

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

Het bestemmingsplan Zuiderlaan 49, Zevenaar met identificatienummer NL.IMRO.0299.BP00ZUIDERL49-ON01 van de gemeente Zevenaar;

1.2 bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen en toelichting;

1.3 de verbeelding

de analoge en digitale voorstelling van de in het bestemmingsplan/ inpassingsplan opgenomen digitale ruimtelijke informatie;

1.4 aanduiding

Een geometrisch bepaald vlak of figuurwaarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.5 achtererfgebied

Erf aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1 m van de voorkant van het hoofdgebouw.

1.6 archeologische verwachtingswaarde

De aan een gebied toegekende verwachting in verband met de kans op het voorkomen van archeologische relikten.

1.7 archeologische waarde

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

1.8 bebouwing

Eén of meer gebouwen en/of bijbehorende bouwwerken.

1.9 bedrijf

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

1.10 bedrijfsactiviteit aan huis

Onder een bedrijfsactiviteit aan huis wordt verstaan een activiteit die:

- a. naar de aard anders is dan een aan huis gebonden beroep, en;
- b. in de van deze regels deel uitmakende bijlage Staat van Bedrijfsactiviteiten is aangeduid als categorie 1, danwel daarmee gelijk kan worden gesteld wat betreft de gevolgen voor de omgeving, en;
- c. die geen horeca of detailhandel betreft, behoudens detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit van de ter plaatse uitgeoefende bedrijfsactiviteit.

1.11 bedrijfsgebouw

Een gebouw dat dient voor de uitoefening van één of meer bedrijfsactiviteiten, met uitzondering van activiteiten vallend onder geluidhinder veroorzakende inrichtingen als bedoeld in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit Wet milieubeheer (Staatsblad 1993, 50).

1.12 begane grond

- a. de natuurlijke oppervlakte van het terrein, zonder enige kunstmatige verhoging c.q. verlaging; ook dat gedeelte van een gebouw dat met die oppervlakte gelijk is;
- b. is er sprake van hoogteverschillen in het terrein, dan geldt: de hoogte van het hoogst gelegen aangrenzend maaiveld.

1.13 beroep aan huis

Het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, (para)medisch, therapeutisch, lichaamverzorgend, educatief, kunstzinnig, ontwerptechnisch, adviesgevend, maatschappelijk of daarmee gelijk te stellen gebied, niet zijnde detailhandel of met intensieve bezoekersfunctie, in de woning en de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken, met behoud van de woonfunctie, door de bewoner van het pand. Hieronder wordt ook verstaan: een kapper, pedicure en een daarmee gelijk te stellen dienstverlenend beroep.

1.14 bestaand

- a. bij bouwwerken: een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is en afwijkt van het plan tenzij in de regels anders is bepaald;
- b. bij gebruik: het gebruik dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaat, tenzij in de regels anders is bepaald;
- c. afstand: de afstand zoals die is op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

1.15 bestemming

Een bestemming geeft aan voor welk doel of welke doeleinden (functies) de als zodanig op de verbeelding aangegeven gronden mogen worden gebruikt.

1.16 Bevi-inrichting

Een inrichting als bedoeld in artikel 2 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen van 27 mei 2004 Stb. 250.

1.17 bevoegd gezag

Bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning.

1.18 bijbehorend bouwwerk

Een uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, in architectonisch opzicht ondergeschikt aan het hoofdgebouw, met een dak. Onder dit begrip vallen ook aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen.

1.19 bodemingreep

Grondwerkzaamheden, waartoe onder meer worden gerekend:

- a. het afgraven van grond, waaronder ook wordt begrepen het verwijderen van bestaande funderingen en het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
- b. woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden;
- c. het verlagen van het waterpeil;
- d. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- e. het uitvoeren van hei- en/of boorwerken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
- f. het aanleggen van bos of boomgaard, of het rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden

verwijderd;

- g. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, voet-, ruiters- of rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen;
- h. het aanleggen van nieuwe en/of het vervangen en/of het uitbreiden van bestaande (ondergrondse) transport-, energie-, riool- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

1.20 bouwen

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

1.21 bouwlaag

Een gedeelte van een gebouw dat wordt begrensd door vloeren of balklagen, die op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggen (hoogteverschil per vloer of balklaag maximaal 1,5 m), zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouwen en kappen; daarbij zijn de bovenkanten van de afgewerkte vloeren bepalend voor de hoogteligging.

1.22 bouwperceel

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

1.23 bouwperceelgrens

De grens van een bouwperceel.

1.24 bouwvlak

Een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bijbehorende bouwwerken zijn toegelaten.

1.25 bouwwerk

Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.26 bruto vloeroppervlakte

De vloeroppervlakte van alle voor mensen toegankelijke ruimten binnen een gebouw.

1.27 detailhandel

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

1.28 evenement

Het geheel van al dan niet incidentele dan wel al dan niet kortdurende, maar wel tijdelijke activiteiten, dat plaatsvindt bij een voor publiek toegankelijke gebeurtenis, zoals een feest, kermis, optocht, braderie, wedstrijd of andere bijeenkomst tot ontspanning of vermaak, of een vertoning, voorstelling of herdenking, waarbij het schenken van alcoholische dranken is toegestaan.

1.29 gebouw

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

1.30 hoofdgebouw

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

1.31 horeca

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

1.32 m

Meter.

1.33 peil

- a. voor een gebouw waarvan de hoofdtoegang direct aan een weg grenst: de hoogte van de kruin van die weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. indien in het water wordt gewerkt: de hoogte van de waterbodem;
- c. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende terrein, waarbij dat aansluitende terrein wordt opgedeeld in vlakken van 10m² en de gemiddelde hoogte van het aansluitende terrein per te onderscheiden vlak van 10m² bepaald wordt.

1.34 seksinrichting

Een inrichting, bestaande uit een of meer voor publiek toegankelijke, besloten ruimten, waarin bedrijfsmatig of op een daarmee vergelijkbare wijze, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een hiervoor bedoelde inrichting worden in elk geval verstaan:

- a. een bordeel, seksbioscoop, seksautomatenhal, escortbedrijf,
- b. sekswinkel, sekstheater, parenclub en erotische massagesalon,
- c. al of niet in combinatie met elkaar.

1.35 voorgevel

De naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel of een gebouw dat gevels heeft gekeerd naar meerdere wegen, de gevel die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt.

1.36 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.

1.37 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.

1.38 wet, wettelijke regelingen

Indien en voor zover in deze regels wordt verwezen naar wettelijke regelingen c.q. verordeningen e.d., dienen deze regelingen te worden gelezen zoals deze luiden op het tijdstip van de ter visielegging van het ontwerpplan, tenzij anders bepaald.

1.39 wijziging, wijzigen

Een wijziging/het wijzigen als bedoeld in artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening.

1.40 woning

Een complex van intern met elkaar in verbinding staande ruimten, in een (gedeelte van een) gebouw, bestemd voor de huisvesting van één huishouden, danwel voor een met een huishouden gelijk te stellen minder traditionele woonvorm.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 De dakhelling

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.2 De goothoogte van een bouwwerk

- a. vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
- b. in afwijking van het onder a gestelde, geldt dat bij toepassing van het meten van de goothoogte van een bouwwerk dakkapellen / dakopbouwen buiten beschouwing worden gelaten, behoudens dakkapellen / dakopbouwen waarvan de gezamenlijke breedte meer bedraagt dan 50% van de breedte van het betreffende dakvlak. De goothoogte wordt dan gemeten van het peil tot aan de goot van de dakkapel / dakopbouw.

2.3 De inhoud van een bouwwerk

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

2.4 De bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.5 De oppervlakte van een bouwwerk

Tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.6 Ondergeschikte onderdelen

- a. bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van de bebouwings- c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt.
- b. bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen van plaatselijke verhogingen, zoals liftschachten, lichtkappen en installatieonderdelen van de koude-warmteopslag buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van de bouw- c.q. bestemmingsgrenzen niet zichtbaar is vanaf de openbare ruimte of dat deze ontworpen elementen in samenhang met het gevelontwerp zijn bepaald.

2.7 Diepte

Vanaf het peil tot aan het diepste punt van de ingreep

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Tuin

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuin;
- b. paardenbakken.

3.2 Bouwregels

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

3.2.1 *Bijbehorende bouwwerken*

Voor bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. oppervlakte maximaal 30 m²;
- b. bouwhoogte maximaal 3 m.

3.2.2 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. bouwhoogte erfafscheiding voor de voorgevel maximaal 1 m;
- b. bouwhoogte erfafscheiding achter de voorgevel maximaal 2 m;
- c. bouwhoogte omheining ten behoeve van een paardenbak of tredmolen maximaal 1,7 m;
- d. lichtmasten bij paardenbakken:
 1. afstand tot de woning van derden minimaal 50 m;
 2. afstand tot Natura 2000 gebieden minimaal 50 m;
 3. bouwhoogte maximaal 6 m;
 4. maximaal 4 masten per paardenbak;
 5. lichtbundels middels afscherming zijn gericht op de rijbak.
- e. bouwhoogte overige bouwwerken maximaal 3 m.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 *Paardenbak*

Het gebruik van de gronden voor een paardenbak is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. oppervlakte maximaal 800 m²;
- b. de afstand tot de woning van derden bedraagt minimaal 50 m;
- c. de afstand tot de (eigen) woning bedraagt maximaal 20 m, of maximaal 5 m tot overige bebouwing.

3.3.2 *Strijdig gebruik*

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

- a. gebruik van bouwwerken voor wonen, met uitzondering voor mantelzorg;
- b. het gebruik van gronden voor stalling en opslag van goederen ten behoeve van de uitoefening van beroep- of bedrijf aan huis;
- c. verharding maximaal 20%, maximaal 300 m².

3.4 Afwijken van de gebruiksregels

3.4.1 *Kleinschalige terrasvoorziening*

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 4.1 ten behoeve van een kleinschalige (openbare) terrasvoorziening, onder de volgende voorwaarden:

- a. oppervlakte maximaal 50 m²;
- b. afstand tot een woning van derden minimaal 30 m;
- c. geen onevenredige aantasting van belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
- d. wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein, stalling van fietsen inbegrepen;
- e. geen onevenredige aantasting van belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

3.4.2 *Kleinschalig kamperen*

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 4.1 ten behoeve van een kleinschalig kampeerterrein, onder de volgende voorwaarden:

- a. een directe functionele relatie met de hoofdbewoners van de woning;
- b. afstand tot een woning van derden minimaal 30 m;
- c. afstand tot een kampeerterrein minimaal 250 m;
- d. oppervlakte kampeerterrein maximaal 0,5 ha;
- e. uitsluitend mobiele kampeermiddelen (toeristische plaatsen);
- f. in de periode van 31 oktober t/m 15 maart geen kampeermiddelen op het terrein aanwezig zijn;
- g. voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein, met dien verstande dat minimaal 1 parkeerplaats per campingplaats aanwezig is;
- h. het terrein, inclusief parkeerplaatsen, bijbehorende bouwwerken, e.a. rondom is voorzien van een opgaande beplantingsstrook met een afschermende struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten met een breedte van ten minste 5 m, of een andere gelijkwaardige vorm van landschappelijke inrichting;
- i. geen onevenredige aantasting van belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
- j. geen onevenredige aantasting van belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

Artikel 4 Wonen - 1

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. wonen;
- b. beroep en bedrijf aan huis;
- c. bed & breakfast;
- d. tentoonstellingsruimte;
- e. paardenbakken;
- f. bij de bestemming horende bouwwerken en voorzieningen, tuinen, erven en verhardingen.

4.2 Bouwregels

Op of in de in lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd.

4.2.1 Hoofdgebouwen

Voor hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. maximaal 1 woning per bestemmingsvlak;
- b. per woning is 1 huishouden toegestaan;
- c. de inhoud van elke woning mag niet meer bedragen dan 800 m³;
- d. de goothoogte bedraagt maximaal 6 m;
- e. de bouwhoogte bedraagt maximaal 11 m.

4.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. bij een woning mag ten hoogste 172,15 m² aan bijbehorende bouwwerken worden gebouwd;
- b. de goothoogte van een bijbehorend bouwwerk bedraagt maximaal 3 m;
- c. de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk bedraagt maximaal 5 m, dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze meer is;
- d. de afstand van een bijbehorend bouwwerk tot de woning bedraagt maximaal 20 m, dan wel de bestaande afstand indien deze meer is.

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van een erfafscheiding voor de voorgevel bedraagt maximaal 1 m;
- b. de bouwhoogte van een erfafscheiding achter de voorgevel bedraagt maximaal 2 m;
- c. de bouwhoogte van een omheining ten behoeve van een paardenbak of tredmolen bedraagt maximaal 1,7 m;
- d. lichtmasten bij paardenbakken:
 - 1. de afstand tot de woning van derden bedraagt minimaal 50 m;
 - 2. de afstand tot Natura 2000 gebieden bedraagt minimaal 50 m;
 - 3. de bouwhoogte bedraagt maximaal 6 m;
 - 4. maximaal 4 masten per paardenbak zijn toegestaan;
 - 5. de lichtbundels zijn door middel van afscherming gericht op de rijbak.
- e. bouwhoogte overige bouwwerken maximaal 3 m.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Woningssplitsing

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 5.2.1 onder b ten behoeve van dubbele bewoning, onder de volgende voorwaarden:

- a. de woning op grond van de monumentenwet is aangewezen rijks- of gemeentelijk monument;
- b. De inhoud van de bestaande woning bedraagt maximaal 900 m³;
- c. De inhoud per huishouden minimaal 250 m³;
- d. de bestaande bouwmassa niet wordt vergroot;
- e. de oppervlak van bijbehorende bouwwerken per huishouden bedraagt maximaal 75 m²;
- f. de landschappelijke waarden niet onevenredig worden aangetast, danwel de effecten voldoende worden gecompenseerd.

4.3.2 Hobbymatig stallen van vee

Het bevoegd gezag kan bij het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in lid 5.2.2 ten behoeve van een schuur voor het hobbymatig stallen van vee buiten het bouwvlak mits:
 1. de oppervlakte niet meer dan 20 m² bedraagt;
 2. de totale oppervlakte van bijbehorende bebouwing, inclusief schuur, niet meer dan 150 m² bedraagt;
 3. de goothoogte niet meer dan 2,7 m bedraagt;
 4. de afstand van de schuur tot de rand van het bouwvlak vlak niet meer dan 25 m bedraagt.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Beroep en bedrijf aan huis

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

- a. het beroep of bedrijf aan huis is in de van deze regels deel uitmakende bijlage Staat van Bedrijfsactiviteiten aangeduid als categorie 1;
- b. geen horeca, casino, seksinrichting of detailhandel, behoudens detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit van de ter plaatse uitgeoefende bedrijfsactiviteit of webwinkelinternetverkoop (zonder afhaalpunt en/of showroom);
- c. geen activiteit met grote bezoekersaantallen of verkeersaantrekkende werking;
- d. het bruto vloeroppervlak niet meer bedraagt dan 30% van de totale bruto vloeroppervlakte van de bedrijfswoning en de daarbij behorende gebouwen, met een maximum van 75 m²;
- e. in de omgeving geen onevenredige vergroting van de verkeers- en parkeerdruk optreedt, met dien verstande dat het parkeren ten behoeve van de bedrijfsactiviteiten zoveel mogelijk op eigen terrein plaatsvindt;
- f. geen afbreuk aan de verkeersveiligheid;
- g. de gezamenlijke oppervlakte van beroep en bedrijf aan huis, bed & breakfast en tentoonstellingsruimte bedraagt niet meer dan 150 m².

4.4.2 Bed & breakfast

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

- a. de woonfunctie blijft in stand;
- b. maximaal 5 kamers;
- c. de oppervlakte van een kamer bedraagt maximaal 30 m²;
- d. minimaal 1 parkeerplaats per kamer op eigen terrein aanwezig is;
- e. de gezamenlijke oppervlakte van beroep en bedrijf aan huis, bed & breakfast en

tentoonstellingsruimte bedraagt niet meer dan 150 m².

4.4.3 Tentoonstellingsruimte

Het gebruik van de gronden, de woning en de bijbehorende bouwwerken voor een tentoonstellingsruimte is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. de woonfunctie in stand blijft;
- b. bruto vloeroppervlak maximaal 100 m²;
- c. in de omgeving geen onevenredige vergroting van de verkeers- en parkeerdruk optreedt, met dien verstande dat het parkeren voor bezoekers zoveel mogelijk op eigen terrein plaatsvindt;
- d. de gezamenlijke oppervlakte van beroep en bedrijf aan huis, bed & breakfast en tentoonstellingsruimte bedraagt niet meer dan 150 m².

4.4.4 Paardenbak

Het gebruik van de gronden bij de woning voor een paardenbak is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. per woning maximaal één paardenbak;
- b. oppervlakte maximaal 800 m²;
- c. de afstand tot de woning van derden bedraagt minimaal 50 m;
- d. de afstand tot de (eigen) woning bedraagt maximaal 20 m, of maximaal 5 m tot overige bebouwing.

4.4.5 Verharding

Maximaal 20% van het onbebouwde oppervlakte van het bouwvlak mag worden verhard.

4.5 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van de gronden en bouwwerken als bedoeld in lid 1 wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van een bijbehorende bouwwerken voor de primaire woonfunctie en/of als zelfstandige woning, met uitzondering voor mantelzorg;
- b. splitsing in meer dan 1 woning (woningsplitsing), tenzij het een woningsplitsing van een gemeentelijk of rijksmonument betreft conform artikel 5.4.1;
- c. dubbele bewoning, het bewonen van een woning door meer dan 1 huishouden, tenzij het een woningsplitsing van een gemeentelijk of rijksmonument betreft conform artikel 5.4.1.

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

4.6.1 Daghoreca

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 5.1 ten behoeve van lichte daghoreca, onder de volgende voorwaarden:

- a. maximaal 20 plaatsen;
- b. volledig in pandig wordt gerealiseerd (geen terrasvoorziening);
- c. geen buitenopslag of stalling van goederen plaatsvindt;
- d. geen verhuur van horecaruimte ten behoeve van feesten of partijen;
- e. niet zijnde een restaurant;
- f. openingstijden uitsluitend tussen 9.00 uur en 19.00 uur
- g. wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein, stalling van fietsen inbegrepen;
- h. geen onevenredige aantasting van belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

4.6.2 Kleinschalige terrasvoorziening

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 5.1 ten behoeve van een kleinschalige (openbare) terrasvoorziening, onder de volgende voorwaarden:

- a. oppervlakte maximaal 50 m²;
- b. afstand tot een woning van derden minimaal 30 m;
- c. geen onevenredige aantasting van belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
- d. wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein, stalling van fietsen inbegrepen;
- e. geen onevenredige aantasting van belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

4.6.3 Beroep en bedrijf aan huis

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 5.1 ten behoeve van een beroep en bedrijf aan huis welke niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten voorkomen, onder de volgende voorwaarden:

- a. naar aard en ruimtelijke effecten gelijk te stellen is met een activiteit in de van deze regels deel uitmakende bijlage Staat van Bedrijfsactiviteiten aangeduid als categorie 1;
- b. in de van deze regels deel uitmakende bijlage Staat van Bedrijfsactiviteiten is aangeduid als categorie 2, of naar aard en ruimtelijke effecten hieraan is gelijk te stellen;
- c. geen onevenredige aantasting van belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
- d. voor het overige voldoet aan het bepaalde in artikel 5.5.1.

4.6.4 Kleinschalig kamperen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 5.1 ten behoeve van een mini-camping, onder de volgende voorwaarden:

- a. afstand tot een woning van derden minimaal 30 m;
- b. afstand tot een kampeerterrein minimaal 250 m;
- c. oppervlakte kampeerterrein maximaal 0,5 ha;
- d. uitsluitend mobiele kampeermiddelen (toeristische plaatsen);
- e. in de periode van 31 oktober t/m 15 maart geen kampeermiddelen op het terrein aanwezig zijn;
- f. wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein, met dien verstande dat minimaal 1 parkeerplaats per campingplaats aanwezig is;
- g. het terrein, inclusief parkeerplaatsen, bijbehorende bouwwerken, e.a. rondom is voorzien van een opgaande beplantingsstrook met een afschermende struik- en boomlaag van voornamelijk streekeigen soorten met een breedte van ten minste 5 m, of een andere gelijkwaardige vorm van landschappelijke inrichting;
- h. geen onevenredige aantasting van belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
- i. geen onevenredige aantasting van belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

Artikel 5 Waarde - Archeologie

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de vastgestelde en verwachte waarden;

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

5.2.1 Vergunningplicht

Het is verboden op de in 7.1 bedoelde gronden terplaatse van de volgende aanduidingen een bodemingreep uit te voeren of te laten voeren zonder of in afwijking van omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk of werkzaamheden, zulks ongeacht het bepaalde in de regels bij andere op deze gronden van toepassing zijnde bestemmingen:

- a. 'specifieke vorm van waarde - vastgestelde hoge archeologische waarde': voor bodemingrepen groter dan 30 m² en dieper dan 0,3 m;
- b. 'specifieke vorm van waarde - hoge archeologische verwachting': voor bodemingrepen groter dan 200 m² en dieper dan 0,5 m;
- c. 'specifieke vorm van waarde - middelmatige archeologische verwachting': voor bodemingrepen groter dan 500 m² en dieper dan 0,5 m;
- d. 'specifieke vorm van waarde - lage archeologische verwachting ': voor bodemingrepen groter dan 2.500 m² en dieper dan 0,5m.

5.2.2 Onderbouwing van de aanvraag

Om de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden goed te kunnen beoordelen, kan het noodzakelijk zijn dat een rapport wordt overlegd waarin de archeologische waarde van de gronden die blijkens de aanvraag worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.

5.2.3 Verbinden van regels

Aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden kunnen in ieder geval de volgende regels worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem worden behouden; of
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen; of
- c. de verplichting om de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

5.2.4 Toelaatbaarheid

De omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden wordt verleend, indien is gebleken dat de uitvoering van bedoelde werken of werkzaamheden, danwel door directe of indirecte te verwachten gevolgen van deze werken en werkzaamheden niet zullen leiden tot een 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.

5.3 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan te wijzigen door:

- a. de gebieden waar de aanduidingen als genoemd in artikel 7.2.1 betrekking op hebben te vergroten en / of te veranderen indien dat op basis van nader verkregen archeologisch kennis noodzakelijk en / of mogelijk is; of
- b. de oppervlaktes en / of de dieptes als genoemd in artikel 7.2.1 te veranderen en / of hier desgewenst een extra aanduiding voor op te nemen indien dat op basis van nader verkregen archeologisch kennis noodzakelijk en / of mogelijk is.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 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 7 Algemene bouwregels

7.1 Bestaande bouw

In die gevallen dat de bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud en/of afstand tot enige op de verbeelding aangegeven lijn van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet danwel de Wabo tot stand zijn gekomen, 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.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

8.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval begrepen het gebruiken of laten gebruiken van gronden en/of opstallen ten behoeve van:

- a. een seksinrichting;
- b. Bevi-inrichtingen;
- c. detailhandel;
- d. sporten die veel omgevingslawaai tot gevolg hebben, zoals (model)vliegsport en motorcross;
- e. (permanente) opslag van goederen en materialen voor de voorgevelrooilijn;
- f. een stand- of ligplaats van onderkomens, tenzij dit gebruik verband houdt met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;
- g. opslag-, stort- of bergplaats van machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, danwel onderdelen daarvan, en andere al of niet afgedankte stoffen, voorwerpen en producten, tenzij dit gebruik verband houdt met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;
- 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 danwel onderdelen daarvan, bouwmaterialen, producten, afval en brandstoffen;
- j. vervaardigen of herstellen van goederen;
- k. bijgebouwen, bedrijfsgebouwen en kassen voor bewoning of recreatief verblijf, tenzij dit gebruik verband houdt met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;
- l. 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.

8.2 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 en incidentele evenementen, festiviteiten en manifestaties onder de volgende voorwaarde:
 1. niet meer dan 3 per jaar per locatie;
 2. per keer een duur van ten hoogste vijftien dagen per evenement, het opbouwen en afbreken van voorzieningen ten behoeve van het evenement hieronder begrepen;
- b. het aanleggen of het laten 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 9 Algemene afwijkingsregels

9.1 Algemene afwijkingen

Het bevoegd gezag kan bij het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in dit bestemmingsplan voor:

- a. de bouw van kleine niet voor bewoning bestemde gebouwtjes en bijbehorende bouwwerken ten behoeve van de energie- en communicatievoorziening alsmede voor de afvalverwerking en de waterhuishouding en wachthuisjes voor vervoersdiensten onder de volgende voorwaarden;
 1. de oppervlakte van een gebouwtje mag niet meer dan 20 m² bedragen;
 2. de hoogte van een gebouwtje mag niet meer dan 4 m bedragen;
 3. de hoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 2 m bedragen;
- b. de bouw van bijbehorende bouwwerken 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 ten hoogste 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 ten hoogste 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 ten hoogste 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 hoogte ten behoeve van lift- en trappenhuisen, centrale verwarmings- en ventilatie-installaties, antennes, lichtkappen, trappen, schoorstenen, torens en dergelijke onderdelen van gebouwen, mits de genoemde hoogte met niet meer dan 5 m wordt overschreden;
- g. een hoogte van maximaal 15 m voor antennemasten.

9.2 Voorwaarden voor afwijking

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 1 kan slechts worden verleend, mits:

- a. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad;
- c. de aanwezige natuur- en landschappelijke waarden niet in onevenredige mate worden geschaad;
- d. door initiatiefnemer een zekerheidstelling is afgegeven met betrekking tot de (planschade)kosten.

Artikel 10 Overige regels

10.1 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 parkeergelegenheid;
- b. In het geval van functiewijziging van een gebouw en/of van gronden dient ten behoeve van het parkeren van auto's te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- 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. Voor het bepalen van de benodigde parkeergelegenheid en/of de ruimte voor laden en lossen dient te worden voldaan aan het parkeerbeleid van de gemeente Zevenaar, zoals geldend ten tijde van de aanvraag voor een omgevingsvergunning;
- e. 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 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. een bouwwerk, dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan;
- b. het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning eenmalig afwijken van het bepaalde onder a voor het vergroten van de inhoud van het bouwwerk als bedoeld in het bepaalde onder a met maximaal 10%;
- c. het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken, die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

11.2 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 in het bepaalde in sub 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 in het bepaalde 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 12 Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Zuiderlaan 49, Zevenaar
Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van