

# Bestemmingsplan – Regels

***“Bemmel, Bergerdensestraat 27”***



29 november 2023

Identificatienummer: NL.IMRO.1705.310

# INHOUDSOPGAVE

## **Hoofdstuk 1 Inleidende regels**

Artikel 1 Begrippen

Artikel 2 Wijze van meten

## **Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels**

Artikel 3 Agrarisch – Glastuinbouw 1

Artikel 4 Waarde – Archeologie 6

## **Hoofdstuk 3 Algemene regels**

Artikel 5 Anti-dubbelregel

Artikel 6 Algemene bouwregels

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

Artikel 9 Algemene wijzigingsregels

## **Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels**

Artikel 10 Overgangsrecht

Artikel 11 Slotregel

## HOOFDSTUK 1: INLEIDENDE REGELS

### 1.1 plan:

het bestemmingsplan “Bemmel, Bergerdensestraat 27” met identificatienummer NL.IMRO.1705.310 van de gemeente Lingewaard;

### 1.2 bestemmingsplan:

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

### 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 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;

### 1.7 agrarisch hulpbedrijf:

een niet- industrieel bedrijf dat is gericht op het leveren van goederen en diensten aan agrarische bedrijven dan wel op het verwerken of opslaan van goederen, die afkomstig zijn van agrarische bedrijven;

1.8 agrarisch verwant bedrijf:

een bedrijf of instelling gericht op het verlenen van diensten aan particulieren of niet-agrarische bedrijven door middel van het telen van gewassen, het houden van dieren of de toepassing van andere landbouwkundige methoden zoals dierenasiels, dierenklinieken, groencomposteringsbedrijven, hondenkennels, hoveniersbedrijven, paardenpensionstalling, instellingen voor agrarische praktijkonderwijs en proefbedrijven;

1.9 agri-businessbedrijf:

een bedrijf dat een functionele binding heeft met de agrarische bedrijfssector;

1.10 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;

1.11 archeologische verwachting:

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

1.12 archeologische waarden:

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

1.13 bebouwing:

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

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 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;

1.20 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.21 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.22 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.

1.23 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;

1.24 bouwen:

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

1.25 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

#### 1.26 bouwperceel:

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

#### 1.27 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

#### 1.28 bouwvlak:

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

#### 1.29 bouwwerk:

constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die op de plaats van bestemming hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond, bedoeld om ter plaatse te functioneren, met inbegrip van de daarvan deel uitmakende bouwwerkgebonden installaties anders dan een schip dat wordt gebruikt voor verblijf van personen en dat is bestemd en wordt gebruikt voor de vaart

#### 1.30 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;

#### 1.31 cultuurhistorische waarde:

de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat bouwwerk of dat gebied, zoals dat ondermeer tot uitdrukking komt in de beplanting, het reliëf, de verkaveling, het sloten- of wegenpatroon en/of de architectuur;

#### 1.32 dagrecreatie:

recreatief verblijf zonder dat er een overnachting mee gepaard gaat;

#### 1.33 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;

#### 1.34 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;

#### 1.35 facilitair gebouw/voorziening:

een gebouw c.q. voorziening ten behoeve van meerdere (geclusterde) glastuinbouwbedrijven, zoals een gebouw gericht op distributie en/of uitwisseling van energiestromen;

#### 1.36 gebouw:

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

#### 1.37 gebruiken:

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

#### 1.38 geluidzoneringsplichtige bedrijven / inrichtingen:

bedrijven en/of inrichtingen die op grond van de Wet geluidhinder zijn aangewezen als categorie van inrichtingen die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken;

#### 1.39 geomorfologisch:

de vorm van het landschap, ontstaan door geologische processen en beïnvloedt door menselijk handelen;

#### 1.40 glastuinbouwbedrijf:

een agrarisch bedrijf dat geheel of gedeeltelijk is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen, waarbij de productie in kassen plaatsvindt;

#### 1.41 hoofdgebouw:

een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

#### 1.42 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;

#### 1.43 huishouden:

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

#### 1.44 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;

#### 1.45 kas:

een gebouw waarvan de wanden en het dak geheel of grotendeels bestaan uit glas of ander licht doorlatend materiaal ten behoeve van het kweken van vruchten, bloemen en/of planten, zoals een schuurkas en een permanente boog-/tunnelkas;

#### 1.46 kelder:

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

#### 1.47 kleinschalig kampeerterrein:

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

#### 1.48 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;

#### 1.49 landschapsplan:

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

#### 1.50 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)vliegsport; de jachtsport wordt hier niet onder begrepen;



1.51 loon(werk)bedrijf:

een agrarisch hulpbedrijf dat – voornamelijk met behulp van verplaatsbare werktuigen- diensten verleent aan (agrarische) bedrijven en particulieren, hetzij in verband met de bodemcultuur, hetzij ter uitvoering van grondwerkzaamheden;

1.52 manege:

een inrichting waar paarden worden gehouden en rijlessen worden gegeven;

1.53 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;

1.54 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;

1.55 nevenactiviteit:

een activiteit ondergeschikt aan de hoofdactiviteit in zowel omvang (m<sup>2</sup>), omzet (€) als de effecten op het woon- en leefklimaat;

1.56 niet-grondgebonden agrarisch bedrijf:

de agrarische bedrijfsvoering die niet geheel of hoofdzakelijk van de open grond als agrarisch productiemiddel afhankelijk is, maar waarvan de productie geheel of overwegend in gebouwen plaatsvindt, zoals varkens-, kalver- of pluimveefokkerij, eendenmesterij of -fokkerij, champignonkwekerij, viskwekerij en pot- en containerteelt;

1.57 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;

1.58 omgevingsvergunning:

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

1.59 ondergeschikte functie:

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

1.60 ondergeschikte bouwonderdelen:

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

1.61 ondergronds:

onder peil;

1.62 overkapping/ carport:

een bouwwerk op het bouwperceel van een gebouw of standplaats, dat strekt tot vergroting van het woongenot van het gebouw of de standplaats dan wel ten dienste van de ter plaatse toegestane activiteit en dat, voor zover gebouwd vóór (het verlengde van) de voorgevel van een gebouw, geen tot de constructie zelf behorende wanden heeft en, voor zover gebouwd achter (het verlengde van) de voorgevel van een gebouw, maximaal drie wanden heeft waarvan maximaal twee tot de constructie behoren;

1.63 pand:

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is.

1.64 peil:

- 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;

1.65 plattelandswoning

een bij een bedrijf behorende woning die als bedrijfswoning en/of door een derde bewoond mag worden, in de zin van artikel 1.1a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

1.66 prostitutie:

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

1.67 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;

1.68 recreatieve voorzieningen:

faciliteiten ten behoeve van recreatief gebruik;

1.69 risicovolle inrichting:

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

1.70 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;

1.71 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;

1.72 teeltondersteunende kassen:

teeltondersteunende voorziening, in de vorm van (tunnel)kassen waarin (half)producten worden opgekweekt/ geteeld, en deel uitmakend van een vollegrondstuintbouwbedrijf en/of een boomkwekerij;

1.73 teeltondersteunende voorzieningen:

voorzieningen, anders dan een kas, die door grondgebonden agrarische bedrijven toegepast worden om de teelt van fruit, bomen, groente of potplanten te bevorderen en te beschermen.

Teeltondersteunende voorzieningen worden onderscheiden in hoge open teeltondersteunende voorzieningen, hoge gesloten teeltondersteunende voorzieningen en lage gesloten teeltondersteunende voorzieningen. Daarnaast wordt hierin een onderscheid gemaakt in permanente teeltondersteunende voorzieningen en tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen, waarbij als tijdelijk de periode van 15 maart tot 15 november geldt:

a. hoge open teeltondersteunende voorzieningen:

bouwwerken met een maximale bouwhoogte van 6 m, bedoeld ter tijdelijke ondersteuning van open grondteelt, in de vorm van hagelnetten; de teeltondersteunende voorzieningen zijn toegestaan voor maximaal 6 maanden per jaar, met dien verstande dat de bijbehorende constructiepalen hierbij permanent zijn toegestaan;

b. hoge gesloten tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen:

bouwwerken met een maximale bouwhoogte van 4 m, bedoeld ter tijdelijke ondersteuning/bescherming van open grondteelt gedurende het teeltseizoen, zoals wandelkappen, kweektunnels, tunnel-, boog- en rolkassen;

c. hoge permanente teeltondersteunende voorzieningen:

teeltondersteunende voorzieningen tot een hoogte van maximaal 6 meter ter voldoening aan een jaarrond behoefte, zoals ondersteunende kassen, stellingen;

- d. lage tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen:  
bouwwerken met een maximale bouwhoogte van 1,5 m, bedoeld ter tijdelijke ondersteuning van open grondteelt gedurende het teeltseizoen, zoals regenkappen, kweektunnels, tunnel-, boog- en rolkassen; de teeltondersteunende voorzieningen zijn toegestaan voor maximaal 6 maanden per jaar;
- e. lage permanente teeltondersteunende voorzieningen:  
teeltondersteunende voorzieningen tot en met 1,5 meter hoogte ter voldoening aan een jaarrond behoefte, zoals containervelden;

#### 1.74 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;

#### 1.75 tunnel(kas):

een werk of bouwwerk voorzien van een bedekking van lichtdoorlatend materiaal en dienend tot het kweken, trekken, vermeerderen, opkweken of verzorgen van vruchten, bloemen, groenten, planten of bomen, alsmede in voorkomende gevallen tot bescherming van de omgeving tegen milieubelastende stoffen;

#### 1.76 uitvoeren:

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

#### 1.77 verkoopvloeroppervlak:

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

#### 1.78 vloeroppervlak(te):

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

#### 1.79 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;

#### 1.80 voorgevelrooilijn:

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

#### 1.81 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;

1.82 waterhuishoudkundige doeleinden:

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

1.83 watergang:

een voor de oppervlaktewaterkwantiteit van overwegend belang zijnde watergang;

1.84 woning/ wooneenheid:

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

1.85 woongebouw:

een gebouw dat wordt gebruikt ten behoeve van het wonen;

1.86 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 scheidingsmuren, 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 airco's, warmtepompen, 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.

## HOOFDSTUK 2: BESTEMMINGSREGELS

### *Artikel 3 Agrarisch - Glastuinbouw 1*

#### **3.1 Bestemmingsomschrijving**

##### *3.1.1 Algemeen*

De voor 'Agrarisch - Glastuinbouw 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van glastuinbouwbedrijven;
- b. voor bedrijfswoningen geldt het volgende:
  1. er is maximaal één plattelandswoning toegestaan, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - plattelandswoning';
  2. naast de plattelandswoning is een tweede bedrijfswoning toegestaan binnen de bestemming, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', mits is voldaan aan het bepaalde in artikel 3.4.6;
- c. facilitaire voorzieningen;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. water en voorzieningen voor de waterhuishouding ten behoeve van de waterhuishoudkundige situatie;
- f. een watervoorziening;

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ontsluitingsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, tuinen en erven en overeenkomstig de in 3.1.2. opgenomen nadere detaillering van de bestemming.

##### *3.1.2 Nadere detaillering van de bestemming*

Voor nevenactiviteiten gelden de volgende bepalingen:

- a. nevenactiviteiten zijn toegestaan in de vorm van agrarisch verwante bedrijvigheid, inpandige opslag, recreatieve voorzieningen en ondergeschikte detailhandel in ter plaatse geteelde producten;
- b. maximaal 25% van de bebouwde oppervlakte van het agrarische bedrijf tot een maximum van 350 m<sup>2</sup> van de bedrijfsgebouwen, mag worden gebruikt voor een niet-agrarische nevenactiviteit;
- c. er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de activiteit plaats;
- d. de nevenactiviteit dient qua oppervlak en inkomensvorming ondergeschikt te blijven aan de hoofdfunctie;
- e. er vindt geen aanzienlijke verkeersaantrekkende werking plaats;
- f. buitenopslag is niet toegestaan;
- g. horeca is niet toegestaan.

## 3.2 Bouwregels

### 3.2.1 Algemeen

Uitsluitend mag worden gebouwd ten behoeve van deze bestemming, waarbij geldt dat gebouwen, zoals kassen, bedrijfswoningen, bedrijfsgebouwen en facilitaire voorzieningen alsmede overkappingen uitsluitend mogen worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak'.

### 3.2.2 Bedrijfswoningen

Voor bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

- a. per glastuinbouwbedrijf is maximaal één bedrijfswoning toegestaan, waarbij een plattelandswoning geldt als bedrijfswoning;
- b. een bedrijfswoning is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', een en ander met dien verstande dat balkons en erkers de aanduidingsgrens mogen overschrijden tot een afstand van 1,50 m;
- c. voor de bedrijfswoningen geldt dat de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 25 m dient te bedragen, met dien verstande dat, indien de zijdelingse perceelsgrens direct grenst aan een watergang of een weg, een afstand van minimaal 15 m tot deze zijdelingse perceelsgrens in acht genomen kan worden;
- d. de afstand van bedrijfswoningen en eventuele bijgebouwen tot de bestemming 'Verkeer' bedraagt minimaal 10 m;
- e. de afstand van een bedrijfswoning tot de bestemming 'Verkeer' mag niet meer bedragen dan 35 m;
- f. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 6 m;
- g. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 m;
- h. inhoud van een bedrijfswoning maximaal 850 m<sup>3</sup>, met dien verstande dat:
  1. een bestaande grotere inhoud als maximum geldt;
  2. de deel bij de bedrijfswoning mag worden getrokken, ook als dit leidt tot een grotere inhoudsmaat dan 850 m<sup>3</sup>;

### 3.2.3 Plattelandswoning

Voor een plattelandswoning gelden de volgende regels:

- a. een plattelandswoning is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen – plattelandswoning", een en ander met dien verstande dat balkons en erkers de aanduidingsgrens mogen overschrijden tot een afstand van 1,50 m;
- b. de afstand van bedrijfswoningen en eventuele bijgebouwen tot de bestemming 'Verkeer' bedraagt minimaal 10 m;
- c. de afstand van een bedrijfswoning tot de bestemming 'Verkeer' mag niet meer bedragen dan 35 m;
- d. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 6 m;
- e. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 m;
- f. inhoud van een plattelandswoning maximaal 850 m<sup>3</sup>, met dien verstande dat:



- a. een bestaande grotere inhoud als maximum geldt;
- b. de deel bij de bedrijfswoning mag worden getrokken, ook als dit leidt tot een grotere inhoudsmaat dan 850 m<sup>3</sup>;

#### 3.2.4 Bijgebouwen bij bedrijfswoningen of plattelandswoning

Bijgebouwen bij een bedrijfswoning of plattelandswoning voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. gezamenlijke oppervlakte per bedrijfswoning of plattelandswoning maximaal 75 m<sup>2</sup>, tenzij de bestaande oppervlakte groter is, in welk geval de bestaande oppervlakte geldt als maximum;
- 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 3,5 m;
- e. bouwhoogte maximaal 7 m.

#### 3.2.5 Kassen, facilitaire voorzieningen en bedrijfsgebouwen

Voor kassen, bedrijfsgebouwen en facilitaire voorzieningen gelden de volgende regels:

- a. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 8 m;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 12 m;
- c. in een bestemmingsvlak zijn kassen binnen een afstand van 50 m tot de op de verbeelding opgenomen 'gevellijn' uitsluitend toegestaan indien de gevels van kassen worden gesitueerd in de als zodanig op de kaart aangegeven 'gevellijn';
- d. facilitaire voorzieningen en bedrijfsgebouwen, niet zijnde kassen, dienen te worden geplaatst op een afstand van tenminste 50 m van de op de verbeelding aangegeven 'gevellijn';
- e. de bebouwde oppervlakte van de bedrijfsgebouwen, niet zijnde kassen, mag per glastuinbouwbedrijf niet meer bedragen dan 1500 m<sup>2</sup>;
- f. de afstand van kassen tot het binnen de bestemming 'Wonen' aangegeven bouwvlak mag niet minder dan 25 m bedragen;
- g. hoge open en gesloten teeltondersteunende voorzieningen zijn toegestaan, voorzover deze een relatie hebben met het glastuinbouwbedrijf en niet hoger zijn dan 6 m.

#### 3.2.6 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. terreinafscheidingen zijn toegestaan tot een hoogte van 2 m, met dien verstande dat terreinafscheidingen vóór de voorgevels van de bedrijfswoningen, dan wel vóór het verlengde van die voorgevels, zijn toegestaan tot een hoogte van 1 m;
- b. de hoogte van bouwwerken met reclame-uitingen mag niet meer bedragen dan 1,50 m;
- c. de hoogte van de overige bouwwerken mag niet meer bedragen dan 11 m;
- d. bouwwerken voor warmwateropslag (warmwatersilo's) dienen op een afstand van minimaal 15 m uit de bestemming 'Verkeer' te worden gesitueerd;

- e. bouwwerken voor (giet)wateropslag zijn uitsluitend toegestaan indien en voorzover deze wateropslag ten dienste staat van een bedrijf dat zich in hoofdzaak richt op open teelt; de voorzieningen voor wateropslag dienen op een afstand van minimaal 15 m uit de bestemming 'Verkeer' te worden gesitueerd;
- f. voorzieningen voor compostering kunnen uitsluitend worden toegestaan via een afwijking als bedoeld in 3.4.3.

### *3.2.7 Afstand tot zijdelingse perceelsgrens*

Per bedrijf geldt een minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens van 1,50 m voor de situering van gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde en het plaatsen van obstakels b.v. in de vorm van buitenopslag.

## **3.3 Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de situering en afmetingen van de toegelaten bebouwing, een en ander:

- a. teneinde te waarborgen dat bedrijfsgebouwen, niet zijnde kassen, zoveel mogelijk worden geclusterd dan wel anderszins ter bescherming van de ruimtelijke kwaliteit of het stedenbouwkundige beeld;
- b. ten behoeve van een optimale rendabiliteit en bereikbaarheid van de facilitaire voorzieningen;
- c. ter bescherming van de gebruiksmogelijkheden van in de directe omgeving gesitueerde percelen.

## **3.4 Afwijken van de bouwregels**

### *3.4.1 Afwijking nutsvoorzieningen*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.1 teneinde gebouwen ten dienste van het openbaar nut toe te staan, mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van de in de directe omgeving gesitueerde percelen;
- b. hiertegen in verband met een goede waterhuishouding geen bezwaar bestaat; alvorens te besluiten tot het verlenen van de omgevingsvergunning vraagt het bevoegd gezag het waterschap hieromtrent om advies;
- c. de bebouwde oppervlakte van een openbaar nutsgebouw niet meer zal bedragen dan 60 m<sup>2</sup>;
- d. de goothoogte van een openbaar nutsgebouw niet meer zal bedragen dan 3,5 m.

### *3.4.2 Afwijking hogere bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.6. zulks teneinde hogere bouwwerken, geen gebouwen zijnde toe te laten mits:

- a. deze hogere bouwwerken noodzakelijk zijn voor een goede bedrijfsvoering;

- b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van de in directe omgeving gesitueerde percelen.

#### *3.4.3 Afwijking composteringsvoorzieningen*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.6 voor voorzieningen ten behoeve van de compostering mits geen onevenredig nadelige visuele en milieueffecten op de omgeving optreden en voorzover de voorzieningen worden gesitueerd op een minimale afstand van 15 m vanaf de bestemming 'Verkeer' en een minimale afstand van 50 m tot de (bedrijfs)woning van derden.

#### *3.4.4 Afwijking oppervlakte bedrijfsgebouwen*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.5 voor het vergroten van de maximaal toegestane oppervlakte bedrijfsgebouwen per glastuinbouwbedrijf mits de vergroting noodzakelijk is voor een doelmatige bedrijfsvoering en de oppervlakte van de bedrijfsgebouwen niet meer bedraagt dan maximaal 1500 m<sup>2</sup> per 2 ha kassen.

#### *3.4.5 Afwijking minimale afstand perceelsgrens*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.7 teneinde af te kunnen wijken van de voorgeschreven minimale afstand tot een perceelsgrens; bij afwijking van deze minimale afstand dient in ieder geval de veiligheid en daarmee de toegankelijkheid van de achterpercelen van de bedrijven in de afweging te worden betrokken.

#### *3.4.6 Tweede bedrijfswoning glastuinbouwbedrijf*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.2. onder a. teneinde een tweede bedrijfswoning bij een glastuinbouwbedrijf toe te kunnen staan mits de oppervlakte aan kassen voor het desbetreffende bedrijf minimaal 6 ha bedraagt en de tweede bedrijfswoning noodzakelijk is voor een doelmatige bedrijfsvoering. Onder vorenstaande oppervlakte van minimaal 6 ha wordt verstaan: het saldo van de bij het glastuinbouwbedrijf behorende oppervlakte kassen binnen de geometrisch grenzen van het bestemmingsplan Bergerden, zoals op 4 februari 2016 vastgesteld door de gemeenteraad van Lingewaard, NL.IMRO.1705.96-VG01.

### **3.5 Specifieke gebruiksregels**

#### *3.5.1 Strijdig gebruik*

In aanvulling op het bepaalde van artikel 2.1 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt onder gebruik strijdig met de bestemming in ieder geval begrepen gebruik van gronden en/of opstallen voor:

- a. vrijstaande bijgebouwen als zelfstandige woning;
- b. woondoeleinden, met uitzondering van de toegestane bedrijfswoningen en een plattelandswoning;

- c. het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik;
- d. de opslag van gevaarlijke stoffen, zoals kunstmeststoffen en propaan, die een  $10^{-6}$  contour hebben die de aanduiding "bouwvlak" overschrijdt;
- e. inrichtingen die zijn genoemd in bijlage C en D van het Besluit m.e.r.;
- f. de uitoefening van vollegrondsfruit- en/of boomteelt, behoudens bestaand gebruik van de gronden ten behoeve van vollegrondsfruit en/of boomteelt, binnen een afstand van 50 m tot de bestemmingsgrens van voor gewasbeschermingsmiddelen gevoelige functies, zijnde de bestemmingsvlakken met de bestemmingen Bedrijf, Bedrijf - Agrarisch verwant en Wonen,
- g. een kleinschalig kampeerterrein.
- h. Paardenbakken;
- i. Energieopwekking of -omzetters, met uitzondering van zonnepanelen. Een tuinbouwbedrijf is verplicht aan te sluiten op de centrale energievoorziening aan de Azalealaan 11a te Bemmelen.

### **3.6 Afwijken van de gebruiksregels**

#### *3.6.1 Spuitzone*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.5.1 onder f ten behoeve van het verkleinen van de in dat artikel opgenomen afstand van 50 m mits het gebruik niet leidt tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat of van het verblijfsklimaat van voor bestrijdingsmiddelen gevoelige functies.

#### *3.6.2 Omgevingsvergunning tijdelijke huisvesting van tijdelijke werknemers*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning ten behoeve van het toestaan van tijdelijke huisvesting van tijdelijke werknemers, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. De tijdelijke huisvesting is noodzakelijk voor een doelmatige bedrijfsvoering vanuit het oogpunt van de tijdelijke arbeidsbehoefte van het bedrijf;
- b. de huisvesting betreft uitsluitend medewerkers, die alleen binnen het bedrijf waar ze gehuisvest zijn, werkzaamheden verrichten;
- c. er mogen maximaal 20 medewerkers tegelijk worden gehuisvest op één bedrijf;
- d. de huisvesting is tijdelijk en bedraagt niet meer dan 9 maanden aaneengesloten;
- e. de huisvesting vindt plaats in een bestaand bedrijfsgebouw of een gedeelte daarvan;
- f. indien wordt aangetoond dat in het kader van een doelmatige bedrijfsvoering, huisvesting niet plaats kan vinden in een bestaand bedrijfsgebouw, kan de huisvesting plaatsvinden in maximaal 5 niet-zelfstandige woonunits of caravans;
- g. de niet-zelfstandige woonunits of caravans mogen uitsluitend binnen het agrarisch bouwvlak worden geplaatst en zijn tijdelijk van aard, buiten het teeltseizoen zijn er geen woonunits of caravans aanwezig;
- h. de goothoogte van niet-zelfstandige woonunits of caravans bedraagt niet meer dan 3 m;
- i. de bouwhoogte van niet-zelfstandige woonunits of caravans bedraagt niet meer dan 5 m;

- j. de gezamenlijke vloeroppervlakte aan woonunits/caravans voor de tijdelijke huisvesting bedraagt maximaal 120 m<sup>2</sup>;
- k. de gebruiksoppervlakte ten behoeve van de woonruimte bedraagt minimaal 6 m<sup>2</sup> per persoon, inclusief de daarbij behorende voorzieningen, zoals sanitaire en gemeenschappelijke voorzieningen;
- l. er vindt in geval van plaatsing van niet-zelfstandige woonunits of caravans, geen onevenredige aantasting plaats van landschappelijke waarden; dit betekent in elk geval dat sprake dient te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- m. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- n. het parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden;
- o. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- p. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

## **Artikel 4 Waarde - Archeologie 6**

### **4.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor Waarde - Archeologie 6 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.

### **4.2 Bouwregels**

#### *4.2.1 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 dieper dan 30 cm beneden maaiveld én groter dan 10.000 m<sup>2</sup> 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.

#### *4.2.2 Toetsing*

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 4.2.1 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 4.2.1 onder b sub 1 tot en met 4 dienen te worden gesteld.

#### 4.2.3 Uitzonderingen

Het bepaalde in artikel 4.2.1 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 2500 m<sup>2</sup> 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.

#### 4.3 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.

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

##### 4.4.1 Omgevingsvergunningplicht

Onverminderd het in de Monumentenwet 1988 bepaalde is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 4.1 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 2500 m<sup>2</sup>, 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 heiwerken 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.

##### 4.4.2 Verlening

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 4.4.1 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.

#### *4.4.3 Uitzonderingen*

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 4.4.1 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.

#### *4.4.4 Beoordelingscriteria*

Ten aanzien van de in artikel 4.4.1 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.

#### *4.4.5 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 4.4.1 onder beperkingen verlenen en kan het bevoegd gezag voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 4.4.1, 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.

#### *4.4.6 Archeologisch advies*

Voordat het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 4.4.1 wint het bevoegd gezag advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 4.4.1 geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

### **4.5 Wijzigingsbevoegdheid**

#### *4.5.1 Verwijderen dubbelbestemming*

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door het geheel of gedeeltelijk verwijderen van de bestemming Waarde - Archeologie 6, 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.

#### *4.5.2 Toekennen dubbelbestemming Waarde - Archeologie 1*

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door de bestemming Waarde - Archeologie 6 om te zetten in de bestemming Waarde - Archeologie 1, indien een nieuw rijksmonument is aangewezen.

#### *4.5.3 Wijzigingsbevoegdheid aanpassing diepte*

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door de dieptemaat van 0,3 m. onder maaiveld zoals opgenomen in artikel 4.4.1 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.

## Hoofdstuk 3      Algemene regels

### ***Artikel 5 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 6 Algemene bouwregels***

#### **6.1 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 7 Algemene gebruiksregels***

#### **7.1 Strijdig gebruik**

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.

### ***Artikel 8 Algemene afwijkingsregel***

#### **8.1 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 m<sup>3</sup> 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.

## **8.2 Verlening**

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 8.1 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 9 Algemene wijzigingsregels**

### **9.1 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 m<sup>3</sup> ten dienste van het openbare nut en overige openbare dienstverlening;
- c. de reconstructie van de binnen het plangebied gelegen wegen, met dien verstande dat de bestemmingen Verkeer ter weerszijden van de weg met ten hoogste 25 m mogen worden verbreed.

## Hoofdstuk 4      Overgangs- en slotregels

### **Artikel 10 Overgangsrecht**

#### **10.1 Overgangsrecht bouwwerken**

##### *10.1.1 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.

##### *10.1.2 Afwijken bij omgevingsvergunning*

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in 10.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 10.1.1 met maximaal 10 %.

##### *10.1.3 Uitzondering*

Het bepaalde in 10.1.1 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.

#### **10.2 Overgangsrecht gebruik**

##### *10.2.1 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.

##### *10.2.2 Strijdig gebruik*

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 10.2.1, 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.

##### *10.2.3 Onderbroken gebruik*

Indien het gebruik, bedoeld in 10.2.1, 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.

#### *10.2.4 Uitzondering*

Het bepaalde in 10.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

#### ***Artikel 11 Slotregel***

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan “Bemmel, Bergerdensestraat 27”.