



VASTSTELLINGSBESLUIT

Wijzigingsplan ex. artikel 3.6 Wro, Bestemmingsplan Buitengebied, eerste herziening, Middelweg 56a en 58

Burgemeester en wethouders van Geldermalsen;

gelezen het verzoek van dhr. S. Kon 29 april 2010 (hierna de verzoeker) om mee te werken aan de bouw van woningen in ruil voor de sloop van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, behorende bij een tweetal agrarische bedrijven, gelegen op de percelen kadastraal bekend gemeente Geldermalsen sectie I nrs. 517 en 522, gelegen aan de Middelweg 56a en 58 te Tricht.

overwegende,

dat de percelen aan de Middelweg ingevolge het bestemmingsplan "Buitengebied" de bestemming "Landelijk gebied II" hebben met tweemaal de nadere aanduiding "agrarisch bedrijf > 40 nge" (intensieve veehouderij), hetgeen de bouw van extra woningen niet mogelijk maakt;

dat de gemeente Geldermalsen streeft naar een duurzame ruimtelijke kwaliteitsverbetering van het landelijke gebied;

dat door een afname van het aantal werkzame agrarische bedrijven voormalige bedrijfsgebouwen leeg komen te staan, wat kan leiden tot een verrommeling van het landschap;

dat met instemming van de provincie Gelderland in regionaal verband een beleidskader is opgesteld om voormalige agrarische bedrijfsgebouwen te benutten voor nieuwe functies;

dat dit beleidskader het onder meer mogelijk maakt door de sloop van voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen een vorm van woningbouw toe te staan in het landelijke gebied;

dat het regionale beleidskader juridisch is opgenomen in een wijzigingsartikel, zoals bedoeld in artikel 3.6 Wro, van het op 24 april 2009 in werking getreden bestemmingsplan "Buitengebied, eerste herziening";

dat met toepassing van dit wijzigingsartikel de plannen van de verzoeker in principe planologisch mogelijk gemaakt kunnen worden;

dat uit een eerste onderzoek is gebleken dat er geen doorslaggevende planologische beletselen waren om mee te werken aan de plannen van de verzoeker;

dat bij besluit van d.d. 26 mei 2013 het college van B en W heeft ingestemd met de ruimtelijke uitgangspunten waarmee onder meer de locatie van de nieuwe woningen is bepaald;

dat het college op 26 mei 2013 tevens heeft besloten een ontwerpwijzigingsplan op te laten stellen en in procedure te brengen;

dat het wijzigingsplan bestemmingsplan Buitengebied, eerste herziening "Middelweg 56a en 58" bestaat uit een toelichting met een verbeelding (plankaart) en regels;

dat de regels van het "bestemmingsplan Buitengebied, eerste herziening" zoveel mogelijk van toepassing zijn verklaard voor de twee voormalige bedrijfswoningen die nu als reguliere woningen worden bestemd, en dat aanvullend specifieke bepalingen zijn opgenomen voor een drietal nieuwe woningen langs de Weistraat achter de woning Middelweg 56a;

dat het ontwerpwijzigingsplan, overeenkomstig artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, samen met het ontwerpvaststellingsbesluit met ingang van 6 september 2013 gedurende zes weken ter inzage zijn gelegd in het gemeentehuis én tevens digitaal beschikbaar zijn gesteld op de gemeentelijke website;

dat dit openbaar bekend is gemaakt in het Nieuwsblad Geldermalsen van 5 september 2013;

dat tegen het ontwerpwijzigingsplan drie zienswijzen zijn ingediend en dat de inhoud van deze zienswijzen in bijlage 1: Verslag van binnengekomen zienswijzen op het ontwerpwijzigingsplan, van dit besluit zijn beschreven en van een gemeentelijke reactie zijn voorzien;

dat gelet op bovenstaande overwegingen en de in bijlage 1 opgenomen reactie op de binnengekomen zienswijzen, er geen reden is om niet over te gaan tot vaststelling van het wijzigingsplan bestemmingsplan Buitengebied, eerste herziening "Middelweg 56a en 58". Dat er echter wel reden is de planstukken nader aan te vullen een en ander zoals beschreven in de samenvattende conclusie van bijlage 1;



gelet op het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht,

besluiten:

het wijzigingsplan "bestemmingsplan Buitengebied, eerste herziening, Middelweg 56a en 58", overeenkomstig art. 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening, gewijzigd vast te stellen, een en ander zoals nader is beschreven in de samenvattende conclusie van de bij dit vaststellingbesluit horende bijlage 1.

Geldermalsen, 11 maart 2014,

Burgemeester en wethouders van Geldermalsen,

de secretaris,

Dhr. J.C. Steurrijs

de burgemeester,

Mw. dr. M.W.M. de Vries

Beroepsmogelijkheden

Gedurende de termijn van terinzagelegging van dit vaststellingsbesluit kunnen belanghebbenden die tijdig hun zienswijze bij het college hebben ingediend, en belanghebbenden aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten dat zij geen zienswijze tegen het ontwerp hebben ingediend, beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA Den Haag.

Degene die beroep heeft ingesteld kan tevens een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Het bestemmingsplan treedt in werking daags na afloop van de beroepstermijn. Indien binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak is ingediend, treedt het besluit echter niet in werking voordat op het verzoek is beslist.

Bijlage 1: Verslag van binnengekomen zienswijzen op het ontwerpwijzigingsplan

De planstukken van het ontwerpwijzigingsplan hebben ter inzage gelegen van 6 september 2013 tot en met 17 oktober 2013. De drie ontvangen zienswijzen zijn allen binnen de terinzagetermijn ontvangen.

De zienswijzen zijn hierna verkort weergegeven en van een gemeentelijke reactie voorzien. Hoewel de zienswijzen samengevat zijn weergegeven, is bij de standpuntbepaling rekening gehouden met de volledige tekst van de ingediende reacties. In de afsluitende paragraaf "samenvattende conclusie" is beschreven in hoeverre de planstukken naar aanleiding van de ingebrachte zienswijzen zijn aangepast.

Zienswijze 1:

Provincie Gelderland, brief 9 oktober 2013, zaaknummer 2013-014298.

Inhoud zienswijze 1:

Opgemerkt wordt dat het onderwerp een provinciaal belang betreft en dat dit belang geen goede vertaling heeft gekregen in het bestemmingsplan.

Opgemerkt wordt dat er geen voorontwerpbestemmingsplan in het kader van vooroverleg artikel 3.1.1 Bro is voorgelegd aan de provincie waardoor het nu genoodzaakt is een zienswijze in te dienen.

Gewezen wordt op de per 1 oktober 2012 van kracht geworden: "Ladder voor duurzame verstedelijking", en tegelijkertijd wordt opgemerkt dat deze ruimtelijke toets in dit geval niet van toepassing is.

Gesteld wordt dat volgens de verbeelding sprake is van een vrijstaande woning (van 700 m³) en van een woongebouw met twee wooneenheden van elk 700 m³. Afgevraagd wordt of de maximale oppervlaktes van deze gebouwen in overeenstemming zijn met het regionale beleidskader voor functieverandering.

Opgemerkt wordt dat volgens de plantoelichting sprake is van drie vrijstaande woningen zonder dat wordt gemotiveerd dat niet wordt gekozen voor woongebouwen, zoals vastgelegd in het regionaal beleidskader voor functieverandering. In dit verband wordt ook gewezen op het feit dat de toelichting en de verbeelding elkaar tegenspreken wanneer het gaat om het aantal en de soort woningen die gebouwd mogen worden.

Opgemerkt wordt dat op de verbeelding gesproken wordt van perceel nr. 56 terwijl hierover in de toelichting niet wordt gesproken.

De in de toelichting genoemde perceel nr. 58 staat niet op de verbeelding. Het is daardoor onduidelijk of de daar aanwezige bedrijfswoning wordt herbestemd.



Opgemerkt wordt dat er geen sprake is van het juridisch vastleggen van de landschappelijke inrichting in het waardevol landschap De Regulieren door middel van een bestemming of een aanduiding, verzocht wordt dit alsnog te doen.

Afgesloten wordt met de mededeling dat het ontwerpbestemmingsplan de nodige tegenstrijdigheden en onduidelijkheden bevat, als gevolg waarvan het niet duidelijk is of aan het regionaal beleidskader wordt voldaan. Tevens is het ontwerp niet volledig gezien het ontbreken van de regels voor landschappelijke inpassing. Verzocht wordt het bestemmingsplan niet vast te stellen voordat aan genoemde opmerkingen tegemoet is gekomen.

Beoordeling zienswijze 1:

Met inachtneming van de hierna gegeven reactie op onderdelen van de zienswijze van de provincie is de gemeente van mening dat het (stedenbouwkundige) plan voor de Middelweg 56a en 58 inhoudelijk wel recht doet aan de intentie van het regionale beleidskader voor vrijkomende agrarische bebouwing. Wel worden er enkele verbeterpunten aangedragen. Voor een deel betreft het een nadere onderbouwing van de gemaakte keuzes.

Over de gevoerde planologische procedure en vooral het ontbreken van formeel vooroverleg met de provincie het volgende. Om dit project mogelijk te maken is gebruik gemaakt van een wijzigingsartikel uit het bestemmingsplan "Buitengebied, eerste herziening". Dit bestemmingsplan is op 27 januari 2009 vastgesteld en op 20 januari 2010 onherroepelijk geworden. Bedoeld wijzigingsartikel (artikel 16 lid 2) betreft een planjuridische doorvertaling van het eerder in 2008 door Gedeputeerde Staten vastgestelde "Beleidskader hergebruik vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied". Omdat het bestemmingsplan "Buitengebied, eerste herziening" in het kader van het vooroverleg aan de provincie is aangeboden en er geen reactie van de provincie is gekomen op het nu toegepaste wijzigingsartikel, is (mogelijk ten onrechte) gemeend te kunnen afzien van afzonderlijk vooroverleg. Daar komt bij dat het een kleinschalig, lokaal project betreft buiten de zware van provinciaal belang zijnde beleidscategorieën EHS, Natura 2000 en waardevol open gebied met een "nee-tenzij" regime. Verder is het bij een wijzigingsplan minder gebruikelijk een voorontwerpplan in procedure te brengen omdat de kaderstellende wijzigingscriteria immers al zijn vastgelegd in het moederplan (in dit geval "Buitengebied, eerste herziening"). Gangbaar is het daarom om meteen op basis van artikel 3.9a Wro een ontwerpplan in procedure te brengen. Hoewel dit wettelijk niet verplicht is heeft de gemeente Geldermalsen de terinzagelegging van het ontwerpplan wel (informeel) bij de provincie aangemeld. Overigens mag de provincie gewoon een zienswijze indienen, in zoverre is de provincie door de nu gevoerde procedure dus ook niet op achterstand gezet.

Terecht wordt opgemerkt dat de in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening vastgelegde motiveringseis

voor nieuwe stedelijke ontwikkeling niet van toepassing is op onderhavig plan. In het door het Ministerie van Infrastructuur en Milieu uitgebrachte "Handreiking ladder voor duurzame verstedelijking" wordt in hoofdstuk 2 in dit verband aangegeven: "De meeste "ruimte voor ruimte" regelingen hebben geen betrekking op een stedelijke ontwikkeling, die voorziet in een regionale behoefte (zie art. 3.1.6. lid 3 van het Bro). Toepassing van de ladder is dan niet nodig.". Aangezien dit project ook een vorm van "ruimte voor ruimte" is mag geconcludeerd worden dat de duurzaamheidsladder niet hoeft te worden toegepast. Er is dan ook geen reden om in de plantoelichting alsnog inhoudelijk in te gaan op de "duurzaamheidsladder".

De juridische delen en de toelichting (zie ook de afbeelding in par. 4.2) van het bestemmingsplan spreken in alle opzichten over drie nieuwe woningen. Van een woongebouw is geen sprake. De in artikel 4.2.1 vastgelegde bouwregels spreken ook over woningen. Deze woningen dienen binnen de aangegeven bouwvlakken te worden gebouwd. In totaal zijn er vier bouwvlakken op de verbeelding aangegeven, waarvan twee voor de bestaande bedrijfswoningen. De twee bouwvlakken achter de woning Middelweg 56a zijn bedoeld voor de drie nieuwe woningen. In het middelste bouwvlak kunnen namelijk twee woningen worden gebouwd, immers het bepaalde in artikel 4.2.1 onder b. stelt: *"per bouwvlak mag één woning worden gebouwd, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' op de verbeelding maximaal het met die aanduiding aangegeven aantal woningen is toegestaan"*. In het langgerekte bouwvlak direct achter de woning Middelweg 56a staat aangegeven dat er maximum 2 wooneenheden (is dus feitelijk 2 woningen) mogen worden gebouwd. Het totale aantal woningen in het plangebied bedraagt hiermee uiteindelijk 5 woningen waarvan 2 al bestaan.

De maximale inhoudsmaat van de drie woningen (elk 700 m³) is vastgelegd in het toegepaste wijzigingsartikel van het bestemmingsplan "Buitengebied, eerste herziening" (in artikel 16 lid 2 onder punt 7). Dit was nodig omdat in het regionale beleidskader voor vrijkomende agrarische bebouwing géén maximale inhoudsmaat voor vrijstaande woningen is vastgelegd. Juist door de keuze van drie vrijstaande woningen, waarvoor op twee bedrijfslocaties bijna 4000 m² (mestsilo niet meegerekend) aan vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen worden gesaneerd, wordt er per definitie minder dan 50% van de oorspronkelijke bebouwingsoppervlakte teruggebouwd. Immers als voor 1 woning al 1000 m² aan bedrijfsgebouwen moet worden gesloopt dan zal bij de nieuwe woning van 700 m³ (uitgevoerd met een schuin dak) een oppervlakte van 200 m² al niet mogelijk zijn.

In totaal worden dus drie individuele woningen teruggebouwd. Dit aantal is als volgt tot stand gekomen:

- twee woningen op basis van de >2.500 m² te slopen bedrijfsgebouwen op de locatie Middelweg 58;
- 1 woning op basis van de > 1.400 m² te slopen bedrijfsgebouwen op de locatie Middelweg 56a.

Niet gekozen is voor 2 woongebouwen. Bij toepassing van de sloopregels voor woongebouwen had het volgende gebouwd kunnen worden:

- 1 woongebouw van maximaal 1.600 m³, met ten minste 4 wooneenheden, op basis van de >2.500 m² te slopen bedrijfsgebouwen op de locatie Middelweg 58;



- 1 woongebouw van maximaal 1.200 m³, met ten minste 3 wooneenheden, op basis van de > 1.400 m² te slopen bedrijfsgebouwen op de locatie Middelweg 56a.

Er lagen diverse overwegingen ten grondslag om niet te kiezen voor twee woongebouwen:

- uit landschappelijke overwegingen gaat de voorkeur uit naar vrijstaande woningen omdat hiervoor meer moet worden gesloopt en minder mag worden teruggebouwd. Dit levert een verdergaande ontstening van het landschap op. Ter vergelijking als gekozen zou zijn voor twee woongebouwen dan zou er 700 m³ extra aan woningruimte bijgebouwd kunnen worden. Ook zou nog 45 m² extra aan bijgebouwen kunnen worden toegevoegd.
- Grote woongebouwen passen minder in het huidige stedenbouwkundige beeld van de Middelweg en Weistraat waar meer sprake is van landelijke, grondgebonden woonbebouwing.
- Economisch is het in deze tijd zeer lastig om meerdere partijen te vinden die gezamenlijk in één keer een woongebouw met 3 of 4 wooneenheden willen realiseren/financieren. Drie individuele woningen kunnen makkelijker (gefaseerd) worden gerealiseerd.
- Een keuze voor 2 woongebouwen, met gezamenlijk ten minste 7 zelfstandige wooneenheden, zou voor de gemeente een grotere claim op het toch al onder druk staande woningbouwprogramma opleveren. In de huidige opzet hoeft slechts rekening te worden gehouden met 3 extra woningen.

In de plantoelichting is verzuimd de keuze voor drie vrijstaande woningen te beargumenteren. Dit zal met inachtneming van bovenstaande argumenten alsnog worden gedaan.

Door een fout in de kadastrale ondergrond staat in de verbeelding op de plek van de bestaande bedrijfswoning Middelweg 58 huisnummer 56 aangegeven. In de toelichting wordt het feitelijke huisnummer (nr. 58) genoemd. Voor de duidelijkheid de bestaande bedrijfswoning Middelweg 58 wordt net als de bestaande bedrijfswoning Middelweg 56a herbestemd. Hiervoor is telkens op de verbeelding binnen de bestemming "Wonen" een bouwvlak opgenomen. De bouwregels voor deze twee woningen zijn in overeenstemming met de bouwregels voor al bestaande burgerwoningen, zoals vastgelegd in het bestemmingsplan "Buitengebied" uit 2006. Om verdere verwarring te voorkomen zal in de ondergrond het correcte huisnummer (= nr. 58) worden vermeld.

Mede gelet op het oorspronkelijke stedenbouwkundige advies voor deze ontwikkellocatie is voor de versterking van de groenwaarden het volgende besloten:

- Bij de woning Middelweg 58 is het oorspronkelijke idee van behoud en revitalisering "boomgaard" uitgewerkt door op de verbeelding ten oosten van de bestaande ontsluitingsweg een aanduidingsvlak "groen" op te nemen. Hiervoor wordt de onderliggende woonbestemming 10 meter naar het oosten opgeschoven. Voor dit perceeltje is een nadere groenuitwerking opgesteld waarin de nadruk waarin de nadruk ligt op behoud van het beeld van de oude fruitbomen zonder commerciële doelstellingen. De oude bomen kunnen op den duur vervangen worden door nieuwe bomen (half of hoogstam), die een vergelijkbaar beeld geven,

maar niet het intensieve onderhoud vragen van de huidige boomgaard (vb sierfruit bomen).

- Bij de nieuwe woningen achter Middelweg 56a wordt parallel aan de Weistraat een afschermende groenstrook (± 4 meter breed) met de aanduidingsvlak "groen" opgenomen. Ook voor deze strook is een nadere groenuitwerking gemaakt, waarbij gekozen kan worden uit opgaande (gebiedseigen) sierbeplanting of de aanplant van een elsenhaag waarachter een groenstrook wordt aangelegd. Voor de ontsluiting van de drie nieuwe woningen mag door de groenstrook in totaal maximaal 2 uitritten richting de Weistraat worden aangelegd.
- De overige omliggende gronden buiten het plangebied komen/blijven in agrarisch gebruik (weiland/bouwland e.d.) om aansluiting te vinden met het bestaande agrarische landschap.

Voor de realisatie van het groenplan is met de initiatiefnemers een beplantingsovereenkomst afgesloten.

Zienswijze 2:

Dhr. B. Vroon, namens Maatschap Vroon, Spijksepad 10 4197 HJ Buurmalsen, brief d.d. 7 oktober 2013.

Inhoud zienswijze 2:

Gewezen wordt op het feit dat de indiener van de zienswijze een fruitbedrijf heeft en het perceel direct grenzend aan het perceel Middelweg 58 (kadastraal bekend gemeente Geldermalsen sectie I nr. 23) als perenboomgaard in eigendom en gebruik heeft.

Opgemerkt wordt dat door de bestemmingswijziging de bedrijfswoning nr. 58 nu als burgerwoning geheel binnen de 50 meter spuitzone van de boomgaard komt te liggen. Verzocht wordt het wijzigingsplan rekening houdende met de vereiste spuitzone van 50 meter aan te passen.

Beoordeling zienswijze 2:

Met dit wijzigingsplan wordt vooral de mogelijkheid geboden een drietal nieuwe woningen te bouwen in ruil voor de sloop van voormalige agrarische opstallen. Bij de keuze van de bouwlocatie (achter de woning Middelweg 56a) is onder meer gekeken naar de in de omgeving aanwezige boomgaarden. In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet bij nieuwe situaties onder meer rekening worden gehouden met het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen in boomgaarden. Gangbare jurisprudentie geeft aan dat een afstand van 50 meter tussen de boomgaarden en de nieuwe gevoelige functie aanvaardbaar is. De bouwvlakken voor de drie woningen zijn dan ook gelegen op meer dan 50 meter van omliggende boomgaarden. Ook ten opzichte van het fruitperceel van deze appellant is meer dan voldoende afstand aangehouden (bouwvlakken op bijna 100 meter van de perceelsgrens van de betreffende boomgaard).

De al bestaande bedrijfswoning Middelweg 58 ligt wel op korte afstand van de boomgaard van de appellant. Het gaat hierbij echter om een historisch gegroeide situatie. Er is hier geen sprake van een nieuwe gevoelige bestemming, er wordt immers geen nieuwe extra woonfunctie toegevoegd. In de praktijk staan in de gemeente



Geldermalsen veel meer bestaande (bedrijfs)woningen met een woonfunctie op (aanzienlijk) minder dan 50 meter afstand van omliggende boomgaarden. Het opheffen van deze historisch gegroeide situaties (door saneren boomgaarden en/of woningen) is geen realistisch scenario. Omwonenden en fruittelers gaan in de praktijk hier op een praktische manier mee om. Zo zal de fruitteler bij het bespuiten van de gewassen voorzichtigheid betrachten en niet onnodig gewasbeschermingsmiddelen richting de omliggende woningen spuiten (is ook kostentechnisch niet verstandig). Omwonenden zullen bijvoorbeeld niet in hun tuin gaan zitten op het moment dat in een naastgelegen boomgaard wordt gespoten. Ook kunnen ramen van woningen tijdelijk even worden gesloten. Het verschil tussen een bedrijfswoning of woning is voor het gebruik van toegelaten gewasbeschermingsmiddelen verder niet relevant. In alle gevallen wordt er gewoond. In dit opzicht wordt de appellant door de bestemmingswijziging van de woning Middelweg 58 dan ook niet beperkt in de wijze waarop hij de gewasbeschermingsmiddelen mag gebruiken.

Ten slotte verandert er door dit wijzigingsplan fysiek ook niets, de woning komt niet dichterbij de boomgaard. Feitelijk wordt de situatie planologisch gezien zelfs gunstiger omdat het bouwvlak voor de woning Middelweg 58 aan de westzijde strak langs de woning is getrokken, zodat deze niet richting de boomgaard kan uitbreiden. Het voorheen geldende planologische regime (bestemmingsplan Buitengebied uit 2006) liet zelfs toe dat het agrarische bedrijf (incl. bedrijfswoning) in westelijke richting (dus richting de boomgaard van de appellant) kon worden uitgebreid. Dit is dus nu niet meer het geval.

Afsluitend geeft deze zienswijze geen aanleiding de juridische opzet van dit wijzigingsplan te wijzigen.

Zienswijze 3:

Dhr. A.H. van Rossum (DLV) namens Fruitbedrijf De Hoenderik, Lingedijk 180 te Tricht en Gebr. Beverlo Middelweg 43 te Tricht, brief d.d. 15-10-2013.

Inhoud zienswijze 3:

De partijen namens wie de zienswijze is ingediend hebben beiden een fruitbedrijf. Ten behoeve van de beregening van hun boomgaarden is in een boomgaard ten noorden van het plangebied een beregeningspomp (trekkerpomp) aangelegd. Van daaruit wordt het opgepompte water door een drukleiding verplaatst naar diverse fruitpercelen in de omgeving.

Opgemerkt wordt dat door het bestemmingsplan woningen dichterbij de pomp komen te staan. Verzocht wordt daarom rekening te houden met het geluidsaspect van bedoelde pomp. De pomp wordt in het voorjaar voor nachtvorstberegening gebruikt en dan vooral in de nacht en de vroege ochtend. Ook in de zomer wordt de pomp gebruikt en kan geluidsoverlast niet worden uitgesloten. Beregenen vindt ook dan bij voorkeur 's nachts plaats omdat deze dan veel effectiever is. De geluidsnormen zijn voor de nachtperiode het strengst. Opgemerkt wordt dat het niet zo kan zijn dat een volstrekt legale situatie (de aanwezigheid van een beregeningspomp) door de

ruimtelijke aanpassing verandert in een overtreding.

Verzocht wordt in de paragraaf geluid de pomp te benoemen. Het plan mag verder geen nadelige gevolgen hebben voor genoemde fruittelers. Het gaat daarbij om het gebruik (en het moment waarop) van de pomp.

Beoordeling zienswijze 3:

De trekkerpomp is op ± 130 meter van de meest noordelijke nieuwe woning gelegen. Voor de maximaal te berekenen geluidbelasting is die woning maatgevend. Navraag heeft geleerd dat de trekkerpomp in het voorjaar ter voorkoming van vorstschade tussen de 3-10 keer per jaar (afhankelijk van het weer) wordt gebruikt (tussen 24.00 uur en 9.00 uur). In de zomerperiode wordt de trekkerpomp 3-10 keer per jaar gebruikt om droogteschade te voorkomen. Dit is onder meer afhankelijk van de hoeveelheid neerslag in de zomer. Een beregeningsperiode in de zomer neemt gemiddeld 8 uur in beslag.

Volgens jurisprudentie behoort een boomgaard, al of niet met beregeningsinstallatie, niet bij een inrichting. Een beregeningsinstallatie kan eventueel als een aparte inrichting worden beschouwd. Maar als de beregeningsinstallatie (zeer) incidenteel wordt gebruikt, is dat geen optie. De beregeningsinstallatie valt daarom in de praktijk onder de werkingssfeer van de APV. Voor de beoordeling van eventuele toekomstige hinderklachten zou de berekende geluidsbelasting dan kunnen worden getoetst aan de standaard geluidsgrenswaarden uit het Activiteitenbesluit. Deze zijn voor de verschillende periodes:

- dagperiode: 50 dB(A) gemiddeld (L_{Ar},L_T) en 70 dB(A) piekniveau (L_{Amax})
- avondperiode: 45 dB(A) gemiddeld (L_{Ar},L_T) en 65 dB(A) piekniveau (L_{Amax})
- nachtperiode: 40 dB(A) gemiddeld (L_{Ar},L_T) en 60 dB(A) piekniveau (L_{Amax})

Door de Omgevingsdienst Rivierenland (ODR) is op basis van bovenstaande uitgangspunten een nadere geluidsberekening gemaakt. Voor de geluidsberekening is op basis van ervaringscijfers in eerste instantie uitgegaan van een gemiddeld bronvermogen (van de trekker) van 102 dB(A). De berekende geluidsbelasting (L_{Ar},L_T) op de gevel van de meest nabijgelegen woning is dan 44 dB(A). Dit niveau is overigens exclusief eventueel aanwezige bedrijfsduurcorrectie, die wordt toegepast als een geluidsbron een beperkt deel van de beoordelingsperiode in werking is.

Het berekende geluidsniveaus op de gevel (44 dB(A)) overschrijdt de grenswaarde voor de nachtperiode, indien de berekening de gehele nacht aanstaat. In de dag- en avondperiode zullen de L_{Ar},L_T-grenswaarden niet overschreden worden. De geluidsgrenswaarden voor de piekniveaus zullen in geen enkele periode worden overschreden.

Uit de resultaten blijkt dus dat er in de nachtperiode hinder kan optreden als de beregeningsinstallatie aanstaat. Om de volgende redenen wordt deze berekende hinder als acceptabel aangemerkt:



- De hinder (door gebiedseigen activiteiten) vindt slechts een zeer beperkt aantal keren per jaar plaats (gemiddeld 12 x per jaar). Voor incidentele situaties (12x per jaar) is het gebruikelijk om een afwijkende normstelling te hanteren, die hoger ligt dan de standaardgrenswaarden.
- Daarbij kan worden opgemerkt dat de binnengrenswaarde (is voor nachtperiode 25 dB(A) L_{Ar,LT}), uitgaande van een door het Bouwbesluit vereiste geluidwering van tenminste 20 dB, niet overschreden zal worden.
- Verder kan bij het uitwerken van het bouwplan (o.a. positionering van de meest geluidgevoelige gebruiksdelen van de woning) nog rekening worden gehouden met de geluidsbron.

Vanuit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening (aanbieden van een goed woonmilieu) vormt de aanwezigheid van de genoemde trekkerpomp afsluitend geen belemmering. In de milieuparagraaf van de toelichting van het bestemmingsplan zal wel de berekende geluidbelasting op de gevel worden vermeld zodat de toekomstige bewoners/bouwers hiermee rekening kunnen houden.

Samenvattende conclusie:

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen zullen de planstukken op enkele onderdelen worden aangevuld/aangepast:

- In de toelichting zal de keuze voor vrijstaande woningen nader worden onderbouwd;
- In de toelichting zal in paragraaf 5.1 (milieuaspecten) nader worden ingegaan op de aanwezigheid van een trekkerpomp in een nabijgelegen boomgaard;
- Op de verbeelding zal op een tweetal plekken de aanduiding "groen" worden opgenomen. Voor de groenstrook bij de woning Middelweg 58 zal hiervoor tevens de bestemming "wonen" een tiental meters naar het oosten worden verlegd;
- Op de verbeelding zal het correcte huisnummer van het pand Middelweg 58 worden vermeld.

INHOUD

BLZ

HOOFDSTUK 1. Algemene bepalingen 3

Artikel 1. Begripsomschrijvingen 3

Artikel 2. Wijze van meten 6

HOOFDSTUK 2. Bestemmingsbepalingen 7

Artikel 3. Afstemmingsbepaling 7

Artikel 4. Wonen 9

Bijzondere bepalingen 13

Artikel 5. Algemene afwijkingsregels 13

Artikel 6. Overgangsrecht 14

Artikel 7. Slotbepaling 15

Bijlage:

Staat van bedrijfsactiviteiten

HOOFDSTUK 1. ALGEMENE BEPALINGEN

ARTIKEL 1. BEGRIPSOMSCHRIJVINGEN

a. het plan:

het wijzigingsplan bestemmingsplan Buitengebied, eerste herziening, Middelweg 56a en 58;

b. 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 en het vergroten van een standplaats;

c. bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

d. gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
bebouwing:
een of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

e. bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar horende bebouwing is toegelaten;

f. hoofdgebouw:

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;

g. bijgebouw:

een al dan niet vrijstaand gebouw, behorende bij en qua maatvoering en in functioneel opzicht ondergeschikt aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;

h. peil:

voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg of aan een bestaande dijk grenst: de hoogte van die weg of de bestaande dijk ter plaatse van de hoofdtoegang;
in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afge-
werkte maaiveld;

i. woning:

een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden;

j. bestaand gebouw:

een gebouw als aanwezig ten tijde van het in ontwerp ter inzage leggen van het plan, voor zover niet in strijd met het toen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan, dan wel een gebouw dat in uitvoering is of mag worden opgericht krachtens een vergunning die voor dat tijdstip is aangevraagd;

k. bestaand gebruik:

het gebruik ten tijde van het rechtskracht verkrijgen van het plan, voor zover niet in strijd met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan;

l. bestaande oppervlakte, goothoogte, bouwhoogte, inhoud, afmetingen:

de oppervlakte, goothoogte, bouwhoogte, inhoud, afmetingen van een bestaand gebouw;

m. aan huis gebonden beroep:

een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend;

n. aan huis gebonden bedrijf:

de in de bij deze regels behorende bijlage 'Staat van bedrijfsactiviteiten' in categorie 1 en categorie 2 genoemde bedrijvigheid van beperkte omvang, dan wel naar de aard en de invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen bedrijvigheid, die in een woning (inclusief bijgebouwen) wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en die een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

o. kleinschalig kamperen:

het gebruiken, plaatsen of geplaatst houden van ten hoogste 25 kampeermiddelen ten behoeve van recreatief nachtverblijf gedurende de periode tussen 15 maart en 31 oktober van het jaar;

p. kampeermiddel:

een tent, een tentwagen, een kampeerauto of een caravan; enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde een en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen of gewezen voertuigen geheel of

gedeeltelijk blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

q. verblijfsrecreatie:

activiteiten ter ontspanning in de vorm van sport en spel en toerisme en educatie, waarbij overnachting is toegestaan;

r. bed and breakfast/kamerverhuur voor verblijfsrecreatieve doeleinden:

verhuur van kamers in een woning ten behoeve van verblijfsrecreatie, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt;

s. theetuin:

kleinschalige horeca, in de periode april t/m september in de vorm van een terras van maximaal 100 m² waar niet-alcoholische dranken worden geschonken;

t. voorgevel(s):

de naar de weg of het openbaar gebied gekeerde gevel(s) van een hoofdgebouw;

u. voorgevelrooilijn:

de lijn die gelijk loopt aan voorgevel(s) van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan. (Van een hoofdgebouw gelegen op de hoek van twee straten moeten beide gevels van het hoofdgebouw, gericht naar de straat, gezien worden als voorgevel);

v. seksinrichting:

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

ARTIKEL 2. WIJZE VAN METEN

Bij de toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

- a. lengte, breedte en diepte van een gebouw:
tussen (de lijnen, getrokken door) de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van gemeenschappelijke scheidsmuren);
- b. oppervlakte van een gebouw:
tussen (de buitenste verticale projecties van) de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van gemeenschappelijke scheidsmuren);
bouwhoogte van een bouwwerk:
- c. vanaf het peil tot het hoogste punt van het bouwwerk:
voor wat betreft gebouwen worden antennes, schoorstenen en andere ondergeschikte dakopbouwen hierbij niet meegerekend;
- d. goothoogte van een gebouw:
vanaf het peil tot de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
- e. inhoud van een gebouw:
tussen de buitenwerkse gevelvlakken (en/of de harten van gemeenschappelijke scheidsmuren) en de dakvlakken, zulks met inbegrip van erkers en dakkapellen, en boven peil.

Antidubbeltelbepaling

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.

HOOFDSTUK 2. BESTEMMINGSBEPALINGEN

ARTIKEL 3. AFSTEMMINGSBEPALING

3.1. Woningwet artikel 9 (uitsluiting aanvullende werking van de bouwverordening)

De voorschriften van de bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. bereikbaarheid gebouwen voor wegverkeer;
- b. bereikbaarheid gebouwen voor gehandicapten;
- c. bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- d. parkeergelegenheid;
- e. ruimte tussen bouwwerken;
- f. anticumulatiebepaling;
- g. erf- en terreinafscheidingen;
- h. bepalingen met betrekking tot de voorgevelrooilijn, met dien verstande dat bij het ontbreken van een regelmatige of nagenoeg regelmatige ligging van de voorgevels van de bestaande bebouwing de afstand tot de as van de weg ten minste 20 m dient te bedragen, dan wel ten minste de bestaande afstand indien deze kleiner is.

3.2. Wet geluidhinder

Voor zover dit plan de bouw van woningen in het plangebied toestaat, zal de gevelbelasting als gevolg van verkeerslawaaï niet hoger mogen zijn dan 48 dB en als gevolg van railverkeerslawaaï niet hoger dan 55 dB. Andere geluidsgevoelige gebouwen en objecten in de zin van de Wet geluidhinder mogen slechts worden gerealiseerd indien de geluidsbelasting op de gevels van deze gebouwen en/of de objecten beperkt blijft tot de toegestane waarde als voorgeschreven in de Wet geluidhinder. Het bovenstaande in dit lid geldt niet indien en voor zover het betreft vervangende nieuwbouw van woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen en objecten in de zin van de Wet geluidhinder, waarbij een zodanige situering wordt gekozen dat de gevelbelasting als gevolg van verkeerslawaaï c.q. railverkeerslawaaï vermindert ten opzichte van de bestaande situatie.

3.3. Natuurbeschermingswet/Flora- en faunawet

Bij de in het bestemmingsplan opgenomen afwijkingsbevoegdheden zal rekening worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van de te beschermen planten- en diersoorten op grond van de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet. Indien uit onderzoek blijkt dat er sprake is van (een) beschermde soort(en) en het bouwwerk en/of de

activiteit beschadiging en/of vernieling van voortplantings- of rustplaatsen, dan wel ontworteling of vernieling veroorzaakt, zal de betreffende (bouw)werkzaamheden c.q. activiteit pas kunnen plaatsvinden na onthefing, dan wel vrijstelling op grond van de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet.

3.4. Watertoets

Bij de in het bestemmingsplan opgenomen afwijkingsbevoegdheden zal rekening worden gehouden met de waterhuishoudkundige belangen. Indien afwijking mogelijk (negatieve) gevolgen kan hebben voor de waterhuishoudkundige belangen, zal een besluit omtrent het verlenen van de afwijking niet worden genomen, dan nadat het desbetreffende waterschap een deskundigenadvies heeft afgegeven betreffende de afwijking.

ARTIKEL 4. WONEN

4.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. behoud en herstel van landschappelijke waarden;
- c. landschappelijke inpassing ter plaatse van de aanduiding 'groen';
- d. de uitoefening van een aan huis gebonden beroep mits:
 - geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd in ondergeschikte vorm een beperkte verkoop in verband met een beroepsmatige activiteit in of bij een woning;
 - maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning en de daarbij behorende bijgebouwen ten behoeve van beroepsmatige activiteiten in gebruik is, zulks met een maximum van 45 m².

4.2. Bouwregels

4.2.1. Wonen

Voor het bouwen ten dienste van wonen gelden de volgende regels:

- a. woningen worden uitsluitend gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. per bouwvlak mag één woning worden gebouwd, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' op de verbeelding maximaal het met die aanduiding aangegeven aantal woningen is toegestaan;
- c. de inhoud van een woning bedraagt niet meer dan:
 1. 500 m³ voor bestaande woningen waarvan de inhoud kleiner is dan of gelijk is aan 500 m³;
 2. 650 m³ voor bestaande woningen waarvan de inhoud groter is dan 500 m³ en kleiner dan of gelijk aan 650 m³;
 3. de bestaande inhoud indien deze groter is dan 650 m³, vermeerderd met 10%;
 4. 700 m³ per woning ter plaatse van de aanduiding 'maximum volume (m³)' per woning, waarmee een maximum inhoud van 700 is aangegeven;
- d. de afstand tussen een hoofdgebouw en de bijbehorende bijgebouwen bedraagt niet meer dan 20 m, dan wel de bestaande afstand indien deze meer bedraagt;
- e. de hoofdgebouwen worden voorzien van een kap met een dakhelling van ten minste 30° en ten hoogste 60°, dan wel de bestaande dakhelling in dien deze minder dan 30° of meer dan 60° bedraagt;
- f. voor de hoofdgebouwen met de aanduiding 'nokrichting-1' geldt dat de nokrichting parallel moet zijn gericht aan de weg waaraan de woning zich bevindt;

- g. voor de hoofdgebouwen met de aanduiding 'nokrichting-2' geldt dat de nokrichting loodrecht moet zijn gericht op de weg waaraan de woning zich bevindt;
- h. de bouwhoogte bedraagt voor:
 - 1. woningen niet meer dan 8,5 m dan wel niet meer dan de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt;
 - 2. bijgebouwen niet meer dan 6 m dan wel niet meer dan de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt;
- i. de goothoogte bedraagt voor bijgebouwen niet meer dan 3 m dan wel niet meer dan de bestaande goothoogte indien deze meer bedraagt;
- j. de gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen bedraagt per woning niet meer dan 75 m²;
- k. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt niet meer dan 2 m, met uitzondering van palen en masten, waarvan de hoogte niet meer bedraagt dan 6 m;
- l. bijgebouwen mogen uitsluitend achter de (verlengde) voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw worden gerealiseerd.

4.2.2. Behoud en herstel van landschappelijke waarden

Ten behoeve van het behoud en herstel van landschappelijke waarden zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan met een bouwhoogte van maximaal 1,5 m.

4.2.3. Landschappelijke inpassing

Ten behoeve van de landschappelijke inpassing zijn binnen de aanduiding 'groen' geen gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.

4.3. Afwijken van de bouwregels

- a. Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.2.1 onder c voor het vergroten van de inhoud van de woning met 10%, indien en voor zover de woning een zodanige inhoud heeft, dat deze op grond van het bepaalde in lid 4.2.1 onder c niet met 10% kan worden uitgebreid.
- b. Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.2.1 onder e voor een dakhelling van minder dan 30° dan wel een platte afdekking, mits dit stedenbouwkundig aanvaardbaar is te achten.
- c. Afwijkingen als bedoeld onder a en b worden niet verleend indien ten aanzien van de betreffende bebouwing sprake is van onevenredige aantasting van:
 - 1. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - 2. het bebouwings- en landschapsbeeld;
 - 3. de verkeersveiligheid.

In de afweging dienen in ieder geval de agrarische, landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische, verkeerstechnische en milieuhygiënische belangen.

4.4. Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- b. het gebruik van gronden ten behoeve van het plaatsen of geplaatst houden van kampeermiddelen en stacaravans voor dag- en/of verblijfsrecreatieve doeleinden, uitgezonderd voor zover toegelaten binnen het plan;
- c. het gebruik van (een gedeelte van) woningen voor detailhandel.

4.5. Afwijken van de gebruiksregels

- a. Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de regels voor een aan huis gebonden bedrijf mits:
 1. de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft;
 2. de bedrijfsactiviteiten niet leiden tot een toename van de bebouwing;
 3. er geen bedrijfsactiviteiten, waaronder tevens begrepen opslagactiviteiten, buiten de gebouwen plaatsvinden;
 4. de bedrijfsactiviteit geen onevenredige hinder voor de omliggende belangen en waarden oplevert;
 5. vaststaat dat de bedrijfsactiviteit een kleinschalig karakter heeft en zal behouden;
 6. degene die de bedrijfsactiviteit in de woning of een bijgebouw in hoofdzaak uitvoert tevens gebruiker van de woning is;
 7. het niet betreft activiteiten welke een zodanige verkeersaantrekkende hebben, dat deze leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten;
 8. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd in ondergeschikte vorm een beperkte verkoop in verband met een beroepsmatige activiteit in of bij een woning;
 9. het totale vloeroppervlak van de bedrijfsactiviteit niet meer bedraagt dan 75 m² waarbij gebruik dient te worden gemaakt van bestaande gebouwen.
- b. Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de regels ten behoeve van het kleinschalig kamperen, met dien verstande, dat:
 1. kleinschalig kamperen uitsluitend is toegestaan op het erf of op de direct daarbij aansluitende gronden van woningen;
 2. er ten opzichte van omliggende woningen van derden een afstand van minimaal 50 m in acht wordt genomen;
 3. zorg wordt gedragen voor een goede landschappelijke inpassing;

4. maximaal 1 sanitairgebouw is toegestaan, met een oppervlakte van niet meer dan 50 m² en een bouwhoogte van niet meer dan 5 m;
 5. het verlenen van omgevingsvergunning niet mag leiden tot een aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.
- c. Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de regels voor bed and breakfast/kamerverhuur ten behoeve van verblijfsrecreatieve doeleinden in een woning en/of in een bijgebouw tot een maximale vloeroppervlakte van 50 m², met dien verstande, dat de woonfunctie in overwegende mate behouden dient te blijven en geen onevenredige hinder optreedt voor de omliggende belangen en waarden.
 - d. Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de regels voor een theetuin op het erf van een woning, mits geen onevenredige hinder optreedt voor omliggende belangen en zorg wordt gedragen voor sanitaire voorzieningen binnen bestaande bebouwing.

4.6. Voorwaardelijke verplichting wonen

De gronden met de bestemming Wonen mogen uitsluitend voor woon-doeleinden als bedoeld in 4.1 onder a. worden gebruikt, indien de woningen ter plaatse van de aanduiding 'groen' landschappelijk worden ingepast en deze landschappelijke inpassing wordt gerealiseerd uiterlijk een jaar na realisering van de nieuwe woningen en in stand wordt gehouden overeenkomstig het beplantingsplan conform de beplantingsovereenkomst zoals deze van toepassing is op dit wijzigingsplan.

BIJZONDERE BEPALINGEN

ARTIKEL 5. ALGEMENE AFWIJKINGSREGELS

5.1. Afwijken ten behoeve van kleine nutsgebouwen en -bouwwerken

Bij omgevingsvergunning kan, ten behoeve van gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde van openbaar nut zoals gemalen, transformatorstations, telefooncellen, wachthuisjes, afvalcontainers en dergelijke, worden afgeweken van de regels tot een maximum inhoud van 75 m³ en een maximum bouwhoogte van 3 m.

5.2. Afwijken ten behoeve van vergroting inhoud van een woning

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de regels voor het vergroten van de inhoud van een (bedrijfs)woning (inclusief aanbouwen) met 200 m³ ten behoeve van de huisvesting van (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar, blijkende uit een sociale- en/of medische indicatie, noodzakelijk moet worden geacht voor het zelfstandig kunnen wonen, mits:

- voor de betrokkene(n) geen aanvaardbare alternatieven voorhanden zijn;
- de geluidsbelasting op de gevel vanwege wegverkeerslawaaï niet meer bedraagt dan 48 dB;
- de geluidsbelasting op de gevel vanwege railverkeerslawaaï niet meer bedraagt dan 55 dB.

Van een sociale en/of medische indicatie is sprake in geval van een situatie waarin zulke zwaarwegende factoren van sociaal psychologische en/of medische aard aanwezig zijn, dat bij weigering van de gevraagde medewerking het welzijn van betrokkene dan wel het betrokken gezin in lichamelijk, geestelijk en/of sociaal opzicht, in ernstige mate bedreigd of geschaad lijkt te worden.

5.3. Afwijken ten aanzien van antennes

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de regels voor het bouwen van antennes, waarvan de bouwhoogte ten hoogste 15 m mag bedragen.

5.4. Afwijken ten aanzien van overschrijding goot- en bouwhoogtes

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de in de regels opgenomen maximale goot- en bouwhoogtes ten behoeve van een overschrijding daarvan met ten hoogste 10%.

5.5. Afwijken ten aanzien van goot- en bouwhoogten voor schuurbergen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de in de regels opgenomen goot- en bouwhoogten uitsluitend ten behoeve van de bouw van bijgebouwen bij woningen in de vorm van schuurbergen, waarvan de goot- en bouwhoogte maximaal 5 m respectievelijk 8 m mogen bedragen.

ARTIKEL 6. OVERGANGSRECHT

6.1. 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 het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 - gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 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 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.

6.2. 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 de 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 7. SLOTBEPALING

De regels worden aangehaald als: Regels van het wijzigingsplan bestemmingsplan Buitengebied, eerste herziening, Middelweg 56a en 58.

Bijlage 4: Staat van bedrijfsactiviteiten

SBI-code	OMSCHRIJVING	Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Afst.	Cat.
01	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW						
014	Dienstverlening t.b.v. de landbouw	30	10	50	10	50	3
0141.1	hoveniersbedrijven	10	10	10	10	10	1
02	BOSBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. BOSBOUW						
020	Bosbouwbedrijven	10	10	50	0	50	3
15	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN						
151	Slachterijen en overige vleesverwerking:						
151	- slachterijen en pluimveeslachterijen	100	0	100	30	100	3
151	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken	100	0	100	50	100	3
151	- loonslachterijen	50	0	50	10	50	3
1532, 1533	Groente- en fruitconservenfabrieken:						
1532, 1533	- jam	50	10	100	10	100	3
1532, 1533	- groente algemeen	100	10	100	10	100	3
1551	Zuivelprodukten fabrieken:						
1551	- melkprodukten fabrieken v.c. < 55.000 t/j	50	0	100	30	100	3
1552	Consumptie-ijsfabrieken	50	0	100	50	100	3
1581	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:						
1581	- v.c. < 2500 kg meel/week	30	10	30	10	30	2
1581	- Brood- en beschuitfabrieken	100	30	100	30	100	3
1582	Banket, biscuit- en koekfabrieken	100	10	100	30	100	3
1584	Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:						
1584	- Suikerwerkfabrieken zonder suiker branden	100	30	50	30	100	3
1585	Deegwarenfabrieken	50	30	10	10	50	3
1586	Koffiebranderijen en theepakkerijen:						
1586	- theepakkerijen	100	10	30	10	100	3
1589.2	Soep- en soeparomafabrieken:						
1589.2	- zonder poederdrogen	100	10	50	10	100	3
1593 t/m 1595	Vervaardiging van wijn, cider e.d.	10	0	30	0	30	2
1598	Mineraalwater- en frisdrankfabrieken	10	0	100	10	100	3
17	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL						
171	Bewerken en spinnen van textielvezels	10	50	100	30	100	3
172	Weven van textiel:						
172	- aantal weefgetouwen < 50	10	10	100	0	100	3
173	Textielveredelingsbedrijven	50	0	50	10	50	3
174, 175	Vervaardiging van textielwaren	10	0	50	10	50	3
176, 177	Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	0	10	50	10	50	3
18	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT						
181	Vervaardiging kleding van leer	30	0	50	0	50	3
182	Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	10	10	30	30	30	2
183	Bereiden en verven van bont; vervaardiging van artikelen van bont	50	10	10	10	50	3
19	VERVAARDIGING VAN LEER EN LEDERWAREN						

.....

SBI-code	OMSCHRIJVING	Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Afst.	Cat.
	(EXCL. KLEDING)						
192	Lederwarenfabrieken (excl. kleding en schoeisel)	50	10	30	10	50	3
193	Schoenenfabrieken	50	10	50	10	50	3
20	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.						
2010.1	Houtzagerijen	0	50	100	10	100	3
2010.2	- met zoutoplossingen	10	30	50	10	50	3
2010.2	Houtconserveringsbedrijven:						
202	Fineer- en plaatmaterialenfabrieken	100	30	100	10	100	3
203, 204	Timmerwerfabrieken	0	30	100	0	100	3
205	Kurkwaren-, riet- en vlechtwerfabrieken	10	30	30	0	30	2
21	VERVAARDIGING VAN PAPIER, KARTON EN PAPIER- EN KARTONWAREN						
2112	Papier- en kartonfabrieken:						
2112	- p.c. < 3 t/u	50	50	50	30	50	3
212	Papier- en kartonwarenfabrieken	30	30	100	30	100	3
2121.2	Golfkartonfabrieken:						
2121.2	- p.c. < 3 t/u	30	30	100	30	100	3
22	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA						
221	Uitgeverijen (kantoren)	0	0	10	0	10	1
2221	Drukkerijen van dagbladen	30	0	100	10	100	3
2222	Drukkerijen (vlak- en rotatie-diepdrukkerijen)	30	0	100	10	100	3
2222.6	Kleine drukkerijen en kopieerinstallaties	10	0	30	0	30	2
2223	Grafische afwerking	10	0	10	0	10	1
2223	Binderijen	30	0	30	0	30	2
2224	Grafische reproductie en zetten	30	0	10	10	30	2
2225	Overige grafische activiteiten	30	0	30	10	30	2
223	Reproductiebedrijven opgenomen media	10	0	10	0	10	1
23	AARDOLIE-/STEENKOOLVERWERK. IND.; BEWERKING SPLIJT-/KWEESTOFFEN						
2320.2	Smeeroliën- en vettenfabrieken	50	0	100	30	100	3
24	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUKTEN						
2442	Farmaceutische produktenfabrieken:						
2442	- formulering en afvullen geneesmiddelen	50	10	50	50	50	3
2442	- verbandmiddelenfabrieken	10	10	30	10	30	2
2462	Lijm- en plakmiddelenfabrieken:						
2462	- zonder dierlijke grondstoffen	100	10	100	50	100	3
2464	Fotochemische produktenfabrieken	50	10	100	50	100	3
2466	Chemische kantoorbenodigdhedenfabrieken	50	10	50	50	50	3
25	VERVAARDIGING VAN PRODUKTEN VAN RUBBER EN KUNSTSTOF						
2512	Loopvlakvernieuwingsbedrijven:						
2512	- vloeropp. < 100 m2	50	10	30	30	50	3
2513	Rubber-artikelenfabrieken	100	10	50	50	100	3
26	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUKTEN						
261	Glasfabrieken:						
261	- glas en glasprodukten, p.c. < 5.000 t/j	30	30	100	30	100	3
2615	Glasbewerkingsbedrijven	10	50	50	30	50	3
262, 263	Aardewerfabrieken:						
262, 263	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	10	50	30	10	50	3
262, 263	- vermogen elektrische ovens totaal >= 40 kW	30	100	100	30	100	3

.....

.....

SBI-code	OMSCHRIJVING	Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Afst.	Cat.
2661.2	Kalkzandsteenfabrieken:						
2661.2	- p.c. < 100.000 t/j	10	100	100	30	100	3
2662	Mineraalgebonden bouwplatenfabrieken	50	100	100	30	100	3
2663, 2664	Betonmortelcentrales:						
2663, 2664	- p.c. < 100 t/u	10	100	100	10	100	3
2665, 2666	Vervaardiging van produkten van beton, (vezel)cement en gips:						
2665, 2666	- p.c. < 100 t/d	10	100	100	100	100	3
267	Natuursteenbewerkingsbedrijven:						
267	- zonder breken, zeven en drogen	0	30	100	0	100	3
2681	Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	10	50	50	10	50	3
2682	Minerale produktenfabrieken n.e.g.	50	100	100	50	100	3
28	VERVAARD. VAN PRODUKTEN VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSPORTMIDD.)						
281	Constructiewerkplaatsen:						
281	- gesloten gebouw	30	30	100	30	100	3
284	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d.	50	30	100	30	100	3
2851	Metaaloppervlaktebehandelingsbe-drijven:						
2851	- algemeen	50	50	100	50	100	3
2851	- scoperen (opspuiten van zink)	50	50	100	30	100	3
2851	- thermisch verzinken	100	50	100	50	100	3
2851	- thermisch vertinnen	100	50	100	50	100	3
2851	- mechanische oppervlaktebehandeling (slijpen, polijsten)	30	50	100	30	100	3
2851	- anodiseren, eloxeren	50	10	100	30	100	3
2851	- chemische oppervlaktebehandeling	50	10	100	30	100	3
2851	- emaileren	100	50	100	50	100	3
2851	- galvaniseren (vernikkelen, verchromen, verzinken, verkoperen ed)	30	30	100	50	100	3
2851	- metaalharden	30	50	100	50	100	3
2851	- lakspuiten en moffelen	100	30	100	50	100	3
2852	Overige metaalbewerkende industrie	10	30	100	30	100	3
287	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.	30	30	100	30	100	3
29	VERVAARDIGING VAN MACHINES EN APPARATEN						
29	Machine- en apparatenfabrieken:						
29	- p.o. < 2.000 m2	30	30	100	30	100	3
30	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS						
30	Kantoormachines- en computerfabrieken	30	10	50	30	50	3
31	VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH.						
314	Accumulatoren- en batterijenfabrieken	100	30	100	50	100	3
316	Elektrotechnische industrie n.e.g.	30	10	50	30	50	3
32	VERVAARDIGING VAN AUDIO-, VIDEO-, TELECOM-APPARATEN EN -BENODIGDH.						
321 t/m 323	Vervaardiging van audio-, video- en telecom-apparatuur e.d.	30	0	50	30	50	3
3210	Fabrieken voor gedrukte bedrading	50	10	50	30	50	3
33	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN						
33	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d.	30	0	30	0	30	2
34	VERVAARDIGING VAN AUTO'S,						

.....

.....

SBI-code	OMSCHRIJVING	Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Afst.	Cat.
	AANHANGWAGENS EN OPLEGGERS						
343	Auto-onderdelenfabrieken	30	10	100	30	100	3
35	VERVAARDIGING VAN TRANSPORTMIDDELEN (EXCL. AUTO'S, AANHANGWAGENS)						
351	Scheepsbouw- en reparatiebedrijven:						
351	- houten schepen	30	50	50	10	50	3
351	- kunststof schepen	100	50	100	50	100	3
352	Wagonbouw- en spoorwegwerkplaatsen:						
352	- algemeen	50	30	100	30	100	3
354	Rijwiel- en motorrijwiel fabrieken	30	10	100	30	100	3
355	Transportmiddelenindustrie n.e.g.	30	30	100	30	100	3
36	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.						
361	Meubelfabrieken	50	50	100	30	100	3
362	Fabricage van munten, sieraden e.d.	30	10	10	10	30	2
363	Muziekinstrumentenfabrieken	30	10	30	10	30	2
364	Sportartikelenfabrieken	30	10	50	30	50	3
365	Speelgoedartikelenfabrieken	30	10	50	30	50	3
366	Vervaardiging van overige goederen n.e.g.	30	10	50	30	50	3
45	BOUWNIJVERHEID						
45	Bouwbedrijven en aannemersbedrijven met werkplaats	10	30	50	10	50	3
50	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS						
501, 502, 504	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	10	0	30	10	30	2
5020.4	Autoplaaatwerkerijen	10	30	100	10	100	3
5020.4	Autobeklederijen	10	10	10	10	10	1
5020.4	Autosputinrichtingen	50	30	30	30	50	3
5020.5	Autowasserijen	10	0	30	0	30	2
503, 504	Handel in auto- en motorfietsonderdelen en – accessoires	0	0	30	10	30	2
505	Benzineservicestations:						
505	- met LPG	30	0	30	100	100	3
505	- zonder LPG	30	0	30	30	30	2
51	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING						
511	Handelsbemiddeling (kantoren)	0	0	10	0	10	1
5121	Grth in akkerbouwprodukten en veevoeders	30	30	30	30	30	2
5122	Grth in bloemen en planten	10	10	30	0	30	2
5123	Grth in levende dieren	50	10	100	0	100	3
5124	Grth in huiden, vellen en leder	50	0	30	0	50	3
5125, 5131	Grth in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie- aardappelen	30	30	30	30	30	2
5132, 5133	Grth in vlees, vleeswaren, zuivelprodukten, eieren, spijsoliën	10	0	30	30	30	2
5134	Grth in dranken	0	0	30	0	30	2
5135	Grth in tabaksprodukten	10	0	30	0	30	2
5136	Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	10	10	30	0	30	2
5137	Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	30	10	30	0	30	2
5138, 5139	Grth in overige voedings- en genotmiddelen	10	10	30	30	30	2
514	Grth in overige consumentenartikelen	10	10	30	10	30	2
5151.1	Grth in vaste brandstoffen:						
5151.1	- klein, lokaal verzorgingsgebied	10	100	50	30	100	3
5151.3	Grth minerale olieprodukten (excl. brandstoffen)	100	0	30	50	100	3

.....

.....

SBI-code	OMSCHRIJVING	Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Afst.	Cat.
5152.2 / 3	Grth in metalen en -halfabrikaten	0	10	100	10	100	3
5153	Grth in hout en bouwmaterialen	0	10	50	10	50	3
5154	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur	0	0	50	10	50	3
5155.1	Grth in chemische produkten	50	10	30	100	100	3
5156	Grth in overige intermediaire goederen	10	10	30	10	30	2
5157	Autosloperijen	10	30	100	30	100	3
5157.2 / 3	Overige groothandel in afval en schroot	10	30	100	10	100	3
5162	Grth in machines en apparaten	0	0	30	0	30	2
517	Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.	0	0	30	0	30	2
52	REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN						
527	Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	10	0	10	10	10	1
60	VERVOER OVER LAND						
6022	Taxibedrijven, taxistandplaatsen	0	0	30	0	30	2
6023	Touringcarbedrijven	10	0	100	0	100	3
6024	Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks)	0	0	100	30	100	3
63	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER						
6312	Veem- en pakhuisbedrijven, koelhuizen	30	10	50	30	50	3
64	POST EN TELECOMMUNICATIE						
641	Post- en koeriersdiensten	0	0	30	0	30	2
642	Telecommunicatiebedrijven	0	0	10	0	10	1
71	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN						
711	Personenautoverhuurbedrijven	10	0	30	10	30	2
712	Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. Personenauto's)	10	0	50	10	50	3
713	Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	10	0	50	10	50	3
714	Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	10	10	30	10	30	2
72	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE						
72	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	0	0	10	0	10	1
73	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK						
731	Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	30	10	30	30	30	2
732	Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	0	0	10	0	10	1
74	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING						
74	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	0	0	10	0	10	1
747	Reinigingsbedrijven voor gebouwen	50	10	30	50	50	3
7481.3	Foto- en filmontwikkelcentrales	10	0	30	10	30	2
7484.4	Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	0	0	10	0	10	1
75	OPENBAAR BESTUUR, OVERHEIDSDIENSTEN						
7525	Brandweerkazernes	0	0	50	0	50	3
90	MILIEUDIENSTVERLENING						
9000.2	Vuilophaal-, straatreinigingsbedrijven e.d.	50	30	50	10	50	3
9000.2	Gemeentewerven (afval-inzameldepots)	30	50	50	10	50	3
9000.3	Afvalverwerkingsbedrijven:						
9000.3	- kabelbranderijen	100	50	30	10	100	3
9000.3	- pathogeen afvalverbranding (voor ziekenhuizen)	50	10	30	10	50	3
9000.3	- oplosmiddeltherugwinning	100	0	10	30	100	3

.....

.....

SBI-code	OMSCHRIJVING	Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Afst.	Cat.
9000.3	- verwerking fotochemisch en galvano-afval	10	10	30	10	30	2
93	OVERIGE DIENSTVERLENING						
9301.1	Wasserijen en strijkinrichtingen	30	0	50	30	50	3
9301.1	Tapijtreinigingsbedrijven	30	0	50	30	50	3
9301.2	Chemische wasserijen en ververijen	30	0	30	30	30	2
9301.3	Wasverzendinrichtingen	0	0	30	0	30	2

.....