

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-VA01 van de gemeente Gennep;

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en bijlagen;

1.3 aan huis verbonden bedrijf

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

1.4 aan huis verbonden beroep

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

1.5 aanduiding

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

1.6 afwijking van de bouwregels en/of de gebruiksregels

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

1.7 agrarisch bedrijf

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

1.8 ander werk

een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheid;

1.9 archeologische waarde

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

1.10 bebouwing

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

1.11 bed & breakfast

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

1.12 bedrijf

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

1.13 bedrijfsgebouw

een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

1.14 bedrijfsmatig

gericht op het behalen van winst;

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

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'.