



Bestemmingsplan

Park Lingezegen, het Nevelveld 10-12 Bemmelse



Juli 2016 vastgesteld bestemmingsplan

Inhoudsopgave

Toelichting

1. Inleiding	3
1.1. Aanleiding	3
1.2. Plangebied	3
1.3. Doel van het bestemmingsplan	3
1.4. Geldend bestemmingsplan	3
2. Bestaande situatie	5
2.1. Bestaande situatie	5
2.2. Beschrijving nieuwe situatie	5
3. Beleidskaders	6
3.1. Inleiding	6
3.2. Rijksbeleid	6
3.3. Provinciaal beleid	7
3.4. Gemeentelijk beleid	9
4. Milieuaspecten en overige wetgeving	12
4.1. Geluid	12
4.2. Luchtkwaliteit	15
4.3. Bodem	16
4.4. Externe Veiligheid	17
4.5. Bedrijven en milieuzonering	18
4.6. Duurzaamheid	20
4.7. Water	20
4.8. Ecologie	20
4.9. Archeologie	20
4.10. Cultuurhistorie	20
4.11. Niet gesprongen explosieven	21
5. Juridische Planopzet	22
6. Maatschappelijke Uitvoerbaarheid	22
7. Economische Uitvoerbaarheid	22

1. Inleiding

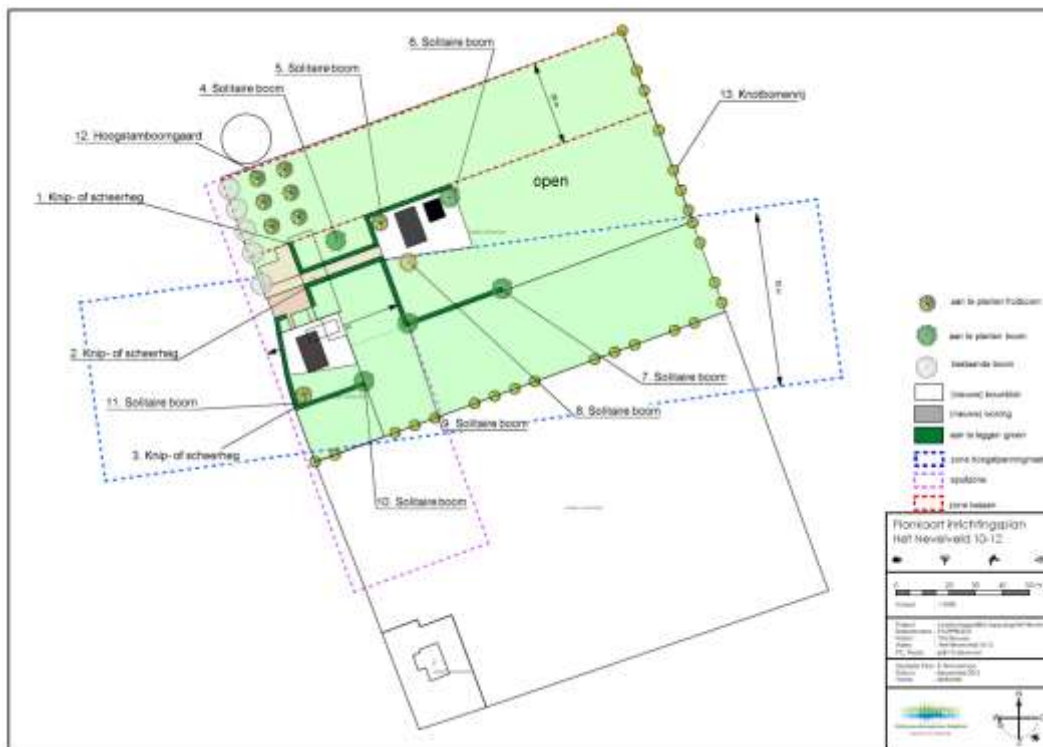
1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer heeft het kassenbedrijf aan het Nevelveld 12 in Bemmel beëindigd en de kassen gesloopt. Hiervoor in de plaats wenst initiatiefnemer een nieuwe vrijstaande woning te bouwen in het kader van de kwaliteitsverbetering van het landschap van Lingewaard. De huidige bedrijfswoning (met bestaande bijgebouw) wenst initiatiefnemer te bestemmen tot burgerwoning met bijgebouw.



1.2 Plangebied

In onderstaand figuur is aangegeven waar het plangebied is gelegen. Dit betreft het perceel Het Nevelveld 12 in Bemmel. In dit bestemmingsplan zal naast het bestemmen van de nieuwe woning ook het transformeren plaatsvinden van de bestaande bedrijfswoning naar burgerwoning met bijgebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde. Tussen de naastgelegen kas en de nieuwe woningen blijft ruim voldoende afstand (meer dan 30 meter), zodat het kassenbedrijf niet zal worden belemmerd.



Figuur 1: situatie ontwikkelingen plangebied

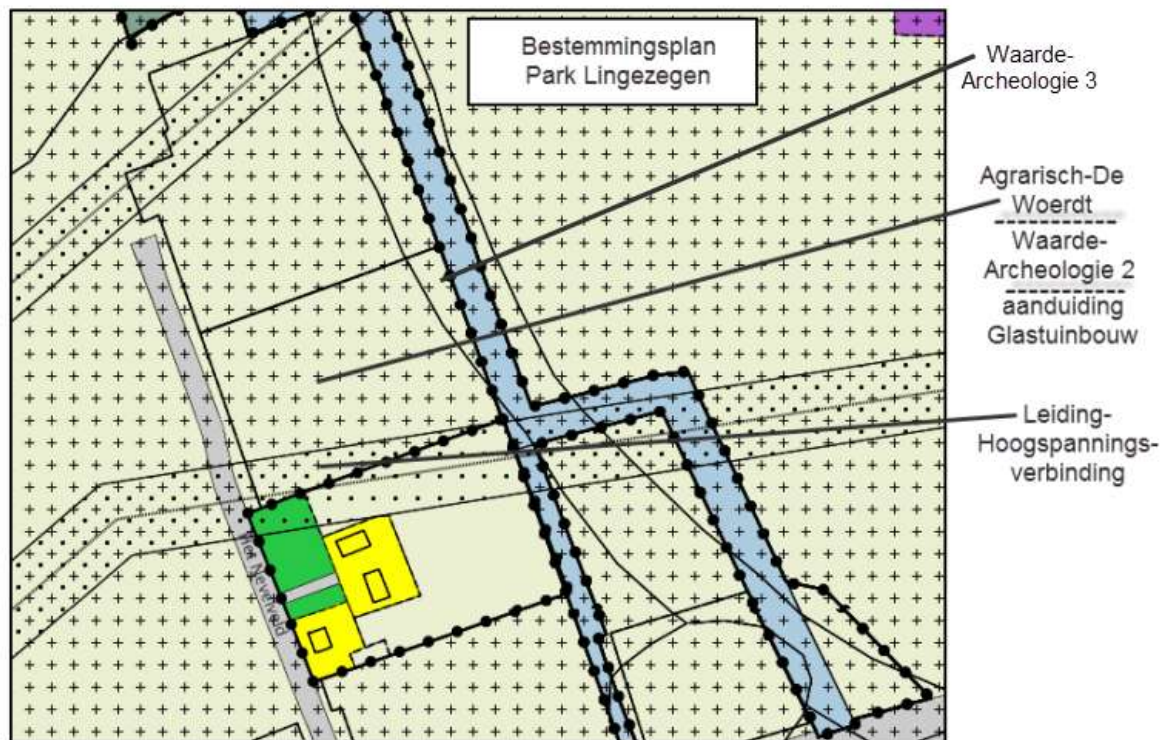
Het plangebied wordt bepaald door de eigendomsgrenzen van de initiatiefnemer. De afbeelding die bij dit bestemmingsplan behoort, geeft een juiste weergave van het plangebied weer.

1.3 Doel van het bestemmingsplan

Het doel van onderhavig bestemmingsplan is het creëren van een planologisch toetsingskader voor de realisatie van één nieuwe woning en het planologisch omzetten van de bestaande bedrijfswoning naar burgerwoning. Met dit plan zal worden aangetoond dat wordt voldaan aan een goede ruimtelijke ordening en dat er sprake is van een goed woon-en leefklimaat ter plaatse van de beide woningen.

1.4 Geldend bestemmingsplan

Het perceel is gelegen binnen het geldende bestemmingsplan "Park Lingezege". In dit bestemmingsplan, vastgesteld op 27 december 2012, hebben deze gronden de bestemming "Agrarisch- De Woerd" met een aanduiding voor 'glastuinbouw'. Voorts heeft het perceel de dubbelbestemming "Waarde- Archeologisch verwachting 2" en "Waarde-Archeologische verwachting 3". Een gedeelte van het perceel heeft de aanduiding 'Leiding-Hoogspanningsverbinding'. Het gebruik van deze gronden voor het realiseren van zelfstandige burgerwoningen is niet toegestaan. Wel is het bouwen van agrarische opstallen mogelijk op grond van de huidige planregels. De archeologische dubbelbestemming (2) schrijft voor dat bij bodemingrepen van meer dan 100m² archeologisch onderzoek nodig is. De dubbelbestemmingen zullen wederom worden opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan.



Figuur: uitsnede bestemmingsplan

2. Bestaande situatie en nieuwe situatie

2.1 Bestaande situatie

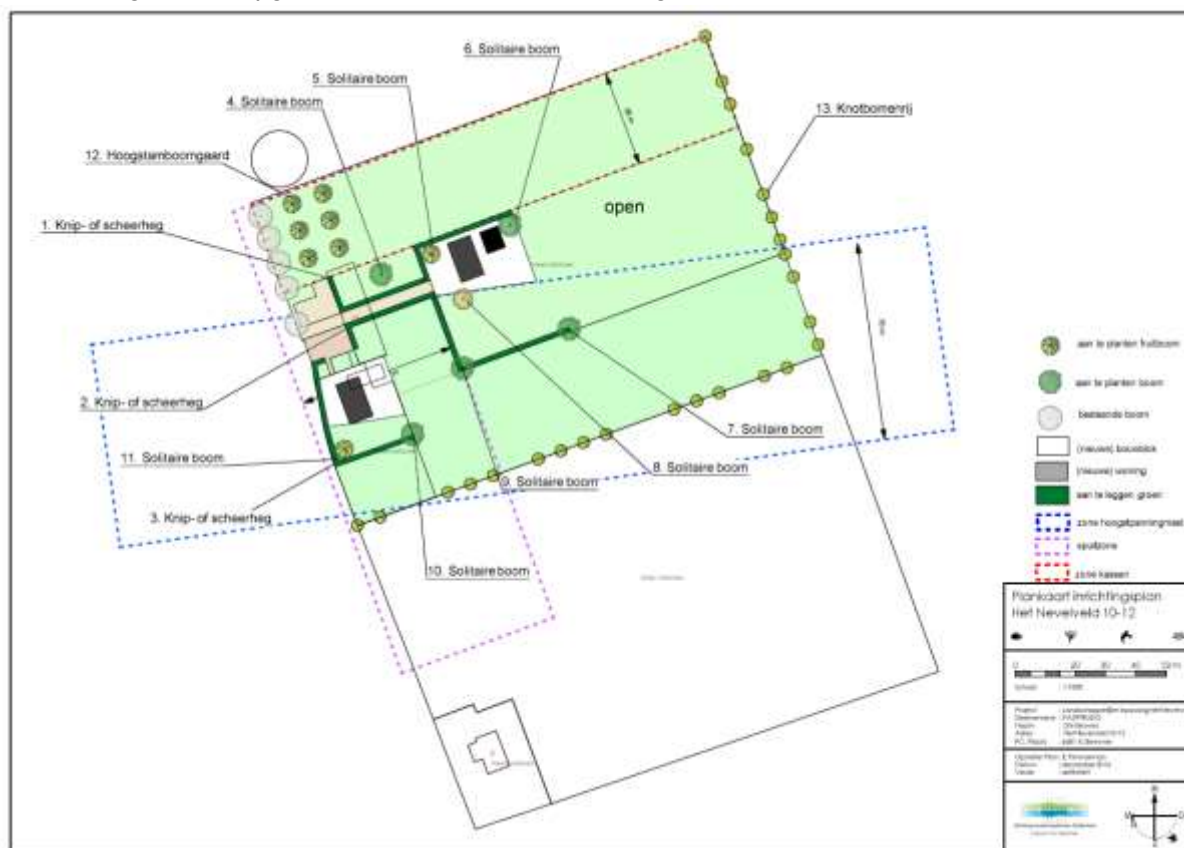
In dit hoofdstuk worden het plangebied, de bestaande en de nieuwe situatie beschreven. Het plangebied bestaat uit gronden waar voorheen een kassenbedrijf was gevestigd. Bij dit kassenbedrijf is een bedrijfswoning gebouwd met garage.



Figuur 3: Foto plangebied

2.2 Beschrijving nieuwe situatie

In de nieuwe situatie wordt een nieuwe woning met bijgebouw opgericht. De bestaande bedrijfswoning wordt omgezet naar burgerwoning. Verder wordt het perceel groen ingericht met bomen en heggen. De overeengekomen landschappelijke inpassing wordt aangelegd en in stand gehouden. Hieronder is de inrichtingsschets opgenomen zoals deze overeen is gekomen:



Figuur 4: Inrichtingsschets

3. Beleidskaders

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het Rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid. Bij het Rijksbeleid is de Nota Ruimte bepalend. Het Provinciale beleid wordt omkaderd in het Streekplan Gelderland met deze uitwerking in het Structuurplan. Het gemeentelijke beleid wordt besproken aan de hand van het kaderstellende beleid van de gemeente Lingewaard.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

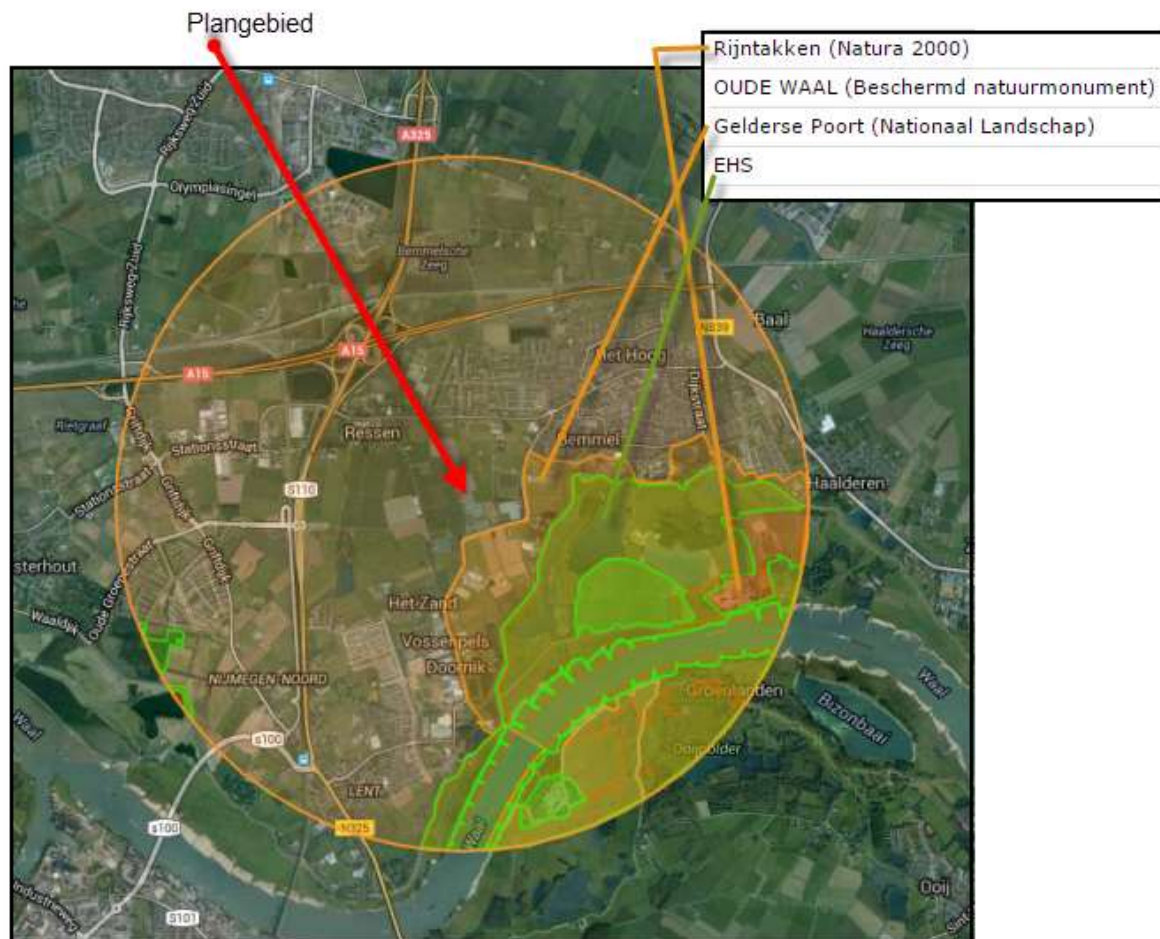
Op 13 maart 2012 heeft de Minister van Infrastructuur en Ruimte haar definitieve Structuurvisie (SVIR) vastgesteld zodat deze van kracht is geworden. Deze Structuurvisie is de vervanger van de Nota Ruimte en de Nota mobiliteit.

Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Het Rijk benoemt 13 nationale belangen; hiervoor is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Deze belangen zijn gelijkwaardig aan elkaar en beïnvloeden elkaar onderling. In de SVIR is een eerste integrale afweging gemaakt van deze belangen. Dit heeft als gevolg dat het Rijk in gebieden of projecten een gebieds- of projectspecifieke afweging zal maken. Indien nodig maakt het Rijk duidelijk welke nationale belangen voorgaan.

In het kader van het rijksbeleid zijn de Natura-2000 gebieden van belang, los van hetgeen is opgenomen onder "Ecologie". Binnen de grenzen van het plangebied noch in de directe omgeving van het plangebied zijn geen Natura- 2000 gebied gelegen. Wel zijn binnen een straal van 6 km de Gelderse Poort, De Rijntakken en de EHS gelegen.



Projecten dienen in beginsel vooraf worden getoetst op hun effecten op de natuur, waarbij ook de externe werking van een ingreep op het beschermde gebied en de aanwezige waarden getoetst dient te worden. Deze zogenaamde externe werking is afhankelijk van de relevantie van het project. Er dient sprake te zijn van een significant effect op het beschermde gebied voordat een vergunning benodigd is van het bevoegd gezag, meestal de provincie. Het slopen van kassen en daarvoor in de plaats oprichten van een nieuwe woning is niet een dusdanige planologische ingreep dat getoetst moet worden aan de externe werking van de Natura-2000 gebieden of de EHS. Het onderhavige initiatief is op geen enkele wijze in strijd met het rijksbeleid.

3.2.2 Besluit ruimtelijke ordening

Het Besluit ruimtelijke ordening geeft aan welke verplichte onderdelen er in o.a. bestemmingsplannen moeten zijn opgenomen en aan welke eisen van vormgeving en beschikbaarstelling ze moeten voldoen. Deze eisen zijn meegenomen in onderliggend bestemmingsplan.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In artikel 3.1.6 onder 2 wordt vermeldt aan welke voorwaarden een toelichting van een bestemmingplan moet voldoen dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt. Deze toetsing staat ook wel bekend als de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'.

In artikel 1.1.1. is de begripsbepaling van 'stedelijke ontwikkeling' opgenomen. Aan de hand van recente jurisprudentie kan gesteld worden dat het toevoegen van één woning en het omzetten van een bestaande bedrijfswoningen naar burgerwoning in een lint in het buitengebied niet als stedelijke ontwikkeling wordt aangemerkt. Toetsing aan de ladder is hierdoor niet noodzakelijk.

3.2.3 AmvB Ruimte (Barro)

De AmvB Ruimte is in december 2011 in werking getreden, behoudens de onderwerpen die gerelateerd zijn aan vorengenoemde SVIR. Het Barro geeft verder wel nadere regels over de wijze van opstellen van bestemmingsplannen.

Het besluit stelt geen eisen aan de inhoud van de toelichting bij bestemmingsplannen. Het stellen van eisen aan de toelichting van bestemmingsplannen heeft als zodanig geen normerende werking, omdat de toelichting bij een dergelijk plan weliswaar een onderbouwing bevat van het met het plan beoogde beleid, maar niet in zichzelf een normerende werking heeft.

In artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro is wel een algemene bepaling voor alle bestemmingsplannen opgenomen. Het artikel schrijft voor dat de toelichting bij het bestemmingsplan met het oog op het voorzien in een aantoonbare regionale of intergemeentelijke behoefte aan bedrijventerreinen, haventerreinen, kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties en andere stedelijke voorzieningen beschrijft op welke wijze rekening is gehouden het voorzien in bepaalde onderwerpen.

Omdat in dit initiatief niet wordt voorzien in een bedrijventerrein, haventerrein, kantoor, detailhandel, woningbouwlocaties (meer dan 10 woningen) is het Barro verder niet van toepassing op dit initiatief.

3.2.4 Nationaal Waterplan

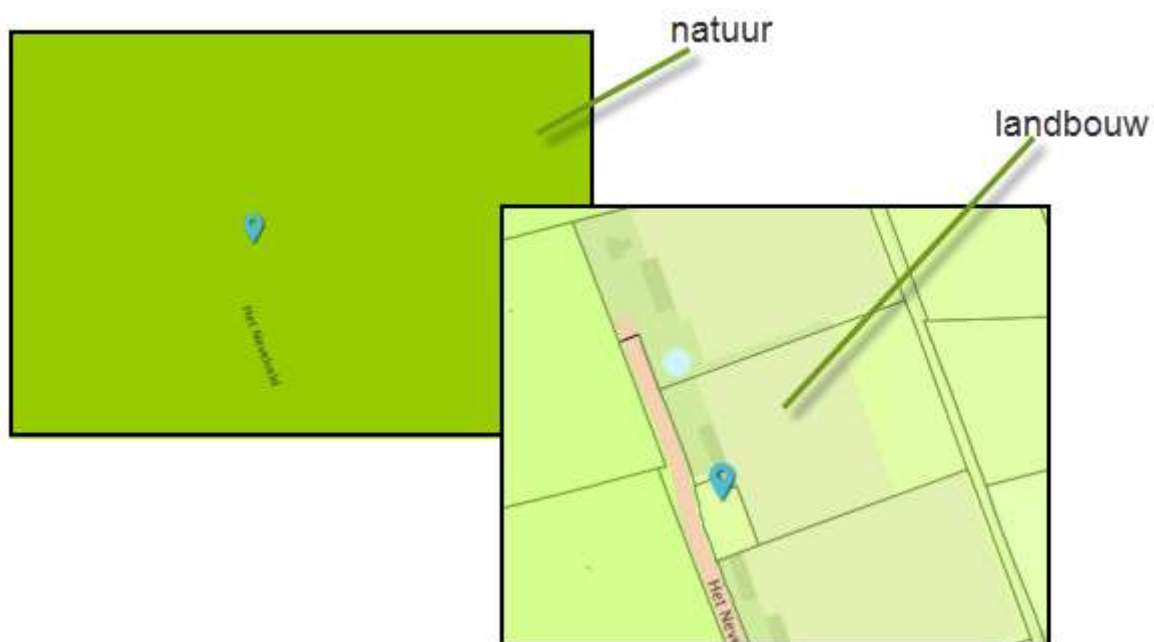
Het Nationaal Waterplan van het voormalige Ministerie Verkeer & Waterstaat heeft de status van structuurvisie en heeft in 2009 de Vierde Nota Waterhuishouding van 1998 opgevolgd. In het kort komt het Nationaal Waterplan erop neer dat bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening moet worden gehouden met waterhuishoudkundige eisen voor de korte en de lange termijn. In het onderdeel Water van dit bestemmingsplan wordt aangegeven hoe rekening is gehouden met het onderdeel waterhuishouding in dit plan.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Provinciale Omgevingsvisie Gelderland en Omgevingsverordening Gelderland (2015)

In juli 2015 is de Provinciale Omgevingsvisie, het beleidskader met de ambities van de provincie Gelderland gewijzigd ten opzichte van de visie van 2014. Bij dit besluit zijn ook de verordeningen ingetrokken en is een nieuwe omgevingsverordening vastgesteld met regels, die voortvloeien uit de Omgevingsvisie en die de doelen uit de Omgevingsvisie bewaken.

Het plangebied is niet gelegen binnen het Gelders Natuurnetwerk (GN) maar wel binnen de Groene Ontwikkelingszone (GO). Het plan is gelegen binnen het gebied voor natuur. De ligging in de GO is belangrijk voor zover sprake is van het aanleggen van natuurlijke verbindingen om dieren de mogelijkheid te geven van het ene gebied naar het andere gebied te komen, zoals de vroeger Ecologische Verbindingszones. Deze wordt echter niet op onderhavig plangebied aangelegd en onderhavige ontwikkeling verstoort de aanleg van een dergelijke overloop niet. Het plan is niet in strijd met de Groene Ontwikkelingszone. Verder is het gelegen binnen het Landbouwverwevingsgebied, het Glastuinbouwontwikkelingsgebied en het gebied van landbouw. Van belang is dat binnen zowel het Landbouwverwevingsgebied als binnen het Glastuinbouwontwikkelingsgebied herontwikkeling naar andere functies dan landbouw en glastuinbouw mogelijk is en ook al is voorzien in de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening. De provincie wil hierin ook een rol spelen, mocht dit nodig zijn. Onderhavig plan is reeds provinciaal afgestemd.



Kaarten Omgevingsvisie juli 2015

Functieverandering en nevenfuncties van gebouwen in het buitengebied

Vanwege ontwikkelingen in sectoren als land- en tuinbouw, zorg en defensie, verliezen in de komende periode veel (agrarische) gebouwen en bouwvlakken in het buitengebied hun huidige functie, of hebben die functie al verloren. De provincie wil bevorderen dat deze gebouwen op een goede wijze kunnen worden (her)gebruikt. Door functieverandering kan tegemoet worden gekomen aan de aanwezige behoefte aan wonen en werken in een landelijke omgeving. Bovendien wordt op deze wijze bijgedragen aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

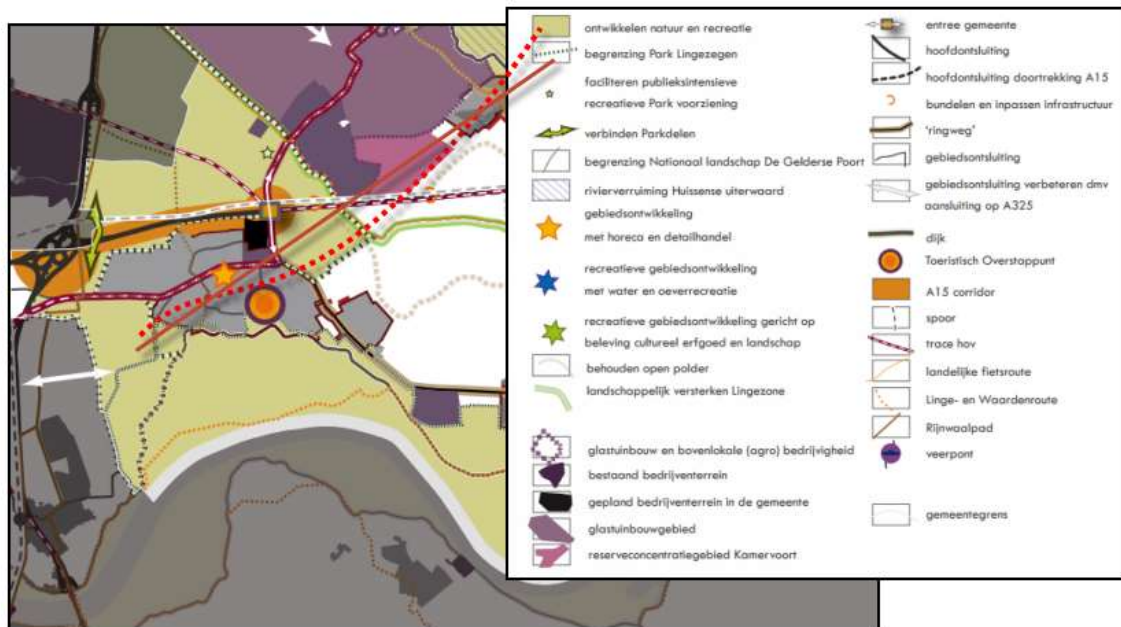
3.3.2 Conclusie provinciaal beleid

Doordat agrarische opstallen (kassen) worden gesloopt en hiervoor een extra woning wordt toegevoegd is onderhavig plan niet in strijd met het provinciale beleid en voldoet het aan de regels omtrent nieuwbouw in het landelijke gebied.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Gemeente Lingewaard 2012-2022 (2012)

De Structuurvisie Lingewaard 2012-2022 uit 2012 geeft het ruimtelijke beleid met een doorzicht naar 2022 en dient als kader voor de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen voor de gemeente Lingewaard. Het plangebied is gelegen binnen het Park Lingezegen.



Uitsnede kaart Structuurvisie 2012-2022

Verder is het gebied gelegen binnen de zone voor herstructurering naar natuur en recreatie. Het plangebied is gelegen in het deelgebied de Woerdt van Park Lingezegen.

3.4.2 Intergemeentelijke Structuurvisie Park Lingezegen

Op 31 maart 2011 is door de gemeenteraad van Lingewaard de Intergemeentelijke Structuurvisie Park Lingezegen vastgesteld. Deze Structuurvisie is op 22 maart 2011 ook vastgesteld door de gemeenteraad van Overbetuwe.

In het Park Lingezegen vormt het landschap een belangrijke drager voor de ontwikkeling, omdat het van oudsher homogeen landschap moest worden omgevormd tot een gevarieerd en afwisselend landschap. Het karakter van het rivierengebied moest hierdoor tot uitdrukking worden gebracht en beoogde ontwikkelingen binnen de deelgebieden moesten hiermee overeenstemmen of hieraan bijdragen. Dit beleid geldt nog steeds. Er worden vijf landschappelijke deelgebieden onderscheiden die worden verbonden door een hoogwaardig recreatief routenetwerk. Elk deelgebied onderscheidt zich met een eigen karakteristieke landschappelijke opbouw, functie en sfeer. De vijf deelgebieden zijn op onderstaande kaart zijn weergegeven. Onderhavig plangebied is gelegen binnen het deelgebied De Woerdt. Voor De Woerdt is van belang dat het landschap komt tot openheid met langgerekte boomgaarden, groen en wonen in het groen, alsmede voor recreatie. Het transformeren van een gesloten kassencomplex naar enkele vrijstaande woningen, ingepast in een boomgaard-landschap met veel groen, past binnen deze structuurvisie en de deeltuitwerking voor De Woerdt.



3.4.2 Landschapontwikkelingsplan

In het landschapontwikkelingsplan (verder: LOP) worden de strategische keuzes uit de voorgaande structuurvisie (StructuurvisiePlus) - die betrekking hebben op het landelijk gebied - verder uitgewerkt. Het LOP biedt een visie op de ontwikkeling van het landschap en een toetsingskader voor ruimtelijke plannen en ontwikkelingen.

3.4.3 Toepassing functieverandering in het buitengebied 2015

De gemeente Lingewaard heeft in 2015 haar functieveranderingsbeleid voor het buitengebied vertaald in een nieuwe nota. Dit is een doorvertaling van de vorige nota, waarin reeds werd aangegeven dat onderhavig gebied voor transformatie in aanmerking komt en op welke wijze. Dit deel van Park Lingezegen valt niet onder dit beleid. Echter, onderhavige ontwikkeling wordt toch beschouwd als passend binnen het beleid, doordat de functieverandering wel past binnen de Structuurvisie Park Lingezegen.

3.4.4 Waterplan 2008

Het waterplan bevat de gezamenlijke visie van de gemeente en het waterschap op de gewenste toekomst van het waterbeheer in Lingewaard zowel voor de lange als korte termijn. De visie richt zich op de verschillende aspecten van waterbeheer, waarbij per aspect speerpunten zijn opgesteld. Het uitgangspunt van het waterbeheer in Lingewaard is het toepassen van duurzaam waterbeheer. Op het gebied van waterkwaliteit worden piekafvoeren tegengehouden door het vasthouden en bergen van gebiedseigen water. Op het gebied van waterkwantiteit wordt het grondgebruik en watersystemen op elkaar afgestemd.

4. Milieu-aspecten en overige wetgeving

4.1 Geluid

4.1.1 Wettelijk kader

Dit hoofdstuk gaat in op de wettelijke aspecten van geluid in bestemmingsplannen.

4.1.2 Wet geluidhinder algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) geeft regels wanneer een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd en waar dit aan moet voldoen. Een aantal belangrijke aspecten zijn:

- Bij een voorgenomen wijziging van een bestemmingsplan binnen een geluidzone is een akoestisch onderzoek noodzakelijk. Bij hogere geluidbelasting dan de voorkeurswaarde kan een procedure tot het vaststellen van een hogere grenswaarde nodig zijn dan de voorkeursgrenswaarde.
- De bevoegdheid voor het vaststellen van een hogere waarde ligt in de meeste gevallen bij de gemeente, met in het akoestisch onderzoek verplichte aandacht voor mogelijke maatregelen en de motivatie.
- Eenheid van de geluidbelasting is de Lden (Lday, evening, night) in dB, een Europese dosismaat voor geluid voor weg- en railverkeer. De Lden staat voor het jaargemiddelde A-gewogen geluidsniveau over een etmaal. De voorkeurswaarde voor wegverkeerslawaaï bedraagt Lden = 48 dB, voor railverkeer is dat Lden = 55 dB.
- Het ontwerpbesluit voor het vaststellen van hogere waarden moet tegelijk met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage worden gelegd. De ter inzage termijn is in alle gevallen 6 weken. De Wet stelt registratie van de verleende hogere waarde in het kadaster verplicht.

4.1.3 Relatie bestemmingsplan en Wet geluidhinder

In de Wgh is geregeld dat bij een bestemmingsplanwijziging een akoestisch onderzoek de gevolgen voor geluidgevoelige objecten binnen de zone in beeld moet brengen. Uitgangspunt is dat voor alle woningen binnen de zone de voorkeursgrenswaarde van Lden=48 dB voor wegverkeer en Lden =58 dB voor railverkeer niet wordt overschreden. Bij hogere waarden moet uit akoestisch onderzoek blijken welke maatregelen nodig zijn om wel aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

4.1.4 Wegverkeer Het Nevelveld 10 en 12

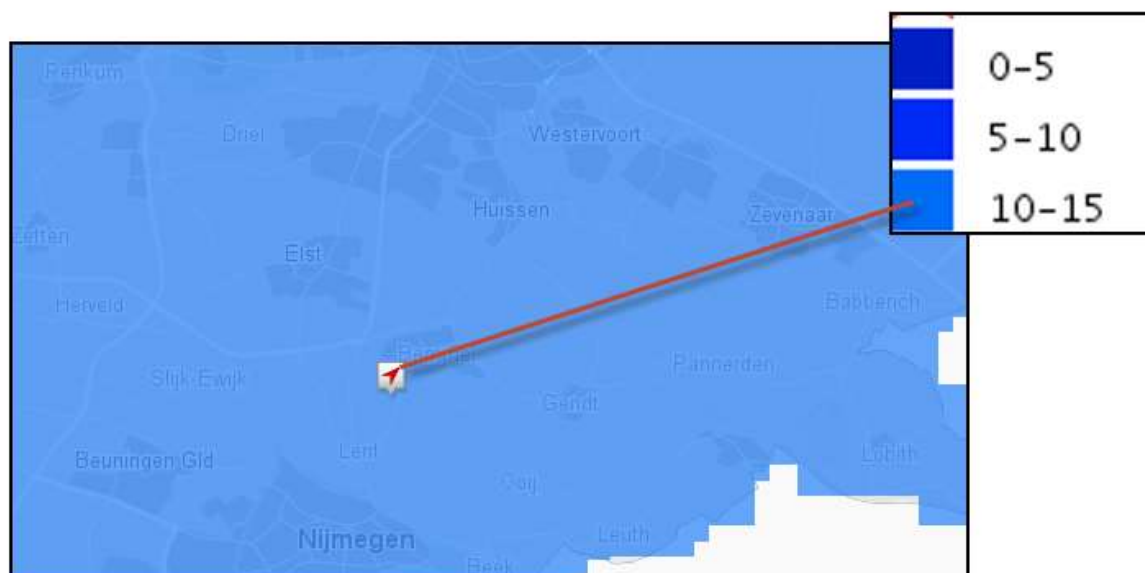
Op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) ligt rond iedere weg een zone (art.74). Dit geldt niet voor woonerven en 30 km/uur wegen. Ook de ruimte boven en onder de weg behoren tot de zone. Bij aanleg van een nieuwe weg geldt de zone vanaf het moment dat de weg in een ontwerp bestemmingsplan is opgenomen. In dit geval zijn zowel Het Nevelveld als de Zandsestraat relevant, waar 80 km/uur mag worden gereden. Echter, Het Nevelveld is een doodlopende weg met alleen bestemmingsverkeer. Het gevolg hiervan is dat er sprake is van een dusdanig lage verkeersintensiteit dat in het kader van een goede ruimtelijke ordening geen geluidsonderzoek nodig is, omdat een overschrijding van de voorkeurswaarde niet is te verwachten. De Zandsestraat is op voldoende afstand gelegen en tussen de Zandsestraat en het plangebied is voldoende afschermende (geluidsbeperkende) bebouwing aanwezig om ook voor deze weg te kunnen verwachten dat hierbij de voorkeurswaarde niet wordt overschreden.

4.1.5 Spoorverkeer

Ook rondom spoorwegen ligt een wettelijk vastgelegde geluidzone. In deze situatie is geen spoorweg in de omgeving aanwezig waarmee rekening dient te worden gehouden.

4.2 Luchtkwaliteit

Voor luchtkwaliteit is de Wet luchtkwaliteit van toepassing. Deze wet is onder meer verder uitgewerkt in het Besluit niet in betekenende mate en de Regeling niet in betekenende mate. In het Besluit niet in betekenende mate is vastgelegd dat wanneer een ontwikkeling niet meer bijdraagt dan 3% aan de grenswaarde, deze niet getoetst hoeft te worden aan de wettelijke grenswaarden. Hierin staat dat meer dan 1,2 microgram stikstofdioxide en/of fijnstof per m³ wordt aangemerkt als in betekenende mate. In de Regeling niet in betekenende mate is dit doorvertaald naar 1.500 woningen, ofwel 7.500 verkeersbewegingen (uitgaande van 5 verkeersbewegingen per woning, conservatieve aanname conform de ASVV 2004). De ontwikkeling van een nieuwe woning resulteert conform de Regeling niet in betekenende mate niet in een significante verslechtering van de luchtkwaliteit en hoeft daarom niet te worden getoetst aan de wettelijke grenswaarden voor luchtkwaliteit. Daarnaast geldt dat het gewijzigde gebruik van agrarisch bedrijf naar wonen sowieso een verbetering is voor de luchtkwaliteit omdat er verder geen bedrijfsmatige verkeersbewegingen van vrachtverkeer meer zal zijn. De ontwikkeling voldoet daarmee aan het wetgevende kader voor luchtkwaliteit, zoals vastgelegd in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer. Daarnaast is heeft een NSL-monitoring plaatsgevonden. Hieruit blijkt dat de luchtkwaliteit redelijk tot goed is:



4.3 Bodem

4.3.1 Wettelijk kader

Het is wettelijk geregeld (Wbb en bouwverordening) dat bouw pas kan plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen, als is aangetoond dat de bodem geschikt (of geschikt te maken) is voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Indien sprake is van een verdachte locatie dient onderzocht te worden in welke mate de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan. Wanneer (een deel van) de bodem in het plangebied verontreinigd is, moet worden aangetoond dat het bestemmingsplan, rekening houdend met de kosten van sanering, financieel uitvoerbaar is. Een bodemonderzoek mag niet meer dan vijf jaar oud zijn en moet een vastgestelde informatiekwiteit bieden. Indien aan die voorwaarden niet kan worden voldaan, dient aanvullend onderzoek plaats te vinden.

Wanneer uit het onderzoek blijkt dat de bodem niet geschikt is voor het beoogde doel, dient vóór aanvang van de bouwwerkzaamheden een bodemsanering te worden uitgevoerd om de bodem wel geschikt te maken, of dient de bouwaanvraag te worden geweigerd.

4.3.2 Beoordeling bodemsituatie

Voor woning op nummer 10 is bodemonderzoek uitgevoerd. Hieruit bleek dat het perceel niet als onverdacht wordt beschouwd omdat vervuiling is aangetroffen. Het perceel is echter wel geschikt voor het bouwen van een woning en het gebruik als tuin. Alvorens de nieuwe woning kan worden gebouwd, dient bij de omgevingsvergunning een bodemonderzoek te worden aangeleverd.

4.3.3 Conclusie

Op basis van de onderzoeken zijn er voor de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen belemmeringen aanwezig bij de aanvraag van een omgevingsvergunning ten behoeve van de nieuwbouw van de nieuwe woning op nummer 12. De woning op nummer 10 is een bestaande woning. Het bodemonderzoek is als bijlage 1 bij dit bestemmingsplan gevoegd.

4.4 Externe Veiligheid

Er zijn geen risico's aanwezig als gevolg van de opslag, productie of transport van gevaarlijke stoffen in de buurt van dit perceel. Ook is geen LPG-vulstation of andere risicobron in de nabijheid aanwezig.

De planlocatie is niet in een gebied gelegen als bedoeld in het Besluit Externe Veiligheid (Bevi) of een gebied als bedoeld in het Besluit Externe Veiligheid Buisleidingen. Het gebied is wel gelegen binnen de invloedssfeer van een buisleiding maar deze is op meer dan 470 meter afstand gelegen, wat ruim voldoende is.

Verder is het plangebied gelegen in de invloedssfeer van de Betuweroute en de toekomstige A15 maar buiten de zone van 200 meter. Voor zowel de buisleiding als de invloedssfeer van het wegtransport is een (beperkte) verantwoording van het groepsrisico nodig. In dit geval neemt het groepsrisico gemiddeld sterk af. Immers, er wordt slechts een enkele woning toegevoegd, zodat hier een beperkte toename van het aantal personen in de GR-contour plaatsvindt. Echter, doordat de kassen verdwijnen en de werknemers niet langer werkzaam zullen zijn in dit gebied, neemt het aantal personen dat in het gebied aanwezig is af.



Uitsnede risicokaart

4.5 Bedrijven en milieuzonering

4.5.1 Algemeen

Een goede ruimtelijke ordening beoogt het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) worden hinder en gevaar voorkomen en wordt het bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt getoetst conform:

- VNG handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009);
- Wet milieubeheer.

VNG handreiking 'Bedrijven en milieuzonering'

De Vereniging van Nederlandse Gemeente doet in de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009), een handreiking ten behoeve van de afstemming tussen ruimtelijke ordening en milieu op lokaal niveau. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden en dat nieuwe bedrijven een passende locatie ten opzichte van woningen krijgen.

De publicatie heeft bedrijven ingedeeld in categorieën met bijbehorende gewenste afstand tot milieugevoelige functies. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de bestemmingsgrens van de bedrijven en anderzijds de gevel van een woning.

De adviesafstanden hangen samen met gebiedskenmerken. De meest voorkomende categorieën met bijbehorende gewenste afstand tot milieugevoelige functies in een rustige woonwijk zijn weergegeven in onderstaande tabel.

Categorie	Richtafstand (in meters) tot omgevingstype	
	rustige woonwijk en rustig buitengebied	gemengd gebied
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30

Naast het omgevingstype rustige woonwijk kent de VNG-handreiking ook het omgevingstype gemengd gebied.

Wanneer sprake is van het omgevingstype gemengd gebied kunnen de richtafstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies, voor met name het aspect geluid, met één afstandsstap verlaagd worden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat. Het aspect geluid is veelal het maatgevende aspect. Een gemengd gebied is een gebied met een variatie aan functies. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd.

Spuitzone:

Een aspect dat kan worden toegerekend aan de veiligheid en de volksgezondheid van bewoners zijn de gevolgen van bespuitingen van boomkwekerijpercelen. In de reguliere boomkwekerij worden bespuitingen uitgevoerd, waarbij chemische gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt.

4.5.2 Situatie

Zowel de gemeente als initiatiefnemers wensen het gebied te beschouwen als rustig woongebied, om het woon- en leefmilieu voor de bewoners zo goed mogelijk te beschermen maar ook om de bedrijvigheid zoveel mogelijk de ruimte te geven, binnen de geldende kaders. De afstand tussen de nieuwe woning en het naastgelegen kassenbedrijf bedraagt ruim 30 meter, wat voldoende afstand is om beide belangen te dienen en te waarborgen. Hierdoor wordt de bedrijvigheid niet belemmerd en kan ook een goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd voor de woning(en).

Aan de overzijde van de weg is een spuitzone gelegen die op ongeveer 30 meter is gelegen. Deze spuitzone wordt reeds beperkt door de woning op nummer 10, die met een onherroepelijke omgevingsvergunning is opgericht. Voor de nieuwe woning op nummer 12 ontstaat geen beperkende situatie voor de spuitzone. Overigens kan nog steeds op het perceel worden gespoten, zolang van boven naar beneden wordt gespoten en geen nevel ontstaat. De nieuwe woning op nummer 12 hoeft daarom geen beperking te zijn voor het bedrijf.

4.5.3 Conclusie

Het plan is haalbaar op het gebied van bedrijfszonerings. Er kan een goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd voor de woningen en de bedrijvigheid wordt niet belemmerd door de woningen.

4.6 Duurzaamheid

4.6.1 Energie

De rijksoverheid stimuleert duurzaam bouwen vooral op het aspect energie. Sinds 1995 worden in het Bouwbesluit eisen gesteld ten aanzien van de energiezuinigheid van een gebouw. De energie efficiëntie wordt uitgedrukt in de Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC). Vanaf 1 januari 2011 geldt voor woningen een wettelijke EPC van 0,6. Uiteindelijk wordt toegewerkt naar een EPC van 0 in 2020. Bij een EPC van 0 is een gebouw energieneutraal. Het besparen van energie gaat in drie stappen, de "trias energetica":

- ten eerste zoveel mogelijk energie besparen (bv. isolatiemaatregelen);
- ten tweede het opwekken van duurzame energie;
- tenslotte voor het resterende energieverbruik zo efficiënt mogelijk fossiele brandstoffen toepassen.

4.6.2 Ambitie

Voor het meetbaar maken van de duurzaamheid op gebouwniveau wordt gebruik gemaakt van het instrument GPR Gebouw. GPR Gebouw geeft per thema een 'rapportcijfer' uiteenlopend van 6 of 7 (bouwbesluit niveau/minimaal) tot 10 (zeer goed). Hierbij wordt gestreefd naar een score van het cijfer 8 in GPR-gebouw® voor woningbouw. Per 2011 is een 7 eenvoudig te realiseren, omdat de EPC is aangescherpt tot 0,6. Het bouwplan zal voldoen aan de genoemde eisen van Duurzaam bouwen waaronder de EPC van 0,6. Gestreefd wordt om minimaal te komen tot het cijfer 8 voor de nieuwe woning op nummer 12.

4.7 Water

4.7.1 Algemeen

Sinds 2003 is bij ruimtelijke plannen een zogenaamde watertoets wettelijk verplicht. Het doel van de watertoets is de effecten van de voorgenomen ontwikkeling op het watersysteem in beeld te brengen en eventuele negatieve effecten zoveel mogelijk te beperken door het nemen van maatregelen.

De gemeente is niet primair verantwoordelijk voor alle watertaken, maar moet de waterbelangen wel goed beschrijven en afwegen binnen de ruimtelijke ordening. Een van de instrumenten hiervoor is de verplichte watertoets. De watertoets houdt in dat het Waterschap beoordeelt of de waterbelangen voldoende betrokken zijn. De voor de gemeente en waterschap van belang zijnde wateraspecten zijn hieronder beschreven. Volgens de Wet gemeentelijke watertaken (2008) is de gemeente verantwoordelijk voor het inzamelen en transporteren van stedelijk afvalwater en hemelwater. De gemeente mag vervolgens zelf bepalen op welke wijze het ingezamelde hemelwater wordt verwerkt. Verder heeft de gemeente de zorgplicht om structurele problemen als gevolg van een voor de gebruiksfunctie nadelige grondwaterstand in openbaar bebouwd gebied te voorkomen of te beperken.

4.7.2 Watertoets Waterschap Rivierenland

Vanaf 1 november 2003 zijn de overheden wettelijk verplicht om alle ruimtelijke plannen, die van invloed zijn op de waterhuishouding, voor advies voor te leggen aan de waterbeheerders. In het verleden werden verschillende wateradviezen afgegeven wat zorgde voor rechtsongelijkheid en onduidelijkheid. Daarom hebben de waterbeheerders afgesproken om alle aanvragen in het hun betreffende gebied af te handelen via één loket: de digitale watertoets.

Niet alle ruimtelijke plannen behoeven de watertoets te doorlopen. Daartoe heeft het waterschap een stroomschema, met daarbij behorende notitie ondergrens, opgesteld waaruit het toepassingsbereik van de watertoets blijkt. Ook zijn per gemeente waterkaarten opgesteld waaruit de verschillende waterbelangen op een bepaalde locatie zijn af te lezen. Aan de hand van het 'meldformulier watertoets' kunnen (ruimtelijke) plannen vervolgens voor advies worden voorgelegd aan het betreffende waterschap.

Het plangebied is volgens de kaarten niet gelegen binnen een aandachtsgebied. Er wordt echter dusdanig weinig verhard (minder dan 500 m²) terwijl er meer dan 1000 m² aan verharding verdwijnt zodat een positief resultaat ontstaat. Een nadere watertoets is daarom niet nodig. Het vuilwater van de nieuwe woning kan worden aangesloten op de drukriolering van de gemeente. Hiervoor zal in de toekomst wel een vergunning moeten worden aangevraagd. Hemelwater mag niet op het drukriool worden aangesloten en moet worden verwerkt. Omdat het perceel groen wordt ingericht kan hemelwater voldoende in de bodem worden geïnfiltreerd. Indien afwatering plaatsvindt op de C-watergang langs de weg moet dit worden gemeld bij het Waterschap.

4.7.3 Conclusie Water

Gelet op vorenstaande en de uitkomst van de digitale watertoets vormt het onderdeel Water geen belemmering voor onderhavig bestemmingsplan.

4.8 Ecologie

De belangrijkste natuurwaarden zijn vastgelegd in de gebiedsgericht beleid. Hiervoor zijn Natuurbeschermingsgebieden en het Natuurnetwerk Nederland, die is verankerd in het provinciale Gelders Natuurnetwerk. Bij ieder ruimtelijk initiatief dient te worden gekeken naar flora- en fauna aspecten.

Gebiedsbescherming

Voor de gebiedsbescherming zijn in het kader van de Europese richtlijnen in Nederland speciale beschermingszones aangewezen met een hoge wettelijke bescherming. Hiervoor zijn Natura 2000-gebieden en gebieden onderdeel uitmakend van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) opgenomen.

Soortbescherming

Op basis van de Flora- en faunawet zijn gebieden aangewezen voor de bescherming van dier- en plantensoorten. De werkingssfeer van de Flora- en faunawet is niet beperkt tot of gerelateerd aan speciaal aangewezen gebieden, maar geeft soorten overal in Nederland bescherming. Op grond van de Flora- en faunawet gelden algemene verboden tot het verwijderen van groeiplaatsen van beschermde plantensoorten en het beschadigen of verstoren van voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van beschermde diersoorten.

Zorgplicht

De zorgplicht Flora- en faunawet is mede van toepassing op de beschermde soorten waarvoor geen ontheffing hoeft te worden verkregen. Dit houdt in, dat iedereen voldoende zorg in acht moet nemen voor alle in het wild levende dieren en planten (inclusief hun leefomgeving).

Concreet betekent dit dat bij een ruimtelijke ingreep rekening moet worden gehouden met alle aanwezige dieren en planten door middel van planning en uitvoering. Voor alle grondgebonden zoogdieren en amfibieën in het plangebied geldt de zorgplicht. Dit houdt in dat deze dieren gedurende de werkzaamheden zoveel mogelijk moeten worden ontzien.

Situatie

Het plangebied is gelegen binnen de Groene Ontwikkelingszone (GO) van de provincie Gelderland, waarmee de provincie de ontwikkelingen functiecombinaties van natuur met andere functies mogelijk wil maken. Hiermee dient een significante bijdrage te worden geleverd aan het versterken van ecologische samenhang van het GNN (Gelders Natuurnetwerk), samen met de reeds aanwezige landschappelijke kwaliteiten. Deze ontwikkelingszone uit het GO bestaat uit gronden die niet zijn bestemd tot natuur maar die wel ecologisch relevant zijn voor het Gelders Natuurnetwerk. Dit betreft landbouwgrond maar ook recreatieterreinen, woningen en zelfs bedrijven. Daarnaast maken de weidevogelgebieden en Ganzenfoerageergebieden hier deel van uit.

In het park Lingezegen is de ontwikkeling mede gebaseerd op ecologische stapstenen. Deze functioneren als een ecologische verbindingszone, zonder deze status daadwerkelijk te hebben verkregen. Het gebied, achter het plangebied bevat twee van dergelijke stapstenen.

In ecologische zin functioneert het gebied, gelegen achter het plangebied als verbindingszone voor soorten die zijn gebonden aan structuurrijk bos, zoals de ijsvogelvlieder en diverse rietvegetaties, waarbij de rietzanger de belangrijkste is.

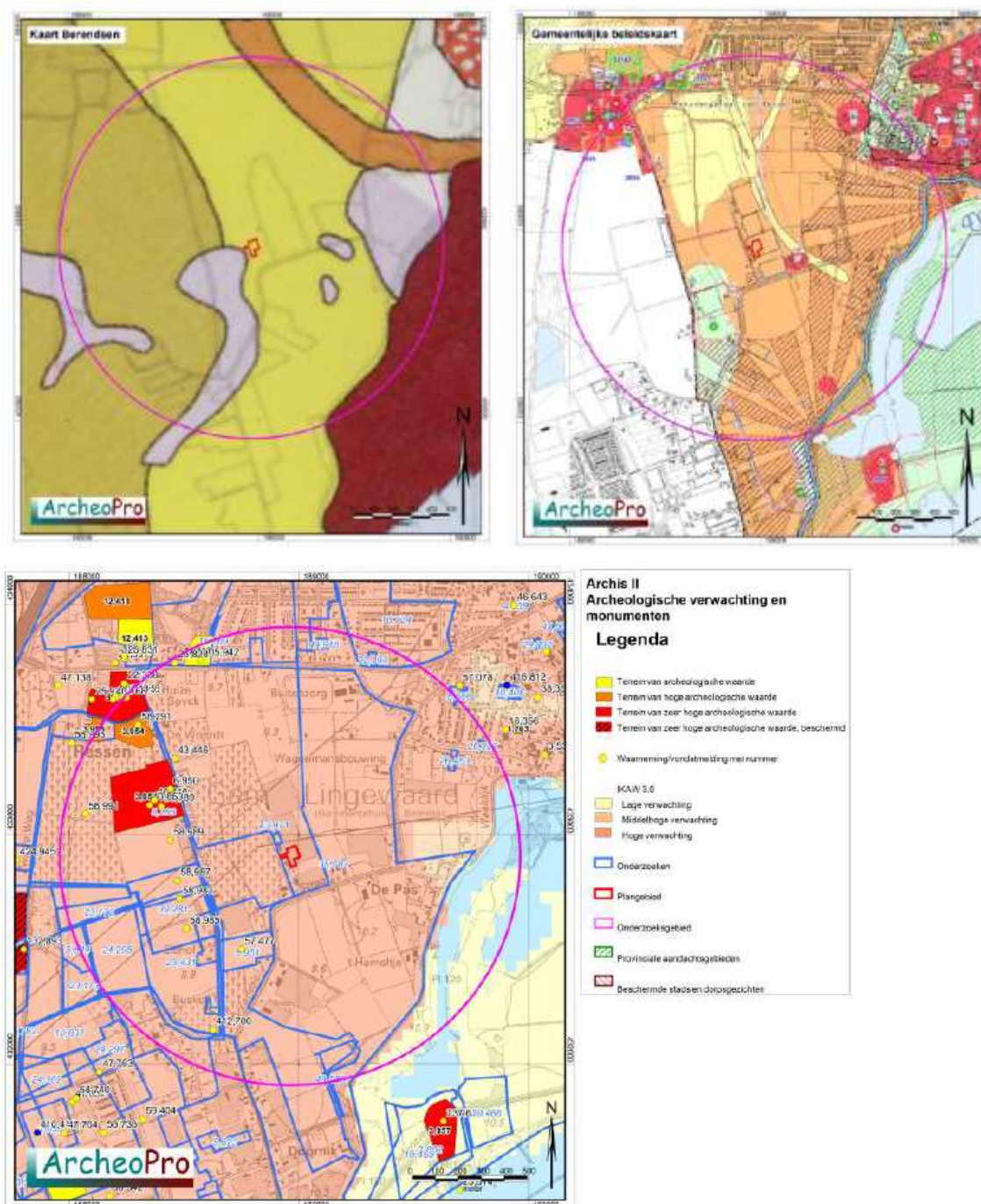
Het plangebied bevindt zich niet binnen de grenzen van een beschermd natuurgebied en ligt ook niet in de directie nabijheid hiervan. Om deze reden is er geen sprake van gebiedsbescherming.

Omdat het plangebied altijd is gebruikt als kassengebied en er recentelijk bouwactiviteiten hebben plaatsgevonden, heeft het gebied zich niet kunnen ontwikkelen als vestigingsgebied voor diverse soorten planten en zoogdieren. Omdat er geen bomenrij aanwezig is of andersoortig landschappelijke langgerekte elementen ontbreken, kan het perceel ook niet functioneren als geleidend landschapselement voor vleermuizen. Op het gebied van ecologie zijn verder geen belemmeringen te verwachten voor het uitvoeren van onderhavig bouwplan. Hierbij is nog van belang te melden dat de werkzaamheden juist zo ver mogelijk vanaf de Bemmelse Zeeg plaatsvinden.

4.9 Archeologie

Ten behoeve van de ontwikkeling van de betreffende woning is een onderzoek uitgevoerd naar de archeologische verwachtingswaarden in het plangebied. Uit de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) blijkt dat het gebied een middelmatige archeologische verwachtingswaarde heeft. Ook gelden de regels voor overslaggronden, wat inhoudt dat de onderliggende archeologische waarde eerst geldt. Door de middelmatige archeologische verwachting is in beginsel bij een versterking van de bovengrond van meer dan 100m² en een diepte van 30cm archeologisch onderzoek nodig.

Op het naastgelegen perceel Het Nevelveld 8 is in 2012 archeologisch onderzoek uitgevoerd door ArcheoPro. Uit de diverse kaarten (die hierna zijn weergegeven en zijn vervaardigd door ArcheoPro, in het kader van het onderzoek voor nummer 8) blijkt dat onderhavig plangebied geheel identiek is, qua ligging, historie en archeologische verwachting.



Onderstaand geeft een beschrijving van de kerk van Bemmel (12^e eeuw), zoals ook verwoord door ArcheoPro:

De kerk van Bemmel dateert al uit de twaalfde eeuw. De nederzetting zelf zal echter al veel ouder zijn en dateert waarschijnlijk al uit de ijzertijd-Romeinse tijd. In de 13^e eeuw is in Bemmel een ommuurd eilandje aangelegd, met daarop een verdedigbare woontoren (donjon). Dit kasteeltje wordt in 1403 voor het eerst vermeld als woonplaats Johan van Ambe.

De Tranchotkaart (zie figuur 11) uit 1805 laat zien dat het plangebied in die tijd al binnen landbouwpercelen lag.



Figuur 11: Uitsnede uit de Tranchotkaart van 1805.

De conclusie voor de archeologische verwachting voor nummer 8 zal niet afwijken van de verwachting voor onderhavig plangebied 10-12 en is als volgt verwoord in het onderzoek bij nummer 8:

In verband met het ontbreken van archeologische indicatoren en vegetatie-horizonten, geven de resultaten van het onderzoek geen aanleiding om archeologisch vervolgonderzoek te adviseren. Evenmin zijn tijdens het onderzoek archeologische resten aangetroffen waarmee tijdens de verdere planvorming of bij de uitvoering van de geplande werkzaamheden rekening zou moeten worden gehouden.

Omdat de bestaande archeologische dubbelbestemmingen op het perceel opnieuw worden opgenomen, uit onderzoek voor nummer 8 uit 2012 blijkt dat er geen verwachting is dat sprake zal zijn van verstoring van archeologische waarden, kan vrijstelling van archeologisch onderzoek worden verleend, voor de voorgenomen bouwplannen op deze locatie. Wel moet de regioarcheoloog minimaal één week van tevoren op de hoogte worden gesteld van de start van graafwerkzaamheden zodat hij (onder regie van de Provincie Gelderland) een inspectie kan uitvoeren.

4.10 Cultuurhistorie

Het perceel herbergt geen cultuurhistorische gebouwen of overige cultuurhistorische zaken. Op grond van cultuurhistorie is geen beperking aanwezig voor onderhavige ontwikkeling.

4.11 Niet-gesprongen explosieven

Het gebied is gedurende de tweede wereldoorlog (met name in 1944) gebruikt als schootsveld tussen de Duitse en Engelse soldaten.

Door de dienst BeoBOM is onderzoek gedaan naar de mogelijke aanwezigheid van niet gesprongen explosieven. Deze is als bijlage 2 bij de toelichting gevoegd. Uit dit onderzoek blijkt dat op basis van de in de inventarisatie- en bodembelastingkaart verwerkte gegevens het projectgebied Nevelveld 10-12 te Bemmel kan worden beschouwd als verdacht op de aanwezigheid van conventionele explosieven in de vorm van:

- Geschutmunitie van diverse kalibers met een kaliber van maximaal 15cm tot een diepte van 2,40m-MV ofwel 7,50m+NAP over het gehele projectgebied;
- Klein-kalibermunitie, hand- en geweergranaten en (munitie voor) granaatwerpers, tot een diepte van 2,50m-MV (bodem schuttersput) ofwel 7,40m+NAP.

Om het risico van NGE in relatie tot de voorgenomen werkzaamheden beheersbaar te maken, dienen in het kader van de omgevingsvergunning aanvullende gegevens te worden aangeleverd, zoals gegevens over de specifieke locatie, diepte en aard van de werkzaamheden.

5. Juridische Planopzet

De thans geldende bestemming 'Wonen' in het vigerende bestemmingsplan zal worden gebruikt voor het nieuwe bestemmingsplan, waarbij de bestaande woning worden bestemd in een woonbestemming zonder bouwvlak. De nieuwe woning zal worden voorzien van een bouwvlak, waarbinnen de woning moeten worden opgericht. De overige gronden behouden een agrarische bestemming in de vorm van de enkelbestemming "Agrarisch-De Woerd". Hierom is het ook van belang dat de bijgebouwen worden bestemd in de bestemming 'Wonen' omdat deze ten behoeve van de woonfunctie worden gebruikt en niet ten behoeve van een agrarisch bedrijf. De archeologische dubbelbestemming blijft op het perceel liggen in een dubbelbestemming "Waarde-Archeologie 2" en "Waarde-Archeologie 3".

6. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Om de woning op nummer 12 juridisch mogelijk te maken en de woning op nummer 10 te bestemmen tot burgerwoning is een ontwerp-bestemmingsplan te worden opgesteld. Dit ontwerp-bestemmingsplan is – na publicatie hiervan – gedurende zes weken ter inzage gelegd. Hiertegen kon een ieder eventueel een zienswijze indienen bij de gemeenteraad. Na deze ter inzage legging is het plan, ongewijzigd, vastgesteld door de gemeenteraad. Na vaststelling kan door degenen die een ontvankelijke zienswijze hebben ingediend, of degene die redelijkerwijs kan aantonen niet in de gelegenheid te zijn geweest een zienswijze in te dienen, beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

6.1 Inspraak

Vanwege de beperktheid van het plangebied is geen inspraakprocedure worden gevoerd.

6.2 Overleg instanties

Door de diverse instanties zijn geen reacties ingezonden op het bestemmingsplan.

7. Economische uitvoerbaarheid

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de realisatie van een bouwplan als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening mogelijk. Dit bouwplan betreft de bouw van een woning alsmede het herbestemmen van een voormalige bedrijfswoning tot burgerwoning.

Ingevolge artikel 6.12 Wro is het opstellen van een exploitatieplan verplicht indien een bestemmingsplan de realisatie van een bouwplan mogelijk maakt. Hetzelfde artikel bepaalt verder dat deze verplichting niet geldt indien het verhaal van de kosten, genoemd in de artikelen 6.2.3 tot en met 6.2.5 Bro, op een andere wijze is geregeld en het stellen van locatie-eisen niet noodzakelijk is.

Omdat er voor de gemeente in voorliggende situatie geen aanleiding is voor het stellen van locatie-eisen, is het ingevolge artikel 6.12 Wro niet verplicht om een exploitatieplan op te stellen. Wel is er, in verband met het verhaal van de plankosten, een anterieure overeenkomst en planschadeverhaalovereenkomst met de initiatiefnemer gesloten. Met deze overeenkomsten is het kostenverhaal verzekerd. Hiermee is het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar.

PLANREGELS

Bestemmingsplan Park Lingezege, het Nevelveld 10-12
Bommel

Artikel 1 Begripsbepalingen

1.1 plan:

het bestemmingsplan 'Park Lingezen, het Nevelveld 10-12 Bemmel' van de gemeente Lingewaard;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1705.156-VG01 met de bijbehorende regels;

1.3 aanduiding:

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

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit:

a. niet-publieksgerichte aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit:

een beroeps- of bedrijfsactiviteit, waarvan de activiteiten niet specifiek publiekgericht zijn, en die op kleine schaal in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende activiteit een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie ter plaatse, zoals een architectenbureau, adviesbureau, accountant, schildersbedrijf;

b. publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis:

een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit, waarvan de activiteiten in hoofdzaak publieksgericht zijn en waarvan de omvang en uitstraling zodanig is, dat de activiteit past binnen de desbetreffende woonomgeving en derhalve in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden toegestaan, zoals een kapsalon, schoonheidsspecialist, tandarts, huisarts;

1.6 aardkundige waarde:

gebieden met waardevolle aardkundige elementen met betrekking tot reliëf en bodem die een bepaalde (beperkte) mate van bescherming genieten;

1.7 afhankelijke woonruimte:

een bijgebouw waarin mantelzorg gehuisvest is, gelegen bij een woning;

1.8 agrarisch bedrijf:

een bedrijf, dat is gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren;

1.9 archeologisch onderzoek:

onderzoek (bureauonderzoek en/of boren en/of geofysisch onderzoek en/of graven en/of begeleiden) verricht door een dienst, bedrijf of instelling erkend door het College van de Archeologische Kwaliteit (CvAK/SIKB), beschikkend over een opgravingsvergunning ex artikel 39 Monumentenwet 1988 en werkend volgens de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie;

1.10 archeologische verwachting:

de aan een gebied toegekende verwachting in verband met de kans op het voorkomen van archeologische relictten;

1.11 archeologische waarden:

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende archeologische relictten;

1.12 bebouwing:

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

1.13 bed & breakfast:

het verlenen van logies en ontbijt in een woning, inclusief bijbehorende bijgebouwen;

1.14 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;

1.15 bedrijfsactiviteiten:

handelingen en werkzaamheden die plaatsvinden in het kader van de uitoefening van een bedrijf;

1.16 bedrijfsgebouw:

een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

1.17 bedrijfswoning:

een complex van ruimten in of bij een gebouw of op een terrein, bedoeld voor de huisvesting van één huishouden, welk huishouden gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is;

1.18 begane grond vloer:

de vloer van een gebouw, niet zijnde een keldervloer, op het peilniveau;

1.19 beperkt kwetsbaar object:

de definitie als opgenomen in het Besluit externe veiligheid inrichtingen;

1.20 Besluit externe veiligheid inrichtingen:

Besluit van 27 mei 2004, houdende milieukwaliteitseisen voor externe veiligheid van inrichtingen milieubeheer, zoals deze luidde op het moment van de terinzagelegging van dit plan;

1.21 bestaand:

- a. bij bouwwerken: een bouwwerk dat op het moment van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaat en is gebouwd krachtens een onherroepelijke omgevingsvergunning of bouwvergunning voor het bouwen, of wordt gebouwd, dan wel nadien kan worden gebouwd krachtens een onherroepelijke omgevingsvergunning of bouwvergunning voor het bouwen, waarvoor de aanvraag vóór het tijdstip van terinzagelegging is ingediend, danwel vergunningvrij gebouwd in overeenstemming met de Woningwet en/of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- b. bij gebruik: het gebruik dat op het moment van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaat en in overeenstemming is met het voorheen geldende planologische regime;

1.22 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.23 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.24 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.

1.25 bijgebouw:

een al dan niet vrijstaand gebouw, dat door zijn vorm, functie, situering en/of afmetingen ondergeschikt is aan dat op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw, zonder directe toegang tot het hoofdgebouw;

1.26 bouwen:

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

1.27 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.28 bouwperceel:

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

1.29 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.30 bouwvlak:

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

1.31 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;

1.32 bouwwijze:

de wijze van bouwen van een woning, waarbij:

- a. onder aaneengebouwd wordt verstaan een woning, die deel uitmaakt van een blok van meer dan twee woningen en/of andere functies, waarvan het hoofdgebouw aan het op het aangrenzende bouwperceel gelegen hoofdgebouw is gebouwd;
- b. onder gestapeld wordt een gebouw verstaan, dat uit meerdere naast elkaar en/of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen (appartementen) bestaat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid kan worden beschouwd;
- c. onder twee-aaneen wordt verstaan een woning, waarvan het hoofdgebouw deel uitmaakt van een blok van maximaal twee direct aaneengebouwde hoofdgebouwen (twee-onder-één-kap);
- d. onder vrijstaand wordt verstaan een woning, waarvan het hoofdgebouw niet aan een op een aangrenzend bouwperceel gelegen gebouw is aangebouwd;

1.33 chalet:

een demontabel recreatieverblijf van hout of kunststof zonder vaste verankering in de grond voor (nacht)verblijf en niet permanente bewoning;

1.34 dagrecreatie:

recreatief verblijf zonder dat er een overnachting mee gepaard gaat;

1.35 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling voor verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit. Horeca-activiteiten en detailhandel in volumineuze goederen zijn hieronder niet begrepen;

1.36 detailhandel in volumineuze goederen:

detailhandel die vanwege de omvang van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig heeft voor de uitstraling, zoals: verkoop van auto's, boten, caravans, motoren, landbouwwerktuigen en – machines, aanhangwagens, tuininrichtingsartikelen, grove bouwmaterialen, keukens, meubels, woninginrichting en sanitair;

1.37 educatieve voorzieningen:

voorzieningen gericht op doeleinden van onderwijs;

1.38 evenement:

een georganiseerde gebeurtenis (openlucht)manifestatie, themadag of -week in de vorm van een voor publiek bestemde uitvoering/verrichting van vermaak op het gebied van sport, muziek of op sociaal-cultureel vlak;

1.39 extensief recreatief medegebruik:

die vormen van natuurvriendelijke recreatie welke in hoofdzaak zijn gericht op natuur- en landschapsbeleving, zoals wandelen, fietsen, picknicken, kanoën, survivaltochten en natuurgerichte recreatie zoals vogelobservatie, waarbij de recreatie geen specifiek beslag legt op de ruimte;

1.40 geaccidenteerd terrein:

een (gedeelte van een) bouwperceel met een helling van tenminste 1:10 gemeten over een afstand van 5 m;

1.41 gebouw:

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

1.42 gebruiken:

gebruiken, het doen gebruiken, laten gebruiken en in gebruik geven;

1.43 groepsaccommodatie/logeergebouw:

een gebouw bestemd voor verblijfsrecreatie door meerdere personen in groepsverband;

1.44 hoofdgebouw:

een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;

1.45 hoofdverblijf:

- a. het adres waar betrokkene woont of, indien betrokkene op meer dan één adres woont, het adres waar hij naar verwachting gedurende een half jaar de meeste malen zal overnachten;
- b. het adres waar, bij ontbreken van een adres als bedoeld onder a, betrokkene naar redelijke verwachting gedurende drie maanden tenminste twee derde van de tijd zal overnachten;

1.46 horecabedrijf:

een bedrijf dat tot doel heeft het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf en/of ter plaatse nuttigen van voedsel en dranken en/of het exploiteren van een zaalaccommodatie, een en ander gepaard gaande met dienstverlening, niet zijnde coffeeshops;

1.47 huishouden:

een persoon die of een groep personen die gezamenlijk een huishouding voert;

1.48 inpandige statische opslag:

het in een gebouw bergen van goederen, die geen regelmatige verplaatsing behoeven, zoals (antieke) auto's, boten en caravans. De opslag mag niet bestemd zijn voor de handel danwel worden opgeslagen voor een elders gevestigd niet-agrarisch bedrijf;

1.49 inwoning:

twee huishoudens die één woning bewonen met gemeenschappelijk gebruik van één of meerdere voorzieningen of (verblijfs)ruimten van die woning en waarbij de woning één hoofdtoegang behoudt en de voorzieningen c.q. (verblijfs)ruimten onderling vrij toegankelijk zijn;

1.50 kampeerboerderij:

het gelegenheid geven tot het houden van recreatief nachtverblijf in gebouwen deel uitmakend van een agrarische bedrijf dan wel een voormalig agrarisch bedrijf;

1.51 kampeermiddel:

tenten, tentwagens, kampeerauto's of toercaravans dan wel andere onderkomens of andere voertuigen of gedeelten daarvan, voor zover niet als bouwwerk aan te merken, die geheel of gedeeltelijk blijvend zijn bestemd of ingericht dan wel worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf, niet zijnde een stacaravan of chalet;

1.52 kampeerplaats:

standplaats voor een kampeermiddel;

1.53 kampeerseizoen:

de periode tussen 15 maart en 31 oktober;

1.54 kampeerterrein:

terrein of plaats, geheel of gedeeltelijk ingericht, en blijkens die inrichting bestemd, om daarop gelegenheid te geven tot het plaatsen of geplaatst houden van kampeermiddelen ten behoeve van recreatief nachtverblijf;

1.55 kantoor:

een gebouw, dat dient voor de uitoefening van administratieve werkzaamheden en werkzaamheden die verband houden met het doen functioneren van (semi) overheidsinstellingen, het bankwezen en naar de aard daarmee gelijk te stellen instellingen/het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen;

1.56 kelder:

een overdekte, met wanden omsloten, voor mensen toegankelijke ruimte, beneden of tot ten hoogste 0,5 m boven peil;

1.57 kleinschalig kampeerterrein:

het houden van een kampeerterrein voor ten hoogste 25 kampeermiddelen, met dien verstande dat buiten het kampeerseizoen geen kampeermiddelen aanwezig mogen zijn;

1.58 kwetsbaar object:

de definitie als opgenomen in het Besluit externe veiligheid inrichtingen;

1.59 landschappelijke waarde:

de aan een gebied aanwezige en toegekende waarden, gekenmerkt door het waarneembare -al dan niet begroeide- deel van het aardoppervlak, dat wordt bepaald door de onderlinge samenhang en beïnvloeding van niet-levende en levende natuur;

1.60 landschapsplan:

een plan bij realisering van nieuwe bouw- en/of gebruiksmogelijkheden waarin de ruimtelijke inpassing ten behoeve van landschappelijke kwaliteiten wordt beschreven;

1.61 lawaaisport:

een sportactiviteit waarbij motorisch of mechanisch geluid wordt geproduceerd dat zodanig is dat het omgevingslawaai wordt overschreden, waaronder in ieder geval begrepen de rallysport, motorsport, (model)vliegspor; de jachtsport wordt hier niet onder begrepen;

1.62 maatschappelijke voorzieningen:

culturele, educatieve, medische, sociale en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen;

1.63 manege:

een inrichting waar paarden worden gehouden en rijlessen worden gegeven;

1.64 mantelzorg:

het anders dan bedrijfsmatig bieden van zorg aan een of meer leden van een op dat perceel wonende huishouding, die hulpbehoevend is of zijn op fysiek, psychisch en/of sociaal vlak;

1.65 natuurwaarden:

de in een gebied aanwezige en aan een gebied toegekende waarden, gekenmerkt door geologische, geomorfologische, bodemkundige en biologische elementen, zowel afzonderlijk als in onderlinge ecologische samenhang;

1.66 nevenactiviteit:

een activiteit ondergeschikt aan de hoofdactiviteit in zowel omvang (m²), omzet (€) als de effecten op het woon- en leefklimaat;

1.67 normaal onderhoud, gebruik en beheer:

werkzaamheden die ter plaatse regelmatig terugkeren, teneinde tot een goed beheer van de gronden te komen; hieronder vallen niet de incidentele ingrepen in bijvoorbeeld de cultuurtechnische situatie of werkzaamheden die een onherstelbare aantasting betekenen van de aan een gebied toegekende waarde;

1.68 omgevingsvergunning:

vergunning voor activiteiten als genoemd in artikel 2.1 en 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

1.69 ondergeschikte functie:

een functie die in ruimtelijke en/of bedrijfseconomische zin ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie binnen een bestemming.

1.70 ondergeschikte bouwonderdelen:

bouwdelen van beperkte afmetingen, die buiten het gebouw uitsteken, zoals schoorstenen, windvanen, dakoverstekken, balkons en liftschachten;

1.71 ondergronds:

onder peil;

1.72 ondersteunende horeca:

horeca die ondergeschikt is en gerelateerd is aan een andere, nader in de regels omschreven (hoofd)functie en tot doel heeft het verstrekken van kleine etenswaren en niet- of zwak-alcoholische dranken;

1.73 overkapping/ carport:

een dakconstructie, vrijstaand met maximaal één wand, dan wel aan maximaal drie zijden begrensd door de gevels van belendende gebouwen, die niet wordt aangemerkt als een gebouw;

1.74 peil

- voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang direct aan een weg grenst: het aansluitend terrein, ter plaatse van die hoofdtoegang;
- voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang niet direct aan een weg grenst: de gemiddelde hoogte van het aan het bouwwerk aansluitende afgewerkte terrein, voor aanvang van de bouwwerkzaamheden, het oorspronkelijke maaiveld;

1.75 permanente bewoning:

bewoning door een persoon of door groepen van personen van een voor recreatieve bewoning bedoelde ruimte/gebouw als hoofdverblijf c.q. vaste woon- of verblijfplaats;

1.76 prostitutie:

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

1.77 publieksgerichte bedrijfsactiviteit aan huis:

een publieksgerichte bedrijfsactiviteit, waarvan de activiteiten in hoofdzaak publieksaantrekkelijk zijn en waarvan de omvang en uitstraling zodanig is, dat de activiteit past binnen de desbetreffende woonomgeving en derhalve in een (bedrijfs-)woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden toegestaan;

1.78 recreatief medegebruik:

die vormen van recreatie, die plaats hebben in een omgeving met een niet-recreatieve hoofdfunctie, waarbij het medegebruik ondergeschikt is aan de hoofdfunctie en het hoofdgebruik;

1.79 recreatieve voorzieningen:

faciliteiten ten behoeve van recreatief gebruik;

1.80 risicovolle inrichting:

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

1.81 schuilhut:

gebouw ten behoeve van het bieden van schuilgelegenheid aan hobbymatig gehouden dieren welke noodzakelijk is in het kader van dierenwelzijn;

1.82 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, waaronder in ieder geval worden verstaan een prostitutiebedrijf, een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.83 stacaravan:

een caravan of soortgelijk onderkomen op wielen, dat mede, gelet op de afmetingen, niet bestemd is om regelmatig en op normale wijze op de verkeerswegen over grote afstanden als aanhangsel van een auto te worden voortbewogen;

1.84 streekproduct:

producten, gemaakt met grondstoffen die als streekeigen worden beschouwd en/of volgens streektraditie geteelde producten, en/of producten die volgens een specifieke bereidingswijze of receptuur van deze regio wordt geproduceerd;

1.85 tijdelijke huisvesting van tijdelijke werknemers:

het huisvesten van tijdelijke werknemers, die in een periode van grote arbeidsbehoefte gedurende enkele maanden op een agrarisch bedrijf werkzaam zijn om naar de aard kortdurend werk te verrichten, voorzover noodzakelijk voor een doelmatige bedrijfsvoering;

1.86 trekkershut:

een klein vrijstaand gebouw, zonder eigen sanitaire voorzieningen, bestemd voor verhuur voor recreatiedoeleinden in de vorm van verblijfsrecreatie aan steeds wisselende wandelaars, fietsers, ruiters, kanoërs of autogebruikers, waarbij verhuur aan dezelfde personen maximaal 3 dagen/nachten mag zijn;

1.87 uitvoeren:

uitvoeren, het doen uitvoeren, laten uitvoeren en in uitvoering geven;

1.88 verblijfsrecreatie:

recreatie in ruimten welke zijn bestemd of opgericht voor recreatief nachtverblijf, zoals een recreatiewoning, groepsaccommodatie/logeergebouw, pension, bed & breakfast, kampeermiddel of trekkershut door personen die hun hoofdwoonverblijf elders hebben, en waarbij er geen sprake is van permanente bewoning;

1.89 verkoopvloeroppervlak:

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

1.90 vloeroppervlak(te):

de totale oppervlakte, gemeten op vloerniveau, die voor een functie wordt gebruikt;

1.91 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, de gevel die op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan kennelijk als zodanig diende te worden aangemerkt;

1.92 voorgevelrooilijn:

de denkbeeldige lijn die langs de voorgevel van een gebouw loopt alsmede het verlengde van die lijn tot aan de bouwperceelgrens;

1.93 vrijstaand bijgebouw:

een bijgebouw, dat fysiek geheel los staat van enig ander gebouw, dan wel slechts met een ander gebouw verbonden is door een bouwwerk geen gebouw zijnde, zoals een overkapping of pergola;

1.94 waterhuishoudkundige doeleinden:

doeleinden die het waterhuishoudingsbelang dienen, zoals watergangen, waterstaatkundige kunstwerken, onderhoudsstroken ten behoeve van het beheer en onderhoud van een watergang e.d.;

1.95 watergang:

een voor de oppervlaktewaterkwantiteit van overwegend belang zijnde watergang;

1.96 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht:

Wet van 6 november 2008 (Stb. 496), houdende regels inzake een vergunningstelsel met betrekking tot activiteiten die van invloed zijn op de fysieke leefomgeving en inzake handhaving van regelingen op het gebied van de fysieke leefomgeving (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht), zoals deze luidde op het moment van de terinzagelegging van dit plan;

1.97 Wet geluidhinder:

Wet van 16 februari 1979 (Stb. 99) houdende regels inzake het voorkomen of beperken van geluidhinder, zoals deze luidde op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan;

1.98 Wet milieubeheer:

Wet van 13 juni 1979, Stb. 442, houdende regelen met betrekking tot een aantal algemene onderwerpen op het gebied van de milieuhygiëne, zoals deze luidde op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan;

1.90 Wet ruimtelijke ordening:

Wet van 20 oktober 2006, (Stb. 2006, nr. 566), houdende nieuwe regels omtrent de ruimtelijke ordening, zoals deze luidde op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan;

1.91 woning/ wooneenheid:

een complex van ruimten inclusief aan- en uitbouwen, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

1.92 Woningwet:

Wet van 29 augustus 1991, (Stb. 1991, nr. 439), tot herziening van de Woningwet, zoals deze luidde op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan;

1.93 woongebouw:

een gebouw dat wordt gebruikt ten behoeve van het wonen;

1.94 woonwagen:

een voor bewoning bestemd gebouw dat is geplaatst op een woonwagenstandplaats en dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst;

1.95 woonunit:

een te verplaatsen/ verwijderen bouwwerk bestaande uit één bouwlaag, geschikt en ingericht ten dienste van het woon-, dag- of nachtverblijf van een of meer personen.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand van een gebouw tot de bouwperceelsgrens:

de afstand van een gebouw tot de bouwperceelsgrens wordt bepaald door het buitenwerks meten van de kortste afstand van een gevel van het gebouw tot de bouwperceelsgrens;

2.2 bebouwd(e) oppervlak(te) van een bouwperceel:

de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen;

2.3 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.4 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.5 de inhoud van een bouwwerk:

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

2.6 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;

2.7 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.8 overschrijding bouwgrenzen:

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwonderdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwgrenzen niet meer dan 1,5 m bedraagt.

2.9 relatie:

Daar waar twee of meer bestemmingsvlakken dan wel bouwvlakken door middel van de aanduiding 'relatie' met elkaar zijn verbonden, gelden die bestemmingsvlakken dan wel bouwvlakken bij de toepassing van deze regels als één bestemmingsvlak respectievelijk één bouwvlak.

Artikel 3 Agrarisch - De Woerdt

3.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch - De Woerdt' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van een agrarisch bedrijf;
- b. de ontwikkeling en het behoud van kleinschalige landschapselementen, waaronder houtwallen, houtsingels en kleinschalige waterelementen;
- c. extensieve dagrecreatie met bijbehorende wegen en paden;
- d. tuinen en erven;
- e. water en voorzieningen voor de waterhuishouding ten behoeve van de waterhuishoudkundige situatie;
- f. de bestaande nutsvoorzieningen;

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ontsluitingsvoorzieningen, parkeervoorzieningen binnen het bouwvlak en groenvoorzieningen.

3.2 bouwregels

3.2.1

Bouwwerken geen gebouwen zijnde, niet zijnde teeltondersteunende voorzieningen, voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 1m;
- b. lichtmasten zijn niet toegestaan bij paardenbakken

3.3 afwijken van de bouwregels

3.3.1 tijdelijke hoge open teeltondersteunende voorzieningen buiten het bouwvlak

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel [3.2.1](#) onder a voor het bouwen van tijdelijke hoge open teeltondersteunende voorzieningen buiten het bouwvlak, mits:

- a. situering binnen het bouwvlak niet mogelijk is;
- b. de voorzieningen noodzakelijk zijn in verband met een doelmatige uitoefening van het bedrijf;
- c. de bouwhoogte maximaal 5 m bedraagt;
- d. de oppervlakte maximaal 3 ha bedraagt;
- e. in de omgevingsvergunning wordt opgenomen dat teeltondersteunende voorzieningen uitsluitend zijn toegestaan gedurende de periode van 1 april tot en met 31 oktober;
- f. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

3.4 specifieke gebruiksregels

De uitoefening van fruit- en boomteelt is niet toegestaan binnen een afstand van 50 m van bestemmingsvlakken ten behoeve van voor bestrijdingsmiddelen gevoelige functies. Dit zijn alle functies behoudens de agrarische bedrijvigheid.

3.5 afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 paardenbakken

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel [3.1](#) voor het toestaan van paardenbakken, mits:

- a. binnen dan wel direct aansluitend aan het bouwvlak gerealiseerd dan wel aansluitend aan de gronden met de bestemming 'Wonen' met inachtneming van de volgende maten:
 - 1. minimaal 30 m uit de as van de weg;
 - 2. minimaal 30 m vanaf woningen van derden.
- b. de oppervlakte maximaal 800 m² bedraagt;
- c. de bouwhoogte van terreinafscheidingen maximaal 2 m bedraagt.

3.5.2 evenementen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel [3.1](#) voor het toestaan van tijdelijke evenementen, mits:

- a. maximaal 10 evenementen als medegebruik per kalenderjaar worden gehouden, gedurende maximaal 7 aaneengesloten dagen per evenement inclusief opbouw en afbraak van bijbehorende voorzieningen;
- b. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- c. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- d. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

3.5.7 spuitzone

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel [3.4](#) ten behoeve van het verkleinen van de in dat artikel opgenomen afstand van 50 m mits de omgevingsvergunning niet leidt tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat of van het verblijfsklimaat van voor bestrijdingsmiddelen gevoelige functies.

3.6 omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

3.6.1

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel [3.1](#) bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het afgraven, vergraven, ophogen en egaliseren van gronden;
- b. het aanleggen, vergraven, verruimen en dempen van watergangen;
- c. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- d. het verwijderen van diepwortelende beplantingen, het bebossen en aanplanten van gronden en het rooien en/of kappen van houtgewassen;
- e. het aanleggen en verharderen van wegen, paden, parkeergelegenheden en andere oppervlakteverhardingen.

3.6.2

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel [3.6.1](#) mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend afbreuk wordt gedaan aan:

- a. de kleinschalige landschapselementen en de waterhuishoudkundige situatie en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen;

3.6.3

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel [3.6.1](#) is nodig voor:

- a. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
- b. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van de een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning;
- c. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die worden uitgevoerd binnen het bouwvlak;
- d. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die de uitvoering van het Voorkeursalternatief als opgenomen in bijlage 3 betreffen.

3.7 wijzigingsbevoegdheid

3.7.1 omschakeling van agrarisch bedrijf naar natuur

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor de omschakeling van de bestemming 'Agrarisch' naar de bestemming 'Natuur', mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

Artikel 4 Wonen

4.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maximaal één woning per bestemmingsvlak waarbij inwoning is toegestaan;
- b. aan huis verbonden beroepsactiviteiten, met dien verstande dat:
 1. maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning, inclusief aan-, uitbouwen en bijgebouwen, tot maximaal 50 m², dan wel het groter bestaand vloeroppervlak, mag worden gebruikt voor de activiteit;
 2. degene die de activiteit in de woning, inclusief aan-, uitbouwen en bijgebouwen, uitoefent tevens de bewoner van de woning is;
 3. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
 4. er geen detailhandel anders dan de verkoop van lokaal of streekeigen geproduceerde agrarische producten mag plaatsvinden met dien verstande dat horeca niet is toegestaan.

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen en erven, water en voorzieningen voor de waterhuishouding en groenvoorzieningen.

4.2 bouwregels

4.2.1

Hoofdgebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. goothoogte is maximaal 6 m;
- c. bouwhoogte is maximaal 10 m;
- d. inhoud maximaal 600 m³.

4.2.2

Bijgebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. gezamenlijke oppervlakte per woning maximaal 75 m²;
- b. de afstand van bijgebouwen tot de woning bedraagt maximaal 20 m;
- c. bijgebouwen worden gebouwd op een afstand van minimaal 3 m achter de voorgevelrooilijn van de woning;
- d. goothoogte maximaal 3 m;
- e. bouwhoogte maximaal 5 m.

4.2.3

Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal:

- a. erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw 1 m;
- b. erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw 2 m;
- c. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 2 m.

4.2.4

Herbouw van een woning is uitsluitend toegestaan op de bestaande locatie binnen het bestemmingsvlak met inachtneming van het bepaalde in artikel [4.2.1](#).

4.3 afwijken van de bouwregels

4.3.1 verplaatsing van de woning

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel [4.2.5](#) ten behoeve van het verplaatsen van de woning, mits:

- a. woning op maximaal 10 m van de bestaande (voormalige) woning wordt gebouwd, met dien verstande dat een grotere afstand is toegestaan:
 1. wanneer in verband met het bepaalde onder b een grotere afstand vereist is;
 2. indien dit gewenst is in verband met het herstel van landschappelijke of cultuurhistorische waarden;
- b. met betrekking tot wegverkeergeluid een aanvaardbaar woonklimaat wordt gerealiseerd;
- c. er sprake is van een landschappelijke inpassing, waartoe een landschapsplan dient te worden opgesteld;
- d. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- e. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
- f. uit een ingesteld bodemonderzoek blijkt, dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik;
- g. voor het overige wordt voldaan aan het bepaalde in artikel [4.2.1](#).

4.4 specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met alle bestemmingen wordt in ieder geval begrepen:

- a. een gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- b. een gebruik van gronden als stallings- en/of opslagplaats van één of meer aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- c. een gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting dan wel ten behoeve van prostitutie.

4.5 afwijken van de gebruiksregels

4.5.1 mantelzorg

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel [4.1](#) voor het toestaan dat de woning of een bijgebouw bij de woning wordt gebruikt als afhankelijke woonruimte, mits:

- a. een dergelijke bewoning noodzakelijk is uit het oogpunt van mantelzorg;
- b. duidelijk is wie de zorgbehoevende is of zorgbehoevenden zijn;
- c. de bereikbaarheid voor (aanleg van) algemene voorzieningen en nutsvoorzieningen en voor hulpdiensten gewaarborgd blijft;
- d. de oppervlakte maximaal 75 m² bedraagt;
- e. er geen zelfstandige woning ontstaat;
- f. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

4.5.2 publieksgerichte bedrijfsactiviteiten aan huis

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel [4.1](#) onder e voor het toestaan van een publieksgerichte bedrijfsactiviteit aan huis, mits:

- a. maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning, inclusief aan-, uitbouwen en bijgebouwen, tot maximaal 50 m² wordt gebruikt voor de activiteit;
- b. degene die de activiteit in de woning, inclusief aan-, uitbouwen en bijgebouwen, uitoefent tevens de bewoner van de woning is;
- c. er geen activiteiten plaatsvinden die vergunningplichtig zijn op grond van de Wet milieubeheer;
- d. geen horeca-activiteiten of detailhandel ontstaan;
- e. er geen sprake is van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
- f. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- g. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- h. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

4.5.3 paardenbak

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel [4.1](#) onder f voor het toestaan van één paardenbak, mits:

- a. de volgende maten in acht worden genomen:
 - 1. minimaal 30 m uit de as van de weg;
 - 2. minimaal 30 m vanaf woningen van derden.
- b. oppervlakte maximaal 800 m² bedraagt;
- c. de bouwhoogte van terreinafscheidingen maximaal 2 m bedraagt;

4.5.4 recreatieve nevenactiviteiten

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel [4.1](#) voor het toestaan van recreatieve nevenactiviteiten in de vorm van:

- a. kleinschalig kampeerterrein op of aangrenzend aan het bouwvlak, mits:
 1. de afstand tot de bouwperceelgrens van het dichtstbijzijnde ander (kleinschalige) kampeerterrein minimaal 50 m bedraagt;
 2. de afstand tot de bouwperceelgrens van gronden met een (bedrijfs)woning van derden minimaal 50 m bedraagt;
 3. de (sanitaire) voorzieningen binnen de op het moment van het verlenen van de omgevingsvergunning bestaande bebouwing worden opgericht met een maximale oppervlakte van 50 m²;
 4. indien het gestelde onder 3 niet mogelijk is, de bebouwing ten behoeve van de (sanitaire) voorzieningen met een maximale oppervlakte van 50 m², wordt opgericht binnen het bouwvlak;
 5. er een landschapsplan wordt overlegd, waaruit de landschappelijke inpassing blijkt;
 6. het aantal aaneengesloten nachten gedurende welke gebruik gemaakt mag worden van de recreatieve voorziening maximaal 45 bedraagt;voor
 7. zien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;er g
 8. een aanpassing of verharding van de infrastructuur buiten het bouwvlak noodzakelijk is;
 9. kamperen is uitsluitend toegestaan van 15 maart tot en met 31 oktober;
 10. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
 11. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.
- b. bed & breakfast, mits:
 1. opgericht binnen de op het moment van het verlenen van de omgevingsvergunning bestaande bebouwing;
 2. gezamenlijke oppervlakte maximaal 120 m² bedraagt, waarbij de maximale oppervlakte per slaapverblijf 30 m² mag bedragen;
 3. het aantal aaneengesloten nachten gedurende welke gebruik gemaakt mag worden van de recreatieve voorziening maximaal 45 bedraagt;
 4. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
 5. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
 6. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.
- c. recreatiewoningen, mits:
 1. opgericht binnen de op het moment van het verlenen van de omgevingsvergunning bestaande bebouwing;
 2. maximaal 3 recreatiewoningen worden gerealiseerd met een maximale oppervlakte van 65 m² per recreatiewoning;
 3. het aantal aaneengesloten nachten gedurende welke gebruik gemaakt mag worden van de recreatieve voorziening maximaal 45 bedraagt;
 4. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;

5. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
6. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

4.5.5 stapeling

Bij een combinatie van twee van de nevenactiviteiten uit artikel 4.4.4 onder a tot en met c geldt de hoogste toegestane oppervlakte als het totale toegestane maximum met dien verstande dat de oppervlakte ten behoeve van een bepaalde nevenactiviteit nooit de voor die nevenactiviteit aangegeven maximum oppervlakte mag overschrijden.

Artikel 5 Waarde - Archeologie 2

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor [Waarde - Archeologie 2](#) aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van te verwachten archeologische resten in de bodem.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Ten aanzien van het oprichten van bebouwing gelden de volgende regels:

- a. bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk groter dan 100 m² dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate is vastgesteld;
- b. indien uit het in onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht of;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd programma van eisen of;
 3. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd programma van eisen en/of;
 4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
- c. het overleggen van een rapport is niet nodig indien de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door een archeologisch deskundige, afdoende is vastgesteld, waarbij het bepaalde onder b van overeenkomstige toepassing is.

5.2.2 Toetsing

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel [5.2.1](#) onder a wint het bevoegd gezag advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja of de voorwaarden zoals opgenomen in artikel [5.2.1](#) onder b sub 1 tot en met 4 dienen te worden gesteld.

5.2.3 Uitzonderingen

Het bepaalde in artikel [5.2.1](#) onder a is niet van toepassing indien:

- a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn of;
- b. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte met maximaal 100 m² wordt vergroot en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders of;
- c. gebouwen maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden vergroot, met uitzondering van nieuwe kelders.

5.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en de afmetingen van bouwwerken en de inrichting van gronden, indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse behoudens- en beschermenswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn. De nadere eisen zijn erop gericht de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond (in situ) te behouden.

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

5.4.1 Omgevingsvergunningplicht

Onverminderd het in de Monumentenwet 1988 bepaalde is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel [5.1](#) bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen van de bodem met meer dan 1 m;
- b. grondwerkzaamheden dieper dan 0,3 m onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 100 m², waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, het aanleggen van drainage en/of het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- c. het verlagen of afgraven van de bodem;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het aanbrengen of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- f. het uitvoeren van heiverken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
- g. het aanleggen of rooien van bomen en beplanting;
- h. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

5.4.2 Verlening

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel [5.4.1](#) mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van het gebied en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.

5.4.3 Uitzonderingen

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel [5.4.1](#) is nodig voor:

- a. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen; als normaal onderhoud, gebruik en beheer wordt in elk geval het plaatsen van teeltondersteunende voorzieningen en het herplanten van bomen en overige houtgewassen ter plaatse van bestaande vollegrondsfruit- en/of boomteelt;
- b. het vervangen van bestaande drainage tot maximaal de bestaande diepte;
- c. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
- d. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning;
- e. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden waarvoor een vergunning ingevolge de Monumentenwet 1988 nodig is, dan wel waarvoor overige bepalingen van de Monumentenwet 1988 van toepassing zijn.

5.4.4 Beoordelingscriteria

Ten aanzien van de in artikel [5.4.1](#) genoemde omgevingsvergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:

- a. de omgevingsvergunning kan slechts worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, hetgeen moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag voor een vergunning dient te overleggen. In het rapport moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld. Indien het rapport daartoe aanleiding geeft, dient op advies van een erkend archeoloog zonodig een opgraving plaats te vinden;
- b. het overleggen van een rapport is niet nodig indien naar het oordeel van het bevoegd gezag, hetgeen is getoetst door de archeologisch deskundige, de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

5.4.5 Beperkingen en voorschriften

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.22 lid 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan het bevoegd gezag de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel [5.4.1](#) onder beperkingen verlenen en kan het bevoegd gezag voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel [5.4.1](#), waaronder:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht of;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd programma van eisen of;
- c. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd programma van eisen;
- d. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan.

5.4.6 Archeologisch advies

Voordat het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel [5.4.1](#) wint het bevoegd gezag advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel [5.4.1](#) geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

5.5 Wijzigingsbevoegdheid

5.5.1 Verwijderen dubbelbestemming

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door het geheel of gedeeltelijk verwijderen van de bestemming [Waarde - Archeologie 2](#), indien op basis van nader archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is.

5.5.2 Toekennen dubbelbestemming Waarde - Archeologie 1

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door de bestemming [Waarde - Archeologie 2](#) om te zetten in de bestemming [Waarde - Archeologie 1](#), indien een nieuw rijksmonument is aangewezen.

5.5.3 Wijzigingsbevoegdheid aanpassing diepte

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door de dieptemaat van 0,3 m. onder maaiveld zoals opgenomen in artikel [5.4.1](#) sub b aan te passen indien naar het oordeel van het bevoegd gezag, hetgeen is getoetst door de archeologisch deskundige, blijkt dat met een andere dieptemaat geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden.

Artikel 6 Waarde - Archeologie 3

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor [Waarde - Archeologie 3](#) aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van te verwachten archeologische resten in de bodem.

6.2 Bouwregels

Ten aanzien van het oprichten van bebouwing gelden de volgende regels:

- a. bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 500 m² dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate is vastgesteld;
- b. indien uit het in onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht of;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen of;
 3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige en/of;
 4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan.
- c. het overleggen van een rapport is niet nodig indien de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door een archeologisch deskundige, afdoende is vastgesteld, waarbij het bepaalde onder b van overeenkomstige toepassing is.

6.2.2

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel [6.2.1](#) onder a wint het bevoegd gezag advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de vergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja of de voorwaarden zoals opgenomen in artikel [6.2.1](#) onder b sub 1 tot en met 4 dienen te worden gesteld.

6.2.3

Het bepaalde in artikel [6.2.1](#) onder a is niet van toepassing indien:

- a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn of;
- b. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte met maximaal 500 m² wordt vergroot en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders of;
- c. gebouwen maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden vergroot, met uitzondering van nieuwe kelders.

6.3 nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en de afmetingen van bouwwerken en de inrichting van gronden, indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse behoudens- en beschermenswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn. De nadere eisen zijn erop gericht de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond (in situ) te behouden.

6.4 omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

6.4.1

Onverminderd het in de Monumentenwet 1988 bepaalde is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel [6.1](#) bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen van de bodem met meer dan 1 m;
- b. grondwerkzaamheden dieper dan 0,3 m onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 500 m², waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, het aanleggen van drainage en/of het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- c. het verlagen of afgraven van de bodem;
- d. het verlagen van het waterpeil; het aanbrengen of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- e. het uitvoeren van heikwerken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
- f. het aanleggen of rooien van bomen en beplanting;
- g. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

6.4.2

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel [6.4.1](#) mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van het gebied en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.

6.4.3 Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel [6.4.1](#) is nodig voor:

- a. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
- b. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
- c. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning;
- d. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden waarvoor een vergunning ingevolge de Monumentenwet 1988 nodig is, dan wel waarvoor overige bepalingen van de Monumentenwet 1988 van toepassing zijn.

6.4.4

Ten aanzien van de in artikel [6.4.1](#) genoemde omgevingsvergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:

- a. de vergunning kan slechts worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, hetgeen moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag voor een vergunning dient te overleggen. In het rapport moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld. Indien het rapport daartoe aanleiding geeft, dient op advies van een erkend archeoloog zonodig een opgraving plaats te vinden;
- b. het overleggen van een rapport is niet nodig indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

6.4.5

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.22 lid 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan het bevoegd gezag de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel [6.4.1](#) onder beperkingen verlenen en kan het bevoegd gezag voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel [6.4.1](#), waaronder:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht of;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd programma van eisen of;
- c. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd programma van eisen.

6.4.6

Voordat het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel [6.4.1](#) wint het bevoegd gezag advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel [6.4.1](#) geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

6.5 wijzigingsbevoegdheid

6.5.1

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door het geheel of gedeeltelijk verwijderen van de bestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 3', indien op basis van nader archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is.

6.5.2

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door de bestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 3' om te zetten in de bestemming 'Waarde - Archeologie', indien uit nader archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn.

Artikel 7 Leiding - Hoogspanningsverbinding

7.1 bestemmingsomschrijving

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

- a. een bovengrondse hoogspanningsverbinding ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding - hoogspanningsverbinding';
- b. het beheer en onderhoud van de verbinding;de
- c. bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met de leiding;
- d. met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

7.2 bouwregels

7.2.1

In afwijking van het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemmingen (artikelen 3 tot en met 6) mag uitsluitend ten behoeve van deze bestemming worden gebouwd.

7.2.2

Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

7.2.3

Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde maximaal:

- a. hoogspanningsmasten 40 m;
- b. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 3 m.

7.3 afwijken van de bouwregels

7.3.1 bouwen overeenkomstig voorkomende bestemmingen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel [7.2](#) voor het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemmingen.

7.4 omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

7.4.1

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel [7.1](#) bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen van gronden;
- b. het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden, banen, parkeervoorzieningen en andere oppervlakteverhardingen;
- c. het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen;
- d. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen, het bebossen en aanplanten van gronden.

7.4.2

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel [7.4.1](#) is nodig voor:

- a. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die het normale onderhoud en beheer betreffen;
- b. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde of verleende omgevingsvergunning.

Artikel 8 Anti-dubbelregel

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 9 Algemene bouwregels

9.1 Bestaande minimale maten

In die gevallen dat de bestaande afstand tot enige op de verbeelding aangegeven lijn van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht danwel de Woningwet tot stand zijn gekomen minder bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven, geldt die afstand in afwijking daarvan als minimaal toegestaan.

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

10.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik in strijd met alle bestemmingen wordt in ieder geval begrepen:

- a. een gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting dan wel ten behoeve van prostitutie.

10.2 Parkeernorm

- a. Per nieuw bouwkaavel moeten twee parkeerplaatsen op eigen terrein worden aangelegd en in stand gehouden.
- b. De parkeerplaatsen dienen binnen twee maanden na gereed melding van bouw te zijn aangelegd'

10.3 Voorwaardelijke verplichting bouwen nieuwe woning

Het gebruik van de in de aanduiding 'bouwvlak' nieuw te realiseren woning en de bijbehorende gebouwen is uitsluitend toegestaan onder de voorwaarde dat:

- a. de bestaande kassen in de belendende bestemming Agrarisch - de Woerdt geheel zijn gesloopt;
- b. de landschappelijke inpassing, bestaande uit inheemse plantsoorten, binnen 2 jaar na verlening van de omgevingsvergunning voor het bouwen van de nieuwe woning en bijbehorende gebouwen is gerealiseerd en in stand wordt gehouden overeenkomstig het in Bijlage 1 Inrichtingsplan opgenomen inrichtingsplan.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregel

11.1 Afwijking van maatvoeringen en overschrijdingen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. de regels en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot maximaal 10 m en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten wordt vergroot tot maximaal 40 m;
- b. de regels en de bouw toestaan van niet voor bewoning bestemde gebouwen met een inhoud van ten hoogste 50 m³ en een bouwhoogte van ten hoogste 3 m ten dienste van het openbaar nut, zoals schakelhuisjes, wachthuisjes, transformatorhuisjes, telefooncellen, alsmede andere bouwwerken, zoals muurtjes, standbeelden en lichtmasten; gasdrukmeetstations en verkooppunten voor motorbrandstoffen uitgezonderd.

11.2 Verlening

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel [11.1](#) 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 en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad;
- c. er sprake is van een zorgvuldige landschappelijke inpassing.

Artikel 12 Algemene wijzigingsregels

12.1 Wijzigingsmogelijkheden

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor:

- a. het aanbrengen van geringe veranderingen in de plaats, ligging en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
 1. bestemmingsgrenzen mogen met niet meer dan 5 m worden verschoven;
 2. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
 3. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen mogen niet onevenredig worden geschaad;
- b. het toestaan van de bouw van niet voor bewoning bestemde gebouwen met een hoogte van ten hoogste 3,5 m en een inhoud van ten hoogste 75 m³ ten dienste van het openbare nut en overige openbare dienstverlening;

12.2 Voorwaarden wijzigingsbevoegdheid

Ten aanzien van de in dit plan opgenomen wijzigingsbevoegdheden zal de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan moeten zijn gewaarborgd, in verband waarmee in elk geval aangetoond moet worden dat:

- a. bodemsanering niet noodzakelijk is dan wel vóór uitvoering van het wijzigingsplan zal plaatsvinden;
- b. met betrekking tot (spoor)wegverkeersgeluid een aanvaardbaar woonklimaat wordt gerealiseerd;
- c. met betrekking tot de luchtkwaliteit een aanvaardbaar leefklimaat wordt gerealiseerd, dan wel dat geen onevenredige verslechtering plaatsvindt;
- d. met betrekking tot de externe veiligheid een aanvaardbaar leefklimaat wordt gerealiseerd, dan wel dat geen onevenredige verslechtering plaatsvindt;
- e. beschermde planten- en diersoorten en biotopen niet onevenredig worden geschaad;
- f. er sprake is van een zorgvuldige landschappelijke inpassing.
- g. het wijzigingsplan financieel uitvoerbaar is.

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

13.1.1 Algemeen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel 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,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

13.1.2 Afwijken bij omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in [13.1.1](#) een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in [13.1.1](#) met maximaal 10 %.

13.1.3 Uitzondering

Het bepaalde in [13.1.1](#) is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

13.2 Overgangsrecht gebruik

13.2.1 Algemeen

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

13.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in [13.2.1](#), 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.

13.2.3 Onderbroken gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in [13.2.1](#), 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.

13.2.4 Uitzondering

Het bepaalde in [13.2.1](#) is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan, tenzij hiervoor een onherroepelijk vergunning is afgegeven.

Artikel 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Park Lingezegen, het Nevelveld 10-12 Bommel (Lingewaard).

Bijlage I

Inrichtingsplan