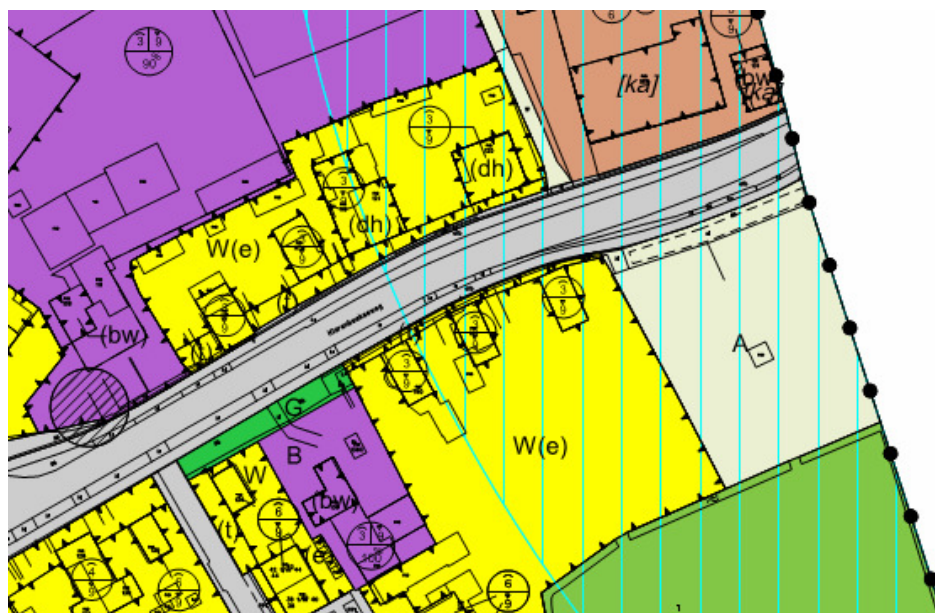


# Uittreksel Bestemmingsplan Klarenbeek

## Uitsnede plankaart



## Regels

### Artikel 3 Agrarisch

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- grondgebonden agrarische bedrijven;
- één bedrijfswoning, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- watergangen;
- recreatief medegebruik (wandelen, fietsen en paardrijden);
- nutsvoorzieningen;
- behoud, herstel en versterking van de landschappelijke waarden, met de daarbij behorende bouwwerken en voorzieningen.

#### 3.2 Bouwregels

- Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:
  - gebouwen ten behoeve van het agrarisch bedrijf mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
  - het aantal bedrijfswoningen mag niet meer dan één per bouwvlak bedragen;
  - bijgebouwen bij de bedrijfswoning mogen niet vóór (het verlengde van) de voorgevel van de bedrijfswoning worden opgericht;
  - de maatvoering van een gebouw dient te voldoen aan de eisen die in het volgende bouwschema zijn gesteld:

Functie van een gebouw	Maximale oppervlakte / inhoud	Goothoogte in m	Bouwhoogte in m
Bedrijfsgebouw		6 m	8,5 m
Bedrijfswoning inclusief aan- en uitbouwen	600 m <sup>3</sup>	3 m	8,5 m
Bijgebouwen en overkappingen behorende bij de bedrijfswoning	75 m <sup>2</sup>	3 m	5 m

- b. De bouwhoogte van andere bouwwerken binnen het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 6 m, met dien verstande, dat:
1. de bouwhoogte van mestsilo's niet meer mag bedragen dan 6 m;
  2. de bouwhoogte van sleufsilos niet meer mag bedragen dan 2 m;
  3. de bouwhoogte van overige silos niet meer mag bedragen dan 10 m;
  4. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer mag bedragen dan 2 m.
- c. Buiten het bouwvlak zijn alleen bouwwerken toegestaan ten behoeve van terreinafscheiding en beheer met een bouwhoogte van niet meer dan 1.20 m.

### 3.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. lid 3.2 onder a.1 voor het buiten het bouwvlak oprichten van bouwwerken met een grondoppervlakte van maximaal 50 m<sup>2</sup> per agrarisch bedrijf en een bouwhoogte van maximaal 2,7 m, mits zulks noodzakelijk is in verband met een doelmatige bedrijfsvoering en de bebouwing niet in het bouwvlak zelf kan worden opgericht;
- b. lid 3.2 onder a.6. teneinde de maximaal toegelaten grondoppervlakte van bijgebouwen bij burgerwoningen buiten het bestemmingsvlak 'Wonen' met maximaal 50 m<sup>2</sup> stalruimte uit te breiden, indien direct aansluitend bij (het erf van) de woning minimaal 1 ha grond hoort;
- c. lid 3.2 onder a.6. voor het bouwen van bijgebouwen bij de bedrijfswoning tot een oppervlakte van 75 m<sup>2</sup>, mits dit geen afbreuk doet aan de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving en de openheid van de omgeving niet onevenredig wordt aangetast;
- d. lid 3.2 onder a.4 indien dit uit stedenbouwkundig en landschappelijk oogpunt niet onaanvaardbaar is;
- e. lid 3.2 onder b.2 voor het bouwen van sleufsilos tot een bouwhoogte van maximaal 4 m;
- f. lid 3.2 onder a.3 teneinde de agrarische bedrijfswoning te splitsen in maximaal twee bedrijfswoningen, mits:
  1. de bedrijfswoningen tezamen de maximaal toegestane inhoud van de bedrijfswoning niet overschrijden;
  2. de cultuurhistorische/karakteristieke waarde niet onevenredig wordt aangetast;
  3. splitsing geen belemmering vormt voor de naastgelegen agrarische bedrijven;
  4. de maximale oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen bij de bedrijfswoning niet wordt overschreden, met dien verstande dat er in ieder geval minimaal 20 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen per bedrijfswoning aanwezig moet zijn;
- g. lid 3.2 onder a.6 voor het overschrijden van de maximale toegelaten bouwhoogte van bedrijfsgebouwen met niet meer dan 3,5 m tot een maximum van 1/3 van de oppervlakte van het gebouw ten behoeve van ondergeschikte bouwdelen, waaronder in ieder geval begrepen installatieruimten;
- h. lid 3.2 onder a.6 voor een goothoogte van 3,5 m ten behoeve van een gedeeltelijk open kapschuur met een asymmetrisch zadeldak voor (hobbymatig) agrarisch gebruik.

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

#### **3.4.1 Omgevingsvergunningplicht**

Behoudens het in lid 3.4.2 bepaalde, is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op en in de hierna aangegeven gronden de daarbij aangegeven werken en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen of aanbrengen van oppervlakteverhardingen ten behoeve van parkeren;
- b. het aanleggen en verharderen van wegen en paden en aanleggen of aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het verlagen van de bodem en afgraven, ophogen en egaliseren van gronden;
- d. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- e. het verrichten van handelingen die de dood of ernstige beschadiging van bomen ten gevolge hebben of kunnen hebben.

#### **3.4.2 Uitzonderingen omgevingsvergunningplicht**

Het in lid 3.4.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken en werkzaamheden:

- a. werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. werken en werkzaamheden waarmee is of mag worden begonnen ten tijde van het onherroepelijk worden van de goedkeuring van het plan;

werken en werkzaamheden als bedoeld in lid 3.4.1 sub e voor zover de regels inzake het bewaren van houtopstanden van de Algemene Plaatselijke Verordening daarop van toepassing zijn.

## **Artikel 16 Wonen**

### **16.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, waaronder begrepen begeleid wonen tot maximaal twee aaneengesloten woningen per bouwvlak;
- b. gestapelde woningen ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld';
- c. tuinen ter plaatse van de aanduiding 'tuin';
- d. erven ter plaatse van de aanduiding 'erf';
- e. detailhandel ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' met dien verstande dat detailhandel uitsluitend op de begane grond plaatsvindt;
- f. kantoren ter plaatse van de aanduiding 'kantoor';
- g. een openbaar onverhard pad ter plaatse van de aanduiding 'pad';
- h. het behoud en herstel van cultuurhistorisch waardevolle panden, ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek';
- i. nutsvoorzieningen.

met de daarbij behorende bouwwerken en voorzieningen.

### **16.2 Bouwregels**

- a. Voor het bouwen van woningen gelden de volgende regels:
  1. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
  2. het aantal woningen mag maximaal het bestaande aantal per bouwvlak bedragen, dan wel het aangegeven aantal ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal woningen';
  3. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' mag de bouw- en goothoogte maximaal de aangegeven hoogte in meters bedragen;
  4. de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens, voor zover woningen aan die zijde niet aaneengebouwd zijn, bedraagt ten minste 2,5 m.

- b. Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:
  - 1. ter plaatse van de aanduiding 'erf' mogen aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen uitsluitend 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning worden gebouwd;
  - 2. ter plaatse van de aanduiding 'erf' mag de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen per hoofdgebouw maximaal 75 m<sup>2</sup> bedragen en het bebouwingspercentage van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen ter plaatse van de aanduiding 'erf' maximaal 50%;
  - 3. de goot- en bouwhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen maximaal respectievelijk 3 m en 5 m bedragen;
  - 4. de bouwhoogte van overkappingen bedraagt niet meer dan 3 m.
- c. Op deze gronden mogen andere bouwwerken worden gebouwd en gelden de volgende regels:
  - 1. andere bouwwerken mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak', 'erf', en 'tuin' worden gebouwd;
  - 2. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen ter plaatse van de aanduiding 'tuin' mag maximaal 1 m bedragen;
  - 3. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' en 'erf' mag maximaal 2 m bedragen;
  - 4. de bouwhoogte van overige, andere bouwwerken mag maximaal 3 m bedragen.

### 16.3 Specifieke gebruiksregels

Het gebruik van woningen en bijgebouwen voor beroepsuitoefening aan huis en voor niet-publiekgerichte bedrijfsmatige activiteiten aan huis is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. dit gebruik beslaat niet meer dan 40% van de vloeroppervlakte van de woning en 100% van de vloeroppervlakte van de bijgebouwen, met een gezamenlijk maximum van 50 m<sup>2</sup> per bouwperceel;
- b. het gebruik leidt niet tot extra belemmeringen voor de omliggende functies;
- c. het gebruik doet geen onevenredige afbreuk aan het landelijk karakter van het gebied;
- d. het gebruik heeft geen nadelige invloed op de normale afwikkeling van het verkeer en geen nadelige toename van de parkeerbehoefte veroorzaakt;
- e. de activiteiten veroorzaken geen duurzame ontwrichting van de bestaande distributieve voorzieningen of een ernstige verstoring van de verzorgingsstructuur tot gevolg hebben;
- f. er wordt geen detailhandel uitgeoefend, met uitzondering van internetbedrijven;
- g. het beroep respectievelijk de bedrijfsmatige activiteiten wordt respectievelijk worden in ieder geval door de bewoner uitgeoefend;
- h. bedrijfsmatige activiteiten zijn alleen toegestaan voor zover deze zijn genoemd in de bij de regels behorende Lijst van niet-publieksgerichte bedrijfsmatige activiteiten aan huis dan wel naar hun aard en invloed vergelijkbaar zijn met de in deze Lijst genoemde activiteiten.

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

#### 16.4.1 Vergunningplicht

Ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' is het verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden van het bevoegd gezag cultuurhistorisch waardevolle bebouwing geheel of gedeeltelijk te slopen.

#### 16.4.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het in lid 16.4.1 vervatte verbod geldt niet voor sloopwerkzaamheden:

- a. ingevolge een aanschrijving van het bevoegd gezag;

- b. waarvoor eerder een vergunning is afgegeven;
- c. die in redelijkheid kunnen worden aangemerkt als zijnde van ondergeschikte aard en omvang, zodat enige wezenlijke invloed op de in lid 16.1 bedoelde cultuurhistorisch waardevolle bebouwing niet te verwachten is.

#### 16.4.3 Toelaatbaarheid werken en werkzaamheden

- a. De in lid 16.4.1 bedoelde sloopwerkzaamheden zijn slechts toelaatbaar indien uit een nadere onderbouwing van de aanvraag blijkt dat handhaving van het pand redelijkerwijs niet kan worden geëist, gezien de huidige bouwkundige en/of gebruikstechnische staat van het gebouw in verhouding tot de kosten van waardedaling en renovatie. De aanvrager dient daartoe bij de aanvraag om de hier bedoelde omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden een deskundigenrapport te overleggen dat ingaat op de bouwkundige en/of gebruikstechnische staat van het gebouw in relatie tot de economische waarde(daling) en de kosten van renovatie.
- b. Het overleggen van een deskundigenrapport is niet nodig indien naar het oordeel van het bevoegd gezag uit andere beschikbare informatie afdoende bekend is dat de bouwkundige en/of gebruikstechnische staat van het gebouw dermate slecht is respectievelijk zijn dat handhaving van het pand redelijkerwijs niet kan worden geëist.

#### 16.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door aan ieder bouwvlak met de bestemming 'Wonen' de aanduiding 'zorgwoning' toe te voegen teneinde zorgwoningen toe te staan indien:

- a. geen onevenredige hinder voor de omgeving ontstaat;
- b. geen nadelige invloed ontstaat op de normale afwikkeling van het verkeer en in de parkeerbehoefte wordt voorzien;
- c. de bebouwing per bouwvlak maximaal 2.500 m<sup>3</sup> bedraagt;

de bebouwing voldoet aan de voor de betreffende locatie geldende maatvoerings- en bouwaanduidingen.

## Artikel 23 vrijwaringszone - molenbiotoop

### 23.1 Aanduidingsomschrijving

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

- a. Binnen de zone van 100 m gemeten vanaf de molen mogen geen bouwwerken worden gebouwd met een bouwhoogte van meer dan 6,00 m.
- b. Binnen de zone gemeten van 100 m vanaf de molen tot een afstand van 400 m gemeten vanaf de molen, mogen geen hogere gebouwen worden gebouwd dan door middel van onderstaande formule wordt bepaald:

$$H = X/n + c \cdot z$$

Waarin:

- H = de toelaatbare bouwhoogte in meters (gemeten vanaf het peil ter plaatse van de molen)
- X = de afstand in meters vanaf het gebouw tot de wieken van de molen
- n = 50 (bebouwd gebied)
- c = 0,2 (constante in verband met een windreductie van 5%)
- z = askophoogte = 20,00 m.

- c. Bestaande bouwwerken waarvan de bouwhoogte afwijkt van hetgeen op grond van

sub a en b zou zijn toegestaan, worden geacht in overeenstemming te zijn met het bepaalde in sub a en b.

### **23.2 Afwijken**

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 23.1 sub a en b, ten behoeve van het bouwen overeenkomstig het ten aanzien van de bestemmingen bepaalde, mits de windvangzone van de molen en/of de waarde van de molen als landschapsbepalend element daardoor niet onevenredig wordt aangetast.

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

#### **a. Omgevingsvergunningplicht**

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

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

#### **b. Uitzonderingen omgevingsvergunningplicht**

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

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

#### **c. Toelaatbaarheid werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden**

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