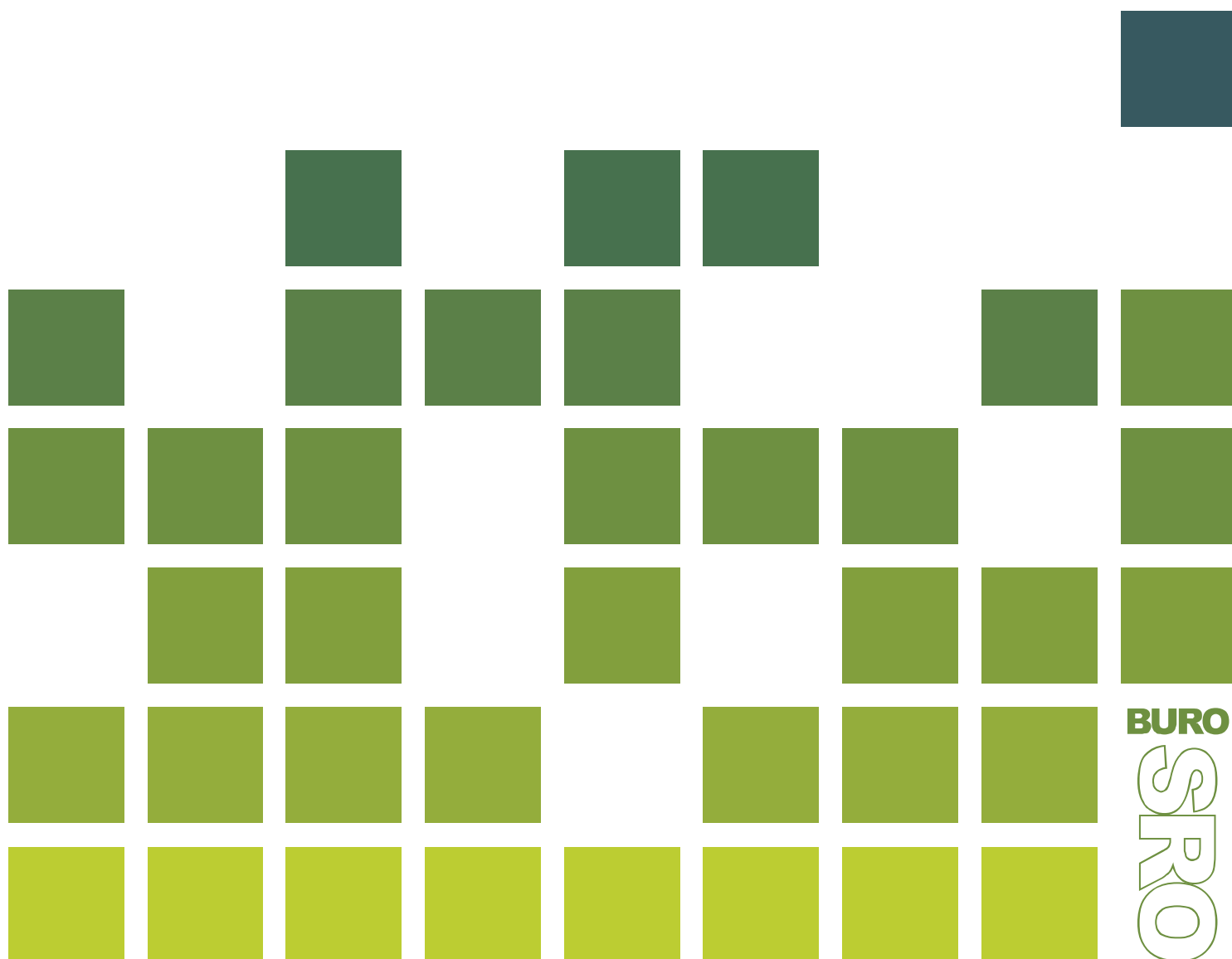


**Buitengebied Lingewaard, Poelwijklaan 32, Olyhorststraat ong,
Munnikhofsestraat 2, Gendt**

Gemeente Lingewaard



COLOFON

Gegevens over het plan:

Plannaam:	Buitengebied Lingewaard, Poelwijklaan 32, Olyhorststraat ong, Munnikhofsestraat 2, Gendt
Identificatienummer:	NL.IMRO.1705.187-ON01
Status:	Ontwerp
Datum:	15 november 2019
Projectnummer Buro SRO:	29.50.07

Gegevens projectbetrokkenen:

Opdrachtgever:	Dhr. A. Kregting/Fam. Milder
----------------	------------------------------

Gegevens Buro SRO:

Projectleider Buro SRO:	Dhr. M. Geerts
Bezoekadres vestiging Arnhem:	Sweerts de Landasstraat 50, 6814 DG te Arnhem
Telefoon:	026 – 35 23 125
E-mail:	arnhem@buro-sro.nl
Internet:	www.buro-sro.nl



Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding voor het bestemmingsplan	7
1.2 Ligging plangebied	7
1.3 Opbouw bestemmingsplan	8
1.4 Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2 Het initiatief	9
2.1 Huidige situatie	9
2.2 Toekomstige situatie	11
Hoofdstuk 3 Beleidskader	14
3.1 Rijksbeleid	14
3.2 Provinciaal beleid	15
3.3 Gemeentelijk beleid	16
Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid	23
4.1 Milieu	23
4.2 Water	29
4.3 Verkeer	31
4.4 Ecologie	31
4.5 Cultuurhistorie en archeologie	32
4.6 Economische uitvoerbaarheid	33
Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving	35
5.1 Algemeen	35
5.2 Wijze van bestemmen	35
Hoofdstuk 6 Procedure	37
6.1 Algemeen	37
6.2 Verslag inspraak	37
6.3 Verslag artikel 3.1.1 Bro overleg	37
6.4 Verslag zienswijzen	37
Bijlagen bij de toelichting	39
Bijlage 1 Verkennend bodemonderzoek Olyhorststraat ong.	41
Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek Munnikhofsestraat 2	43
Bijlage 3 Asbestonderzoek Munnikhofsestraat 2	45
Bijlage 4 Akoestisch onderzoek	47
Bijlage 5 Watertoets Olyhorststraat ong.	49
Bijlage 6 Watertoets Munnikhofsestraat 2	51
Bijlage 7 Flora en fauna quick scan Poelwijklaan 32 & Olyhorststraat ong.	53
Bijlage 8 Flora en fauna quick scan Munnikhofsestraat 2	55
Bijlage 9 Archeologisch onderzoek Olyhorststraat ong.	57
Bijlage 10 Voortoets stikstofdepositie	59

Regels		61
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	63
Artikel 1	Begrippen	63
Artikel 2	Wijze van meten	67
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	69
Artikel 3	Agrarisch met waarden - Dijkzone	69
Artikel 4	Agrarisch met waarden - Oeverwallen	72
Artikel 5	Wonen	75
Artikel 6	Waarde - Archeologie 3	80
Artikel 7	Waarde - Archeologie 4	83
Artikel 8	Waterstaat - Waterstaatkundige functie	86
Hoofdstuk 3	Algemene regels	87
Artikel 9	Anti-dubbeltelregel	87
Artikel 10	Algemene bouwregels	87
Artikel 11	Algemene gebruiksregels	87
Artikel 12	Algemene aanduidingsregels	87
Artikel 13	Algemene afwijkingsregel	87
Artikel 14	Algemene wijzigingsregels	88
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	89
Artikel 15	Overgangsrecht	89
Artikel 16	Slotregel	89
 Bijlagen bij de regels		 91
Bijlage 1	Staat van bedrijfsactiviteiten	93
Bijlage 2	Te slopen bebouwing Poelwijklaan 32	95
Bijlage 3	Landschappelijk inpassingsplan Poelwijklaan	97
Bijlage 4	Te slopen bebouwing Olyhorststraat & Munnikhofsestraat	99
Bijlage 5	Landschappelijke inpassing Olyhorststraat en Munnikhofsestraat	101

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding voor het bestemmingsplan

Dit plan voorziet in functieveranderingen van glastuinbouw en intensieve veehouderij naar Wonen in het buitengebied van Lingewaard, nabij de kern Gendt. Op de percelen Poelwijklaan 32, Olyhorststraat ong. en Munnikhofsestraat 2 worden de agrarische opstallen gesloopt. In ruil hiervoor en voor landschapsverbetering wordt de bouw van een woning mogelijk gemaakt op het perceel gelegen tussen de Olyhorststraat 28 en Munnikhofsestraat 2 (kadastraal bekend als Gendt, sectie E, nummer 633) en op het perceel Munnikhofsestraat 2. De bestaande bedrijfswoningen op de percelen Poelwijklaan 32 en Munnikhofsestraat 2 worden omgezet in burgerwoningen.

Op basis van het geldende bestemmingsplan is realisatie van de woningen aan de Olyhorststraat en de Munnikhofsestraat 2 niet mogelijk. Om deze te kunnen realiseren en de agrarische bedrijfswoningen aan de Poelwijklaan 32 en de Munnikhofsestraat 2 om te zetten in burgerwoningen is voorliggende herziening van het bestemmingsplan opgesteld. Daarmee worden ook de agrarische bouwvlakken voor glastuinbouw en een intensieve veehouderij verwijderd. Via voorliggend document wordt gemotiveerd waarom medewerking wordt verleend en waarom dat kan volgens de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied bestaat uit twee deelgebieden. Het deelgebied aan de Poelwijklaan ligt ten zuidwesten van Gendt en is kadastraal bekend als gemeente Gendt, sectie E, nrs. 926 en 928. Het deelgebied aan de Olyhorststraat en de Munnikhofsestraat ligt ten oosten van Gendt en is kadastraal bekend als gemeente Gendt, sectie E, nr. 633, 634 en 635. Navolgende afbeelding toont globaal de ligging van het plangebied in de omgeving.



Globale ligging plangebied

1.3 Opbouw bestemmingsplan

Het bestemmingsplan is een bindend plan voor zowel overheid als burgers. In een bestemmingsplan wordt de bestemming, ofwel de functie van de grond aangewezen. Ook geeft het bestemmingsplan regels over het gebruik van de grond en wat daarop gebouwd mag worden. Omgevingsvergunningen moeten worden getoetst aan het bestemmingsplan, alvorens ze worden verleend. Dit bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, een verbeelding en planregels.

1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 beschrijft het initiatief. Hoofdstuk 3 omvat een beschrijving van het relevante Rijks-, provinciale-, en gemeentelijke beleid en de relevante wetgeving. In hoofdstuk 4 is het project inhoudelijk op uitvoerbaarheid getoetst aan de hand van het geldende beleid en (milieu)wetgeving. Tevens is ingegaan op de economische haalbaarheid van het plan. In hoofdstuk 5 is de juridische planbeschrijving gegeven. Tot slot bevat hoofdstuk 6 de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan, waarbij de uitkomsten van de inspraak en overlegmomenten zijn opgenomen.

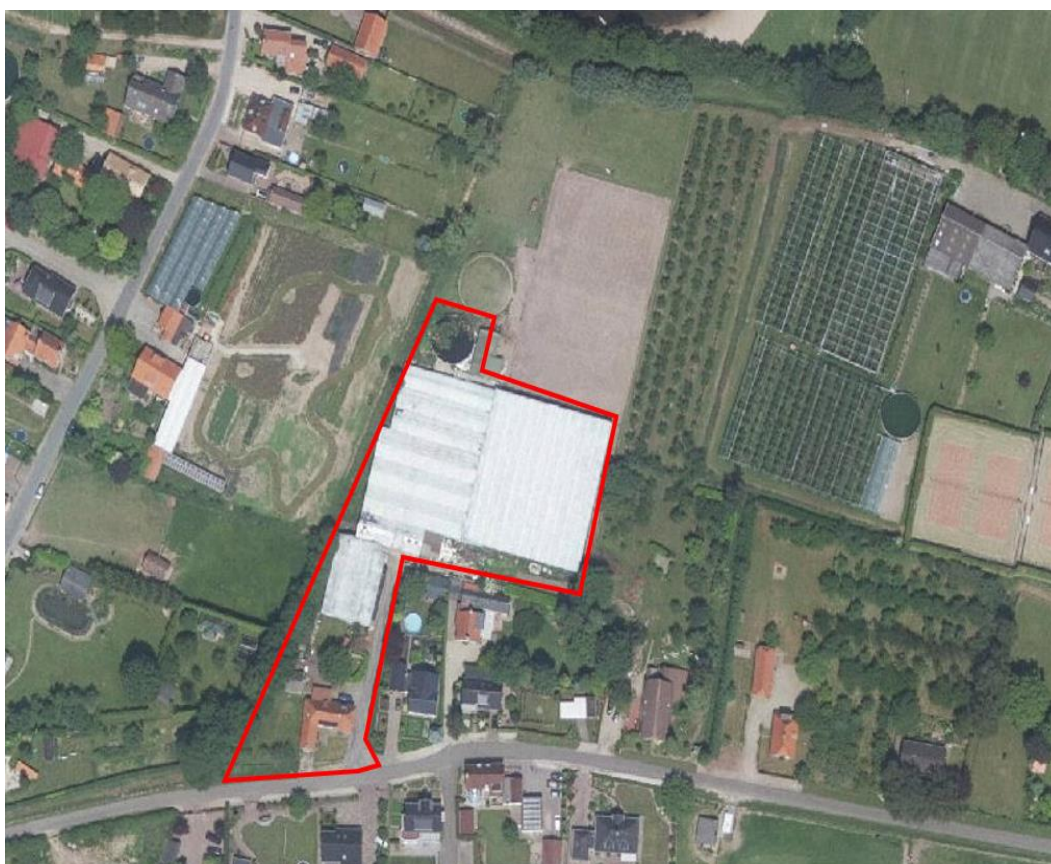
Hoofdstuk 2 Het initiatief

In dit hoofdstuk komt het initiatief aan bod. Daartoe is eerst inzicht gegeven in de historie van de plek, de huidige functie(s) en bebouwing in het plangebied en in relatie tot de omgeving. Daarna is ingezoomd op het beoogde initiatief.

2.1 Huidige situatie

Beide deelgebieden zijn gelegen in het buitengebied van de gemeente Lingewaard, nabij de kern Gendt. Het deelgebied aan de Poelwijklaan ligt ten zuidwesten van de kern Gendt en ten noorden van de dijk. De Poelwijklaan leidt richting het noordoosten naar Gendt. Ten zuiden van de Poelwijklaan is vanaf 1850 al lintbebouwing aanwezig. Rond 1970 is de Poelwijklaan aangelegd, waarna aan de noordzijde van deze straat ook lintbebouwing ontstond. In de huidige situatie is deze lintbebouwing nog steeds aanwezig. Rondom dit deelgebied liggen voornamelijk woningen en agrarische gronden. Ten noord(oost)en ligt een recreatieplas en een sportterrein en ten oosten ligt een glastuinbouwbedrijf. In het noorden en deels het westen en oosten stroomt een watergang langs het plangebied.

In het deelgebied staat een agrarische bedrijfswoning met bijgebouwen aan de Poelwijklaan 32 en daar achter staat bedrijfsbebouwing van het glastuinbouwbedrijf. De oppervlakte van de kassen is circa 3.600 m². Op de navolgende afbeelding is het deelgebied aan de Poelwijklaan aangegeven op een luchtfoto.



Luchtfoto met deelgebied aan de Poelwijklaan rood omlijnd

Het deelgebied aan de Olyhorststraat en de Munnikhofsestraat ligt ten oosten van de kern Gendt aan de kruising met de Munnikhofsestraat. De Olyhorststraat leidt richting het westen naar Gendt. Aan de Olyhorststraat is al lang verspreide bebouwing aanwezig en vanaf 1960 nam de hoeveelheid bebouwing rondom dit deelgebied toe. In de huidige situatie is er sprake van lintbebouwing van voornamelijk vrijstaande woningen met één bouwlaag en een kap. De bijgebouwen zijn voornamelijk aan de achterzijde van de woningen gelegen. Tevens komt er in de omgeving tweedelijsbebouwing voor. Naast woningen liggen rondom dit deelgebied voornamelijk agrarische gronden. Op het perceel Munnikhofsestraat 2 staat een bedrijfswoning en daarachter een voormalige agrarische bedrijfsgebouwen van een intensieve veehouderij. Het perceel aan de Olyhorststraat ong. betreft een weiland met daarin een kleine schuur van 50 m² en enkele bomen. Aan de westzijde van het plangebied staat een bomenrij en aan de zuidzijde bevinden zich bosschages. De navolgende luchtfoto geeft de ligging van het deelgebied aan de Olyhorststraat en de Munnikhofsestraat 2 weer.



Luchtfoto met deelgebied aan de Olyhorststraat en Munnikhofsestraat rood omlijnd

2.2 Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie wordt alle agrarische bedrijfsbebouwing aan de Poelwijcklaan 32 gesloopt. De aanwezige agrarische bedrijfswoning wordt omgezet in een burgerwoning en op de oude fundering van de corridor wordt een kleinere schuur herbouwd. Deze schuur zal functioneren als opbergruimte voor materiaal ten behoeve van de nieuw te realiseren moestuin en als paardenstal/schuur voor de noordelijk gelegen paardenverblijven. Om dit mogelijk te maken wordt er bij deze woning een gezamenlijk oppervlak van maximaal 150 m² aan bijbehorende bouwwerken toegestaan. De huidige paardenstal die gesloopt wordt heeft een oppervlakte van circa 115 m². Hierin bevinden zich een aantal paardenverblijven en opbergruimte t.b.v. onderhoud van de paardenwei (kleine tractor, bosmaaiers, e.d.). Circa 90 m² van het her te bouwen bijgebouw zal gebruikt worden ten behoeve van de paardenstal. Daarmee zal de nieuwe stal een stuk kleiner zijn dan de huidige stal. De overige ruimte (ca. 30m²) wordt gebruikt als bergruimte voor materiaal voor onderhoud van de moestuin en ten behoeve van enkele algemene functies (toiletruimte, e.d.). De locatie van de schuur op meer dan 25 meter afstand van de woning is vanwege deze dubbele functie nodig. Bovendien zorgt de her te bouwen schuur in de toekomst voor een fysieke scheiding tussen de twee percelen (woonperceel en agrarisch perceel). Er blijft daarbij sprake van een compact woonerf. Bij de herbouw van de schuur worden bestaande materialen uit te slopen bijgebouwen hergebruikt. Het nieuwe bijgebouw krijgt een uitstraling die past binnen het landelijk gebied. Navolgend een impressiebeeld van de toekomstige schuur.



Impressie toekomstige schuur

Het perceel wordt landschappelijk ingepast op basis van het landschappelijk inpassingsplan dat is opgenomen in bijlage 3 bij de regels. Zo worden de bestaande appelbomen aan de voorzijde uitgebreid tot een kleine boomgaard. De voortuin wordt van de openbare weg gescheiden door een nieuw aan te leggen lage beukenhaag die aansluit bij de beukenhaag op het naastgelegen perceel. Hierdoor verbeterd de beleving van het landschap vanaf de Poelwijklaan. De ligusterhaag die zich onder de Lindebomen bevindt wordt zowel naar de voorzijde als naar de achterzijde van het perceel doorgetrokken. De Lindes worden terug in vorm gesnoeid om de ligusterhaag beter uit te laten komen. Voor de her te bouwen schuur wordt een moestuin aangelegd zodat de tuindersfunctie niet in zijn geheel verdwijnt maar als hobby voortgezet kan worden. De prunushaag aan de zuidzijde blijft behouden en het achterperceel wordt in een aantal paardenweides onderverdeeld. Op het middelste perceel komt een kleine boomgroep, met gebiedseigen bomen (beuk, es, linde) die dienst doet als schuilgelegenheid voor de paarden. Het achterste deel wordt ingericht als bloemrijk grasland waardoor bijen een kans krijgen en een ecologische wisselwerking kan ontstaan t.a.v. bestuiving van de naastgelegen kwekerijen. De bestaande wilgenrij aan de noordzijde van het perceel blijft behouden en op de open plekken worden wilgen bijgeplant zodat één aaneengesloten wilgenrij ontstaat.

Aan de voorzijde wordt een boomgaard en een lage beukenhaag gerealiseerd. Daarnaast wordt de bestaande ligusterlaag aan de westzijde van het perceel verder doorgetrokken naar achteren. Er wordt een nieuwe schuilgelegenheid voor paarden gecreëerd door een nieuwe boomgroep te realiseren. Achterop het perceel word de wilgenrij versterkt en bijgeplant. Het realiseren van deze landschappelijke inpassing is als voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels.



Impressie toekomstige situatie

In ruil voor de sloop van de bedrijfsbebouwing en landschappelijke inpassing wil de initiatiefnemer aan de Olyhorststraat een nieuwe woning realiseren. De woning ligt verder naar achter op het perceel zodat er geen sprake is van geluidhinder vanwege verkeer over de Olyhorststraat. De bestaande schuur van 50 m² wordt gesloopt.

Aan de Munnikhofsestraat 2 wordt een nieuwe woning gebouwd aan de achterzijde van het perceel in ruil voor de sloop van de agrarische bedrijfsgebouwen op het perceel en de schuur op het perceel aan de Olyhorststraat. De bestaande bedrijfswoning wordt omgezet in een burgerwoning.

De nieuwe woningen worden landschappelijk ingepast op basis van het schetsontwerp dat is opgenomen in bijlage 5 bij de regels. Het realiseren van een bomengroep van 2 bomen (gewone es, zomereik of Hollandse linde) aan de westelijke voorzijde van dit deelgebied en de openheid in het noordoostelijke deel aan de Olyhorststraat worden als voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels, evenals het realiseren van de verbindende bosschage aan de zuidzijde van het deelgebied. Onderstaand een impressie van de toekomstige situatie.



Impressie toekomstige situatie

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Algemeen

Gebiedsgericht

De SVIR benoemt een aantal aspecten van nationaal ruimtelijk belang. Het betreft de bescherming van de waterveiligheid aan de kust en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, de uitoefening van defensietaken, de ecologische hoofdstructuur, de elektriciteitsvoorziening, de toekomstige uitbreiding van het hoofd(spoor)wegennet en de veiligheid rond rijksvaarwegen. Voorts betreft het enkele specifieke gebieden zoals de mainportontwikkeling van Rotterdam en Schiphol.

In het Barro heeft het Rijk voor deze onderwerpen regels opgesteld waarmee de SVIR juridisch verankerd is richting lagere overheden. Via het Besluit ruimtelijke ordening en het Besluit omgevingsrecht zijn deze regels aanvullend vastgelegd.

In de structuurvisie worden, naast de onderwerpen van nationaal belang, accenten geplaatst op het gebied van bestuurlijke verantwoordelijkheden. Het beleid betekent een decentralisatie van rijkstaken en bevoegdheden. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en lagere overheden, burgers en bedrijven krijgen, zolang het nationaal belang niet in het geding is, de ruimte om oplossingen te creëren.

Ladder duurzame verstedelijking

Een meer algemeen onderwerp uit de SVIR is 'duurzame verstedelijking'. Via de 'ladder voor duurzame verstedelijking' wordt een zorgvuldige afweging en besluitvorming geborgd bij ruimtelijke vraagstukken in stedelijk gebied. Het gebruik van deze ladder is opgenomen in het Bro (artikel 3.1.6 onder 2).

De ladder richt zich op nieuwe stedelijke ontwikkelingen. In de toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dient de behoefte aan die ontwikkeling te worden beschreven. Als de ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied plaatsvindt, moet bovendien gemotiveerd worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Het Bro beschrijft wat een stedelijke ontwikkeling is: "een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen."

Onder 'bestaand stedelijk gebied' wordt het volgende verstaan: "bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur."

Per 01 juli 2017 is de ladder voor duurzame verstedelijking herzien. Bij de herziening zijn onder meer de drie afzonderlijke 'treden' van de ladder losgelaten en is het begrip 'actuele regionale behoefte' gewijzigd in 'behoefte'. Nieuw is dat de laddertoets bij flexibele plannen kan worden doorgeschoven naar het moment van vaststelling van een wijzigings- of uitwerkingsplan.

Planspecifiek

Gebiedsgericht

Het plangebied ligt volgens de Rijks structuurvisie in gebied met nationaal belang voor de onderwerpen 'leefbaar en veilig' en 'concurrerend'. De idealisatie van deze doelstellingen zijn echter indicatief en kaderstellend en worden met name gerealiseerd door het maken van bestuurlijke afspraken. Het plangebied ligt daarnaast in 'Stedelijke regio Arnhem - Nijmegen' waar wordt gestreefd naar verbetering van de topsectoren in de regio. De SVIR doet echter geen specifieke uitspraken met betrekking tot het ruimtelijk kader van voorliggend initiatief.

Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking richt zich op stedelijke ontwikkeling waarbij een regionaal belang van toepassing is.

Bij het voorliggend initiatief is sprake van realisatie van twee nieuwe woningen in ruil voor sloop van circa 3.600 m² aan glasopstanden en circa 750 m² aan agrarische bedrijfsbebouwing en landschappelijke inpassing. Er vindt een substantiële afname van bebouwd oppervlak plaats. Er is sprake van kleinschalige woningbouw waardoor het initiatief niet valt onder een woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. De ontwikkeling kan dus niet als stedelijke ontwikkeling aangemerkt worden. Verdere toetsing aan de ladder kan hiermee achterwege blijven.

Conclusie

Het initiatief speelt zich af op lokaal niveau en heeft geen duidelijk herkenbare relatie met het ruimtelijke ordeningsbeleid op nationaal niveau. Het initiatief past binnen het nationaal beleid zoals opgenomen in de SVIR en het Barro.

3.2 Provinciaal beleid

Algemeen

Inleiding

In de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland (december 2018) staan de hoofdlijnen van het provinciale beleid over onderwerpen als ruimte, water, mobiliteit, economie, natuur en landbouw. Op 24 september 2014 is door Provinciale Staten van Gelderland de Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld. Deze is op 19 december 2018 geactualiseerd op basis van de nieuwe omgevingsvisie. De verordening vertaalt de omgevingsvisie in regels waarmee de lagere overheden in de provincie rekening moeten houden in hun ruimtelijke plannen. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen.

De provincie wil de focus leggen op een duurzaam, verbonden en een economisch krachtig Gelderland. Door daarin te investeren wil de provincie werken aan een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland centraal. Om dat te bereiken wordt de focus gelegd op zeven ambities op het gebied van energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, biodiversiteit, bereikbaarheid, vestigingsklimaat en woon- en leefomgeving. Deze ambities worden hieronder kort samengevat:

- Een versnelde energietransitie, gericht op forse vergroting van het aandeel duurzame energie en passend bij de Gelderse kwaliteiten;
- Een op de toekomst toegerust beschermend klimaatbeleid;
- Een voortvarend en innovatief circulair beleid;
- Een stimulerend en beschermend beleid voor biodiversiteit;
- Efficiënte, duurzame en innovatieve bereikbaarheid, toegesneden op de veranderende vraag;
- Een duurzaam, dynamisch en toegankelijk economisch vestigingsklimaat, waar voor ondernemers en inwoners een sterke aantrekkingskracht vanuit gaat;
- Een duurzaam en divers woon- en leefklimaat, dat steeds weet te anticiperen op ontwikkelingen.

Het beleid uit de omgevingsvisie 2014 met betrekking tot ruimte, natuur, water, milieu en verkeer wordt gecontinueerd.

Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik

Voor een goede afweging van keuzes voor locaties van nieuwe gebouwen, staat de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik centraal. De juridische basis hiervoor is de ladder voor duurzame verstedelijking die het Rijk heeft vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Dit houdt in dat in bestemmingsplannen die

voorzien in een stedelijke ontwikkeling moet worden aangegeven hoe met de ladder is omgegaan (behoefte, bestaand stedelijk gebied, bereikbaarheid).

Samen met haar partners gaat de provincie met de toepassing van de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik aan de slag. De provincie wil partijen bij elkaar brengen om kennis en kunde te delen en om elkaar te inspireren met goede praktijkvoorbeelden. Ook in relatie tot de bevindingen uit de Plan-MER die hiervoor pleiten. De provincie heeft de ambitie om de ladder als instrument ook uit te werken voor landelijke functies. Daarom kiest de provincie ervoor om nu al consequent te spreken over de toepassing van de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik.

De provincie stelt bij initiatieven voor functieverandering dat deze de aanwezige en te ontwikkelen economie en gebiedskwaliteiten moeten versterken. Dit kunnen initiatieven zijn voor wonen en werken.

Planspecifiek

Op ruimtelijk gebied blijft het vergroten van de ruimtelijke kwaliteit van belang. De Omgevingsvisie en Verordening geven aan dat de vitaliteit van het landelijk gebied versterkt moet worden en dat bij nieuwe initiatieven sprake moet zijn van een extra kwaliteitsverbetering. Bij voorliggend initiatief is sprake van een functieverandering van glastuinbouw en een intensieve veehouderij naar wonen. Op basis van de omgevingsverordening geldt ter plaatse van de locatie Poelwijklaan een verbod op uitbreiding, hervestiging en nieuwvestiging van glastuinbouw. In voorliggend geval worden ontsierende kassen en bedrijfsbebouwing verwijderd, waarna twee nieuwe woningen worden gerealiseerd. De hoeveelheid versterking neemt per saldo af. Bij de landschappelijke inpassing van de nieuwe woningen wordt aangesloten bij de landschappelijke kwaliteiten van de omgeving. Er is daarmee sprake van een kwaliteitsverbetering. Het initiatief is daarmee niet in strijd met het provinciaal beleid.

De afweging in het kader van de Ladder voor duurzaam ruimtegebruik is opgenomen in paragraaf 3.1.

Conclusie

Het initiatief past binnen het provinciaal beleid zoals opgenomen in de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Lingewaard 2012 - 2022

Algemeen

In de structuurvisie Lingewaard 2012-2022 zijn de ingrediënten opgenomen hoe Lingewaard zich op ruimtelijk vlak in de toekomst wil ontwikkelen. Die toekomst wordt mede bepaald door hoe met ruimte wordt omgegaan; welke bestaande kwaliteiten worden versterkt en welke nieuwe functies willen we op vrijkomende terreinen? Uitgangspunt is het landschap met haar historische kwaliteiten waarin gewoond, gewerkt en gerecreëerd wordt. Dit aangevuld met de ambities die de gemeente heeft.

In 2004 zijn er binnen de Stadsregio afspraken gemaakt over woningbouwcontouren waarbinnen gebouwd mag worden. Dezelfde contouren zijn in de nieuwe verstedelijkingsvisie van de regio (geldend tot 2020) ongewijzigd overgenomen. Uitbreidingen buiten deze contouren zijn onder voorwaarden op enkele plaatsen toegestaan. Na vaststelling van de structuurvisie Lingewaard 2012-2022 zijn de woningbouwcontouren van de Stadsregio losgelaten. Plannen dienen aan de ladder van duurzame verstedelijking worden getoetst.

Naast de bouwopgaven gebonden aan de contouren, wordt er heel beperkt gebouwd in het landelijk gebied. Dit laatste komt voort uit de functieverandering van glastuinbouw en andere agrarische bedrijven naar landelijke woonvormen. De gemeente heeft een regeling om de sloop van voormalige agrarische bebouwing in het buitengebied te stimuleren: de functieveranderingsregeling. Doel is de landschappelijke kwaliteit van het buitengebied te verbeteren. De regeling is er op gericht om agrarische ondernemers te compenseren voor het beëindigen van de agrarische activiteit op hun bedrijfsperceel en het afbreken van de aanwezige bedrijfsbebouwing. Op basis van de regeling kunnen (stoppende) agrarische bedrijven compensatie krijgen in de vorm van woningbouwmogelijkheden. Hiermee probeert de gemeente leegstand en verrommeling van oude bebouwing te vermijden.

Planspecifiek

Onderhavig initiatief vloeit voort uit het functieveranderingsbeleid (zie ook paragraaf 3.3.4). De bedrijfsvoering aan de Poelwijklaan 32 en Munnikhofsestraat 2 wordt gestaakt. De bestaande kassen en schuren worden gesloopt, om leegstand en verrommeling op de percelen te voorkomen. In ruil hiervoor en voor landschapsverbetering wordt de bouw van een woning op het perceel Munnikhofsestraat 2 en op het perceel gelegen tussen de Munnikhofsestraat 2 en de Olyhorststraat 28 mogelijk gemaakt.

Conclusie

Het initiatief past binnen het gemeentelijk beleid zoals opgenomen in de Structuurvisie.

3.3.2 Woningbouwbeleid

Nota Wonen 2016-2020

Deze nota beschrijft het door de gemeente Lingewaard te voeren woonbeleid in de periode 2016-2020. De nota vormt het kader om samen met onze partners er voor zorg te dragen dat we onze inwoners, de juiste woning op de juiste plek en op het juiste moment beschikbaar hebben. Het geeft onder meer handvatten voor het woningbouwprogramma bij nieuwe projecten. Ook geeft de nota aan welke thema's prioriteit krijgen en welke acties ondernomen worden om de doelen bij die thema's te bereiken. Voor inwoners, woningcorporaties, overige verhuurders en ontwikkelaars wordt het duidelijk wat ze van de gemeente mogen verwachten. Dit heeft geleid tot de volgende beleidsopgaven:

De bestaande woningvoorraad. Gestreefd wordt dat de woningen en wijken in Lingewaard hun toekomstwaarde houden en ook op lange termijn kunnen voorzien in de woonbehoefte. Er wordt daarom specifiek aandacht gegeven aan de kwaliteit van de bestaande voorraad zowel uit oogpunt van duurzaamheid als levensloopbestendigheid.

Beschikbaarheid en betaalbaarheid sociale huurvoorraad. Samen met Woonstichting Gendt en Waardwonen willen we zorgen voor een huurwoningvoorraad die wat betreft aantal, beschikbaarheid en betaalbaarheid past bij de woningvraag van de huidige en toekomstige inwoners.

Ouderen en huishoudens met zorgvraag. De groeiende groep ouderen en de mensen met een zorgvraag willen we ondersteunen om zo lang mogelijk zelfstandig te kunnen blijven wonen in Lingewaard. Dit betekent zorgen voor voldoende woningaanpassingen dan wel geschikte nieuwbouw in de nabijheid van voorzieningen.

Leefbaarheid in wijken en kernen. Waar mogelijk zal de leefbaarheid in de kernen en wijken bevorderd worden door woningbouw, door verbetering van bestaande woningen en met aandacht voor de fysieke en sociale woonomgeving samen met de bewoners, de corporaties en de welzijnsinstellingen.

Nieuwbouw. We willen tot 2020 in ieder geval 700 woningen bouwen om aan de groei van de woningbehoefte in onze gemeente te kunnen voldoen. Hiervoor zijn regionale afspraken gemaakt. Voor de jaren 2021-2025 verwachten we nog eens circa 250 woningen nodig te hebben. We voegen alleen woningen toe waarvan we er te weinig hebben.

Huisvesting Statushouders. De gemeente Lingewaard wil samen met Woonstichting Gendt en Waardwonen de komende jaren een substantiële bijdrage blijven leveren aan het huisvesten van de grote instroom van statushouders. We doen dit zowel in de bestaande voorraad maar zetten ook in op (tijdelijke) nieuwbouw. Uitgangspunt is dat de regulier huurwoningzoekende ook een reële kans op een woning houdt.

Subregionale woonagenda Arnhem en omgeving 2017-2027

In deze woonagenda geven de samenwerkende gemeenten in de subregio Arnhem aan waar zij de komende jaren op willen inzetten. Met deze subregionale woonagenda wordt de regionale afstemming van woningbouwplannen en een aantal bijbehorende ambities vastgelegd. Uitgangspunten zijn:

- Betaalbaar en beschikbaar (sociale huur, middeldure huur, bijzondere doelgroepen);
- Op en top duurzaam (verduurzaming bestaande voorraad, gasloze nieuwbouw bij nieuwe plannen, naar een energieneutrale en klimaatbestendige woonomgeving, faciliteren zelfstandig thuis blijven wonen en realiseren 'tussenvormen' (tussen intramuraal en extramuraal wonen));
- Verschil maken (naar een kleurrijker palet aan woonmilieus en woonvormen).

Bij nieuwbouw ligt de focus meer op kwaliteit dan op kwantiteit. De kwantitatieve behoefte blijft onderdeel van de overweging en argumentatie, maar meer als een richtsnoer. In de woonagenda zijn kwalitatieve toetsingscriteria opgenomen en spelregels voor de woningbouwprogrammering.

Lingewaardse Woningbouwopgave 2010-2020

Er is de afgelopen jaren veel gebouwd in Lingewaard. Er is voor een deel al aan de groei van de eigen gemeentelijke woonbehoefte voldaan. De Lingewaardse Woningbouwopgave zet de lijnen uit voor de periode 2010-2020. Er is er nog een flinke bouwcapaciteit voor de periode na 2010. Zijn die woningen nog wel noodzakelijk en voor wie dienen deze woningen gerealiseerd te worden? De economische crisis leert dat bij analyses van de markt en het baseren van planningen bescheidenheid gepast is. Daarnaast is de vraag van belang of aan deze nieuwe bewoners nog wel een aantrekkelijk woonmilieu geboden kan worden gelet op de ruimtelijke druk in het gebied. De notitie geeft een eerste aanzet tot een discussie hierover. Het betreft hier dus geen uitgebreide marktvisie, maar het geeft op basis van het aanwezige cijfermateriaal, publicaties en een korte analyse van de Lingewaardse situatie, een denkrichting voor de toekomst aan.

Planspecifiek

Met het toevoegen van 2 nieuwe woningen wordt bijgedragen aan het invulling geven van de woningbehoefte in de gemeente. Het woningbouwprogramma is met name gericht op structurele groei van het aantal woningen voor het opvangen van toename van het aantal huishoudens in de gemeente. Incidentele opgaven ten gevolge van functieverandering (zoals bij voorliggend initiatief) zijn als algemene post opgenomen samen met incidentele woningbouw op kleine inbreidingslocaties. De markt (vraag en aanbod) is hierin leidend. De nieuwe woningen betreffen vrijstaande middeldure koopwoningen in het landelijk gebied. Er wordt niet specifiek op een bijzondere doelgroep ingespeeld, maar het bouwen van een levensloopbestendige woning is mogelijk. De woningen zullen gasloos worden gebouwd. Aangezien ter compensatie van de bouw van de woningen kassen en bedrijfsgebouwen worden gesloopt, betreft het een duurzame ontwikkeling.

Conclusie

Het initiatief past binnen het gemeentelijk woningbouwbeleid.

3.3.3 Landschapsontwikkelingsplan 2005 (LOP)

Algemeen

In het LOP is het landschapsbeleid voor het buitengebied van de gemeente vastgelegd. Het plangebied ligt op de oeverwallen. In het riviergebied wordt van oudsher gewoond op de hoger gelegen oeverwallen. Oeverwallen kenmerken zich als afwisselend, kleinschalig en blokvormig. Boomgaarden, weilanden, boerenerven en burgerwoningen wisselen elkaar af.

Behoud van deze kleinschalige structuur en afwisseling van de bebouwingslinten is een van de uitgangspunten uit het LOP. Sterke ruimtelijke verdichting van de oude bebouwingslinten is niet wenselijk. Plaatselijke verdichting door bijvoorbeeld de bouw van een nieuw huis in het bestaande lint is mogelijk, voor zover dit past binnen het bestaande ruimtelijke beleid van de gemeente en de landschappelijke kwaliteit van het lint behouden blijft. Vanuit het LOP gelden verder de volgende uitgangspunten voor de oeverwallen:

- Geen aaneengesloten verdichting met nieuwe bebouwing.
- Behoud afwisseling groene/open en dichte delen.
- Geen verbreding van de linten.

Dijk als as van ontwikkeling (2008)

In 2008 is het rapport Dijk als as van ontwikkeling als richtinggevend kader vastgesteld. Het opstellen van dit rapport vloeit voort uit het LOP. In dit document wordt een aantal handreikingen gedaan voor ontwerp op basis van de ligging op de oeverwallen in de binnenpolder met als motto 'gecombineerde innovatie':

- Cultuurhistorie inspirerend
- Basis: bij ontwikkeling voortborduren op de patronen van het oude cultuurland met zijn kades, zegen en hoeven en op de natuurlijke patronen van de verlande rivierlopen van voor de bedijking.
- Groen combineren met passende woonvormen, zoals kaswoningen.
- Sterker laten uitkomen van oeverwallen als woongronden van voor bedijking zoals door subtiële aanvulling oude lintachtige bebouwing met nieuwe landelijke bouwvormen.
- Transpositie: vernieuwing richten op versterking authentieke karakter oeverwallen.
- Klimaatvriendelijk waterbeheer: bij waterberging/aanleg natuurvriendelijke oevers kansen benutten om eeuwenoude watergangen en kasteelgrachten meer te laten spreken in het oeverwallandschap.
- Recreatie en toerisme: in het verhaal nadruk leggen op oeverwallen als woonplekken van voor de bedijking (vertellen over leven met teugelloze rivier in archeologische parken b.v. rond woerden) en accentueren.
- Militaire betekenis oeverwallen (m.n. door accentuering van linie van kazematten).
- Ontsluiting: cultuurhistorie van prehistorie, Romeinse tijd, waterbeheersing, glascultuur en verdediging toegankelijk maken voor wandelaar en fietser.

Planspecifiek

Het Landschapsontwikkelingsplan is als leidraad gebruik bij het opstellen van de inrichtingsschetsen van de percelen.

Conclusie

Het initiatief past binnen het gemeentelijk beleid zoals opgenomen in het Landschapsontwikkelingsplan.

3.3.4 Functieveranderingsbeleid

Algemeen

Het gemeentelijk beleid

De gemeente Lingewaard heeft in de notitie "Toepassing functieverandering in het buitengebied" (2015) haar functieveranderingsbeleid voor het buitengebied vastgelegd. Het beleid ten aanzien van functieverandering van agrarisch naar wonen is als volgt:

Functieverandering naar wonen kan plaatsvinden bij volledige beëindiging van de bedrijfsmatige activiteiten op één agrarisch bouwperceel. In alle deelgebieden is functieverandering zonder toevoeging van woningen toegestaan. Functieverandering met toevoeging van woningen is in een groot deel van het buitengebied toegestaan. Op de bij de notitie behorende kaart is aangegeven waar dit mogelijk is. De verhouding tussen te slopen kassen (alle glasopstanden en bedrijfsbebouwing) en te realiseren woningen is als volgt.

0-1000 m ² glasopstand	geen mogelijkheden voor bouw woning
1000-8.000 m ² glasopstand	1 vrijstaande woning
meer dan 8.000 m ² glasopstand	2 vrijstaande woningen

De verhouding tussen te slopen bedrijfsgebouwen en te realiseren woningen is als volgt.

0-750 m ² bedrijfsgebouwen	geen mogelijkheden voor bouw woning
750-1.500 m ² bedrijfsgebouwen	1 vrijstaande woning
meer dan 1.500 m ² bedrijfsgebouwen	2 vrijstaande woningen

Ruimtelijke inpassing

Basis voor medewerking aan functieverandering is een goed inrichtingsplan. Het inrichtingsplan wordt op drie schaalniveaus getoetst:

1. landschap: aansluiting bij het gebiedstype (oeverwallen of dijkzone);
2. kavel: positionering van de bebouwing en de beplanting;
3. bebouwing: vormen, materiaalgebruik en kleurstelling.

Planspecifiek

Bij het voorliggend initiatief is sprake van een functieverandering van een glastuinbouwbedrijf aan de Poelwijklaan 32 in Gendt en een intensieve veehouderij aan de Munnikhofsestraat 2 in Gendt. De bedrijfsvoering op de percelen Poelwijklaan 32 en Munnikhofsestraat 2 wordt gestaakt. De bestaande kassen en schuren met een oppervlakte van circa 4.345 m² worden gesloopt, om leegstand en verrommeling op de percelen te voorkomen. In ruil hiervoor en voor landschapsverbetering wordt de bouw van een woning op het perceel Munnikhofsestraat 2 in Gendt en op het perceel gelegen tussen de Munnikhofsestraat 2 en de Olyhorststraat 28 in Gendt mogelijk gemaakt. Op de percelen blijft deels de bestemming “Agrarisch met waarden” zonder bouwvlak gelden. In het stedenbouwkundig ontwerp van de woningen is rekening gehouden met voorwaarden ten aanzien van de drie schaalniveaus waarop getoetst wordt.

Bij de woningen aan de Olyhorststraat en Munnikhofsestraatweg 2 is maximaal 75 m² aan overgebleven bijgebouwen bij de woning toegestaan. Bij de naar burgerwoning om te zetten bedrijfswoning aan de Poelwijklaan is een oppervlakte van 150 m² aan bijgebouwen toegestaan. In paragraaf 2.2 is toegelicht waarom deze oppervlakte aan bijgebouwen aan de Poelwijklaan nodig is.

Conclusie

Het initiatief past binnen het gemeentelijk beleid zoals opgenomen in het functieveranderingsbeleid.

3.3.5 Geldend bestemmingsplan

Algemeen

Het bestemmingsplan is een bindend plan voor zowel overheid als burgers. In een bestemmingsplan wordt de bestemming, ofwel de functie van de grond aangewezen. Ook geeft het bestemmingsplan regels over het gebruik van de grond en wat daarop gebouwd mag worden. Omgevingsvergunningen moeten worden getoetst aan het bestemmingsplan, alvorens ze worden verleend.

Planspecifiek

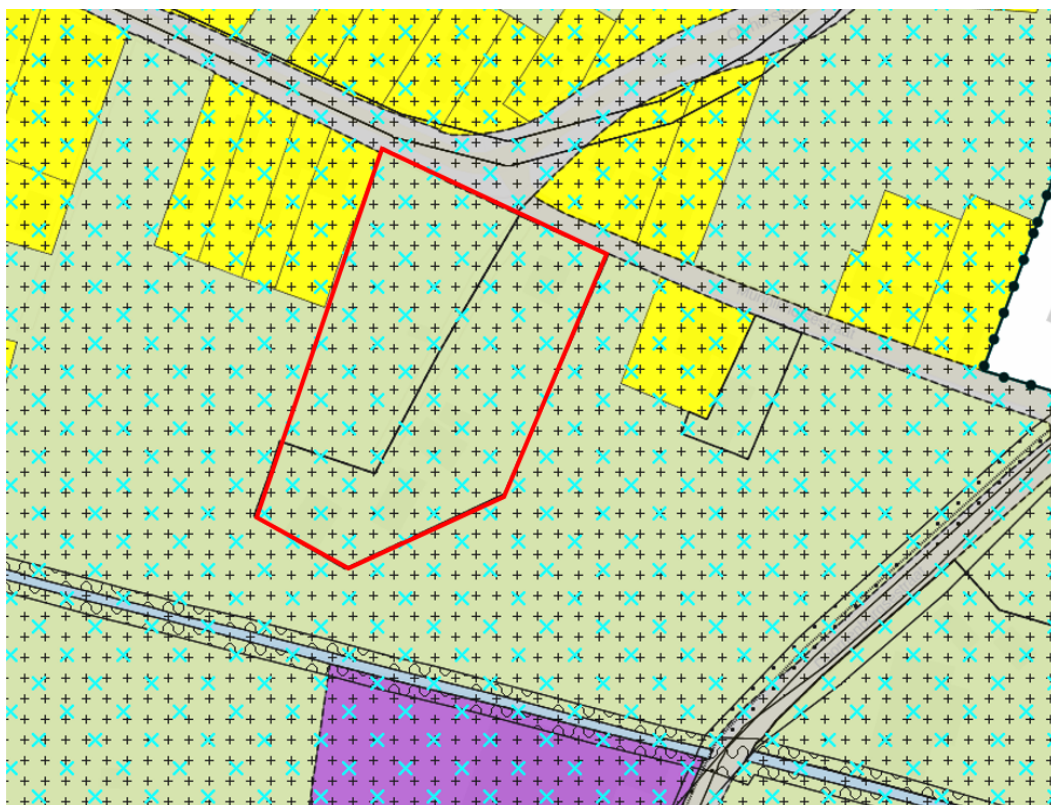
Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Lingewaard'. Het deelgebied aan de Poelwijklaan heeft de bestemming 'Agrarisch met waarden - Dijkzone' en daarbinnen ligt een bouwvlak. Binnen deze bestemming is de uitoefening van een agrarisch bedrijf toegestaan waarbij door middel van een nadere aanduiding wordt bepaald welk type agrarisch bedrijf dit mag zijn. De aanduiding van toepassing op dit perceel is 'glastuinbouw' waarbinnen een bestaand agrarisch glastuinbouwbedrijf is toegestaan binnen het bouwvlak. Daarnaast gelden deels de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 3', 'Waarde - Archeologie 4' en 'Waterstaat - Waterstaatkundige functie'.

Voor het deelgebied aan de Olyhorststraat en de Munnikhofsestraat geldt de bestemming 'Agrarisch met waarden - Oeverwallen'. Binnen deze bestemming is agrarisch grondgebruik toegestaan. Er is op het perceel aan de Munnikhofsestraat 2 een bouwvlak aanwezig met de aanduiding 'intensieve veehouderij'. Daarnaast geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4'.

Het initiatief is in strijd met het geldende bestemmingsplan. Aan de Poelwijklaan is het gebruik van de woning als burgerwoning niet toegestaan. Het realiseren van woningen is niet toegestaan in het deelgebied aan de Olyhorststraat en de Munnikhofsestraat.



Uitsnede geldend bestemmingsplan deelgebied Poelwijklaan (plangebied rood omlijnd)



Uitsnede geldend bestemmingsplan deelgebied Olyhorststraat (plangebied rood omlijnd)

Conclusie

Het initiatief past niet binnen het gemeentelijk beleid zoals opgenomen in het bestemmingsplan. Hiervoor is voorliggende herziening van het bestemmingsplan opgesteld.

Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid

De uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan moet als gevolg van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangetoond worden (artikel 3.1.6 van het Bro). Daaronder valt zowel de onderzoeksverplichting naar verschillende ruimtelijk relevante aspecten (geluid, bodem, etc.) als ook de economische uitvoerbaarheid van het plan.

4.1 Milieu

4.1.1 Bodem

Algemeen

In het kader van een bestemmingsplan dient aangetoond te worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. Dit is geregeld in de Wet Bodembescherming. Middels een bodemonderzoek wordt aangetoond dat de bodemkwaliteit aansluit bij de beoogde functie.

Planspecifiek

Het voorliggende plan betreft de sloop van glasopstanden en bedrijfsgebouwen van in totaal circa 4.345 m² en realisatie van twee nieuwe woningen. De nieuwe woningen worden gerealiseerd op grond die in de huidige situatie voor een agrarische functies wordt gebruikt. Voor de nieuwe woning aan de Olyhorststraat is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, welke is opgenomen in bijlage 1. In het onderzoek is geconcludeerd dat er lichte verontreinigingen voorkomen in de bovengrond en in het grondwater. Gezien de mate van verontreiniging bestaat er echter geen reden voor een nader onderzoek en zijn er geen belemmeringen ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling.

Ook voor de locatie aan de Munnikhofsestraat 2 is een bodemonderzoek uitgevoerd, welke is opgenomen in bijlage 2. Hierin wordt geconcludeerd dat er slechts sprake is van enkele lichte verontreinigingen. De aard en mate van verontreiniging zijn echter zodanig dat er geen milieuhygiënische belemmeringen zijn voor de ontwikkeling. Vanwege het vinden van aanwijzingen die aanleiding geven een asbestverontreiniging op de locatie te verwachten, is een asbestonderzoek uitgevoerd, welke is opgenomen in bijlage 3. Hierin is geconcludeerd dat er geen sprake is van een asbestverontreiniging, dat er geen belemmeringen zijn voor de voorgenomen ontwikkeling en dat nader onderzoek niet nodig is.

Conclusie

Het bestemmingsplan is uitvoerbaar wat betreft het aspect bodem.

4.1.2 Lucht

Algemeen

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening zal afgewogen moeten worden of het wenselijk is om een project op een bepaalde locatie te realiseren. Daarbij speelt de mate van blootstelling aan luchtverontreiniging een rol. In het kader van het opstellen van een bestemmingsplan moeten twee aspecten in beeld gebracht worden met betrekking tot 'lucht'. Ten eerste of de luchtkwaliteit ter plaatse de nieuwe functie toelaat (de gevoeligheid van de bestemming) en ten tweede wat de bijdrage is van het plan aan die luchtkwaliteit.

Luchtkwaliteit ter plaatse

Sinds juni 2008 is de luchtkwaliteitsrichtlijn 2008/50/EG van de Europese Unie (EU) van kracht. Deze richtlijn bevat normen voor de concentraties van een aantal stoffen in de buitenlucht ter bescherming van de mens en de natuur. De normen bedragen 40 µg/m³ (grenswaarde) voor zowel PM₁₀ als NO₂.

Bijdrage aan de luchtkwaliteit

In de Wet Milieubeheer gaat paragraaf 5.2 over luchtkwaliteit. Deze paragraaf vervangt het Besluit Luchtkwaliteit 2005 en staat ook wel bekend als de Wet luchtkwaliteit. De Wet luchtkwaliteit introduceert het onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in de algemene maatregel van bestuur "Niet in betekenende mate bijdragen" (Besluit NIBM). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 procent bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof en stikstofdioxide (1,2 microgram per m³) een 'betekenend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 procent bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een toevoeging van minder dan 1.500 huizen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit, omdat een dergelijk project per definitie niet boven de 3%-norm komt. Deze kwantitatieve vertaling naar verschillende functies is neergelegd in de Regeling 'niet in betekenende mate bijdragen'.

Planspecifiek

Luchtkwaliteit ter plaatse

Om de huidige luchtkwaliteit ter plaatse te bekijken is gebruik gemaakt van de NSL Monitoringstool (www.nsl-monitoring.nl). De gegevens uit deze tool van de metingen ter plaatse zijn getoetst aan de grenswaarden. Voor de locatie van de nieuwe woningen aan de Olyhorststraat en de Munnikhofsestraat komen uit de metingen van het meest nabijgelegen rekenpunt 15566090 aan de provinciale weg N838 (welke representatief kan worden geacht voor het plangebied) de volgende gemiddelde concentraties:

	NO ₂ (stikstofdioxide)	PM ₁₀ (Fijn stof)
Gemeten totale concentratie jaargemiddelde 2015 (µg/m ³)	19,2 µg/m ³	19,2 µg/m ³
Grenswaarde concentratie (µg/m ³)	40 µg/m ³	40 µg/m ³

De gemeten concentraties stikstofdioxide en fijn stof liggen ruim onder de gestelde grenswaarden. Op basis van de huidige gemeten concentraties is sprake van een goed woon- en leefklimaat voor de nieuwe woning aan de Olyhorststraat.

Bijdrage aan de luchtkwaliteit

Het bestaande glastuinbouwbedrijf aan de Poelwijklaan en de intensieve veehouderij stoppen en daarmee ook de aanwezige verkeersbewegingen die bij deze bedrijfsvoeringen gepaard gingen. Aangenomen kan worden dat door de afname aan verkeersbewegingen vanwege het stoppen van het glastuinbouwbedrijf en de intensieve veehouderij de luchtkwaliteit ter plaatse zal verbeteren.

De realisatie van twee woningen ligt ruim onder de norm zoals gesteld in het besluit NIBM. Het initiatief heeft hiermee geen 'betekenend' negatief effect op de luchtkwaliteit.

Conclusie

Het plan is uitvoerbaar ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit.

4.1.3 Geluid

Algemeen

De mate waarin het geluid het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. In de Wgh worden de volgende objecten beschermd:

- woningen;

- geluidgevoelige gebouwen, zoals scholen, ziekenhuizen, verzorgings- en verpleeghuizen, psychiatrische instellingen en kinderdagverblijven;
- geluidsgevoelige terreinen (woonwagenstandplaatsen en bestemde ligplaatsen voor woonschepen).

Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. Binnen deze zones bepaalt het bevoegd gezag de te hanteren grenswaarden. Er geldt een voorkeursgrenswaarde en een bovengrens (hoger mag niet). De Wgh gaat verder onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen, geluidbelastingkaarten en actieplannen. De belangrijkste bronnen van geluidhinder die bij een ruimtelijke ontwikkeling aan de orde kunnen zijn betreffen: industrielawaai, wegverkeerslawaaï en spoorweglawaaï.

Planspecifiek

Voor voorliggend document is het van belang te kijken naar de mogelijke gevolgen van wegverkeerslawaaï gezien de ligging van de toekomstige woning aan de Olyhorststraat. De woning aan de Poelwijklaan is een bestaande woning, waardoor deze woning niet aan het aspect geluid hoeft te worden getoetst.

Wegverkeerslawaaï

Omdat dit plan voorziet in nieuwbouw van twee woningen nabij de 80 km/uur weg Olyhorststraat, moet gekeken worden naar het effect van wegverkeerslawaaï. Daarnaast liggen deze nieuwe woningen binnen de geluidzone van de Munnikhofsestraat en de Doornenburgsestraat. Voor deze woningen is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het akoestisch onderzoek is opgenomen in bijlage 4. Voor de Munnikhofsestraat en de Doornenburgsestraat wordt de voorkeursgrenswaarde niet overschreden voor beide woningen. De geluidbelasting door wegverkeer op de Olyhorststraat op de woning aan de Munnikhofsestraat 2 bedraagt ten hoogste 42 dB, waarmee de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden. Tevens wordt voldaan aan de ambitiewaarde van 43 dB voor het gebiedstyp 'Buitengebied' conform het gemeentelijke geluidbeleid.

Voor de nieuwe woning aan de Olyhorststraat ong. wordt vanwege wegverkeer over de Olyhorststraat de voorkeursgrenswaarde overschreden met 5 dB. De maximale ontheffingswaarde wordt voor deze weg niet overschreden. Voor de woning aan de Olyhorststraat worden voor deze weg hogere waarden aangevraagd. In het gemeentelijk geluidbeleid is de bovengrens voor het betreffende gebiedstype 'Buitengebied' 48 dB. Om een hogere waarde te kunnen verlenen, wordt afgeweken van het gemeentelijk geluidbeleid. Bij de aanvraag voor hogere waarden wordt gemotiveerd waarom dat kan op basis van de Nota hogere grenswaarden.

Conclusie

Het initiatief is uitvoerbaar op het gebied van geluid.

4.1.4 Milieuzonering

Algemeen

Het aspect bedrijven en milieuzonering gaat in op de invloed die bedrijven kunnen hebben op hun omgeving. Deze invloed is afhankelijk van de afstand tussen een gevoelige bestemming en de bedrijvigheid.

Milieugevoelige bestemmingen zijn gebouwen en terreinen die naar hun aard bestemd zijn voor het verblijf van personen gedurende de dag of nacht of een gedeelte daarvan (bijvoorbeeld woningen). Daarnaast kunnen ook landelijke gebieden en/of andere landschappen belangrijk zijn bij een zonering tot andere, minder gevoelige, functies zoals bedrijven.

Bij een ruimtelijke ontwikkeling kan sprake zijn van al aanwezige bedrijvigheid en van nieuwe bedrijvigheid. Milieuzonering zorgt er voor dat nieuwe bedrijven een juiste plek in de nabijheid van de gevoelige functies krijgen en dat de (nieuwe) gevoelige functie op een verantwoorde afstand van bedrijven komen te staan. Doel hiervan is het waarborgen van de veiligheid en het garanderen van de continuïteit van de bedrijven als ook een goed klimaat voor de gevoelige functie.

Milieuozonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie zoals: geluid, geur, gevaar en stof. De mate waarin de milieuaspecten gelden en waaraan de milieucour wordt vastgesteld, is voor elk type bedrijvigheid verschillend. De 'Vereniging van Nederlandse Gemeenten' (VNG) geeft sinds 1986 de publicatie 'Bedrijven en Milieuozonering' uit. In deze publicatie is een lijst opgenomen, met daarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Indien van deze richtafstanden afgeweken wordt dient een nadere motivatie gegeven te worden waarom dat wordt gedaan.

Het belang van milieuozonering wordt steeds groter aangezien functiemenging steeds vaker voorkomt. Hierbij is het motto: 'scheiden waar het moet, mengen waar het kan'. Het scheiden van milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijk spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij gevoelige bestemmingen;
- het bieden van voldoende zekerheid aan de milieubelastende activiteiten (bijvoorbeeld bedrijven) zodat zij de activiteiten duurzaam, en binnen aanvaardbare voorwaarden, kunnen uitoefenen.

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor milieuvergunningen als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij kent een omgekeerde werking. Dat wil zeggen dat ook bij plannen die woningbouwlocaties mogelijk maken wordt getoetst aan de normen van de Wet geurhinder en veehouderij. Bij ruimtelijke ordeningsplannen moet worden beoordeeld of sprake is van een goed woon- en verblijfsklimaat.

Planspecifiek

De agrarische bedrijfswoningen aan de Poelwijklaan 32 en de Munnikhofsestraat 2 die in burgerwoningen worden omgezet zijn bestaande woningen en hoeven dus niet meer te worden getoetst. De nieuwe woningen aan de Olyhorststraat ong. en de Munnikhofsestraat 2 zijn wel nieuwe milieugevoelige objecten. Ten zuiden van het plangebied is een interieurbouwbedrijf toegestaan. In de huidige situatie staat dit bedrijfsgebouw leeg. Een dergelijk bedrijf is vergelijkbaar met een bouwbedrijf. Bij een omvang kleiner dan 2.000 m², zoals hier het geval met circa 1.620 m², bedraagt de milieucategorie 3.1, met een bijbehorende richtafstand van 30 m voor het aspect geluid op basis van een ligging in gemengd gebied. De afstand van dit bedrijf tot de nieuwe woningen aan de Munnikhofsestraat 2 en de Olyhorststraat bedraagt respectievelijk 50 en 120 meter. Aan de richtafstand wordt daarmee voor beide woningen voldaan.

Ten noordoosten van het plangebied is een boomgaard aanwezig. In het kader van bestrijdingsmiddelen dient rekening te worden gehouden met een spuitzone van 50 meter. Aan deze richtafstand wordt voldaan.

In de (directe) nabijheid van het plangebied liggen geen agrarische bedrijven waar vee gehouden wordt. De intensieve veehouderij aan de Munnikhofsestraat 2 wordt met dit plan beëindigd. Het toetsen van aspecten zoals geur is daarom niet van toepassing voor dit plan.

Een goed woon- en leefklimaat in de nieuwe woning is hiermee gewaarborgd en er worden geen bedrijven in hun bedrijfsvoering belemmerd.

Conclusie

Het plan is uitvoerbaar in ten aanzien van het aspect milieuozonering.

4.1.5 Externe veiligheid

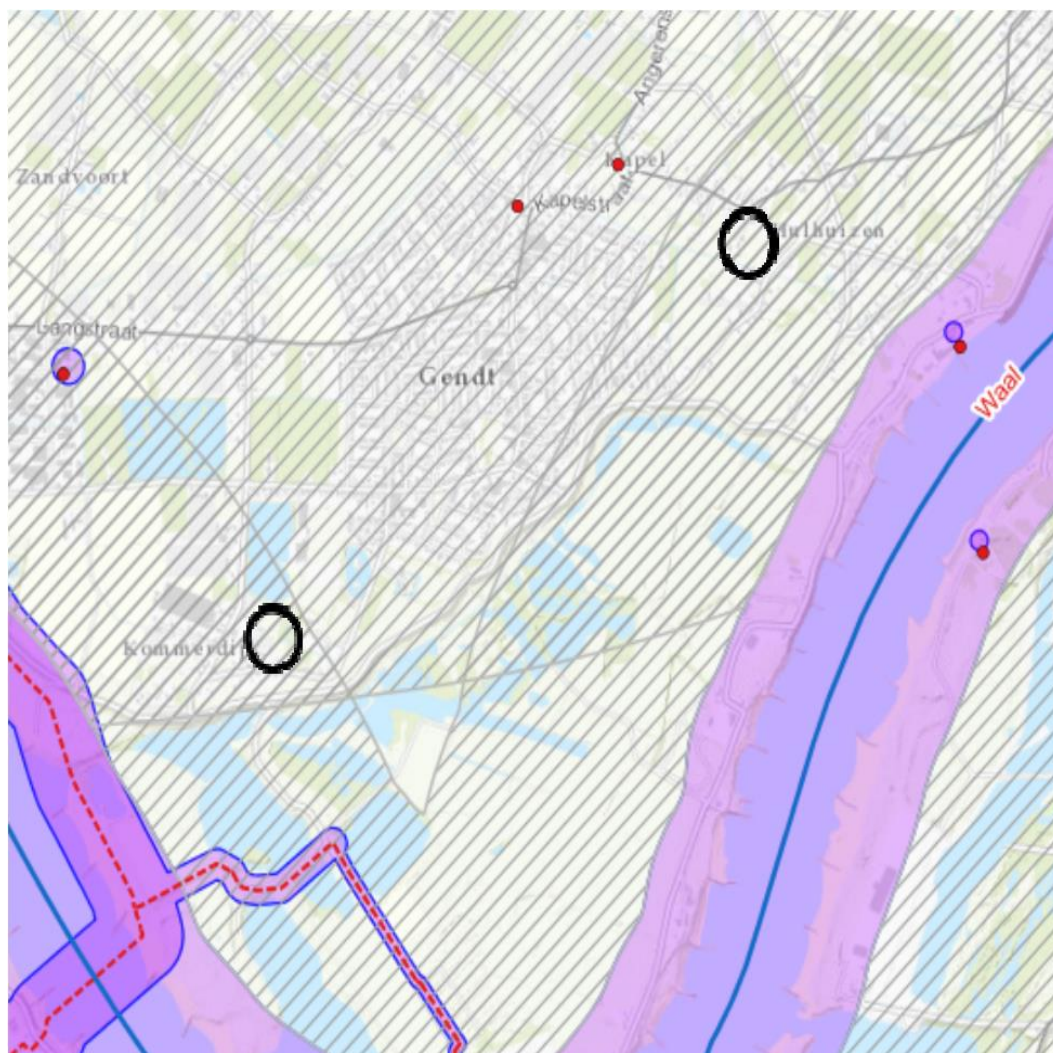
Algemeen

Externe veiligheid gaat over de beheersing van activiteiten met gevaarlijke stoffen. Die activiteiten kunnen bestaan uit het opslaan, verwerken of transporteren van gevaarlijke stoffen. Deze activiteiten kunnen een risico veroorzaken voor de leefomgeving. Daarnaast worden de risico's van het opstijgen en landen op vliegvelden ook onder het thema externe veiligheid gevangen. De risico's worden uitgedrukt in twee risicomaten; het plaatsgebonden (hierna: PR) en het groepsrisico (hierna: GR).

Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet voor externe veiligheid worden vastgesteld of dit plan is gelegen binnen het invloedsgebied van een inrichting die valt onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Daarnaast wordt gekeken of het plan ligt binnen het invloedsgebied van de transportroute (weg, spoor, water of buisleiding) waarover gevaarlijke stoffen (o.a. LPG en benzine) worden vervoerd.

Planspecifiek

Op basis van de risicokaart van de provincie Gelderland is een inventarisatie gemaakt van de risicobronnen in en rondom de plangebieden, die een extern veiligheidsrisico kunnen veroorzaken. Bijgevoegd een uitsnede van de provinciale risicokaart.



Uitsnede provinciale risicokaart, plangebied zwart omcirkeld

Rondom beide planlocaties zijn geen buisleidingen en inrichtingen aanwezig met extern veiligheidsrisico. Wel ligt de Waal op 900 meter van het dichtst bijgelegen plan, de Betuweroute op 2.800 meter en de toekomstige A15 op 2.700 meter. Over deze transportroutes vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Op basis van de regeling basisnet en het Tracébesluit ViA15 is vastgesteld dat de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} van deze risicobronnen niet over het plangebied ligt.

Ten aanzien van het groepsrisico liggen beide planlocaties binnen het invloedsgebied van de Waal, de Betuweroute en de toekomstige A15. Ontwikkelingen hierbinnen hebben mogelijk invloed op de hoogte van het groepsrisico. Als de afstand tussen het plan en de risicobronnen echter dermate groot is (groter dan 200 meter) heeft de wetgever aangegeven dat het groepsrisico beperkt verantwoord hoeft te worden. Hierdoor hoeft niet de hoogte van het groepsrisico in beeld gebracht te worden, maar enkel nog de aspecten zelfredzaamheid en beheersbaarheid.

Verantwoording groepsrisico

Beide planlocaties liggen in het invloedsgebied van drie risicobronnen. Conform vigerende wetgeving moet de gemeente hierdoor het groepsrisico verantwoorden. Meer specifiek gaat het om de wettelijke verplichting op grond van Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) artikel 7 en 9 vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Waal, de Betuweroute en toekomstige A15. Doordat beide planlocaties op meer dan 200 meter van deze drie transportroutes liggen hoeft enkel ingegaan te worden op de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. Hierop heeft de Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland Midden (VGGM) op 10 juli 2017 (kenmerk: 170710-0018) het volgende geadviseerd: De VGGM ziet geen reden om aanvullend te adviseren ten aanzien van externe veiligheid (rampbestrijding en zelfredzaamheid). Na uitbreiding van voorliggend plan met een woning aan de Munnikhofsestraat is de VGGM opnieuw om advies gevraagd. Op 6 december 2018 heeft de VGGM aangegeven dat het eerdere advies van 10 juli 2017 van kracht blijft.

Hieronder wordt op de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid ingegaan.

Bestrijdbaarheid

Bij een calamiteit zal de brandweer zich inzetten om de effecten ten gevolge van het incident te beperken. Deze inzet zal voornamelijk plaatsvinden dicht bij de bron. De mate van bestrijdbaarheid wordt vooral bepaald door de veiligheidsvoorzieningen en het aantal aanwezigen dicht bij de risicobron. De mogelijkheden voor bestrijdbaarheid worden daarom niet verder in beschouwing genomen.

Zelfredzaamheid

Bij een calamiteit is het belangrijk dat de aanwezigen in het plangebied worden geïnformeerd hoe te handelen bij een incident. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde waarschuwings- en alarmeringspalen (WAS palen) en NL-Alert. Bij een scenario waarin toxische stoffen vrijkomen is het advies om te schuilen in een gebouw, waarvan ramen, deuren en ventilatie gesloten kunnen worden. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid zijn voldoende.

Conclusie

Het plan is uitvoerbaar ten aanzien van het aspect externe veiligheid.

4.2 Water

Algemeen

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.d.) voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden.

Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

Waterbeleid voor de 21e eeuw

De Commissie Waterbeheer 21ste eeuw heeft in augustus 2000 advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21ste eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21e eeuw worden twee principes (drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren wordt het water afgevoerd.
- schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan het bod.

Waterwet

De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Daarnaast levert de Waterwet een flinke bijdrage aan kabinetsdoelstellingen zoals vermindering van regels, vergunningstelsels en administratieve lasten. Een belangrijk gevolg van de Waterwet is dat de aloude vergunningstelsels uit de voorheen afzonderlijke waterbeheerwetten zijn gebundeld. Dit resulteert in één vergunning, de watervergunning.

Nationaal Waterplan

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan vastgesteld door het kabinet. Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2016 - 2021 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2016-2021 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

Beleid waterschap Rivierenland

Met ingang van 22 december 2009 is het Waterbeheerprogramma 2016-2021 *Koers houden, kansen benutten* bepalend voor het waterbeleid. Dit plan gaat over het waterbeheer in het hele rivierengebied en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkeringen, waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterketen. Daarnaast beschikt het Waterschap Rivierenland over een verordening: de *Keur voor waterkeringen en wateren*. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels. Plannen waarbij de toename van de verharding minder is dan 500 m² in het stedelijk gebied en 1.500 m² in het buitengebied zijn vrijgesteld van compenserende berging van hemelwater.

Waterplan gemeente Lingewaard

Lingewaard heeft door zijn ligging langs de Waal en het Pannerdens kanaal van oudsher een sterke band met water. Om te komen tot een duurzaam waterbeheer en betere afstemming tussen het waterbeheer en ruimtelijke ontwikkelingen, heeft de gemeente Lingewaard samen met Waterschap Rivierenland in 2008 een waterplan opgesteld. De nadruk van dit waterplan ligt op het aanpakken van knelpunten en het pakken van kansen, met name in de kernen van Lingewaard.

Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan Lingewaard 2017 t/m 2021

Het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (vGRP) geeft invulling aan de wettelijke gemeentelijke zorgplichten voor afvalwater, hemelwater en grondwater. Het vGRP beschrijft welke activiteiten en hoeveel geld en personeel nodig zijn om deze zorgplichten uit te voeren. Doelstelling is het continueren van de rioleringszorg, uitgebreid met de zorgplicht voor hemel- en grondwater. Door goed beheer en onderhoud en tijdig vervangen van rioleringsonderdelen blijft het stelsel goed functioneren en worden risico's voor de volksgezondheid beperkt. Efficiënt beheer en onderhoud voorkomt kapitaalvernietiging.

Watertoets

De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is geen technische toets maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium.

Planspecifiek

Voor het initiatief is een wateradvies afgegeven (d.d. 1 maart 2017) voor de nieuwe woning aan de Olyhorststraat, welke als bijlage 5 is opgenomen. Voor de Munnikhofsestraat 2 is op 20 maart 2019 een advies afgegeven, welke in bijlage 6 is opgenomen. Deze adviezen zijn in voorliggende paragraaf verwerkt.

Oppervlaktewater

Binnen het deelgebied aan de Olyhorststraat en de Munnikhofsestraat ligt een C-watgang. Het initiatief heeft geen effect op deze watgang. In het deelgebied zelf ligt geen oppervlaktewater. In het deelgebied aan de Poelwijklaan ligt geen oppervlaktewater. Ten westen van dit deelgebied ligt een C-watgang die overgaat in een A-watgang met een beschermingszone die over het deelgebied heen ligt. Aangezien er alleen bedrijfsbebouwing gesloopt wordt en er binnen de beschermingszone geen ontwikkelingen zijn voorzien, vormt de ligging van het plangebied binnen de beschermingszone geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan. De beschermingszone wordt als dubbelbestemming overgenomen in het voorliggend plan.

Hemelwater

Aangezien er aan de Olyhorststraat sprake is van een toename van verharding van minder dan 1.500 m², is de ontwikkeling vrijgesteld van compenserende berging van hemelwater. Aan de Poelwijklaan wordt circa 3.600 m² aan kassen gesloopt, waarmee sprake is van een afname van het verhard oppervlak. Ook aan de Munnikhofsestraat 2 wordt bedrijfsbebouwing gesloopt, in ruil voor het realiseren van 1 woning, waarmee de hoeveelheid verhard oppervlak afneemt. Hemelwater dient op alle drie de locaties op eigen perceel te worden verwerkt. Ook kan ervoor worden gekozen om hemelwater af te voeren via het watersysteem (watgangen) als dat mogelijk is. Hiervoor dient instemming of een watervergunning te worden aangevraagd bij het waterschap.

Grondwater

Voor de juiste hoogte van de vloerpeilen nieuwe woningen geldt dat bepalend is dat het vloerpeil 0,30 meter

hoger dient te liggen dan de as van de weg, maar tevens ook (minimaal) 1,00 meter boven de GHG (grondwaterbeleid gemeente). Vaak is de GHG eis ondergeschikt, maar in sommige gevallen is deze eis wel bepalend en dient het vloerpeil 1,00 meter boven de GHG te worden aangebracht. Het is aan de initiatiefnemer om in detail de GHG uit te zoeken (onderzoek grondwater).

Afvalwater

Stedelijk afvalwater kan worden aangesloten op het gemeentelijke riool in de Olyhorststraat en de Munnikhofsestraat. Hiervoor dient een aansluitingsvergunning te worden aangevraagd bij de gemeente Lingewaard.

Conclusie

Het plan is uitvoerbaar ten aanzien van het aspect water.

4.3 Verkeer

Algemeen

Onderdeel van goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur.

Planspecifiek

De nieuwe woningen aan de Olyhorststraat en Munnikhofsestraat worden direct op de Munnikhofsestraat ontsloten middels de bestaande oprit tussen de percelen in. Doordat aan de Munnikhofsestraat een intensieve veehouderij wordt gesloopt, neemt het aantal verkeersbewegingen van en naar dit deelgebied af. Het parkeren voor de nieuwe woningen vindt plaats op eigen terrein. Aan de Poelwijklaan blijft de bestaande ontsluiting intact. De hoeveelheid verkeer van en naar dit deelgebied neemt af, doordat het agrarisch bedrijf wordt beëindigd. Er wordt op eigen terrein voorzien in parkeergelegenheid.

Conclusie

Het plan is uitvoerbaar ten aanzien van het aspect verkeer.

4.4 Ecologie

Algemeen

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. De Wet natuurbescherming beschermt natuurgebieden, inheemse soorten en het bosopstanden in Nederland.

Gebiedsbescherming

In de Wet natuurbescherming worden de zogenoemde Natura 2000-gebieden beschermd. Natura 2000 is de overkoepelende naam voor gebieden die worden beschermd vanuit de Vogel- en Habitatrichtlijn. Volgens deze Europese richtlijnen moeten lidstaten specifieke diersoorten en hun natuurlijke leefomgeving (habitat) beschermen om de biodiversiteit te behouden. Natura 2000-gebieden kennen een zogenaamde 'externe werking'. Dit betekent dat ontwikkelingen die buiten de begrenzing van de Natura 2000-gebieden gelegen zijn, ook getoetst moeten worden of er significant negatieve effecten optreden op het betreffende gebied.

Soortenbescherming

Een hoofdstuk in de Wet natuurbescherming regelt de bescherming van de in het wild voorkomende inheemse planten en dieren: de soortenbescherming. De wet richt zich vooral op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. In de wet zijn algemene en specifieke verboden vastgelegd ten aanzien van beschermde dier- en plantensoorten. Bekeken moet worden in hoeverre ruimtelijke plannen negatieve gevolgen hebben op beschermde dier- en plantensoorten en of er compenserende of mitigerende maatregelen genomen moeten worden. De wet geeft de mogelijkheid aan provincies om voor een bepaald aantal soorten via een verordening een algemene vrijstelling op bepaalde verbodsbepalingen te geven.

Daarnaast geldt voor iedereen in Nederland altijd, dus ook los van het voorliggende beoogde ruimtelijke project, dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menige soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen wordt een bepaald beoogd project uitvoerbaar is.

Planspecifiek

Voor de locaties aan de Poelwijklaan 32 en de Olyhorststraat ong. is een quick scan flora en fauna uitgevoerd. Deze is opgenomen als bijlage 7. In het onderzoek wordt geconcludeerd dat de sloop van de kassen aan de Poelwijklaan en de realisatie van een woning aan de Olyhorststraat niet leidt tot de aantasting van beschermde natuurwaarden of beschermde gebieden. Tijdens de uitvoering dient rekening te worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van vleermuizen, rugstreeppad en algemene broedvogels, waarvoor eventueel maatregelen getroffen dienen te worden om effecten te voorkomen. Hiervoor worden in het onderzoeksrapport maatregelen geadviseerd. Dit staat de uitvoerbaarheid van het initiatief niet in de weg. Ook voor de locatie aan de Munnikhofsestraat 2 is een quick scan flora en fauna uitgevoerd, welke is opgenomen in bijlage 8. Hierin is geconcludeerd dat de beoogde ontwikkeling niet leidt tot aantasting van beschermde natuurwaarden of beschermde gebieden. Tijdens de uitvoering dient rekening te worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van vleermuizen, rugstreeppad en algemene amfibieën, broedvogels en zoogdieren, waarvoor eventueel maatregelen getroffen dienen te worden om effecten te voorkomen. In het onderzoeksrapport zijn de eventueel te nemen maatregelen opgenomen. Dit staat de uitvoerbaarheid van het initiatief niet in de weg.

Om te beoordelen of de ontwikkelingen zorgen voor een toename van de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden (in deze het Natura 2000-gebied Rijntakken) is een berekening gemaakt om te bekijken of de depositie boven de 0,00 mol/h/j uit komt. Dit blijkt niet het geval. In bijlage 10 is de rapportage te vinden. Een vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming is daarom niet nodig. Vanuit gebiedsbescherming is er geen belemmering voor deze ontwikkeling.

Conclusie

Het initiatief is uitvoerbaar op het gebied van ecologie.

4.5 Cultuurhistorie en archeologie

Algemeen

In elk bestemmingsplan moet een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden wordt omgegaan. Denk aan aanwezige monumenten, historische gebieden, kenmerkende (straat)beelden en landschapselementen. Bij het maken van plannen kan ook (weer) rekening gehouden worden met al deze elementen die er vroeger wel waren maar nu niet meer. Een bijzonder onderdeel van cultuurhistorie is archeologie.

Cultuurhistorie

Het belang van cultuurhistorie is wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. Het Besluit geeft aan dat “een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden” in het bestemmingsplan opgenomen moet worden. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken.

Archeologie

De bescherming van archeologische waarden bij ruimtelijke ontwikkelingen is geregeld in de Erfgoedwet. De essentie van de wettelijke bescherming is dat archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem bewaard blijven. Bij ruimtelijke plannen geldt de verplichting om rekening te houden met bekende en te verwachten archeologische waarden. Indien ingrepen gepaard gaan met een verstoring van de bodem, kan het nodig zijn om nader onderzoek te doen, zodat - waar nodig - de archeologische waarden veiliggesteld kunnen worden en/of het plan aangepast kan worden. De verantwoordelijkheid voor archeologische waarden ligt bij de gemeente.

Op basis van de Wamz zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken.

Planspecifiek

Cultuurhistorie

In en rondom het plangebied zijn geen cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig.

Archeologie

Op basis van het bestemmingsplan 'Buitengebied Lingewaard' geldt voor het deelgebied aan de Olyhorststraat en de Munnikhofsestraat een hoge archeologische verwachtingswaarde. Hiervoor geldt een onderzoeksplicht bij bodemingrepen groter dan 100 m² en dieper dan 30 cm beneden maaiveld. De nieuwe woning aan de Olyhorststraat ong. wordt gebouwd op ongeroerde grond. Aangezien bij het realiseren van een woning en eventueel bijgebouwen een oppervlakte van meer dan 100 m² wordt geroerd, is archeologisch onderzoek uitgevoerd voor deze woning. Het archeologisch onderzoek is opgenomen in bijlage 9. In het onderzoek wordt geconcludeerd dat er in archeologisch opzicht geen bezwaar is tegen de voorgenomen ontwikkeling. Nader onderzoek is niet noodzakelijk. Op basis van deze conclusie is de dubbelbestemming ter bescherming van archeologische waarden ter plaatse van de locatie Olyhorststraat komen te vervallen.

De woning aan de Munnikhofsestraat 2 wordt gerealiseerd op de locatie van te slopen bedrijfsbebouwing. Door de bouw en sloop van deze bedrijfsbebouwing is de grond ter plaatse al geroerd. Voor deze woning is daarom geen archeologisch onderzoek uitgevoerd. De dubbelbestemming voor archeologie is voor deze locatie behouden.

In het deelgebied aan de Poelwijklaan wordt niet gebouwd. Hier is archeologisch onderzoek dus niet noodzakelijk.

Conclusie

Op het gebied van cultuurhistorie en archeologie zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.6 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Bro, onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis van 'afdeling 6.4 grondexploitatie', artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan de gemeenteraad bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

Planspecifiek

De ontwikkelingskosten van dit plan zijn voor rekening van de initiatiefnemers. Een exploitatieplan hoeft niet te worden vastgesteld, omdat de kosten anderszins verzekerd zijn. Het kostenverhaal is verzekerd middels een grondexploitatieovereenkomst. Tevens is een planschadeovereenkomst getekend, die ervoor zorgt dat eventuele planschade voor rekening van de initiatiefnemer is. In de uitgevoerde planschaderisicoanalyse wordt geconcludeerd dat er geen risico is op planschade die voor uitkering in aanmerking komt. Het plan is uitvoerbaar ten aanzien van het aspect economische uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan is opgezet volgens de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2012 (SVBP 2012).

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar is wel een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan dit plan ten grondslag liggen. De toelichting is van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing. Daarnaast maken ook eventuele bijlagen onlosmakelijk onderdeel uit van het bestemmingsplan.

Verbeelding

De verbeelding is een digitale kaart, waarop bestemmingen en aanduidingen zijn weergegeven. Aanduidingen worden gebruikt om bepaalde zaken specifiek te regelen, bijvoorbeeld in de vorm van gebiedsaanduidingen, bouwaanduidingen, bouwvlakken, functieaanduidingen etc.

Voor de analoge verbeelding is gebruik gemaakt van een digitale ondergrond (Grootschalige Basiskaart en/of kadastrale kaart). Daar waar een verschil is tussen de digitale en de analoge verbeelding, is de digitale versie leidend.

Regels

De planregels zijn standaard onderverdeeld in vier hoofdstukken.

- Hoofdstuk I : Inleidende regels, deze bevatten de begrippen en wijze van meten;
- Hoofdstuk II: Bestemmingsregels, dit zijn de verschillende bestemmingen op alfabetische volgorde. De regels bevatten een bestemmingsomschrijving en regels voor het bouwen en het gebruik.
- Hoofdstuk III: Algemene regels, dit zijn regels die gelden voor alle bestemmingen. Dit zijn onder meer (mogelijke) flexibiliteitsbepalingen in de vorm van wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden.
- Hoofdstuk IV: Overgangs- en slotbepalingen.

5.2 Wijze van bestemmen

Voorliggend bestemmingsplan bevat de volgende bestemmingen:

- 'Agrarisch met waarden – Dijkzone', waarbij de functie voor agrarisch grondgebruik wordt neergelegd. Deze bestemming blijft behouden voor het noordelijke deel van het deelgebied aan de Poelwijklaan, waar het bouwvlak van wordt verwijderd.
- 'Agrarisch met waarden - Oeverwallen', waarbij de functie voor agrarisch grondgebruik wordt neergelegd. Deze bestemming blijft behouden ten zuiden van de nieuwe woning aan de Olyhorststraat en deels op het perceel aan de Munnikhofsestraat 2. Het bouwvlak is hier verwijderd.
- 'Wonen' waarbij één woning per bouwvlak is toegestaan. Door middel van het opnemen van een bouwvlak is de situering van de (nieuwe) woningen en de bijgebouwen bepaald. In een voorwaardelijke verplichting is opgenomen dat de nieuwe woningen pas mag worden gebouwd nadat de agrarische bedrijfsbebouwing aan de Poelwijklaan en de Munnikhofsestraat is gesloopt. Tevens is in een voorwaardelijke verplichting bepaald dat binnen 2 jaar na verlening van de omgevingsvergunning voor het bouwen van de nieuwe woningen de landschappelijke inpassing gerealiseerd dient te zijn en in stand gehouden dient te worden. Aan de Poelwijklaan is met een aanduiding bepaald dat er maximaal 150 m² aan bijbehorende bouwwerken is toegestaan.

- Langs de waterloop ten westen van het deelgebied aan de Poelwijklaan is een strook met de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterstaatkundige functie' opgenomen ter bescherming van het belang van de waterloop.
- De dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 3' en 'Waarde - Archeologie 4' zijn opgenomen ten behoeve van het behoud en de bescherming van te verwachten archeologische resten in de bodem.

Om de realisatie van de landschappelijke inpassing vorm te geven is de realisatie van de landschappelijke elementen als voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels.

Met dit hoofdstuk is voldaan aan artikel 3.1.3 van het Bro.

Hoofdstuk 6 Procedure

6.1 Algemeen

Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerp bestemmingsplan dient overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Op basis van het eerste lid van dit artikel wordt overleg gevoerd met waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Voor wat kleinere plannen kan, in overleg, afgezien worden van dit overleg.

Een ontwerpbestemmingsplan dient conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd worden. Hierbij is er de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen op het plan Na vaststelling door de Raad wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. Het bestemmingsplan ligt na bekendmaking 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State. Het bestemmingsplan treedt vervolgens daags na afloop van de tervisielegging in werking als er geen beroep is ingesteld. Is er wel beroep ingesteld dan treedt het bestemmingsplan ook in werking, tenzij naast het indienen van een beroepschrift ook om een voorlopige voorziening is gevraagd. De schorsing van de inwerkingtreding eindigt indien de voorlopige voorziening wordt afgewezen. De procedure eindigt met het besluit van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

6.2 Verslag inspraak

Er wordt voor dit plan geen formele inspraakprocedure met een ter visielegging van het plan doorlopen. Het plan wordt direct als ontwerp ter inzage gelegd. De omwonenden zijn tijdens informele gesprekken geïnformeerd over het plan.

6.3 Verslag artikel 3.1.1 Bro overleg

Het bestemmingsplan is, via de watertoets, bekend bij het Waterschap Rivierenland. Aangezien er sprake is van een lokale, kleinschalige ontwikkeling is vooroverleg met de provincie Gelderland niet nodig.

6.4 Verslag zienswijzen

In een separate bijlage, worden te zijner tijd de zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan en de gemeentelijke reactie hierop opgenomen.

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 Verkennend bodemonderzoek Olyhorststraat ong.

Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek Munnikhofsestraat 2

Bijlage 3 Asbestonderzoek Munnikhofsestraat 2

Bijlage 4 Akoestisch onderzoek

Bijlage 5 Watertoets Olyhorststraat ong.

Bijlage 6 Watertoets Munnikhofsestraat 2

Bijlage 7 Flora en fauna quick scan Poelwijklaan 32 & Olyhorststraat ong.

Bijlage 8 Flora en fauna quick scan Munnikhofsestraat 2

Bijlage 9 Archeologisch onderzoek Olyhorststraat ong.

Bijlage 10 Voortoets stikstofdepositie

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het Buitengebied Lingewaard, Poelwijklaan, Olyhorststraat ong, Munnikhofsestraat 2, Gendt met identificatienummer NL.IMRO.1705.187-ON01 van de gemeente Lingewaard;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij horende 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 afhankelijke woonruimte:

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

1.7 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;

1.8 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;

1.9 archeologische verwachting:

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

1.10 archeologische waarden:

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

1.11 bebouwing:

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

1.12 bed & breakfast:

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

1.13 begane grond vloer:

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

1.14 beperkt kwetsbaar object:

de definitie als opgenomen in het Besluit externe veiligheid inrichtingen;

1.15 bestand

- 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;

1.16 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.17 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.18 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;

1.19 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;

1.20 bouwen:

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

1.21 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.22 bouwperceel:

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

1.23 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.24 bouwvlak:

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

1.25 bouwwerk:

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

1.26 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;

1.27 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;

1.28 gebouw:

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

1.29 gebruiken:

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

1.30 hoofdgebouw:

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

1.31 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;

1.32 huishouden:

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

1.33 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;

1.34 kleinschalig kampeerterrein:

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

1.35 kwetsbaar object:

de definitie als opgenomen in het Besluit externe veiligheid inrichtingen;

1.36 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;

1.37 landschapsplan:

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

1.38 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;

1.39 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;

1.40 nevenactiviteit:

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

1.41 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;

1.42 omgevingsvergunning

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

1.43 ondergeschikte functie:

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

1.44 ondergeschikte bouwonderdelen:

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

1.45 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;

1.46 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;

1.47 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;

1.48 prostitutie:

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

1.49 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;

1.50 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;

1.51 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;

1.52 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;

1.53 uitvoeren:

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

1.54 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;

1.55 voorgevelrooilijn:

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

1.56 waterhuishoudkundige doeleinden:

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

1.57 woning/wooneenheid:

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze planregels 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 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;

2.4 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;

2.5 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;

2.6 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;

2.7 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.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch met waarden - Dijkzone

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Algemeen

De voor 'Agrarisch met waarden - Dijkzone' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarisch grondgebruik;
- b. het behoud en de bescherming van landschappelijke waarden;
- c. extensieve dagrecreatie met bijbehorende wegen en paden;
- d. landschappelijke inpassing;
- 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, groenvoorzieningen en erven en overeenkomstig de in 3.1.2. opgenomen nadere detaillering van de doeleinden.

3.1.2 Nadere detaillering van de bestemming

In het onderstaande is een nadere detaillering opgenomen van het bepaalde in 3.1.1:

a Landschappelijke waarden

De landschappelijke waarden worden gevormd door herkenbaarheid van het rivierenlandschap; cultuurhistorie, kleinschaligheid, aanwezigheid van boomgaarden en bosschages, infiltratiemogelijkheden voor water, (door)zichten vanaf de dijk.

Meer specifiek:

1. Cultuurhistorie: dijken met wielen, kaden, binnendijkse afwateringsstelsels;
2. Landschap: Gave gradiënten van kom – oeverwal – uiterwaard – rivier;
3. Landschap: Vrij uitzicht vanaf de dijk over het binnendijkse landschap;
4. Rust, ruimte, donkerte.

b Aardkundige waarden

De aardkundige waarden betreft de stroomrug Flieren. Dit is de enige stroomrug waarvan het Romeinse niveau niet is aangetast door de rivieren, ooivaaggronden en tuineerdgronden.

c Extensief recreatief medegebruik

De gronden gelegen binnen deze bestemming mogen worden gebruikt ten behoeve van extensief recreatief medegebruik. Ter ondersteuning van het recreatief medegebruik zijn beperkte recreatieve voorzieningen toegestaan in het gehele gebied zoals paden, banken, picknicktafels, bewegwijzering e.d.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Uitsluitend mag worden gebouwd ten behoeve van deze bestemming.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwwerken geen gebouwen zijnde voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. de bouwhoogte bedraagt maximaal 1 m;

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Schuilstal

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.2 teneinde een schuilstal toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- a. de schuilstal is ter plaatse noodzakelijk in het kader van dierenwelzijn;
- b. de omvang van de schuilstal mag niet meer bedragen dan 30 m²;
- c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m;
- d. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing, dat wordt onderbouwd en gevisualiseerd in een terrein-/ beplantingsplan;
- e. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in de omgeving aanwezige functies en de waarden.

3.3.2 Hoge open teeltondersteunende voorzieningen

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.2 juncto 3.4.1 ten behoeve van het toestaan van hoge open teeltondersteunende voorzieningen, mits er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de landschappelijke waarden van de dijkzone, als opgenomen in 3.1.2 onder a. De bouwhoogte bedraagt niet meer dan 6 m.

3.3.3 Paardenbak

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.2 teneinde een paardenbak toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- a. de paardenbak wordt direct aansluitend aan het eigen bestemmingsvlak '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 bedraagt maximaal 800 m²;
- c. het mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 3.1 omschreven waarden.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 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. 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', 'Cultuur en ontspanning', 'Detailhandel', 'Kantoor', 'Maatschappelijk', 'Recreatie', 'Sport', 'Wonen' alsmede binnen een afstand van 50 m tot kleinschalige kampeerterreinen;
- b. een kleinschalig kampeerterrein binnen 50 m van een aanwezige boomgaard;
- c. teeltondersteunende voorzieningen;
- d. het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Spuitzone

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.4.1 onder a en b 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 gewasbeschermingsmiddelen gevoelige functies.

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

3.6.1 Vergunningplicht

Het is verboden op de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de in het schema onder 3.6.4. opgenomen omgevingsvergunningplichtige werken en werkzaamheden uit te voeren.

3.6.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het onder 3.6.1 vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden:

- a. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een aanleg- of omgevingsvergunning is verleend;
- b. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
- c. welke betreffen het normale onderhoud en/of landschapsbeheer;
- d. welke betreffen het normaal onderhoud, gebruik en beheer ter plaatse van en ten behoeve van bestaande boom- en fruitteelt in de vorm van in elk geval:
 1. het plaatsen van teeltondersteunende voorzieningen;
 2. het herplanten en verwijderen van bomen en overige houtgewassen;
 3. het verharden van gronden voor (kavel)paden en overige verhardingen van maximaal 200 m².

3.6.3 Toetsing aan aanwezige waarden

De in 3.6.1 bedoelde omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien na een belangenafweging blijkt dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de aanwezige waarden als opgenomen in 3.1. Ten behoeve van de belangenafweging zijn in het schema onder 3.6.4 de toetsingscriteria weergegeven.

3.6.4 Schema omgevingsvergunningen

In onderstaand schema zijn de omgevingsvergunningplichtige werken en werkzaamheden opgenomen en is per werk/werkzaamheid aangegeven wat de criteria voor verlening van de omgevingsvergunning is. Voor alle onderstaande werken en werkzaamheden geldt dat het werk of de werkzaamheid noodzakelijk dient te zijn in het kader van het gebruik conform de bestemming.

Omgevingsvergunningplichtige werken/werkzaamheden

het verwijderen van houtopstanden, met uitzondering van boomgaarden

het diepploegen en diepwoelen van de bodem

het graven, ophogen en egaliseren van de bodem

Criteria voor verlening van de omgevingsvergunning

- deze werkzaamheden vinden plaats in het kader van het bos- of natuurbeheer;

- de werkzaamheden zijn noodzakelijk in het kader van de agrarische bedrijfsvoering

- deze werkzaamheden vinden plaats in het kader van het bos- of natuurbeheer/ontwikkeling en/of

- de werkzaamheden zijn noodzakelijk in het kader van de agrarische bedrijfsvoering;

- de werkzaamheden mogen niet leiden tot een onomkeerbare aantasting van de aardkundige waarden;

- deze werkzaamheden vinden plaats in het kader van het waterbeheer en/of bos- of natuurbeheer;/ontwikkeling en/of

- de werkzaamheden zijn noodzakelijk in het kader van de agrarische bedrijfsvoering;

- de werkzaamheden mogen niet leiden tot

het aanbrengen van niet omkeerbare
oppervlakteverhardingen en half verhardingen

een onomkeerbare aantasting van de
aardkundige waarden;
- de verhardingen zijn noodzakelijk voor het beheren
dan wel verbeteren van bos en natuur dan wel voor
het mogelijk maken van extensief recreatief
medegebruik;
- de verhardingen mogen geen onevenredige
aantasting betekenen van de aanwezige
natuurwaarden;
- de werkzaamheden zijn noodzakelijk in het kader van
de agrarische bedrijfsvoering;
- de werkzaamheden mogen niet leiden tot een
aantasting van de landschappelijke waarden van de
dijkzone;

het dempen van poelen, sloten en greppels

Artikel 4 Agrarisch met waarden - Oeverwallen

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1 Algemeen

De voor Agrarisch met waarden - Oeverwallen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarisch grondgebruik;
- b. het behoud en de bescherming van landschappelijke waarden;
- c. extensieve dagrecreatie met bijbehorende wegen en paden;
- d. landschappelijke inpassing;
- e. water en voorzieningen voor de waterhuishouding ten behoeve van de waterhuishoudkundige situatie;
- f. de bestaande nutsvoorzieningen;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'zend-/ontvangstinstallatie' een zend-/ontvangstinstallatie;
met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ontsluitingsvoorzieningen,
parkeervoorzieningen binnen het bouwvlak, groenvoorzieningen, tuinen en erven en overeenkomstig de in
opgenomen nadere detaillering van de doeleinden.

4.1.2 Nadere detaillering van de bestemming

In het onderstaande is een nadere detaillering opgenomen van het bepaalde in 4.1.1:

a Landschappelijke waarden

De landschappelijke waarden worden gevormd door herkenbaarheid van het rivierenlandschap;
kleinschaligheid, aanwezigheid van boomgaarden en bosschages, infiltratiemogelijkheden voor water.

b Aardkundige waarden

De aardkundige waarden betreft de stroomrug Flieren. Dit is de enige stroomrug waarvan het Romeinse
niveau niet is aangetast door de rivieren, ooivaaggronden en tuineerdgronden.

c Extensief recreatief medegebruik

De gronden gelegen binnen deze bestemming mogen worden gebruikt ten behoeve van extensief recreatief
medegebruik. Ter ondersteuning van het recreatief medegebruik zijn beperkte recreatieve voorzieningen
toegestaan in het gehele gebied zoals paden, banken, picknicktafels, bewegwijzering e.d.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Uitsluitend mag worden gebouwd ten behoeve van deze bestemming.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwwerken geen gebouwen zijnde voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. de bouwhoogte bedraagt maximaal 1 m;

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Schuilstal

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.2.2 teneinde een schuilstal toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- a. de schuilstal is ter plaatse noodzakelijk in het kader van dierenwelzijn;
- b. de omvang van de schuilstal mag niet meer bedragen dan 30 m²;
- c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m;
- d. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing, dat wordt onderbouwd en gevisualiseerd in een terrein-/ beplantingsplan;
- e. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in de omgeving aanwezige functies en de waarden.

4.3.2 Lage tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.2.2 juncto 4.4.1 ten behoeve van het toestaan van lage tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen, mits er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de landschappelijke waarden van de oeverwallen, als opgenomen in 4.1.2 onder a. De bouwhoogte bedraagt niet meer dan 1,5 m.

4.3.3 Paardenbak

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.2.2 teneinde een paardenbak toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- a. de paardenbak wordt direct aansluitend aan het eigen bestemmingsvlak '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 bedraagt maximaal 800 m²;
- c. het mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 4.1 omschreven waarden.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 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. 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', 'Cultuur en ontspanning', 'Detailhandel', 'Kantoor', 'Maatschappelijk', 'Recreatie', 'Sport', 'Wonen' alsmede binnen een afstand van 50 m tot kleinschalige kampeerterreinen;
- b. een kleinschalig kampeerterrein binnen 50 m van een aanwezige boomgaard;
- c. teeltondersteunende voorzieningen, met uitzondering van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen;
- d. het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

4.5.1 *Spruitzone*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.4.1 onder a en b 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 gewasbeschermingsmiddelen gevoelige functies.

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

4.6.1 *Vergunningplicht*

Het is verboden op de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de in het schema onder 4.6.4. opgenomen omgevingsvergunningplichtige werken en werkzaamheden uit te voeren.

4.6.2 *Uitzonderingen vergunningplicht*

Het onder 4.6.1 vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden:

- a. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een aanleg- of omgevingsvergunning is verleend;
- b. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
- c. welke betreffen het normale onderhoud en/of landschapsbeheer;
- d. welke betreffen het normaal onderhoud, gebruik en beheer ter plaatse van en ten behoeve van bestaande boom- en fruitteelt in de vorm van in elk geval:
 1. het plaatsen van teeltondersteunende voorzieningen;
 2. het herplanten en verwijderen van bomen en overige houtgewassen;
 3. het verharderen van gronden voor (kavel)paden en overige verhardingen van maximaal 200 m².

4.6.3 *Toetsing aan aanwezige waarden*

De in 4.6.1 bedoelde omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien na een belangenafweging blijkt dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de aanwezige waarden als opgenomen in 4.1. Ten behoeve van de belangenafweging zijn in het schema onder 4.6.4 de toetsingscriteria weergegeven.

4.6.4 *Schema omgevingsvergunningen*

In onderstaand schema zijn de omgevingsvergunningplichtige werken en werkzaamheden opgenomen en is per werk/werkzaamheid aangegeven wat de criteria voor verlening van de omgevingsvergunning is. Voor alle onderstaande werken en werkzaamheden geldt dat het werk of de werkzaamheid noodzakelijk dient te zijn in het kader van het gebruik conform de bestemming.

Omgevingsvergunningplichtige werken/werkzaamheden

het verwijderen van houtopstanden, met uitzondering van boomgaarden

het diepploegen en diepwoelen van de bodem

Criteria voor verlening van de omgevingsvergunning

- deze werkzaamheden vinden plaats in het kader van het bos- of natuurbeheer;
- de werkzaamheden zijn noodzakelijk in het kader van de agrarische bedrijfsvoering

- deze werkzaamheden vinden plaats in het kader van het bos- of natuurbeheer/ontwikkeling en/of
- de werkzaamheden zijn noodzakelijk in het kader van de agrarische bedrijfsvoering;
- de werkzaamheden mogen niet leiden tot een onomkeerbare aantasting van de

het graven, ophogen en egaliseren van de bodem	aardkundige waarden; - deze werkzaamheden vinden plaats in het kader van het waterbeheer en/of bos- of natuurbeheer;/ontwikkeling en/of - de werkzaamheden zijn noodzakelijk in het kader van de agrarische bedrijfsvoering; - de werkzaamheden mogen niet leiden tot een onomkeerbare aantasting van de aardkundige waarden;
het aanbrengen van niet omkeerbare oppervlakteverhardingen en half verhardingen	- de verhardingen zijn noodzakelijk voor het beheren dan wel verbeteren van bos en natuur dan wel voor het mogelijk maken van extensief recreatief medegebruik; - de verhardingen mogen geen onevenredige aantasting betekenen van de aanwezige natuurwaarden; - de werkzaamheden zijn noodzakelijk in het kader van de agrarische bedrijfsvoering;
het aanbrengen van lage tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen, niet zijnde bouwwerken	- de werkzaamheden mogen niet leiden tot een aantasting van de landschappelijke waarden van de oeverwal;

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

5.1.1 Algemeen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maximaal één woning per bestemmingsvlak met dien verstande dat inwoning is toegestaan en mantelzorg uitsluitend is toegestaan na verlening van omgevingsvergunning als opgenomen in 5.5.1;
 - b. niet-publieksgerichte aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten, 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 producten mag plaatsvinden met dien verstande dat horeca niet is toegestaan;
 5. het betreft een activiteit die is opgenomen in milieucategorie 1 of 2, zoals opgenomen in Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten alsmede vergelijkbare activiteiten die via een omgevingsvergunning als opgenomen in 5.5.2 kunnen worden toegestaan;
 - c. de bestaande publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis, met dien verstande dat nieuwe publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan na verlening van omgevingsvergunning als opgenomen in 5.5.3;
 - d. een woon-/werkeenheid is uitsluitend toegestaan na verlening van omgevingsvergunning als opgenomen in 5.5.4;
 - e. water en voorzieningen voor de waterhuishouding ten behoeve van de waterhuishoudkundige situatie;
 - f. parkeervoorzieningen, waarbij artikel 11.2 van toepassing is;
- met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen en erven en groenvoorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Uitsluitend mogen worden opgericht bouwwerken ten dienste van de bestemming, zoals woningen met bijgebouwen en bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.2.2 Gebouwen en overkappingen algemeen

Voor gebouwen en overkappingen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd op een afstand van minimaal 3 m achter de voorgevelrooilijn van de woning;
- b. overkappingen mogen uitsluitend worden gebouwd gelijk met de naar de weg gekeerde gevel van de woning of daarachter.

5.2.3 Hoofdgebouwen

Hoofdgebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. het hoofdgebouw dient te worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. per bouwvlak is 1 woning toegestaan;
- c. goothoogte is maximaal 6 m, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte' de aangegeven maximum hoogte geldt;
- d. bouwhoogte is maximaal 10 m, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' de aangegeven maximum hoogte geldt;
- e. inhoud van woning bedraagt maximaal 850 m³.

5.2.4 Bijgebouwen en aan- en uitbouwen

Bijgebouwen en aan- en uitbouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. gebouwd minimaal 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning;
- b. de gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen maximaal 75 m², met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte bijgebouwen' de aangegeven oppervlakte als maximum geldt;
- c. de inhoud van aan- en uitbouwen tellen mee bij de inhoud van de woning als opgenomen in 5.2.3;
- d. goothoogte maximaal 3,5 m;
- e. bouwhoogte maximaal 7 m;
- f. de afstand van bijgebouwen tot de woning bedraagt maximaal 25 m.

5.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Maatvoering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal:

- a. erf- en terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw 1 m;
- b. erf- en terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw 2 m;
- c. een overkappingen is uitsluitend ten behoeve van een woning toegestaan. De bouwhoogte bedraagt maximaal 3,5 m en de bebouwde oppervlakte maximaal 30 m²;
- d. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 2 m.

5.2.6 *Paardenbak*

In aanvulling op het bepaalde in 5.2.5 geldt voor paardenbakken het volgende:

- a. er is maximaal één paardenbak toegestaan;
- b. de volgende maten worden in acht genomen:
 1. minimaal 30 m uit de as van de weg;
 2. minimaal 30 m vanaf woningen van derden;
- c. oppervlakte bedraagt maximaal 800 m²;
- d. de bouwhoogte van terreinafscheidingen bedraagt maximaal 2 m;
- e. er zijn geen verlichtingsmasten toegestaan.

5.2.7 *Herbouw woning*

Herbouw van een woning is uitsluitend toegestaan op de bestaande locatie binnen het bestemmingsvlak met inachtneming van het bepaalde in artikel 5.2.3.

5.2.8 *Voorwaardelijke verplichting bouwen nieuwe woning Olyhorststraat ong.*

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

- a. de bestaande agrarische bebouwing en glasopstanden van het voormalig agrarisch bouwvlak aan de Poelwijklaan 32, met uitzondering van de bestaande bedrijfswoning en bijgebouwen bij de bedrijfswoning, geheel zijn gesloopt conform bijlage 2;
- b. de landschappelijke inpassing aan de Poelwijklaan 32, 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 3 opgenomen inrichtingsplan;
- c. de landschappelijke inpassing aan de Olyhorststraat ong., bestaande uit een bomengroep van ten minste 2 bomen (gewone es, zomereik of Hollandse linde) in de noordwestelijk hoek van het perceel en het behoud van een open karakter in het noordoostelijke deel van het perceel overeenkomstig de suggestie in het schetsontwerp in bijlage 5, 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.

5.2.9 *Voorwaardelijke verplichting bouwen nieuwe woning Munnikhofsestraat 2*

Het gebruik van de in de aanduiding 'bouwvlak' nieuw te realiseren woning aan de Munnikhofsestraat 2 en de bijbehorende gebouwen is uitsluitend toegestaan onder de voorwaarde dat:

- a. de schuur op het perceel aan de Olyhorststraat ong. en de bestaande agrarische bedrijfsbebouwing van het voormalig agrarisch bouwvlak aan de Munnikhofsestraat 2, met uitzondering van de bestaande bedrijfswoning en bijgebouwen bij de bedrijfswoning, geheel zijn gesloopt conform bijlage 4;
- b. de landschappelijke inpassing aan de Munnikhofsestraat 2, bestaande uit de verbindende bosschage aan de achterzijde van het perceel overeenkomstig de suggestie in het schetsontwerp in bijlage 5, 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.

5.3 **Afwijken van de bouwregels**

5.3.1 *Verplaatsing van de woning*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5.2.7 ten behoeve van het verplaatsen van de woning, mits:

- a. de stedenbouwkundige structuur niet onevenredig wordt aangetast;
- 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.

5.3.2 Omgevingsvergunning bebouwde oppervlakte vrijstaande bijgebouwen

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.2.4 teneinde de toegestane bebouwde oppervlakte aan bijgebouwen te vergroten ten behoeve van een buitengebied gerelateerd bijgebouw. Hierbij geldt het volgende:

- a. het bijgebouw draagt bij aan de instandhouding van het agrarisch landschap en natuurbeheer, bijvoorbeeld door het hierin hobbymatig houden van dieren;
- b. de totale bebouwde oppervlakte aan bijgebouwen bedraagt maximaal 150 m²;
- c. er is sprake van een landschappelijke verbetering, dat wordt onderbouwd en gevisualiseerd in een terrein- / beplantingsplan;
- d. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- e. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving.

5.4 Specifieke gebruiksregels

5.4.1 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, het gebruik of het laten gebruiken van gronden en/of opstallen voor:

- a. vrijstaande bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
- b. een publieksgerichte aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit.

5.5 Afwijken van de gebruiksregels

5.5.1 Mantelzorg

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken als bedoeld in 5.1.1 onder a sub 2 voor het toestaan dat een bijgebouw bij de woning wordt gebruikt als afhankelijke woonruimte, mits:

- a. aangetoond wordt dat het gebruik als afhankelijke woonruimte noodzakelijk is uit het oogpunt van een zorgbehoefte in de vorm van mantelzorg;
- b. duidelijk is wie de zorgbehoevende is of zorgbehoevenden zijn;
- c. de oppervlakte maximaal 75 m² bedraagt;
- d. er geen zelfstandige woning ontstaat;
- e. dit niet plaatsvindt in een woonunit;
- f. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

5.5.2 Vergelijkbare niet-publieksgerichte aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.1.1 onder b sub 6, teneinde bedrijfsactiviteiten toe te staan, die qua aard en omvang en invloed op het milieu en de omgeving gelijk te stellen zijn met de in 5.1.1 onder b sub 6 toegestane bedrijfsactiviteiten, mits:

- a. het geen geluidzoneringsplichtige inrichtingen betreft;
- b. er geen activiteiten plaatsvinden die vergunningplichtig zijn op grond van de Wet milieubeheer;
- c. omtrent de vergelijkbaarheid van de invloed op het milieu en de omgeving advies wordt gevraagd aan een onafhankelijke terzake deskundige.

5.5.3 *Publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken als bedoeld in artikel 5.1.1 onder d voor het toestaan van een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. er wordt maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning, inclusief aan-, uitbouwen en bijgebouwen, tot maximaal 50 m² gebruikt voor de activiteit;
- b. degene die de activiteit in de woning, inclusief aan-, uitbouwen en bijgebouwen, uitoefent is tevens de bewoner van de woning;
- c. er vinden geen activiteiten plaats die vergunningplichtig zijn op grond van de Wet milieubeheer;
- d. horeca-activiteiten zijn niet toegestaan;
- e. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de verkeers- en parkeersituatie ter plaatse;
- f. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- g. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

5.5.4 *Woon-/werkenheid*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken als bedoeld in artikel 5.1.1 onder d teneinde een woon-/werkenheid toe te staan, mits:

- a. er sprake is van een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit, waarbij zowel een niet-publieksgerichte als een publieksgerichte activiteit is toegestaan;
- b. maximaal 150 m² wordt gebruikt voor de activiteit; dit mag in zowel de woning als in aan-, uit- en bijgebouwen;
- c. alle overtollige bebouwing wordt gesloopt;
- d. er een landschapsplan wordt overlegd, waaruit de landschappelijke inpassing blijkt;
- e. degene die de activiteit uitoefent tevens de bewoner van de woning is;
- f. er geen activiteiten plaatsvinden die vergunningplichtig zijn op grond van de Wet milieubeheer;
- g. geen horeca-activiteiten ontstaan;
- h. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de verkeers- en parkeersituatie ter plaatse;
- i. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- j. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

5.5.5 *Recreatieve activiteiten*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken als bedoeld in 5.1.1 onder g voor het toestaan van recreatieve activiteiten in de vorm van:

- a. 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 en maximaal 10 bedden;
 3. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
 4. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
 5. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

5.6 Wijzigingsbevoegdheid

5.6.1 Wijziging naar 'Agrarisch met waarden - Oeverwallen'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de bestemming 'Wonen' geheel of gedeeltelijk te wijzigen naar de bestemming 'Agrarisch met waarden - Oeverwallen' en het bouwvlak daar geheel of gedeeltelijk te verwijderen.

5.6.2 Voorwaarden

Van de in lid 5.6.1 bedoelde bevoegdheid kan alleen gebruik worden gemaakt indien ten minste drie jaar na het onherroepelijk worden van het plan ter plaatse van de betreffende gronden:

- a. geen woningen zijn opgericht, en
- b. het bevoegd gezag eventueel verleende omgevingsvergunningen voor het oprichten van de woningen heeft ingetrokken.

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

6.2.1 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 30 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.

6.2.2 Toetsing

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 omgevingsvergunning 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 Uitzonderingen

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 30 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 Omgevingsvergunningplicht

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 over een (gebied met een) oppervlakte van meer dan 30 m²:

- a. het ophogen van de bodem met meer dan 1 m;
- b. grondwerkzaamheden dieper dan 0,3 m onder het maaiveld, 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.

6.4.2 Verlening

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 Uitzonderingen

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; 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.

6.4.4 Beoordelingscriteria

Ten aanzien van de in artikel 6.4.1 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.

6.4.5 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 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;
- 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.

6.4.6 Archeologisch advies

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 Verwijderen dubbelbestemming

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door het geheel of gedeeltelijk verwijderen van de bestemming Waarde - Archeologie 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 Toekennen dubbelbestemming Waarde - Archeologie 1

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door de bestemming Waarde - Archeologie 3 om te zetten in de bestemming 'Waarde - Archeologie 1', zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Lingewaard', indien een nieuw rijksmonument is aangewezen.

6.5.3 Wijzigingsbevoegdheid aanpassing diepte

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door de dieptemaat van 0,3 m. onder maaiveld zoals opgenomen in artikel 6.4.1 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 7 Waarde - Archeologie 4

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologie 4 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.

7.2 Bouwregels

7.2.1 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.

7.2.2 Toetsing

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 7.2.1 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 7.2.1 onder b sub 1 tot en met 4 dienen te worden gesteld.

7.2.3 Uitzonderingen

Het bepaalde in artikel 7.2.1 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.

7.3 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.

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

7.4.1 Omgevingsvergunningplicht

Onverminderd het in de Monumentenwet 1988 bepaalde is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 7.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren over een (gebied met een) oppervlakte van meer dan 100 m²:

- a. het ophogen van de bodem met meer dan 1 m;
- b. grondwerkzaamheden dieper dan 0,3 m onder het maaiveld, 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.

7.4.2 Verlening

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 7.4.1 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.

7.4.3 Uitzonderingen

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 7.4.1 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.

7.4.4 Beoordelingscriteria

Ten aanzien van de in artikel 7.4.1 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.

7.4.5 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 7.4.1 onder beperkingen verlenen en kan het bevoegd gezag voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 7.4.1, 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.

7.4.6 Archeologisch advies

Voordat het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 7.4.1 wint het bevoegd gezag advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 7.4.1 geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

7.5 Wijzigingsbevoegdheid

7.5.1 Verwijderen dubbelbestemming

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door het geheel of gedeeltelijk verwijderen van de bestemming Waarde - Archeologie 4, 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.

7.5.2 Toekennen dubbelbestemming Waarde - Archeologie 1

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door de bestemming Waarde - Archeologie 4 om te zetten in de bestemming 'Waarde - Archeologie 1', zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Lingewaard', indien een nieuw rijksmonument is aangewezen.

7.5.3 Wijzigingsbevoegdheid aanpassing diepte

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door de dieptemaat van 0,3 m. onder maaiveld zoals opgenomen in artikel 7.4.1 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 8 Waterstaat - Waterstaatkundige functie

8.1 Bestemmingsomschrijving

8.1.1 Algemeen

De voor 'Waterstaat - Waterstaatkundige functie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. waterberging;
- b. waterhuishouding;
- c. waterlopen en waterpartijen;
- d. duikers;
- e. waterkering met laag risiconiveau;
- f. taluds, oevers en onderhoudsstroken;
- g. kruisingen en overbruggingen ten behoeve van verkeersdoeleinden.

8.1.2 Regels vanwege samenvallende bestemmingen

Al hetgeen in deze regels omtrent de ondergeschikte bestemmingen binnen het gebied met de bestemming 'Waterstaat - Waterstaatkundige functie' is toegestaan, is uitsluitend toelaatbaar indien en voor zover zulks, gehoord de beheerder van de waterkering en/of waterloop, verenigbaar is met het belang van de waterkering en/of waterloop.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemene bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. Ten behoeve van deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd. De bouwhoogte hiervan bedraagt maximaal 2 m.
- b. Er mag worden gebouwd ten behoeve van de onderliggende enkelbestemming.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 9 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 10 Algemene bouwregels

10.1 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 11 Algemene gebruiksregels

11.1 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.

11.2 Parkeren

Er dient te worden voorzien in voldoende parkeerplaatsen overeenkomstig de vigerende beleidsregels met betrekking tot parkeernormen. De parkeerplaatsen dienen op het eigen terrein te worden gerealiseerd.

Artikel 12 Algemene aanduidingsregels

12.1 Vrijwaringszone - dijk - 2

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - dijk - 2' zijn de gronden naast de voor die gronden aangewezen bestemmingen, aangeduid als buitenbeschermingszone van de primaire waterkering.

Artikel 13 Algemene afwijkingsregel

13.1 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.

13.2 Verlening

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 13.1 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 14 Algemene wijzigingsregels

14.1 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;

14.2 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.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 15 Overgangsrecht

15.1 Overgangsrecht bouwwerken

15.1.1 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.

15.1.2 Afwijken bij omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in 15.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 15.1.1 met maximaal 10 %.

15.1.3 Uitzondering

Het bepaalde in 15.1.1 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.

15.2 Overgangsrecht gebruik

15.2.1 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.

15.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 15.2.1, 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.

15.2.3 Onderbroken gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in 15.2.1, 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.

15.2.4 Uitzondering

Het bepaalde in 15.2.1 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 16 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Lingewaard, Poelwijklaan, Olyhorststraat ong, Munnikhofsestraat 2, Gendt'.

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten

Bijlage 2 Te slopen bebouwing Poelwijklaan 32

Bijlage 3 Landschappelijk inpassingsplan Poelwijklaan

Bijlage 4 Te slopen bebouwing Olyhorststraat & Munnikhofsestraat

Bijlage 5 Landschappelijke inpassing Olyhorststraat en Munnikhofsestraat



buro-sro.nl

stedenbouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement