

Bestemmingsplan Beuningsestraat 4 te Aerdt

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	6
1.1 Aanleiding	6
1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied	6
1.3 Geldende planologische regelingen	6
1.4 Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	8
2.1 Bestaande situatie	8
2.2 Beoogde situatie	9
Hoofdstuk 3 Geldend ruimtelijk beleid	10
3.1 Rijksbeleid	10
3.2 Provinciaal beleid	10
3.3 Gemeentelijk beleid	11
Hoofdstuk 4 Gebiedskwaliteiten en omgevingscondities	13
4.1 Algemeen	13
4.2 Toetsing	13
Hoofdstuk 5 Juridische aspecten en planverantwoording	18
5.1 Algemeen	18
5.2 Opbouw van de planregels	18
5.3 Beschrijving per bestemming	19
Hoofdstuk 6 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	21
6.1 Economische uitvoerbaarheid	21
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	21

Bijlagen bij toelichting

Bijlage 1 Watertoetstabel

Regels	24
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	25
Artikel 1 Begrippen	25
Artikel 2 Wijze van meten	34
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	36
Artikel 3 Agrarisch	36
Artikel 4 Wonen - 1	38
Artikel 5 Waarde - Archeologie hoge verwachting	40
Artikel 6 Waterstaat - Waterkering	41
Hoofdstuk 3 Algemene regels	42
Artikel 7 Anti-dubbeltelregel	42
Artikel 8 Algemene bouwregels	43
Artikel 9 Algemene gebruiksregels	45
Artikel 10 Algemene afwijkingsregels	47
Artikel 11 Algemene wijzigingsregels	49
Artikel 12 Overige regels	50
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	51
Artikel 13 Overgangsrecht	51
Artikel 14 Slotregel	52

Bijlagen bij regels

Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Fraai gelegen tussen de Aerdtse dijk en de Beuningsestraat te Aerdt bevindt zich Camping De Rijnstrangen. Het is een kleinschalig bedrijf waar de gasten toeristisch¹ kamperen in tenten, caravans en campers. De camping beschikt over een aantal standplaatsen, enkele bedrijfsgebouwen en twee kleine toeristische onderkomens. Na 25 jaar hebben de eigenaren besloten om het bedrijf met bijbehorende grond en gebouwen te verkopen. Hun opvolgers gaan het in zijn huidige opzet en omvang voortzetten. Daarvoor is het noodzakelijk om de bestemming van het perceel te wijzigen. De woning is in dit bestemmingsplan bestemd voor "Wonen" en heeft daarmee de status van burgerwoning gekregen. De resterende gronden zijn bestemd tot "Agrarisch" met een specifieke aanduiding van een bestaande fietsenstalling.

1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het perceel ligt aan de Beuningsestraat, een binnendijkse verbinding tussen Aerdt en Pannerden. Het terrein is volgens een kadastrale inmeting² 7740 m² groot. Behalve aan de camping biedt het grondstuk ook plaats aan een vrijstaand woonhuis (twee bouwlagen en een kap) met enkele bedrijfsgebouwen. De omvang en functies van die gebouwen zijn in paragraaf 2.1 nader aangeduid.

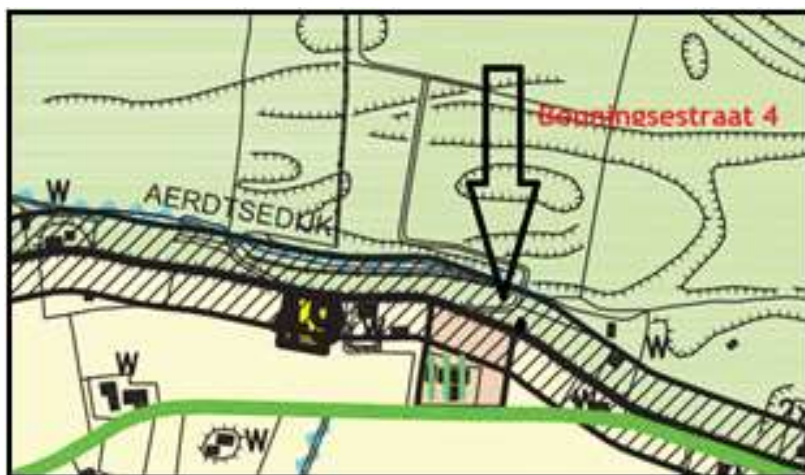


Figuur 1: Camping De Rijnstrangen; bron: VisualLightBox.com

1.3 Geldende planologische regelingen

Op het perceel Beuningsestraat 4 te Aerdt is het bestemmingsplan Buitengebied Rijnwaarden 2008 van toepassing. Het is daarin bestemd als "Terrein voor verblijfsrecreatie". De gronden behorend bij de camping en de bijbehorende bebouwing zijn hieronder met een pijl aangeduid.

Behalve het bestemmingsplan Buitengebied 2008 gelden er ook twee zogenaamde Paraplubestemmingsplannen, te weten "Wonen" en "Parkeren".



Figuur 2: uitsnede verbeelding geldend bestemmingsplan Buitengebied 2008

Met name het eerstgenoemde plan is hier van belang. Het bevat een beperking van de mogelijkheid tot huisvesting van meerdere huishoudens en onzelfstandige kamerverhuur in een als woning bestemd gebouw. De planregels van dit bestemmingsplan zijn daarop afgestemd. Een nadere toelichting op die regels is opgenomen in hoofdstuk 5.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 een korte beschrijving van de bestaande en toekomstige situatie. Hoofdstuk 3 bevat een schets van het geldend ruimtelijk beleid van het rijk, provincie en de gemeente Zevenaar. De gebiedskwaliteiten en omgevingscondities zoals milieu, water en lucht komen in hoofdstuk 4 aan bod. Daarna licht hoofdstuk 5 de juridische planaspecten, de gekozen planmethodiek en de daarbij behorende planregels toe. Een verantwoording van de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het project staat vermeld in hoofdstuk 6.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

In 1994 kochten de huidige eigenaren het perceel Beuningsestraat 4 te Aerdt. Na enige tijd besloten ze de bijbehorende oude woning bijna volledig te vervangen door een ruime vrijstaande woning. Het resterende deel van de grond leek hen een uitgelezen plek voor een kleinschalig kampeerterrein. Behalve de grootte van het perceel bepaalden ook de kwaliteiten van het omliggende landschap hun keuze. Camping De Rijnstrangen is zo stap-voor-stap uitgegroeid tot een vertrouwde en gewaarde plek voor de toeristische kampeerder. Tot dan kende het Gelders Eiland geen vergelijkbare voorziening. En nog steeds onderscheidt de camping zich qua grootte en opzet van de aanzienlijk grotere recreatiebedrijven in de nabije omgeving.



Figuur 3: Foto huidige situatie

Anno 2020 telt de camping maximaal 30 standplaatsen waarvan de gasten een voortdurend wisselend gebruik maken. Dat doen ze met hun tenten, toercaravans en campers jaarrond, zij het met name in het hoog- en schouder³seizoen. Het hoog- en schouderseizoen omvat de periode van 1 maart tot en met oktober.



Figuur 4: situatie camping De Rijnstrangen anno 2020

Zij kunnen daarbij gebruik maken van de gemeenschappelijke was- en douchegelegenheden, sanitair met inbegrip van een invalidentoilet, fietsenstalling en een groepsruimte. Daarnaast kan er verbleven worden in twee bed & breakfastkamers en twee recreatie-appartementen. Incidenteel, d.w.z. bij langdurige regen of koud weer maken ook de meer traditionele kampeersers daar gebruik van.

Voor de opslag van materialen, onderhoud en beheer en voor de stalling van caravans en campers is er een loods waarin ook een klein kantoor is ondergebracht.

De bestaande situatie levert samengevat het volgende functionele beeld op:



Figuur 5: luchtfoto met functionele indeling anno 2020/ bron: Google Maps

2.2 Beoogde situatie

Met de verkoop van Camping De Rijnstrangen zal deze niet wezenlijk veranderen. Het geheel zal door de nieuwe eigenaren nagenoeg ongewijzigd worden voortgezet. Dat geldt ook voor de woning. Maar de status van die woning verandert wél. Het bestemmingsplan merkt het gebouw namelijk niet langer aan als een "dienstwoning" maar als een reguliere (burger)woning. De nieuwe bestemmingstoedeling omvat uitdrukkelijk één (1) woning. De omvang van de woning is zodanig dat het gebruik ervan voor de huisvesting van maximaal twee huishoudens er is toegestaan. Een en ander houdt verband met het eerdergenoemde Paraplubestemmingsplan "Wonen". Ook het maximaal aantal standplaatsen blijft gelijk aan het huidige: 30.

Hoewel de aard, omvang en opzet van de camping dus ongewijzigd blijven, kan niet elke ontwikkeling voor de komende jaren worden uitgesloten. Dit bestemmingsplan stelt daaraan zeker beperkingen, maar sluit anderzijds niet elke interne bedrijfsontwikkeling uit. Dat zou namelijk een beperking van het meest doelmatige gebruik kunnen inhouden zonder dat het belang van een goede ruimtelijke ordening dat vereist. De camping zal zijn aanbod van tijd tot tijd moeten aanpassen of vernieuwen om aan te kunnen sluiten bij de wensen van de recreanten. Die veranderen met de jaren en vragen steeds weer om een passend antwoord. Zo neemt de vraag naar kleine gebouwde voorzieningen als trekkershutten, cabins of inpandige recreatie-appartementen toe. Voor de recreant vormen ze een welkome aanvulling op het traditionele aanbod van recreatieve onderkomens. Vooral de gasten die te voet of met de fiets komen en niet over een tent beschikken stellen een overnachting in zo'n bescheiden onderkomen op prijs. Behalve dat daarmee in een duidelijke behoefte wordt voorzien kan de onderneming er ook zijn aantrekkingskracht mee vergroten. Het in par. 3.3.3 te behandelen Gemeentelijk Beleidskader Vrijtijdseconomie Zevenaar 2030 benadrukt dat nog eens.

Hoofdstuk 3 Geldend ruimtelijk beleid

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte doet het kabinet een aantal kaderstellende uitspraken. De juridische vertaling ervan is opgenomen in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Beide documenten stellen beperkingen aan gemeentelijke en provinciale ruimtelijke beslissingen voor zover die aan nationale belangen raken. De meest tot de verbeelding sprekende daarvan zijn het stelsel van hoofd- en vaarwegen, waterkeringen, kabel- en buisleidingen, de ecologische hoofdstructuur, defensiegerelateerde zaken en de nationale energievoorziening.

De structuurvisie is een typisch voorbeeld van een planfiguur dat voornamelijk een indicatief en (dus) geen normatief karakter heeft zoals een bestemmingsplan. Doorgaans bevatten dergelijke visies geen rechtstreeks bindende uitspraken. Dat geldt ook voor de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Dit bestemmingsplan raakt niet aan de zojuist genoemde voorzieningen van nationaal belang zodat strijdigheid met rijksbeleid niet aan de orde is.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

In artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) ligt de juridische basis voor de zogenaamde Ladder voor duurzame verstedelijking. Daarmee wil de centrale overheid een bijdrage leveren aan een zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik. De bedoeling is om dat belang rechtstreeks te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming van gemeenten, provincies en waterschappen.

De Ladder stelt eisen aan de onderbouwing van hun ruimtelijke besluiten als die voorzien in nieuwe stedelijke ontwikkelingen. De vraag wat daaronder moet worden verstaan heeft geleid tot een uitgebreide en ook richtinggevende jurisprudentie. Zo heeft de Raad van State in een uitspraak van 24 augustus 2016, maar ook nadien, helder uiteengezet wanneer sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' bij kleinschalige ontwikkelingen. Een citaat uit een van de overwegingen van die uitspraak maakt dat duidelijk: "Gelet op de kleinschalige bebouwing met een beperkte ruimtelijke uitstraling die het project mogelijk maakt, op een locatie waar in de bestaande situatie sprake is van [...] en de beperkte omvang en ruimtelijke uitstraling van de [...] bezien in het licht van de doelstelling van artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro, is de voorziene ontwikkeling niet zodanig substantieel dat deze als nieuwe stedelijke ontwikkeling moet worden aangemerkt. De rechtbank heeft dit niet onderkend."

Dit bestemmingsplan voorziet hoofdzakelijk een gewijzigde bestemmingsregeling voor een bestaande camping, woning en enkele bijbehorende voorzieningen. Het plan heeft een incidenteel en relatief kleinschalig karakter. Qua aard, omvang, ruimtegebruik en ruimtelijke uitstraling maakt het plan geen 'substantiële' nieuwe ontwikkeling mogelijk die tot toepassing van de Ladder zou moeten leiden.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Gelderland

De provincie Gelderland heeft in haar Omgevingsvisie twee doelen gedefinieerd:

1. Een duurzame economische structuurversterking.
2. Het borgen van de kwaliteit en veiligheid van de leefomgeving.

De Omgevingsvisie onderscheidt drie aandachtsgebieden, te weten een: a) dynamisch, b) mooi en c) divers Gelderland. Wat betreft het aandachtsgebied "Dynamisch Gelderland" zegt de provincie te streven naar een vitaal buitengebied. Daarbij zullen initiatieven voor functieverandering uiteindelijk de gebiedskwaliteiten moeten versterken. Camping De Rijnstrangen ondergaat geen functieverandering maar een beperkte bestemmingsverandering. Het perceel zal worden opgesplitst in twee delen. Eén deel omvat de bestaande woning en alle bestaande gebouwen en wordt bestemd voor "Wonen". Aan het resterende onbebouwde deel dat het campingterrein omvat krijgt nu de bestemming "Agrarisch". Daarmee is de voorheen geldende bestemming "Terrein voor verblijfsrecreatie" komen te vervallen.

3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

De Omgevingsverordening Gelderland zorgt voor de borging van de juridische doorwerking van de provinciale Omgevingsvisie. Die veiligstelling geldt niet algemeen. Ze heeft enkel betrekking op provinciale belangen die de fysieke leefomgeving raken. Belangrijke thema's daarbij zijn goede ruimtelijke ordening, water, mobiliteit, milieu en bodem. Hoofdstuk 4 van deze plantoelichting sluit daarop aan. De genoemde provinciale belangen, gebiedskwaliteiten en omgevingscondities zijn daarin afzonderlijk beschreven.

Van strijdigheid met enig provinciaal belang is geen sprake. Het gebruik, de opzet en de omvang van Camping De Rijnstrangen blijven ongewijzigd. Het plan voldoet dan ook aan de Omgevingsverordening Gelderland.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Gelders Eiland 2030

Alvorens in te gaan op de inhoud van de Omgevingsvisie dient vooraf het juridisch karakter ervan te worden belicht. Ook deze visie heeft niet zozeer een normatief maar vooral een indicatief karakter, want ze bevat geen regels waaraan burgers direct zijn gebonden of hun initiatieven worden getoetst. De inhoud is voornamelijk indicatief, ofwel duidend en waar nodig stimulerend en sturend. In dat opzicht heeft de visie wel degelijk betekenis.

In plaats van een ruimtelijk eindbeeld benoemt de visie de belangrijkste kernwaarden en thema's die voor het visiegebied als kansrijk worden beschouwd. Het gaat om de thema's "duurzaam, leefbaar, mooi en toeristisch". Door middel van een globale toetsing van een initiatief wordt beoordeeld of dat al dan niet beantwoordt aan de kernwaarden.

Camping De Rijnstrangen heeft in de afgelopen jaren fors geïnvesteerd in energiebesparende maatregelen. Tot de belangrijkste behoren de opwekking van groene stroom met behulp van zonnepanelen. De camping beschikt over een aantal goed geïsoleerde gebouwen en een moderne, extra zuinige hr-combi verwarming/warmwatervoorziening. Het huidige aantal zonnepanelen zal vermoedelijk verder worden uitgebreid. Om de opbrengst ervan zo groot mogelijk te laten zijn is een geringe verhoging van de dakhoogte van enkele bijgebouwen noodzakelijk. Het bestemmingsplan voorziet daarin.

De drie overige thema's - Een leefbaar Gelders Eiland, een mooi Gelders Eiland en een toeristisch Gelders Eiland - lenen zich niet direct voor een rechtstreekse toetsing. Ze fungeren meer als aandachtspunten en stimulans voor de gemeentelijke beleidsontwikkeling. Dat neemt niet weg dat het gebied waaraan de camping zijn naam ontleent op bijzondere wijze betekenis geeft aan de drie genoemde thema's. Voor wat betreft zijn toeristisch-recreatieve betekenis mag de camping zonder terughouding toonaangevend worden genoemd. De landelijke en groene uitstraling ervan sluit bovendien goed aan bij het omringende gebied. De woning ten slotte biedt voldoende ruimte voor zowel inwoning als mantelzorg en draagt als zodanig bij aan het aspect leefbaarheid.

3.3.2 Woonvisie Gelders Eiland 2018

De Woonvisie Gelders Eiland 2018 is op 30 mei 2018 vastgesteld door de gemeenteraad van Zevenaar. Ze bestaat uit een visie- en uitvoeringsdeel. Het beleidsdocument verlangt een tweejaarlijkse evaluatie en monitoring. Daarmee moet duidelijk worden welke onderdelen in de uitvoeringsfase bijstelling behoeven.

De bestemmingswijziging waarin dit plan voorziet en de verandering van de status van de voormalige dienstwoning brengen geen verandering in het feitelijk gebruik van het perceel. Het betreft een incidentele en relatief kleinschalige ontwikkeling die niet raakt aan de uitgangspunten van de Woonvisie.

3.3.3 Gemeentelijk Beleidskader vrijetijdseconomie Zevenaar 2030

De vrijetijdseconomie is volgens dit Beleidskader één van de drie speerpuntsectoren van het economisch beleid van de gemeente Zevenaar. Doel ervan is om de toeristisch-recreatieve kansen te benutten. Gezien de toenemende concurrentie in de binnenlandse markt vraagt dat volgens de gemeente Zevenaar om een "scherpe profilering en "oog op de prijs-kwaliteitverhouding".

Zij wil daarom voorwaarden te scheppen voor vestiging of uitbreiding van de voorzieningen op dit vlak. Daarbij zet ze zich waar mogelijk in op het in ruimtelijke zin faciliteren van initiatieven "die ondernemers optimale mogelijkheden geven om voorzieningen te realiseren; voorzieningen, die inspelen op de vraag van de gast, passen bij de kernkwaliteiten van Zevenaar en van toegevoegde waarde zijn voor het aanbod in de gemeente". Ook verklaart ze in bestemmingsplannen "mogelijkheden te (gaan) bieden voor kleinschalige accommodaties (binnenplans)".

Die ruimte voor kwalitatief en innovatief ondernemerschap biedt ook het nu voorliggend bestemmingsplan. De vaststelling ervan draagt in niet geringe mate bij aan het behoud van deze kleinschalige accommodatie en biedt mogelijkheden voor een, gezien de kwetsbaarheid van de onmiddellijke omgeving beperkte maar eigentijdse verdere ontwikkeling.

Hoofdstuk 4 Gebiedskwaliteiten en omgevingscondities

4.1 Algemeen

Gebiedskwaliteiten en omgevingscondities zien op de wezenlijke kenmerken en waarden van een gebied. Ook brengen ze tot uitdrukking welk beschermingsniveau daarbij past. Dat geldt voor zowel grootschalige plannen en projecten maar ook voor een incidenteel en kleinschalig bestemmingsplan als dit.

Enige relativering is daarbij overigens wel op zijn plaats, want dit bestemmingsplan leidt niet tot een verandering van de aard, omvang en opzet van de camping. Ook het feitelijk gebruik van deze recreatieve voorziening zal niet veranderen. Wat wel verandert is de status van de woning en de bestemming van het perceel zoals eerder uiteen is gezet.

Er is dan ook voldoende kennis over de bestaande en toekomstige situatie. Om die reden kon zonder bezwaar worden afgezien van expliciet onderzoek. Wel is ten behoeve van een zorgvuldige afweging van de betrokken ruimtelijke belangen en die van natuur en milieu de volgende toetsing verricht.

4.2 Toetsing

4.2.1 Omgevingskarakteristiek en Groenstructuur

De omgeving bestaat uit een kleinschalig en grotendeels agrarisch cultuurlandschap. Het grenst aan het buitendijks gelegen Rijnstrangengebied waar zich grienden, open water, wilgenbosjes en gras- en akkerlanden bevinden. Het gebied heeft met zijn vele doorzichten een open karakter. Het best wordt dat ervaren vanaf de Aerdtse dijk.

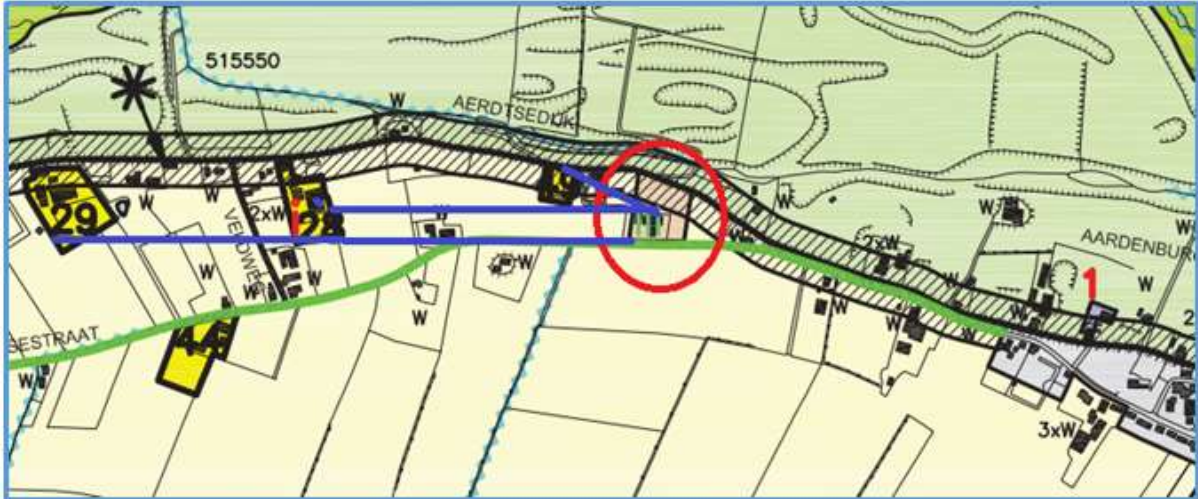


Figuur 6: Luchtfoto Beuningsestraat 4; situatie 2020

Het perceel Beuningsestraat 4 kende oorspronkelijk een agrarisch gebruik. Vanaf 1990 is dat gebruik beëindigd en gewijzigd in een recreatief gebruik als minicamping. In 2009 volgde daarop de bestemming "Terrein voor Verblijfsrecreatie" zoals opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied 2008. De camping is in de loop der jaren geleidelijk aan voorzien van houtsingels, bomen en fraaie onderbeplanting. Behalve passend in het omliggend cultuurlandschap dient dat ook een ecologisch belang. Het terrein vormt namelijk een aantrekkelijke verblijfs- en fourageerplaats voor vogels, insecten en kleine zoogdieren. Afgezien van een periodieke snoei en andersoortig onderhoud zullen die waardevolle elementen met dit bestemmingsplan geen verandering ondergaan.

4.2.2 Geur

De vraag is of met het plan een acceptabel woon- en leefklimaat wordt gegarandeerd. En of de nog bestaande agrarische bedrijven (veehouderijen) worden belemmerd in hun bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden. Op onderstaand fragment van de plankaart zijn dichtstbijgelegen en als "Agrarisch" bestemde bedrijven geel aangeduid en de burgerwoningen aangeduid met de letter "W". De minimale afstand tussen de camping en het dichtstbijgelegen agrarisch bedrijf bedraagt ongeveer 100 meter. Dat is voldoende om een wederzijdse nadelige beïnvloeding te voorkomen en een goed woon- en leefklimaat veilig te stellen.



Figuur 7: uitsnede bestemmingsplan Buitengebied 2008

Als uitgangspunt gelden de normen van de Wet geurhinder en veehouderij en het Activiteitenbesluit milieubeheer⁴. Het bestemmingsplan zal in de onmiddellijke omgeving geen nieuwe geurgevoelige functie introduceren. In feite voorziet het in een voortzetting van een bestaande camping en een woonfunctie, zij het dat de planologisch-juridische status van die laatste wijzigt van "bedrijfswoning" in "burgerwoning". Daar komt bij dat de twee nog bestaande agrarische bedrijven op een dermate grote afstand van de camping en de woning liggen dat voor een wederzijdse nadelige beïnvloeding niet hoeft te worden gevreesd.

4.2.3 Geluid

Dit bestemmingsplan verzoek heeft o.a. betrekking op een bestaande woning annex camping, gelegen op circa 10 meter van de Beuningsestraat. Voor die weg geldt een snelheidsregime van 60 km/u. Behalve de status (burgerwoning) verandert er niets aan die woning. Van een toevoeging van een geluidgevoelig - en daarmee onderzoekplichtig object is daarom geen sprake.

4.2.4 Verkeer en parkeren

De camping en de woning blijven voor de gasten en de hoofdbewoners bereikbaar via de bestaande inrit aan de Beuningsestraat, die onveranderd blijft. Hetzelfde geldt voor het maximaal toegestane aantal kampeerplaatsen en de parkeergelegenheid naast de woning. Als gevolg van het bestemmingsplan zullen de verkeersafwikkeling en de verkeersbelasting van de Beuningsestraat niet toenemen. Overigens is het profiel van de Beuningsestraat voldoende voor het opvangen van de huidige verkeersintensiteit.

4.2.5 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het met name om de productie, opslag, transport en gebruik van gevaarlijke stoffen in de nabijheid van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen vallen daar onder. Voor de beantwoording van de vraag of er zich in of in de omgeving van het plangebied activiteiten of inrichtingen bevinden die mogelijk risico's in zich dragen is de risicokaart van de provincie Gelderland geraadpleegd. Een uitsnede daarvan is hieronder weergegeven.



Figuur 8: uitsnede risicokaart prov. Gelderland

Daarin staat de afstand vermeld tussen het perceel Beuningsestraat 4 en een Alliander-gasstation aan de Schoolstraat. Die afstand bedraagt 1,37 km. Andere objecten die uit een oogpunt van veiligheid en gezondheid bij voorkeur niet nabij gevoelige objecten worden geprojecteerd, komen in Aerd niet voor. Dit planaspect speelt redelijkerwijs dan ook geen rol van betekenis bij de afweging van de bij dit bestemmingsplan betrokken belangen. Samenvattend kan de conclusie worden getrokken dat het voorliggend plan geen basis biedt voor de realisatie van een nieuw (beperkt) kwetsbaar object. Het aspect "externe veiligheid" kan daarom niet als een beletsel voor de vaststelling van dit bestemmingsplan worden aangemerkt.

4.2.6 Bodem

Het feitelijk gebruik van zowel de woning als de bijgebouwen en de camping verandert niet. Die constatering is van belang omdat in de Wet bodembescherming een algemeen bodembeschermingsniveau is ingesteld ten aanzien van het voorkomen van nieuwe verontreinigingen van de bodem. Dit bestemmingsplan introduceert geen nieuwe bestemmingscategorieën die een bodemverontreinigend effect hebben of kunnen hebben.

4.2.7 Water

Het plangebied ligt in het beheersgebied van het Waterschap Rijn en IJssel. Daarom is nagegaan of het initiatief voldoende rekening houdt met de betrokken waterbelangen. Ook is beoordeeld of het aansluit bij het door het schap gevoerde waterbeheer. Dat is gedaan aan de hand van de zogenaamde "watertoets", een in het Besluit ruimtelijke ordening verankerd instrument. Het resultaat daarvan is in de bijlagen van dit bestemmingsplan opgenomen.

In aansluiting op die Watertoets zij herhaald dat dit bestemmingsplan hoofdzakelijk tot doel heeft om een als bedrijfswoning aangemerkt woonhuis de planologisch-juridisch status van burgerwoning te verschaffen. Van een significante ingreep in de waterhuishouding is daarom geen sprake. Samenvattend roept het bestemmingsplan uit waterhuishoudkundig oogpunt geen bezwaar op.

4.2.8 Milieuzonering

Als een bestemmingsplan nieuwe, milieuhindergevoelige, functies mogelijk maakt moet vooraf zijn aangetoond dat die niet hinderlijk zijn voor omliggende bedrijven. Op basis van hun milieuvergunning of -melding maken die bedrijven immers in beginsel aanspraak op een ongestoorde bedrijfsuitoefening. Om die veilig te stellen is de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten geraadpleegd. Die bevat richtafstanden voor o.a. de omgevingstypen 'gemengd gebied', 'rustige woonwijk' en 'rustig buitengebied'. Het plangebied behoort tot die laatste groep.

De VNG-brochure noemt een richtafstand van 50 meter tussen een burgerwoning en een camping, maar volgens constante jurisprudentie geldt die uitsluitend voor nieuwe situaties⁵. Hier is sprake van een bestaande (legale) woning op een bestaande camping die voor het overige qua opzet en omvang niet zal veranderen. Voor bestaande situaties kunnen volgens de jurisprudentie⁶ de richtafstanden hooguit een indicatie zijn voor de beoordeling van de aanvaardbaarheid van een functie. Bovendien moet in aanmerking worden genomen dat in het geval de milieugevoelige functie (in dit geval de woning op nr. 4) bewoond wordt door de eigenaar van de "milieubelastende" functie (de camping), de richtafstand tot 0 wordt gereduceerd.

Overigens mag hier niet onvermeld blijven dat Camping De Rijnstrangen aanmerkelijk verschilt van de recreatiebedrijven, genoemd in de VNG-brochure. Er is immers geen keuken waar de gasten hun eigen maaltijd kunnen bereiden en evenmin een speelplaats en een horecavoorziening zoals een restaurant, theetuin of kantine. De afstandsnorm van 50 meter zal alleen al om die reden belangrijk moeten worden genuanceerd. Ook de ruimtelijke uitstraling van het bedrijf zoals die wordt bepaald door de grootte, situering en landschappelijke inpassing vraagt daarom.

Samenvattend kan de conclusie worden getrokken dat vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmeringen aanwezig zijn voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.2.9 Ecologie



Figuur 9: Kernkwaliteiten GNN/GO; bron: provincie Gelderland; www.gelderland.nl

Het perceel Beuningsestraat 4 ligt buiten het Gelders Natuurnetwerk (GNN). Dat is het netwerk van bestaande en nieuwe natuurgebieden binnen de voorheen geldende "ecologische verbindingzones" van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Het is in figuur 9 afgebeeld. De camping ligt bovendien buiten de Groene Ontwikkelingszone (GO). Die bestaat uit gebieden met een andere bestemming dan "Natuur" en gelegen binnen de voormalige EHS. De juridische basis ervan is neergelegd in de Omgevingsverordening Gelderland⁷. En ten slotte kan worden vermeld dat het plangebied circa 90 meter van het internationaal beschermde Natura 2000-gebied "Rijntakken" (Rijnstrangen) ligt. Dat gebied is aangewezen zowel voor de Habitatrichtlijn als voor de Vogelrichtlijn.

Artikel 2.7, eerste lid, van de Wet natuurbescherming regelt de zogenaamde Natura 2000-plantoets⁸. De vraag of de daarin genoemde "significante gevolgen" voor de waarden waarvoor een Natura 2000-gebied is aangewezen, zich in een concreet geval redelijkerwijs voor (kunnen) doen behoort aan de hand van de maximale planologische mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, beoordeeld te worden. In zo'n beoordeling van mogelijke significante effecten op Natura 2000-gebieden wordt overigens niet alleen gekeken naar wat juridisch is toegestaan, maar ook naar het gebruik dat op grond van de flexibiliteitsbepalingen, wijzigingsbevoegdheden en binnenplanse afwijkingsbevoegdheden die een bestemmingsplan biedt, kan of kan worden toegestaan. Het voorliggend plan biedt geen mogelijkheid om het huidig aantal standplaatsen (30) uit te breiden.

Dit bestemmingsplan voorziet in een bestending van de huidige situatie ofwel in een ongewijzigde voortzetting van het bestaand gebruik van de woning Beuningsestraat 4 met dien verstande dat de status van die voormalige bedrijfswoning is gewijzigd in "Wonen-1". Aan het resterend deel van het perceel, omvattend het buitenterrein van de camping en de fietsenstalling is de bestemming "Agrarisch" toegekend. Omdat het bestemming andersoortig gebruik niet toestaat is geen ecologisch onderzoek ingesteld.

4.2.10 Luchtkwaliteit

De Wet Luchtkwaliteit, die verankerd is in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer, vloeit voort uit diverse Europese richtlijnen. Daarin zijn grenswaarden gesteld voor vervuilende stoffen in de buitenlucht. De gewijzigde status van de woning op het perceel Beuningsestraat 4 kan op zichzelf niet als een vervuilend object worden aangemerkt. Het eerdergenoemde plandoel is van een minimale omvang en heeft ook anderszins geen directe implicaties. Die gewijzigde status is ook volgens de Algemene maatregel van bestuur "NIBM" niet een project dat in betekende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging. Een toetsing van de luchtkwaliteit kan daarom achterwege blijven.

Samengevat vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

Hoofdstuk 5 Juridische aspecten en planverantwoording

5.1 Algemeen

Een bestemmingsplan bevat een planologische regeling die de burger en de overheid rechtstreeks bindt. De regels en verbeelding vormen hierbij het juridisch kader. De toelichting op de regels en de verbeelding is niet juridisch bindend, maar biedt wel inzicht in de belangenafweging die tot bestemmingen heeft geleid en kan behulpzaam zijn bij planinterpretatie. Het beleid van verschillende overheden en de actuele situatie, heeft geleid tot een nadere indeling in bestemmingen en aanduidingen. Op basis van het beleidskader en het gebied is gekozen voor de bestemmingen zoals genoemd in de volgende paragraaf aangaande de bestemmingen. Deze zijn gebaseerd op de landelijke Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP). Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. Hierdoor is het omgevingsrecht drastisch gewijzigd. Veel toestemmingen en vergunningen die voorheen apart geregeld waren, zijn nu opgenomen in de Wabo. Hierdoor is voor één project nog maar één omgevingsvergunning nodig, die toestemming geeft voor alle benodigde activiteiten. Een aantal vergunningen/toestemmingen dat is opgegaan in de omgevingsvergunning, zijn de bouwvergunning, de binnenplanse vrijstelling, de sloopvergunning en de aanlegvergunning. De inhoudelijke toetsingskaders voor deze vergunningen/toestemmingen zijn niet gewijzigd. De terminologie van de regels is aangepast aan de Wabo. De vrijstelling heet nu 'omgevingsvergunning voor het afwijken'. De bouwvergunning heet 'omgevingsvergunning voor het bouwen'. De sloop- en aanlegvergunning zijn gewijzigd in 'omgevingsvergunning voor het slopen' respectievelijk 'omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.'

5.2 Opbouw van de planregels

De regels zijn opgebouwd aan de hand van:

- Inleidende regels (begripsbepalingen, wijze van meten);
- Bestemmingsregels (bestemmingen, aanduidingen en dubbel-bestemmingen);
- Overige regels (anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels en algemene afwijkingsregels);
- Overgangs- en slotregels.

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. In hoofdstuk 2 zijn de bestemmingsregels opgenomen. Hoofdstuk 3 en 4 bevatten de algemene regels respectievelijk de overgangs- en slotregels. Hierna wordt de inhoud van de regels per hoofdstuk kort toegelicht.

Hoofdstuk 1 - Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. In het eerste artikel zijn de begrippen opgenomen die van belang zijn voor de toepassing van het plan en behulpzaam zijn bij planinterpretatie. Het tweede artikel betreft de wijze van meten, waarin wordt aangegeven hoe bij de toepassing van de bestemmingsregels wordt gemeten.

Hoofdstuk 2 - Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn regels gegeven voor de binnen het plangebied voorkomende bestemmingen, zoals aangegeven op de verbeelding:

- In de bestemmingsomschrijving zijn de toegelaten gebruiksvormen van de gronden aangegeven.
- In de bouwregels is bepaald welke bouwwerken zijn toegestaan binnen de bestemming.
- In de gebruiksregels is bepaald welk gebruik is toegestaan of juist is uitgesloten binnen de bestemming. Het vormt een aanvulling op de bestemmingsomschrijving.
- In de afwijkingsregels van bouwen en gebruik is aangegeven onder welke voorwaarden van welke bepalingen kan worden afgeweken.
- Omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden zijn in algemene zin gekoppeld aan ingrepen in de onderste laag (bodem, water, et cetera). Deze omgevingsvergunningen zullen worden ingezet om de landschappelijke kwaliteiten, natuurwaarden en archeologische waarden te beschermen en te behouden.
- In de wijzigingsbevoegdheden is aangegeven onder welke voorwaarden het bestemmingsplan kan worden gewijzigd.

Hoofdstuk 3 - Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat de volgende algemene regels:

- de anti-dubbeltelregel: 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.
- algemene bouwregels: in de algemene bouwregels is aangegeven dat de bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud en/of de afstand tot op de verbeelding aangegeven lijn van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand zijn gekomen, op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het plan minder dan wel meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven respectievelijk toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud en/of afstand in afwijking daarvan als minimaal respectievelijk maximaal toegestaan.
- algemene aanduidingsregels: hierin zijn specifieke aanduidingen opgenomen voor zones welke over meerdere bestemmingen vallen. Er zijn onder andere regels opgenomen voor de geluidzones vanwege industrie en vrijwaringszones voor een molenbiotoop.
- algemene gebruiksregels: in de algemene gebruiksregels is aangegeven welk gebruik in ieder geval strijdig is met het bestemmingsplan.
- algemene afwijkingsregels: in het bestemmingsplan is een aantal algemene afwijkingsregels opgenomen. Het betreft een flexibiliteitsregeling die het mogelijk maakt om op kleine onderdelen af te wijken van de regels van het plan, bijvoorbeeld als gevolg van in de praktijk vaak voorkomende problemen met het uitmeten van terreinen. De in het plan opgenomen afwijkingsmogelijkheden bieden de mogelijkheid om veranderingen relatief snel, na een korte procedure mogelijk te maken. Aan het gebruik van deze binnenplanse afwijkingen is wel een aantal voorwaarden verbonden. Deze voorwaarden zijn opgenomen in de planregels. Het doel van het opnemen van deze voorwaarden is om te voorkomen dat er een stedenbouwkundige, planologische of anderszins onaanvaardbare situatie zal ontstaan. De rechtszekerheid voor belanghebbenden is verzekerd door de procedure die in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is voorgeschreven en die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid moet worden doorlopen.
- overige regels: hier zijn algemene voor alle bestemmingen geldende regels opgenomen, tenzij in die bestemmingen anders is bepaald. In dit plan betreft het de regeling voor parkeren.

Hoofdstuk 4 - Overgangs- en slotregels

Hoofdstuk 4 van de regels bevat twee artikelen. In het eerste artikel is het overgangsrecht opgenomen, zoals dat ingevolge het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven. Het tweede artikel bevat de slotregel. In de slotregel is aangegeven hoe de regels kunnen worden aangehaald. Op basis van het overgangsrecht kunnen bestaande afwijkingen ten opzichte van het bestemmingsplan worden voortgezet, tenzij deze op illegale manier tot stand zijn gekomen. Als er geen sprake is van illegale situaties, kan de bestaande situatie worden gecontinueerd. Hierdoor kunnen van het bestemmingsplan afwijkende gebouwen in stand worden gehouden en kan van het bestemmingsplan afwijkend bestaand gebruik worden voortgezet. De overgangsregels zijn opgenomen overeenkomstig artikel 3.2.1 en 3.2.2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

5.3 Beschrijving per bestemming

Hierna volgt een korte toelichting op de in dit bestemmingsplan opgenomen bestemmingen:

5.3.1 Agrarisch (A) (artikel 3).

Buiten het agrarisch bouwvlak is geen bebouwing toegestaan, enkel bouwwerken geen gebouwen zijnde. Ter bescherming van de gewassen mogen palen wel tijdelijk (tijdens het seizoen) met netten bESPannen zijn. Echter zijn permanente constructies (overkappingen) niet toegestaan. In aansluiting op het agrarische bouwvlak is (ten behoeve van een aanliggende bestemming) een paardenbak en mini-camping mogelijk. Hiermee wordt beoogd om in het bestemmingsplan opgenomen afwijkingen die buiten het bijbehorende bestemmingsvlak vallen, formeel wel binnen de agrarische bestemming mogelijk te maken. In agrarisch gebied zijn verder uitsluitend (lage) afrasteringen en teeltondersteunende voorzieningen toegestaan. In dit plan is nog een extra mogelijkheid opgenomen om ten behoeve van de minicamping een overkapping toe te staan voor een fietsenstalling.

5.3.2 Wonen - 1 (W - 1) (artikel 4)

Deze bestemming betreft de burgerwoningen binnen het plangebied, niet zijnde (agrarische) bedrijfswoningen. Het betreft hier het hoofgebouw en eventuele bijgebouwen en/of overkappingen. Hiervoor zijn bepalingen opgenomen wat betreft omvang en afmeting van de bebouwing. Er is maximaal 1 woning per bestemmingsvlak toegestaan tenzij middels een aanduiding is aangegeven dat 2 wooneenheden (woningen) in één woongebouw van maximaal 150 m² zijn toegestaan. Voorts is een specifieke aanduiding opgenomen om meer dan 150 m² aan bijgebouwen mogelijk te maken.

Binnen de bestemming Wonen -1 is eveneens het hobbymatig houden van dieren toegestaan, waarbij het gaat om een beperkt aantal dieren en er eveneens sprake dient te zijn van het houden van dieren die in eigendom zijn van de bewoner van het perceel. Binnen de bestemming is (tijdelijke) kamerverhuur niet toegestaan. Wel is een gezinsvervangend tehuis toegestaan met een maximum van vier opvangplaatsen. Eveneens geldt dat een kinderopvang/gastouderopvang is toegestaan met een maximum van vier opvangplaatsen

Niet-agrarische activiteiten ten behoeve van een aanliggende bestemming zoals een paardenbak of mini-camping zijn onder voorwaarden binnen de woonbestemming toegestaan. Hiermee wordt beoogd om afwijkingen die op grond van het bestemmingsplan mogelijk zijn, maar buiten het bijbehorende bestemmingsvlak vallen formeel wel binnen de agrarische bestemming mogelijk zijn. Binnen de bestemming is middels een omgevingsvergunning voor het afwijken van het plan eveneens kleinschalig kamperen toegestaan. Om deze functie te kunnen uitoefenen, dient aan een aantal voorwaarden te worden voldaan. Indien de gronden waar een mini-camping wordt beoogd eveneens zijn gelegen in gebieden met de dubbelbestemming Waarde - Natuur en Landschap, dient in ieder geval een substantiële versterking van de kernkwaliteiten plaats te vinden. De bestaande en te ontwikkelen kwaliteiten zijn beschreven in de atlas Kernkwaliteiten GNN en GO, of in bijlage 8 Kernkwaliteiten GNN en GO van de Omgevingsverordening Gelderland.

5.3.3 Waarde - Archeologie hoge verwachting (WR-AHV) (artikel 5)

De gronden binnen deze dubbelbestemming zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden. Daartoe zijn regels opgenomen die archeologische waarden beschermen in relatie tot bodemingrepen. Hiertoe heeft de gemeente haar gronden verdeeld in meerdere categorieën. Ter bescherming van deze waarden zijn gebruiksregels en een omgevingsvergunningstelsel opgenomen met daarbij een onderzoeksverplichting. Het bestemmingsregime is afhankelijk van de aangetoonde waarde en de hoogte van de verwachting. In het belang van de te beschermen archeologische waarden kunnen middels een omgevingsvergunning voorwaarden worden gesteld aan de gewenste uit te voeren werkzaamheden.

5.3.4 Waterstaat - Waterkering (WS - WK) (artikel 6)

Deze dubbelbestemming betreft de binnen het plangebied aanwezige waterkeringen en/of kades. De gronden zijn naast de overige aan de gronden gegeven bestemming bestemd voor waterkeringen. De gronden mogen uitsluitend worden bebouwd ten dienste van de waterkering. Door middel van afwijking kunnen de gronden overeenkomstig de onderliggende bestemming worden bebouwd. Hierbij dient de beheerder van de waterkering te worden gehoord. Daarnaast geldt dat voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden een omgevingsvergunning is vereist.

Hoofdstuk 6 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Tegelijk met de vaststelling van het bestemmingsplan beslist de gemeenteraad of er al dan niet een exploitatieplan moet worden vastgesteld. De vaststelling ervan is wettelijk niet in alle gevallen verplicht. Zo kan de gemeenteraad verklaren dat geen exploitatieplan is vereist als het verhaal van de gemeentelijke kosten die voortvloeien uit het bestemmingsplan anderszins (d.w.z. anders dan door middel van een exploitatieplan) is verzekerd. De gemeentelijke kosten beperken zich in dit geval tot de ambtelijke kosten die in verband staan met de ambtelijke voorbereiding van het vaststellingsbesluit en de openbare bekendmaking daarvan. De gemeentelijke legesverordening voorziet daarin. Eventuele planschade komt via een te ondertekenen planschadeovereenkomst voor rekening van de initiatiefnemers. Samengevat is een kostenverhaal "anderszins" verzekerd. Van de vaststelling van een exploitatieplan kan daarom zonder bezwaar worden afgezien.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Rijk

Met verwijzing naar paragraaf 3.1 van deze plantoelichting kan worden vastgesteld dat dit bestemmingsplan geen ruimtelijk relevant rijksbelang schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

6.2.2 Provincie

Zoals in paragraaf 3.2 van deze plantoelichting is uiteengezet schaadt het plandoel geen provinciale belangen. Daarom is van het voeren van vooroverleg met de provincie Gelderland afgezien.

6.2.3 Waterschap Rijn en IJssel

De plantoelichting van dit bestemmingsplan is op 9 juni 2020 ter beoordeling voorgelegd aan het Waterschap Rijn en IJssel. Dat heeft geresulteerd in de constatering dat het bestemmingsplan niet voorziet in de aanleg van enige verharding.

Op basis daarvan kan worden vastgesteld dat er voor het voeren van nader overleg geen aanleiding is.

6.2.4 Inspraak

Volgens de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk ruimtelijk beleid. De gemeente Zevenaar heeft dat aan de initiatiefnemers overgelaten.

Op 16 mei 2020 zijn de bewoners van de volgende percelen schriftelijk door hen informeel in kennis gesteld van de planontwikkeling: Beuningsestraat nrs. 3, 5, 7, 6, 2, 1, 10, 8, 8A, Veldweg 2, 1, en Aerdsedijk 43, 45, 47, 32A, 34, 36 en 41. Een groot aantal van hen gaf bovendien gehoor aan de uitnodiging om op zaterdag 6 juni 2020 op de locatie ook persoonlijk te horen wat het plandoel inhoudt en hebben daarover met de initiatiefnemers van gedachten gewisseld. Op de bijeenkomst verschenen circa 10 buurtbewoners die allen verklaarden in te stemmen met het bestemmingsplan.

6.2.5 Procedure

Het ontwerp bestemmingsplan "Beuningsestraat 4 te Aerdt" kon met ingang van 30 juli 2020 gedurende zes weken door iedereen worden ingezien. Een ieder was tijdens de bovengenoemde periode van zes weken (30 juli 2020 tot en met 9 september 2020) in de gelegenheid schriftelijk of mondeling een zienswijze tegen het ontwerp bestemmingsplan naar voren brengen bij de gemeenteraad van Zevenaar. Van deze gelegenheid om tegen het ontwerp bestemmingsplan zienswijzen in te dienen is geen gebruik gemaakt.

Bijlagen bij toelichting

Bijlage 1 Watertoetstabel

Regels

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleidende regels
Artikel 1 Begrippen
Artikel 2 Wijze van meten
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels
Artikel 3 Agrarisch
Artikel 4 Wonen - 1
Artikel 5 Waarde - Archeologie hoge verwachting
Artikel 6 Waterstaat - Waterkering
Hoofdstuk 3 Algemene regels
Artikel 7 Anti-dubbeltelregel
Artikel 8 Algemene bouwregels
Artikel 9 Algemene gebruiksregels
Artikel 10 Algemene afwijkingsregels
Artikel 11 Algemene wijzigingsregels
Artikel 12 Overige regels\
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels
Artikel 13 Overgangsrecht
Artikel 14 Slotregel

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 Plan

het bestemmingsplan 'Beuningsestraat 4 te Aerdt' met identificatienummer NL.IMRO.0299.BP09BEUNINGSTR4-VA01 van de gemeente Zevenaar.

1.2 Aanduiding

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

1.3 Aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.4 Agrarisch

Het (bedrijfsmatig) telen van gewassen en/of het houden van dieren.

1.5 Archeologische verwachtingswaarde

de aan een gebied toegekende verwachting in verband met de kans op de aanwezigheid van archeologische relictten

1.6 Archeologische waarde

De aan een gebied toegekende waarde in verband met het voorkomen van archeologische relictten.

1.7 Bebouwing

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

1.8 Bebouwingspercentage

de oppervlakte van de bebouwing binnen het bouwvlak, het bestemmingsvlak of bouwperceel, uitgedrukt in een percentage van de oppervlakte van dat vlak.

1.9 Bed & breakfast

een kleinschalige, aan de woonfunctie ondergeschikte overnachtingsaccommodatie voor het tegen betaling bieden van kortstondig verblijf en ontbijt aan huis, zonder kookgelegenheid. Een bed en breakfast is gevestigd in een woonhuis of bijgebouw en wordt gerund door de bewoner van het betreffende huis en bevat geen openbare eetgelegenheid.

1.10 Bedrijf

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

1.11 Bedrijfsgebouw

een gebouw, of gedeelte hiervan, en/of overkapping dat dient voor de uitoefening van één of meer bedrijfsactiviteiten, inclusief opslag en stallen van bedrijfswagens en goederen.

1.12 Bedrijfswoning

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein, noodzakelijk is, tevens bedoeld voor diegene(n) die gedurende ten minste 20 jaar als agrarisch ondernemer op het bedrijf woonachtig en werkzaam is (zijn) geweest en die na beëindiging van zijn/haar/hun ondernemerschap op de bedrijfslocatie wil(len) blijven wonen.

1.13 Bedrijf aan huis

door de bewoner van de betreffende woning bedrijfsmatig verlenen van diensten, dan wel het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, die niet krachtens een milieuwet vergunning- of meldingsplichtig is en waarvan de omvang van de activiteiten zodanig is, dat de activiteiten door de bewoner en maximaal één administratief ondersteunend personeelslid met behoud van de woonfunctie kunnen worden uitgeoefend.

1.14 Beroep aan huis

door de bewoner van de betreffende woning beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch, cosmetisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang door de bewoner van de betreffende woning en daarbij behorende bijgebouwen en maximaal één administratief ondersteunend personeelslid met behoud van de woonfunctie kunnen worden uitgeoefend.

1.15 Bestaand

bij bouwwerken: een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan rechtmatig aanwezig, in uitvoering of reeds vergund;

bij gebruik: het gebruik dat op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan rechtmatig aanwezig of reeds vergund is;

afstand: de afstand zoals die is het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan.

1.16 Bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.17 Bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.18 Bijbehorend bouwwerk

Uitbreiding van een oorspronkelijk hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend oorspronkelijk hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak. Onder dit begrip vallen aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen.

1.19 Bouwen

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

1.20 Bouwgrens

de grens van een bouwvlak

1.21 Bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen (hoogteverschil per vloer of balklaag maximaal 1,5 m) is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grondlaag.

1.22 Bouwperceel

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

1.23 Bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel.

1.24 Bouwvlak

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

1.25 Bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect duurzaam met de aarde is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond, bedoeld om ter plaatse te functioneren.

1.26 Bruto vloeroppervlak

de vloeroppervlakte van alle voor mensen toegankelijke ruimten binnen een gebouw, met uitzondering van een parkeergarage.

1.27 Dagrecreatie

verblijf buiten de woning voor recreatieve doeleinden zonder dat er een overnachting ter plaatse mee gepaard gaat.

1.28 Dagrecreatieve voorziening

voorziening ten behoeve van dagrecreatie, zoals picknickplaatsen, aanlegsteigers, observatiepunten, informatieborden, banken, paden ten behoeve van wandelen, fietsen, zwemmen, vissen, paardrijden, kanoën en natuurobservatie.

1.29 Detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, het verkopen, leveren en/of verhuren van goederen voor gebruik, verbruik of aanwending overwegend anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.30 Dubbele bewoning

situatie waarbij twee zelfstandige huishoudens wonen in één woning.

1.31 Eerste bouwlaag

de bouwlaag op de begane grond.

1.32 Erf

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw.

1.33 Evenement

kortdurende, maar wel tijdelijke activiteit in de openlucht dan wel in al dan niet tijdelijke tenten of paviljoens, gericht op het bereiken van een algemeen of besloten publiek voor informerende, educatieve-, sportieve-, toeristisch-recreatieve, commerciële-, sociale-, culturele- en/of levensbeschouwelijke activiteiten, waar onder feesten, kermis, optocht, braderie, wedstrijd of andere bijeenkomst tot ontspanning of vermaak, of een vertoning, voorstelling of herdenking

1.34 Extensieve (dag)recreatie

niet-gemotoriseerde recreatieve activiteiten, zoals wandelen, fietsen, skaten, paardrijden, vissen, natuurzwemmen en natuurobservatie van een beperkte omvang, waarbij overnachting niet is toegestaan.

1.35 Gebouw

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

1.36 Groepsaccommodatie

(een deel van) een gebouw met tenminste 6 overnachtingsplaatsen welke is bestemd voor het recreatief nachtverblijf, niet zijnde permanente bewoning, en gedurende het hele jaar wordt gebruikt door wisselende groepen, en worden gekenmerkt door de aanwezigheid van gemeenschappelijke voorzieningen en verblijfsruimtes..

1.37 Hoofdgebouw

een gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de bestemming van het perceel en, indien meer gebouwen op dat perceel aanwezig zijn, gelet op de bestemming, situering, afmetingen of functie het belangrijkste is.

1.38 Horeca(bedrijf) [categorie]

een bedrijf, waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren al dan niet voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt en/of waarin zaalruimte wordt verhuurd en ter plaatse beschikbaar wordt gesteld, één en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, met uitzondering van een seksinrichting. Daarbij wordt een onderscheid gemaakt in de volgende categorieën:

Horecabedrijf categorie 1

een horecabedrijf waarvan de exploitatie doorgaans geen overlast voor het leefklimaat veroorzaakt en dat voornamelijk is gericht op het hoofdzakelijk overdag en 's avonds verstrekken van niet of licht alcoholhoudende dranken en/of eenvoudige maaltijden en/of etenswaren ter plaatse zoals een broodjeszaak/lunchroom, ijssalon, koffiehuis of een naar de aard, openingstijden en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen horecabedrijf. Openingstijden tussen 7.00 en maximaal 19.00 uur.

Horecabedrijf categorie 2a

een horecabedrijf waarvan de exploitatie doorgaans minimale overlast voor het leefklimaat kan veroorzaken en dat voornamelijk is gericht op het hoofdzakelijk 's avonds verstrekken van maaltijden en/of dranken ter plaatse waar onder een restaurant, bistro of een naar de aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen horecabedrijf, zoals een proeverij. Openingstijden tussen 7.00 en maximaal 22.00 uur.

Horecabedrijf categorie 2b

een horecabedrijf van de categorie 2a met een beperkt aantal overnachtingsplaatsen (maximaal 10 kamers), niet zijnde permanente bewoning, zoals een kleinschalig hotel-restaurant of pension en/of naar aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen horecabedrijf.

Horecabedrijf categorie 2c

Horecabedrijf van de categorie 2a of 2b, met een relatief grote verkeersaantrekkende werking zoals hotel-restaurant met meer dan 10 kamers en/of hotel-restaurant met vergadercentrum en/of zalenverhuur (niet voor feesten en partijen) en/of naar aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen horecabedrijf.

Horecabedrijf categorie 3a

een horecabedrijf waarvan de exploitatie doorgaans een zekere overlast voor het leefklimaat kan veroorzaken en dat voornamelijk is gericht op het hoofdzakelijk verstrekken van (al dan niet voor consumptie ter plaatse) bereide etenswaren met als nevenactiviteit het verstrekken van niet of licht alcoholische dranken. Het accent ligt op de verstrekking van al dan niet voor consumptie ter plaatse bereide, kleine etenswaren, zoals een cafetaria, snackbar, grill-room, fastfoodrestaurant, automatiek en/of een naar de aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen horecabedrijf, een cateringbedrijf (niet voor consumptie ter plaatse) daar niet onder begrepen. Openingstijden tussen 7.00 en maximaal 24.00 uur.

Horecabedrijf categorie 3c

Horecabedrijf van de categorie 3a, met een relatief grote verkeersaantrekkende werking zoals drive-throuhrestaurant, afhaalrestaurant of maaltijdenbezorgdienst (al dan niet met ondergeschikt verstrekken van maaltijden ter plaatse) en/of naar aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen horecabedrijf.

Horecabedrijf categorie 4a

Een horecabedrijf waarvan de exploitatie doorgaans meer overlast voor het leefklimaat kan veroorzaken en een grotere druk op de openbare orde met zich meebrengt en dat voornamelijk is gericht op het 's avonds en/of 's nachts verstrekken van (alcoholische) dranken, zoals een café, of een horecabedrijf categorie 3a met openingstijden na 24.00 uur en/of een naar de aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen horecabedrijf.

Horecabedrijf categorie 4b

een horecabedrijf van de categorie 4a met een beperkt aantal overnachtingsplaatsen (maximaal 10 kamers), niet zijnde permanente bewoning, zoals een kleinschalig pension in combinatie met een café en/of naar aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen horecabedrijf.

Horecabedrijf categorie 4c

Horecabedrijf van de categorie 4a of 4b, met een relatief grote verkeersaantrekkende werking, of een horecabedrijf categorie 3c met openingstijden na 24.00 uur en/of naar aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen horecabedrijf.

horecabedrijf categorie 5

een horecabedrijf waarvan de exploitatie doorgaans veel overlast voor het leefklimaat kan veroorzaken en een grote druk op de openbare orde met zich meebrengt en dat voornamelijk is gericht op het 's avonds en/of 's nachts verstrekken van (alcoholische) dranken en waar tevens gelegenheid wordt geboden tot dansen of vergelijkbaar vermaak, zoals een discotheek, partycentrum en/of een naar de aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen horecabedrijf.

1.39 Huishouden

persoon of groep personen die een huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan; daaronder niet begrepen kamerverhuur.

1.40 Kamerverhuur

ruimte(n) in een (deel van een) gebouw die geschikt is (zijn) of geschikt te maken is (zijn) voor (nacht)verblijf, niet zijnde een logiefunctie als bedoeld in het Bouwbesluit of niet zijnde een (zelfstandige) woonruimte als bedoeld in de Huisvestingswet, ongeacht de duur van het verblijf en al dan niet tegen betaling.

1.41 Kampeermiddel

een tent, tentwagen, kampeerauto, caravan dan wel enig ander voertuig, niet zijnde een bouwwerk, zonder permanente aansluitingen en/of permanente verbinding met de grond welke tegen aanvaardbare kosten en inspanningen verplaatst kan worden, en bestemd of opgericht is, dan wel wordt of kan worden gebruikt, voor recreatief nachtverblijf niet zijnde permanente bewoning.

1.42 Kampeerterrein

terrein ingericht om daarop gelegenheid te geven tot het plaatsen of geplaatst houden van recreatieve onderkomens (artikel 1.54), ten behoeve van recreatief nachtverblijf voor personen, die hun vaste verblijfplaats elders hebben, en voor de daarbij behorende voorzieningen.

1.43 Kantoor

een gebouw, zonder of met ondergeschikte publieksgerichte functie, dat dient voor de uitoefening van administratieve werkzaamheden en werkzaamheden die verband houden met het doen functioneren van (semi-)overheidsinstellingen, het bankwezen en naar aard daarmee gelijk te stellen dienstverlenende bedrijven en instellingen.

1.44 Kleinschalig kamperen (mini-camping)

kampeerterrein met maximaal 30 plaatsen, uitsluitend voor kampeermiddelen (artikel 1.41), en dat functioneel verbonden is met de hoofdbestemming en wordt gerund door de bewoner van de betreffende woning. Permanente plaatsing van stacaravans, is niet toegestaan.

1.45 Mantelzorg

intensieve zorg of ondersteuning van meer dan 8 uur per week en naar verwachting langer dan 3 maanden zal duren, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt, en waarvan de behoefte met een verklaring van een huisarts of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur moet worden aangetoond.

1.46 Mantelzorgwoning

Een bijbehorend bouwwerk, of deel daarvan, ten behoeve van de huisvesting van één huishouden van maximaal twee personen, van wie ten minste één persoon mantelzorg (artikel 1.45) verleent aan of ontvangt van een bewoner van de woning. Een mantelzorgwoning functioneel verbonden met het hoofdgebouw en niet aan te merken als eigenstandig hoofdgebouw.

1.47 Natura 2000 gebied

in het kader van de Natuurbeschermingswet aangewezen gebieden ter bescherming van de biodiversiteit.

1.48 Nevenactiviteiten

één of meerderde activiteiten ondergeschikt aan de hoofdactiviteit in zowel (gezamenlijke) omvang (m2) als de effecten op het woon- en leefklimaat en uitsluitend toegestaan in samenhang met de hoofdactiviteit.

1.49 Niet-grondgebonden agrarisch bedrijf

Een veehouderijbedrijf waarvan de agrarische productie voor het grootste deel afkomstig is uit de niet-grondgebonden veehouderijtak(ken). Een niet- grondgebonden veehouderijtak is een onderdeel van een agrarisch bedrijf dat beschikt over onvoldoende cultuurgrond om de dieren op het eigen bedrijf in de omgeving van de bedrijfsgebouwen voor meer dan 50 procent van het benodigde voer te voorzien.

1.50 Ondergeschikte detailhandel

detailhandel binnen een bestemming waarvan de functie een andere dan detailhandel is, maar waar men uitsluitend ten behoeve van de hoofdfunctie verkoop verricht, waarvan de omvang en uitstraling ondergeschikt is aan de hoofdactiviteit. De detailhandel is ondersteunend aan de hoofdfunctie en is hiermee onlosmakelijk verbonden.

1.51 Ondergeschikte horeca

horeca binnen een bestemming waarvan de functie een andere dan horeca is, maar waar men uitsluitend ten behoeve van de hoofdfunctie verkoop verricht, waarvan de omvang en uitstraling ondergeschikt is aan de hoofdactiviteit. De horeca-activiteit is ondersteunend aan de hoofdfunctie en is hiermee onlosmakelijk verbonden. Verhuur aan derden, zowel tijdens als buiten openingstijden, voor, al dan niet besloten, feesten of partijen is niet toegestaan.

1.52 Overkapping

elk bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een voor mensen toegankelijke oppervlakte overdekt en geheel of gedeeltelijk door ten hoogste twee wanden is omsloten.

1.53 Prostitutie

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

1.54 Recreatief onderkomen

verblijf voor recreatieve doeleinden buiten het hoofdverblijf, waarbij ten minste één nacht wordt doorgebracht, met uitzondering van overnachtingen bij familie en kennissen. Hieronder worden verstaan kampeermiddelen (artikel 1.41), dan wel de plekken voor (mobiele) kampeermiddelen, groepsaccommodaties (artikel 1.36) en recreatieverblijf (artikel 1.55).

1.55 Recreatieverblijf

een gebouw, dat bestemd is voor recreatief verblijf, niet zijnde permanente bewoning, en dat gedurende het hele jaar wordt gebruikt voor recreatieve doeleinden door wisselende personen, zoals een trekkershut, zomerhuisje, recreatiewoning, chalet en stacaravan, niet zijnde een groepsaccommodatie.

1.56 Recreatiewoning

een gebouw, dat bestemd is voor recreatief verblijf, niet zijnde permanente bewoning en dat gedurende het hele jaar wordt gebruikt voor recreatieve doeleinden door wisselende personen.

1.57 Seksinrichting

één of meer voor publiek de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte(n) waarin bedrijfsmatig of op een daarmee vergelijkbare wijze, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Hier onder wordt in elk geval verstaan: een bordeel, seksbioscoop, seksautomatenhal, sekswinkel, seks theater, parenclub, erotische massagesalon of prostitutiebedrijf, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.58 Teeltondersteunende voorzieningen

Voorzieningen in de vorm van palen en/of stellingen, al dan niet van tijdelijke aard, een boogconstructie zonder afdek materiaal, afdek materiaal met ondersteunende constructie (lage, niet menstoegankelijke tunnels en tijdelijke menstoegankelijke tunnels of bouwwerken) en/of uitgespreid afdek materiaal ten behoeve van agrarische bedrijven in vollegrondsgroente-, fruit-, bloemen- en boomteelt en wijnbouw, met het oog op bescherming van deze gewassen.

1.59 Toename van stikstofdepositie

er is sprake van toename van stikstofdepositie als de stikstofdepositie (mol/ha/jaar) als gevolg van de stikstofemissie van een agrarisch bedrijf op voor stikstof gevoelige habitat in een Natura 2000 gebied meer bedraagt dan:

- a. de stikstofdepositie (mol/ha/jaar) die in overeenstemming is met:
 1. een ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan verleende en onherroepelijke omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.7 tweede lid van de Wet natuurbescherming respectievelijk artikel 19d van de Natuurbeschermingswet 1998, of
 2. een ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan verleende en onherroepelijke omgevingsvergunning die verleend is met toepassing van artikel 6.10a van het Besluit omgevingsrecht respectievelijk hoofdstuk IX, titel 2 van de Natuurbeschermingswet 1998;
- b. indien geen sprake is van een vergunning als bedoeld onder a: de stikstofdepositie (mol/ha/jaar) ten gevolge van het ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan aanwezige planologisch legale gebruik van de gronden en bouwwerken die in gebruik zijn bij het agrarisch bedrijf.

1.60 Verkoopvloeroppervlak

de voor het publiek zichtbare en toegankelijke winkelruimte ten behoeve van detailhandel, al dan niet overdekt of besloten.

1.61 Voorgevel

de naar de openbare weg of een weg met een openbaar karakter gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel of een gebouw dat gevels heeft gekeerd naar meerdere wegen, de gevel die kennelijk vanuit stedenbouwkundig opzicht als zodanig moet worden aangemerkt, waarbij de toegangsdeur noch noodzakelijk noch bepalend is.

1.62 Voorgevelrooilijn

de lijn die, op peil, door het buitenwerkse vlak van de voorgevel loopt, welke lijn in geval van een bouwgrens waarnaar de voorgevel is gekeerd, wordt verondersteld te liggen ter plaatse van die bouwgrens.

1.63 Weg

weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b van de Wegenverkeerswet (alle voor het openbaar verkeer openstaande wegen of paden met inbegrip van de daarin liggende bruggen en duikers en de tot die wegen behorende paden en bermen of zijkanalen). Onder weg wordt niet verstaan achterpaden bij woningen, waaronder brandgangen en voetpaden.

1.64 Woning

een complex van intern met elkaar in verbinding staande ruimten, in een (gedeelte van een) gebouw, uitsluitend bedoeld voor de permanente huisvesting van één (1) afzonderlijk (gemeenschappelijk) huishouden (artikel 1.39).

1.65 Woningsplitsing

het splitsen van één (1) woning in, dan wel het gebruiken van één woning als, twee of meer zelfstandige woningen. Inpandig is onvoldoende samenhang tussen de verschillende ruimten en/of meerdere primaire ruimten aanwezig met het kennelijke doel afzonderlijke bewoning mogelijk te maken.

1.66 Wooneenheid

een zelfstandige woonruimte ondergebracht in een woongebouw met minimaal 2 wooneenheden (zelfstandige woningen), ontstaan als gevolg van woningsplitsing.

1.67 Woongebouw

een gebouw met meerdere zelfstandige woningen of wooneenheden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 Afstand tot de bouwperceelsgrens

kortste afstand van een bepaald punt van het bouwwerk tot de grens van het bouwperceel.

2.2 Afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens

kortste afstand van een bepaald punt van het bouwwerk tot de zijdelingse grens van het bouwperceel.

2.3 Bebouwingspercentage

het oppervlak dat met bouwwerken mag worden bebouwd, uitgedrukt in procenten van de oppervlakte van het bouwperceel, voor zover dat is gelegen binnen de bestemming, dan wel bouwvlak, bestemmingsvlak of maatvoeringsvlak, of binnen een in de regels nader aan te duiden gedeelte van die bestemming; dit percentage heeft geen betrekking op volledig ondergronds gelegen bebouwing.

2.4 Bouwhoogte

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

2.5 Dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.6 Ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk

vanaf het bouwkundig peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend.

2.7 Goothoogte

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel. Bij toepassing van het meten van de goothoogte van een bouwwerk worden dakkapellen buiten beschouwing gelaten, behoudens dakkapellen waarvan de gezamenlijke breedte meer bedraagt dan 50% van de breedte van het betreffende dakvlak. De goothoogte wordt dan gemeten vanaf het peil tot aan de goot van de dakkapel.

2.8 Inhoud van een bouwwerk

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

2.9 Ondergeschikte bouwonderdelen

bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwonderdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, droogstanden, ingangspartij, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwgrenzen niet meer dan 1 m bedraagt.

2.10 Oorspronkelijk hoofdgebouw

hoofdgebouw zoals dat ten tijde van de afronding van de bouwwerkzaamheden, overeenkomstig de voor het hoofdgebouw verleende vergunning, is opgeleverd.

2.11 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.

2.12 Oppervlakte van een overkapping

tussen de buitenzijde van de afdekking van de overkapping, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van de overkapping.

2.13 Peil

- a. voor gebouwen waarvan de toegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b. indien in het water wordt gebouwd: het gemiddelde waterpeil;
- c. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarisch gebruik;
- b. een bestaande camping met maximaal 30 standplaatsen;
- c. extensief recreatief medegebruik (dagrecreatie), zoals wandelen, fietsen, paardrijden, natuurobservatie of naar aard en omvang vergelijkbare activiteiten;
- d. bestaande nutsvoorzieningen;
- e. behoud en ontwikkeling van landschappelijke waarden;
- f. water en voorzieningen voor de waterhuishouding, zoals watergangen, wadi's, bergingsvijvers en andere naar aard en omvang vergelijkbare voorzieningen;
- g. bij de bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen waar onder afrasteringen, teeltondersteunende voorzieningen, ontsluitingswegen voor percelen, straatmeubilair en watergangen;
- h. niet-agrarische activiteiten ten behoeve van een aanliggende bestemming, uitsluitend en voorzover deze op grond van de regels van dit plan zijn toegestaan;
- i. een bestaande overkapping voor fietsenstalling.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op of in de in artikel 3.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken geen gebouw zijnde worden gebouwd;

3.2.2 Bouwwerken geen gebouw zijnde

Voor bouwwerken geen gebouw zijnde, gelden de volgende regels:

- a. grondgebonden zonnepanelen zijn niet toegestaan;
- b. afrasteringen ten behoeve van perceelsafscheidingsen, met een hoogte van maximaal 1 m;
- c. paardenbakken voor hobbymatig gebruik, waarbij de regels van artikel 8.3 van toepassing zijn;
- d. bestaande nutsvoorzieningen;
- e. bij de bestemming behorende (erf)ontsluitingswegen;
- f. wandel-, fiets-, -ruiterpaden, straatmeubilair zoals picknicktafels, banken, afvalbakken, bewegwijzering en dergelijke, met een maximale bouwhoogte van 2,5 m;
- g. een bestaande overkapping voor het stallen van fietsen met een maximale hoogte van 3 m en een maximale oppervlakte van 47 m².

3.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen, in afwijking van het bepaalde in artikel 3.2, onder de voorwaarden genoemd in artikel 10.1 en 3.3., een omgevingsvergunning verlenen voor:

3.3.1 Omheining voor een paardenwei

Voor het bouwen van een omheining voor een paardenwei gelden de volgende voorwaarden:

- a. hoogte maximaal 1,7 m;
- b. de landschappelijke waarden worden niet onevenredig aangetast.

3.4 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik van gronden en gebouwen gelden de volgende voorwaarden:

3.4.1 Strijdig gebruik

Tot strijdig gebruik van de gronden en bouwwerken wordt in ieder geval gerekend:

- a. het uitoefenen van een manege;
- b. de aanleg van siertuinen (ten behoeve van een (bedrijfs)woning) buiten het agrarisch bouwvlak;
- c. het gebruik overeenkomstig de artikelen 3.1, sub b, 4.1, sub c, 1.44, 1.48, 9.1 of 9.2 waarbij niet voldoende parkeergelegenheid is gerealiseerd en/of niet in stand wordt gehouden;
- d. verhuur van (horeca)ruimte ten behoeve van, al dan niet besloten, feesten of partijen.

3.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen gebouw zijnde, of werkzaamheden

3.5.1 Vergunningplicht

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

- a. het aanleggen van (toegangs)wegen, paden, banen voor zover dit plaatsvindt buiten het bouwvlak.

3.5.2 Uitzondering vergunningplicht

De in artikel 3.5.1 bedoelde verboden zijn niet van toepassing op:

- a. (erf)toegangswegen ter ontsluiting van een agrarisch bouwvlak, zoals weergegeven op de verbeelding, met een lengte van minder dan 25 m en een breedte van maximaal 4 m, met dien verstande dat maximaal 2 (erf)toegangswegen per agrarisch bouwvlak zijn toegestaan;
- b. werken of werkzaamheden die worden uitgevoerd binnen het agrarisch bouwvlak;
- c. werken of werkzaamheden die reeds in uitvoering waren op het tijdstip van de vaststelling van dit bestemmingsplan.

3.5.3 Toelaatbaarheid

De in artikel 3.5.1 bedoelde vergunning wordt slechts geweigerd in de volgende gevallen:

- a. in het geval van een (erf)toegangsweg: indien reeds 2 erftoegangswegen aanwezig zijn;
- b. de direct of indirect te verwachten gevolgen doen blijvend onevenredig afbreuk aan aanwezige natuur- of landschapswaarden;
- c. door het stellen van voorwaarden kunnen aanwezige natuur- of landschapswaarden onvoldoende geborgd worden.

Artikel 4 Wonen - 1

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. wonen;
- b. woning met bedrijf aan huis;
- c. een bestaande camping met maximaal 30 standplaatsen op de aangrenzende agrarische gronden, als vermeld onder 3.1;
- d. twee recreatie-appartementen;
- e. bed & breakfast;
- f. voorzieningen ten behoeve van de mini-camping waaronder recreatieve ruimte, sanitaire ruimten, ondergeschikte kantoorruimte, ontvangstruimte, werkplaats, opslag en overdekte stalling voor caravans en/of campers;
- g. bij de bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen, zoals tuinen, erven en verhardingen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Op of in de in 4.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd.

4.2.2 Gebouwen

Voor gebouwen, inclusief overkappingen, gelden de volgende regels:

- a. maximaal 1 woning per bestemmingsvlak, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden 2' maximaal het vermelde aantal wooneenheden (woningen) in een woongebouw van maximaal 172 m² zijn toegestaan;
- b. voor hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken, inclusief overkappingen, gelden de in artikel 8.2 genoemde regels;
- c. in afwijking van artikel 8.2.2 onder b, een bijgebouw met een oppervlakte van maximaal zoals in onderstaande tabel is aangegeven, met dien verstande dat de totale oppervlakte bijbehorende bebouwing niet groter is dan 150 m² of, indien deze groter is, maximaal de oppervlakte zoals opgenomen in onderstaande tabel:

Ter plaats van de aanduiding	adres	maximale oppervlakte bijgebouw
Specifieke bouwaanduiding - bijgebouw 13	Beuningsestraat 4	551 m ²

- d. de vermelde oppervlakte van 551 m² is bestemd voor de in 4.1, sub d tot en met f vermelde functies waarbij voor de twee toegelaten recreatie-appartementen de oppervlakte maximaal 86,2 m² bedraagt en voor de toegelaten bed & breakfastkamers bedraagt de oppervlakte 66,7 m².

4.2.3 Bouwwerken geen gebouw zijnde

Voor bouwwerken geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

- a. bouwhoogte erfafscheiding voor de voorgevel maximaal 1 m;
- b. bouwhoogte erfafscheiding achter de voorgevel maximaal 2 m;
- c. voor hobbymatige paardenbakken gelden de in artikel 8.3 genoemde regels;
- d. grondgebonden zonnepanelen zijn toegestaan onder de volgende voorwaarden:
 1. aangetoond is dat het ondoelmatig is om de zonnepanelen op bestaande dakvlakken te realiseren;
 2. de omvang van de opstelling c.q. installatie, inclusief zonnepanelen op de dakvlakken, is niet groter dan noodzakelijk om te voorzien in de energiebehoefte van het eigen perceel;
 3. de grondopstelling is compact en geconcentreerd vormgegeven achter, het verlengde van, de voorgevel van de woning;
 4. de kortste afstand tussen de woning en de zonnepanelen bedraagt niet meer dan 20 m;
 5. de maximale hoogte van de grondopstelling bedraagt niet meer dan 2 meter en is via een palenconstructie verbonden met de ondergrond (bodem);
- e. bouwhoogte overige bouwwerken (geen gebouw zijnde) maximaal 3 m.

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Strijdig gebruik

Tot strijdig gebruik van de gronden en bouwwerken wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van een woning voor de huisvesting van meer dan één huishouden;
- b. woningsplitsing (splitsing in meer dan 1 zelfstandige woning);

4.4 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen, in afwijking van artikel 4.1, onder de voorwaarden genoemd in artikel 10.1 en 4.4, een omgevingsvergunning verlenen voor:

4.4.1 Ondergeschikte horeca

Voor ondergeschikte horeca gelden de volgende voorwaarden:

- a. uitsluitend als nevenactiviteit gerund door (één van) de bewoner(s) van de woning;
- b. uitsluitend horeca categorie 1;
- c. oppervlakte (exclusief terras) maximaal 50 m², met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte van tentoonstellingsruimte, beroep en bedrijf aan huis, bed & breakfast, ondergeschikte horeca en voorzieningen voor een mini-camping niet meer bedraagt dan 150 m²;
- d. een kleinschalige terrasvoorziening wordt uitsluitend toegestaan onder de volgende voorwaarden:
 - 1. oppervlakte maximaal 50 m², met dien verstande dat de totale oppervlakte van het terras op het perceel niet meer dan 50 m² bedraagt;
 - 2. afstand tot een woning van derden minimaal 30 m;
 - 3. geen onevenredige aantasting van belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
- e. geen buitenopslag of stalling van goederen;
- f. geen verhuur van horecaruimte ten behoeve van feesten of partijen.

Artikel 5 Waarde - Archeologie hoge verwachting

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie hoge verwachting' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de verwachte archeologische waarden.

5.2 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen gebouw zijnde, of werkzaamheden

5.2.1 Vergunningplicht

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

- a. bodemingrepen groter dan 200 m² en dieper dan 0,5 m.

5.2.2 Onderbouwing van de aanvraag

Om de aanvraag voor een omgevingsvergunning goed te kunnen beoordelen kan het noodzakelijk zijn dat een rapport wordt overgelegd waaruit, naar oordeel van het college van burgemeester en wethouders in voldoende mate blijkt dat de uitvoering van de werken of werkzaamheden, dan wel de directe of indirecte te verwachten gevolgen hiervan, niet zullen leiden tot een onaanvaardbare verstoring van archeologisch materiaal, dan wel dat de verstoring ervan redelijk is in relatie tot het belang van de te verrichten werken en het archeologische belang daarbij voldoende is gewaarborgd.

5.2.3 Toelaatbaarheid

De in artikel 5.2.1 bedoelde vergunning wordt slechts geweigerd in de volgende gevallen:

- a. uitvoering van bedoelde werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen, leiden tot een onevenredige verstoring van archeologisch materiaal;
- b. door het stellen van voorwaarden kunnen te beschermen waarden onvoldoende geborgd worden;
- c. andere regels uit het plan zich hier tegen verzetten.

Artikel 6 Waterstaat - Waterkering

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor:

- a. waterkering;
- b. bescherming en instandhouding van ter plaatse voorkomende cultuurhistorische waarden.

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

6.2.1 Vergunningplicht

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

- a. grondwerkzaamheden zoals het afgraven, vergraven, ophogen, egaliseren, diepploegen of scheuren van gronden;
- b. het aanbrengen van ondergrondse leidingen waarbij de breedte van de grondwerken meer dan 0,5 m bedraagt;
- c. aanbrengen van verhardingen, voor zover dit plaatsvindt buiten het bouwvlak
- d. het aanbrengen van diepwortelende beplanting.

6.2.2 Uitzondering vergunningplicht

De in artikel 6.2.1 bedoelde verboden zijn niet van toepassing op:

- a. werken of werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
- b. werken of werkzaamheden die reeds in uitvoering waren op het tijdstip van de vaststelling van dit bestemmingsplan.

6.2.3 Advies

Ten aanzien van het uitvoeren van werkzaamheden genoemd in artikel 6.2.1 wordt advies ingewonnen bij het waterschap.

6.2.4 Toelaatbaarheid

De in artikel 6.2.1 bedoelde vergunning wordt slechts geweigerd in de volgende gevallen:

- a. door uitvoering bedoelde werken of werkzaamheden, dan wel direct of indirect te verwachten gevolgen daarvan, worden de waterstaatkundige belangen of cultuurhistorische waarden in onevenredige mate aangetast;
- b. door het stellen van voorwaarden kunnen te beschermen waarden onvoldoende geborgd worden;
- c. andere regels uit het plan zich hier tegen verzetten.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 8 Algemene bouwregels

8.1 Bestaande bouw

In die gevallen dat de bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud, afstand tot op de verbeelding aangegeven lijn van bouwwerken en/of aantallen, die in overeenstemming met het bepaalde in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand zijn gekomen, op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het plan minder dan wel meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven respectievelijk toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud en/of afstand in afwijking daarvan als minimaal respectievelijk maximaal toegestaan.

8.2 (bedrijfs)woning

8.2.1 Hoofdgebouwen (woningen)

Voor (bedrijfs)woningen gelden de volgende regels:

- a. maximaal 1 (bedrijfs)woning per bestemmingsvlak;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximaal aantal wooneenheden' mag de bestaande woning (hoofdgebouw) gesplitst worden in maximaal het aangegeven aantal woningen, met dien verstande dat het totale bouwvolume niet meer bedraagt dan voor één (1) woning is toegestaan. De woningen (wooneenheden) zijn ondergebracht in 1 bouwvolume; splitsen in vrijstaande woningen is niet toegestaan;
- c. oppervlakte maximaal 172 m²;
- d. goothoogte maximaal 6 m;
- e. bouwhoogte maximaal 11 m.

8.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de afstand tussen de (zij)gevel van de (bedrijfs)woning en de gevel van een bijgebouw bedraagt niet meer dan 15 m;
- b. totale oppervlakte maximaal 150 m²;
- c. in afwijking van het gesteld onder b bedraagt de oppervlakte ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' per wooneenheid maximaal 150 m² gedeeld door het aantal wooneenheden;
- d. goothoogte maximaal 3 m;
- e. bouwhoogte maximaal 6 m.

8.3 Paardenbakken voor hobbymatig gebruik

Voor paardenbakken voor hobbymatig gebruik gelden de volgende regels:

- a. uitsluitend bij en ten behoeve van een (bedrijfs)woning;
- b. maximaal 1 paardenbak per woning, met dien verstande dat maximaal 1 paardenbak per agrarisch bouwvlak is toegestaan;
- c. uitsluitend binnen of direct aansluitend aan het bouwvlak, met dien verstande dat het oprichten van een paardenbak buiten het bestemmingsvlak 'Wonen' of 'Tuin', dan wel het agrarisch bouwvlak, uitsluitend is toegestaan indien aangetoond is dat het ondoelmatig is een paardenbak binnen het bestemmingsvlak respectievelijk bouwvlak op te richten;
- d. niet toegestaan binnen de bestemmingen 'Bos', 'Groen' en 'Natuur';
- e. binnen de bestemming 'Waarde - waardevol open gebied' niet toegestaan buiten het bestaande bouwvlak;
- f. afstand tot de woning van derden bedraagt minimaal 25 m;
- g. oppervlakte maximaal 800 m²;
- h. bouwhoogte omheining maximaal 1,7 m;
- i. lichtmasten zijn toegestaan onder de volgende voorwaarden:
 1. afstand tot Natura 2000 gebieden minimaal 50 m;
 2. bouwhoogte maximaal 6 m;
 3. lichtbundels zijn middels afscherming zijn gericht op de rijbak.

8.4 Nadere eisen ten behoeve van de waterhuishouding

Burgemeester en wethouders kunnen bij het verlenen van een omgevingsvergunning ter waarborging van de (toekomstige) waterhuishouding nadere eisen stellen met betrekking tot waterhuishoudkundige voorzieningen, waterbergings- en/of infiltratievoorzieningen, oppervlakteverharding of andere maatregelen ter voorkoming van overlast van hemelwater ten gevolge van nieuw op te richten bebouwing.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1 Beroep en bedrijf aan huis

Het gebruik van de gronden, de (bedrijfs)woning en de bijbehorende bouwwerken voor beroep en bedrijf aan huis is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. bij een bestaande (bedrijfs)woning;
- b. de woonfunctie blijft in stand;
- c. het beroep of bedrijf aan huis is een activiteit in de van deze regels deel uitmakende Staat van bedrijfsactiviteiten aangeduid als categorie 1;
- d. geen horeca, casino, seksinrichting of detailhandel, behoudens detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit van de ter plaatse uitgeoefende bedrijfsactiviteit of webwinkelinternetverkoop (zonder afhaalpunt en/of showroom), of in de regels anders is bepaald;
- e. geen activiteit met grote bezoekersaantallen of verkeersaantrekkende werking;
- f. een ruimtelijke uitstraling die met de woonfunctie in overeenstemming is;
- g. geen buitenopslag of stalling van goederen ten behoeve van de bedrijfsactiviteiten;
- h. het bruto vloeroppervlak voor beroep en bedrijf (inclusief opslag e.a.) bedraagt niet meer dan 30% van de oppervlakte van de (bedrijfs)woning en de daarbij behorende gebouwen, met een maximum van 75 m², met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte van nevenactiviteiten, waar onder beroep en bedrijf aan huis, bed & breakfast en ondergeschikte horeca, niet meer dan 150 m² bedraagt;
- i. in de omgeving treedt geen onevenredige vergroting van de verkeers- en parkeerdruk op;
- j. de verkeersveiligheid worden niet onevenredig geschaad;
- k. de belangen van eigenaren en/of gebruikers van omliggende gronden worden niet onevenredig geschaad.

9.2 Bed & breakfast

Het gebruik van de gronden, de (bedrijfs)woning en de bijbehorende bouwwerken voor bed & breakfast is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. de woonfunctie blijft in stand;
- b. maximaal 10 overnachtingsplaatsen;
- c. in de omgeving treedt geen onevenredige vergroting van de verkeers- en parkeerdruk op, waarbij tevens wordt voorzien in voldoende geschikte parkeerplaatsen op eigen terrein, met dien verstande dat is voorzien in minimaal 1 parkeerplaats per kamer, dan wel voor kamers groter dan 30 m² minimaal 1 parkeerplaats per 15 m²;
- d. de voorziening mag door de bouwkundige opzet, indeling en maatvoering niet functioneren als een zelfstandige woning. Dit betekent ook dat een (aparte) kookgelegenheid niet is toegestaan;
- e. bij een woonbestemming bedraagt de gezamenlijke oppervlakte van nevenactiviteiten, waar onder beroep en bedrijf aan huis, bed & breakfast en ondergeschikte horeca niet meer dan 150 m²;
- f. onverkort het gestelde onder e, bedraagt de gezamenlijke oppervlakte van nevenactiviteiten, waaronder bed&breakfast, niet meer dan ter plaatse volgens deze regels is toegestaan.

9.3 Gebruiksverbod

Het is verboden de in het plan begrepen gronden en bouwwerken te gebruiken, in gebruik te geven en/of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de in het plan aan deze gronden gegeven bestemming en met het in of krachtens het plan ten aanzien van het gebruik van deze gronden en bouwwerken bepaalde.

9.4 Vormen van verboden gebruik

Tot strijdig gebruik van de gronden en bouwwerken wordt in ieder geval gerekend:

- a. een seksinrichting;
- b. Bevi-inrichtingen;
- c. detailhandel;
- d. sporten die veel omgevingslawaaï tot gevolg hebben, zoals (model)vliegsport en motorcross;
- e. (permanente) opslag of stalling van goederen en materialen voor de voorgevelrooilijn;
- f. een stand- of ligplaats van onderkomens;

- g. opslag-, stort- of bergplaats van machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, dan wel onderdelen daarvan, en andere al of niet afgedankte stoffen, voorwerpen en producten;
 - h. opslag van bagger en grondspecie, tenzij zulks plaatsvindt langs een waterloop in verband met het onderhoud van de waterloop ingevolge een wettelijke onderhoudsplicht;
 - i. opslag van verpakkingsmaterialen, al dan niet voor hun gebruik geschikte werktuigen en machines dan wel onderdelen daarvan, bouwmaterialen, producten, afval en brandstoffen;
 - j. bijgebouwen, bedrijfsgebouwen en kassen voor bewoning of recreatief verblijf;
 - k. beproeven van voertuigen, de beoefening van de motorsport en de modelsport, het houden van wedstrijden met motorrijtuigen of bromfietsen, het racen of crossen met motorvoertuigen, bromfietsen en fietsen;
 - l. het gebruik van een bedrijfswoning als burgerwoning, zijnde bewoning door een persoon die niet met het ter plaatse gevestigde bedrijf is verbonden en wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of terrein noodzakelijk is;
 - m. het gebruik van een woning of wooneenheid voor de huisvesting van meer dan één huishouden.
- voor zover dit niet op grond van de regels in dit plan is toegestaan

9.5 Toegestaan gebruik

Het volgende gebruik is niet in strijd met het bestemmingsplan:

- a. het gebruiken of het laten gebruiken van gronden ten behoeve van kortstondige evenementen, festiviteiten en manifestaties onder de volgende voorwaarden:
 - 1. niet in de bestemmingen 'Natuur' of 'Bos';
 - 2. niet meer dan 3 per jaar per locatie;
 - 3. per keer een duur van ten hoogste vijftien dagen per evenement, het opbouwen en afbreken van voorzieningen ten behoeve van het evenement hieronder begrepen;
 - 4. de milieutechnische en verkeerstechnische uitvoerbaarheid is aangetoond;
 - 5. de waarden die het plan beoogd te beschermen niet blijvend onevenredig worden geschaad;
- b. het aanleggen van ondergrond kabels en leidingen ten behoeve van de drinkwatervoorziening, de riolering, de waterhuishouding, de energievoorziening en de datacommunicatie, met uitzondering van:
 - 1. aardgastransportleidingen met een diameter van meer dan 4" en/of een druk van meer dan 40 bar;
 - 2. transportleidingen voor brandbare vloeistoffen van de K1-, K2 en K3-categorie met een diameter van meer dan 4";
 - 3. hoogspanningsleidingen;
 - 4. buisleidingen voor het transport van water, afvalwater of stoom met een doorsnede van 1 m of meer en een lengte van 10 km of meer.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

10.1 Algemene voorwaarden voor afwijkingen

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 3.6 onder c van de Wet ruimtelijke ordening kan slechts worden verleend indien tevens wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. aangetoond is dat de afwijking noodzakelijk is, dan wel dat het oprichten van een bouwwerk overeenkomstig de bouwregels van het betreffende artikel ondoelmatig is;
- b. de verkeersveiligheid, aanwezige natuur- en landschapswaarden en cultuur-historische waarden worden niet onevenredig geschaad;
- c. in de omgeving treedt geen onevenredige vergroting van de verkeers- en parkeerdruk op, waarbij tevens wordt voorzien in voldoende geschikte parkeerplaatsen op eigen terrein, waarbij in ieder geval wordt voldaan aan de gemiddelde parkeernormen zoals opgenomen in de CROW-publicatie nummer 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie';
- d. de bebouwing en/of gebruik is verkeerstechnisch toelaatbaar;
- e. er wordt voorzien in een passende landschappelijke inpassing, op basis van een door het college van burgemeester en wethouders goedgekeurd landschapsplan;
- f. gronden en/of gebouwen mogen niet eerder overeenkomstig de afwijking worden gebruikt dan nadat landschappelijke inpassing is gerealiseerd, wordt beheerd en in stand gehouden conform het beplantingsplan;
- g. de belangen van eigenaren en/of gebruikers van omliggende gronden worden niet onevenredig geschaad;
- h. door initiatiefnemer is een zekerheidstelling afgegeven met betrekking tot de landschappelijke inpassing en de (planshade)kosten.

10.2 Bedrijfscategorie beroep en bedrijf aan huis

Voor het afwijken van de bedrijfscategorie, zoals aangeduid in Staat van bedrijfsactiviteiten, gelden de volgende voorwaarden:

- a. het beroep of bedrijf aan huis is naar aard en ruimtelijke effecten gelijk te stellen met een activiteit in de van deze regels deel uitmakende bijlage Staat van Bedrijfsactiviteiten aangeduid als categorie 1 of categorie 2;
- b. er wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 10.1;
- c. voor het overige wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 9.1.

10.3 Dubbele bewoning of woningsplitsing

Voor dubbele bewoning, dan wel woningsplitsing gelden de volgende voorwaarden:

- a. de (bedrijfs)woning is op grond van de erfgoedwet aangewezen als rijks- of gemeentelijk monument;
 - b. de inhoud van de bestaande (bedrijfs)woning bedraagt minimaal 150 m²;
 - c. oppervlakte bijbehorende bebouwing bedraagt maximaal 75 m² per wooneenheid;
 - d. de bestaande bouwmassa wordt als gevolg van dubbele bewoning niet vergroot, met dien verstande dat de totale (gezamenlijke) oppervlakte bijbehorende bouwwerken uitgebreid mag worden tot maximaal 150 m²;
 - e. er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
- er wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 10.1.

10.4 Algemene afwijkingen

Burgemeester en wethouders kunnen, in afwijking van het bepaalde in dit bestemmingsplan, een omgevingsvergunning verlenen voor:

- a. de bouw van kleine niet voor bewoning bestemde gebouwtjes en bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van de energie- en communicatievoorziening, afvalverwerking, waterhuishouding of wachthuisjes voor vervoersdiensten onder de volgende voorwaarden;
 1. hoogte gebouwen maximaal 4 m;
 2. hoogte bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 2 m;
 3. oppervlakte gebouwen maximaal 20 m²;

- b. de bouw van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die om waterstaatkundige of verkeersredenen noodzakelijk zijn, zoals duikers, keermuren, bruggen, verkeersgeleiders en wegverlichtingsapparatuur;
 - c. geringe veranderingen in de tracés van wegen en de aanpassing van de ligging en de vorm van bestemmingsgrenzen met die tracés - tot maximaal 3 m -, indien bij definitieve uitmeting blijkt, dat een weg als gevolg van de werkelijke toestand van het terrein slechts kan worden aangelegd indien op ondergeschikte punten van het plan wordt afgeweken;
 - d. afwijkingen van bestemmings- of bouwperceelsgrenzen tot maximaal 3 m, in andere gevallen dan bedoeld onder c, indien daardoor de uitvoering van een bouwplan in verband met de uitmeting in het terrein, de verkaveling of de situering ter plaatse, wordt mogelijk gemaakt, zonder de stedenbouwkundige opzet of vormgeving van het plan of de belangen van derden in onevenredige mate te schaden;
 - e. overschrijding van de bestemmingsgrenzen, zoals aangegeven op de verbeelding, met maximaal 1,5 m, door ondergeschikte bouwonderdelen, zoals erkers, balkons, bordessen, luifels, galerijen, trappen, overhangende verdiepingen, pergola's, lifthuizen en dergelijke;
 - f. het overschrijden van de in de regels genoemde maximum bouwhoogte ten behoeve van lift- en trappenhuizen, centrale verwarmings- en ventilatie-installaties, antennes, lichtkappen, trappen, schoorstenen, torens en dergelijke onderdelen van gebouwen, mits de genoemde bouwhoogte met niet meer dan 5 m wordt overschreden en sprake is van ondergeschikte bouwdelen;
 - g. antennemasten hoogte tot maximaal 15 m.
- mits,
- a. de waarden die het plan beoogt te beschermen niet in onevenredige mate worden geschaad;
 - b. de belangen van eigenaren en/of gebruikers van omliggende gronden worden niet onevenredig geschaad.

Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

11.1 Algemene voorwaarden voor bestemmingswijziging

11.1 Algemene voorwaarden voor bestemmingswijziging

Een bestemmingswijziging als bedoeld in artikel 3.6 onder a van de Wet ruimtelijke ordening kan slechts worden vastgesteld indien tevens wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid, aanwezige natuur- en landschapswaarden en cultuur-historische waarden worden niet onevenredig geschaad;
- b. er blijft sprake van een logische en compacte opzet van bebouwing;
- c. in de omgeving treedt geen onevenredige vergroting van de verkeers- en parkeerdruk op, waarbij tevens wordt voorzien in voldoende geschikte parkeerplaatsen op eigen terrein, waarbij in ieder geval wordt voldaan aan de gemiddelde parkeernormen zoals opgenomen in de CROW-publicatie nummer 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie';
- d. de bebouwing en/of gebruik is verkeerstechnisch toelaatbaar;
- e. er wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing, op basis van een door het college van burgemeester en wethouders goedgekeurd landschapsplan;
- f. gronden en/of gebouwen mogen niet eerder overeenkomstig de wijziging worden gebruikt dan nadat landschappelijke inpassing is gerealiseerd, wordt beheerd en in stand gehouden conform het beplantingsplan;
- g. de belangen van eigenaren en/of gebruikers van omliggende gronden worden niet onevenredig geschaad;
- h. de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan is gewaarborgd, waarbij tevens aangetoond moet worden dat:
 1. het plan milieutechnisch aanvaardbaar is;
 2. het plan stedenbouwkundig en landschappelijk inpasbaar is;
 3. in het plan de belangen van het watersysteem voldoende zijn geborgd (het plan is voorzien is van een watertoets);
 4. het plan past binnen de geldende beleidskaders;
 5. het plan economisch uitvoerbaar is;
- i. de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan moet gewaarborgd zijn, zowel planologisch als financieel;
- j. door initiatiefnemer is een zekerheidstelling afgegeven met betrekking tot de landschappelijke inpassing en de (planschade)kosten.

Artikel 12 Overige regels

12.1 Parkeren

Het bevoegd gezag toetst bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen en/of het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van de gebruiksregels of wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid en ruimte voor laden en lossen. Hiervoor gelden de volgende regels:

- a. In het geval van de oprichting of uitbreiding van een gebouw dient ten behoeve van het parkeren van auto's te worden voorzien in voldoende geschikte parkeergelegenheid, waarbij in ieder geval dient te worden voldaan aan de gemiddelde parkeernormen zoals opgenomen in de CROW-publicatie nummer 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie';
- b. In het geval van functiewijziging van (een deel van) een gebouw en/of van gronden dient ten behoeve van het parkeren van auto's te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid, waarbij in ieder geval dient te worden voldaan aan de gemiddelde parkeernormen zoals opgenomen in de CROW-publicatie nummer 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie';
- c. Indien het gebruik van een gebouw en/of gronden daar aanleiding toe geeft, dient te worden voorzien in voldoende ruimte voor laden en lossen;
- d. De parkeervoorzieningen als bedoeld onder a en b en de ruimte voor laad- en losvoorzieningen als bedoeld onder c dienen in stand te worden gehouden.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht 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 dit 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 eenmalig 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.

13.2 Overgangsrecht 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 onder a, 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 onder a, 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 bepaalde onder a 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 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: 'Regels van het bestemmingsplan Beuningsestraat 4 te Aerdt'.

Bijlagen bij regels

Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten

Eindnoten

1. ter verduidelijking: toeristisch kamperen veronderstelt een voortdurend wisselend gebruik van standplaatsen.
2. Kadastrale opgave dd. 19-03-2019
3. Met het schouderseizoen worden in de toeristisch-recreatieve branche de seizoenen voor en na het hoogseizoen bedoeld.
4. Met de invoering van het Activiteitenbesluit Milieubeheer zijn de (toen) geldende milieuvergunningen vervallen
5. o.a. ABRS 5 januari 2011, nr. 201002664/1/R3
6. ABRS 17 november 2010, nr. 200909373/1/R3
7. Voor de toetsing aan de Omgevingsverordening Gelderland wordt verwezen naar par. 3.2.2 van deze toelichting
8. "Een bestuursorgaan stelt een plan dat niet direct verband houdt met of nodig is voor het beheer van een Natura 2000-gebied, en dat afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied, uitsluitend vast indien is voldaan aan artikel 2.8, met uitzondering van het negende lid."