

REGELS

Bestemmingsplan
'Aaldonksestraat 9 en Hoevensestraat ong. Ottersum'
Gemeente Gennep

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleidende regels
• Artikel 1	Begrippen
• Artikel 2	Wijze van meten
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels
• Artikel 3	Agrarisch
• Artikel 4	Wonen
• Artikel 5	Waarde – Archeologie 3
• Artikel 6	Waarde – Archeologie 4
• Artikel 7	Waterstaat – Bergend regime
Hoofdstuk 3	Algemene regels
• Artikel 8	Anti-dubbeltelregel
• Artikel 9	Algemene bouwregels
• Artikel 10	Algemene gebruiksregels
• Artikel 11	Algemene aanduidingsregels
• Artikel 12	Algemene afwijkingsregels
• Artikel 13	Algemene wijzigingsregels
• Artikel 14	Overige regels
Hoofdstuk 4	Overgangsrecht en slotregel
• Artikel 15	Overgangsrecht
• Artikel 16	Slotregel
Bijlage 1	Lijst bedrijfsactiviteiten
Bijlage 2	Landschappelijke inpassing
Bijlage 3	Te saneren bebouwing binnen plangebied

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan 'Aaldonksestraat 9 en Hoevensestraat ong. Ottersum' met identificatienummer NL.IMRO.0907.BP23166AALDKHOEOTT-ON01 van de gemeente Gennep;

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en bijlagen;

1.3 aan huis verbonden bedrijf

een bedrijf dat in een (gedeelte van) of bij een woning wordt uitgeoefend en dat is gericht op het vervaardigen van producten en/of het leveren van diensten, door maximaal twee personen waaronder de gebruik(st)er van de woning; hieronder worden tevens internet(web)winkels begrepen;

1.4 aan huis verbonden beroep

een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch, of hiermee gelijk te stellen gebied, uitgezonderd prostitutie, dat in of bij een woonhuis wordt uitgeoefend door de gebruik(st)er, waarbij het woonhuis in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is, met dien verstande dat er geen detailhandel is toegestaan met uitzondering van detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van een aan huis verbonden beroep;

1.5 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.6 afwijking van de bouwregels en/of de gebruiksregels

een afwijking zoals bedoeld in artikel 3.6, lid 1, onder c van de Wet ruimtelijke ordening;

1.7 agrarisch bedrijf

een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of door middel van het houden van dieren, niet zijnde: een glastuinbouwbedrijf of een gebruiksgerichte paardenhouderij;

1.8 ander werk

een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheid;

1.9 archeologische waarde

de aan een gebied toegekende waarden in verband met de kennis en studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteit in het verleden, tenminste ouder dan 50 jaar;

1.10 bebouwing

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

1.11 bed & breakfast

een activiteit ondergeschikt aan een (bedrijfs)woning die in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van nachtverblijf voor korte tijd en waarbij het verstrekken van maaltijden en/of dranken aan de logerende gasten (daaraan) ondergeschikt is;

1.12 bedrijf

een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis verbonden beroepen daaronder niet begrepen;

1.13 bedrijfsgebouw

een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

1.14 bedrijfsmatig

gericht op het behalen van winst;

1.15 bedrijfswoning

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is;

1.16 bestaande

bestaand ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan;

1.17 bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak;

1.18 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;

1.19 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.20 bouwvlak

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten; indien en voorzover twee bouwvlakken middels de figuur 'relatie' met elkaar zijn verbonden worden deze aangemerkt als één bouwvlak;

1.21 bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.22 camperovernachtingsplaatsen

een kleinschalig kampeerterrein ten behoeve van een kortdurend verblijf voor campers, van maximaal 72 uur;

1.23 chalet

Een demontabel bouwwerk, bestaande uit hout of kunststof en zonder vaste verankering in de grond, dat naar de aard en inrichting is bedoeld voor bewoning en/of verblijf, waarvan de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben;

1.24 containerveld

grond afgedekt met plastic, antiworteldoek, eventueel in combinatie met andere materialen, ten behoeve van de teelt van gewassen. De gewassen worden op deze afdeklaag los van de ondergrond geteeld in potten;

1.25 cultuurhistorische waarde

de aan een bouwwerk of gebied (waaronder begrepen landschapselementen) toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis van dat bouwwerk of dat gebied heeft gemaakt;

1.26 dak

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.27 deelgebied

de voor de voorwaardelijke verplichtingen relevante afbakening van een gebied, zoals deze zijn omschreven in Bijlage 2 en 3 van deze regels.

1.28 detailhandel

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

1.29 discotheek

een gebouw, waarin de bedrijfsuitoefening hoofdzakelijk is gericht op het bieden van gelegenheid tot dansen op mechanische en/of levende muziek en het serveren van al dan niet alcoholhoudende dranken;

1.30 evenement

een publieke activiteit met een tijdelijk, plaatsgebonden en van het reguliere gebruik afwijkend karakter, plaatsvindend in de open lucht of in tijdelijke onderkomens en in het algemeen bedoeld ter ontspanning en/of vermaak, waaronder begrepen commerciële, culturele, religieuze, recreatieve en/of sportieve, of daarmee gelijk te stellen activiteiten, zoals markten, braderieën, beurzen, kermissen, festiviteiten, wedstrijden, bijeenkomsten en festivals;

1.31 extensief recreatief medegebruik

een extensief recreatief gebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan, zoals wandelen, paardrijden, fietsen, varen, zwemmen en vissen, waaronder in elk geval niet wordt verstaan: paintball, gemotoriseerde sporten;

1.32 gebouw

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

1.33 geomorfologische waarde

de waarde van de gronden vanwege de ontstaansgeschiedenis van de vormen van het aardoppervlak, welke waarde wordt bepaald door de herkenbaarheid van de vormen;

1.34 hagelnet

een net, bevestigd op palen ter bescherming van de gewassen en vruchten tegen weersinvloeden;

1.35 hobbymatig uitvoeren van agrarische bedrijfsactiviteiten

het op kleine schaal en niet voor bedrijfsmatige doeleinden uitvoeren van agrarische activiteiten, waaronder het houden van vee;

1.36 hoofdgebouw

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

1.37 horeca(bedrijf)

een bedrijf waar hoofdzakelijk (alcoholische) dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt, zoals bijvoorbeeld een café, restaurant, een en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie en een discotheek;

1.38 incidenteel of kortstondig evenement

een eenmalig, niet periodiek terugkerend evenement of een evenement voor de duur van maximaal 1 dag inclusief op- en afbouw;

1.39 inwoning

twee of meer huishoudens die één woning bewonen met gemeenschappelijk gebruik van een of meerdere voorzieningen of (verblijfs)ruimten van die woning en waarbij de woning één hoofdtoegang behoudt en de voorzieningen c.q. (verblijfs)ruimten onderling vrij toegankelijk zijn;

1.40 kampeermiddel

een tent, een vouwwagen, een camper, een caravan, een stacaravan of een huifkar;

1.41 landschappelijke waarde

de aan een gebied toegekende waarde(n) in visueel-ruimtelijk en/of cultuurhistorisch en/of ecologisch en/of geomorfologisch opzicht;

1.42 meergeneratiewoning

één woning die krachtens een omgevingsvergunning geschikt is gemaakt voor bewoning door twee huishoudens met een familierelatie en met een fysieke koppeling tussen de woonruimtes, waarbij sprake is van inwoning gerelateerd aan de familierelatie;

1.43 (gereed-)melding

Het bij de gemeente gereed melden van bouwwerkzaamheden of sloopwerkzaamheden overeenkomstig artikel 1.25 en 1.33 uit het Bouwbesluit 2012 of artikel 7.7 en 7.12 van het Besluit Bouwqualiteit Leefomgeving (BBL);

1.44 minicamping

een kleinschalig kampeerterrein voor een beperkt aantal kampeermiddelen, dat wordt gebruikt gedurende de periode van 1 maart tot en met 31 oktober;

1.45 natuurlijke waarde

de aan een gebied toegekende waarde, in verband met de geologische, geomorfologische, bodemkundige en/of biologische elementen, voorkomend in dat gebied;

1.46 nevenactiviteit

een activiteit ondergeschikt aan de hoofdactiviteit in zowel omvang (m²), omzet (€) als de effecten op het woon- en leefklimaat;

1.47 normale onderhouds- of exploitatiewerkzaamheden

werkzaamheden die regelmatig noodzakelijk zijn voor een goed beheer van de gronden, waaronder begrepen de handhaving dan wel de realisering van de bestemming;

1.48 nota parkeernormen

Nota Parkeernormen Gennep 2015, vastgesteld op 15 september 2015, gepubliceerd op 30 september 2015 en in werking getreden op 1 oktober 2015;

1.49 ondergeschikte horeca

horeca die wordt uitgeoefend als ondergeschikt onderdeel van een bedrijf of instelling en die in directe relatie staat tot het betreffende bedrijf dan wel de betreffende instelling;

1.50 onderkomens

voor verblijf geschikte al dan niet aan de bestemming onttrokken voer- en vaartuigen en kampeermiddelen;

1.51 overig bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.52 paardenbak

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

1.53 pand

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is;

1.54 peil

- a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- c. indien in of op het water wordt gebouwd: het plaatselijke niveau ten opzichte van Nieuw Amsterdams Peil;
- d. indien de onder a tot en met c genoemde peilen in het veld aanleiding geven tot onduidelijkheden, een door of namens burgemeester en wethouders aan te wijzen peil;

1.55 prostitutie

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander persoon tegen vergoeding;

1.56 recreatieve overnachting

de overnachting die plaatsvindt in het kader van de weekend- en/of verblijfsrecreatie (dus niet als hoofdverblijf);

1.57 seksinrichting

de voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een seks theater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.58 stacaravan

een plaatsgebonden gebouw, bestaande uit een lichte constructie, dat naar de aard en de inrichting is bedoeld voor recreatieve overnachting, dat geen vaste verankering in de grond heeft en binnen 24 uur demontabel is, bestaande uit één bouwlaag, een breedte van niet meer dan 4,5 m, een maximale hoogte van 4 m en een maximale oppervlakte van 40m². De stacaravan mag niet zijn/worden opgebouwd uit steenachtige materialen;

1.59 teeltondersteunende voorzieningen

voorzieningen in, op of boven de grond die door agrarische bedrijven bij plantaardige teelten worden gebruikt om de volgende doelen na te streven:

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

1.60 trekkershut

een kleinschalig gebouw, bestaande uit een lichte constructie, dat naar de aard en inrichting is bedoeld voor een beperkt aantal recreatieve overnachtingen;

1.61 voorgevel

de naar de weg gekeerde gevel van een woning of, bij onduidelijkheid daarover, de als zodanig door of namens burgemeester en wethouders aan te wijzen gevel;

1.62 waterhuishouding

het ontvangen, vasthouden, (tijdelijk) bergen en afvoeren van water, eventueel gecombineerd met infiltratie van water in de bodem;

1.63 wijziging

een wijziging als bedoeld in artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening;

1.64 woning

een complex van ruimten dat dient voor de zelfstandige huisvesting van één afzonderlijk huishouden; in geval van inwoning zijn twee afzonderlijke huishoudens toegestaan;

1.65 woonhuis

een gebouw, hetzij vrijstaand, hetzij aaneengebouwd, dat slechts één woning omvat;

1.66 zorgboerderij

het bieden van de mogelijkheid tot zorg aan personen, door middel van een werkgemeenschap van sociaaltherapeutische aard en in de vorm van dagopvang, met overnachtingsgelegenheid voor de begeleiding;

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 Gebouwen en bouwwerken

2.1.1 De breedte van een gebouw:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de harten van de scheidingsmuren.

2.1.2 De bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.1.3 De dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.1.4 De diepte van een gebouw:

de diepte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf de gevel waaraan wordt gebouwd.

2.1.5 De goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.1.6 De inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.1.7 De oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.2 Ondergeschikte bouwdelen

Bij het meten worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwvlak- of bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 m bedraagt.

2.3 Maatvoering

Alle maten zijn tenzij anders aangegeven:

- a. voor lengten in meters (m);
- b. voor oppervlakten in vierkante meters (m²);
- c. voor inhoudsmaten in kubieke meters (m³);
- d. voor verhoudingen in procenten (%);

- e. voor hoeken/hellingen in graden (°).

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van agrarische bedrijfsactiviteiten;
- b. de hobbymatige uitoefening van agrarische bedrijfsactiviteiten;
- c. het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van de landschappelijke en natuurlijke waarde van de gronden, zoals deze tot uitdrukking komt in de openheid van de gronden, de beplantingselementen, de geomorfologische en bodemkundige waarden en de aanwezige flora en fauna;
- d. bos- en/of natuurelementen;
- e. landschappelijke inpassing en/of erfbeplanting;
- f. bestaande of tijdelijke infrastructurele voorzieningen;
- g. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van het vasthouden, bergen, aan- en afvoeren van water, waaronder bergbezinkbassins en niet zijnde voorzieningen ten behoeve van ijsbanen of siervijvers;
- h. voorzieningen ten behoeve van extensief recreatief medegebruik zoals wandel-, fiets- en ruiterspaden en parkeervoorzieningen ten behoeve van toeristische overstappunten;

met daarbijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

Op de voor 'Agrarisch' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

3.2.1 Gebouwen

Het bouwen van gebouwen of bouwwerken is niet toegestaan met uitzondering van het bepaalde in 3.2.2.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte mag niet meer dan 2 m bedragen;
- b. met dien verstande dat teeltondersteunende voorzieningen en hagelnetten niet zijn toegestaan.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Strijdig gebruik

Tot een met het bestemmingsplan strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruiken of laten gebruiken van gronden ten behoeve van bedrijfsactiviteiten als genoemd in Bijlage 1 Lijst bedrijfsactiviteiten;
- b. het gebruiken of laten gebruiken van gronden ten behoeve van ondergeschikte nevenactiviteiten gericht op recreatie en toerisme;
- c. het gebruiken of laten gebruiken van gronden ten behoeve van detailhandel;
- d. het gebruiken of laten gebruiken van gronden ten behoeve van een (kleinschalig) kampeerterrein;
- e. het gebruiken of laten gebruiken van gronden ten behoeve van een zorgboerderij;
- f. het huisvesten van personen in de vorm van het bieden van logiesgelegenheid;
- g. het bewonen van (bijbehorende bouwwerken bij) een bedrijfsgebouw dan wel (bij) een bedrijfswoning ten behoeve van een tweede huishouden;
- h. het gebruik van de gronden als stort- of opslagplaats van al dan niet aan het gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen en materialen, behoudens opslag die geschiedt in het kader van de normale agrarische bedrijfsvoering;
- i. het aanbrengen van ondergrond voor en het gebruik van containervelden.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen;

met daar bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, andere werken, tuinen en erven, en mede voor:

- b. landschappelijke inpassing en/of erfbeplanting;
- c. het hobbymatig houden van vee;
- d. aan huis verbonden beroepen, met dien verstande dat:
 - 1. het beroep wordt uitgeoefend door een van de hoofdbewoners van de woning;
 - 2. de gezamenlijke gebruiksoppervlakte van de woning en bijbehorende bouwwerken welke wordt gebruikt voor het aan huis verbonden beroep niet meer dan 50 m² mag bedragen;
 - 3. detailhandel aan huis niet is toegestaan;
 - 4. er slechts een geringe verkeersaantrekkende werking mag zijn welke is afgestemd op de aanwezige infrastructuur en waardoor geen onevenredige verkeersoverlast mag optreden;
 - 5. het aan huis verbonden beroep niet vergunningplichtig dan wel meldingplichtig mag zijn ingevolge de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, de Wet milieubeheer en daarop gebaseerde AMVB's;
 - 6. buitenopslag en beroepsmatige activiteiten in de openbare ruimte rond het aan huis verbonden beroep niet zijn toegestaan, met uitzondering van in- en uitladen;
- e. een paardenbak voor eigen gebruik met een oppervlakte van maximaal 800 m²;
- f. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van het vasthouden, bergen, aan- en afvoeren van water, waaronder bergbezinkbassins en niet zijnde voorzieningen ten behoeve van ijsbanen of siervijvers.

4.2 Bouwregels

Op de voor 'Wonen' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

4.2.1 Hoofdgebouwen

Voor een hoofdgebouw in casu woning gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. er is maximaal 1 woning per bouwvlak toegestaan;
- c. bij (her)bouw van een woning mag de afstand van de woning tot de weg niet minder dan 5 m bedragen;
- d. de inhoud mag niet meer dan 800 m³ bedragen, tenzij de bestaande inhoud groter is, in welk geval de bestaande inhoud als maximum geldt;
- e. de goothoogte mag niet meer dan 5,50 m bedragen, tenzij de bestaande goothoogte hoger is, in welk geval de bestaande goothoogte als maximum geldt voor dat gebouw en voor uitbreidingen van dat gebouw;
- f. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 12 m, tenzij de bestaande bouwhoogte hoger is, in welk geval de bestaande bouwhoogte als maximum geldt voor dat gebouw en voor uitbreidingen van dat gebouw;
- g. kelders mogen uitsluitend worden gerealiseerd loodrecht onder het hoofdgebouw tot een diepte van niet meer dan 4 m.

4.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor een bijbehorend bouwwerk bij een hoofdgebouw gelden de volgende regels:

- a. een bijbehorend bouwwerk moet worden gesitueerd op een afstand van tenminste 3 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw, behoudens bestaande bijbehorende bouwwerken, en een vrijstaand bijbehorend bouwwerk op een afstand van ten hoogste 25 m van de dichtstbijzijnde punt van het hoofdgebouw;
- b. de gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan 200 m².
- c. de goothoogte mag niet meer dan 4 m bedragen;
- d. de bouwhoogte mag niet meer dan 6 m bedragen.

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde dat niet is aan te merken als een bijbehorend bouwwerk gelden de volgende regels:

- a. indien zij vóór de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan worden opgericht mag de bouwhoogte niet meer dan 1 m bedragen;
- b. in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 2 m bedragen.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. 4.2.1 onder c ten behoeve van een vergroting van de inhoud van de woning met maximaal 10%, met dien verstande dat deze afwijkingsbevoegdheid niet mag worden toegepast indien eerder toepassing is gegeven aan de afwijkingsbevoegdheid als opgenomen in 4.3.1 onder b en/of gelijktijdig met de afwijkingsbevoegdheid als opgenomen in 4.3.1 onder b.
- b. 4.2.2 onder a en een andere afstand toestaan indien dit stedenbouwkundig gewenst is en gebruiksmogelijkheden van omliggende bedrijven niet onevenredig beïnvloedt.

4.3.2 Afwegingskader

Bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid vindt een evenredige belangenafweging plaats als bedoeld in 12.2 Afwegingskader afwijkingsbevoegdheid.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Strijdig gebruik

Tot een met het bestemmingsplan strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruiken of laten gebruiken van gronden ten behoeve van bedrijfsactiviteiten, anders dan opgenomen in artikel 4.1 onder d;
- b. het gebruiken of laten gebruiken van gronden ten behoeve van ondergeschikte nevenactiviteiten gericht op recreatie en toerisme;
- c. het gebruiken of laten gebruiken van gronden ten behoeve van een (kleinschalig) kampeerterrein;
- d. het huisvesten van personen in de vorm van het bieden van logiesgelegenheid;
- e. het bewonen van (bijbehorende bouwwerken bij) een woning ten behoeve van een tweede huishouden;
- f. buitenopslag en buitenstalling van goederen.

4.4.2 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone – voorwaardelijke verplichting 1' is het gebruik van de gronden en bebouwing met bestemming 'Wonen' conform het bepaalde in artikel 4.1 uitsluitend toegestaan indien de landschappelijke inpassing, die is beoogd binnen deze aanduiding, binnen één jaar na (gereed-)melding van de bouw van de woning, dan wel na de (gereed-)melding van de sloop zoals genoemd in art. 4.4.3, is gerealiseerd, wordt beheerd en in stand wordt gehouden conform de bij deze regels opgenomen Bijlage 2 'Landschappelijke inpassing'.
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone – voorwaardelijke verplichting 2' is het gebruik van de gronden en bebouwing met bestemming 'Wonen' conform het bepaalde in artikel 4.1 uitsluitend toegestaan indien de landschappelijke inpassing, die is beoogd binnen deze aanduiding, binnen één jaar na (gereed-)melding van de bouw van de woning, dan wel na de (gereed-)melding van de sloop zoals genoemd in art. 4.4.3, is gerealiseerd, wordt beheerd en in stand wordt gehouden conform de bij deze regels opgenomen Bijlage 2 'Landschappelijke inpassing'.

4.4.3 Voorwaardelijke verplichting sloop

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone – voorwaardelijke verplichting 1' het gebruik van de woningen enkel toestaan indien de sloop, die is beoogd binnen deze aanduiding, binnen 42 maanden

na inwerkingtreding van het bestemmingsplan is aangevangen, conform bijlage 3, 'Te saneren bebouwing binnen plangebied'.

b. Ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone – voorwaardelijke verplichting 2' het gebruik van de woningen enkel toestaan indien de sloop, die is beoogd binnen deze aanduiding, binnen 42 maanden na inwerkingtreding van het bestemmingsplan is aangevangen, conform bijlage 3, 'Te saneren bebouwing binnen plangebied'.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

4.5.1 Omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. 4.1 juncto 4.4.1 onder a ten behoeve de bedrijfstypes 1 tot en met 5 als genoemd in Bijlage 1 Lijst bedrijfsactiviteiten, uitsluitend indien de bedrijfsactiviteiten ondergeschikt zijn aan de woonfunctie, met dien verstande dat:
 1. maximaal 60% van de oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken tot een maximum van 400 m² als zodanig in gebruik wordt genomen;
 2. de activiteiten uitsluitend zijn toegestaan binnen de bestaande bebouwing, dan wel binnen bebouwing die ingevolge de bouwregels voor onderhavige bestemming mag worden gebouwd;
 3. detailhandel uitsluitend is toegestaan voor zover deze plaatsvindt in directe samenhang met de ondergeschikte bedrijfsactiviteit en voor zover deze ondergeschikt is aan deze bedrijfsactiviteit;
 4. er slechts een geringe verkeersaantrekkende werking mag zijn welke is afgestemd op de aanwezige infrastructuur en waardoor geen onevenredige verkeersoverlast mag optreden;
 5. parkeren dient plaats te vinden op eigen erf;
 6. de activiteiten niet mogen leiden tot een beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen agrarische bedrijven;
 7. de bedrijfsactiviteit niet vergunningplichtig dan wel meldingplichtig mag zijn ingevolge de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, de Wet milieubeheer en daarop gebaseerde AMvB's;
 8. landschappelijke inpassing is verzekerd, ten behoeve van een goede ruimtelijke kwaliteit;
- b. 4.1 juncto 4.4.1 onder b ten behoeve van ondergeschikte activiteiten gericht op recreatie en toerisme, zoals bed & breakfast, plattelandskamerverhuur, kleinschalige ondersteunende horeca, imkerij, galerie, fietsenverhuur, met dien verstande dat:
 1. aangetoond dient te zijn dat er sprake is van aan de woonfunctie ondergeschikte activiteiten;
 2. de bedrijfsactiviteiten uitgevoerd dienen te worden door een gebruiker van de woning;
 3. de bruto vloeroppervlakte voor bed & breakfast en plattelandskamerverhuur niet meer dan 50% van het aanwezige vloeroppervlak van de woning mag bedragen;
 4. de activiteiten uitsluitend zijn toegestaan binnen de bestaande gebouwen;
 5. detailhandel uitsluitend is toegestaan voor zover deze plaatsvindt in directe samenhang met de ondergeschikte activiteit en voor zover deze ondergeschikt is aan deze activiteit;

6. er slechts een geringe verkeersaantrekkende werking mag zijn welke is afgestemd op de aanwezige infrastructuur en waardoor geen onevenredige verkeersoverlast mag optreden;
 7. parkeren dient plaats te vinden op eigen erf;
 8. de activiteiten niet mogen leiden tot een beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen agrarische bedrijven;
 9. landschappelijke inpassing is verzekerd, ten behoeve van een goede ruimtelijke kwaliteit;
- c. 4.1 juncto 4.4.1 onder c ten behoeve van een minicamping, met dien verstande dat:
1. de oppervlakte van het perceel waarop de minicamping zal worden gerealiseerd niet minder dan 0,5 ha mag bedragen;
 2. het aantal kampeerplaatsen niet meer dan 25 mag bedragen;
 3. het kleinschalig kamperen is toegestaan in de periode van 1 maart tot en met 31 oktober;
 4. de minicamping geheel dient te zijn gelegen binnen een afstand van 100 meter van de woning van de aanvrager c.q. exploitant;
 5. de afstand van de minicamping tot het bouwvlak van een nabijgelegen (agrarisch) bedrijf en/of tot de gevel van een nabijgelegen (bedrijfs)woning van een derde niet minder dan 50 m mag bedragen. Het voorgaande geldt niet voor voorzieningen binnen de bestaande bebouwing;
 6. parkeren dient plaats te vinden op eigen erf;
 7. voorzieningen ten behoeve van het kleinschalig kampeerterrein uitsluitend binnen de bestaande bebouwing, dan wel binnen bebouwing die ingevolge de bouwregels voor onderhavige bestemming mag worden gebouwd, zijn toegestaan;
 8. chalets en/of stacaravans niet zijn toegestaan;
 9. voor wat betreft trekkershutten geldt dat:
 - i. maximaal 3 trekkershutten per minicamping zijn toegestaan;
 - ii. trekkershutten slechts mogen worden gebruikt in de periode van 1 maart tot en met 31 oktober;
 - iii. de oppervlakte van een trekkershut niet meer dan 20 m² mag bedragen;
 - iv. de goothoogte niet meer dan 3 m mag bedragen;
 - v. de bouwhoogte niet meer dan 5 m mag bedragen;
 10. landschappelijke inpassing is verzekerd, ten behoeve van een goede ruimtelijke kwaliteit.
- d. 4.1 juncto 4.4.1 onder e ten behoeve van de realisatie van een meergeneratiewoning met dien verstande dat:
1. tussen hoofdbewoner(s) en inwoner(s)/inwoner(s) een familieverband (grootouders/ouders/kind) dient te bestaan;
 2. er sprake blijft van één woning (hoofdgebouw) met één huisnummer en een gezamenlijk hoofdingang, van waaruit beide wooneenheden direct te bereiken zijn. Ook de overige voorzieningen dienen gezamenlijk te zijn, zoals de aansluitingen op de nutsvoorzieningen;
 3. de beide wooneenheden intern verbonden zijn door een of meer deuren;
 4. de eigendom van de meergeneratiewoning privaatrechtelijk in één hand is dan wel er sprake is van gezamenlijk eigendom van de bewoners;

5. er geen eigendomsafsplitsing plaatsvindt van de op het erf aanwezige opstallen;
6. zodra er geen sprake meer is van een familierelatie het gehele pand weer voor bewoning door één generatie/huishouden wordt gebruikt;
7. er geen dubbele woning of twee zelfstandige woningen wordt gecreëerd;
8. aan het gebruik als meergeneratiewoning nimmer recht wordt ontleend op een definitief gebruik als twee woningen of op woningsplitsing;
9. de wooneenheden voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit;
10. realisering plaatsvindt binnen de bestaande bouwmassa van het hoofdgebouw, danwel binnen de uitbreidingsmogelijkheden die het bestemmingsplan daarvoor biedt.

4.5.2 Afwegingskader

Bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid vindt een evenredige belangenafweging plaats waarbij betrokken worden:

- a. de mate waarin de waarden, welke het plan beoogt te beschermen, kunnen worden geschaad, waaronder begrepen de landschappelijke, natuurlijke, en cultuurhistorische waarden;
- b. de mate waarin de belangen van gebruikers en/of van eigenaren van de aanliggende gronden kunnen worden geschaad;
- c. de mate waarin de uitvoerbaarheid is aangetoond, waaronder begrepen de toelaatbaarheid op het gebied van milieu, externe veiligheid, waterhuishouding, ecologie en archeologie;
- d. de mate waarin de landschappelijke inpasbaarheid is aangetoond en er op dit punt sprake is van een goede ruimtelijke kwaliteit;
- e. de mate waarin de verkeerssituatie wordt beïnvloed, waaronder begrepen de gevolgen voor de infrastructuur.

4.5.3 Weigeren omgevingsvergunning

Indien de waarden en/of belangen als genoemd in 4.5.2 onder a en b onevenredig worden geschaad en/of de 4.5.2 onder c en d genoemde uitvoerbaarheid/inpasbaarheid niet is aangetoond en/of de 4.5.2 onder e genoemde verkeerssituatie onevenredig wordt beïnvloed, vindt de afwijkingsbevoegdheid geen toepassing.

Artikel 5 Waarde - Archeologie 3

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische en cultuurhistorische waarden van de gronden. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Omgevingsvergunning

Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen, voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 100 m² en dieper dan 30 centimeter een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden blijken de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.

5.2.2 Voorwaarden

Indien uit het in 5.2.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de vergunning:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

5.2.3 Bouwverbod

Indien uit het in 5.2.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord zonder dat het mogelijk is om deze door de in 5.2.2 genoemde voorwaarden veilig te stellen, dan wordt de vergunning geweigerd.

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

5.3.1 Verbod

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

- a. het ophogen van de bodem, zulks indien de oppervlakte 100 m² of meer bedraagt;
- b. het aanleggen, verbreden en/of verharden van wegen, paden, banen en/of parkeergelegenheden en/of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, zulks indien de oppervlakte 100 m² of meer bedraagt;
- c. het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren, zulks indien de oppervlakte 100 m² of meer bedraagt;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies, zulks indien de oppervlakte 100 m² of meer bedraagt waarbij de breedte van deze werken tenminste 1,25 meter bedraagt;
- f. het bebossen van gronden die op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan niet als natuur zijn bestemd, zulks indien de oppervlakte 100 m² of meer bedraagt en de bodem verstoord op een grotere diepte dan 30 centimeter;

- g. het rooien van bos of boomgaard, waarbij de stobben worden verwijderd, zulks indien de oppervlakte 100 m² of meer bedraagt en de bodem verstoren op een grotere diepte dan 30 centimeter;
- h. het aanleggen van bos of boomgaard, zulks indien de oppervlakte 100 m² of meer bedraagt en de bodem verstoren op een grotere diepte dan 30 centimeter;
- i. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 30 centimeter, waartoe ook wordt gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen, zulks indien de oppervlakte 100 m² of meer bedraagt.

5.3.2 Uitzondering

Het in 5.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op de volgende werken, geen bouwwerk zijnde:

- a. werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. het aanbrengen van sleufloze drainage;
- c. werken en werkzaamheden, waarmee rechtens is of mag worden begonnen ten tijde van de inwerkingtreding van het plan.

5.3.3 Afwegingskader

- a. Uitvoering van de genoemde werken en/of werkzaamheden is in strijd met de bestemming, indien daardoor dan wel door de daarvan (direct of indirect) te verwachten gevolgen een onevenredige aantasting van de waarden van deze gronden kan plaatsvinden;
- b. Voor zover de genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan de vergunning worden verleend, indien aan de vergunning één van de volgende voorschriften wordt verbonden:
 - 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 - 3. de verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden dooreen deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- c. De vergunning wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.

5.4 Omgevingsvergunning voor het slopen van bouwwerken

5.4.1 Verbod

Het is verboden om zonder of in afwijking van een vergunning van het bevoegd gezag de aanwezige bouwwerken te slopen indien de oppervlakte groter is dan 100 m² en de diepte meer dan 30 cm bedraagt gemeten vanaf 30 cm boven het maaiveld.

5.4.2 Voorwaarden

Aan de omgevingsvergunning kan in ieder geval de voorwaarde worden gesteld dat de sloop wordt begeleid door een gekwalificeerd deskundige.

5.4.3 Melding en aanvullende voorschriften

Indien tijdens de melding van de sloopwerken vondsten van zeer hoge waarden worden aangetroffen, wordt hiervan terstond melding gemaakt bij het bevoegd gezag.

5.4.4 Weigering omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning kan niet worden verleend indien blijkt dat de sloop een onevenredige aantasting van de archeologische waarden van de gronden tot gevolg heeft.

5.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door de bestemming 'Waarde - Archeologie 3' geheel of gedeeltelijk laten vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn

Artikel 6 Waarde - Archeologie 4

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische en cultuurhistorische waarden van de gronden. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Omgevingsvergunning

Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen, voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 2500 m² en dieper dan 50 centimeter een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.

6.2.2 Voorwaarden

Indien uit het in 6.2.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de vergunning:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

6.2.3 Bouwverbod

Indien uit het in 6.2.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord zonder dat het mogelijk is om deze door de in 6.2.2 genoemde voorwaarden veilig te stellen, dan wordt de vergunning geweigerd.

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

6.3.1 Verbod

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

- a. het ophogen van de bodem, zulks indien de oppervlakte 2500 m² of meer bedraagt;
- b. het aanleggen, verbreden en/of verharden van wegen, paden, banen en/of parkeergelegenheden en/of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, zulks indien de oppervlakte 2500 m² of meer bedraagt;
- c. het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren, zulks indien de oppervlakte 2500 m² of meer bedraagt;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies, zulks indien de oppervlakte 2500 m² of meer bedraagt waarbij de breedte van deze werken tenminste 1,25 meter bedraagt;
- f. het bebossen van gronden die op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan niet als natuur zijn bestemd, zulks indien de oppervlakte 2500 m² of meer bedraagt en de bodem verstoord op een grotere diepte dan 50 centimeter;
- g. het rooien van bos of boomgaard, waarbij de stobben worden verwijderd, zulks indien de oppervlakte 2500 m² of meer bedraagt en de bodem verstoord op een grotere diepte dan 50 centimeter;
- h. het aanleggen van bos of boomgaard, zulks indien de oppervlakte 2500 m² of meer bedraagt en de bodem verstoord op een grotere diepte dan 50 centimeter;
- i. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 50 centimeter, waartoe ook wordt gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen, zulks indien de oppervlakte 2500 m² of meer bedraagt.

6.3.2 Uitzondering

Het in 6.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op de volgende werken, geen bouwwerk zijnde:

- a. werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. het aanbrengen van sleufloze drainage;
- c. werken en werkzaamheden, waarmee rechtens is of mag worden begonnen ten tijde van de inwerkingtreding van het plan.

6.3.3 Afwegingskader

- a. Uitvoering van de genoemde werken en/of werkzaamheden is in strijd met de bestemming, indien daardoor dan wel door de daarvan (direct of indirect) te verwachten gevolgen een onevenredige aantasting van de waarden van deze gronden kan plaatsvinden;
- b. Voor zover de genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan de vergunning worden verleend, indien aan de vergunning één van de volgende voorschriften wordt verbonden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 3. de verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden dooreen deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- c. De vergunning wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkt de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.

6.4 Omgevingsvergunning voor het slopen van bouwwerken

6.4.1 Verbod

Het is verboden om zonder of in afwijking van een vergunning van het bevoegd gezag de aanwezige bouwwerken te slopen indien de oppervlakte groter is dan 2500 m² en de diepte meer dan 50 cm bedraagt gemeten vanaf 30 cm boven het maaiveld.

6.4.2 Voorwaarden

Aan de omgevingsvergunning kan in ieder geval de voorwaarde worden gesteld dat de sloop wordt begeleid door een gekwalificeerd deskundige.

6.4.3 Melding en aanvullende voorschriften

Indien tijdens de melding van de sloopwerken vondsten van zeer hoge waarden worden aangetroffen, wordt hiervan terstond melding gemaakt bij het bevoegd gezag.

6.4.4 Weigering omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning kan niet worden verleend indien blijkt dat de sloop een onevenredige aantasting van de archeologische waarden van de gronden tot gevolg heeft.

6.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door de bestemming 'Waarde - Archeologie 4' geheel of gedeeltelijk laten vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

Artikel 7 Waterstaat – Bergend regime

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Bergend regime' aangewezen gronden, zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor

- a. de berging van rivierwater;
- b. de afvoer en berging van oppervlaktewater, sediment en ijs;
- c. de waterhuishouding;
- d. het vergroten van de afvoercapaciteit.

7.2 Bouwregels

Op de voor 'Waterstaat - Bergend regime' aangewezen gronden mag niet worden gebouwd.

7.3 Afwijking van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 7.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen, mits advies is verkregen van de rivierbeheerder en is voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de bebouwing zodanig wordt gesitueerd en uitgevoerd dat het veilig functioneren van het waterstaatswerk is gewaarborgd;
- b. geen sprake is van een feitelijke belemmering van de vergroting van de afvoercapaciteit;
- c. de bebouwing zodanig wordt gesitueerd en uitgevoerd dat de waterstandsverhoging dan wel de afname van het bergend vermogen zo gering mogelijk is;
- d. de resterende waterstandseffecten dan wel de afname van het bergend vermogen duurzaam worden gecompenseerd, waarbij de financiering en tijdige realisering van de maatregelen moet zijn verzekerd.

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

7.4.1 Verboden werkzaamheden

Het is verboden op de in lid 7.1 bedoelde gronden, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders de in de volgende tabel vermelde andere-werken uit te voeren of te doen uitvoeren:

Omgevingsvergunningplichtige andere-werken	Criteria voor de verlening van de omgevingsvergunning
Het aanleggen of verharderen van wegen, paden of parkeergelegenheden en oppervlakte-verhardingen	Het bergend vermogen van de gronden mag niet onevenredig worden aangetast.
Het graven, verbreden, uitdiepen, dempen en/of verleggen van watergangen	Het bergend vermogen van de gronden mag niet onevenredig worden aangetast.

Het ontginnen, bodemverlagen of afgraven, het ophogen, egaliseren	Het bergend vermogen van de gronden mag niet onevenredig worden aangetast.
Het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen, het bebossen en aanplanten van gronden en het rooien en/of kappen van bos of andere houtgewassen	Het bergend vermogen van de gronden mag niet onevenredig worden aangetast.
Het inbrengen van heipalen of het anderszins inbrengen van voorwerpen in de grond	Het bergend vermogen van de gronden mag niet onevenredig worden aangetast.

Alvorens te beslissen over een aanvraag voor een omgevingsvergunning horen burgemeester en wethouders de rivierbeheerder.

7.4.2 Geen vergunning vereist

Het onder 7.4.1 vervatte verbod geldt niet voor andere-werken:

- a. waarvoor ten tijde van de inwerkingtreding van het plan omgevingsvergunning is verleend;
- b. die ten tijde van de inwerkingtreding van het plan in uitvoering waren;
- c. die het normale beheer en onderhoud betreffen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 Anti-dubbeltelregel

8.1 Grond

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.

8.2 Woningen

Bij de beoordeling van een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen van een (agrarische) bedrijfswoning worden mede in aanmerking genomen bestaande woningen welke als (agrarische) bedrijfswoning zijn gebouwd of als zodanig in gebruik zijn geweest. Ook bedrijfswoningen die ten gevolge van verkoop, verhuur, bedrijfssplitsing of andere transacties niet meer als (agrarische) bedrijfswoning fungeren, worden daartoe gerekend.

Artikel 9 Algemene bouwregels

9.1 Ondergronds bouwen

Op gronden waar in gevolge deze regels gebouwen mogen worden opricht mag, tenzij anders aangegeven in de bouwregels voor de betreffende bestemming, tevens ondergronds worden gebouwd, met dien verstande dat de verticale diepte van ondergrondse gebouwen maximaal 4 m mag bedragen.

9.2 Parkeereis

Bij het bouwen of veranderen van het bestaande gebruik zoals toegestaan op grond van de bestemming zoals toegestaan op grond van dit bestemmingsplan, dient voorzien te worden in voldoende parkeergelegenheid overeenkomstig de 'Nota Parkeernormen Gennep 2015' of de rechtsopvolger daarvan.

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

10.1 Strijdig gebruik

Tot een met het bestemmingsplan strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend:

- a. een gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- b. een gebruik van gronden en bouwwerken voor het beproeven van voertuigen, voor het racen of crossen met motorvoertuigen of bromfietsen en voor het beoefenen van de modelvliegsport;
- c. een gebruik van gronden als stallings- en/of opslagplaats van één of meer aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- d. een gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting dan wel ten behoeve van prostitutie.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

11.1 Afwijkingsbevoegdheid

11.1.1 Omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages, met uitzondering van inhoudsmaten, tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. de bestemmingsregels en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
- c. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- d. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 10 m;
- e. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot niet meer dan 40 m;
- f. het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen en toestaan dat de bouwhoogte van de gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen, mits:

1. de oppervlakte van de vergroting niet meer dan 30 m² bedraagt,
 2. de bouwhoogte niet meer dan 1,25 maal de maximale bouwhoogte van het betreffende gebouw bedraagt;
- g. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van communicatievoorzieningen, worden vergroot tot niet meer dan 35 m;
- h. de bestemmingsregels voor het houden van evenementen, met dien verstande dat:
1. de duur van maximaal 15 dagen per evenement mag bedragen, inclusief op- en afbouw voor voorzieningen van dat evenement;
 2. er niet meer dan 5 evenementen per jaar op één locatie mogen plaatsvinden;
 3. er geen horeca mag plaatsvinden, anders dan inherent aan het toegestane evenement;
 4. er geen detailhandel mag plaatsvinden, anders dan inherent aan het toegestane evenement.
- i. de bestemmingsregels voor de inrichting van camperovernachtingsplaatsen voor maximaal 5 campers.
- j. de parkeernormen overeenkomstig de 'Nota Parkeernormen Gennep 2015' of de rechtsopvolger daarvan mits wordt voldaan aan de voorwaarden van de ontheffing zoals genoemd in de 'Nota Parkeernormen Gennep 2015'.

11.1.2 Afwegingskader

Bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid vindt een evenredige belangenafweging plaats als bedoeld in 12.2 Afwegingskader afwijkingsbevoegdheid.

11.2 Afwegingskader afwijkingsbevoegdheid

11.2.1 Afwegingskader

Bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheden in dit plan vindt een evenredige belangenafweging plaats waarbij betrokken worden:

- a. de mate waarin de waarden, welke het plan beoogt te beschermen, kunnen worden geschaad;
- b. de mate waarin de belangen van gebruikers en/of van eigenaren van de aanliggende gronden kunnen worden geschaad;
- c. de mate waarin de uitvoerbaarheid is aangetoond, waaronder begrepen de toelaatbaarheid op het gebied van milieu, externe veiligheid, waterhuishouding, ecologie en archeologie;
- d. de mate waarin de landschappelijke inpasbaarheid is aangetoond;
- e. de mate waarin de verkeerssituatie wordt beïnvloed, waaronder begrepen de gevolgen voor de infrastructuur.

11.2.2 Weigering omgevingsvergunning

Indien de waarden en/of belangen als genoemd in 11.2.1 onder a en b onevenredig worden geschaad en/of de 11.2.1 onder c en d genoemde uitvoerbaarheid/inpasbaarheid niet is aangetoond en/of de 11.2.1 onder e genoemde verkeerssituatie onevenredig wordt beïnvloed, vindt de afwijkingsbevoegdheid geen toepassing.

Hoofdstuk 4 Overgangsrecht en slotregel

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Bouwwerken

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

12.2 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 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.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, 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 eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Aaldonksestraat 9 en Hoevensestraat ong. Ottersum'.

Bijlage 1 Lijst bedrijfsactiviteiten

Bijlage 1 - Lijst bedrijfsactiviteiten

Bedrijfstype 1: agrarische hulpbedrijven

Kenmerken:

1. bedrijven die gericht zijn op agrarische dienstverlening (binnen categorie 1 t/m 3.1 van de VNG-uitgave Bedrijven en Milieuzonering), eventueel gecombineerd met grondgebonden agrarische activiteiten;
2. lage visuele uitstraling op het landschap;
3. geringe verkeersaantrekkende werking.

Bedrijfstype 2: bedrijven met een agrarisch karakter

Kenmerken:

1. niet-agrarische bedrijven die gericht zijn op het houden, verzorgen of voortbrengen van dieren of gewassen (binnen categorie 1 en 2 van de VNG-uitgave Bedrijven en Milieuzonering);
2. lage visuele uitstraling op het landschap;
3. geringe verkeerstaantrekkende werking.

Bedrijfstype 3: ambachtelijke bedrijven

Kenmerken:

1. niet-agrarische bedrijven die gericht zijn op het voortbrengen van ambachtelijke producten of diensten met verkoop aan huis van deze ambachtelijke producten (binnen categorie 1 en 2 van de VNG-uitgave Bedrijven en Milieuzonering);
2. lage visuele uitstraling op het landschap;
3. geringe verkeersaantrekkende werking.

Bedrijfstype 4: kunstnijverheid

Kenmerken:

1. niet-agrarische bedrijven die gericht zijn op de realisatie en tentoonstelling van kunstnijverheidsproducten (binnen categorie 1 en 2 van de VNG-uitgave Bedrijven en Milieuzonering);
2. lage visuele uitstraling op het landschap;
3. geringe verkeersaantrekkende werking.

Bedrijfstype 5: opslagbedrijven

Kenmerken:

1. bedrijven met statische opslag (binnen categorie 1 en 2 van de VNG-uitgave Bedrijven en Milieuzonering);
2. lage visuele uitstraling op het landschap;
3. geringe verkeersaantrekkende werking.

Bijlage 2 Landschappelijke inpassing

AALDONKSESTRAAT 9 EN HOEVENSESTRAAT ONG.
OTTERSUM, GEMEENTE GENNEP
LANDSCHAPPELIJKE INPASSING
juni 2023

Project

Landschappelijke inpassing
Aaldonksestraat 9 en Hoevensestraat ong.
Ottersum
Gemeente Gennep

Opsteller

URBAN JAZZ B.V.
Leerfabriek KVL, Almystraat 14
5061 PA Oisterwijk
06 - 12 75 02 32
www.urbanjazz.nl

**Datum**

juni 2023

INHOUD

1. INLEIDING

2. ANALYSE

- Huidige situatie
- Historie
- Beleid

3. LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

BIJLAGEN

1. INLEIDING

Op de locaties Aaldonksestraat 9 en Hoevensestraat ongenummerd, gelegen in Ottersum, bevinden zich momenteel agrarische bedrijfslocaties (boom-/plantkwekerij). De initiatiefnemer heeft de wens om deze locaties te herontwikkelen. Het is de bedoeling om de bestaande bedrijfsgebouwen grotendeels te verwijderen en gebruik te maken van de gemeentelijke pilot-regeling 'Ruimte voor vrijkomende agrarische bebouwing'. Hierbij is het streven om vier woningbouwtitels te verkrijgen. Met deze woningbouwtitels wil men twee nieuwe woningen realiseren aan de Aaldonksestraat 9 en nog eens twee nieuwe woningen aan de Hoevensestraat ong.. De huidige bedrijfswoning op het adres Aaldonksestraat 9 zal worden omgezet in een burgerwoning, en een deel van de overige bedrijfsgebouwen zal dienen als bijgebouw(en) bij de woning(en).

Om dit project te kunnen realiseren, is een nieuw bestemmingsplan vereist. Een essentieel onderdeel van deze procedure is de landschappelijke verantwoording met betrekking tot de ruimte-voor-ruimtewoningen. Dit document biedt een toelichting, motivatie en onderbouwing van deze landschappelijke verantwoording.

Locatie

Het plangebied uit twee deelgebieden. Deze deelgebieden wordt in dit principeverzoek aangehaald als plangebied 1 (Aaldonksestraat 9) en plangebied 2 (Hoevensestraat ong.) Deze deelgebieden bestaan uit de percelen die kadastraal bekend staan als gemeente Ottersum, sectie E, perceelnummers 79 en 2969. De Aaldonksestraat en Hoevensestraat zijn gelegen in het buitengebied van Gennep, ten noorden van de kern van Ottersum.



Afbeelding 1: Kadastrale situatie. Plangebied rood omkaderd.

2. ANALYSE

- Huidige situatie

Aaldonksestraat 9

De Aaldonksestraat strekt zich uit van Milsbeek via Aaldonk naar Ven-Zelderheide, waarbij deze bij Ven-Zelderheide de N291 kruist. Ten noorden van het plangebied ligt de Aaldonksebeek, een klein beekje. De Aaldonksestraat kenmerkt zich door een open karakter met afwisseling van agrarische percelen. De meeste agrarische percelen zijn ingepast met bosschage, bomen en hagen. Op het perceel zelf bevindt zich momenteel een bedrijfswoning met meerdere bijgebouwen, evenals de voormalige graanschuur die momenteel gebruikt is als opslagruimte. De overige gronden binnen het perceel (aan de noordelijke en oostelijke delen) worden gebruikt voor plant- en boomteelt en akkerbouw. Langs de westelijke en woongedeelte van de zuidelijke grenzen van het perceel bevinden zich geschoren hagen. In de voortuin van de bedrijfswoning zijn verschillende soorten struiken en fruitbomen aanwezig. Bij de graanschuur staan vier eikenbomen. De groene voortuin met bomen bepaalt het karakter van het perceel. Aan de noordelijke grens van het perceel bevindt zich een sloot. Verder naar het noorden van het plangebied strekt zich een open agrarisch landschap uit met uitzicht op de Aaldonksebeek.



Afbeelding 2: Voortuin bij de bedrijfswoning.



Afbeelding 3: De graanschuur en vier eikenbomen.



Afbeelding 4: Plant- en boomteelt en zicht op het achterliggende landschap.

2. ANALYSE

- Huidige situatie

Hoevensestraat ong.

De Hoevensestraat verbindt de Aaldonksestraat met de Heuvelsebosweg en doorkruist de Aaldonksebeek. Ook de Hoevensestraat kenmerkt zich door een open karakter met afwisseling van agrarische percelen, waarbij deze eveneens zijn voorzien van bosschage, bomen en hagen. Het betreffende perceel bestaat momenteel uit een agrarisch bouwvlak waarop kassen zijn gebouwd, met een totale oppervlakte van ongeveer 3.300 m². De overige gronden binnen het perceel (aan de noordelijke en oostelijke delen) worden gebruikt voor plant- en boomteelt en akkerbouw.

Langs de Hoevensestraat, voor de kassen, bevindt zich een geschoren haag van ongeveer ca. 1 meter breed en hoog. Aan de zuidelijke grens van het perceel bevindt zich een brede sloot. Aan de westkant van het plangebied, tegenover de Hoevensestraat, bevindt zich een houtwal bij het perceel Panoven 2. Aan de zuidzijde van het plangebied, tegenover de Hoevensestraat, bevindt zich een houtsingel met enkele openingen en uitzicht op de Aaldonksebeek.



Afbeelding 5: Geschoren hagen en een brede sloot voor de kassen.



Afbeelding 6: Een houtwal bij het perceel Panoven 2.



Afbeelding 7: Uitzicht op de Aaldonksebeek.

2. ANALYSE

- Historie

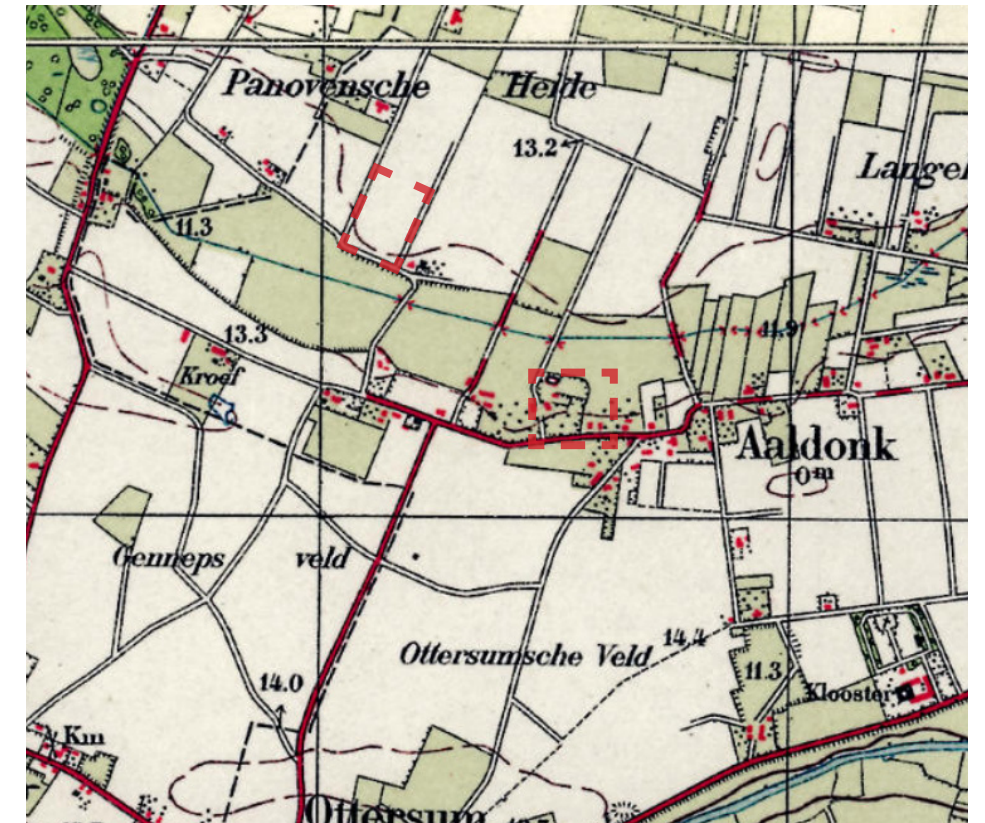
Op de historische kaart van **1870** is duidelijk te zien dat er bebouwing aanwezig was op Aaldonksestraat 9, inclusief de bijbehorende graanschuur. Het perceel aan de Hoevensestraat ongenummerd werd toen gekenmerkt als een onbebouwd gebied met bomen, onderdeel van de Panovensche Heide.

In **1950** werden de panden in en rond Aaldonksestraat 9 uitgebreid met enkele schuren. Ook de lintbebouwing langs de Aaldonksestraat nam verder toe. Dit ging gepaard met een groter aantal fruitboomgaarden, waardoor de massa langs het lint duidelijk toenam. In dezelfde periode verdween het bomenbos van de Panovensche Heide.

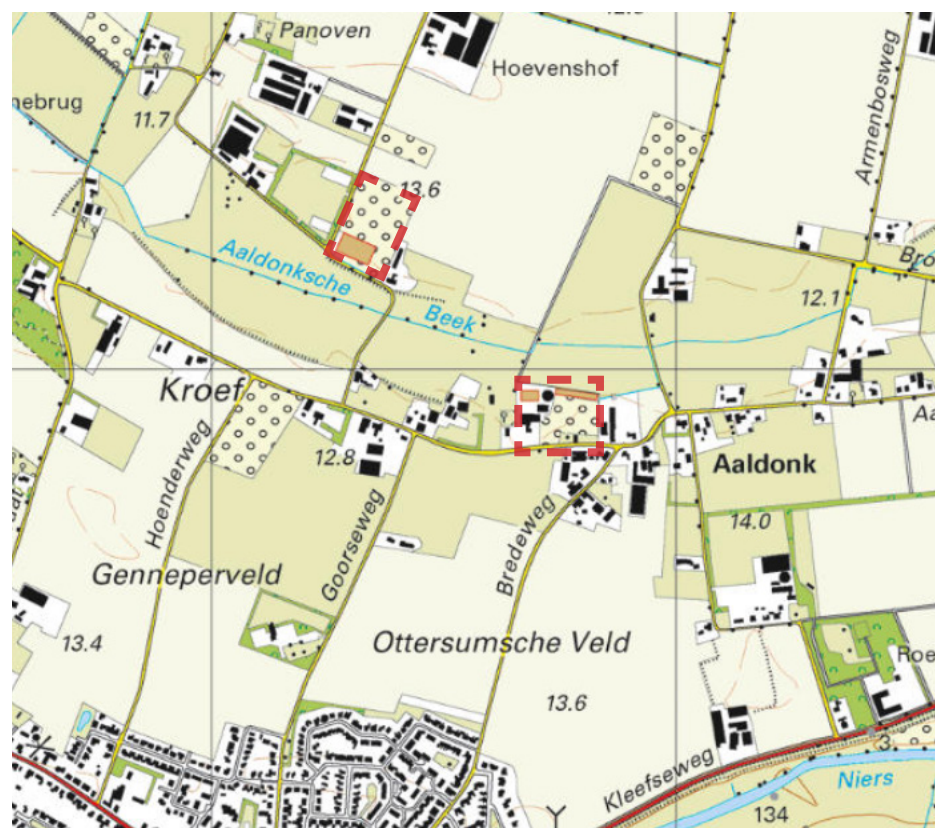
Op de kaart van **2014** is te zien dat verdere verdichting van de agrarische erven heeft plaatsgevonden langs zowel de Aaldonksestraat als de Hoevensestraat. Ook de kas aan de Hoevensestraat ong. is aangegeven op deze kaart. De bebouwing en kassen op Aaldonksestraat 9 hebben dezelfde omvang en opzet als in de huidige situatie (kaart **2023**).



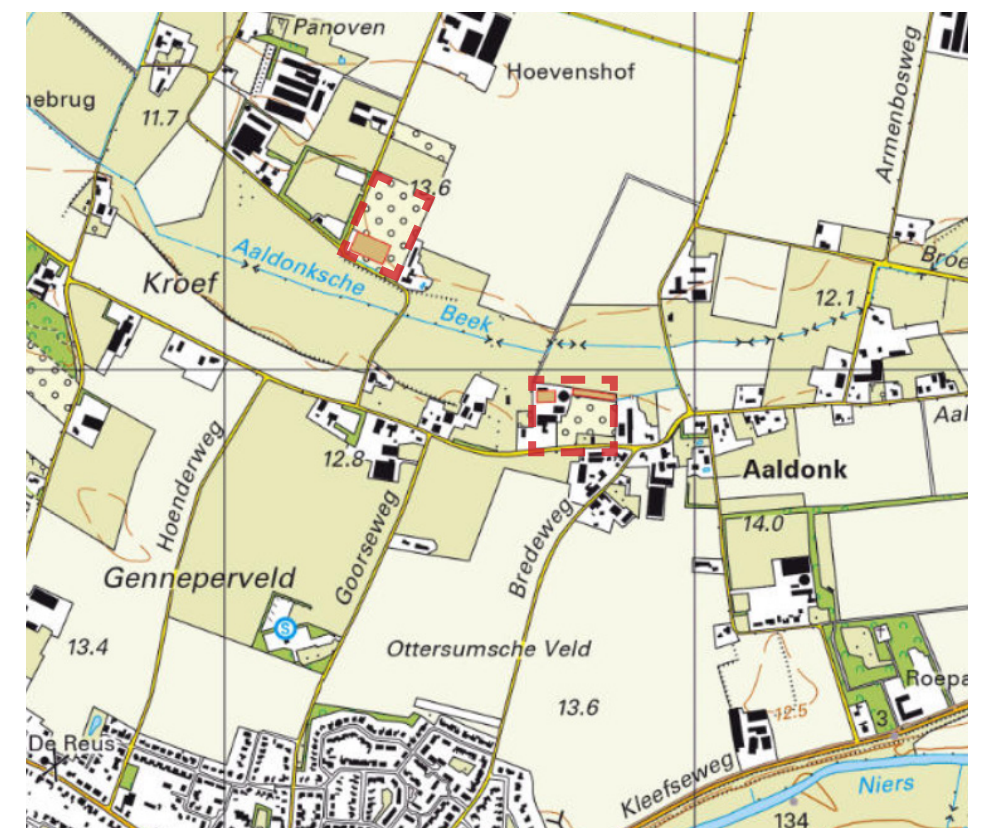
Afbeelding 8: Historische kaart 1870 (bron: Topotijdreis)



Afbeelding 9: Historische kaart 1950 (bron: Topotijdreis)



Afbeelding 10: Historische kaart 2014 (bron: Topotijdreis)



Afbeelding 11: Kaart 2023 (bron: Topotijdreis)

2. ANALYSE

- Beleid

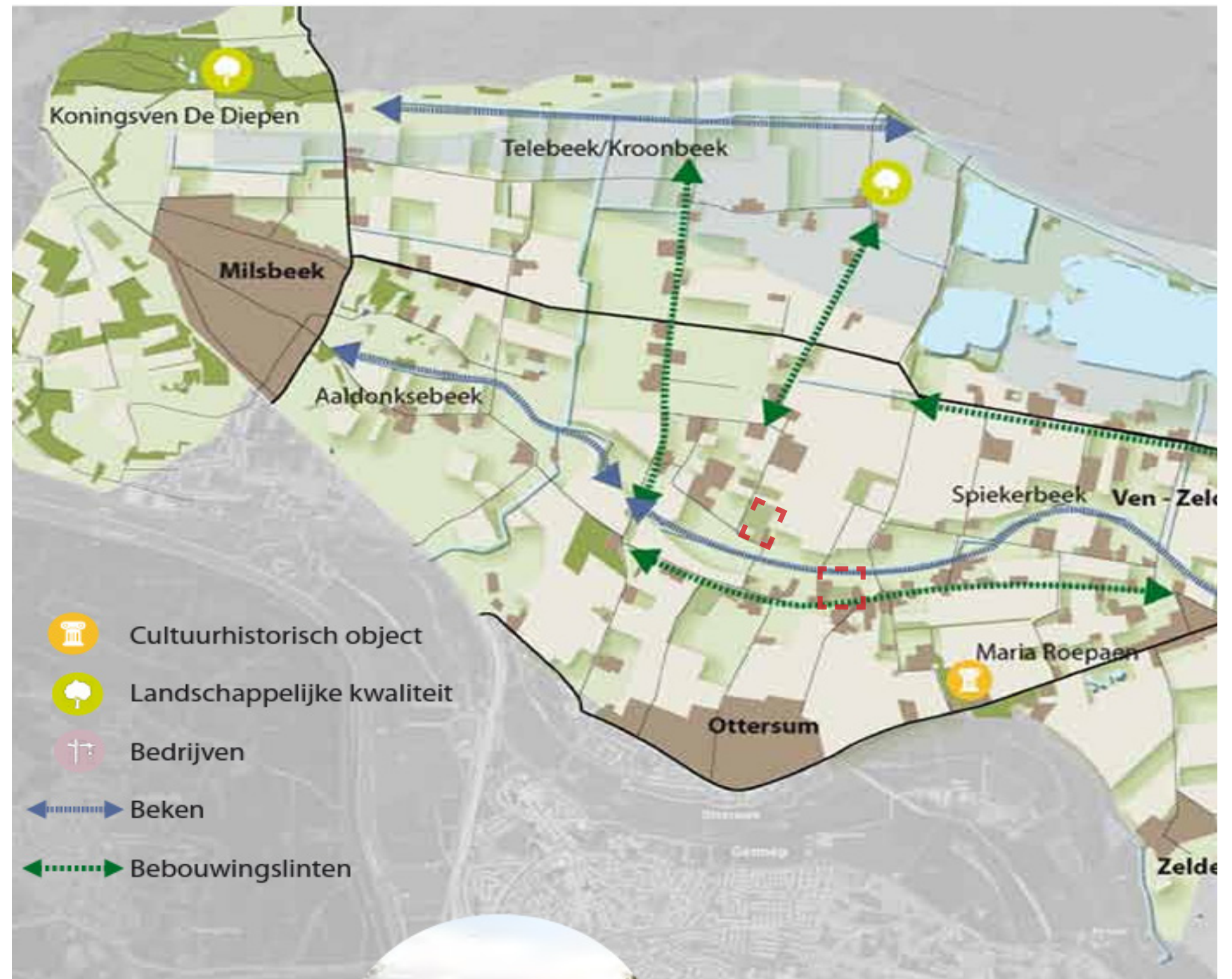
OMGEVINGSVISIE GEMEENTE GENNEP (23 september 2019)

De twee locaties zijn gelegen in het deelgebied 'Landelijk, Door natuur omarmd' van de omgevingsvisie van de gemeente Gennep.

Kernkwaliteiten:

- **Luchtenruimte**
Het open agrarische landschap geeft lucht en ruimte. Het vormt een opvallend contrast met de stuwwal aan de noordzijde.
- **Ruimtevoorland-en tuinbouw**
Het landelijk gebied biedt ruimte aan de ontwikkeling van land- en tuinbouwbedrijven.
- **Innige buurtschappen**
In het landelijk gebied zijn verschillende hechte buurtschappen te vinden.
- **Historische ontginningen en linten**
Lijnen en patronen van vroeger geven structuur aan de ruimte.

Deze kernkwaliteiten worden gerespecteerd en versterkt in de beoogde ontwikkeling.



Afbeelding 12: Geelgebied Landelijk, door natuur omarmd (bron: OMGEVINGSVISIE GEMEENTE GENNEP, 23-09-2019).

2. ANALYSE

- Beleid

Leidraad Landschappelijke inpassing Gemeente Gennep, 2019

Open agrarisch landschap

Het open agrarisch landschap bestaat uit zowel oude als recentere landbouwgronden met een relatief vlak en open karakter. Kenmerkend zijn de oude buurtschappen en smalle beken in oost-west richting met steilranden. De velden nemen een bijzondere plaats in. Deze oude open gronden zijn al lang in cultuur en wijken qua vorm, inrichting en historie af van de omgeving. De Diepen in het noorden tegen de stuwwal aan ondergaat een transformatie naar nat natuurgebied. Behoud van het open karakter is daarbij het uitgangspunt.

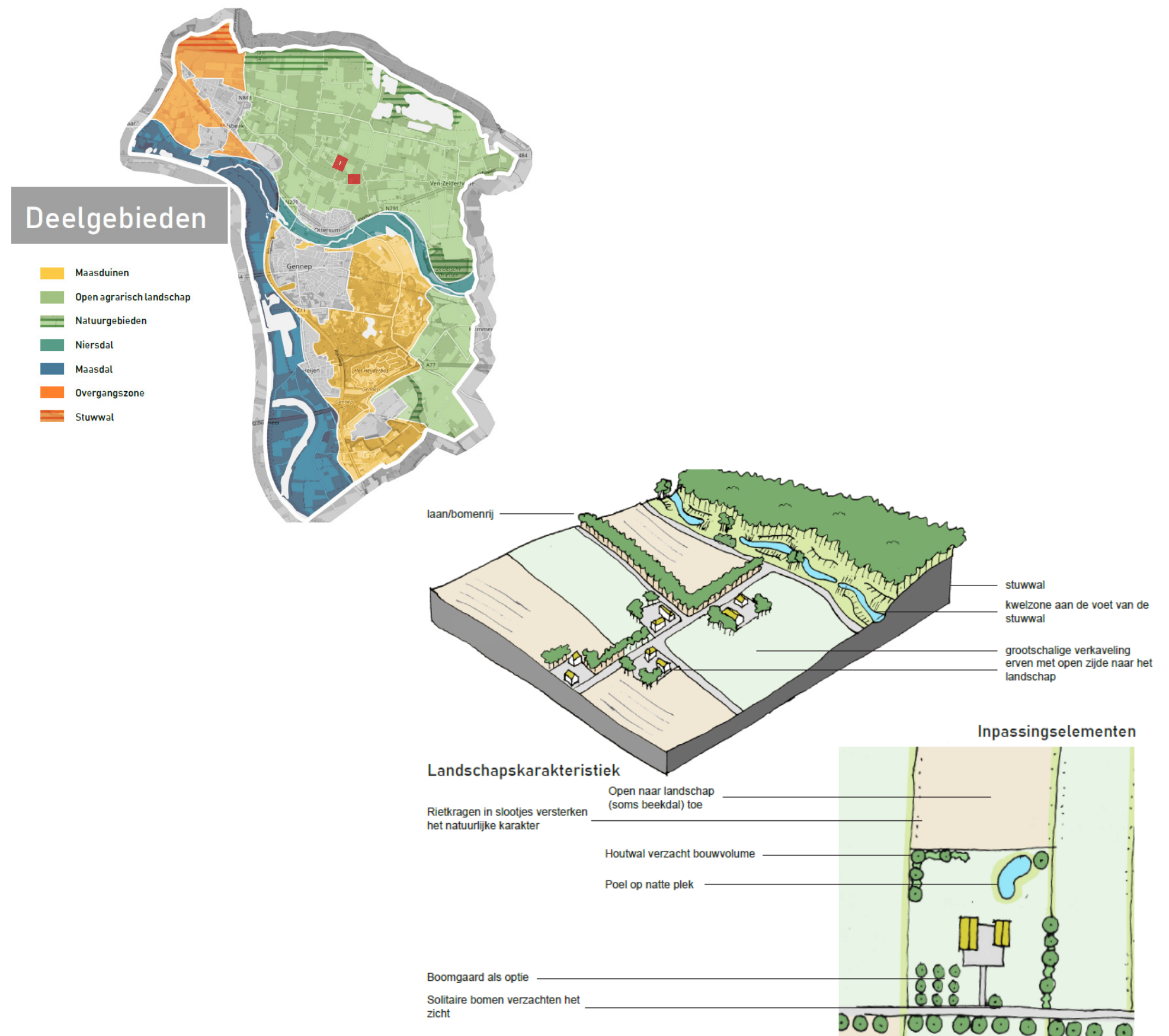
Gebiedskenmerken:

- Reliëf: vlak, oude velden licht glooiend, beken met steilranden
- Wegenpatroon: overwegend recht, bij velden licht kronkelend
- Verkavelingspatroon: relatief grootschalig (onregelmatig) blokpatroon
- Beplanting: houtwallen, singels, lanen, solitaire bomen, bij velden alleen lanen en solitaire bomen
- Bebouwing: geclusterd langs de wegen, in buurtschappen, aan de randen van de velden
- Gebruik: akkers op de hogere delen, grasland in de beekdalen

Ingrediënten:

- Houtwal/singels
- (Knot)bomenrij/bomenlaan
- Boomgaard
- Geschoren heg of vrijuit groeiende heg
- Solitaire boom
- Poel

Door gebruik te maken van bovenstaande ingrediënten worden deze gebiedskenmerken gerespecteerd en versterkt in de beoogde ontwikkeling.



Afbeelding 13: Geelgebieden en pincipes 'Open agrarisch landschap' (bron: Leidraad Landschappelijke inpassing, Gemeente Gennep, 2019)

3. LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

- Uitgangspunten

Op basis van de ruimtelijke, historische en beleidsanalyse worden de volgende uitgangspunten voorgesteld voor de stedenbouwkundige opzet en landschappelijke inpassing:

1. Visuele verbinding met het omliggende landschap:

Het behoud en versterken van de visuele verbinding met het omliggende landschap is belangrijk. De Aaldonksebeek en het open agrarische landschap moeten duidelijk zichtbaar en herkenbaar zijn vanuit de plangebieden, aangezien zij het bepalende karakter van het gebied vormen.

2. Versterking van het bebouwde lint en de buurtschappen:

De plangebieden liggen aan twee historische linten, namelijk de Hoevensestraat en de Aaldonksestraat. Met de herontwikkeling van deze twee locaties is het doel om de oude linten te versterken en herkenbaar te maken door middel van erfbeplanting en een passende situering en massa van de bebouwing. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de karakteristieke eigenschappen van de linten en buurtschappen.

Deze uitgangspunten vormen de basis voor de landschappelijke inpassing van de herontwikkeling op beide locaties.



Afbeelding 14: Uitgangspunten

3. LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

- Aaldonksestraat 9

Stedenbouwkundige opzet

De bestaande bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning. Door het slopen van de kas, foliekas, waterbassin, loodsen en containervelden zijn twee woontitels toegestaan op deze locatie. Met de bestaande woning en schuurwoning wordt het plangebied in 4 percelen verdeeld. De grond achter het aangebouwde bijgebouw (en de verlengde lijn ervan) zal als agrarische grond bij perceel 1-1 horen. Het aangebouwde bijgebouw van de bestaande woning wordt in tweeën gesplitst en één deel hiervan zal als bijgebouw van de toekomstige woning op perceel 1-2 gaan behoren. De percelen 1-2 en 1-3 hebben een breedte van ca. 24 meter en zijn tussen de bestaande gebouwen in geplaatst. Hierbij is rekening gehouden met de bestaande waardevolle bomen. Door het bijgebouw gedeeld wordt, is een samenhang tussen de bestaande en de toekomstige woningen van belang. Daarom is de situering van de toekomstige woning op perceel 1-2 gelijk aan de bestaande woning op perceel 1-1. Om een overgang te creëren is de toekomstige woning op perceel 1-3 ca. 10 meter voor de bestaande gevellijn van de woning op perceel 1-1 gesitueerd en 10 meter achter de gevellijn van de schuurwoning. De toekomstige woningen hebben een oppervlakte van 8 meter * 13 meter = 104 m². De gewenste bouwhoogte van de woningen is 2 bouwlagen met een kap. Perceel 1-2 heeft een bijgebouw van circa 160 m², welke nog aanpasbaar is in relatie tot de inpandige indeling met het aangebouwde bijgebouw uit perceel 1-1. De bijgebouwen op perceel 1-3 en 1-4 hebben een oppervlakte van 6 meter * 10 meter = 60 m².

Landschappelijke inpassing

- Erfafscheiding: Aan de achterkanten, tussen de woonpercelen 1-2, 1-3 en 1-4 en de aangrenzende agrarische grond, wordt een erfscheiding van struweelhaag en enkele bomen aangelegd. De bomen vormen een kader waar men langs de stammen door het landschap kan kijken, wat bijdraagt aan het open karakter. De woonpercelen worden van elkaar

gescheiden door middel van een geschoren haag (ca. 2 meter hoog).

- Perceel 1-1: Aan de zuidelijke grens van perceel 1-1 blijven de bestaande bomen en geschoren haag behouden (ca. 1 meter hoog). Langs de linkerzijde van het perceel wordt de bestaande haag behouden, en er worden enkele bomen toegevoegd langs de woning.
- Perceel 1-2: Aan de zuidelijke grens van perceel 1-2 blijft de bestaande sloot behouden. Een geschoren haag (ca. 1 meter hoog) is toegevoegd aan de voorkant. Achter deze haag wordt een fruitbomengaard toegevoegd om het straatbeeld te verbeteren en meer groen toe te voegen.
- Perceel 1-3: Aan de zuidelijke grens van perceel

1-3 wordt een geschoren haag (ca. 1 meter hoog) toegevoegd. Daarnaast wordt er een solitaire boom toegevoegd om de visuele impact van de toekomstige woning te verzachten en het straatbeeld te vergroenen.

- Perceel 1-4: Aan de zuidelijke grens van perceel 1-4 blijven de bestaande eiken behouden. Hier wordt een geschoren haag (ca. 1 meter hoog), een vruchtbomengaard en een solitaire boom toegevoegd om het straatbeeld te verbeteren en meer groen toe te voegen. Langs een gedeelte van de rechterzijde van perceel 1-4 wordt een struweelhaag voorgesteld om een groene buffer te creëren tussen perceel 1-4 en het nabijgelegen bedrijf/boerderij op Aaldonksestraat 11.



Afbeelding 15: Landschappelijke inpassing Aaldonksestraat 9 (Bijlage I)

3. LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

- Hoevensestraat ong.

Stedenbouwkundige opzet

Op deze locatie staat momenteel een kas van circa 3300 m². De wens is om deze kas te slopen en twee burgerwoningen ervoor in de plaats te realiseren en het noordelijke gedeelte als agrarische grond te behouden. Volgens 'Voorwaarden voor toepassing Ruimte voor vrijkomende agrarische bebouwing PILOT, Gemeente Gennep, 2022' is het toegestaan om op deze locatie twee burgerwoningen met bijgebouw van respectievelijk 200 m² te plaatsen.

Twee extra aandachtspunten voor deze locatie zijn de hindercontour van Rijvereniging & Ponyclub Ottersum (50 meter breed) en de beperking van het aanbrengen van oppervlakteverhardingen, volgens 'Paraplubestemmingsplan Kwetsbare gebiedskwaliteiten Gemeente Gennep, gemeente Gennep bestemmingsplan onherroepelijk (vastgesteld 2019-09-23)'.

De nieuwe woonpercelen zijn gemaakt in het zuidelijke gedeelte van het huidige perceel tot de noordelijke grens van de bestaande kas. Om de kwaliteit van het historische lint Hoevensestraat te verbeteren en de visuele verbinding tussen de toekomstige woningen en het landschap te optimaliseren, is voorgesteld om de twee toekomstige woningen richting het zuiden te oriënteren, met gevellijnen gelijk aan de bestaande bouwmassa. Voor de locatie van de inrit is rekening gehouden met de ligging van de bestaande inrit en de bestaande sloot. Voor het materiaal van de inritten is halfverharding, zoals grind, gewenst. De twee toekomstige percelen hebben een gelijke perceelgrootte. De toekomstige woningen hebben respectievelijk een oppervlakte van 13 meter * 13 meter = 169 m² en een bijgebouw van 10 meter * 20 meter = 200 m². De gewenste bouwhoogte van de woningen is 1 bouwlaag met een kap.

Landschappelijke inpassing

- Erfafscheiding: Aan de achterkanten, tussen de woonpercelen en de aangrenzende agrarische grond, wordt de erfscheiding gevormd door een struweelhaag en enkele bomen. De bomen

vormen een kader waar men het landschap kan zien. De percelen worden van elkaar gescheiden d.m.v. een geschoren haag (naast de gebouwen) en een struweelhaag (achter de gebouwen), om een natuurlijkere overgang naar het landschap/ agrarische grond te creëren. De gebouwen staan 10 meter vanaf de erfafscheiding om voldoende ruimte te bieden aan de nieuwe solitaire bomen.

- Perceel 2-1: De bestaande sloot en geschoren haag (ca. 1 meter hoog) blijven aan de zuid- en westzijde behouden. Daarnaast worden enkele bomen voorgesteld. Hiermee wordt een natuurlijke voortuin gemaakt, die op ooghoogte een open zichtlijn biedt naar het beekdal. Langs de linkerzijde van dit perceel wordt een houtwal voorgesteld als extra buffer tussen

de toekomstige woningen en de Rijvereniging & Ponyclub Ottersum.

- Perceel 2-2: De bestaande sloot en geschoren haag blijven aan de zuidzijde behouden. Er worden een solitaire boom en een fruitboomgaard voorgesteld, gelegen achter een geschoren haag (ca. 1 meter hoog). Dit draagt bij aan de kwaliteit van het straatbeeld van de Hoevensestraat. Langs de rechterzijde van dit perceel worden een geschoren haag (naast het woninggedeelte van Hoevensestraat 4A) en een struweelhaag (ca. 2 meter hoog, naast het bedrijfs-/boerderijgedeelte van Hoevensestraat 4A) voorgesteld. Hiermee wordt een groene buffer gecreëerd tussen perceel 2-2 en de aangrenzende delen van Hoevensestraat 4A.



Afbeelding 16: Landschappelijke inpassing Hoevensestraat ong. (Bijlage II)

3. LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

- Plantenlijst (geldt voor beide locaties)

Omschrijving	Soorten	Plantmaat (plantverband)
Aan te planten geschoren haag	Inheemse soorten zoals: Beukenhaag (Fagus sylvatica) Haagbeuk (Carpinus betulus) Taxus (Taxus baccata) Liguster (Ligustrum vulgare)	80/100 (Aanplant in 2 rijen)
Aan te planten struweelhaag	Inheemse soorten zoals: Sleedoorn (Prunus spinosa) Meidoorn (Crataegus spp.) Gelderse roos (Viburnum opulus) Wilde roos (Rosa canica) Kornoelje (Cornus spp.) Liguster (Ligustrum vulgare)	80/100 (Aanplant in 2 rijen)
Aan te planten bomen	Inheemse soorten zoals: Zomereik (Quercus robur) Winterlinde (Tilia cordata) Tamme kastanje (Castanea sativa) Walnootboom (Juglans Regia)	16-18
Aan te planten fruitbomen	Hoogstamfruitboom zoals: Appel (Malus domestica) Perenboom (Pyrus communis) Kersenboom (Prunus avium) Pruimenboom (Prunus domestica)	14-16
Aan te planten houtwal	2- of 3-jarig bosplantsoen met de volgende soorten: 5% Ruwe berk (Betula pendula) 5% Lijsterbes (Sorbus aucuparia) 15% Hazelaar (Corylus avellana) 15% Hulst (Ilex aquifolium) 15% Gelderse roos (Viburnum opulus) 15% Liguster (Ligustrum vulgare) 15% Veldesdoorn (Acer campestre) 15% Vuilboom (Rhamnus frangula)	(Aanplant in kruislingsverband met onderlinge afstand 1,5m.)

BIJLAGE I - Landschappelijke inpassing Aaldonksestraat 9



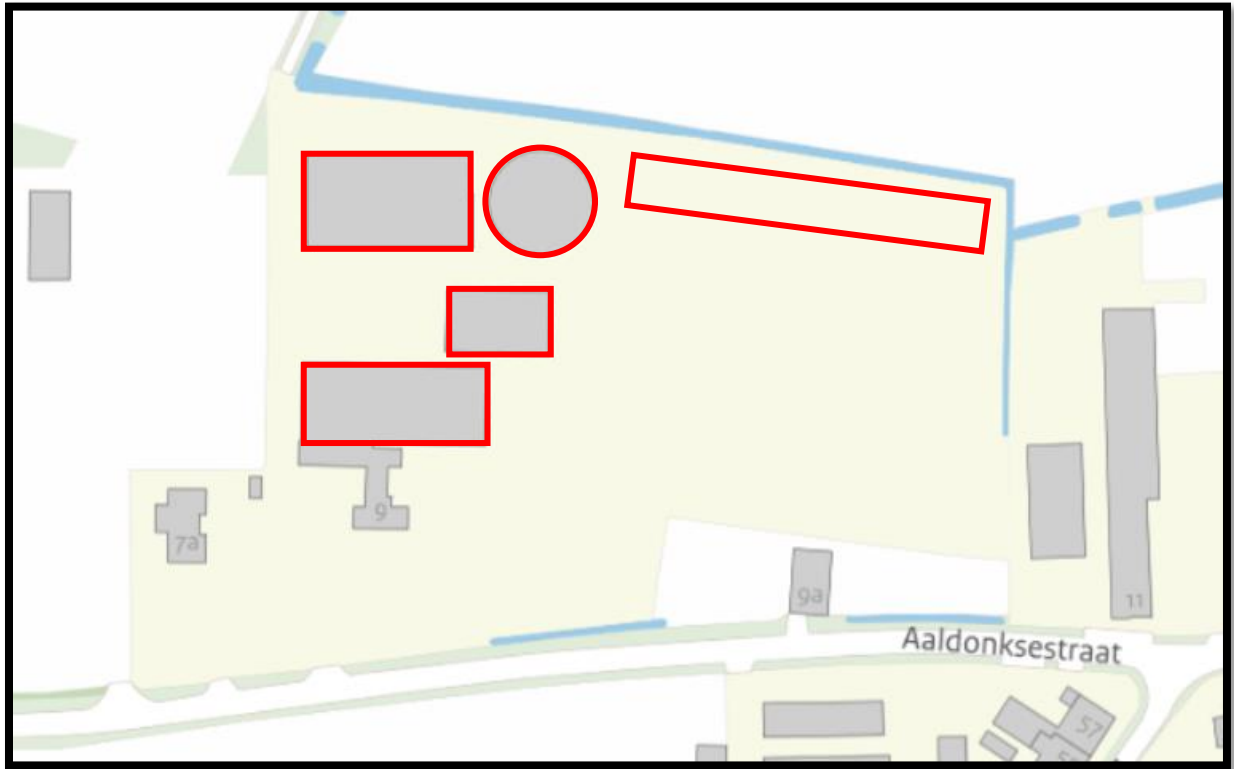
BIJLAGE II - Landschappelijke inpassing Hoevensestraat ong.



Bijlage 3 Te saneren bebouwing binnen plangebied

Bijlage 3 – Te saneren bebouwing binnen plangebied

Deelgebied 1 – Aaldonksestraat 9



= te saneren bedrijfsgebouwen à 3.650 m².

Deelgebied 2 – Hoevensestraat ong.



= te saneren bebouwing à 3.300 m².