

REGELS

Bestemmingsplan
'Driebergseven 6 / Langehorst 11a Ven Zelderheide'
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 4
- Artikel 6 Waterstaat – Bergend regime

Hoofdstuk 3 Algemene regels

- Artikel 7 Anti-dubbeltelregel
- Artikel 8 Algemene bouwregels
- Artikel 9 Algemene gebruiksregels
- Artikel 10 Algemene afwijkingsregels
- Artikel 12 Overige regels

Hoofdstuk 4 Overgangsrecht en slotregel

- Artikel 13 Overgangsrecht
- Artikel 14 Slotregel

Bijlage 1 Lijst bedrijfsactiviteiten

Bijlage 2 Landschappelijke en stedelijke verantwoording Wonen aan de Driebergseven te Ven-Zelderheide

Bijlage 3 Kaart met te slopen gebouwen en oppervlakte

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan Driebergseven 6 / Langehorst 11a Ven-Zelderheide met identificatienummer NL.IMRO.0907.BP23160DRIEBRG6VEZ-ON01 van de gemeente Gennepe;

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 gebruiksgespecialiseerde 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 beroeps- of bedrijfsoppervlakte

de totale vloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor een beroep, bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;

1.16 bestaande

bestaand ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan;

1.17 bestaand gebruik

legaal gebruik van grond en opstallen zoals aanwezig tijdens de inwerkingtreding van het bestemmingsplan;

1.18 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.19 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming; indien en voor zover twee bestemmingsvlakken middels de figuur 'relatie' met elkaar zijn verbonden worden deze aangemerkt als één bestemmingsvlak;

1.20 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;

1.21 bouwen

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

1.22 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.23 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten; indien en voorzover twee bouwpercelen middels de figuur 'relatie' met elkaar zijn verbonden worden deze aangemerkt als één bouwperceel;

1.24 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel;

1.25 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;

1.26 bouwwerk

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

1.27 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;

1.28 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;

1.29 dagrecreatie

verblijf buiten de woning voor recreatieve doeleinden zonder dat er een overnachting elders mee gepaard gaat;

1.30 dak

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.31 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;

1.32 dienstverlenend bedrijf en/of dienstverlenende instelling

een bedrijf of instelling waarvan de werkzaamheden bestaan uit het verlenen van economische en/of maatschappelijke diensten aan derden, waaronder zijn begrepen kapperszaken, schoonheidsinstituten, fotostudio's en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen, evenwel met uitzondering van een garagebedrijf en een seksinrichting;

1.33 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;

1.34 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;

1.35 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;

1.36 gebouw

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

1.37 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;

1.38 hobbymatig uitvoeren van agrarische bedrijfsactiviteiten

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

1.39 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;

1.40 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;

1.41 incidenteel of kortstondig evenement

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

1.42 intensieve veehouderij

het bedrijfsmatig houden van dieren, een bedrijfsmatige tak van varkens, kippen, vleeskuikens, vleeskalveren, stieren voor de roodvleesproductie, eenden, pelsdieren, konijnen, kalkoenen of parelhoenders (waarvoor een milieuvergunning uiterlijk op het tijdstip van de bekendmaking van het Reconstructieplan Noord- en Midden Limburg op 1 juni 2004 is verleend), zonder dat het bedrijf hoeft te beschikken over grond bestemd voor de voerproductie van deze dieren. De dieren worden in stallen of hokken gehouden. De melkveehouderij wordt niet als intensieve veehouderij beschouwd;

1.43 internetverkoop

het bedrijfsmatig te koop aanbieden van goederen waarbij de verkooptransactie via internet of anderszins via de elektronische weg tot stand komt en waarbij ter plaatse geen uitstalling ten verkoop plaatsvindt en de goederen ook niet door de afnemer kunnen worden afgehaald;

1.44 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;

1.45 kampeermiddel

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

1.46 landschappelijke waarde

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

1.47 maatschappelijke voorzieningen

educatieve, sociaalmedische, sociaalculturele en levensbeschouwelijke voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, als ook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen;

1.48 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;

1.49 melding

het bij de gemeente gereed melden van bouwwerkzaamheden of sloopwerkzaamheden overeenkomstig met artikel 1.25 en 1.33 uit het bouwbesluit 2012 of artikel 7.7 en 7.12 van het besluit bouwkwaliteit leefomgeving;

1.50 minicamping

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

1.51 natuurlijke waarde

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

1.52 nevenactiviteit

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

1.53 nota parkeernormen

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

1.54 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;

1.55 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;

1.56 onderkomens

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

1.57 overig bouwwerk

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

1.58 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;

1.59 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;

1.60 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;

1.61 prostitutie

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

1.62 recreatief / educatief bedrijf

een kleinschalig bedrijf waar op natuurbeleving gerichte educatie, kleinschalige dagrecreatie en kleinschalige verblijfsrecreatie plaatsvindt;

1.63 recreatieve overnachting

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

1.64 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 sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.65 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;

1.66 statische opslag

onder statische opslag wordt verstaan opslag van naar hun aard statische goederen die geen regelmatige verplaatsing behoeven zoals auto's, boten, caravans en dergelijke. De opslag mag niet bestemd zijn voor de handel dan wel worden opgeslagen voor een elders gevestigd niet agrarisch bedrijf;

1.67 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;

1.68 trekkershut

een kleinschalig gebouw, bestaande uit een lichte constructie, dat naar de aard en inrichting is bedoeld voor kortdurend recreatief nachtverblijf;

1.69 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;

1.70 waterhuishoudkundige doeleinden

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

1.71 wijziging

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

1.72 woning

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

1.73 woonhuis

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

1.74 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 ($^{\circ}$).

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;
- i. het gebruik van bestaande bebouwing voor de statische opslag van onder meer campers, caravans, auto's, motoren, aanhangwagens en boten en voor de stalling van akkerbouwmachines.

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. teeltondersteunende voorzieningen en hagelnetten zijn niet 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. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – opslag en akkerbouwmachines', tevens voor statische opslag waaronder campers, caravans, auto's, motoren, aanhangwagens en boten en maximaal 200 m² voor de stalling van akkerbouwmachines;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – akkerbouwmachines', tevens de stalling van akkerbouwmachines;
- f. 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;
- g. een paardenbak voor eigen gebruik met een oppervlakte van maximaal 800 m²;
- h. 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. per bestemmingsvlak mag niet meer dan 1 woning worden gebouwd;
- b. hoofdgebouwen in casu woningen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- c. bij herbouw van een woning mag de afstand van de woning tot de weg niet minder dan 10 m bedragen;

- d. de inhoud mag niet meer dan 800 m³ bedragen;
- e. de goothoogte mag niet meer dan 5,50 m bedragen;
- f. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 12 m;
- 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. Een vrijstaand bijbehorend bouwwerk moet worden gesitueerd 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, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – extra bijgebouwen 1' en 'specifieke bouwaanduiding – extra bijgebouwen 2' de oppervlakte niet meer mag bedragen dan in onderstaande tabel is weergegeven;

Locatie	Oppervlakte van bijbehorende bouwwerken
'specifieke bouwaanduiding – extra bijgebouwen 1'	450 m ²
'specifieke bouwaanduiding – extra bijgebouwen 2'	2.920 m ² indien voldaan aan artikel 4.4.3 onder a; 1.540 m ² indien voldaan aan artikel 4.4.3 onder b.

- c. de goothoogte mag niet meer dan 4 m bedragen;
- d. de bouwhoogte mag niet meer dan 6 m bedragen;
- e. bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gerealiseerd.

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. 4.2.1 onder c ten behoeve van een grotere woninginhoud op percelen met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – extra bijgebouwen' indien sprake is van sloop van bijbehorende bouwwerken, tot maximaal 1250 m³ en volgens onderstaand schema:

Gesloopte oppervlakte aan bijgebouwen	Extra uitbreiding in m³
0-500 m²	0,5 m ³ per gesloopte m ²
501-700 m²	0,35 m ³ per gesloopte m ²
>701 m²	0,2 m ³ per gesloopte m ²

met dien verstande dat:

1. dit zowel uitbreiding van de woning kan betreffen als ook herbouw van de woning op hetzelfde bouwperceel;
 2. bij sloop van alle bijbehorende bouwwerken de inhoud van de woning niet meer dan 1250 m³ mag bedragen, ongeacht de gesloopte oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken;
 3. dit geen beperkingen voor de omliggende bedrijven mag opleveren;
 4. deze afwijkingsbevoegdheid niet mag worden toegepast indien eerder toepassing is gegeven aan de afwijkingsbevoegdheid als opgenomen in 4.3.1 onder a en/of gelijktijdig met de afwijkingsbevoegdheid als opgenomen in 4.3.1 onder a.
- c. 4.2.2 onder a een andere afstand toestaan indien dit stedenbouwkundig gewenst is en gebruiksmogelijkheden van omliggende bedrijven niet onevenredig beïnvloedt;
- d. 4.2.1 onder a ten behoeve van de realisatie van 2 woningen binnen 1 bouwmassa (niet zijnde een vrijstaand bijbehorend bouwwerk), met dien verstande dat:
- a. de inhoud per woning, na wijziging, niet minder dan 450 m³ mag bedragen;
 - b. de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken per woning niet meer mag bedragen dan 100 m²;
 - c. dit in overeenstemming dient te zijn met het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid.

4.3.2 Afwegingskader

Bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid vindt een evenredige belangenafweging plaats als bedoeld in 10.2 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 en e;
- 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 'specifieke vorm van waarde – landschappelijke inpassing 1' is het gebruik van de gronden en bebouwing met de 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 de inwerkingtreding van het bestemmingsplan is gerealiseerd, wordt beheerd en in stand wordt gehouden conform de bij deze regels opgenomen bijlage, Bijlage 2 'Wonen aan de Dribergseven te Ven-Zelderheide, landschappelijke en stedenbouwkundige verantwoording';
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – landschappelijke inpassing 2' is het gebruik van de gronden en bebouwing met de 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 het gereed melden van de bouw van de woning is gerealiseerd, wordt beheerd en in stand wordt gehouden conform de bij deze regels opgenomen bijlage, Bijlage 2 'Wonen aan de Dribergseven te Ven-Zelderheide, landschappelijke en stedenbouwkundige verantwoording';
- c. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – landschappelijke inpassing 3' is het gebruik van de gronden en bebouwing met de 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 het gereed melden van de bouw van de woning, dan wel na het gereed melden van de gedeeltelijke sloop van de loodsen is gerealiseerd, wordt beheerd en in stand wordt gehouden conform de bij deze regels opgenomen bijlage, Bijlage 2 'Wonen aan de Dribergseven te Ven-Zelderheide, landschappelijke en stedenbouwkundige verantwoording'.

4.4.3 Voorwaardelijke verplichting sloop

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - compensatie 1' is het niet toegestaan om de nieuw te bouwen woning in gebruik te nemen voordat de gebouwen, zoals aangeduid als fase 1 op de kaart die in bijlage 3 bij deze regels, zijn gesloopt;
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - compensatie 2' is het niet toegestaan om de nieuw te bouwen woning in gebruik te nemen voordat de gebouwen, zoals aangeduid als fase 2 op de kaart die in bijlage 3 bij deze regels, zijn teruggebracht naar een gezamenlijke oppervlakte van 1.540 m². Sanering van de gebouwen dient in alle gevallen plaats te vinden binnen 7 jaar na het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan.

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:
 - maximaal 3 trekkershutten per minicamping zijn toegestaan;
 - trekkershutten slechts mogen worden gebruikt in de periode van 1 maart tot en met 31 oktober;
 - de oppervlakte van een trekkershut niet meer dan 20 m² mag bedragen;
 - de goothoogte niet meer dan 3 m mag bedragen;
 - 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)/inwonerster(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 eigendomsafplitsing 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 4

5.1 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.

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 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.

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 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 groundbewerkingen 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.

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 rechte 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 2500 m² en de diepte meer dan 50 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 vonden 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 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 6 Waterstaat – Bergend regime

6.1 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.

6.2 Bouwregels

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

6.3 Afwijking van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 6.2 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.

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

6.4.1 Verboden werkzaamheden

Het is verboden op de in lid 6.1 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 verharden 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.

6.4.2 Geen vergunning vereist

Het onder 6.4.1 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 7 Anti-dubbeltelregel

7.1 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.

7.2 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 8 Algemene bouwregels

8.1 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.

8.2 Parkeren

Bij het bouwen en het veranderen van het bestaande gebruik 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 9 Algemene gebruiksregels

9.1 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 10 Algemene afwijkingsregels

10.1 Afwijkingsbevoegdheid

10.1.1 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. het bepaalde onder 8.2, mits voldaan wordt aan de voorwaarden voor ontheffing zoals genoemd in de 'Nota Parkeernormen Gennep 2015' of de rechtsopvolger daarvan.

10.1.2 Afwegingskader

Bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid vindt een evenredige belangenafweging plaats als bedoeld in 10.2 Afwegingskader afwijkingsbevoegdheid.

10.2 Afwegingskader afwijkingsbevoegdheid

10.2.1 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.

10.2.2 Weigering omgevingsvergunning

Indien de waarden en/of belangen als genoemd in 10.2.1 onder a en b onevenredig worden geschaad en/of de 10.2.1 onder c en d genoemde uitvoerbaarheid/inpasbaarheid niet is aangetoond en/of de 10.2.1 onder e genoemde verkeerssituatie onevenredig wordt beïnvloed, vindt de afwijkingsbevoegdheid geen toepassing.

Artikel 11 Overige regels

11.1 Werking wettelijke regelingen

De wettelijke regelingen waarnaar in de regels van dit plan wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.

11.2 Verwijzing naar adressen

De adressen waarnaar in de regels van dit plan wordt verwezen, betreffen de adressen zoals deze op de verbeelding zijn terug te vinden op het moment van vaststelling van het plan.

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 'Driebergseven 6 / Langehorst 11a Ven Zelderheide'.

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:

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);

- 1. lage visuele uitstraling op het landschap;
- 2. 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 en stedenbouwkundige verantwoording

WONEN AAN DE DRIEBERGSEVEN TE VEN-ZELDERHEIDE

LANDSCHAPPELIJKE EN STEDENBOUWKUNDIGE VERANTWOORDING

9 MEI 2023



PRIKKELENDE
LANDSCHAPS-
ONTWERPEN.

COLOFON

Titel document:

WONEN AAN DE DRIEBERGSEVEN TE VEN-ZELDERHEIDE

Datum:

9 mei 2023

Status:

*Landschappelijke en stedenbouwkundige
verantwoording*

Projectlocatie:

Driebergseven 6 en Langehorst
Ven-Zeldereheide

Auteur/Adviseur:

RELAND

Burgemeester Verdijkplein 1, 5835AR Beugen

T: 085-0431949

E: info@reland.nl

VAN **DOOREN** LANDSCHAP

Derpt 15, 4576 VW Vorstenbosch

T: 06-26949922

E: info@vandoorenlandschap.nl

INHOUDSOPGAVE

1 Inleiding	3
1.1 Locatie	4
1.2 Leeswijzer	4
2 Landschap	6
2.1 Huidige situatie	6
2.2 Historische ontwikkeling	10
2.3 Analyse bestaand erf	11
2.4 Visie gemeente	12
2.4.1 Pilot voor Vrijkomende agrarische bebouwing	12
2.4.2 Omgevingsvisie gemeente Gennep	12
2.4.3 Leidraad landschappelijke inpassing	13
3 Voorstel	15
3.1 Uitgangspunten en wensen	15
3.2 Stedenbouwkundig voorstel	16
3.3 Landschappelijke inpassing	18
3.4 Beplantingsplan	20

Bijlage I – Voorstel op maatvastе ondergrond

Bijlage II – Beplantingsplan op maatvastе ondergrond

1 INLEIDING

Initiatiefnemer aan de Driebergseven 6 te Ven-Zelderheide in gemeente Gennep wil zijn nertsenhoudery ter plaatse herontwikkelen. Het voorstel is om bedrijfsgebouwen voor een groot deel te amoveren en in te zetten in de gemeentelijke pilot-regeling 'Ruimte voor vrijkomende agrarische bebouwing'.

Conform deze regeling is het mogelijk om per 1.000m² aan gesloopt staloppervlak één woningbouwtitel te realiseren. Per slooplocatie mogen maximaal 2 Ruimte voor Ruimte-titels gerealiseerd worden.

De bedrijfswoning aan de Driebergseven wordt omgezet naar een burgerwoning. Nabij de bedrijfswoning staat een opslagloods. Deze wordt aangemerkt als het bijgebouw bij de burgerwoning. Daarnaast blijft een deel van de nieuwe schuren staan en wordt betrokken bij een nieuwe Ruimte voor Ruimte woning. De tweede nieuwe Ruimte voor Ruimte woning met nieuw bijgebouw wordt gerealiseerd aan de Langehorst.

Gemeente Gennep heeft op 25 februari 2022 positief ingestemd op het informatieverzoek. Op basis van de

eerder gemaakte praatprent heeft de ruimtelijk adviseur en gemeente een eerste advies uitgegeven. Dit advies vormde de basis voor de uitwerking van de stedenbouwkundige en landschappelijk voorstel. Dit is besproken tijdens een veldgesprek met de ruimtelijk adviseur en de gemeente. De opmerkingen tijdens dit gesprek zijn verwerkt in deze definitieve rapportage.



Topografische ondergrond. Plangebied aangeduid in paars (bron:topotijdreis.nl)

1.1 Locatie

De plangebied is gelegen aan de Driebergseven 6 en Langehorst ongenummerd te Ven-Zelderheide in de gemeente Gennep. Kadastraal staan deze percelen bekend als gemeente Ottersum, Sectie E, nummers 158, 159, 1484, 2541, 2542 en 3425.

1.2 Leeswijzer

De aanleiding en locatie is in hoofdstuk 1 beschreven. Hoofdstuk 2 biedt inzicht in de huidige situatie, de huidige landschappelijke kwaliteiten en kansen van het plangebied en omgeving. Daarnaast wordt de visie van de gemeente Gennep op het landelijk gebied beschreven en gekeken hoe de huidige situatie zich hiertoe verhoudt.

Hoofdstuk 3 biedt inzicht in de kaders en wensen t.a.v. de planvorming. Paragraaf 2 en 3 beschrijven de stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting. Deze wordt ondersteund met een beplantings- en beheerplan voor de nieuwe en bestaande landschappelijke elementen.



Bestaande situatie op luchtfoto met kadastrale ondergrond. Plangebied aangeduid in paars
(bron: [google.nl/maps.nl](https://www.google.nl/maps.nl))

A landscape photograph featuring a field of yellow wildflowers in the foreground, a red barn and other buildings in the middle ground, and a line of trees in the background under a cloudy sky. A large, white, abstract line-art silhouette of a person is overlaid on the left side of the image. The word "LANDSCHAP" is written in large, white, sans-serif capital letters across the center of the image.

LANDSCHAP

2 LANDSCHAP

Om inzicht te krijgen in de lokale kwaliteiten en kansen van het plangebied en omgeving is een analyse uitgewerkt op verschillende niveaus. De landschappelijke waarden worden verkregen uit een historische analyse. De gemeentelijke visies en randvoorwaarden staan beschreven in diverse beleidsdocumenten.

2.1 Huidige situatie

Het plangebied bevindt zich op circa 950m ten noordwesten van Ven-Zelderheide. De percelen liggen aan de rand van het beekdal van de Spiekerbeek.

Het beekdal is een afwisselend landschap met hooilanden in de lagere delen. Dit zijn kleinschalige blokverkalvingen, voornamelijk afgezet met meien sleedoorneggeng. Op de hogere delen liggen de akker- en boscomplexen. Dit is een groot areaal aan landbouwgrond, waar in de randen de boerderijen liggen in combinatie met groene erven.

De Langehorst/Eindstraat/Vensestraat is een oud bebouwingslint met

gevarieerde bebouwing. Oude en nieuwe (agrarische) woningen zijn in de loop der tijd gebouwd. Opvallend zijn de lange inritten vanaf de Langehorst richting een erf. De weg Langehorst heeft nauwelijks laanbeplanting. De erven aan de Langehorst zijn groen ingepast. Hierdoor ervaart met groene erven in combinatie met bebouwing in een relatief open agrarisch landschap.

De weg Driebergseven is een zijweg van de Langehorst richting het noorden. Deze weg was een landbouwtoegangsweg voor de aanliggende percelen. De weg liep tot aan de Duitse grens, waar het Reichswald begint. Dit is een bosrijk natuurgebied met een 95 meter



Boven: beeld van bedrijfswoning met tuin en hoogstamfruitbomen vanaf de Driebergseven (bron:Google.com)
Naast: Rij bomen Driebergseven en voortuin met laurierhaag en smeedijzeren hek

hoge berg. De laatste jaren hebben de landbouwgronden en een deel van de Driebergseven plaatsgemaakt voor een zandwinning. Er is hierdoor een grote waterpartij ontstaan omgeven door natuurstroken.

Nabij het kruispunt Langehorst en Driebergseven liggen een viertal woningen met bijgebouwen en groene erven. Het is een klein enclave met bebouwing. Voorbij dit enclave in noordelijke richting wordt de Driebergseven begeleid door twee enkele rijen eiken. De straat is smal met aan weerszijde een smalle groenberm. Vanaf de straat is er zicht op het grootschalige agrarische gebied. Voorbij de bedrijfslocatie aan Driebergseven 6 gaat de asfaltweg over in een zandpad.

Vanaf de Driebergseven, maar ook vanaf de Langehorst is er zicht op de stuwwal ten noorden van het plangebied.

De huidige situatie van het plangebied Driebergseven 6 is een voormalig agrarische bedrijfslocatie voor het houden van nertsen. De agrarische activiteiten zijn niet meer aan de orde, waardoor er leegstand is ontstaan. Het erf wordt benaderd via westzijde. Na het enclave Langehorst/ Driebergseven heeft men zicht op de bedrijfswoning met achterliggende tuin. De woning heeft een traditionele agrarische uitstraling. De tuin is laag, sober en netjes. De randen zijn aangezet met een haag van laurierkers en een smeedijzeren hekwerk. In de tuin staat één markante boom, namelijk een Plataan. Deze wordt ieder jaar geknot. De achtertuin (ten zuiden van de bedrijfswoning) is ingericht met hoogstamfruitbomen. Onder de bomen is een weide voor het houden van paarden. Deze weide is omhekt met een wit opvallend hek.



Beeld huidige loods achter woning met knotboom in tuin (plataan) (bron:Google.com)



Beeld huidige situatie hoogstamfruitbomen en kleine knotbomen (platanen) achter woning met wit hek.



Beeld huidige situatie laagte achter hoogstamfruitbomen.



Beeld huidige situatie sheds omgeven door laurierhaag en hekwerk. Voorgond weide met pony's.

In de weides achter de fruitbomen liggen twee brede greppels voor het infiltreren van regenwater wat op daken en verharding valt.

Op het erf staan nog de sheds, twee grote loodsen, 2 voedersilo's en een mestsiro. De bedrijfslocatie is via een bedrijfsinrit te benaderen. Het bedrijfsgedeelte is omhekt met een stroomhekwerk van draden. De achterzijde is ondersteund door een goed onderhouden laurierkershaag en aan de voorzijde een keerwand van beton.

Alle voorzieningen zijn goed onderhouden en zien er verzorgd uit. De loodsen ogen als nieuw met een stalen constructie, asbestvrij dak en een betonnen vloer. Op het erf (bedrijfs-gedeelte) staat, buiten de laurierkershaag, weinig tot geen groen. Buiten de bebouwing en verharding is het terrein ingezaaid met gras en wordt grotendeels bijgehouden door het houden van paarden (voornamelijk pony's).

Buiten het erf worden de agrarische gronden beteeld voor akkerbouw. Rondom het huisperceel staat op dit moment boontjes en aan de overzijde van de weg mais. Ten westen van de woning ligt een stuk grond (deels in eigendom van initiatiefnemer) wat gebruikt wordt als proefveld voor zaadgoed.



Bestaande situatie, plangebied aangeduid met witte lijn.



Beeld huidige grote loods omgeven door weide.



Beeld huidige situatie zandweg Drieburgseven met keermuur en loodsen.



Beeld huidige zakelijke entree naar de loodsen en sheds vanaf de Drieburgseven. Afscheiding met keermuur.



Beeld huidige situatie enclave Drieburgseven vanaf kruispunt Langehorst. (bron:Google.com)



Beeld huidige situatie oostgrens enclave vanaf Langehorst. Achtergrond huidige bedrijfslocatie.



Beeld huidige situatie Langehorst. Brede rijbaan met groenberm zonder bomen. Erven groen.

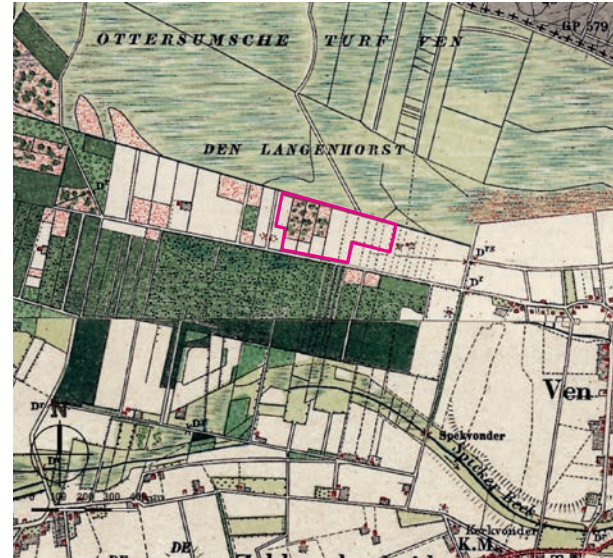
2.2 Historische ontwikkeling

Langs het beekdal van de Spiekerbeek was de grond vroeger geschikt voor agrarische activiteiten. Rond 1900 zien we duidelijk een verkavelingspatroon rondom de beek met een vochtig beekdal met hooilanden (groen) en in de rand geschikte akkergronden (wit), waar de eerste agrariërs zich vestigden. Het gebied ten noorden van deze akkergronden was moerasachtig en in beginsel werd hier turf gestoken.

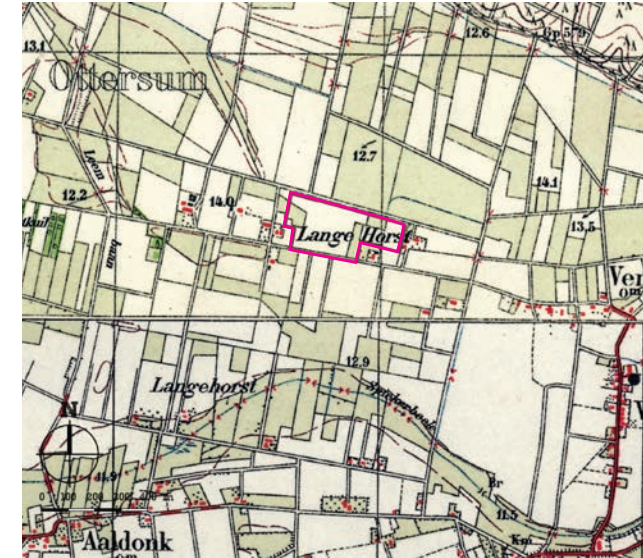
Rond 1900 zien we reeds een strakke verkaveling met een rechte wegen. Aan de weg liggen enkele ontginningsboerderijen/plaggenhutten. Deze lagen verspreid in het landschap al dan niet met een lange inrit. In die tijd lag de weg Driebergseven reeds aan de Langehorst en lagen er twee boerderijen met een groen omliggend erf.

Rond 1950 is het moerasgebied geschikt gemaakt voor akkerbouw. Daarnaast zijn er enkele boerderijen aan de Langehorst bijgekomen. Er ontstaat een bebouwingslint vanuit de huidige kern Ven-Zelderheide (aan de straten Vensestraat en Eindstraat). Deze is ten noorden van de kern verdicht en waaiert uit in westelijke richting. De bosbouw is in het gebied verdwenen. Het totale gebied werd ten gunste van de landbouw ontwikkeld in een strak grootschalig verkavelingspatroon met rechte wegen. Opmerkelijk is het feit dat de er nauwelijks tot geen randbeplanting aanwezig is in het gebied. Alleen de erven rondom de boerderijen zijn beplant.

In de jaren 70 heeft er een schaalvergroting plaatsgevonden, waarbij de kavels groter zijn geworden. Daarnaast is de intensieve veehouderij toegenomen in de vorm van schuren en areaal. Deze schaalvergroting heeft zich doorgezet tot 2020.



Plangebied historische kaart 1900, plangebieden in paars (bron PDOK)



Plangebied historische kaart 1950, plangebieden in paars (bron PDOK)



Plangebied historische kaart 1968, plangebieden in paars (bron PDOK)



Plangebied historische kaart 2017, plangebieden in paars (bron PDOK)

De laatste decennia heeft men het gebied ten noorden van de Driebergseven uitgeleegd voor zandwinning. Hierdoor is een grote waterpartij ontstaan tussen het agrarisch gebied en de bossen van het Reichswald. Deze waterpartij vormt de fysieke grens tussen Nederland en Duitsland en heeft weinig tot geen gebiedskenmerkende structuren.

2.3 Analyse bestaand erf

In hoofdstuk 2.1 is de huidige situatie beschreven. In dit hoofdstuk zijn de bestaande kwaliteiten en kansen beschreven van de bestaande situatie.

De bedrijfslocatie is vanaf de Langehorst zichtbaar. De sheds vallen weg achter de groene laurierkershaag. De loods achter de woning en de twee nieuwe grote loodsen met mestsilo achter op het perceel zijn door hun omgang zeer goed zichtbaar en trekken ongewenst de aandacht. Deze worden niet tot nauwelijks afgeschermd. De groene haag is daarvoor te laag. Aandacht voor een groene afscherming (zonder bomen) is wenselijk.

Het erf is goed verzorgd en netjes. Dat geldt zeker ook voor de hagen op het perceel.

Op het perceel staat een knotboom (gekandelaberde plataan) en hoogstamfruitbomen. De boom op het voorerf is markant en vinden de initiatiefnemers mooi en waardevol.

De hoogstamfruitbomen staan mooi achter op het perceel en hebben hoge landschappelijke waarde. Behoud van deze bomen is zeer wenselijk voor de afscherming van de tuin, herkenbaarheid en ecologische meerwaarde. Binnen de structuur is ruimte om nog wat meer hoogstamfruitbomen aan te brengen, zodat het meer een samenhangend geheel

vormt (een boomgaard).

Het witte hek rondom de weide en hoogstamfruitboomgaard doet landschappelijk afbreuk aan de groene karakteristieke waarde. Het vraagt veel aandacht.

Aan de voorzijde van het erf staan veel laurierkershagen om het verkeer te sturen en de bedrijfsvoering groen aan te kleden. Met het slopen van de overtollige schuren zullen deze hagen hun functie verliezen (sturing) en zijn daarmee overbodig.



Beeld huidige situatie gezien vanaf de Langehorst.

2.4 Visie gemeente

Diverse beleidsstukken van de gemeente Genneep hebben invloed op de uiteindelijke inrichting van het plangebied. In deze paragraaf de belangrijkste gegevens uit de Pilot Ruimte voor Vrijkomende agrarische bebouwing, Omgevingsvisie en Leidraad landschappelijke inpassing.

2.4.1 Pilot voor Vrijkomende agrarische bebouwing

De Pilot voor Vrijkomende agrarische bebouwing is vastgesteld op 24 maart 2020 door het college van B&W van de gemeente Genneep. De pilot vormt een kader, waar initiatiefnemers worden uitgenodigd om de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied te verbeteren. Dit gebeurt door in ruil voor de sloop van (voormalige) agrarische bedrijfsgebouwen planologische medewerking te verlenen aan de realisatie van één of maximaal twee woningen per slooplocatie.

Het aantal woningen dat gebouwd mag worden is afhankelijk van de oppervlakte te slopen gebouwen. Daar waar een (agrarisch) bedrijf nog werkzaam is, houdt dit tevens in dat het bedrijf beëindiging wordt. Door toepassing van deze kaderregeling kan een veelheid aan kwaliteitswinst worden behaald in de gemeente Genneep.

Vanuit de regeling zijn enkele randvoorwaarden gesteld om deel te kunnen nemen. Onderstaand de meest belangrijke voor deze casus:

- Per 1.000 m² aanwezige VAB's kan een burgerwoning (met behorende bijgebouwen) worden gerealiseerd;
- Er geldt een maximaal van twee nieuwe woningen per (sloop-)locatie;

- Bij de realisatie van een nieuwe woning is geen bijdrage verplicht in het kader van het Gemeentelijke Kwaliteitsmenu (onderdeel van de Omgevingsvisie gemeente Genneep, 'Samenmaken we Genneep'). De bijdrage wordt namelijk gerealiseerd in de vorm van bedrijfsbeëindiging en/of sloop.

In een eerste gesprek met de gemeente Genneep is positief gereageerd op het voorgenomen initiatief. Voornemen is de bedrijfswoning om te zetten naar burgerwoning met de achterliggende loods (450m²) als bijgebouw. Een deel van de bestaande loodsen kan blijven staan (maximaal 1.540m²). Afgesproken is dat het voorste gedeelte van de schuren gehandhaafd blijven in combinatie met de huidige ontsluiting vanaf de Driebergseven. De schuren vormen onderdeel van een nieuw te bouwen woning. Aan de Langehorst wordt een nieuwe woning met bijgebouw gesitueerd.

2.4.2 Omgevingsvisie gemeente Genneep

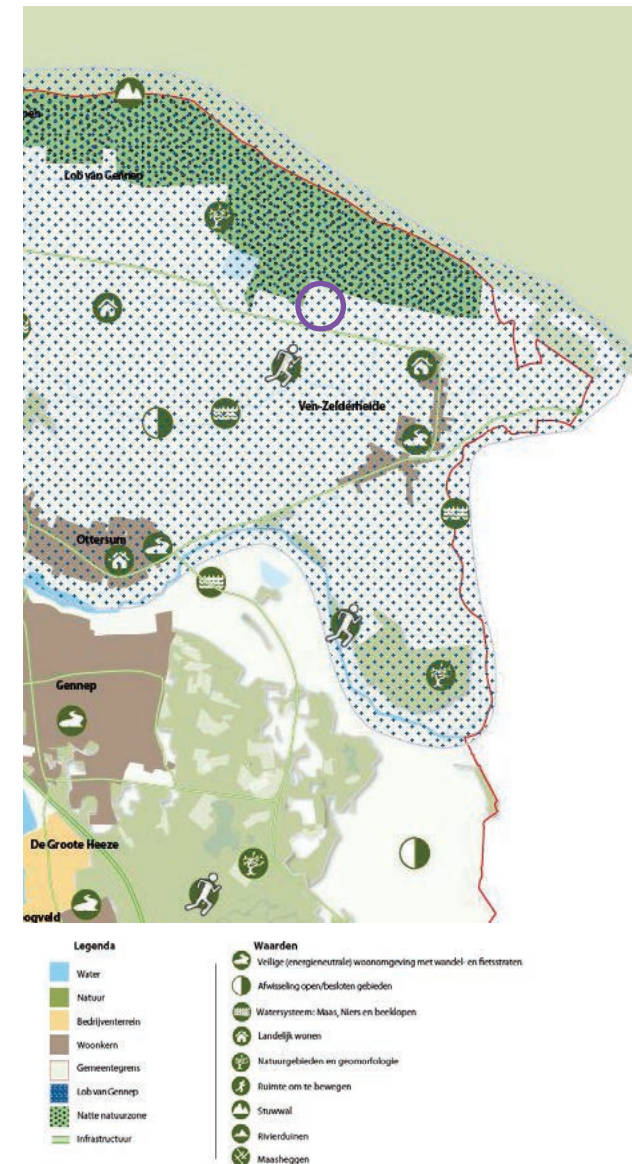
Het plangebied vormt volgens het gemeentelijke kwaliteitsmenu onderdeel van het 'kernegebied open agrarische landschap'. Ten aanzien van de realisatie van solitaire woningen in het buiten gebied heeft de gemeente Genneep een neutrale grondhouding. Een zorgvuldige aanpak van de nieuwe situatie met de situering van de nieuwe woningen is noodzakelijk.

Bebouwing

- Langehorst betreft een bebouwingslint

Water en natuuropgave

- meerwaarde voor natuur
- meerwaarde voor recreatie



Uitsnede omgevingsvisie, plangebieden aangeduid in paars

- meerwaarde voor water
- meerwaarde voor duurzame energie

Versterken identiteit

- regionaal kwaliteitskader
- herkenbaarheid versterken
- meerwaarde natuur
- versterken gesloten-open gebied

2.4.3 Leidraad landschappelijke inpassing

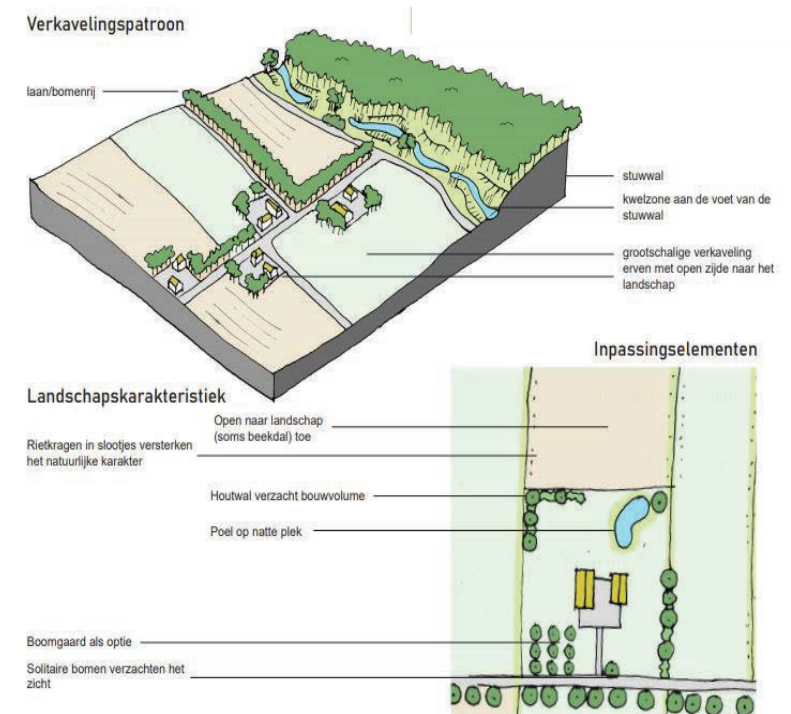
Om een goede afweging te maken voor ontwikkeling in het landschap is een Leidraad opgesteld door BTL Advies in 2019 in opdracht van Gemeente Gennep. Hierdoor kan een initiatiefnemer rekening houden met de streekeigen landschapskenmerken.

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



VOORSTEL

3 VOORSTEL



Het plan is tot stand gekomen aan de hand van de uitgangspunten van en afspraken met de gemeente en de wensen van de initiatiefnemers. Voornemen is met de nieuwe inrichting meer landschappelijke kwaliteit te bieden aan het gebied, door ontstening en goede landschappelijke inpassing van zowel de bestaande als nieuwe bebouwing en verharding in het gebied.

In beginsel worden de uitgangspunten onder elkaar gezet. Daarna wordt een stedenbouwkundige afweging gemaakt voor de situering van de nieuwe bebouwing en het integreren van de bestaande bebouwing. De nieuwe situatie wordt landschappelijk ingepast.

3.1 Uitgangspunten en wensen

Uitgangspunten planvorming:

- Bedrijfswoning wordt omgezet naar burgerwoning met behoud bijgebouw van 450m²;
- De voorste delen van de bestaande loodsen blijven gehandhaafd met een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 1.540m²;
- Nabij de te behouden loodsen wordt een nieuwe burgerwoning gesitueerd (zonder extra bijgebouw);

- Aan de Langehorst wordt binnen het plangebied een extra woning met bijgebouw gesitueerd;
- Overige bebouwing wordt gesloopt en omgezet naar agrarische grond;
- Oriëntatie van de woningen zijn haaks op de weg.

Wensen initiatiefnemer:

- De nieuwe woningen staan ruim op een kavel en niet naast elkaar;
- Behoudt zicht op omliggende gronden.



Beeld vanaf Langehorst op enclave en huidige schuren (bron: Google.com)

3.2 Stedenbouwkundig voorstel

De ruimtelijke ambitie is de openheid van het gebied te behouden en daar waar mogelijk te versterken. Nieuwe bebouwing wordt zoveel mogelijk gecombineerd met bestaande bebouwing en landschappelijk groen ingepast als een erf.

De nieuwe bebouwing aan de Langehorst concentreren bij een bestaand enclave. Hierbij zijn er twee mogelijkheden, namelijk het oostelijke enclave bij Langehorst 13 en westelijk enclave bij Langehorst 19. Het oostelijke enclave heeft een robuuste groene afronding van het erf. Daarmee is het beter om aan te sluiten bij het meest westelijke enclave. Tevens worden er geen zichtlijnen richting het achterland verstoord met de situering van de nieuwe woning.



Structuurplan massa-ruimte nieuwe situatie

Binnen het plangebied worden drie nieuwe erven gerealiseerd. De bebouwing wordt zoveel mogelijk geconcentreerd en groen omgeven met landschappelijke beplanting. Afhankelijk van de functie is het groen dicht (hoge dichte groene wand) of open (een aanduiding van groen, maar met zicht op het achterliggende deel, zoals haag met bomen). De nieuwe bebouwing wordt binnen de bestaande structuren van het landschap geïntegreerd.

De huidige bedrijfswoning met bestaande loods blijft gehandhaafd. De achterzijde van de het erf wordt afgerond en de loods wordt aan de oostzijde aan het zicht vanaf de Langehorst onttrokken. De bestaande sheds worden gesloopt en afgevoerd. Deze plek wordt ingericht als agrarisch weiland, waardoor doorzicht vanaf de Langehorst op het achterland ontstaat. Geadviseerd wordt een kruidenrijk grasmengsel met inheemse soorten te zaaien. Daarnaast wordt de kruidenrijkdom groter, door verarming van het perceel.

De voorste delen van de bestaande loodsen blijven gehandhaafd. Deze zijn bouwkundig in goede staat, hebben reeds een front aan de noordzijde en zijn goed ontsloten via de bestaande verharding. De keerwand aan de voorzijde wordt gesloopt. De nieuwe woning wordt haaks op de weg aan de westzijde gesitueerd. De woning heeft een ingetogen landelijke karakter. De loodsen worden groen ingepast, waarbij de tuin een meer transparante inrichting krijgt. Hierdoor is de woning vanaf de Langehorst deels waarneembaar.

Aan de Langehorst wordt de nieuwe woning en bijgebouw nabij het enclave betrokken met een ingetogen landelijk karakter. De voorzijde van de woning is gericht op de Langehorst en staat haaks op de weg, waardoor het enclave vanuit oostelijke richting wordt ingeleid. De landschappelijke randen zijn aan de voorzijde en oostzijde transparant en tussen de bestaande burelen dicht. Het bijgebouw wordt

ontworpen in samenhang met het hoofdgebouw, met ondergeschikt karakter en geplaatst achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw.



Stedenbouwkundig voorstel

3.3 Landschappelijke inpassing

De landschappelijke inpassing bestaat uit drie erven, namelijk de bestaande woning, de bestaande loodsen en de nieuwe woning aan de Langehorst.

Bestaande woning

De bestaande woning met de loods en verharding blijven gehandhaafd. De tuin is sober. De laurierkershaag kan aan de voorzijde blijven behouden. Mocht in de toekomst de haag worden vervangen, dan wordt deze aangeplant met een inheemse soort (beuk, haagbeuk, meidoorn of liguster).

Achter in de tuin staan hoogstamfruitbomen in een pony. Deze blijven gehandhaafd en worden aangevuld met twee nieuwe hoogstamfruitbomen. De boomgaard wordt rondom afgeschermd door een gemengde haag van inheemse beplanting. Deze haag staat tussen het witte hek en de greppel. Hierdoor wordt het hekwerk uit het landschappelijk beeld onttrokken.

De bestaande loods wordt aan de oostzijde afgeschermd met een nieuwe houtsingel van struweel. Dit vormt de visuele grens van het erf.

De greppel achter het erf blijft gehandhaafd. Deze wordt ingekort naar de nieuwe breedte van het erf.

Bestaande loodsen

De nieuwe woning naast de bestaande loodsen wordt ontsloten via de bestaande inrit. Deze inrit wordt gemarkeerd door een landschapsboom. De tuin aan de Driebergseven is omsloten met een lage haag van inheemse beplanting.



Referentiebeeld houtsingel



Referentiebeeld bomenrij



Referentiebeeld gemengde haag

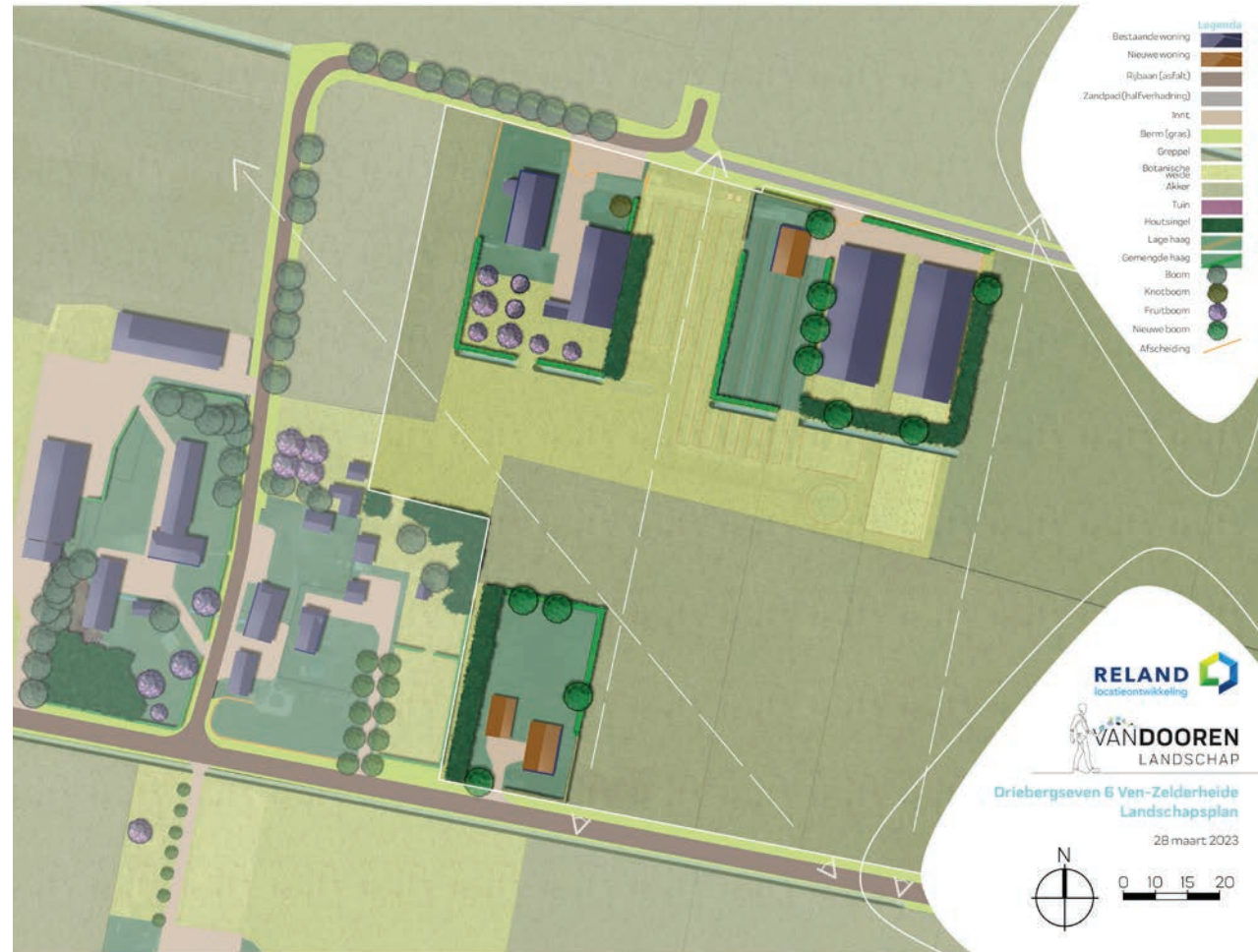
De achtertuin wordt omgeven door een haag van inheemse beplanting. Deze is bij voorkeur laag, maar om privacy overweging mag deze hoger worden. De achtergrens ligt gelijk met de bestaande greppel achter de bestaande woning. Deze greppel wordt achter het erf doorgetrokken voor infiltratie van regenwater wat op daken en verharding valt. Bij voorkeur is het talud op het noorden een flauw talud

De loodsen worden ingepast met een houtsingel. Ter plaatse van de nok van de loodsen wordt een boom geplant, zodat de nok vanaf de Langehorst uit het zicht wordt onttrokken. De voorzijde van de loodsen worden afgeplant met een gemengde haag van inheemse beplanting.

Nieuwe woning Langehorst

Vanaf de Langehorst is zicht op de voor- en oostzijde van de nieuwe woning. De voortuin is omzoomd met een lage inheemse haag. De achtertuin wordt afgeschermd door een hoge haag met enkele bomen.

De grens met de bestaande burens wordt aangeplant met een houtsingel. Tussen het erf van de burens en de nieuwe houtsingel wordt enige afstand gehouden, aangezien in deze strook kabels en leidingen liggen van de Langehorst naar de woning aan de Driebergseven 6.



Landschapsplan (zie voor maatvast ondergrond bijlage I)

3.4 Beplantingsplan

Voor wat betreft de landschappelijke groenstructuren is een beplantings- en beheerplan opgesteld. Voor de hagen en bomen is keuzevrijheid mogelijk in aanleg. Onderstaand een opsomming per landschapselement:

Hoogstamfruitbomen

Nieuw 2 stuks

Bestaande 6 stuks



Afbakening

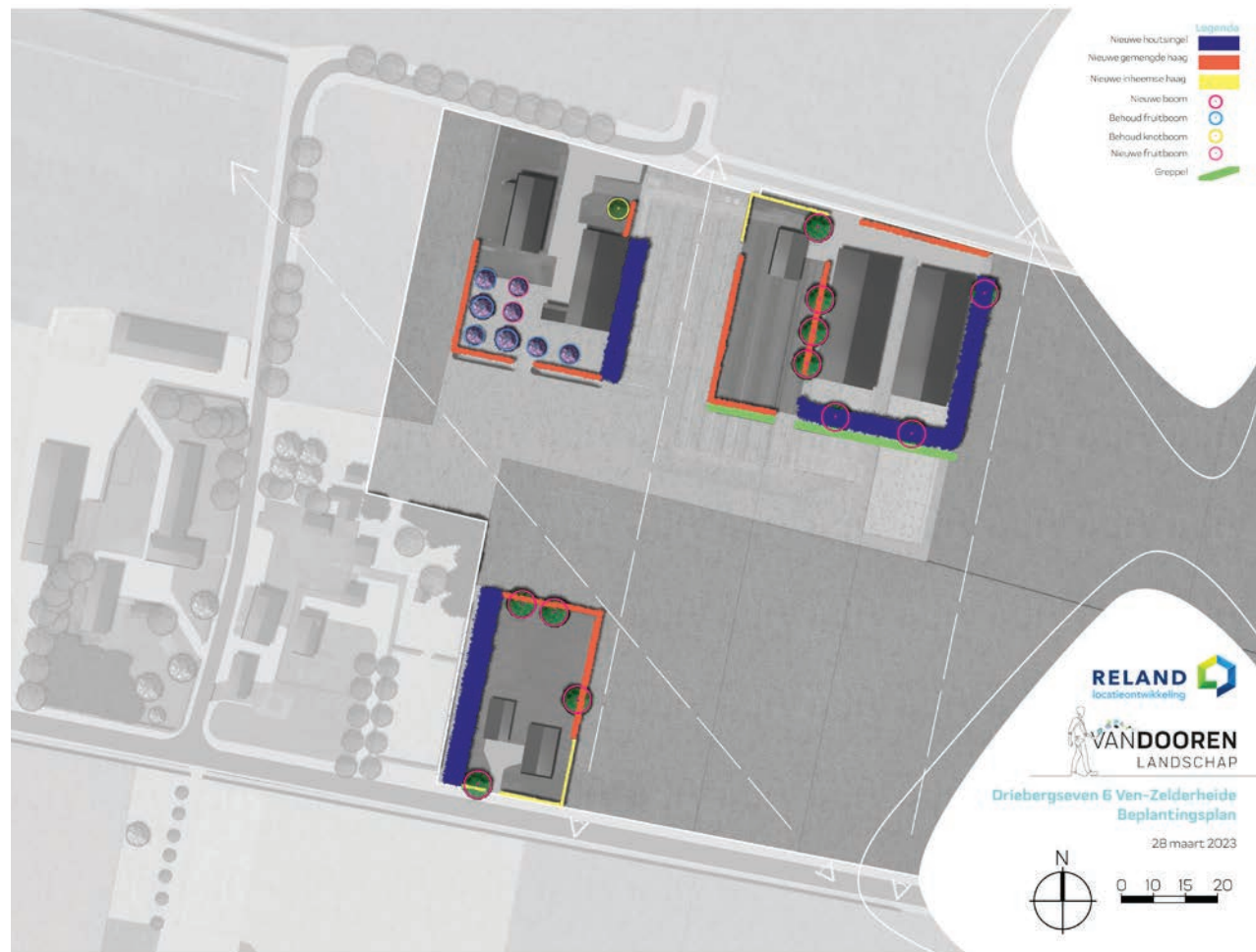
- Een hoogstamboomgaard is een verzameling van fruitbomen, met een stam van minimaal 1,5 meter hoog, waarvan de onderbegroeiing bestaat uit een grazige vegetatie.

Inrichtingsvoorschriften

- Hoogstam fruitboom planten in ruim plantvak en goed verankeren. Soort te kiezen uit lijst van streekeigen soorten uit Bijlage III. Maat minimaal 8-10.

Beheervoorschriften

- Indien het appel of peer betreft wordt de boom elk jaar gesnoeid in de periode 1 juli tot 15 maart. Voor andere soorten is enkel vorm- of onder- houdsnoei nodig.
- De stam van de hoogstamfruitboom mag niet beschadigd worden door vee. Het raster mag niet aan de boom bevestigd worden.
- De onderbegroeiing wordt jaarlijks beweide, of de boomgaard wordt jaarlijks gemaaid, waarbij het maaisel wordt afgevoerd.
- Bemesting met ruige mest van rundvee en bekalking is toegestaan.



Beplantingsplan (zie voor maatvast ondergrond bijlage II)

- Bij bemesten van de boomgaard, grondbewerking en maaiwerkzaamheden worden de fruitbomen en wortels niet beschadigd

Bestaande knotboom

1 stuk (plataan in voortuin bestaande woning)



Afbakening

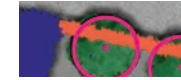
- Een knotboom is een loofboom, waarvan de kroon periodiek wordt afgezet (gekandelaberd);
- Het doel van het beheer van het element is het behoud van de karakteristieke eigenschap van het element. Ten behoeve daarvan worden de knotboom cyclisch geknot;
- De knotcyclus varieert tussen de 1 en 3 jaar voor een Plataan.

Beheervoorschriften

- Knotwerkzaamheden worden verricht in de periode tussen 1 november en 15 maart;
- Chemische onkruidbestrijding is niet toegestaan, m.u.v. pleksgewijze (max. 10% van de oppervlakte) en driftvrije bestrijding van akkerdistel, brandnetel, ridderzuring, jacobskruiskruid en Japanse duizendknoop;
- Grondbewerking van aanliggende landbouwgrond mag niet leiden tot schade aan het element;
- Het element mag niet worden beschadigd door vee. Een raster ter bescherming mag niet aan het element bevestigd worden;
- Niet branden in of in de directe omgeving van het element.

Houtsingel

193x5m - 618 stuks



Afbakening

- Een houtwal of houtsingel is een vrij liggend lijnvormig en aaneengesloten landschapselement, al dan niet groeiend op een aarden wal, met een opgaande begroeiing van inheemse struiken;
- Het doel van het beheer van het element is het behoud van de karakteristieke uitstraling en natuurlijke waarde door het element als hakhout te behouden en het periodiek afzetten van het element (cyclisch beheer). De cyclus varieert tussen de 7 en 25 jaar.

Inrichtingsvoorschriften

- Aanplant met 2- en/of 3-jarig inheems bosplantsoen uit onderstaand assortiment:
 1. 15% Crataegus monogyna (meidoorn)
 2. 10% Ilex aquifolium (hulst)
 3. 15% Corylus avellana (Hazelaar)
 4. 15% Cornus mas (Geke Kornoelje)
 5. 10% Rhamnus frangula (Vuilboom)
 6. 10% Acer campestre (Veldesdoorn)
 7. 10% Viburnum opulus (Gelderse roos)
 8. 10% Prunus padus (Vogelkers)
- Aanpassing van het assortiment mogelijk met beoordeling van een deskundige en op basis van inheems plantmateriaal;
- Kruislings plantverband van minimaal 1,25 m x 1,25 meter.

Beheervoorschriften

- Ten minste 75% van de oppervlakte van het element wordt als hakhout beheerd. De gemiddelde diameter van het hakhout is maximaal 15 cm op 1 m boven de hakhoutstoof (beheereenheden met grotere dikte dienen afgezet te worden);
- Snoeiwerkzaamheden worden uitgevoerd in de periode tussen 1 november en 15 maart, met inachtneming van de zorgplicht en soortenbescherming vanuit de Wet Natuurbescherming. Takken die over aangrenzende percelen hangen mogen het hele jaar worden teruggesnoeid;
- Snoeihout mag op stapels of rillen in het element verwerkt worden voor zover het de stoven die opnieuw uit moeten lopen niet schaadt. Als snoeihout versnipperd wordt mogen de snippers niet verwerkt worden in het element;
- Grondbewerking van aanliggende tuin of landbouwgrond mag niet leiden tot schade aan het element;
- Tuinafval mag niet verwerkt worden in het element;

Nieuwe inheemse haag

83m - 332 stuks



Afbakening

- Een haag is een vrij liggend lijnvormig landschapselement, met een aaneengesloten begroeiing van inheemse bomen en/of struiken, dat wordt geknipt of geschoren

Inrichtingsvoorschriften

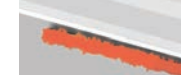
- Haag aanplanten met één van onderstaande soorten:
 1. groene beuk (*Fagus sylvatica*),
 2. Veldesdoorn (*Acer campestre*),
 3. Liguster (*Ligustrum vulgare*),
 4. haagbeuk (*Carpinus betulus*) of
 5. hult (*Ilex aquifolium*)
- minimaal 60/80 (2- of 3 jarig bosplantsoen).
- Deze in één rij aanplanten met minimaal 4 planten (mag meer) per meter.
- De hagen voor de drie woningen hoeven niet hetzelfde te zijn!

Beheervoorschriften

- De haag minimaal 1x per jaar scheren tot een minimale hoogte van 0,7 en maximale hoogte van 1,0m en minimale breedte van 0,7 en maximaal 1m;
- Snoeiwerkzaamheden worden alleen verricht in de periode tussen 15 juni en 15 maart, met inachtneming van de zorgplicht en soortenbescherming vanuit de Wet Natuurbescherming;
- Maaisel afvoeren.

Nieuwe gemengde haag

223x1m



Afbakening

- Een haag is een vrij liggend lijnvormig landschapselement, met een aaneengesloten begroeiing van inheemse bomen en/of struiken, dat wordt geknipt of geschoren

Inrichtingsvoorschriften

- Aanplant enkele rij 2- of 3 jarig bosplantsoen met minimaal 4 planten per meter. Groepsgewijs planten met 3 à 5 per soort (meerdere soorten afgewisseld in de rij):
 1. 25% *Acer campestre* (Veldesdoorn)
 2. 25% *Carpinus betulus* (Haagbeuk)
 3. 25% *Crataegus monogyna* (Meidoorn)
 4. 10% *Ilex aquifolium* (Hult)
 5. 15% *Prunus spinosa* (Sleedoorn)

Beheervoorschriften

- De haag minimaal 1x per jaar scheren tot een minimale hoogte van 0,7 en maximale hoogte van 2,0m. Hagen voor de voorgevel mogen niet hoger worden dan maximaal 1,0m. De breedte is minimaal 1m;
- Snoeiwerkzaamheden worden alleen verricht in de periode tussen 15 juni en 15 maart, met inachtneming van de zorgplicht en soortenbescherming vanuit de Wet Natuurbescherming;
- Maaisel afvoeren.

Nieuwe boom

10 Stuks



Afbakening

- Een bomenrij/solitaire boom is een vrij liggend landschapselement van inheemse loofbomen

Inrichtingsvoorschriften

- Boom planten in ruim plantvak en goed verankeren.
- Soort in relatie tot de tuin nader te bepalen. Keuze uit onderstaand assortiment:
 1. Eik (*Quercus robur*) 16-18
 2. Haagbeuk (*Carpinus betulus*) 16-18
 3. Kers (*Prunus avium*) 16-18
 4. Linde (*Tilia x europaea*) 16-18
 5. Tamme kastanje (*Castanea sativa*) 16-18
 6. Okkernoot (*Juglans regia*) 16-18

Beheervoorschriften

- Zieke en beschadigde takken verwijderen en afvoeren.
- Snoeiwerkzaamheden worden alleen verricht in de periode tussen 15 juni en 15 maart, met inachtneming van de zorgplicht en soortenbescherming vanuit de Wet Natuurbescherming;
- Bij versnipperen van het takhout worden de snippers niet in het element verwerkt.

Nieuwe greppel

69x2,4m



Afbakening

- Een infiltratiegreppel is een greppel die niet in directe verbinding staat met het oppervlaktewatersysteem.

Inrichtingsvoorschriften

- Infiltratiegreppel/-zone wordt aangelegd in de vorm van (brede) sloot met een bovenbreedte van minimaal 2,40 meter en een gemiddelde diepte van 0,40-0,50 meter.

Beheervoorschriften

- De infiltratiegreppel wordt minimaal eenmaal per 2 jaar uitgemaaid, zodat de greppel een bovenbreedte van minimaal 2,40 meter en een diepte van 50 cm behoud;
- Het maaisel mag niet verwerkt worden in het element;
- Grondbewerking van aanliggende landbouwgrond mag niet leiden tot schade aan het element;
- Het element mag niet worden beschadigd door vee. Een raster ter bescherming mag niet aan het element bevestigd worden;
- Er mogen geen wijzigingen aangebracht worden in het profiel van de greppel;
- Geen gebruik van bestrijdingsmiddelen in of nabij de sloot binnen een zone van 5m. (Gerekend vanaf bovenkant talud)

BIJLAGE I

Inrichtingsvoorstel op maatvastе ondergrond





Legenda

- Bestaande woning
- Nieuwe woning
- Rijbaan (asfalt)
- Zandpad (halfverharding)
- Inrit
- Berm (gras)
- Greppel
- Botanische weide
- Akker
- Tuin
- Houtsingel
- Lage haag
- Gemengde haag
- Boom
- Knotboom
- Fruitboom
- Nieuwe boom
- Afscheiding

RELAND
locatieontwikkeling

VANDOOREN
LANDSCHAP

Dribergseven 6 Ven-Zelderheide
Landschapsplan

28 maart 2023



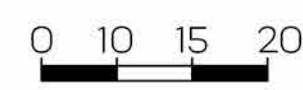
0 10 15 20

BIJLAGE II

Bepantingsplan op maatvaste ondergrond



- Legenda**
- Nieuwe houtsingel
 - Nieuwe gemengde haag
 - Nieuwe inheemse haag
 - Nieuwe boom
 - Behoud fruitboom
 - Behoud knotboom
 - Nieuwe fruitboom
 - Greppel



BIJLAGE III

Hoogstamfruit



nr.	rasnaam	bewaarb aar	gebruikstijd	gebruik	bijzonderheden	wordt bestoven door nr:
appels						
1	Brabantse Bellefleur	X	dec.-mrt	H,M,B	zacht-zuur	z,5,13
2	Bramley's Seedling	XXX	nov-jan	M,B,(H)	moesappel	4
3	Dubbele Bellefleur	XX	nov-jan	S	zacht-zuur	5,13
4	Glorie van Holland	XX	nov-febr	H	zacht-zuur	6
5	Gravensteiner	XX	sept-okt	H	fris aroma	3,10,14
6	Groninger Kroon	XX	nov-jan	H,M,S,(B)	zacht-zuur	z
7	Jasappel	XXX	nov-mrt	S	zoet	1,5,6
8	Lemoenappel	XXX	nov-jan	H	aromatisch	6,10,14
9	Lombarts Calville	XX	nov-jan	H,M	aromatisch	3
10	Notarisappel	XX	okt-dec	H	zeer goede smaak	12,14
12	Schone van Boskoop	XXX	okt-mrt	H	fris zuur	4,6,14
13	Sterappel	XX	okt-dec	H	speciaal aroma	1,4,17
14	Yellow Transparent	XX	aug-sept	H,M	zacht zuur	6,10,12
15	Zigeunerin	X	sept	H	zacht zuur	z
17	Zoete Ermgaarde	XXX	nov-mrt	M	zoet	1,13
peren						
					appelbomen	totaal:
1	Beurre Hardy		okt.-nov.	H	sappig	4,3
2	Brederode		dec-febr.	S	zoet	z,1
3	Clapp's Favourite		sept.	H	sappig	1,4
4	Conference		okt.-jan	H,P	sappig	z,1,2
5	Doyenne du comice		nov.-dec.	H	zeer goede smaak	3
6	Gieser wildeman		dec-febr.	S	rood kokend	z
8	Juttepeer		sept.	H,S,I,P,D	wit vruchtvlies	1,3
9	Maagdenpeer		okt-nov	H,P	tamelijk saprijk	
10	Pondspeer		nov-jan	S		
11	Saint remy		nov.-mrt.	S	rood kokend	1,2,3,4
12	Winterjan		jan-apr	S	rood kokend	
					perenbomen	totaal
pruimen						
			pluktijd	kleur		
1	Belle de Louvain		aug.	groot rood-blauw	z	
2	Eldense blauwe		aug.	blauw	5,7	
3	Ontario		begin aug.	groot groengeel	z	
4	Opal		juli- aug.	paars roodgeel	z	
5	Reine Claude dOullins		aug.	groengeel	z,2,7	
6	Reine claude Verte		sept.	klein groengeel	2,5,7	
7	Victoria		aug.-sept.	langwerpig rood	z,3,5	
					pruimenbomen	totaal
Kersen						
			pluktijd	kleur		
1	Dubbele melkers		28 juni	rood	z,2,5	
2	Mierlose zwarte		6 juli	donker	4,5	
3	Morel		22 juli	zuur	z	
4	Udense spaanse		19 juli	geel met rood	1,2	
5	Varikse zwarte		5 juli	zwart	1,2	
6	Hedelfinger		15 juli	groot donker	1	
					kersebomen	totaal
uitleg						
H	Handappel/peer					
M	Moesappel					
S	Sapappel/peer					
B	bakappel					
I	inmaak					
P	perensap					
z	zelfbestuiver					

WONEN AAN DE DRIEBERGSEVEN TE VEN-ZELDERHEIDE

LANDSCHAPPELIJKE EN STEDENBOUWKUNDIGE VERANTWOORDING



PRIKKELENDE
LANDSCHAPS-
ONTWERPEN.

BIJLAGE 3 Kaart te slopen bebouwing

Kaart te slopen bebouwing

