Bestemmingsplan "Buitengebied Lingewaard, Leutsestraat 27 Angeren"

Rombou

Bezoekadres : Jufferenwal 30, 8011 LE Zwolle
Postadres : Postbus 432, 8000 AK Zwolle

Datum : 9 maart 2023

Status : vastgesteld
Projectleider : G. Festen / E.W. Lamberts
Telefoon : 08 8236 8236
E-mail : info@rombou.nl

Inhoudsopgave Regels

Hoofdstuk 1	**Inleidende regels**	**5**
Artikel 1	Begrippen	5
Artikel 2	Wijze van meten	17
Hoofdstuk 2	**Bestemmingsregels**	**18**
Artikel 3	Agrarisch - Glastuinbouw	18
Artikel 4	Agrarisch met waarden - Oeverwallen	24
Artikel 5	Wonen	31
Artikel 6	Waarde - Archeologie 4	39
Artikel 7	Waarde - Archeologie 5	44
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**49**
Artikel 8	Anti-dubbeltelregel	49
Artikel 9	Algemene bouwregels	50
Artikel 10	Algemene gebruiksregels	51
Artikel 11	Algemene aanduidingsregels	52
Artikel 12	Algemene afwijkingsregels	53
Artikel 13	Algemene wijzigingsregels	54
Artikel 14	Overige regels	57
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en slotregels**	**58**
Artikel 15	Overgangsrecht	58
Artikel 16	Slotregel	60

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan 'Buitengebied Lingewaard, Leutsestraat 27 Angeren' van de gemeente Lingewaard;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand met planidentificatienummer NL.IMRO.1705.264-VG01 met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.3 aanduiding:

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

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit:

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

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

b. publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis:

een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit, waarvan de activiteiten in hoofdzaak publieksgericht zijn en waarvan de omvang en uitstraling zodanig is, dat de activiteit past binnen de desbetreffende woonomgeving en derhalve in een

woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden toegestaan, zoals een kapsalon, schoonheidsspecialist, tandarts, huisarts;

1.6 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 certificaat ex artikel 5.1 Erfgoedwet 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 relicten;

1.10 archeologische waarden:

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

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 Besluit externe veiligheid inrichtingen:

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

1.16 bestaand:

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

1.17 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.18 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.19 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.

1.20 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;

1.21 bouwen:

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

1.22 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.23 bouwperceel:

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

1.24 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.25 bouwvlak:

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

1.26 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;

1.27 bouwwijze:

de wijze van bouwen van een woning, waarbij:

a. onder vrijstaand wordt verstaan een woning, waarvan het hoofdgebouw niet aan een op een aangrenzend bouwperceel gelegen gebouw is aangebouwd;

1.28 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;

1.29 gebouw:

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

1.30 gebruiken:

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

1.31 glastuinbouwbedrijf:

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

1.32 groepsaccommodatie/logeergebouw:

een gebouw bestemd voor verblijfsrecreatie door meerdere personen in groepsverband;

1.33 grondgebonden agrarisch bedrijf:

een agrarisch bedrijf waarvan de productie geheel of hoofdzakelijk afhankelijk is van het voortbrengend vermogen van onbebouwde grond in de directe omgeving van het bedrijf. Afhankelijkheid van de grond kent hierbij de volgende aspecten: voedervoorziening, mestafzet of het bieden van een natuurlijk substraat voor plantaardige teelten.Grondgebonden bedrijven zijn in ieder geval: grondgebonden veehouderij, akkerbouw-, fruitteelt- en vollegrondstuinbouwbedrijven en boomteeltbedrijven, waarvan de bomen rechtstreeks in de grond zijn geplant.

1.34 hoofdgebouw:

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

1.35 hoofdverblijf:

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

1.36 huishouden:

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

1.37 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;

1.38 Kampeerboerderij:

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

1.39 kelder:

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

1.40 kwetsbaar object:

de definitie als opgenomen in het Besluit externe veiligheid inrichtingen;

1.41 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;

1.42 landschapsplan:

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

1.43 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;

1.44 Moederplan:

het bestemmingsplan 'Buitengebied Lingewaard' met identificatienummer 'NL.IMRO.1705.60-VG01', aldus vastgesteld door de gemeente Lingewaard d.d. 31 oktober 2013

1.45 nevenactiviteit:

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

1.46 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;

1.47 omgevingsvergunning:

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

1.48 ondergeschikte functie:

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

1.49 ondergeschikte bouwonderdelen:

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

1.50 ondergronds:

onder peil;

1.51 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;

1.52 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;

1.53 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;

1.54 prostitutie:

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

1.55 publieksgerichte bedrijfsactiviteit aan huis:

een publieksgerichte bedrijfsactiviteit, waarvan de activiteiten in hoofdzaak publieksaantrekkend 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;

1.56 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;

1.57 risicovolle inrichting:

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

1.58 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;

1.59 streekproduct:

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

1.60 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;

1.61 uitvoeren:

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

1.62 vloeroppervlak(te):

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

1.63 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;

1.64 voorgevelrooilijn:

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

1.65 vrijstaand bijgebouw:

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

1.66 waterhuishoudkundige doeleinden:

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

1.67 watergang:

een voor de oppervlaktewaterkwantiteit van overwegend belang zijnde watergang;

1.68 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht:

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

1.69 Wet geluidhinder:

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

1.70 Wet milieubeheer:

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

1.71 Wet ruimtelijke ordening:

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

1.72 woning/ wooneenheid:

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

1.73 Woningwet:

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

1.74 woon-/werkeenheid:

een ruimte, in combinatie met een woning, waarin een al dan niet publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis wordt uitgeoefend;

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand van een gebouw tot de bouwperceelsgrens:

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

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

de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen;

2.3 de 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 - Glastuinbouw

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Algemeen

De voor Agrarisch - Glastuinbouw aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. de uitoefening van glastuinbouwbedrijven;
b. agrarisch grondgebruik;
c. nevenactiviteiten;
d. bestaande beroeps- en bedrijfsactiviteiten aan huis;
e. inwoning in een toegestane bedrijfswoning is toegestaan; mantelzorg uitsluitend na verlening van omgevingsvergunning als opgenomen in 3.5.1;
f. paardenbakken uitsluitend binnen het bouwvlak;
g. landschappelijke inpassing;
h. water en voorzieningen voor de waterhuishouding ten behoeve van de waterhuishoudkundige situatie;
i. de bestaande nutsvoorzieningen;

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

3.1.2 Nadere detaillering van de bestemming

a. Agrarisch bouwvlak

Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' is een agrarisch bedrijf toegestaan;

b. Nevenactiviteiten

Voor nevenactiviteiten gelden de volgende bepalingen:

1. nevenactiviteiten zijn toegestaan in de vorm van agrarisch verwante bedrijvigheid, inpandige opslag, recreatieve voorzieningen en ondergeschikte detailhandel in streekproducten
2. maximaal 25% van de bebouwde oppervlakte van het agrarische bedrijf tot een maximum van 350 m² van de bedrijfsgebouwen, mag worden gebruikt

voor een niet-agrarische nevenactiviteit

3. er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de activiteit plaats;
4. de nevenactiviteit dient qua oppervlak en inkomensvorming ondergeschikt te blijven aan de hoofdfunctie;
5. er vindt geen aanzienlijke verkeersaantrekkende werking plaats;
6. buitenopslag is niet toegestaan;
7. horeca is niet toegestaan.

c. Opslag

Voor opslag gelden, aanvullend op het bepaalde in b, de volgende voorwaarden:

1. opslag is uitsluitend toegestaan in de vorm van inpandige statische opslag;
2. de activiteit dient plaats te vinden binnen de aanwezige gebouwen;
3. de opslag mag niet plaatsvinden in kassen;
4. detailhandel is niet toegestaan.

d. 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.

e. Tuin

Het inrichten en gebruiken van gronden als tuin is uitsluitend toegestaan binnen het agrarisch bouwvlak.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Uitsluitend mag worden gebouwd ten behoeve van deze bestemming.

3.2.2 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 bedrijfswoning;
b. overkappingen mogen uitsluitend worden gebouwd gelijk met de voorgevelrooilijn van de bedrijfswoning of daar achter;
c. indien geen bedrijfswoning aanwezig is, dan geldt de voorgevelrooilijn van het dichtst bij de weg gesitueerde gebouw.

3.2.3 Glastuinbouwbedrijven

Bedrijfsgebouwen en kassen behorende bij glastuinbouwbedrijven en bijbehorende bedrijfswoningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde voldoen aan de volgende kenmerken:

a. bedrijfswoningen, gebouwen, niet zijnde kassen, en facilitaire gebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
b. de bouw van kassen is binnen het gehele bestemmingsvlak toegestaan, te weten zowel binnen het bouwvlak als buiten het bouwvlak, met uitzondering van het volgende:
    1. ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied intensiveringsgebied kassen' zijn kassen uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
    2. ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - omgevingsvergunning onbebouwd' zijn geen kassen toegestaan buiten de aanduiding 'bouwvlak', met uitzondering van de bestaande kassen buiten het bouwvlak. Deze bestaande kassen zijn uitsluitend toegestaan met de bestaande situering als maximum;
c. goothoogte van:
    1. bedrijfswoningen maximaal 6 m;
    2. gebouwen, niet zijnde kassen, en facilitaire gebouwen maximaal 10 m;
d. bouwhoogte van:
    1. bedrijfswoningen maximaal 10 m;
    2. kassen maximaal 10 m;
    3. gebouwen, niet zijnde kassen, en facilitaire gebouwen maximaal 12 m;
    4. hoge open en dichte teeltondersteunende voorzieningen maximaal 6 m, met dien verstande dat geen teeltondersteunende voorzieningen zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - omgevingsvergunning onbebouwd';
    5. lage teeltondersteunende voorzieningen maximaal 1,5 m, met dien verstande dat geen teeltondersteunende voorzieningen zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - omgevingsvergunning onbebouwd';
e. inhoud van een bedrijfswoning maximaal 850 m^3, met dien verstande dat:
    1. een bestaande grotere inhoud als maximum geldt;
    2. de deel bij de bedrijfswoning mag worden getrokken, ook als dit leidt tot een grotere inhoudsmaat dan 850 m^3;
    3. de afstand van kassen tot de zijdelingse bouwperceelsgrens bedraagt minimaal 1 m.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Strijdig gebruik

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

a. vrijstaande bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
b. woondoeleinden, met uitzondering van:
    1. de toegestane bedrijfswoningen;
    2. een plattelandswoning ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - plattelandswoning';
c. het bewonen van bedrijfsruimte;
d. het inpandig bedrijfsmatig houden van dieren, anders dan op de begane grondlaag van agrarische bedrijfsgebouwen;
e. de huisvesting van tijdelijke werknemers;
f. de opslag van gevaarlijke stoffen, zoals kunstmeststoffen en propaan, die een 10^{-6} contour hebben die de aanduiding "bouwvlak" overschrijdt;
g. inrichtingen die zijn genoemd in bijlage C en D van het Besluit m.e.r.;
h. 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;
i. een kleinschalig kampeerterrein binnen 50 m van een aanwezige boomgaard;
j. het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik en plaatsvindt ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak'.

3.4 Afwijken van de gebruiksregels

3.4.1 Spuitzone

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.3.1 onder h en i alsmede van het bepaalde in artikel 11.2 'Milieuzone - spuitzone' 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.

3.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk,geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamhede

3.5.1 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 3.5.4. opgenomen omgevingsvergunningplichtige werken en werkzaamheden uit te voeren.

3.5.2 Uitzonderingen vergunningenplicht

Het onder 3.5.1 vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden:

a. welke plaatshebben ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak";
b. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een aanleg- of omgevingsvergunning is verleend;
c. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
d. welke betreffen het normale onderhoud en/of landschapsbeheer.

3.5.3 Toetsing aan aanwezige waarden

De in 3.5.1 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 3.5.4 de toetsingscriteria weergegeven.

3.5.4 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	**Criteria voor verlening van de omgevingsvergunning**
het aanbrengen van oppervlakteverhardingen groter dan 200 m^2, anders dan ten behoeve van de bedrijfsvoering van een glastuinbouwbedrijf.	-het aanbrengen van verhardingen dient noodzakelijk te zijn in het kader van de agrarische bedrijfsvoering dan wel het recreatief medegebruik; - er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de hydrologische waarden

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. landschappelijke inpassing;
c. water en voorzieningen voor de waterhuishouding ten behoeve van de waterhuishoudkundige situatie;
d. de bestaande nutsvoorzieningen;
e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - agrarisch bijgebouw' is het bestaande bijgebouw toegestaan;
f. ter plaate van de bouwaanduiding 'agrarisch bijgebouw' is een bijgebouw toegestaan ten behoeve van het agrarisch landschap en natuurbeheer;

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ontsluitingsvoorzieningen, parkeervoorzieningen binnen het bouwvlak, groenvoorzieningen, tuinen en erven en overeenkomstig de in 4.1.2. 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 betreffen, in het noorden een gebied waar een dijkdoorbraak bij Angeren in het landschap zichtbaar is. Het zuidelijk gelegen gebied 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

a. Uitsluitend mag worden gebouwd ten behoeve van deze bestemming;

4.2.2 Gebouwen en overkappingen algemeen

Voor gebouwen en overkappingen gelden de volgende bepalingen:

a. gebouwen en overkappingen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
b. In afwijking van sub a is ter plaatse van de aanduiding 'agrarisch bijgebouw' een bijgebouw toegestaan welke voldoet aan de volgende kenmerken:
    1. de oppervlakte bedraagt maximaal de oppervlakte van het bestaande bijgebouw;
    2. de goothoogte bedraagt maximaal de hoogte van het bestaande bijgebouw;
    3. de bouwhoogte bedraagt maximaal de hoogte van het bestaande bijgebouw.

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwwerken geen gebouwen zijnde voldoen aan de volgende kenmerken:

a. voor teeltondersteunende voorzieningen buiten het bouwvlak geldt dat uitsluitend bestaande lage teeltondersteunende voorzieningen zijn toegestaan met een maximale bouwhoogte van 1,5 m;
b. bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, buiten het bouwvlak bedraagt maximaal 1 m;
c. paardenbakken zijn uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' toegestaan, met dien verstande dat bestaande paardenbakken zijn toegestaan met de bestaande situering en de bestaande maatvoering als maximum;
d. uitsluitend bestaande lichtmasten bij bestaande paardenbakken zijn toegestaan; nieuwe lichtmasten zijn niet toegestaan.

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 onder a teneinde een schuilstal buiten de aanduiding 'bouwvlak' 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 m^2;

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 4.2.3 onder a juncto 4.4.1 ten behoeve van het toestaan van lage tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen buiten de aanduiding 'bouwvlak', mits er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de landschappelijke waarden van de oeverwallen, als opgenomen in 4.1.1 onder c. 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 4.2.3 onder c teneinde een paardenbak buiten de aanduiding 'bouwvlak' toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden is voldaan:

a. de paardenbak wordt direct aansluitend aan het bouwvlak gesitueerd, danwel 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 m^2
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 buiten de aanduiding 'bouwvlak', met uitzondering van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen;
d. het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik en plaatsvindt ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak'.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

4.5.1 Spuitzone

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.4.1 onder h en i alsmede van het bepaalde in artikel 11.2 'Milieuzone - spuitzone' 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.

4.5.2 Recreatieve nevenactiviteiten

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken als bedoeld in artikel 4.1.1 voor het toestaan van recreatieve nevenactiviteiten in de vorm van:

a. kleinschalig kampeerterrein op of aangrenzend aan het bouwvlak, mits:
    1. de afstand tot de bouwperceelgrens van het dichtstbijzijnde ander (kleinschalig) kampeerterrein minimaal 50 m bedraagt;
    2. de afstand tot de bouwperceelgrens van gronden met een (bedrijfs)woning van derden minimaal 50 m bedraagt;
    3. de (sanitaire) voorzieningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' en de bebouwde oppervlakte bedraagt maximaal 50 m^2;
    4. indien het gestelde onder 3 niet mogelijk is, de bebouwing ten behoeve van de (sanitaire) voorzieningen met een maximale oppervlakte van 50 m^2, wordt opgericht binnen het bouwvlak;
    5. er een landschapsplan wordt overlegd, waaruit de landschappelijke inpassing blijkt;
    6. de ontwikkeling van het kampeerterrein draagt bij aan de gewenste ruimtelijke kwaliteit;

7. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
8. er geen aanpassing of verharding van de infrastructuur buiten het bouwvlak noodzakelijk is;
9. kamperen is uitsluitend toegestaan van 15 maart en 31 oktober;
10. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
11. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden, waaronder dat een minimale afstand tot vollegrondsfruit- en boomteelt zonder kas moet worden aangehouden;

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 vergunningenplicht

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 verharden van gronden voor (kavel)paden en overige verhardingen van maximaal 200 m^2.

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	**Criteria voor verlening van de omgevingsvergunning**
het verwijderen van houtopstanden met uitzondering van boomgaarden	- deze werkzaamheden vinden plaats in het kader van het bos- of natuurbeheer; - de werkzaamheden zijn noodzakelijk in het kader van de agrarische bedrijfsvoering'
het diepploegen en diepwoelen van de bodem	- 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;
het graven, ophogen en egaliseren van de bodem	- 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:
   1. het aantal woningen per bouwvlak maximaal één bedraagt;
   2. inwoning is toegestaan;
b. niet-publieksgerichte aan huis verbonden beroeps- of bedijfsactiviteiten, met dien verstande dat:
   1. maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning, inclusief aan-, uitbouwen en bijgebouwen, tot maximaal 50 m^2, 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 5.5.1 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 5.5.2;
d. een woon-/werkeenheid is uitsluitend toegestaan na verlening van omgevingsvergunning als opgenomen in 5.5.3;
e. (verblijfs)recreatieve voorzieningen, in de vorm van een kleinschalig kampeerterrein, bed & breakfast, groepsaccommodatie en kleinschalige 'boerderijterras', zijn toegestaan na het verlenen van omgevingsvergunning als opgenomen in 5.5.4;
f. inpandige statische opslag is uitsluitend toegestaan na het verlenen van omgevingsvergunning als opgenomen in 5.5.5;
g. water en voorzieningen voor de waterhuishouding ten behoeve van de

waterhuishoudkundige situatie;

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen, erven, onsluitingswegen, groen- en parkeervoorzieningen en overeenkomstig de opgenomen nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving.

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 voorgevelrooilijn van de woning of daar achter.

5.2.3 Hoofdgebouwen

Hoofdgebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

a. het hoofdgebouw dient binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
b. per bouwvlak is 1 woning toegestaan;
c. de goot- en bouwhoogte van de bestaande woning bedraagt respectievelijk maximaal 6 m en 10 m;
d. de goot- en bouwhoogte van nieuwe woningen (functieverandering) bedraagt respectievelijk maximaal 4,5 m en 9 m;
e. de inhoud van woningen bedraagt maximaal 850 m^3 per woning. Indien de bestaande inhoud meer bedraagt dan het voorgaande, dan geldt deze bestaande inhoud als maximum.

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 per woning is maximaal 75 $m^{2,}$ met uitzondering ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen uitgesloten', waar geen bijgebouwen zijn toegestaan;
c. de inhoud van aan- en uitbouwen tellen mee bij de inhoud van de woning als opgenomen in 5.2.3;

d. de goot- en bouwhoogte van bijgebouwen bedragen respectievelijk maximaal 3 m en 5 m;
e. 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 hoog;
b. erf- en terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw 2 m hoog;
c. een overkappingen is uitsluitend ten behoeve van een woning toegestaan. De bouwhoogte bedraagt maximaal 3,5 m en de bebouwde oppervlakte maximaal 30 m^2;
d. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 2 m hoog;
e. de bebouwing op de zonneakker, zonnepanelen en constructie, heeft een maximale hoogte van 210 cm;
f. de aaneengesloten oppervlakte zonnepanelen mag maximaal 250 m^2 bedragen;

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 m^2;
d. de bouwhoogte van terreinafscheidingen bedraagt maximaal 2 m;
e. er zijn geen verlichtingsmasten toegestaan.

5.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving.

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;
c. het realiseren van gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van Wonen - uitrit'.

5.4.2 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing en sloop

a. het in gebruik nemen van een woning, niet zijnde een bestaande woning, is uitsluitend toegestaan onder de voorwaarde dat de landschappelijke inpassing overeenkomstig het in Bijlage 2 bij de regels opgenomen inrichtingsplan binnen 2 jaar na verlening omgevingsvergunning van de eerste nieuw te realiseren woning is aangelegd. De landschappelijke inpassing dient na realisatie in stand te worden gehouden;
b. Het gebruik van een in de aanduiding ‘bouwvlak’ nieuw te realiseren woning en bijbehorende gebouwen is uitsluitend toegestaan onder de voorwaarde dat de bestaande agrarische bedrijfsbebouwing, zoals op Bijlage 3 bij de regels aangeduid, geheel is gesloopt.

5.4.3 Voorwaardelijke verplichting parkeren

Alvorens de gronden en/of gebouwen in gebruik worden genomen [voor woondoeleinden], zoals beschreven in artikel (5.1.1), moet worden voorzien in voldoende parkeerplaatsen, waarbij moet worden voldaan aan de Parkeernota Lingewaard 2020. De parkeerplaatsen moeten na realisatie in stand worden gehouden. Indien na vaststelling van dit bestemmingsplan een nieuwe parkeernota wordt vastgesteld, gelden de nieuwe parkeernormen.

5.5 Afwijken van de gebruiksregels

5.5.1 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 5, 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 5 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.

5.5.2 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 c 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 m^2 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.

5.5.3 Woon-/werkeenheid

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-/werkeenheid 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 m^2 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.

5.5.4 Recreatieve activiteiten

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

a. kleinschalig kampeerterrein, mits:
    1. dit niet plaatsvindt ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone -wijzigingsgebied reserveconcentratiegebied' of 'wro-zone - wijzigingsgebied intensiveringsgebied';
    2. de afstand tot de bouwperceelgrens van het dichtstbijzijnde ander (kleinschalig) kampeerterrein minimaal 50 m bedraagt;
    3. de afstand tot de bouwperceelgrens van gronden met een (bedrijfs)woning van derden minimaal 50 m bedraagt;
    4. de (sanitaire) voorzieningen binnen de op het moment van het verlenen van de omgevingsvergunning bestaande bebouwing worden opgericht met een maximale oppervlakte van 50 m^2;
    5. indien het gestelde onder 3 niet mogelijk is, de bebouwing ten behoeve vande (sanitaire) voorzieningen met een maximale oppervlakte van 50 m^2, wordt opgericht binnen het bestemmingsvlak;
    6. de ontwikkeling van het kampeerterrein draagt bij aan de gewenste ruimtelijke kwaliteit;
    7. er een landschapsplan wordt overlegd, waaruit de landschappelijke inpassing blijkt;
    8. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
    9. kamperen is uitsluitend toegestaan van 15 maart en 31 oktober;
    10. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
    11. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden, waaronder dat een minimale afstand tot vollegrondsfruit- en boomteelt zonder kas moet worden aangehouden;
b. bed & breakfast, mits:
    1. opgericht binnen de op het moment van het verlenen van de omgevingsvergunning bestaande bebouwing;

2. gezamenlijke oppervlakte maximaal 120 m^2 bedraagt, waarbij de maximale oppervlakte per slaapverblijf 30 m^2 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;

c. groepsaccommodatie, mits:
1. opgericht binnen de op het moment van het verlenen van de omgevingsvergunning bestaande bebouwing;
2. de oppervlakte maximaal 350 m^2 bedraagt;
3. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
4. de brandweer is gehoord omtrent de brandveiligheid;
5. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
6. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;

d. kleinschalig 'boerderijterras', mits:
1. ten behoeve van het boerderijterras mag maximaal 50 m^2 binnenruimte en 50 m^2 buitenruimte worden gebruikt met dien verstande dat voor de binnenruimte uitsluitend de op het moment van het verlenen van de ontheffing bestaande bebouwing, mag worden gebruikt;
2. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
3. er sprake is van een landschappelijke inpassing van de buitenruimte;
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.

e. Bij een combinatie van omgevingsvergunning uit artikel 5.6.4 onder a en b geldt de hoogste toegestane vloeroppervlakte als totaal toegestaan maximum.

5.5.5 Inpandige statische opslag

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken als bedoeld in 5.1.1 onder f teneinde - naast het gebruik ten behoeve van de woonfunctie - inpandige statische opslag toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

a. het gebruik voor inpandige statische opslag dient te passen in de omgeving;

b. in opzet en ontwikkelingsperspectief dient het om een kleinschalige activiteit te gaan;
c. de activiteit dient plaats te vinden binnen de aanwezige gebouwen; er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de activiteit plaats;
d. voor de inpandige statische opslag is een vloeroppervlakte van maximaal 1000 m^2 toegestaan; overtollige voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, dient te worden gesloopt, tenzij het cultuurhistorisch waardevolle gebouwen betreffen;
e. de opslag mag niet plaatsvinden in kassen;
f. de opslag mag niet bestemd zijn voor handel danwel voor een elders gevestigd niet-agrarisch bedrijf;
g. detailhandel is niet toegestaan.
h. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing, dat wordt onderbouwd en gevisualiseerd in een terrein-/ beplantingsplan;
i. degene die de activiteit uitoefent is tevens de bewoner van de woning;
j. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de verkeers- en parkeersituatie ter plaatse;
k. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
l. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

Artikel 6 Waarde - Archeologie 4

6.1 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.

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 100 m^2 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 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.

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 Erfgoedwet bepaalde is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 6.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. het ophogen van de bodem met meer dan 1 m;
b. grondwerkzaamheden dieper dan 0,3 m onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 100 m^2, 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 Erfgoedwet nodig is, dan wel waarvoor overige bepalingen van de Erfgoedwet 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 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.

6.5.2 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, 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 5

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologie 5 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 500 m^2 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 Erfgoedwetbepaalde 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:

a. het ophogen van de bodem met meer dan 1 m;
b. grondwerkzaamheden dieper dan 0,3 m onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 500 m^2, 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 Erfgoedwet nodig is, dan wel waarvoor overige bepalingen van de Erfgoedwet 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 5, 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 5 om te zetten in de bestemming Waarde - Archeologie 1, 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.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 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 9 Algemene bouwregels

9.1 Bestaande minimale maten

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

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

10.1 Strijdig gebruik

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

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

Artikel 11 Algemene aanduidingsregels

11.1 Gebiedsaanduidingen

Ter plaatse van de gebiedsaanduidingen:

a. 'wro-zone - omgevingsvergunning ecologische verbindingszone';
b. 'wro-zone - omgevingsvergunning extensiveringsgebied';
c. 'wro-zone - omgevingsvergunning onbebouwd';
d. 'wro-zone - wijzigingsgebied intensiveringsgebied';
e. 'wro-zone - wijzigingsgebied intensiveringsgebied kassen';
f. 'wro-zone - wijzigingsgebied reserveconcentratiegebied';

aangeduide gronden gelden specifieke regels. Deze specifieke regels zijn opgenomen in de bestemming waarbinnen dit geldt.

11.2 Milieuzone - spuitzone

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - spuitzone' is het toepassen van bestrijdingsmiddelen voor de (glas)tuinbouw, fruit- en boomteelt niet toegestaan, anders dan hobbymatige teelt. De begrenzing van de 'milieuzone - spuitzone' kan worden aangepast met toepassing van de afwijkingsbevoegheden in artikel 3.4.1 en 4.5.1.

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

12.1 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.

12.2 Verlening

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 10.1 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 13 Algemene wijzigingsregels

13.1 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;
c. de reconstructie van de binnen het plangebied gelegen wegen, met dien verstande dat de bestemmingen Verkeer ter weerszijden van de weg met ten hoogste 25 m mogen worden verbreed.

13.2 Voorwaarden wijzigingsbevoegdheid

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

a. bodemsanering niet noodzakelijk is dan wel vóór uitvoering van het bestemmingsplan 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 bestemmingsplan financieel uitvoerbaar is.

13.3 Verleggen waterlopen en ontsluitingswegen binnen glastuinbouwgebied

Burgemeester en wethouders kunnen de gronden binnen de bestemming Agrarisch - Glastuinbouw alsmede ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied intensiveringsgebied' en 'wro-zone - omgevingsvergunning onbebouwd' wijzigen in de bestemming Verkeer en/of Water, zodanig dat ontsluitingswegen van percelen en waterlopen vanwege herstructurering van glastuinbouwbedrijven kunnen worden verlegd, verwijderd en/of worden toegevoegd, mits aan de volgende voorwaarden is voldaan:

a. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van stedenbouwkundige en landschappelijke waarden;
b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse. Hiertoe vindt overleg plaats met het waterschap;
c. 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;
d. de verkeerscapaciteit dient te zijn afgestemd op de plaatselijke situatie;
e. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 3.1 omschreven waarden.

13.4 Verleggen Agrarisch - Glastuinbouw i.v.m. waterlopen en ontsluitingswegen binnen glastuinbouwgebied

Burgemeester en wethouders kunnen de gronden binnen de bestemming Verkeer en Water wijzigen in de bestemming Agrarisch - Glastuinbouw, ten behoeve van het verleggen, verwijderen en/of toevoegen van ontsluitingswegen van percelen en waterlopen vanwege herstructurering van glastuinbouwbedrijven, mits aan de volgende voorwaarden is voldaan:

a. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van stedenbouwkundige en landschappelijke waarden;
b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse. Hiertoe vindt overleg plaats met het waterschap;
c. 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;
d. de verkeerscapaciteit dient te zijn afgestemd op de plaatselijke situatie;
e. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 3.1

omschreven waarden.

Artikel 14 Overige regels

14.1 Wettelijke regeling

Indien en voor zover in deze regels wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, dienen deze regelingen te worden gelezen, zoals deze luidden op het tijdstip van tervisielegging van het ontwerp van het bestemmingsplan.

14.2 Voorrangsregels

Daar waar gronden zowel zijn aangewezen als 'wetgevingszone - wijzigingsgebied intensiveringsgebied' als 'wetgevingszone - omgevingsvergunning extensiveringsgebied', of zowel 'wetgevingszone - wijzigingsgebied reserveconcentratiegebied' als 'wetgevingszone - omgevingsvergunning extensiveringsgebied' prevaleren de bepalingen van de aanduiding 'wetgevingszone - omgevingsvergunning extensiveringsgebied' boven de bepalingen van de 'wetgevingszone - wijzigingsgebied intensiveringsgebied', respectievelijk 'wetgevingszone - wijzigingsgebied reserveconcentratiegebied'.

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 13.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 13.1.1 met maximaal 10 %.

15.1.3 Uitzondering

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

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 13.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

15.2.3 Onderbroken gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in 13.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

15.2.4 Uitzondering

Het bepaalde in 13.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 16 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Lingewaard, Leutsestraat 27 Angeren'



Jufferenwal 30, 8011 LE Zwolle
Postbus 432
8000 AK Zwolle

t 08 8236 8236
e info@rombou.nl
i www.rombou.nl