

# **Hoofdstuk 21 Ontwikkelingen in de transitiefase**

## **Afdeling 21.1 Inleidende bepalingen**

### **Artikel 21.1 Toepassingsbereik**

1. Dit hoofdstuk bevat regels die nodig zijn voor gewenste ontwikkelingen omdat deze ontwikkelingen in strijd zijn met het tijdelijk deel van het omgevingsplan. Daarom is het hoofdstuk alleen van toepassing in het gebied Ontwikkelingen in de transitiefase.
2. De regels in afdeling 22.2, met uitzondering van paragraaf 22.2.7.3, en afdeling 22.3 zijn niet van toepassing voor zover die regels in strijd met regels in dit hoofdstuk.

### **Artikel 21.2 Aanvraagvereisten**

De aanvraagvereisten, bedoeld in paragraaf 22.5.2, zijn van overeenkomstige toepassing op een omgevingsvergunning die is vereist op grond van dit hoofdstuk.

### **Artikel 21.3 Toegelaten activiteiten**

Een locatie en daarop aanwezige bouwwerken worden alleen gebruikt voor activiteiten die daar zijn toegelaten volgens dit hoofdstuk.

## **Afdeling 21.2 Agrarisch**

### **Paragraaf 21.2.1 Inleidende bepalingen**

#### **Artikel 21.4 Toepassingsbereik**

Deze afdeling bevat regels over het gebied Agrarisch.

### **Paragraaf 21.2.2 Gebruiken van de fysieke leefomgeving**

#### **Artikel 21.5 Toelaten activiteiten – agrarisch**

In het gebied Agrarisch-stedelijk gebied mogen gronden worden gebruikt voor:

- a. de uitoefening van agrarische activiteiten;
- b. kaasboerderijen;
- c. ontsluitingswegen.

#### **TOEVOEGEN ALS LEDEN:**

1. In het gebied Agrarisch – solarpark mogen gronden worden gebruikt voor een solarpark. Gronden binnen dit gebied mogen mede worden gebruikt voor het opwekken van energie door middel van het omzetten van zonlicht in elektriciteit met gebruik van zonnepanelen en met de daarbij behorende voorzieningen.
2. In het gebied Agrarisch - groen zijn uitsluitend groenvoorzieningen voor de landschappelijke inpassing van een solarpark toegestaan.

#### **Artikel 21.6 Oogmerken**

1. Naast belangen die rechtstreeks samenhangen met het uitoefenen van de activiteiten, bedoeld in artikel 21.5, zijn de regels in deze afdeling gesteld met het oog het belang van behoud, bescherming, herstel en ontwikkeling van:
  - a. Landschapselementen;
  - b. landschappelijke waarden, zoals de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap De Graafschap zoals vastgelegd in bijlage 6 Kernkwaliteiten Nationale Landschappen van de Omgevingsverordening Gelderland;
  - c. specifieke landschappelijke en natuurwaarden in het Gelders Natuurnetwerk (GNN) en de Groene Ontwikkelingzone (GO), zoals
    - i. het behoud van open essen en gave broekgebieden, afwisseling van landgoederen, bouwland en grotere bossen, karakteristiek verspreide bebouwing en, het behoud van rivier- en stuifduinen met micro-reliëf;
    - ii. behoud van het aardkundig waardevol gebied zoals opgenomen in de bijlage 6 en 7 van de Omgevingsverordening Gelderland voor de deelgebieden 't Zand en Vorden;
    - iii. behoud van het waardevol open gebied zoals opgenomen in de bijlage 6 en 7 van de Omgevingsverordening Gelderland voor het deelgebied 't Zand;
    - iv. instandhouding van aanwezige landschapselementen.
2. In aanvulling op het eerste lid zijn de regels die betrekking hebben op het gebied Agrarisch met waarden - Landschap en natuur gesteld met het oog op het belang van:
  - a. behoud, bescherming, herstel en ontwikkeling van (overige) natuurwaarden en cultuurhistorische waarden;
  - b. bescherming en instandhouding van drinkwatervoorzieningen.

### **Artikel 21.11 Verboden gebruiksactiviteiten**

1. De volgende gebruiksactiviteiten zijn altijd verboden:
  - a. het gebruiken van gronden voor een glastuinbouwbedrijf;
2. NVT OP HIDDINKS WEIDE
3. In het gebied Agrarisch-stedelijk gebied zijn de volgende gebruiksactiviteiten ook altijd verboden:
  - a. het opslaan, storten of lozen van al dan niet aan het gebruik onttrokken goederen, grond, stoffen en materialen, behoudens voorzover dat noodzakelijk is voor het in dit omgevingsplan toegelaten gebruik van de grond en opstallen.

### **Artikel 21.13 Verboden gebruiksactiviteiten - tuinbouw met open grondteelt, fruitteelt en/of boomkwekerijen**

In het gebied Agrarisch stedelijk - Hiddinks Weide is het verboden gronden te gebruiken voor tuinbouw met open grondteelt, fruitteelt en/of boomkwekerijen, waarbij bestrijdingsmiddelen worden ingezet in:

- a. grondwaterbeschermingsgebieden;
- b. gebieden met de gebiedsaanduiding 'Beschermingszone natte natuurparel';
- c. een zone van 50 meter rondom een woonfunctie;
- d. een zone van 50 meter rondom een recreatiefunctie;
- e. een zone van 50 meter rondom de woonkernen.

### **Paragraaf 21.2.3 Bouwen**

#### **Artikel 21.23 Bouwregels gebouwen**

1. Het is verboden een gebouw te bouwen buiten een bouwvlak.

#### **Artikel 21.26 Bouwregels bouwwerken, geen gebouwen zijnde – buiten het bouwvlak**

1. Het is verboden een bouwwerk, geen gebouw zijnde te bouwen buiten het bouwvlak, met uitzondering van de bouwwerken, bedoeld in het tweede tot en met vijfde lid.
2. De bouwhoogte van een bouwwerk, geen gebouw zijnde dat is bedoeld voor agrarisch grondgebruik is maximaal 3 meter;
3. De bouwhoogte van een perceelafscheiding buiten het bouwvlak is maximaal 1 meter.
4. De bouwhoogte van een bouwwerk, geen gebouw zijnde buiten het bouwvlak bedoeld voor het extensief recreatief medegebruik, zoals een bank, een wegwijzer of een picknicktafel is maximaal 2 meter.

## **Afdeling 21.6 Groen**

### **Paragraaf 21.6.1 Inleidende bepalingen**

#### **Artikel 21.74 Toepassingsbereik**

Deze afdeling bevat regels over het gebied Groen - Hiddinks Weide.

### **Paragraaf 21.6.2 Gebruiken van de fysieke leefomgeving**

#### **Artikel 21.75 Toelaten activiteiten – groen**

In het gebied Groen mogen gronden worden gebruikt voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. parken en plantsoenen;
- c. voet- en fietspaden;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. sport- en speelvoorzieningen;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. waterberging;
- h. straatmeubilair;
- i. beeldende kunstwerken;
- j. hondenuitlaatplaatsen;
- k. dierenweide;
- l. nutsvoorzieningen;
- m. behoud, beheer en/of herstel van lanenstructuren;

### **Paragraaf 21.6.3 Bouwen**

#### **Artikel 21.76 Bouwregels gebouwen**

Het is verboden een gebouw te bouwen buiten een bouwvlak.

#### **Artikel 21.77 Bouwregels bouwwerken, geen gebouwen zijnde buiten het bouwvlak**

1. Dit artikel is van toepassing voor het bouwen van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat wordt gebouwd buiten het bouwvlak.
2. De bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen bedraagt maximaal 2 m;
3. De bouwhoogte van sport- en speelvoorzieningen bedraagt maximaal 6 m;
4. De bouwhoogte van een zend- en ontvangstinstallatie bedraagt maximaal 40 m;
5. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 6 m.

## **Afdeling 21.9 Tuin**

### **Paragraaf 21.9.1 Inleidende bepalingen**

#### **Artikel 21.92 Toepassingsbereik**

Deze afdeling bevat regels over het gebied Tuin - Hiddinks Weide.

### **Paragraaf 21.9.2 Gebruiken van de fysieke leefomgeving**

#### **Artikel 21.93 Toelaten activiteiten – tuin**

In het gebied Tuin mogen gronden worden gebruikt voor:

- a. tuinen ten dienste van de aangrenzende functie Wonen (stedelijk gebied);
- b. bouwwerken ten dienste van de aangrenzende functie Wonen (stedelijk gebied).

### **Paragraaf 21.9.3 Bouwen**

#### **Artikel 21.94 Bouwregels gebouwen**

Het is verboden een gebouw te bouwen buiten een bouwvlak.

#### **Artikel 21.95 Bouwregels bouwwerken, geen gebouwen zijnde buiten het bouwvlak**

1. Dit artikel is van toepassing voor het bouwen van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat wordt gebouwd buiten het bouwvlak.
2. De bouwhoogte van hekken en andere afscheidingen, klim- en speeltoestellen, trappen en toegangsbruggen en bouwwerken met een maximale oppervlakte van 6 m<sup>2</sup> bedraagt maximaal 1 m.
3. De bouwhoogte van antennes bedraagt maximaal 1 m boven de maximale hoogte van op de functie toegestane gebouwen.
4. De bouwhoogte van pergola's en tuinverlichting bedraagt maximaal 2,25 m;
5. De bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt maximaal 4 m.

## **Afdeling 21.10 Verkeer**

### **Paragraaf 21.10.1 Inleidende bepalingen**

#### **Artikel 21.96 Toepassingsbereik**

Deze afdeling bevat regels over het gebied Verkeer.

### **Paragraaf 21.10.2 Gebruik van de fysieke leefomgeving**

#### **Artikel 21.97 toegelaten activiteiten – verkeer**

1. In het gebied Verkeer mogen gronden gebruikt worden voor:
  - a. Groenvoorzieningen;
  - b. Parkeervoorzieningen;
  - c. Nutsvoorzieningen;
  - d. Water en watervoorzieningen.
2. In het gebied Verkeer (stedelijk gebied) Verkeer - Hiddinks Weide mogen gronden ook gebruikt worden voor:
  - a. Wegen;
  - b. Voet- en fietspaden;
  - c. Verblijfsgebieden;
  - d. Tuinen;
  - e. Sport- en speelvoorzieningen;
  - f. Straatmeubilair;
  - g. Beeldende kunstwerken;
  - h. Geluidswerende voorzieningen.

### **Paragraaf 21.10.3 Bouwen**

#### **Artikel 21.98 Bouwregels**

Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van deze functie.

#### **Artikel 21.99 Bouwregels bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

1. In het gebied Verkeer (stedelijk gebied) bedraagt de maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 4 meter.
2. In het gebied Verkeer (stedelijk gebied) bedraagt de maximale bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen ten behoeve van tuinen maximaal 1 meter.

#### **TOEVOEGEN**

3. In het gebied Verkeer (stedelijk gebied) bedraagt de maximale bouwhoogte van lichtmasten 6 meter.

## **Afdeling 21.11 Wonen**

### **Paragraaf 21.11.1 Inleidende bepalingen**

#### **Artikel 21.101 Toepassingsbereik**

Deze afdeling bevat regels over het gebied Wonen.

### **Paragraaf 21.11.2 Gebruiken van de fysieke leefomgeving**

#### **Artikel 21.102 Toegelaten activiteiten – wonen**

1. In het gebied Wonen mogen gronden worden gebruikt voor:
  - a. Woondoeleinden;
  - b. aan huis verbonden beroep of aan huis verbonden bedrijf waaronder internetverkoop;
  - c. bed and breakfast;
  - d. groen, zoals tuinen en andere beplanting;
  - e. beheer, berging en afvoer van water;
  - f. parkeren;
  - g. wegen en paden.

#### **Artikel 21.103 toegelaten activiteiten – nevenfuncties**

1. Het uitoefenen van nevenfuncties is toegelaten in overeenstemming met de regels van afdeling 21.12.
2. In aanvulling op het eerste lid is het in het gebied Transportbedrijf Regelinklaan 1 Hengelo toegestaan om één vrachtwagen te stallen ten behoeve van de activiteiten van het ter plaatse gevestigde transportbedrijf. Binnen deze locatie mag 200 m<sup>2</sup> aan bijbehorende bouwwerken worden gebruikt ten behoeve van het transportbedrijf.

#### **Artikel 21.xxx voorwaardelijke verplichting – ecologisch onderzoek**

In het gebied Wonen – Hiddinks Weide is het gebruik van gronden overeenkomstig artikel 21.102 alleen toegelaten als er nader onderzoek naar vleermuizen, ransuil, boomvalk, buizerd, teunisbloempijlstaart, das, steenuil, kamsalamander, steenmarter en kleine marterachtigen is uitgevoerd en eventuele mitigerende maatregelen om negatieve effecten op deze soorten te voorkomen zijn uitgevoerd.

#### **Artikel 21.xxx voorwaardelijke verplichting – verlichtingsplan**

In het gebied Wonen – Hiddinks Weide is het gebruik van gronden overeenkomstig artikel 21.102 alleen toegelaten wanneer een verlichtingsplan is opgesteld om de lichthinder op de bosranden zoals opgenomen in afbeelding 18 en 19, zoals opgenomen in bijlage Ecologisch onderzoek Hiddinks Weide, te voorkomen.

#### **Artikel 21.xxx voorwaardelijke verplichting – sloopverplichting**

Binnen het gebied 'Wonen – Regelinklaan 1' is het gebruik van gronden overeenkomstig artikel 21.102 uitsluitend toegestaan wanneer binnen 12 maanden na het onherroepelijk worden van het wijzigingsbesluit Hiddinks Weide uitvoering is gegeven aan de sloop van de in Bijlage Sloopverplichting opgenomen gebouwen.

### Paragraaf 21.11.3 Bouwen

#### Artikel 21.xxx bouwregels uitstraling gebouwen

Binnen het gebied 'Wonen – Hiddinks Weide' wordt de omgevingsvergunning voor het bouwen van een gebouw uitsluitend verleend wanneer wordt gebouwd in overeenstemming met de geldende beeldkwaliteitseisen, zoals opgenomen in bijlage Beeldkwaliteitsplan.

#### Artikel 21.xxx bouwregels minimale peilhoogte

Binnen het gebied 'Wonen – Hiddinks Weide' wordt de omgevingsvergunning voor het bouwen van een gebouw uitsluitend verleend wanneer minimaal wordt gebouwd op de peilhoogte zoals deze is opgenomen in afbeelding 21.y.

Afbeelding 21.y minimale peilhoogte Hiddinks Weide.



#### Artikel 21.110 Bouwregels hoofdgebouwen - aantal woningen

In het gebied Wonen (stedelijk) is het aantal woningen niet meer dan aangegeven met een omgevingsnorm Maximum aantal wooneenheden. Als geen omgevingsnorm is aangegeven is het aantal woningen niet meer dan feitelijk legaal aanwezig op 31 maart 2016.

#### Artikel 21.111 bouwregels hoofdgebouwen – woningtypes

1. In het gebied Wonen – Hiddinks Weide wordt voorzien in de volgende verdeling in woningen:
  - a. 28% sociale huurwoningen;

- b. 32% betaalbare woningen, waarvan 10% van het totaal programma goedkope woningen;
  - c. 40% vrije sectorwoningen.
2. In het gebied Wonen – Hiddinks Weide worden woningen aaneengebouwd of twee-aaneen gebouwd;
3. In aanvulling op het bepaalde in het tweede lid mogen ter plaatse van de bouwaanduiding 'Gestapeld' gestapelde woningen worden gebouwd;
4. In afwijking van het bepaalde in het tweede lid worden ter plaatse van de bouwaanduiding 'aaneengebouwd' uitsluitend aaneengebouwde woningen gebouwd;
5. In afwijking van het bepaalde in het tweede lid worden ter plaatse van de bouwaanduidingen 'specifieke bouwaanduiding' woningen twee-aan-een of vrijstaand gebouwd.

#### **Artikel 21.113 bouwregels hoofdgebouwen – hoogte**

1. De bouwhoogte is maximaal de hoogte die is aangegeven met een omgevingsnorm;
2. De goothoogte is maximaal de hoogte die is aangegeven met een omgevingsnorm:

#### **Artikel 21.114 bouwregels hoofdgebouwen – afstand tot perceelsgrens**

1. De afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens is minimaal 3 meter;
2. Het bepaalde in lid 1 is niet van toepassing voor aaneengebouwde woningen.
3. In het gebied Wonen (stedelijk) wordt een hoofdgebouw gebouwd in een bouwvlak in de naar de weg gekeerde grens van het bouwvlak.

#### **Artikel 21.115 bouwregels hoofdgebouwen – oppervlakte**

1. In het gebied Wonen (stedelijk) is de oppervlakte van het hoofdgebouw:
  - a. bij een vrijstaande woning maximaal 200 m<sup>2</sup>;
  - b. bij twee-aaneen woningen maximaal 150 m<sup>2</sup> per woning;
  - c. bij aaneengebouwde woningen: maximaal 60% van het bouwperceel;
  - d. Voor de toepassing van sub a t/m c geldt dat hierbij geen gebruik wordt gemaakt van de mogelijkheden zoals opgenomen in artikel 21.150.

#### **Artikel 21.118 bouwregels bijbehorende bouwwerken algemeen - stedelijk gebied**

1. Dit artikel is van toepassing in het gebied Wonen (stedelijk).
2. Bijbehorende bouwwerken worden alleen gebouwd:
  - a. in een bouwvlak;
  - b. in het achtererfgebied;
  - c. in het zijerfgebied of;
  - d. voor de voorgevel.
3. De goothoogte is maximaal 3,3 meter, met dien verstande dat hierbij geen gebruik wordt gemaakt van de mogelijkheden zoals opgenomen in artikel 21.150;
4. De bouwhoogte is maximaal 5 meter;
5. In afwijking van het bepaalde in het derde en vierde lid bedraagt voor bijbehorende bouwwerken met een plat dak de bouwhoogte 3,3 meter.

#### **Artikel 21.119 bouwregels bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak - stedelijk gebied**

1. Dit artikel is van toepassing in het gebied Wonen (stedelijk).
2. Buiten het bouwvlak is de bebouwde oppervlakte per bouwperceel maximaal 120 m<sup>2</sup>.

#### **Artikel 21.122 bouwregels bijbehorende bouwwerken voor de voorgevel – stedelijk gebied**

1. Dit artikel is van toepassing in het gebied Wonen (stedelijk).
2. Dit artikel geldt voor aangebouwde bijbehorende bouwwerken voor de voorgevel (erkers).
3. Een erker mag alleen worden gebouwd voor de voorgevel als wordt voldaan aan de volgende regels:
  - a. de diepte bedraagt maximaal 1,5 m;
  - b. de bouwhoogte bedraagt maximaal 3,5 m;
  - c. de breedte bedraagt maximaal 75% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw;
  - d. de afstand tot het openbaar toegankelijk gebied bedraagt minimaal 1,0 m.

#### **Artikel 21.xxx bouwregels overkappingen – stedelijk gebied**

De bouwhoogte van een overkapping bedraagt maximaal 3,5 meter.

#### **Artikel 21.127 bouwregels bouwwerken, geen gebouwen zijnde – stedelijk gebied**

1. Dit artikel is van toepassing in het gebied Wonen (stedelijk).
2. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde voor de voorgevel van een hoofdgebouw, anders dan pergola's, is maximaal 1 meter;
3. De bouwhoogte van pergola's is maximaal 3 meter.
4. De bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen in achtererfgebied is maximaal 2 meter.
5. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde is 3 meter.

#### **Artikel 21.128 specifieke beoordelingsregel binnenplanse omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit bouwwerken, geen gebouwen zijnde - stedelijk gebied**

1. Dit artikel is van toepassing in het gebied Wonen (stedelijk).
2. In aanvulling op artikel 22.29 van dit omgevingsplan wordt een omgevingsvergunning die betrekking heeft op een bouwactiviteit en het in stand houden en gebruiken van het te bouwen bouwwerk, en die betrekking heeft op een bouwwerk als bedoeld in Artikel 21.127, tweede lid dat hoger is dan 1 meter alleen verleend als de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van de aangrenzende bouwpercelen naar het oordeel van het bevoegd gezag niet onevenredig worden geschaad.

#### **Artikel 21.133 binnenplanse omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit gebruiken - oppervlakte beroep of bedrijf aan huis – stedelijk gebied**

1. Dit artikel is van toepassing in het gebied Wonen (stedelijk).
2. Het is verboden om, in afwijking van Artikel 21.137, zonder omgevingsvergunning een aan huis verbonden beroep of een aan huis verbonden bedrijf uit te oefenen waarbij meer dan 50 m<sup>2</sup> vloeroppervlakte wordt gebruikt.
3. Een vergunning als bedoeld in het eerste lid wordt verleend als naar het oordeel van het bevoegd gezag:
  - a. het pand het uiterlijk van een woning blijft behouden;
  - b. het gebruik niet leidt tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitingssituatie ter plaatse;
  - c. wordt voldaan aan Artikel 21.140.

#### **Artikel 21.134 binnenplanse omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit gebruiken - gastenkamers bed & breakfast**

1. Dit artikel is van toepassing in het gebied Wonen (stedelijk).

2. Het is verboden om, in afwijking van Artikel 21.138, zonder omgevingsvergunning een bed & breakfast te hebben met meer dan 2 gastenkamers.
3. Een vergunning als bedoeld in het eerste lid wordt verleend als:
  - a. er niet meer dan 3 gastenkamers worden gerealiseerd;
  - b. de bed & breakfast is gevestigd in enkel de woning of in een bijbehorend bouwwerk;
  - c. er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de bed & breakfast plaats;
  - d. permanente bewoning of huisvesting van tijdelijke werknemers is niet toegelaten;
  - e. het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitingssituatie ter plaatse;
  - f. wordt voldaan aan Artikel 21.140.

## **Afdeling 21.12 Algemene regels**

### **Paragraaf 21.12.1 Inleidende bepalingen**

#### **Artikel 21.136 Toepassingsbereik**

Deze afdeling bevat algemene regels voor het gebied Ontwikkelingen in de transitiefase

### **Paragraaf 21.12.2 Gebruiken van de fysieke leefomgeving**

#### **Artikel 21.137 Toegelaten activiteiten – aan huis verbonden beroep of bedrijf**

1. Voor het uitoefenen van een aan huis verbonden beroep of een aan huis verbonden bedrijf, waaronder internetverkoop, gelden de volgende regels:
  - a. als aan huis verbonden beroep is alleen toegelaten een beroep of het bedrijfsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch, cosmetisch of hiermee gelijk te stellen gebied, daaronder niet begrepen prostitutie
  - b. als aan huis verbonden bedrijf is alleen toegelaten het bedrijfsmatig verlenen van diensten, dan wel het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, geheel of overwegend door middel van handwerk, daaronder niet begrepen prostitutie of een seksinrichting;
  - c. de activiteit past qua aard, omvang en uitstraling in de omgeving;
  - d. de eigenaar van de aan huis verbonden activiteit is ook de bewoner van de (bedrijfs)woning;
  - e. de bebouwing wordt in hoofdzaak gebruikt voor de functie die aan de locatie is toebedeeld met behulp van een gebiedsaanwijzing, en de uitoefening van het aan huis verbonden bedrijf is hieraan ondergeschikt;
  - f. het geheel blijft het uiterlijk van een (bedrijfs)woning behouden;
  - g. de verkeersontsluitings ter plaatse wordt niet onevenredig aangetast;
  - h. voor wat betreft parkeren wordt voldaan aan Artikel 21.140;
  - i. maximaal 40% van de bruto vloeroppervlakte (bvo) wordt gebruikt tot een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
  - j. bij een aan huis verbonden bedrijf zijn alleen activiteiten toegelaten die vallen in de categorie A van de Staat van Bedrijfsactiviteiten – functiemenging in bijlage V;
  - k. detailhandel is verboden, met uitzondering van internetverkoop en een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit in verband met het aan huis verbonden beroep of bedrijf.

#### **Artikel 21.138 Toegelaten activiteiten – bed & breakfast**

1. Voor het uitoefenen van een bed & breakfast gelden de volgende regels:
  - a. de bed & breakfast past qua aard, omvang en uitstraling in de omgeving;
  - b. de eigenaar van de bed & breakfast is ook de bewoner van de (bedrijfs)woning;
  - c. de bebouwing wordt in hoofdzaak gebruikt voor de functie die aan de locatie is toebedeeld met behulp van een gebiedsaanwijzing, en de uitoefening van de bed & breakfast is hieraan ondergeschikt;
  - d. het geheel blijft het uiterlijk van een (bedrijfs)woning behouden;
  - e. de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse wordt niet onevenredig aangetast;
  - f. voor wat betreft parkeren wordt voldaan aan Artikel 21.140;

- g. er zijn maximaal 2 gastenkamers;
- h. de gastenkamers hebben geen eigen kookegelegenheid;
- i. er is een gemeenschappelijke ruimte waar de gasten een door de eigenaar bereide maaltijd (ontbijt) kunnen nuttigen;
- j. detailhandel is verboden, met uitzondering van internetverkoop en een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit in verband met de bed & breakfast.

### **Artikel 21.xxx Voorwaardelijke verplichting – Martertunnel**

Binnen het gebied 'Wonen – Hiddinks Weide' is het gebruik van gronden overeenkomstig artikel 21.102 alleen toegelaten wanneer is voorzien in de aanleg van een martertunnel ter plaatse van de locatie 'matertunnel', zoals beschreven in bijlage Ecologisch onderzoek Hiddinks Weide.

### **Artikel 21.139 Verboden gebruiksactiviteiten**

De volgende activiteiten zijn altijd verboden:

- a. het in gebruik geven, nemen of hebben van een bijgebouw voor permanente bewoning;
- b. het in gebruik geven, nemen en hebben van een recreatiewoning, groepsaccommodatie, recreatieappartement, chalet, mobiele kampeervoertuigen of bijgebouw ten behoeve van permanente bewoning;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken voor het opslaan, storten of lozen van materialen anders dan het gebruik toestaat;
- d. het opslaan van materialen en goederen in de open lucht buiten het bouwvlak;
- e. het gebruiken van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting;
- f. het gebruiken van gronden voor teeltondersteunende voorzieningen voor pot- en containerteelt in:
  - a. grondwaterbeschermingsgebieden als bedoeld in de provinciale omgevingsverordening;
  - b. gebieden waar Artikel 21.69 van toepassing is; en
  - c. gebieden met de bestemming 'Waarde – Beschermingszone natte natuurparel' als bedoeld in het bestemmingsplan Landelijk gebied;
- g. het gebruiken van gronden voor tuinbouw met open grondteelt, fruitteelt of boomkwekerijen, waarbij bestrijdingsmiddelen worden ingezet op de volgende locaties:
  - a. grondwaterbeschermingsgebieden als bedoeld in de provinciale omgevingsverordening;
  - b. gebieden waar artikel Artikel 21.69 van toepassing is;
  - c. gebieden met de bestemming 'Waarde – Beschermingszone natte natuurparel' als bedoeld in het bestemmingsplan Landelijk gebied;
  - d. een zone van 50 meter rondom de locaties waar Artikel 21.101 van toepassing is;
  - e. een zone van 50 meter rondom woonbestemmingen als bedoeld in het bestemmingsplan Landelijk gebied.
- h. het gebruiken van gronden voor een grondgebonden zonnepaneel of een windturbine, behalve waar dit uitdrukkelijk is toegelaten op grond van dit hoofdstuk.

### **Artikel 21.140 Parkeren**

Bij het wisselen of toevoegen van functies van gebouwen en gronden vindt dit gewijzigde gebruik alleen plaats als ten aanzien van het aantal parkeerplaatsen is voldaan aan de normering die is opgenomen in de 'Beleidsregels parkeernormen Bronckhorst' die op dat moment van toepassing zijn

### **Artikel 21.141 Binnenplanse vergunning omgevingsplanactiviteit gebruiken: bedrijfscategorie aan huis verbonden bedrijf**

1. Dit artikel is van toepassing bij het uitoefenen van een aan huis verbonden bedrijf als bedoeld in Artikel 21.137.
2. Het is verboden zonder omgevingsvergunning bij een aan huis verbonden bedrijf een activiteit te verrichten die valt in categorie B van de bij de regels behorende Bijlage VII.
3. Een omgevingsvergunning als bedoeld in het eerste lid wordt verleend als:
  - a. wordt voldaan aan Artikel 21.137 (met uitzondering van het eerste lid, onder j);
  - b. het geen activiteiten betreft die in aanzienlijke mate geluid kunnen veroorzaken als bedoeld in artikel 5.78b van het Besluit kwaliteit leefomgeving;
  - c. naar het oordeel van het bevoegd gezag uit milieuoogpunt geen bezwaar bestaat tegen de vestiging van het bedrijf, waarbij in het bijzonder van belang is of wordt voldaan aan de regels van afdeling 22.3;
  - d. de activiteit naar het oordeel van het bevoegd gezag qua aard, omvang en uitstraling past in de omgeving, mede gelet op de stedenbouwkundige kwaliteit;
  - e. er naar het oordeel van het bevoegd gezag geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
  - f. de activiteit aantoonbaar niet leidt tot significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden.
4. Met het oog op de beoordeling als bedoeld in het tweede lid, aanhef en onder b wordt in elk geval voldaan aan de regels van afdeling 22.3 van dit omgevingsplan en wordt de grenswaarde voor plaatsgebonden risico als bedoeld in artikel 5.7 van het Besluit kwaliteit leefomgeving in acht genomen.

### **Paragraaf 21.12.3 Bouwen**

#### **Artikel 21.146 Anti-dubbeltelregel**

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 21.147 bouwregels ondergrondse gebouwen**

1. Dit artikel geldt in de gebieden Wonen (stedelijk), Wonen (landelijk wonen) en Wonen - 1.
2. Het is verboden ondergronds te bouwen op een locatie die is gelegen op meer dan 1 meter buiten bovengrondse gebouwen.
3. Een ondergronds gebouw heeft maximaal één bouwlaag ondergronds.

#### **Artikel 21.149 Afwijkende bestaande maatvoeringen**

1. Een regel in dit omgevingsplan over de maatvoering van een bouwwerk geldt niet voor een bouwwerk waarvan de maatvoering al afwijkt van die regel op het moment dat die regel voor de desbetreffende locatie van toepassing wordt. In dat geval geldt de werkelijke maatvoering als de bedoelde minimale of maximale maat;
2. Het eerste lid geldt alleen als de werkelijke maatvoering in overeenstemming was met de regels die op die locatie van toepassing waren voor het moment, bedoeld in het eerste lid, met in begrip van een onherroepelijke omgevingsvergunning om af te wijken van die regels.

#### **Artikel 21.150 Specifieke beoordelingsregel binnenplanse omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit bouwwerken - afwijkende maatvoering**

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 22.26 voor een bouwwerk waarvan de maten afwijken van de regels in Afdeling 21.2, Afdeling 21.4 of Afdeling 21.11 wordt verleend als:

- a. de afwijking niet meer is dan 10% van de genoemde maten;
- b. als de afwijking betrekking heeft op een bouwwerk voor een milieubelastende activiteit: bij het gebruik van dat bouwwerk wordt voldaan aan afdeling 22.3; en
- c. wordt voldaan aan het derde lid.

## **Afdeling 21.13 Overgangsrecht**

### **Paragraaf 21.13.1 Inleidende bepalingen**

#### **Artikel 21.159 Toepassingsbereik**

Deze afdeling bevat overgangsrecht voor het gebied Ontwikkelingen in de transitiefase.

### **Paragraaf 21.13.2 Gebruiken van de fysieke leefomgeving**

#### **Artikel 21.160 Overgangsrecht gebruik**

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip dat een regel in het omgevingsplan van toepassing wordt voor de desbetreffende locatie en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het omgevingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
3. Als het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip, bedoeld in het eerste lid, voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
4. Het eerste lid geldt niet voor het gebruik dat reeds in strijd was met het omgevingsplan zoals het voorheen op die locatie van toepassing was, daaronder begrepen het tijdelijk deel van het omgevingsplan en de overgangsbepalingen daarin.

### **Paragraaf 21.13.3 Bouwen**

#### **Artikel 21.161 Overgangsrecht bestaande bouwwerken**

1. Een bouwwerk dat aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden op grond van een omgevingsvergunning voor het bouwen, op het tijdstip dat een regel in het omgevingsplan van toepassing wordt voor de desbetreffende locatie, en afwijkt van die regel, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
  - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  - b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Het eerste lid is geldt niet voor een bouwwerk dat weliswaar bestaat op het tijdstip dat het omgevingsplan op de desbetreffende locatie van toepassing wordt, maar is gebouwd zonder vergunning en in strijd met de daarvoor geldende regels in het omgevingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.