

Regels

bestemmingsplan

‘Biezendijk 5, Ottersum’

Planstatus:	vastgesteld
Datum:	2024-03-01
Plan identificatie:	NL.IMRO.0907.BP23165BIEZ50TT-VA01
Auteur:	Agron Advies B.V.

Inhoudsopgave

1 Inleidende regels	1
Artikel 1 Begrippen	1
Artikel 2 Wijze van meten	9
2 Bestemmingsregels	10
Artikel 3 Agrarisch	10
Artikel 4 Waarde – Archeologie 4	17
Artikel 5 Waterstaat - Bergend regime	20
3 Algemene regels	22
Artikel 6 Anti-dubbeltelregel	22
Artikel 7 Algemene bouwregels	23
Artikel 8 Algemene gebruiksregels	24
Artikel 9 Algemene afwijkingsregels	25
Artikel 10 Overige regels	27
4 Overgangs- en slotregels	28
Artikel 11 Overgangsrecht	28
Artikel 12 Slotregel	29
Bijlage 1	Lijst bedrijfsactiviteiten
Bijlage 2	Landschappelijk inpassingsplan
Bijlage 3	Inrichtingsplan

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1. plan

het bestemmingsplan 'Biezendijk 5, Ottersum' van de gemeente Gennep;

1.2. bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0907.BP23165BIEZ50TT - VA01 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. bedrijfsvaartuig

een vaartuig, daaronder begrepen een object te water, gebruikt als of bestemd voor de uitoefening van enig bedrijf of beroep, dan wel voor uitoefening van sociaal-culturele activiteiten;

1.16. bedrijfswoning

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

1.17. beroeps- of bedrijfsvloeroppervlakte

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

1.18. bestaand gebruik

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

1.19. bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.20. 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;

1.21. 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. bouwen

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

1.23. bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.24. 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;

1.25. bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel;

1.26. 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;

1.27. bouwwerk

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

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. 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;

1.33. 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;

1.34. gebouw

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

1.35. 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;

1.36. gevaarlijke stoffen

gevaarlijke stoffen, gevaarlijke afvalstoffen en/of bestrijdingsmiddelen als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen, zoals dit luidde op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;

1.37. grondgebonden agrarisch bedrijf

een agrarisch bedrijf waarvan de bedrijfsvoering volledig of nagenoeg volledig is gericht op het gebruik maken van grond als productiemiddel en waaronder in ieder geval niet wordt verstaan een intensief

veehouderijbedrijf, champignonteeltbedrijf, witlofkwekerij of viskwekerij. Plantenteelt met toepassing van containervelden wordt aangemerkt als een grondgebonden agrarische activiteit;

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. 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;

1.41. 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;

1.42. kampeermiddel

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

1.43. kantine

een drink- en eetgelegenheid die zich bevindt bij bedrijven, scholen, sportvoorzieningen of andere instanties en die ondergeschikt is aan en uitsluitend ten dienste staat van de hoofdfunctie;

1.44. landschappelijke waarde

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

1.45. logies

het bedrijfsmatig (nacht)verblijf aanbieden, waarbij de betreffende huurder het hoofdverblijf elders heeft;

1.46. 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;

1.47. mantelzorg

de langdurige zorg die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende door personen uit diens directe omgeving en waarbij de zorgverlening direct voortvloeit uit de sociale relatie en de gebruikelijke zorg van huisgenoten voor elkaar overstijgt;

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. minicamping

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

1.50. nadere eis

een nadere eis als bedoeld in artikel 3.6 lid 1 onder d van de Wet ruimtelijke ordening;

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. niet-grondgebonden agrarisch bedrijf

een agrarisch bedrijf waarvan de bedrijfsvoering niet volledig of niet nagenoeg volledig is gericht op het gebruik maken van grond als productiemiddel en waaronder ten minste wordt verstaan een intensief veehouderijbedrijf, glastuinbouwbedrijf, champignonenteeltbedrijf, witlofkwekerij, of viskwekerij;

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. nota parkeernormen

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

1.56. 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;

1.57. onderkomens

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

1.58. overig bouwwerk

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

1.59. 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;

1.60. paardenhotel

een quarantaineruimte waar paarden (zowel geïmporteerd als bedoeld voor de export) tijdelijk verblijven tot het moment dat deze gereed zijn om naar hun eindbestemming (export/nieuwe eigenaar) te worden gebracht;

1.61. paardenhouderij

een bedrijf in hoofdzaak gericht op het, al dan niet in combinatie met fokken van paarden, anderszins (productiegericht en/of gebruikgericht) houden, africhten, trainen, stallen, verzorgen, beoefenen van sport, geven van lessen, verhuren en/of het anderszins verschaffen van diensten en faciliteiten met/voor

paarden, met een beperkte publieks- en verkeersaantrekkende werking. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de volgende vormen:

- **gebruiksgerichte paardenhouderij:**
een paardenhouderij waar het rijden met paarden primair is gericht op de ruiter/amazone en waarbinnen een manege is toegestaan: een bedrijf met een publieksgericht karakter, dat is gericht op het bieden van gelegenheid tot het stallen van paarden/pony's en/of het berijden van paarden/pony's, waaronder begrepen lesgeven, verhuur en het houden van wedstrijden en/of andere hippische evenementen;
- **productiegebonden paardenhouderij:**
een paardenhouderij waar uitsluitend of in hoofdzaak handelingen aan en/of met paarden worden verricht die primair gericht zijn op het voortbrengen, africhten en trainen en verhandelen van paarden;

1.62. paddock

een ruimte, eventueel (deels) overdekt, waar één of meerdere paarden ter ontspanning en naar eigen inzicht vrij kunnen bewegen;

1.63. 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;

1.64. 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;

1.65. pensionstalling

het stallen van paarden van derden;

1.66. 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;

1.67. plattelandswinkel

een winkel bij een agrarisch bedrijf, waar in hoofdzaak eigen of door agrariërs uit de regio geproduceerde agrarische producten worden verkocht;

1.68. plattelandswoning

een bedrijfswoning, behorend tot of voorheen behorend tot een agrarisch bedrijf als bedoeld in Wet van 12 juli 2012 tot wijziging van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en enkele andere wetten om de planologische status van gronden en opstallen bepalend te laten zijn voor de mate van milieubescherming alsmede om de positie van agrarische bedrijfswoningen aan te passen (plattelandswoningen) (Stb 2012, 493);

1.69. prostitutie

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

1.70. recreatieve overnachting

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

1.71. recreatiewoning

een gebouw dat periodiek dient voor recreatief (nacht)verblijf voor recreanten die hun hoofdverblijf elders hebben;

1.72. risicovolle inrichting

een inrichting als bedoeld in artikel 2 lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen;

1.73. schuilgelegenheid

een gebouw dat uitsluitend dient voor de beschutting van dieren tegen weersinvloeden;

1.74. seksinrichting

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

1.75. sportvoorziening

voorziening ten behoeve van een lichamelijke bezigheid ter ontspanning of als beroep met spel- of wedstrijdelement waarbij conditie en vaardigheid vereist zijn, respectievelijk bevorderd worden en waarvoor bepaalde regels gelden;

1.76. 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;

1.77. 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;

1.78. verkoopvloeroppervlak

de voor het publiek zichtbare en toegankelijke (besloten) winkelruimte ten behoeve van de detailhandel;

1.79. volwaardig agrarisch bedrijf

een agrarisch bedrijf dat nu of op redelijke termijn voldoende werk en inkomen kan opleveren voor ten minste één volwaardige arbeidskracht die in duurzaam hoofdberoep aan het bedrijf verbonden is;

1.80. 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;

1.81. waardevolle grasvegetatie

grasland waarbinnen zich een half-natuurlijke graslandvegetatie bevindt, die tenminste 50% van de oppervlakte van het grasland beslaat. Hieronder vallen niet graslanden, gedomineerd door cultuurgrassen;

1.82. waterhuishoudkundige doeleinden

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

1.83. wijziging

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

1.84. woning

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

1.85. woonhuis

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

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 (°).

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. ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij', een productiegerichte en/of gebruiksgerichte paardenhouderij is toegestaan;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij' is de huisvesting van maximaal 90 volwassen paarden (Rav-code K1.100) toegestaan;
- e. 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;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - nevenactiviteiten', tevens voor de nevenactiviteiten als bedoeld in artikel 3.4.2;
- g. bos- en/of natuurelementen;
- h. landschappelijke inpassing en/of erfbepanting;
- i. bestaande en nieuwe infrastructurele voorzieningen, waaronder verhardingen en parkeervoorzieningen;
- j. 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;
- k. voorzieningen ten behoeve van extensief recreatief medegebruik, zoals wandel-, fiets- en ruiterspaden en parkeervoorzieningen ten behoeve van toeristische overstappunten;

met daar bijbehorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

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

3.2.1 Gebouwen

Voor een gebouw gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. indien in het bouwvlak een bedrijfswoning aanwezig is, mogen gebouwen niet dicht bij de weg worden gesitueerd dan de aanwezige bedrijfswoning;
- c. de goothoogte mag niet meer dan 6,5 m bedragen, tenzij de bestaande goothoogte hoger is, in welk geval de bestaande goothoogte als maximum geldt voor dat gebouw en voor uitbreidingen van dat gebouw;
- d. de bouwhoogte mag niet meer dan 12 m bedragen, tenzij de bestaande bouwhoogte hoger is, in welk geval de bestaande bouwhoogte als maximum geldt voor dat gebouw en voor uitbreidingen van dat gebouw;
- e. de dakhelling mag niet minder dan 12° bedragen, met dien verstande dat:
 1. voor een oppervlakte van ten hoogste 100 m² de dakhelling 0° mag bedragen;

2. indien de bestaande dakhelling lager is, deze lagere dakhelling als minimum geldt voor dat gebouw en voor uitbreidingen van dat gebouw.

3.2.2 Bedrijfswoningen

Voor een bedrijfswoning gelden in afwijking van het bepaalde in 3.2.1 de volgende regels:

- a. per bouwvlak mag niet meer dan 1 bedrijfswoning worden gebouwd;
- b. de inhoud mag niet meer dan 800 m³ bedragen, tenzij de bestaande inhoud groter is, in welk geval de bestaande inhoud als maximum geldt;
- c. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 6 m, tenzij de bestaande goothoogte hoger is, in welk geval de bestaande goothoogte als maximum geldt voor dat gebouw en voor uitbreidingen van dat gebouw;
- d. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 12 m, tenzij de bestaande bouwhoogte hoger is, in welk geval de bestaande bouwhoogte als maximum geldt voor dat gebouw en voor uitbreidingen van dat gebouw;
- e. kelders mogen uitsluitend worden gerealiseerd loodrecht onder het hoofdgebouw tot een diepte van niet meer dan 4 m.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

- a. voor bouwwerken, geen gebouw zijnde voor zover gesitueerd binnen het bouwvlak gelden de volgende regels:
 1. de bouwhoogte van kunstmest- en/of voedersilo's mag niet meer dan 12 m bedragen;
 2. de bouwhoogte van voorzieningen voor mestopslag mag niet meer dan 6 m bedragen;
 3. de bouwhoogte van erfafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen;
 4. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer dan 8 m bedragen;
 5. in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 8 m bedragen.
- b. voor bouwwerken, geen gebouw zijnde voor zover gesitueerd buiten het bouwvlak gelden de volgende regels:
 1. kuilvoerplaten, voorzieningen voor mestopslag en silo's mogen niet gebouwd worden buiten het bouwvlak;
 2. paardenbakken mogen niet gebouwd worden buiten het bouwvlak;
 3. de bouwhoogte mag niet meer dan 2 m bedragen.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Omgevingsvergunning

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

- a. 3.2.1 onder a ten behoeve van nieuwe schuilgelegenheden buiten het bouwvlak voor vee, indien en voor zover:
 1. is aangetoond dat de schuilgelegenheid noodzakelijk en doelmatig is in het kader van dierenwelzijn;
 2. de omvang van het perceel, waarop de schuilgelegenheid is voorzien, niet minder bedraagt dan 2.000 m²;
 3. het perceel, waarop de schuilgelegenheid is voorzien, niet grenst aan het huisperceel van de aanvrager;

4. de schuilgelegenheid aan de rand of in een hoek van het perceel wordt gesitueerd en bij voorkeur aansluitend bij bestaande bebouwing;
 5. de gezamenlijke oppervlakte van de schuilgelegenheden op het perceel niet meer bedraagt dan 30 m²;
 6. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3 m.
- b. 3.2.2 onder b ten behoeve van een vergroting van de inhoud van de bedrijfswoning met maximaal 10%;
- c. 3.2.2 onder a ten behoeve van de herbouw van een bedrijfswoning na sloop van een bedrijfswoning binnen hetzelfde bouwvlak, met dien verstande dat:
1. het bepaalde in 3.2.2 onder a tot en met e van overeenkomstige toepassing is;
 2. de afstand tot de weg niet minder dan 5 m mag bedragen;
 3. de bedrijfswoning ten opzichte van de overige gebouwen het dichtst bij de weg dient te worden gesitueerd, tenzij kan worden onderbouwd dat een andere situering stedenbouwkundig aanvaardbaar is;
 4. landschappelijke inpassing is verzekerd, ten behoeve van een goede ruimtelijke kwaliteit.
- d. 3.2.3 onder b sub 2 ten behoeve van een paardenbak buiten het bouwvlak, met dien verstande dat:
1. voor wat betreft de situering van de paardenbak geldt dat:
 - I. de paardenbak dient te worden geplaatst achter de voorgevelrooilijn van de bedrijfswoning aansluitend aan de bestaande bebouwing, dan wel
 - II. de paardenbak direct aansluitend aan de achterzijde van het bouwperceel dient te worden geplaatst;
 - III. de afstand tussen de paardenbak en een (bedrijfs)woning van derden mag niet minder bedragen dan 25 m;
 2. voor wat betreft aantallen en maatvoering van de paardenbak geldt dat:
 - I. per bedrijfswoning niet meer dan 1 paardenbak mag worden gerealiseerd, een paardenbak binnen het bouwvlak daarbij inbegrepen;
 - II. de oppervlakte van de paardenbak mag niet meer dan 1200 m² bedragen;
 3. voor wat betreft stapmolens bij de paardenbak geldt dat deze buiten het bouwvlak niet zijn toegestaan;
 4. voor wat betreft omheiningen bij een paardenbak geldt dat de hoogte niet meer dan 1,80 m mag bedragen;
 5. voor wat betreft lichtmasten bij de paardenbak geldt dat deze buiten het bouwvlak niet zijn toegestaan;
 6. de paardenbak landschappelijk wordt ingepast, ten behoeve van een goede ruimtelijke kwaliteit.
- e. 3.2.3 onder b sub 2 ten behoeve van lichtmasten bij een paardenbak buiten het bouwvlak, met dien verstande dat:
1. de hoogte van de lichtmasten niet meer dan 8 m mag bedragen;
 2. de afstand tot gebieden welke in het kader van de Wet natuurbescherming als beschermde gebieden moeten worden aangemerkt ten minste 100 m dient te bedragen;
 3. geen onevenredige hinder mag ontstaan voor aanwonenden dan wel geen schade mag worden toegebracht aan aangrenzende gebieden met natuur- en landschapswaarden.

3.3.2 Afwegingskader

Bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid vindt een evenredige belangenafweging plaats als bedoeld in 9.2 Afwegingskader afwijkingsbevoegdheid.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 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 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, anders dan bedoeld in artikel 3.1 onder f;
- c. het gebruiken of laten gebruiken van gronden ten behoeve van detailhandel, anders dan bedoeld in artikel 3.1 onder f;
- 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 bewonen van (bijbehorende bouwwerken bij) een bedrijfsgebouw dan wel (bij) een bedrijfswoning ten behoeve van een tweede huishouden;
- g. 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.
- h. het aanbrengen van ondergrond voor containervelden en het gebruik van containervelden buiten het bouwvlak;
- i. het realiseren van emissiepunten behorende bij een dierverblijf zoals beschreven in de Wet geurhinder en veehouderij op de gronden met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 1';
- j. het gebruiken of laten gebruiken van gronden voor zover dit afwijkt van het inrichtingsplan zoals opgenomen in bijlage 3 bij deze regels.

3.4.2 Nevenactiviteiten

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - nevenactiviteiten' zijn de volgende nevenactiviteiten als bedoeld in artikel 3.1 onder f toegestaan:

a. Logiesvoorziening

De logiesvoorziening voor het bieden van verblijf voor gasten is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – logiesvoorziening', met dien verstande dat:

1. het maximaal aantal kamers 4 mag bedragen;
2. de inhoud per logiesgelegenheid niet meer dan 250 m³ mag bedragen.

b. Ondergeschikte detailhandel

Een detailhandelsvoorziening in ruitersportartikelen is toegestaan tot een maximale oppervlakte van 72 m², inclusief opslag ten behoeve van de detailhandel.

c. Ondergeschikte horeca

Ondergeschikte horeca is toegestaan in de vorm van onder andere een kantine bij de manege tot een maximale oppervlakte van 60 m².

d. Paardenhotel

In het paardenhotel mogen maximaal 30 paarden worden gestald.

e. Transportactiviteiten

Transport van eigen paarden en paarden van derden.

f. Evenementen

Ter plaatse zijn de volgende evenementen toegestaan:

1. Maximaal 12 keer per jaar kan er een evenement gericht op de bedrijfsactiviteit georganiseerd worden tussen 09.00 uur en 19.00 uur. Tijdens de evenementen die druk bezocht worden zullen bij onvoldoende parkeercapaciteit pendeldiensten ingezet worden van en naar een alternatieve parkeervoorziening;
2. De duur van maximaal 15 dagen per evenement mag bedragen, inclusief op- en afbouw voor voorzieningen van dat evenement.

3.4.3 Voorwaardelijke bepaling landschappelijke inpassing

Het gebruik als bedoeld in artikel 3.1 is uitsluitend toegestaan indien en voor zover de landschappelijke inpassing conform het in bijlage 2 van deze regels opgenomen landschappelijke inpassingsplan binnen 1 jaar na inwerkingtreding van het plan zal worden aangelegd en in stand wordt gehouden.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Omgevingsvergunning

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

- a. 3.1 juncto 3.4.1 onder a ten behoeve bedrijfsactiviteiten als genoemd in Bijlage 1
Lijst bedrijfsactiviteiten uitsluitend in de zin van ondergeschikte nevenactiviteiten met dien verstande dat:
 1. de nevenactiviteiten uitgevoerd dienen te worden door degene die het agrarisch bedrijf uitoefent;
 2. het brutovloeroppervlak voor deze activiteiten niet meer mag bedragen dan 30% van de totale oppervlakte van de bedrijfsgebouwen;
 3. de activiteiten uitsluitend zijn toegestaan binnen de bestaande bebouwing, dan wel binnen bebouwing die ingevolge de bouwregels voor onderhavige bestemming mag worden gebouwd;
 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. landschappelijke inpassing is verzekerd, ten behoeve van een goede ruimtelijke kwaliteit.
- b. 3.1 juncto 3.4.1 onder b ten behoeve van ondergeschikte nevenactiviteiten gericht op recreatie en toerisme (anders dan bed & breakfast en kleinschalige ondersteunende horeca), zoals imkerij, galerie, fietsenverhuur, plattelandskamerverhuur, met dien verstande dat:
 1. de nevenactiviteiten uitgevoerd dienen te worden door degene die het agrarisch bedrijf uitoefent;
 2. de brutovloeroppervlakte voor de overige activiteiten niet meer mag bedragen dan 30% van de totale oppervlakte van de bedrijfsgebouwen;
 3. er slechts een geringe verkeersaantrekkende werking mag zijn welke is afgestemd op de aanwezige infrastructuur en waardoor geen onevenredige verkeersoverlast mag optreden;
 4. parkeren dient plaats te vinden op eigen erf;
 5. de activiteiten niet mogen leiden tot een beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen agrarische bedrijven;
 6. landschappelijke inpassing is verzekerd, ten behoeve van een goede ruimtelijke kwaliteit.
- c. 3.1 juncto 3.4.1 onder c ten behoeve van de detailhandel in streekeigen producten, met dien verstande dat:
 1. een maximum geldt van 200 m² verkoopvloeroppervlak;

2. de nevenactiviteiten uitgevoerd dienen te worden door degene die het agrarisch bedrijf uitoefent;
 3. de activiteiten uitsluitend zijn toegestaan binnen de bestaande gebouwen;
 4. buitenopslag en buitenstalling van goederen die verband houden met de ondergeschikte nevenactiviteiten niet is toegestaan;
 5. er slechts een geringe verkeersaantrekkende werking mag zijn welke is afgestemd op de aanwezige infrastructuur en waardoor geen onevenredige verkeersoverlast mag optreden;
 6. parkeren dient plaats te vinden op eigen erf;
 7. de activiteiten niet mogen leiden tot een beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen agrarische bedrijven;
 8. landschappelijke inpassing is verzekerd, ten behoeve van een goede ruimtelijke kwaliteit;
- d. 3.1 juncto 3.4.1 onder e ten behoeve van een zorgboerderij als nevenactiviteit bij het agrarisch bedrijf, met dien verstande dat:
1. de bruto vloeroppervlakte voor de zorgboerderij niet meer dan 50% van het aanwezige vloeroppervlak van de (bedrijfs)woning mag bedragen;
 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. er slechts een geringe verkeersaantrekkende werking mag zijn welke is afgestemd op de aanwezige infrastructuur en waardoor geen onevenredige verkeersoverlast mag optreden;
 4. parkeren dient plaats te vinden op eigen erf;
 5. de activiteiten niet mogen leiden tot een beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen agrarische bedrijven;
 6. landschappelijke inpassing is verzekerd, ten behoeve van een goede ruimtelijke kwaliteit;
- e. 3.1 juncto 3.4.1 onder f ten behoeve van het gebruik van een deel van de bedrijfswoning of de daarbij behorende bedrijfsgebouwen als afhankelijke woonruimte, met dien verstande dat:
1. dient te worden aangetoond dat een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit het oogpunt van mantelzorg, waarbij geldt dat deze noodzaak niet hoeft 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 bedrijfsgebouw als afhankelijke woonruimte uitsluitend is 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 de bedrijfsgebouwen mag worden gebruikt ten behoeve van de inwoning;
 7. het gebruik dient te worden beëindigd, zodra de noodzaak van mantelzorg niet meer aan de orde is.
- f. 3.1 juncto 3.4.1 onder f ten behoeve van de realisatie van een meergeneratiewoning met dien verstande dat:
1. tussen hoofdbewoner(s) en inwoner(s)/inwoner(s) een familieverband (grootouders/ouders/kind) dient te bestaan;
 2. er sprake blijft van één woning (hoofdgebouw) met één huisnummer en een gezamenlijk hoofdingang, van waaruit beide wooneenheden direct te bereiken zijn. Ook de overige voorzieningen dienen gezamenlijk te zijn, zoals de aansluitingen op de nutsvoorzieningen;

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

3.5.2 Afwegingskader

Bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid vindt een evenredige belangenafweging plaats als bedoeld in 9.2 Afwegingskader afwijkingsbevoegdheid.

Artikel 4 Waarde – Archeologie 4

4.1 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.

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 het bouwen, voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 2.500 m² en dieper dan 50 centimeter, of voor bouwwerken die worden opgericht ter plaatse van de aanduiding 'archeologische vindplaats', een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden blijken de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.

4.2.2 Voorwaarden

Indien uit het in 4.2.1 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.

4.2.3 Bouwverbod

Indien uit het in 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 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 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 2.500 m² of meer bedraagt;
- b. het aanleggen, verbreden en/of verharden van wegen, paden, banen en/of parkeergelegenheden en/of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, zulks indien de oppervlakte 2.500 m² of meer bedraagt;
- c. het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren, zulks indien de oppervlakte 2.500 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 2.500 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 2.500 m² of meer bedraagt en de bodem verstoren op een grotere diepte dan 50 centimeter;
- g. het rooien van bos of boomgaard, waarbij de stobben worden verwijderd, zulks indien de oppervlakte 2.500 m² of meer bedraagt en de bodem verstoren op een grotere diepte dan 50 centimeter;
- h. het aanleggen van bos of boomgaard, zulks indien de oppervlakte 2.500 m² of meer bedraagt en de bodem verstoren 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 2.500 m² of meer bedraagt.

4.3.2 Uitzondering

Het in 4.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op de volgende werken, geen bouwwerk zijnde:

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

4.3.3 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.

4.4 Omgevingsvergunning voor het slopen van bouwwerken

4.4.1 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 2.500 m² en de diepte meer dan 50 cm bedraagt gemeten vanaf 30 cm boven het maaiveld, of wanneer dat ter plaatse van de aanduiding 'archeologische vindplaats' gebeurt.

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 Melding en aanvullende voorschriften

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

4.4.4 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.

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.

Artikel 5 Waterstaat - Bergend regime

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

5.2 Bouwregels

5.2.1 Bouwverbod

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

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.2.1, en toestaan dat wordt gebouwd ten dienste van de andere daar voorkomende bestemmingen.

5.3.2 Afwegingskader

Een in 5.3.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien:

- 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.

5.3.3 Uitzondering

De toelaatbaarheid van de het bouwen van gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouw zijnde ten behoeve van navolgende activiteiten wordt slechts getoetst aan artikel 5.3.2 onderdeel a tot en met c:

- a. een eenmalige uitbreiding van ten hoogste 10% van de bestaande bebouwing;
- b. tijdelijke activiteiten, anders dan bedoeld in artikel 6.1.1, lid 1 onderdeel b van de Waterregeling;
- c. overige activiteiten van rivierkundig ondergeschikt belang.

5.3.4 Procedure

Alvorens te beslissen over een aanvraag voor een omgevingsvergunning hoort het bevoegd gezag de rivierbeheerder.

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

5.4.1 Verbod

Het is verboden op de in lid 5.1 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 oppervlakteverhardingen;	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.

5.4.2 Procedure

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

5.4.3 Geen vergunning vereist

Het onder 5.4.1 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.

3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

6.1 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.

6.2 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 7 Algemene bouwregels

7.1 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.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

8.1 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.

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 afwijkingsregels

9.1 Afwijkingsbevoegdheid

9.1.1 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;

9.1.2 Afwegingskader

Bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid vindt een evenredige belangenafweging plaats als bedoeld in 9.2 Afwegingskader afwijkingsbevoegdheid.

9.2 Afwegingskader afwijkingsbevoegdheid

9.2.1 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.

9.2.2 Weigering omgevingsvergunning

Indien de waarden en/of belangen als genoemd in 9.2.1 onder a en b onevenredig worden geschaad en/of de 9.2.1 onder c en d genoemde uitvoerbaarheid/inpasbaarheid niet is aangetoond en/of de 9.2.1 onder e genoemde verkeerssituatie onevenredig wordt beïnvloed, vindt de afwijkingsbevoegdheid geen toepassing.

Artikel 10 Overige regels

10.1 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.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 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.

11.2 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 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

'Regels van het bestemmingsplan 'Biezendijk 5, Ottersum'.

Bijlage 1 Lijst bedrijfsactiviteiten

Bedrijfstype 1: agrarische hulpbedrijven

Kenmerken:

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

Bedrijfstype 2: bedrijven met een agrarisch karakter

Kenmerken:

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

Bedrijfstype 3: ambachtelijke bedrijven

Kenmerken:

niet-agrarische bedrijven die gericht zijn op het voortbrengen van ambachtelijke producten of diensten met verkoop aan huis van deze ambachtelijke producten (binnen categorie 1 en 2 van de VNG-uitgave Bedrijven en Milieuzonering);

1. lage visuele uitstraling op het landschap;
2. geringe verkeersaantrekkende werking.

Bedrijfstype 4: kunstnijverheid

Kenmerken:

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

Bedrijfstype 5: opslagbedrijven

Kenmerken:

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

Bijlage 2 Landschappelijk inpassingsplan

Soortenlijst

Bomen

-  Hoopbeuk (*Carpinus betulus*)
9 stuks; hoogstam; maat 14-16
-  Hoogstamfruitbomen
13 stuks; hoogstam; maat 14-16
diverse soorten: appel, peer, kers, kweeper
-  Wilg (*Salix alba*)
4 stuks; maat 14-16; knotboom
-  Linde (*Tilia cordata*)
6 stuks; maat 14-16; leiboom

Hagen

-  Gemengde haag
107 m; 2 rijen; plantverband: 1,25x1,25 m
maat 100/125
soorten:
- meidoorn (*Crataegus monogyna*)
- gewone kornoelje (*Cornus sanguinea*)
- elegantier (*Rosa rubiginosa*)
- wegedoorn (*Rhamnus cathartica*)
- Gelderse roos (*Viburnum opulus*)
-  Knip-/scheerhaag: hoopbeuk (*Carpinus betulus*)
175 m; 6 stuks per m; maat 100/125



Agron Advies BV
Pastoor van Schijndelstraat 33a
5469PS Boerdonk
www.agronadvies.nl

Landschappelijk inpassingsplan Biezendijk 5 Ottersum

Formaat tekening A3
Schaal 1:1.000

d.d. 20-12-2022 versie 02

Bijlage 3 Inrichtingsplan

