

Bestemmingsplan 'Draaischijf ong., Milsbeek'

Plan ROS

Adviesbureau voor ruimtelijke plannen

Torenallee 20 (Strijp-S)

5617 BC Eindhoven

www.planros.nl



Bestemmingsplan 'Draaischijf ong., Milsbeek'

Regels

Gemeente Genneep

Vastgesteld

29 januari 2018

NL.IMRO.0907.BP17072DRAAISMIL-VA01



Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1.	Inleidende bepalingen.....	7
Artikel 1.	Begrippen	7
Artikel 2.	Wijze van meten.....	14
Hoofdstuk 2.	Bestemmingsregels	15
Artikel 3.	Wonen - 1.....	15
Artikel 4.	Waarde - Archeologie 4.....	19
Hoofdstuk 3.	Algemene regels	23
Artikel 5.	Anti-dubbeltelregel	23
Artikel 6.	Algemene bouwregels.....	23
Artikel 7.	Algemene gebruiksregels	23
Artikel 8.	Algemene afwijkingsregels.....	24
Hoofdstuk 4.	Overgangs- en slotregels	25
Artikel 9.	Overgangsrecht	25
Artikel 10.	Slotregel	25
Bijlagen	27

Hoofdstuk 1. Inleidende bepalingen

Artikel 1. Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan 'Draaischijf ong., Milsbeek' met identificatienummer NL.IMRO.0907.BP17072DRAAISMIL-VA01 van de gemeente Genneep.

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en bijlagen.

1.3 de verbeelding:

de analoge en digitale voorstelling van de in het bestemmingsplan opgenomen digitale ruimtelijke informatie.

1.4 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.

1.5 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 aan huis verbonden beroep:

een dienstverlenend beroep op zakelijk, maatschappelijk, juridisch, medisch, ontwerptechnisch of kunstzinnig gebied, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend door maximaal twee personen waaronder de gebruik(st)er, waarbij de woning 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.

1.7 aan huis verbonden bedrijf:

een beroeps- of bedrijfsmatige activiteit, uitgeoefend door de bewo(o)n(st)er van de woning, op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, ambachtelijk, kunstzinnig, ontwerptechnisch of daarmee gelijk te stellen gebied, alsmede het beroepsmatig verlenen van diensten op deze gebieden, persoonlijke dienstverlening dan wel het vervaardigen van producten en/of het leveren van diensten en dat niet krachtens een milieuwet vergunning- of meldingsplichtig is.

1.8 achterperceelsgrens:

de perceelsgrens welke op de grootste afstand ligt van de naar de weg gekeerde bouwgrens.

1.9 afwijking:

een afwijking als bedoeld in artikel 3.6 eerste lid onder c van de Wet ruimtelijke ordening.

1.10 archeologisch beschermd monument:

gebied of terrein van zeer hoge archeologische waarde dat van rijkswege of gemeentewege is beschermd. Indien het monument door de Minister is aangewezen, is het beschermd conform de Monumentenwet 1988. De beschermde monumenten kennen een aanduiding op de verbeelding.

1.11 archeologische monumentenzorg:

zorg die zich richt op het optimaal beheer van de bodem als unieke bron van informatie over de geschiedenis van Nederland.

1.12 archeologisch onderzoek:

diverse vormen van onderzoek naar de archeologische waarden binnen een plangebied, uitgevoerd volgens de geldende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse archeologie.

1.13 archeologische waarde(n):

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.

1.14 archeologisch rapport:

in rapportvorm vevat verslag van een volgens de in de archeologische beroepsgroep gebruikelijke normen verricht archeologisch onderzoek, op basis waarvan een conclusie kan worden getrokken over de aanwezigheid van archeologische waarden.

1.15 bebouwing:

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

1.16 bebouwingspercentage:

een in dit plan aangegeven percentage, dat de grootte van het bouwvlak aangeeft, dat maximaal mag worden bebouwd, tenzij in dit plan anders is bepaald.

1.17 bed & breakfast:

een activiteit ondergeschikt aan een 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.

1.18 bestaande situatie:

- a. bij bouwwerken: een bouwwerk dat op het moment van inwerkingtreding van het plan bestaat of wordt gebouwd, dan wel nadien kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning, waarvoor de aanvraag voor het tijdstip van inwerkingtreding is ingediend, tenzij in de regels anders is bepaald;
- b. bij gebruik: het gebruik dat op het moment van inwerkingtreding van het plan bestaat, tenzij in de regels anders is bepaald.

1.19 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.20 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.21 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.

1.22 bijgebouw:

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.23 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

1.24 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.25 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.26 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel.

1.27 bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

1.28 bouwwerk:

een bouwkundige constructie van enig omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.29 bruto vloeroppervlak (b.v.o.):

de totale vloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor een (dienstverlenend) bedrijf of instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke.

1.30 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, in dit plan wordt een horecabedrijf niet aangemerkt als detailhandel.

1.31 dienstverlening:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij afnemers rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord worden gestaan en geholpen, waaronder een belwinkel en internetcafé.

1.32 erf:

het gedeelte van een bouwperceel gelegen buiten het, binnen het bouwperceel gelegen, bouwvlak.

1.33 erotisch getinte vermaaksfunctie:

een vermaaksfunctie, welke is gericht op het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van erotische/pornografische aard, waaronder begrepen een seksbioscoop, een seksclub en een seksautomatenhal..

1.34 gebouw:

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

1.35 gebruiken:

gebruiken, het doen gebruiken, laten gebruiken en in gebruik geven.

1.36 gemeentelijke archeologische beleidskaart:

kaart, vastgesteld op 25 mei 2009, waarop de gemeentelijke archeologische gebieden zijn geregistreerd.

1.37 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.

1.38 horeca:

een bedrijf waar hoofdzakelijk dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin logies wordt verstrekt, zoals bijvoorbeeld een café, restaurant, hotel, pension, en naar de aard en openingstijden daarmee gelijk te stellen bedrijven, een en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie.

1.39 inwoning:

twee of meer huishoudens die één woning bewonen met gemeenschappelijk gebruik van een of meerdere voorzieningen of (verblijfs)ruimten van die woning en waarbij de woning één

hoofdtoegang behoudt en de voorzieningen c.q. (verblijfs)ruimten onderling vrij toegankelijk zijn.

1.40 kampeermiddel:

tent, tentwagen, kampeerauto of caravan dan wel enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde, waarvoor een omgevingsvergunning vereist is; een en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf.

1.41 mantelzorg:

de langdurige zorg die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt gegeven aan een hulpbehoevende door één of meer personen uit diens directe omgeving en waarbij de zorgverlening rechtstreeks voortvloeit uit de sociale relatie en de gebruikelijke zorg van huisgenoten voor elkaar overstijgt.

1.42 nachtverblijf:

het verblijven, zich ophouden dan wel aanwezig zijn tussen 23.00 en 07.00 uur.

1.43 nevenactiviteit:

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

1.44 opgraving:

archeologische maatregel waarbij een aangetroffen en gewaardeerde vindplaats ex situ wordt behouden.

1.45 overig bouwwerk:

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

1.46 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.

1.47 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: de hoogte van het terrein ter plaatse van het meest nabijgelegen punt waar het water grenst aan het vasteland.

1.48 permanente bewoning:

bewoning door een persoon of door groepen van personen van een voor recreatieve bewoning bedoelde ruimte als hoofdverblijf c.q. vaste woon- of verblijfplaats.

1.49 prostitutie:

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

1.50 recreatieve bewoning:

de bewoning die plaatsvindt in het kader van de weekend- en/of verblijfsrecreatie.

1.51 seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotische/pornografische aard plaatsvinden, waaronder in ieder geval worden verstaan een prostitutiebedrijf, een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.52 slopen:

het al dan niet geheel afbreken van gebouwen en andere bouwwerken.

1.53 Staat van Bedrijfsactiviteiten:

een als bijlage 1 bij deze regels behorende en daarvan onderdeel uitmakende lijst van bedrijven en instellingen.

1.54 uitvoeren:

uitvoeren, het doen uitvoeren, laten uitvoeren en in uitvoering geven.

1.55 vindplaats:

een op de gemeentelijke archeologische beleidskaart aangeduide locatie met een vastgestelde archeologische waarde.

1.56 voorgevel:

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die kennelijk als zodanig dient te worden aangemerkt.

1.57 voorste bouwgrens:

de naar de weg gekeerde bouwgrens of, indien het een bouwvlak betreft met meer dan één naar de weg gekeerde bouwgrens, de bouwgrens die kennelijk als zodanig dient te worden aangemerkt.

1.58 voorste bouwperceelgrens:

de naar de weg gekeerde bouwperceelgrens of, indien het een bouwperceel betreft met meer dan één naar de weg gekeerde grens, de bouwperceelgrens die kennelijk als zodanig dient te worden aangemerkt.

1.59 waterpeil:

de hoogte (het niveau) van de waterspiegel gemeten naar NAP op het moment van aanvraag van de vergunning, afwijking of bestemmingswijziging. Dit kan betrekking hebben op zowel oppervlaktewater als grondwater.

1.60 wijziging:

een wijziging als bedoeld in artikel 3.6 eerste lid onder a van de Wet ruimtelijke ordening.

1.61 woning:

een complex van ruimten, dat blijkens zijn indeling en inrichting bestemd is voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden, waaronder begrepen eventueel gemeenschappelijk gebruik van bepaalde ruimten.

Artikel 2. Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens

tussen de zijdelingse grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is.

2.2 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.

2.3 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.4 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.

2.5 de diepte van een gebouw

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

2.6 de inhoud van een bouwwerk

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

2.7 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.

Hoofdstuk 2. Bestemmingsregels

Artikel 3. Wonen - 1

3.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. wonen;
- b. aan huis verbonden beroepen met dien verstande dat het bruto vloeroppervlak ten behoeve van aan huis verbonden beroepen niet meer dan 50 m² mag bedragen;
- c. parkeren;

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, tuinen en erven.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Hoofdgebouwen

Hoofdgebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is maximaal het aangegeven aantal woningen toegestaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand': vrijstaande woningen;
- d. afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens is bij woningen ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand': aan twee zijden minimaal 2,5 m;
- e. de diepte van een hoofdgebouw bedraagt maximaal 12 m met dien verstande dat indien de afstand van de voorgevelbouwrens tot de achterste bouwperceelgrens meer dan 22 m bedraagt, de diepte van het hoofdgebouw maximaal 12 m vermeerderd met de afstand boven deze 22 m mag bedragen. De diepte van het hoofdgebouw mag nooit meer dan 15 m bedragen. Indien de bepaling onder e strijdig is met het bepaalde onder a, is het bepaalde onder e leidend waarbij alsdan de grens van het bouwvlak aan de achterzijde van de woning mag worden overschreden.

3.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Bijbehorende bouwwerken voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. gebouwd binnen of buiten het bouwvlak, met dien verstande dat voor bijbehorende bouwwerken welke zijn of worden gebouwd binnen het bouwvlak, de in dit lid opgenomen bepalingen voor wat betreft maximale goothoogte, maximale bouwhoogte, maximale oppervlakte en maximaal bebouwingspercentage van het erf niet van toepassing zijn. De maximale goothoogte en maximale bouwhoogte van hoofdgebouwen zijn dan van toepassing;
- b. gebouwd op het zij- en achtererf en minimaal 1 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw;

- c. in afwijking van het bepaalde onder b. zijn bijbehorende bouwwerken tevens toegestaan vóór 1 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw indien deze op een afstand van minimaal 5 m vanaf de aangrenzende verkeersbestemming en een afstand van minimaal 5 m uit de voorste perceelsgrens worden gesitueerd.

3.2.3 Aanvullend

In aanvulling op het bepaalde in lid 3.2.1 en 3.2.2, voldoen hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken tevens aan de regels in de hierna opgenomen tabel:

	<i>Hoofdgebouw</i>	<i>Bijbehorende bouwwerken</i>
Max. goothoogte	6 m	3,3 m
Max. bouwhoogte	10 m	5 m
Min. inhoud	250 m ³	n.v.t.
Min. breedte	6 m	n.v.t.
Max. oppervlakte	n.v.t.	70 m ² buiten het bouwvlak
Max. bebouwingspercentage van het erf	n.v.t.	40 %

3.2.4 Overige bouwwerken

Bouwhoogte van overige bouwwerken maximaal:

- erf- en terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw: 1 m;
- erf- en terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw: 2 m;
- andere overige bouwwerken: 5 m.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.2 onder b. voor het verkleinen van de afstand van een bijbehorend bouwwerk tot (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw, dan wel voor het toestaan van bijbehorende bouwwerken vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw, met dien verstande dat:

- de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw maximaal 20 m² bedraagt;
- de afstand van bijbehorende bouwwerken tot de voorste bouwperceelgrens minimaal 5 m bedraagt;
- bijbehorende bouwwerken voor maximaal 60% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw mogen worden gebouwd, waarbij de voorgevelrooilijn met maximaal 2 m mag worden overschreden;
- voor het overige het bepaalde in artikel 3.3.2 van toepassing is.

3.3.2 Voorwaarden

Afwijken als bedoeld in lid 3.3.1 is slechts mogelijk, mits:

- de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;

- b. het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig worden geschaad.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Algemeen

Onder een gebruik in strijd met deze bestemming wordt in ieder geval begrepen:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken als stand- of ligplaats voor kampeermiddelen;
- b. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning.

3.4.2 Aan huis verbonden beroepen

Gebruik van gedeelten van het hoofdegebouw en bijbehorende bouwwerken voor het uitoefenen van aan huis verbonden beroepen, wordt als gebruik overeenkomstig de bestemming aangemerkt, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. het onbebouwde gedeelte van het perceel mag niet ten behoeve van aan huis verbonden beroepen worden gebruikt met uitzondering van parkeren;
- b. maximaal 50 m² van het vloeroppervlak van de woning, met inbegrip van de bijbehorende bouwwerken, mag worden gebruikt voor de uitoefening van een aan huis verbonden beroep.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in lid 3.1 voor:

- a. het toestaan van een aan huis verbonden bedrijf, mits:
 - 1. het onbebouwde gedeelte van het perceel niet ten behoeve van aan huis verbonden bedrijven wordt gebruikt met uitzondering van parkeren;
 - 2. maximaal 50 m² van het vloeroppervlak van de woning, met inbegrip van de bijbehorende bouwwerken, wordt gebruikt voor de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf;
 - 3. er geen sprake is van een duurzame ontwrichting van de bestaande distributieve voorzieningen of een ernstige verstoring van de verzorgingsstructuur;
 - 4. het geen bedrijfsactiviteiten betreft die normaliter in een winkelcentrum of een winkelstraat worden uitgeoefend;
 - 5. er geen sprake is van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
 - 6. er geen detailhandel plaatsvindt behalve als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van een aan huis gebonden bedrijf;
 - 7. uitsluitend bedrijfsactiviteiten plaatsvinden, die zijn opgenomen in categorie 1 of 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, zoals opgenomen als bijlage 1 bij deze regels;
 - 8. de woonfunctie gehandhaafd blijft;
- b. het toestaan van recreatieve nevenactiviteiten in de vorm van bed and breakfast met dien verstande dat:
 - 1. deze functie plaatsvindt binnen de op het moment van het verlenen van de ontheffing bestaande bebouwing;

2. het bruto vloeroppervlak ten behoeve van bed and breakfast maximaal 120 m² bedraagt, waarbij de maximale oppervlakte per slaapverblijf 30 m² mag bedragen;
3. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
4. het aantal slaappleaatsen maximaal 7 bedraagt;
- c. het gebruik van een deel van het hoofdgebouw of bijbehorende bouwwerken bij een woning als afhankelijke woonruimte, met dien verstande dat:
 1. dient te worden aangetoond dat een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit het oogpunt van mantelzorg; deze noodzaak niet behoeft te worden aangetoond wanneer de zorgbehoevende de leeftijd van 65 jaar heeft bereikt;
 2. op het perceel al een woning aanwezig is;
 3. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en bedrijven;
 4. per woning maximaal één omgevingsvergunning ten behoeve van inwoning voor mantelzorg mag worden verleend;
 5. inwoning in beginsel dient plaats te vinden bij, in of direct aansluitend aan de woning, waarbij de afhankelijke woonruimte een onderlinge verbinding met de woning dient te hebben, het gebruik van een vrijstaand bijgebouw als afhankelijke woonruimte is uitsluitend toegestaan indien realisering van de inwoning in of aan het hoofdgebouw voor de inwoner of andere bewoner(s) onredelijk bezwarend is;
 6. maximaal 75 m² van hoofdgebouw en/of bijbehorende bouwwerken mag worden gebruikt ten behoeve van de inwoning;
 7. het gebruik dient te worden beëindigd, zodra de noodzaak van inwoning niet meer aan de orde is.

3.5.2 Voorwaarden

Afwijken als bedoeld in lid 3.5.1 is slechts mogelijk, mits:

- a. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 4. Waarde - Archeologie 4

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

4.2 Bouwregels

4.2.1 Omgevingsvergunning

Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een omgevingsvergunning, voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 2.500 m² en dieper dan 50 centimeter, een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld.

4.2.2 Voorwaarden

Indien uit het in artikel 4.2.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:

- 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 burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

4.2.3 Bouwverbod

Indien uit het in artikel 4.2.1 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 artikel 4.2.2 genoemde voorwaarden veilig te stellen, dan wordt de vergunning geweigerd.

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

4.3.1 Werken en werkzaamheden

Het is verboden voor de 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden, zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het ophogen van de bodem, zulks indien de oppervlakte 2500 m² of meer bedraagt of wanneer er zich binnen een straal van 50 meter een vindplaats bevindt;
- 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 of wanneer er zich binnen een straal van 50 meter een vindplaats bevindt;
- c. het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren, zulks indien de oppervlakte 2500 m² of meer bedraagt of wanneer er zich binnen een straal van 50 meter een vindplaats bevindt;
- d. het verlagen of het verhogen 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 of wanneer er zich binnen een straal van 50 meter een vindplaats bevindt;
- f. het bebossen van gronden die op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan niet als bos zijn bestemd, zulks indien de oppervlakte 2500 m² of meer bedraagt en de bodem verstoren op een grotere diepte dan 50 centimeter of wanneer er zich binnen een straal van 50 meter een vindplaats bevindt;
- g. het rooien van bos of boomgaard, waarbij de stobben worden verwijderd, zulks indien de oppervlakte 2500 m² of meer bedraagt en de bodem verstoren op een grotere diepte dan 50 centimeter of wanneer er zich binnen een straal van 50 meter een vindplaats bevindt;
- h. het aanleggen van bos of boomgaard, zulks indien de oppervlakte 30 m² of meer bedraagt en de bodem verstoren op een grotere diepte dan 30 centimeter of wanneer er zich binnen een straal van 50 meter een vindplaats bevindt;
- i. het scheuren van grasland, zulks indien de oppervlakte 2500 m² of meer bedraagt en de bodem verstoren op een grotere diepte dan 50 centimeter of wanneer er zich er binnen een straal van 50 meter een vindplaats bevindt;
- j. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 50 centimeter, waartoe ook wordt gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen, zulks indien de oppervlakte 2500 m² of meer bedraagt of wanneer er zich binnen een straal van 50 meter een vindplaats bevindt.

4.3.2 Uitzonderingen

Het in lid 4.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

4.3.3 Toelaatbaarheid

- a. De omgevingsvergunning wordt verleend, indien is gebleken dat de in lid 4.3.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal.
- b. Voor zover de in artikel 4.3.1 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 door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- c. De vergunning wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkt de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

4.4 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

4.4.1 Verbod

Het is verboden op de voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden, zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) de aanwezige bouwwerken te slopen indien de oppervlakte groter is dan 2500 m² en de diepte meer dan 50 centimeter bedraagt gemeten vanaf 50 centimeter boven het maaiveld of wanneer de bouwwerken zich bevinden binnen een straal van 50 meter van een vindplaats.

4.4.2 Voorwaarden

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

4.4.3 Meldingsplicht

Indien tijdens de begeleiding van de sloopwerken vondsten van zeer hoge waarden worden aangetroffen, wordt hiervan terstond melding gemaakt bij burgemeester en wethouders die in het belang van de archeologische monumentenzorg aanvullende voorschriften kunnen verbinden aan de omgevingsvergunning.

4.4.4 Toelaatbaarheid

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

4.5 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.

Hoofdstuk 3. Algemene regels

Artikel 5. Anti-dubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 6. Algemene bouwregels

6.1 Ondergronds bouwen

Binnen de gronden waar op grond van de regels gebouwen mogen worden gebouwd, mogen gebouwen tevens ondergronds worden gebouwd met dien verstande dat de verticale diepte van ondergrondse gebouwen maximaal 4 m bedraagt.

Artikel 7. Algemene gebruiksregels

7.1 Strijdig gebruik

Onder een gebruik in strijd met alle bestemmingen wordt in ieder geval begrepen:

- 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;

7.2 Parkeren

- a. Bij het bouwen en het wijzigen van het bestaande gebruik zoals toegestaan op grond van de bestemmingen genoemd in hoofdstuk 2, dient voorzien te worden in voldoende parkeergelegenheid overeenkomstig de 'Nota Parkeernormen Gennep 2015', zoals vastgesteld op 14 september 2015, of de rechtsopvolger daarvan.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a., mits voldaan wordt aan de ontheffingsmogelijkheden zoals genoemd in hoofdstuk 4 van de 'Nota Parkeernormen Gennep 2015'.

Artikel 8. Algemene afwijkingsregels

8.1 Algemene afwijkingen

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, afwijken van:

- a. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. de bestemmingsbepalingen 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 overige bouwwerken en toestaan dat de bouwhoogte van de overige bouwwerken wordt vergroot tot niet meer dan 10 m;
- e. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de bouwhoogte van overige bouwwerken en toestaan dat de bouwhoogte van overige bouwwerken 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 overige bouwwerken ten behoeve van communicatievoorzieningen, worden vergroot tot niet meer dan 35 m.

8.2 Voorwaarden

Afwijken als bedoeld in artikel 8.1 is slechts mogelijk, mits:

- a. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad.

Hoofdstuk 4. Overgangs- en slotregels

Artikel 9. Overgangsrecht

9.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan;
2. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig afwijken van het eerste lid onder artikel 9.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%;
3. Het eerste lid onder artikel 9.1 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.

9.2 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid onder artikel 9.2, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid onder artikel 9.2, 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;
4. Het eerste lid onder artikel 9.2 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 10. Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan “Draaischijf ong., Milsbeek”.

Bijlagen

Bijlage 1. Staat van Bedrijfsactiviteiten