Verlengde Molenstraat en Dijk Winssen

Inhoudsopgave

Toelichting **5**

Hoofdstuk 1 Inleiding **6**
1.1 Aanleiding 6
1.2 Ligging plangebied 7
1.3 Geldend(e) plan(nen) 8
1.4 Leeswijzer 10

Hoofdstuk 2 Gebiedsvisie **11**
2.1 Bestaande situatie 11
2.2 Toekomstige situatie 12

Hoofdstuk 3 Beleidskader **15**
3.1 Nationaal beleid 15
3.2 Provinciaal beleid 16
3.3 Gemeentelijk beleid 18
3.4 Conclusie 21

Hoofdstuk 4 Milieu- & omgevingsaspecten **22**
4.1 Verkeer & parkeren 22
4.2 Bodem 22
4.3 Geluid 24
4.4 Milieuzonering 26
4.5 Luchtkwaliteit 28
4.6 Geur 29
4.7 Externe veiligheid 30
4.8 Waterhuishouding 32
4.9 Ecologie 35
4.10 Archeologie & cultuurhistorie 36
4.11 Leidingen 37
4.12 Vormvrije MER-beoordeling 38

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving **39**
5.1 Algemeen 39
5.2 Bestemmingen 41

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid **42**
6.1 Economische uitvoerbaarheid 42
6.2 Overleg 42
6.3 Inspraak 42

Bijlagen toelichting 44

Bijlage 1 **Diverse bodemonderzoeken - Locatie Verlengde Molenstraat 7A** **45**

Bijlage 2 **Verkennend bodemonderzoek - Locatie Dijk 59 en Verlengde Molenstraat 14** **46**

Bijlage 3 **Watertoets** **47**

Bijlage 4 **Quickscan Wet natuurbescherming - Locatie Verlengde Molenstraat 7A** **48**

Bijlage 5 **Quickscan Wet natuurbescherming - Locatie Dijk 59 en Verlengde Molenstraat 14** **49**

Bijlage 6 **Stikstofnotitie** **50**

Bijlage 7 **Stikstofberekening sloop en bouw** **51**

Bijlage 8 **Stikstofberekening gebruik** **52**

Bijlage 9 **Archeologisch vooronderzoek - Locatie Verlengde Molenstraat 7A** **53**

Bijlage 10 **Archeologisch onderzoek - Locatie Dijk 59 en Verlengde Molenstraat 14** **54**

Regels 56

Hoofdstuk 1 **Inleidende regels** **57**
Artikel 1 Begrippen 57
Artikel 2 Wijze van meten 62

Hoofdstuk 2 **Bestemmingsregels** **63**
Artikel 3 Agrarisch met waarden 63
Artikel 4 Groen - Landelijk groen 68
Artikel 5 Wonen 69
Artikel 6 Waarde - Archeologie 2 73
Artikel 7 Waarde - Archeologie 4 76

Hoofdstuk 3 **Algemene regels** **79**
Artikel 8 Anti-dubbeltelregel 79
Artikel 9 Algemene bouwregels 79
Artikel 10 Algemene gebruiksregels 80
Artikel 11 Algemene aanduidingsregels 81
Artikel 12 Algemene wijzigingsregels 81

Hoofdstuk 4 **Overgangs- en slotregels** **82**
Artikel 13 Overgangsrecht 82
Artikel 14 Slotregel 82

Bijlagen regels 84

Bijlage 1 **Staat van bedrijfsactiviteiten** **85**

Bijlage 2 **Landschappelijke inpassing en Beeldkwaliteitplan locatie Verlengde Molenstraat 7A** **86**

Bijlage 3 **Landschappelijke inpassing en Beeldkwaliteitplan locatie Dijk 59 en Verlengde Molenstraat 14** **87**

Bijlage 4 **Te slopen bebouwing** **88**

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het onderliggende planvoornemens betreft twee locaties. De eerste locatie betreft de kassen met onderliggende grond aan de Verlengde Molenstraat 7A in Winssen. De tweede locatie omvat het achtererf van de Dijk 59 in Winssen, alsmede de Verlengde Molenstraat 14 in Winssen.

Beide initiatiefnemers zijn voornemens in het kader van 'ruimte voor ruimte' woningbouw te realiseren. De initiatiefnemer hebben hiertoe ieder bij de gemeente verzocht om gebruik te mogen maken van de gemeentelijke beleidsregels functieverandering Buitengebied. Het college heeft besloten aan beide verzoeken principe medewerking te verlenen. In geval van beide initiatieven is een herziening van het bestemmingsplan benodigd. De beide plannen worden gezamenlijk in procedure gebracht om een goede ruimtelijke ordening te kunnen waarborgen. Het planvoornemen op de locatie Verlengde Molenstraat 14 wordt namelijk gehinderd door de kassen op de Verlengde Molenstraat 7A en het woningbouwinitiatief op de Verlengde Molenstraat 7A wordt op zijn beurt gehinderd door de omliggende fruitboomgaarden van de initiatiefnemers van het planvoornemen aan de Dijk 59 en Verlengde Molenstraat 14.

Locatie Verlengde Molenstraat 7A
Dit perceel is afgesplitst van het perceel Verlengde Molenstraat 7 en valt binnen de begrenzing van het bestemmingsplan 'Verlengde Molenstraat 7 Winssen', dat de gemeenteraad op 29 mei 2018 heeft vastgesteld. Door de vaststelling van dat bestemmingsplan is het noordelijk deel van het agrarisch bouwvlak komen te vervallen.

De gronden ter plaatse van de locatie Verlengde Molenstraat 7A binnen dit verzoek zijn in dat plan meegenomen om te waarborgen dat er niet opnieuw een bedrijfswoning kon worden opgericht op het eerder afgesplitste perceel. Het agrarisch bouwvlak ter plaatse van Verlengde Molenstraat 7A is daarom voorzien van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten'.

Al voor de eigendomssplitsing is gebleken dat het niet langer mogelijk is om in het plangebied een duurzaam glastuinbouwbedrijf te exploiteren. De kassen worden daarom al langere tijd als opslagruimte gebruikt en niet voor de tuinbouw. De initiatiefnemer heeft de gemeente daarom verzocht om gebruik te mogen maken van het functieveranderingsbeleid. Dit betekent dat alle glasopstanden met bijbehorende verharding op het perceel worden gesloopt en verwijderd. In plaats daarvan mag één nieuw woongebouw, met maximaal twee wooneenheden, worden opgericht.

De strook grond, ten zuiden van de nieuwe woonbestemming op de Verlengde Molenstraat 7a, valt binnen de begrenzing van het bestemmingsplan 'Verlengde Molenstraat 7 Winssen'. In dit bestemmingsplan wordt deze strook grond wederom opgenomen. Met de bedoeling om het bouwvlak te laten vervallen, aangezien bebouwing op deze plek niet gewenst is. De huidige agrarische bestemming blijft gehandhaafd.

Locatie Dijk 59 en Verlengde Molenstraat 14
Dijk 59 betreft een fruitbedrijf en voorheen was het tevens een pluimveehouderij. Sinds enkele jaren zijn er echter geen dieren meer en zijn de bedrijfsactiviteiten in deze tak gestopt. De pluimveestal staat leeg. Verlengde Molenstraat 14 betreft een burgerwoning. Initiatiefnemer is voornemens de beleidsregels functieverandering Buitengebied toe te passen op de locatie Dijk 59. De huidige bedrijfswoning op het voorerf, wordt daarbij herbestemd tot burgerwoning. De bedrijfsgebouwen worden gesloopt en in plaats hiervan wordt een burgerwoning gebouwd naast Verlengde Molenstraat 14.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen in het buitengebied, ten westen van de kern Winssen. De gronden ter plaatse van de locatie Verlengde Molenstraat 7A staan kadastraal bekend als gemeente Ewijk, sectie G, nr. 724 en nr. 722 (deels) en de gronden ter plaatse van de locatie Dijk 59 en Verlengde Molenstraat 14 als gemeente Ewijk, sectie G, nr. 751, nr. 828, nr. 830, nr. 832, nr. 880 (deels), nr. 885 (deels), nr. 886 (deels), nr. 887 en nr. 888. Navolgende afbeeldingen tonen globaal de ligging en begrenzing van het plangebied in de omgeving. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding.



Globale ligging plangebied (rode stip)



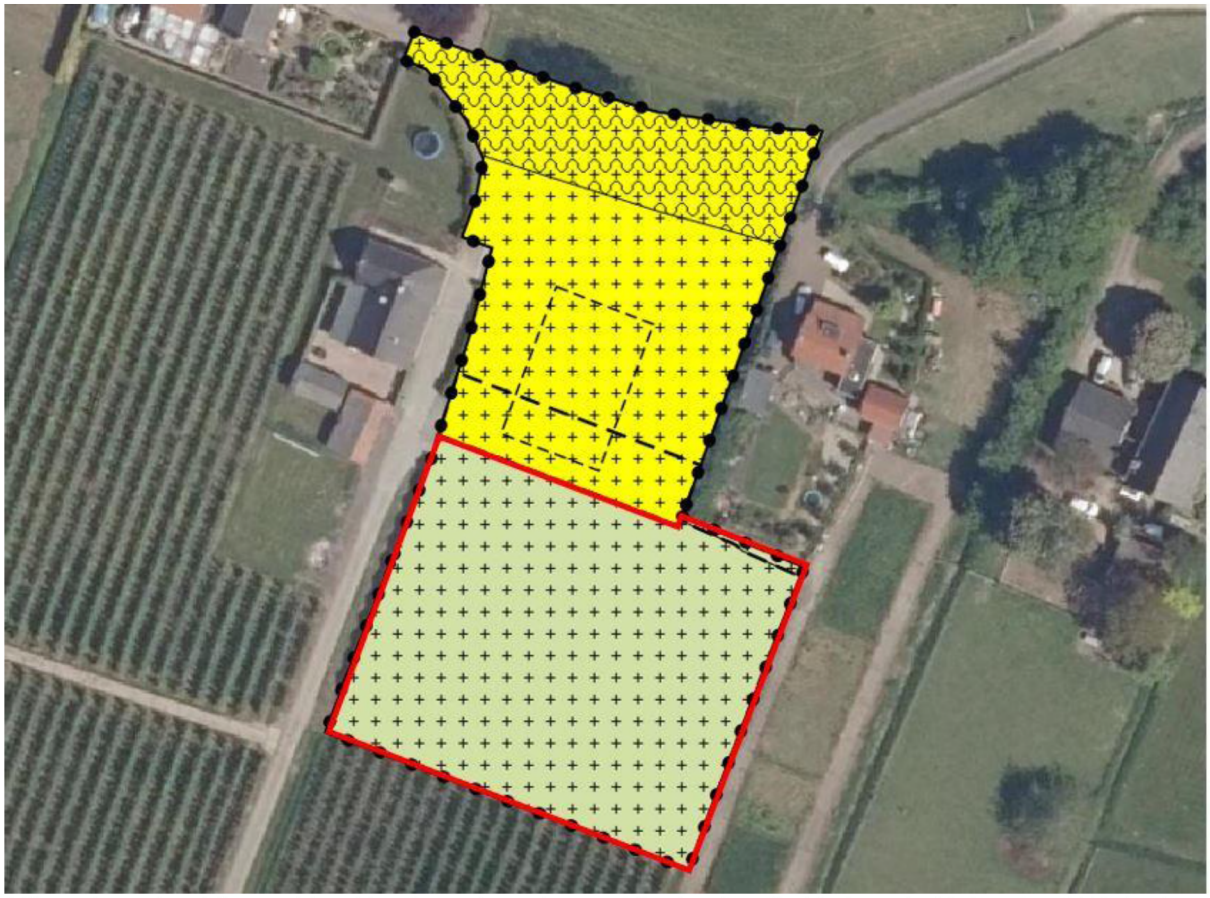
Globale begrenzing plangebied (rode omkadering)

1.3 Geldend(e) plan(nen)

Locatie Verlengde Molenstraat 7A
Voor het plangebied ter plaatse van de locatie Verlengde Molenstraat 7A geldt het bestemmingsplan 'Verlengde Molenstraat 7 Winssen'. Vastgesteld op 29 mei 2018 door de gemeenteraad van Beuningen. Het plangebied heeft de bestemming ‘Agrarisch met waarden’ en is vrijwel helemaal voorzien van een ‘bouwvlak’. Binnen het bouwvlak mag het bestaande oppervlak aan kassen eenmalig worden uitgebreid met maximaal 20 % van de bestaande bebouwde oppervlakte. Het hele bouwvlak is tevens voorzien van de aanduiding 'glastuinbouw' en de aanduiding ´bedrijfswoning uitgesloten´.

Verder geldt ter plaatse van de locatie het 'Parapluplan Archeologie', zoals vastgesteld op 11 juli 2023 door de gemeenteraad van Beuningen. Op basis hiervan geldt ter plaatse van de locatie grotendeels de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' en ter plaatse van de noordwesthoek de 'Waarde - Archeologie 2'.

De beoogde woningbouw ontwikkeling past niet binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden'. Om de functieverandering naar 'Wonen' mogelijk te maken en het agrarisch bouwvlak te verwijderen, zal het geldende bestemmingsplan voor de gronden in het plangebied moeten worden herzien.



Uitsnede verbeelding geldend bestemmingsplan met ligging locatie Verlengde Molenstraat 7A (rode omkadering)

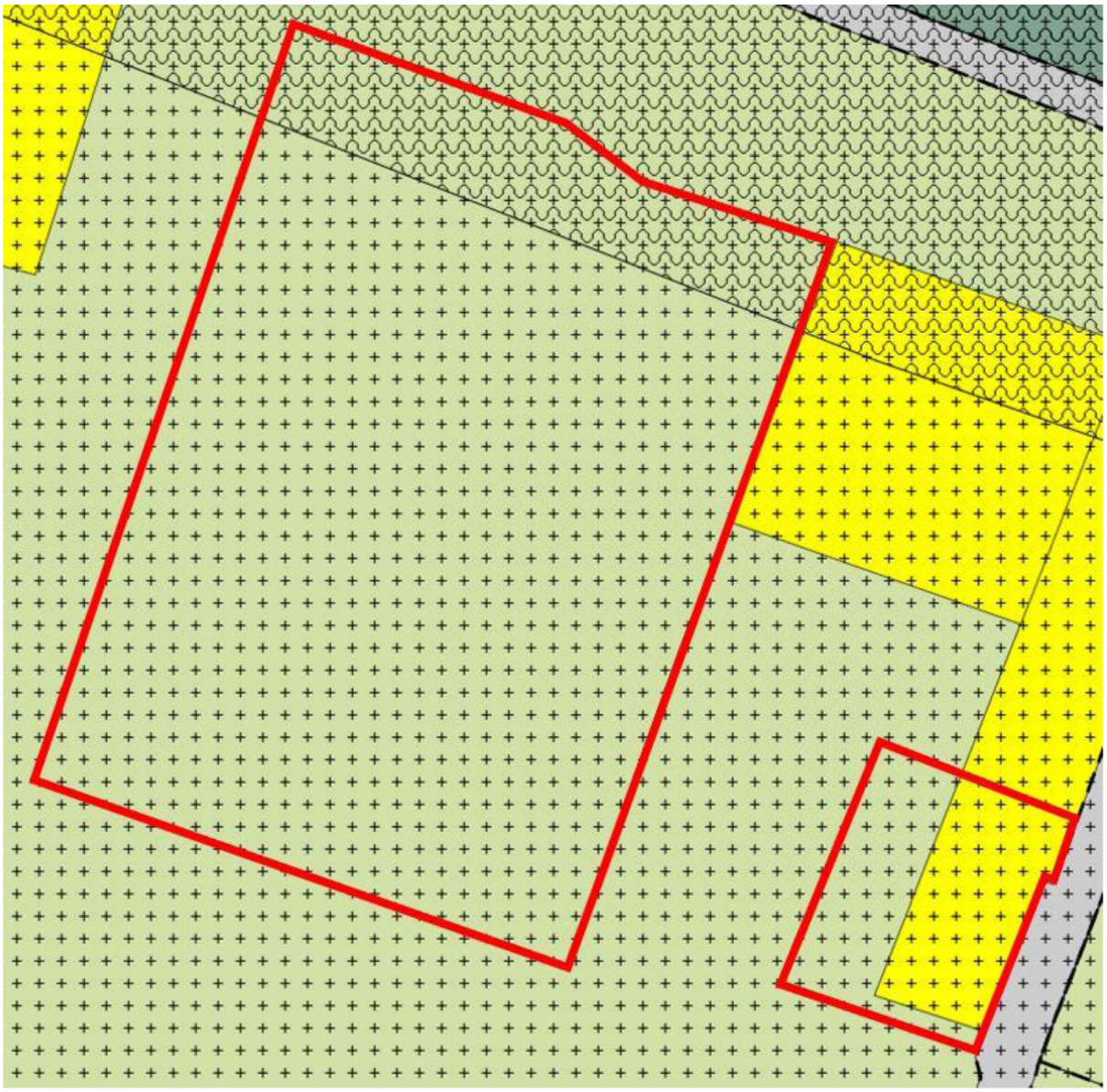
Locatie Dijk 59 en Verlengde Molenstraat 14
Vigerend is het bestemmingsplan 'Buitengebied'. Dit bestemmingsplan is op 14 juni 2011 vastgesteld door de gemeenteraad van Beuningen.

De te saneren locatie aan de Dijk 59 en de bedrijfswoningen hebben de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden´ met een agrarisch bouwvlak van circa 1 ha. Ook geldt aan de noordzijde de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering'.

De ontwikkellocatie ten zuiden van de bestaande burgerwoning aan de Verlengde Molenstraat 14 heeft reeds grotendeels een woonbestemming. Op basis van de geldende woonbestemming mag geen extra woning worden toegevoegd.

Daarnaast geldt ter plaatse van beide percelen het 'Parapluplan Archeologie', zoals vastgesteld op 11 juli 2023 door de gemeenteraad van Beuningen. Op basis hiervan gelden de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 2' en 'Waarde - Archeologie 4'.

Om de beoogde woningbouw, de functieverandering van de bedrijfswoning tot burgerwoning en het weg bestemmen van het agrarische bouwvlak mogelijk te maken, zal het geldende bestemmingsplan voor de gronden in het plangebied moeten worden herzien.



Uitsnede verbeelding geldend bestemmingsplan met ligging locatie Dijk 59 en Verlengde Molenstraat 14 (rode omkadering)

1.4 Leeswijzer

Het bestemmingsplan bestaat uit meerdere onderdelen: een verbeelding waarop de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven en regels waarin de bepalingen voor de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen. Het bestemmingsplan gaat vergezeld van een toelichting waarin de achtergronden van het bestemmingsplan zijn beschreven. De verbeelding vormt samen met de regels het juridische bindende deel van het bestemmingsplan. In de toelichting worden de keuzes die in het bestemmingsplan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord. De toelichting kan globaal opgedeeld worden in vier delen.

Inleiding en gebiedsvisie
In hoofdstuk 1 zijn de aanleidingen en het kader voor de planherziening beschreven. Hoofdstuk 2 geeft een beschrijving van de huidige en toekomstige situatie van het plangebied.

Verantwoording
Hoofdstukken 3 en 4 geven de achtergronden, toelichting en motivatie op de gemaakte keuzen weer die uiteindelijk hebben geleid tot de uitgewerkte planopzet. In dit planonderdeel worden onder meer het (beleids)kader en de milieuaspecten uiteengezet.

Juridische planbeschrijving
In hoofdstuk 5 wordt de juridische planopzet beschreven. Doel is een nadere onderbouwing te geven wat met het plan wordt beoogd en hoe de instrumenten regels en verbeelding hierbij worden gehanteerd.

Uitvoerbaarheid
Het laatste deel (hoofdstuk 6) gaat in op de financieel-economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

Hoofdstuk 2 Gebiedsvisie

2.1 Bestaande situatie

Locatie Verlengde Molenstraat 7A
In de bestaande situatie bevinden zich circa 1.280 m^2 aan kassen op de onderhavige locatie. Deze kassen zijn vanwege de kleinschaligheid ongeschikt voor de exploitatie van een duurzaam glastuinbouwbedrijf. De voormalige kassen zijn daarom al meerdere jaren in gebruik voor opslag. Er zijn verder geen overige bedrijfsgebouwen aanwezig. Op navolgende afbeelding is een impressie van de kassen weergegeven.



Impressie van de bestaande te slopen kassen

Locatie Dijk 59 en Verlengde Molenstraat 14
Aan de Dijk 59 staan een grote pluimveeschuur en enkele kleine bedrijfsgebouwen, alsmede een bedrijfswoning en een mantelzorgwoning. Aan de Verlengde Molenstraat 14 staat een burgerwoning. Op navolgende afbeelding is een impressie van de voormalige bedrijfsbebouwing weergegeven.



Impressie van de bestaande (bedrijfs)woning en de te slopen pluimveestal en mestloods

2.2 Toekomstige situatie

Locatie Verlengde Molenstraat 7A
In de toekomstige situatie worden alle kassen gesloopt (circa 1.280 $m^{2)}$, en wordt één woongebouw opgericht van maximaal 800 m^3. In dit geval wordt de mogelijkheid geboden om ofwel één vrijstaande woning te realiseren, danwel een woongebouw met twee wooneenheden. Door het verminderen van de verglazing van het landschap, wordt verdere leegstand tegengegaan en kan ter plaatste een aanzienlijke kwaliteitswinst behaald worden.

De realisatie van het plan vindt plaats op basis van een inrichtingsplan, waarbij rekening is gehouden met de landschappelijke inpassing van het woongebouw in de omgeving. Op navolgende afbeeldingen zijn de landschappelijke inpassingen weergegeven voor zowel de variant met een vrijstaande woning, als de variant met een woongebouw (twee wooneenheden).



Landschappelijke inpassing van de variant met een vrijstaande woning



Landschappelijke inpassing van de variant met een woongebouw

Locatie Dijk 59 en Verlengde Molenstraat 14

De agrarische bebouwing aan de Dijk 59 zal grotendeels worden gesloopt. In totaal wordt circa 840 m^2 gesloopt. De huidige bedrijfswoning wordt planologisch herbestemd tot burgerwoning. Deze boerderij met bijbehorend achterhuis, alsmede de tijdelijke mantelzorgwoning en het (hobby)paardenschuurtje (circa 13 m^2) blijven staan. Het eierlokaal wordt verkleind tot 130 m^2. Het huidige agrarische bouwvlak wordt in afmeting teruggebracht tot een woonvlak.

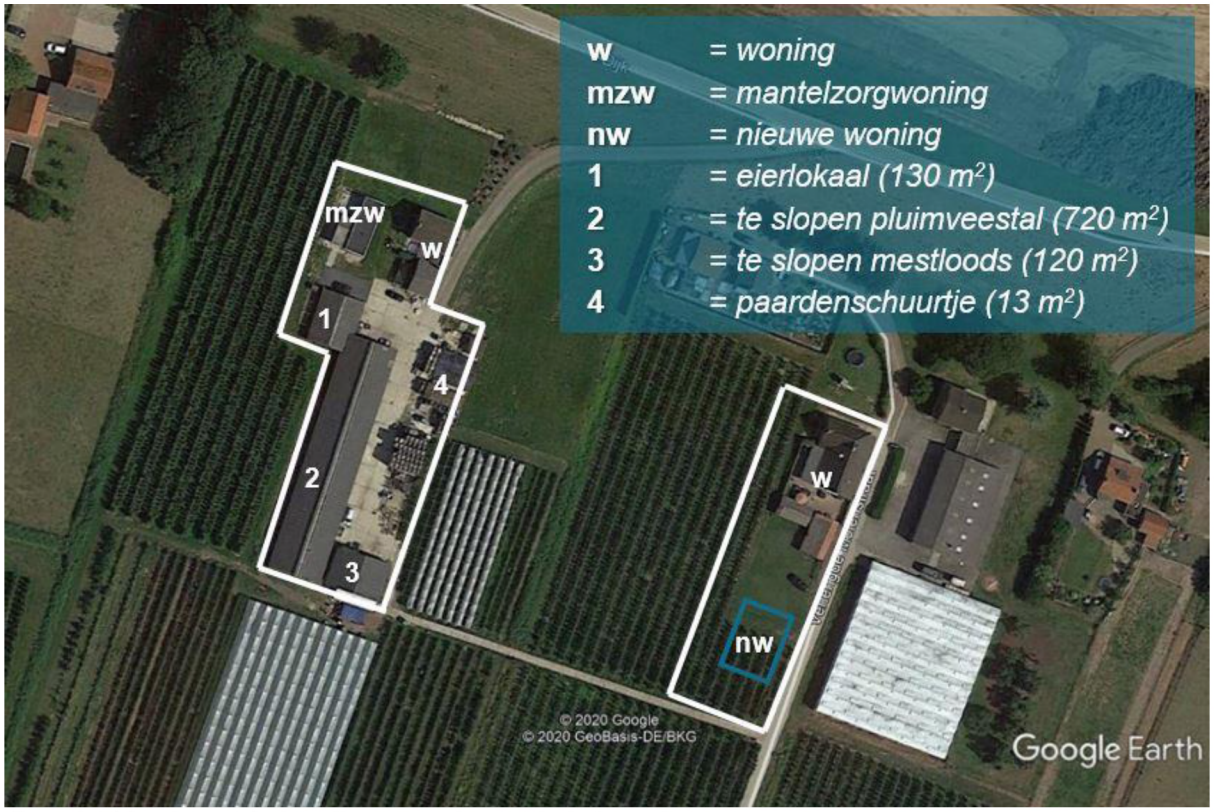
In de toekomstige situatie zal er aan Dijk 59 circa 143 m^2 aan bijgebouwen blijven staan. Onder de bestemming 'Wonen' mag volgens het bestemmingsplan Buitengebied 120 m^2 aan bijgebouwen aanwezig zijn. Echter omdat hier een groot achtererfgebied aanwezig is mag er wettelijk gezien tot 150 m^2 vergunningvrij worden gebouwd.

Hierbij moet worden opgemerkt dat het achterhuis in 1954 als onderdeel van het woonhuis is vergund en dus tot het woonhuis wordt gerekend, en dat de mantelzorgwoning vanwege de tijdelijkheid niet als bijgebouw hoeft te worden gerekend.

De 143 m^2 aan bijgebouwen die blijft staan valt binnen de wettelijk toegestane 150 m^2. Ruimtelijk gezien is een gebouw van deze omvang ook aanvaardbaar omdat het een bijgebouw op het achtererf betreft waar vanaf de dijk en door de nieuwe beplanting ook vanaf de Molenweg geen of nauwelijks zicht op is.

Naast de mantelzorgwoning en het bijgebouw wordt er voor hobbymatig gebruik een paardenbak van 20 x 40 m aangelegd. Dit is via een afwijkingsbesluit in het vigerende bestemmingsplan ook al mogelijk. Er worden daarbij geen schuurtjes, lichtmasten en andere aan de paardenbak verwante bouwwerken geplaatst. De afstand van de paardenbak tot de naastgelegen woning bedraagt 30 m. De afstand van het paardenschuurtje tot de naastgelegen woning bedraagt circa 105 m. Volgens de VNG richtlijn voor een gemengd gebied is dit voldoende, zie ook paragraaf 4.4.2 van de toelichting. Bovendien bevindt zich In de tussenstrook van 30 m een dichte bosschage van circa 15 m, waardoor eventuele overlast wordt geminimaliseerd. Het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt door de paardenbak niet onevenredig aangetast.

Op navolgende afbeeldingen zijn een impressie van de betreffende bebouwing en de landschappelijke inpassingen weergegeven.



Overzicht te slopen, te handhaven en beoogde bebouwing



Landschappelijke inpassing

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Nationaal beleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is de opvolger van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), waarin het Rijk een lange termijn visie geeft op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI geeft richting en helpt keuzes te maken. Bij de afweging van keuzes wordt bij voorkeur gekozen voor slimme combinaties van functies, wordt uitgegaan van de specifieke kenmerken en kwaliteiten van gebieden en worden beslissingen niet uitgesteld of doorgeschoven.

De nationale belangen en opgaven waarop het Rijk wil sturen en richting wil geven, komen samen in de volgende vier prioriteiten:

- Ruimte maken voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- De economie van Nederland verduurzamen en ons groeipotentieel behouden;
- Steden en regio's sterker en leefbaarder maken;
- Het landelijk gebied toekomstbestendig ontwikkelen.

Planspecifiek
De voorgenomen ontwikkelingen zijn niet in strijd met de prioriteiten uit de NOVI. De NOVI vormt geen belemmering voor dit plan.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) borgt een aantal van de nationale ruimtelijke belangen die deel uitmaken van het beleid, zoals beschreven in de voorganger van de NOVI, oftewel de SVIR. Op het moment dat de Omgevingswet in werking treedt, vervalt het Barro. De regels van het Barro worden dan vervangen door het Besluit kwaliteit leefomgeving (BKL). Het BKL wordt de uitwerking, in regelgeving, van het beleid dat in de NOVI staat. Zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is, is het Barro nog van toepassing.

In het Barro, ook wel bekend als de AMvB Ruimte, zijn 14 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen. Het besluit is gericht op doorwerking van de nationale belangen in provinciaal beleid en gemeentelijke bestemmingsplannen. Dat betekent dat het Barro voor de opgenomen onderwerpen regels geeft over bestemmingen en het gebruik van gronden. Daarnaast kan zij aan de gemeente opdragen in de toelichting bij een bestemmingsplan bepaalde zaken uitdrukkelijk te motiveren.

Planspecifiek
Voor onderhavig plangebied zijn geen specifieke doelstellingen geformuleerd. Het Barro is verder niet specifiek van toepassing op het plangebied.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geïntroduceerde 'ladder voor duurzame verstedelijking' is als procesvereiste vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet in de toelichting een onderbouwing opgenomen worden van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. De ladder worden in artikel 3.1.6, lid 2 Bro als volgt omschreven:

'De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.'

In het kader van de duurzame ladder wordt ten aanzien van de definitie van bestaand stedelijk gebied de definitie uit de Bro gehanteerd: *'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.'* Volgens de nota van toelichting bij het Bro moet worden bekeken of door het benutten van leegstaande verstedelijkingsruimte in bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien in de behoefte. Zoals ook volgt uit onder andere de uitspraak met het nummer 201303578/1/R4 kunnen, naar het oordeel van de Raad van State, planologische mogelijkheden waarvan nog geen gebruik is gemaakt, als leegstaande verstedelijkingsruimte worden aangemerkt. Een dergelijke locatie wordt gezien als onderdeel van het bestaand stedelijk gebied.

Conform actuele jurisprudentie wordt een ontwikkeling van 12 woningen of meer gezien als stedelijke ontwikkeling.

Planspecifiek
Onderhavig initiatief betreft het realiseren van maximaal 3 woningen en de functieverandering van een bestaande woning. Daarmee is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling en hoeft niet getoetst te worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Bovendien zorgt de sloop van de kassen en de agrarische bedrijfsbebouwing in het plangebied voor een afname van de hoeveelheid bebouwing in het plangebied en wordt verloedering tegen gegaan.

3.1.4 Conclusie

In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Algemeen

Op 19 december 2018 heeft het college van Gedeputeerde Staten de 'Omgevingsvisie Gaaf Gelderland' vastgesteld. De bijbehorende geactualiseerde 'Omgevingsverordening Gelderland (maart 2021)' heeft het college van Gedeputeerde Staten op 31 maart 2021 vastgesteld. In de Omgevingsvisie staan de hoofdlijnen van het beleid en in de Omgevingsverordening de regels en afspraken om de opgaven uit de Omgevingsvisie te realiseren.

De Omgevingsvisie en -verordening zijn dynamische instrumenten. Doordat wetten veranderen of door de komst van nieuwe initiatieven, kijkt de provincie twee keer per jaar of de plannen moeten worden aangepast.

3.2.2 Omgevingsvisie

De wereld verandert ingrijpend en er komt veel op de inwoners van Gelderland af. Het energievraagstuk, klimaatverandering, uitputting van grondstoffen, kwetsbare biodiversiteit, digitalisering, internationalisering. Deze zaken vragen stevige antwoorden en oplossingen als investering in de toekomst. Met de schaarse ruimte en de vele uiteenlopende belangen en inzichten gaat dit niet vanzelf. Het is de bedoeling om samen keuzes te maken over de voorliggende vraagstukken en de betekenis daarvan voor de inrichting van Gelderland. In onderling overleg zoeken naar synergie, samenhang en uitruilmogelijkheden. Waarbij de provincie een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland centraal stelt.

- *Gezond en veilig:* Dat is een gezonde leefomgeving, schone en frisse lucht, een schoon milieu, een niet vervuilde bodem, voldoende schoon en veilig (drink)water, bescherming van onze flora en fauna. Dat is voorbereid zijn op klimaatverandering, zoals hitte, droogte, bosbranden en overstromingen. En, dat is aandacht hebben voor verkeersveiligheid en veilige bedrijvigheid.
- *Schoon en welvarend:* Dat is een dynamisch, duurzaam en aantrekkelijk woon-, werk- en ondernemersklimaat, goed bereikbaar en met een goed functionerende arbeidsmarkt en dito kennis- en onderwijsinstellingen. Maar dat is ook: het tegengaan van schadelijke uitstoot, afval en uitputting van grondstoffen. En: het investeren in nieuwe, alternatieve vormen van energie

- Om Gelderland voor mensen en bedrijven aantrekkelijk te houden, is de kwaliteit van de leefomgeving van groot belang. Goed bereikbare voorzieningen, aansprekende evenementen, unieke cultuurhistorie, inspirerende culturele voorzieningen, een mooie natuur; het is allemaal van belang. Ook goed wonen hoort daarbij. Gelderland heeft op woongebied een bijzondere positie met uiteenlopende woonkwaliteiten, zowel stedelijke als landelijke. De Gelderse streken hebben ieder hun eigen aard, waar mensen zich thuis en verbonden met elkaar voelen. In onze groeiende Gelderse steden komen veel activiteiten samen. Tegelijkertijd investeren we in een vitaal platteland, juist als daar krimp plaatsvindt. Om het landschap open, groen en het voorzieningenniveau op peil te houden en leegstand te voorkomen, is bouwen binnen bestaand verstedelijkt gebied ons vertrekpunt. Wij geven de voorkeur aan het benutten van bestaande gebouwen. Wij gaan voor concentraties van bebouwing. Pas als er geen andere goede mogelijkheden zijn, breiden we uit aan de randen van onze steden of dorpen.
- De dynamiek op de woningmarkt is groot. Voor ons staat een goede balans tussen de vraag en aanbod van woningen in verschillende prijscategorieën voorop, ook voor specifieke doelgroepen. We hebben zorg en aandacht voor de woonbehoeften van alle Gelderlanders en maken hier met onze partners afspraken over. Ook zijn de meeste woningen verre van energieneutraal en klimaatbestendig. Wij stimuleren innovaties op dit terrein, zoals het aardgasloos maken van bestaande woningen en het verduurzamen van woonwijken. Ook zijn wij met onze partners in gesprek over hoe we het vraagstuk van klimaatadaptatie en wonen slimmer kunnen aanpakken. Voldoende groene ruimte, koele plekken, opvang van water in het licht van de klimaatverandering is immers van belang, zeker met het oog op de gezondheid van onze inwoners.

Planspecifiek
Aansluitend op de provinciale duurzaamheidsprincipes, is het de bedoeling dat beoogde nieuwe woningen zonder aardgasaansluiting wordt gerealiseerd. Daarnaast sluit de ontwikkeling aan bij het streven om leegstand tegen te gaan en het landschap opener en klimaatbestendig te maken. Vanwege de landschappelijke inpassingen van de plannen en de reductie van het verhard oppervlak. In de omgevingsvisie zijn verder geen specifieke doelstellingen geformuleerd, voor het onderhavige plangebied. Het plan is passend binnen de omgevingsvisie.

3.2.3 Omgevingsverordening

De Omgevingsverordening vormt de juridische doorwerking in regels van het beleid uit de Omgevingsvisie. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. 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 Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de Provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening.

Planspecifiek
Op grond van artikel 2.65b van de omgevingsverordening dient in het bestemmingsplan te worden toegelicht welke maatregelen of voorzieningen worden getroffen om de risico's van klimaatverandering te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij is gemaakt. Met dit bestemmingsplan wordt een solitaire glastuinbouwlocatie en een voormalige pluimveehouderij opgeheven en vervangen door wonen (reductie hinder). Daarnaast wordt het verhard oppervlak gereduceerd en vindt een landschappelijke inpassing plaats. In het onderhavige geval zal het hemelwater afkomstig van het verhard oppervlak van de beoogde woningen niet worden gekoppeld aan het rioolsysteem, waardoor overbelasting van het riool wordt voorkomen. Door de omvang van de percelen, het reduceren van het verhard oppervlak en de landschappelijke elementen kan hemelwater (ook bij hevige buien) beter infiltreren en worden opgevangen. Daarnaast zal rond de woningen beplanting worden aangebracht, waardoor hittestress wordt beperkt en de biodiversiteit binnen het plangebied wordt verbeterd. Ook zal door het beperken van terreinverharding en het toepassen van halfverharding het grondwater aangevuld blijven worden met regenwater, zodat droogteschade wordt voorkomen. Ten aanzien van waterveiligheid zijn de beoogde woonpercelen in de nabijheid van de dijk gelegen. Ter plaatse van de beschermingszone wordt geen nieuwe bebouwing opgericht. Zodoende zal het waterkerend vermogen niet worden aangetast. Ook zal er geen wateroverlast optreden als gevolg van de beoogde ontwikkeling, aangezien de ingrepen voorkomend uit dit plan het functioneren van het grondwatersysteem niet zullen beïnvloeden.

In artikel 2.2 van de omgevingsverordening is opgenomen dat een bestemmingsplan alleen nieuwe woningen mogelijk maakt als die ontwikkeling past binnen een door Gedeputeerde Staten vastgestelde regionale woonagenda. Zoals in subparagraaf 3.3.3 is beschreven, past de beoogde ontwikkeling verder binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma.

Daarnaast is het plangebied gelegen binnen een intrekgebied. Artikel 2.38 van de omgevingsverordening stelt dat een bestemmingsplan voor de gronden binnen een intrekgebied de winning van fossiele energie niet mogelijk mag maken. Hieraan wordt voldaan.

Ook is plangebied gelegen in een 'Kwetsbaar drinkwaterreserveringsgebied'. Op grond van de artikelen 3.32b tot en met 3.32i van de omgevingsverordening is het een Kwetsbaar drinkwaterreserveringsgebied verboden:

- een mijnbouwwerk op te richten;
- werken tot stand te brengen of handelingen te verrichten waardoor direct of indirect warmte aan de bodem of het grondwater wordt onttrokken of toegevoegd;
- op een diepte van 10 m of meer onder het maaiveld boringen te verrichten, boorputten aan te leggen, in exploitatie te nemen of te hebben en grond- of funderingswerken uit te voeren of te hebben;
- afstromend water op of in de bodem te lozen van zonneparken groter dan 1 ha, rijks- of provinciale wegen, parkeerplaatsen voor meer dan 100 motorvoertuigen en bedrijventerreinen met inrichtingen type B of C als bedoeld in het Activiteitenbesluit milieubeheer;
- meststoffen op of in de bodem te brengen;
- een begraafplaats aan te leggen;
- IBC-bouwstoffen toe te passen;
- grond of baggerspecie toe te passen in oppervlaktewater;
- een systeem voor individuele behandeling van afvalwater aan te leggen.

Hieraan wordt voldaan.

Voor het onderhavige plangebied zijn geen andere specifieke doelstellingen geformuleerd in de verordening. Daarmee is het plan passend binnen de omgevingsverordening.

3.2.4 Conclusie

Het bestemmingsplan is passend in de Omgevingsvisie en -verordening van de provincie.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Beuningen

De gemeentebrede Omgevingsvisie is op 21 december 2021 vastgesteld. De Omgevingsvisie is een integrale en lange termijn visie tot 2040 over de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van de gemeente Beuningen. Het motto van de Omgevingsvisie bestaat uit de kernwaarden van de gemeente: verbinding, betrokkenheid en mooi plekje.

De Omgevingsvisie richt zich op 5 ambities. Deze ambities zijn gebaseerd op de analyse van de trends en ontwikkelingen en de beleidsanalyse, zoals die zijn opgenomen in de Notitie van Uitgangspunten Omgevingsvisie Beuningen. De ambities laten zien welke onderwerpen de gemeente belangrijk vindt en waaraan de gemeente de komende jaren, in gezamenlijkheid met inwoners, organisaties, de regio en overige partners, wil werken. Bij het werken aan de toekomst van Beuningen worden de landschappelijke, cultuurhistorische en archeologische waarden beschermd. Deze waarden zijn het uitgangspunt bij ontwikkelingen, samen met de kernwaarden uit het motto.

De vijf ambities voor de fysieke leefomgeving in de komende jaren zijn:

- Beuningen heeft voldoende woningen en voldoende bereikbare voorzieningen op de juiste plek, waardoor we leefbare kernen hebben;
- Beuningen is gezond, inclusief en veilig;
- Beuningen is energieneutraal en klimaatbestendig;
- Beuningen heeft een schone leefomgeving met een waterkwaliteit, bodemkwaliteit en luchtkwaliteit die voldoen aan de normen. Ook heeft Beuningen zo min mogelijk hinder van geluid, geur, licht en omgevingsrisico's. Beuningen streeft naar vergroting van de biodiversiteit;

- Beuningen is ondernemend en uitnodigend.

Voldoende woningen
Beuningen is een echte woongemeente. Er is een uiteenlopend aanbod van woonmilieus, van landelijk tot dorpscentrum. Dat is een aanvulling op de meer grootstedelijke milieus in de regio. De gemeente wil dit aanbod blijven bieden, versterken en uitbouwen. Hierbij wordt rekening gehouden met de demografische ontwikkeling en dynamiek op de regionale woningmarkt. Bij de groei staat het behoud van de woonkwaliteiten (groen, blauw, rust en ruimte) voorop. Daarvoor moeten een andere aanpak worden gekozen dan ongebreideld uitbreiden. In samenhang met thema's als duurzaamheid en klimaatverandering is een uitgekiende ontwikkeling nodig. Dit resulteert in de volgende opgaven:

- Voldoende woningen voor de eigen behoefte én de regionale groei;
- Betaalbare woningen voor diverse doelgrepen, verschillende soorten woningen binnen de wijken, levensloopbestendige woningen en bevordering van doorstroming;
- Behoud van de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad en geschikte woningen voor toekomstige doelgroepen;
- Nieuwe woningen moet zoveel mogelijk duurzaam, klimaatbestendig en circulair worden gebouwd, maar ook de bestaande voorraad moet verduurzamen.

Wonen buiten de kernen
In het buitengebied is nieuwbouw van woningen mogelijk ter compensatie van de sloop van (voormalige/agrarische) bedrijfsbebouwing. Dit is ook het uitgangspunt voor het oeverwallengebied. Hier is echter wel een mogelijkheid om onder voorwaarden op enkele locaties meer woningen toe te staan. Met maatwerk is het mogelijk om in combinatie met kwaliteitsverbetering, behoud en versterking cultuurhistorisch erfgoed, natuur- en landschapsontwikkeling extra woningen toe te voegen in de linten van Ewijk en Winssen. Ook kan gedacht kan worden aan enkele verspreid liggende erfontwikkelingen of buitenplaatsen gekoppeld aan de Van Heemstraweg ten noorden van de kernen Beuningen en Weurt. De situering en omvang van deze ontwikkelingen wordt afgestemd op het omringende landschap.

Planspecifiek
Conform de omgevingsvisie is de onderhavige nieuwbouw ter compensatie van de sloop van voormalige bedrijfsbebouwing. Bovendien zijn de beoogde ontwikkelingen kleinschalig en hebben ze een dorps en landschappelijk karakter.

3.3.2 Gemeentelijke uitwerking Notitie functieverandering Buitengebied

Het gemeentelijke functieveranderingsbeleid voor de functieverandering van vrijkomende (agrarische) bedrijfsbebouwing naar wonen in het buitengebied van Beuningen is opgenomen in de 'Gemeentelijke uitwerking Notitie functieverandering Buitengebied', zoals vastgesteld door het college op 26 januari 2010. Op 3 september 2013 is een aanvulling op dit beleid vastgesteld. In hoofdstuk 3 van dit beleid wordt ingegaan op de gemeentelijke uitwerking in toepassingscriteria van het functieveranderingsbeleid. In het functieveranderingsbeleid zijn 2 sporen opgenomen voor functieverandering naar wonen:

1. Hergebruik van bedrijfsbebouwing voor wonen;
2. Sloop en vervangende nieuwbouw.

In beide situaties worden er (gedeeltelijk) extra wooneenheden gerealiseerd naast een eventuele voormalige bedrijfswoning.

Planspecifiek

Locatie Verlengde Molenstraat 7A
Aangezien ter plaatse van deze locatie alleen kassen zijn gesitueerd, is spoor 2 van toepassing. Binnen dit spoor geldt specifiek voor glastuinbouwbedrijven dat als alle glasopstanden op het perceel worden gesloopt, dat dan nieuwe woningen of een woongebouw mogen worden opgericht. In de notitie worden aan de functieverandering naar wonen voorwaarden gesteld. Welke in navolgende afbeelding zijn weergegeven. Voor deze locatie betekent dit dat door de sloop van circa 1.280 m^2 kassen, één woongebouw tot maximaal 800 m^3 gerealiseerd mag worden. De gemeente heeft in het principeakkoord aangegeven dat in het woongebouw maximaal 2 wooneenheden mogen worden gerealiseerd.

Gesloopte oppervlakte glasopstanden	Functieverandering naar wonen
0 - 1000 m²	Geen mogelijkheden voor bouw woongebouw
1000 m² - 2500 m²	1 woongebouw tot max. 800 m³
2500 m² - 8000 m²	1 woning of woongebouw tot maximaal 1200 m³
8.000 m²	2 woningen of 1 woongebouw tot maximaal 1.600 m³

Locatie Dijk 59 en Verlengde Molenstraat 14
Als minimaal 750 m² aan gebouwen wordt gesloopt mag één woning worden teruggebouwd. De agrarische bedrijvigheid dient daarbij te worden gestaakt. De onderhavige locatie kan voldoen aan de voorwaarden uit de Beleidsregels. In totaal wordt circa 840 m² gesloopt en er wordt één woning teruggebouwd. Daarmee is de ontwikkeling passend binnen de gemeentelijke beleidsuitgangspunten.

Een ander beleidsuitgangspunt is om de nieuwe woning in de footprint van de gesaneerde opstallen te realiseren. Hieraan wordt niet voldaan. De bouwrechten worden verplaatst van Dijk 59 naar de Verlengde Molenstraat 14. De beoogde locatie van de nieuwe woning heeft in de huidige situatie al een woonbestemming, maar geen bouwvlak. Middels de toevoeging van een woning op deze locatie wordt aangesloten op het bestaande bebouwingscluster. Daarmee wordt bij saneren van de agrarische opstallen een open doorzicht naar het achterland gerealiseerd. Deze ruimtelijke kwaliteitsimpuls is reden om op dit punt af te wijken van het gemeentelijke uitgangspunt.

3.3.3 Woonvisie

De gemeenteraad heeft de woonvisie voor de periode 2018 - 2023 op 19 december 2017 vastgesteld. Met deze Woonvisie stelt de gemeente haar woonbeleid voor de komende jaren vast. De Woonvisie vormt de basis voor het woningbouwprogramma in de komende jaren, afstemming met de buurgemeenten en prestatieafspraken met Woonwaarts. De woonvisie gaat uit van een vitaal, zorgzaam en duurzame gemeente. In de toekomst (stip op de horizon circa 2030) bestaat de gemeente uit dorpen waarin het fijn wonen is voor mensen, ongeacht hun leeftijd, inkomen, mobiliteit of gezondheid. Kernen in een rustige, groene omgeving met de kracht van de nabijheid en bereikbaarheid van werk en voorzieningen in de stedelijke agglomeratie. De kernen zijn aantrekkelijke, duurzame en gezonde leefgemeenschappen, passend bij de (veranderende) vraag van de consument. De gemeente Beuningen is een bewuste keuze voor jonge gezinnen die de stad verlaten om in de gemeente rust en ruimte te zoeken, alsmede voor ouderen en zorgbehoevenden die in de gemeente willen blijven wonen. Met duurzame en zorgzame woonmilieus beschikt Beuningen over een onderscheidend, kwalitatief hoogwaardig palet aan woonmilieus in de regio.

Kwalitatieve opgave: inspelen op de mismatch
Het is de ambitie om over voldoende woningen te beschikken én de juiste woningen op de juiste plekken te hebben, passend bij de doelgroepen en woonwensen nu en op langere termijn. De mismatch tussen vraagontwikkeling en huidig woningaanbod is daarbij maatgevend. Binnen de gemeente moet een gevarieerd aanbod aan woonmilieus worden aangeboden: landelijk, dorps en centrum-dorps wonen.

Uitgangspunten zijn voorts:

- Inbreiding gaat voor uitbreiding, tenzij inbreiding ten koste gaat van de ruimtelijke kwaliteit van een wijk of kern (ruimte en groen). Uitbreiding buiten stedelijk gebied zal dan juist een ruimtelijke kwaliteitsimpuls voor het buitengebied (of de overgang van bebouwde kom en buitengebied) moeten bieden of een bijzonder woonmilieu moeten creëren dat niet mogelijk is in de bestaande kern;
- De gemeente zet in op transformatie van leegstaand c.q. vrijkomend (agrarisch) vastgoed richting woningbouw, onder de uitdrukkelijke voorwaarde dat dit meerwaarde biedt voor de volkshuisvestelijke, maatschappelijke en/of ruimtelijke kwaliteit;

- Transformatie wordt als een bredere opgave gezien. Daaronder vallen ook: aanpassingen van woningen met het oog op levensloopbestendigheid, investeringen in verduurzaming in energetisch opzicht, verkoop van huurwoningen en terugbouwen van toekomstgerichte sociale huurwoningen (de dubbelslag), transformatie van wijken (herstructurering), splitsing grotere boerderijen/ woningen;
- Er wordt ingezet op een goede mix van appartementen en grondgebonden woningen, waarbij de specifieke kwaliteiten en potenties van de locaties leidend zijn;
- De gemeente geeft prioriteit aan projecten die echt op korte termijn ontwikkeld moeten worden, vanwege de behoefte en de impuls die de projecten bieden voor bijvoorbeeld de woningmarkt;
- Er wordt ingespeeld op de specifieke behoeften van doelgroepen die in de knel komen op de woningmarkt;
- Voor woningbouwinitiatieven wordt een kwalitatieve meetlat ontwikkeld. Deze meetlat moet ervoor zorgen dat (ver-)bouwplannen zoveel mogelijk sporen met de door ons gewenste kwaliteiten. De meetlat wordt toegepast op nieuwe initiatieven, maar ook de huidige projecten worden getoetst. Zo kan de gemeente optimaal op kwaliteit sturen.

Kwantitatieve opgave: bandbreedte
Vanzelfsprekend is het inspelen op de kwalitatieve mismatch op de woningmarkt op termijn cruciaal, dat is het vertrekpunt. Een kwantitatieve bandbreedte, als kader waarbinnen de juiste kwaliteiten gerealiseerd kunnen worden, blijft echter nodig. Meer dan in het verleden wil de gemeente daarin ruimte voor flexibiliteit creëren, zodat sneller wordt ingespeeld op nieuwe kansrijke initiatieven.

Het is belangrijk dat er de komende jaren in iedere kern wordt gebouwd, passend bij de ontwikkeling van de kern, zodat deze vitaal blijven. Geen grootschalige uitbreidingen, maar kleinschalige impulsen, passend bij de bestaande sfeer en identiteit.

Planspecifiek
Voor de gemeenten Berg en Dal, Beuningen, Druten, Heumen, Mook en Middelaar, Nijmegen en Wijchen is sinds 15 december 2020 de nieuwe gezamenlijk regionale 'Woonagenda Nijmegen e.o. 2020-2030' van kracht. Op basis van een analyse van de regionale behoefte, kunnen in de regio gedurende de looptijd van de agenda circa 20.500 woningen worden gebouwd. Voor Beuningen komt dit neer op circa 1.325 woningen.

De voorgenomen nieuwbouw van maximaal 3 woningen past zowel binnen de woonvisie, alsmede binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma van 1.325 woningen (en daarmee binnen de subregionale woonagenda).

3.4 Conclusie

Het plan is passend binnen c.q. niet strijdig aan het beleid van de verschillende overheden.

Hoofdstuk 4 Milieu- & omgevingsaspecten

4.1 Verkeer & parkeren

4.1.1 Verkeer

Locatie Verlengde Molenstraat 7A
Omdat er een functiewijziging plaatsvindt van ‘agrarisch’ naar ‘wonen’ zal het aantal voertuigbewegingen afnemen ten opzichte van de bestaande situatie. Net als in de bestaande situatie zal het plangebied ontsloten worden via de doodlopende Verlengde Molenstraat. Er is geen directe verbinding voor motorvoertuigen met de (Waalban)Dijk.

Locatie Dijk 59 en Verlengde Molenstraat 14
Als gevolg van de voorgenomen planontwikkeling is sprake van een afname van het aantal voertuigbewegingen. De vele transportbewegingen van en naar het voormalige bedrijf vervallen immers. Hier tegenover staat een gering aantal verkeersbewegingen met personenauto's van de bewoners van de nieuwe woning. Ten aanzien van de verkeersstructuur kan worden gesteld dat het planvoornemen leidt tot een verbetering ten opzichte van de bestaande situatie.

Het aspect 'verkeer' vormt geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

4.1.2 Parkeren

Locatie Verlengde Molenstraat 7A
Bij de bouw van een vrijstaande woning of een twee-onder-een-kap woning, moeten in aansluiting op het bestemmingsplan 'Parapluplan Parkeren' in de zone 'buitengebied' respectievelijk minimaal 2,0 en 1,8 parkeerplaatsen per woning op eigen terrein worden gerealiseerd worden.

Het te ontwikkelen woonperceel biedt voldoende ruimte om in de maximaal 4 benodigde parkeerplaatsen te voorzien. De benodigde parkeergelegenheden zijn ingetekend in de landschappelijke inpassingen. Daarnaast is het daadwerkelijk moeten voldoen aan de parkeernormen geborgd in de algemene regels van dit bestemmingsplan.

Locatie Dijk 59 en Verlengde Molenstraat 14
Er is voldoende parkeergelegenheid aanwezig op het eigen terrein en het te ontwikkelen woonperceel biedt voldoende ruimte om in de parkeernorm te voorzien. Bovendien is de verplichting tot het voldoen aan de parkeernorm geborgd in de algemene regels van dit bestemmingsplan.

Het aspect 'parkeren' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.2 Bodem

4.2.1 Regelgeving

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moet in verband met de uitvoerbaarheid van een project rekening worden gehouden met de bodemgesteldheid. Bij functiewijzigingen moet worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig moet worden gesaneerd, dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). De Wet bodembescherming heeft betrekking op landbodems; waterbodems vallen onder de Waterwet. Op grond van de Woningwet en de Bouwverordening moet voor elke individuele bouwlocatie aangetoond worden dat de bodem geschikt is voor de beoogde bebouwing, alvorens een omgevingsvergunning verleend kan worden.

Bij het opstellen van een bestemmingsplan is de vraag of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik van die bodem en of deze optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Het uitgangspunt hierbij is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem en dat de bodemkwaliteit niet verslechtert door grondverzet. Dit is het zogenaamde stand still-beginsel. Het vaststellen van de bodemkwaliteit wordt bij het opstellen/wijzigen van een bestemmingsplan dan ook alleen van belang geacht voor de locaties waar ontwikkelingen gepland zijn (zoals functiewijzigingen, bouwen, graven/ophogen).

4.2.2 Doorvertaling bestemmingsplan

Locatie Verlengde Molenstraat 7A
Op deze locatie zijn een historisch vooronderzoek, een verkennend onderzoek en een eindsituatie onderzoek, inclusief een verkennend onderzoek naar asbest, uitgevoerd. De onderzoeksrapportage is als bijlage 1 bij de toelichting gevoegd. Voor de onderzoeken zijn reeds uitgevoerde verkennende bodemonderzoeken in en rond het plangebied bekeken, zijn een milieutekening en historische kaarten bestudeerd en is een locatiebezoek uitgevoerd. Op basis hiervan zijn ter plaatse van het plangebied de volgende bijzonderheden en/of bodembedreigende activiteiten aanwezig (geweest):

- Algemene bodemkwaliteit verdacht op basis van huidig (glastuinbouwcomplex) en voormalig (boomgaard) gebruik;
- Teeltlaag verdacht op bestrijdingsmiddelen (OCB);
- Gedempte sloten;
- Aanmaakplaats voor bestrijdingsmiddelen en/of meststoffen;
- Voormalig mestvaalt.

Op basis van deze gegevens wordt uitgegaan van een verdachte locatie met betrekking tot het voorkomen van een bodemverontreiniging (incl. OCB, arseen en chroom). Voor wat betreft asbest in de bodem wordt eveneens uitgegaan van een verdachte locatie, aangezien het glastuinbouwcomplex is gebouwd in een asbestverdachte tijd en bodemvreemde bijmengingen worden verwacht. De aanwezigheid van PFAS in de bodem en de gedempte sloten betreffen aandachtspunten.

Algemene kwaliteit
Voor de algemene kwaliteit is de hypothese van een verdachte locatie met betrekking tot de aanwezigheid van een bodemverontreinigingen met diverse NEN, arseen en chroom parameters gesteld. Op basis van de onderzoeksresultaten moet formeel de gestelde hypothese worden aangenomen, aangezien plaatselijk in het grondwater een licht verhoogd gehalte voor minerale olie is aangetoond dat de norm voor nader onderzoek overschrijdt. In de ondergrond, waar minerale olie is aangetoond in het grondwater, werden geen verhoogde gehalten voor minerale olie aangetoond ten opzichte van de betreffende achtergrondwaarde. In de overige onderzochte grond- en grondwatermonsters voor de algemene kwaliteit zijn maximaal licht verhoogde gehalten aangetoond, waarbij de indexwaarde van 0,5 niet wordt overschreden, waardoor hier verder geen vervolgstappen noodzakelijk zijn in het kader van de Wbb.

Huidige en voormalige verdachte bodembedreigende activiteiten
Voor de huidige en voormalige verdachte bodembedreigende activiteiten op de locatie is de hypothese gesteld van verdachte deellocaties met betrekking tot de aanwezigheid van een bodemverontreiniging. Op basis van de onderzoeksresultaten wordt de gestelde hypothese verworpen, aangezien zowel in de onderzochte grond als in het onderzochte grondwater maximaal licht verhoogde gehalten zijn aangetoond voor de parameters die niet per definitie kunnen worden gerelateerd aan de huidige en voormalige verdachte bodembedreigende activiteiten. De aangetoonde licht verhoogde gehalten komen overeen met de algemene kwaliteit ter plaatse van de gehele locatie, waardoor deze niet worden gerelateerd aan de huidige en voormalige verdachte bodembedreigende activiteiten.

Teeltlaag onderzoek
Voor de teeltlaag is de hypothese gesteld van een verdachte locatie met betrekking tot het voorkomen van een bodemverontreiniging met organochloorbestrijdingsmiddelen (OCB). Op basis van de onderzoeksresultaten wordt de gestelde hypothese verworpen, aangezien maximaal licht verhoogde gehalten zijn aangetoond voor OCB.

PFAS
Op basis van de resultaten voor de PFAS parameters in de onderzochte grondmengmonsters MMPFAS01 en MMPFAS02 van de grond (0,0-1,0 m-mv, klei) voldoet de grond aan de functieklasse 'landbouw/natuur' (achtergrondwaarde) uit het tijdelijk handelingskader. Zodoende bestaan voor deze gronden wat betreft PFAS geen bezwaren voor toepassing elders, behoudens in grondwaterbeschermingsgebieden.

Verkennend onderzoek naar asbest
Voor wat betreft asbest is voor de locatie een hypothese gesteld van een verdachte locatie met betrekking tot het voorkomen van een asbestverontreiniging. Op basis van de onderzoeksresultaten kan de gestelde hypothese worden verworpen.

Algehele conclusies en aanbevelingen
De milieuhygienische kwaliteit van de bodem ter plaatse van de voorgenomen herontwikkeling is formeel gezien nog in onvoldoende mate vastgelegd. Ter plaatse van de onderzoekslocatie is in het grondwater uit peilbuis PB01 een verhoogd gehalte voor minerale olie aangetoond dat formeel gezien de norm voor nader onderzoek overschrijdt. Aangezien in de betreffende grond, waar eveneens zintuiglijk olie is waargenomen, geen verhoogd gehalte voor minerale olie is aangetoond en er geen duidelijke verontreinigingsbron aanwezig is, wordt aangenomen dat sprake is van historische verontreiniging (ontstaan voor 1987).

Om van een geval van ernstige bodemverontreiniging te spreken dient voor ten minste een stof de gemiddelde concentratie van minimaal 25 m^3 grond of 100 m^3 bodemvolume voor grondwater hoger te zijn dan de interventiewaarde. Aangezien de interventiewaarde vooralsnog niet wordt overschreden is er geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

Geadviseerd wordt om het grondwater uit peilbuis PB01 (in een later stadium) te herbemonsteren voor analyse op minerale olie in verband met de overschrijding van de index van 0,5 om te bevestigen of daadwerkelijk geen sprake is van een sterk verhoogd gehalte voor minerale olie of dat alsnog een nader onderzoek uitgevoerd moet worden om te bepalen of sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

De eindsituatie ter plaatse van de huidige en voormalige bodembedreigende activiteiten is wel in voldoende mate vastgelegd. Geconcludeerd wordt dat de aanwezigheid van de huidige en voormalige bodembedreigende activiteiten niet hebben geleid tot een verslechtering van de bodemkwaliteit,

Locatie Dijk 59 en Verlengde Molenstraat 14
Op deze locatie is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De onderzoeksrapportage is als bijlage 2 bij de toelichting gevoegd. In de bodem zijn hoogstens lichte verontreinigingen aangetroffen. Daarnaast is geen asbest aangetoond boven het criterium voor nader onderzoek.

De conclusie van het bodemonderzoek is dat de aangetoonde milieuhygiënische bodemkwaliteit geen belemmeringen oplevert voor bestemmingswijziging en de voorgenomen bouwactiviteiten.

Het aspect 'bodem' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan, mits ter plaatse van de locatie Verlengde Molenstraat 7A (in een later stadium) het grondwater uit peilbuis PB01 wordt herbemonsterd of nader onderzoek wordt uitgevoerd.

4.3 Geluid

4.3.1 Regelgeving

Belangrijke basis voor de ruimtelijke afweging van het aspect geluid is de Wet geluidhinder (Wgh). Overeenkomstig de Wgh zijn (spoor-)wegen en industrieterreinen waar zich grote lawaaimakers kunnen vestigen voorzien van zones. Het gebied binnen deze zones geldt als akoestisch aandachtsgebied waar een toetsing uitgevoerd moet worden. Daarbij beperkt de Wgh zich tot een toetsing ter plaatse van zogenaamde geluidsgevoelige objecten. Dit zijn onder andere woningen, onderwijsgebouwen, gezondheidszorggebouwen, kinderdagverblijven, woonwagenstandplaatsen en ligplaatsen voor woonboten.

Voor de geluidsgevoelige gebouwen en terreinen die binnen bepaalde afstanden (zones) van de verschillende geluidsbronnen liggen, schrijft de Wgh voor dat een aangewezen bevoegd gezag (meestal Burgemeester en Wethouders) (maatwerk)grenswaarden bepaalt. De terminologie die de wet hiervoor hanteert is: ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting. De getalsmatige invulling van deze grenswaarden voor nieuwe of bestaande geluidgevoelige bestemmingen verschillen per locatie en per geluidssoort. Naast grenswaarden op de gevels van de geluidsgevoelige gebouwen, zijn er in de Wgh ook grenswaarden gericht op de bescherming van het akoestische klimaat binnen de bestaande gebouwen.

De grenswaarden moeten bij de aanleg, dan wel wijzigingen van een (spoor)weg of industrieterrein in acht worden genomen. Dit geldt ook bij vaststelling of herziening van een bestemmingsplan of bij een projectbesluit wanneer de betreffende gronden/gebouwen voor een geluidgevoelige functie in een geluidszone zijn gelegen. Onder bepaalde voorwaarden is een hogere geluidsbelasting dan de voorkeursgrenswaarde mogelijk (tot de maximaal toelaatbare geluidsbelasting). Hiervoor moet een “hogere waarde procedure” worden doorlopen door het college van burgemeester en wethouders. Een uitzondering waar toetsing aan de grenswaarden niet hoeft, is wanneer een geluidsgevoelig gebouw een zogenoemde 'dove' gevel heeft. Een 'dove gevel' is een bouwkundige constructie:

- waarin geen te openen delen aanwezig zijn en met een bepaalde geluidwering;
- waarin alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits de delen niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte.

Bij ontheffing van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting kan (in het kader van de omgevingsvergunning) een nader akoestisch onderzoek noodzakelijk zijn ten behoeve van het woon- en leefklimaat in de woning. De karakteristieke geluidwering van de gevel moet voor nieuwbouw zodanig zijn dat wordt voldaan aan de eisen uit het Bouwbesluit, zijnde het verschil tussen de geluidsbelasting op de gevel en het gewenste binnenniveau met een minimum van 20 dB.

Wegverkeerslawaai
In de Wgh en het Bgh is de zonering van wegen en het daarbij horende normenstelsel geregeld. Een zone is het akoestisch aandachtsgebied. Volgens de Wgh bevinden zich langs alle wegen wettelijke geluidzones, met uitzondering van woonerven, 30-km/uur-gebieden en wegen waarvan op grond van een door de gemeenteraad vastgestelde geluidsniveaukaart blijkt dat de geluidsbelasting op 10 m uit de meest nabij gelegen wegas 48 dB of minder bedraagt.

Bij vaststelling van een bestemmingsplan moet voor alle wegen waarvan de zone een overlap met het plangebied kent, een akoestisch onderzoek worden verricht (artikel76 lid 1 Wgh). De breedte van deze zone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de aard van de omgeving (stedelijk of buitenstedelijk), zie navolgende tabel.

Aantal rijstroken	Zonebreedte	
	Stedelijk gebied	Buitenstedelijk gebied
5 of meer	350 meter	600 meter
3 of 4	350 meter	400 meter
1 of 2	200 meter	250 meter

Overzicht zonebreedtes (vanaf de as van de weg tot de volgende breedte aan weerszijden van weg)

De definities van het buitenstedelijk en stedelijk gebied zijn opgenomen in artikel 1 van de Wgh. Als buitenstedelijk gebied wordt aangemerkt het gebied buiten de bebouwde kom en het gebied binnen de zone van een autoweg of autosnelweg, die binnen de bebouwde kom ligt. Voor nieuwe woningen bedraagt de wettelijke (voorkeurs)grenswaarde 48 dB.

4.3.2 Doorvertaling bestemmingsplan

Locatie Verlengde Molenstraat 7A
De doodlopende Verlengde Molenstraat, die eindigt net voorbij de beoogde woningbouwlocatie, heeft een lage intensiteit en de feitelijke snelheid ter plaatse is dusdanig laag, dat ruimschoots onder de voorkeursgrenswaarde wordt gebleven.

De locatie is verder gelegen binnen de geluidszone (200 m) van de Dijk (60 km/uur) die aan de noordzijde voor het plangebied langs loopt. De Dijk is echter verkeersluw en hoofdzakelijk in gebruik voor bestemmingsverkeer. De verkeersintensiteiten zijn dan ook zeer laag. Nader onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

Locatie Dijk 59 en Verlengde Molenstraat 14
De locatie is gelegen in het landelijk gebied langs een niet-doorgaande doodlopende weg. De verkeersintensiteit bedraagt enkele voertuigen per dag waarvan meer dan 90% licht verkeer. Gezien de locatie van de woning is er geen dreiging van overschrijding van de voorkeursgrenswaarde.

Het aspect 'geluid' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.4 Milieuzonering

4.4.1 Regelgeving

Wanneer ruimtelijke ontwikkelingen in de directe omgeving van inrichtingen en/of bedrijven worden gerealiseerd, zal een milieukundig onderzoek uit moeten wijzen in hoeverre er sprake is van mogelijke beperkingen ten gevolge van de aanwezige inrichtingen en of bedrijven. Maar ook andersom moet aandacht worden besteed aan de rechten van de aanwezige inrichtingen en/of bedrijven. Het is immers niet de bedoeling dat nieuwe ontwikkelingen de huidige bedrijfsvoering in de directe omgeving zullen beperken. Datzelfde geldt uiteraard ook voor de situatie dat inrichtingen en/of bedrijven wijzigen in de nabijheid van bestaande gevoelige functies.

Via de milieuwetgeving wordt milieuhinder zoveel mogelijk voorkomen. Alle bedrijven en inrichtingen die in potentie hinder zouden kunnen veroorzaken, moeten een vergunning hebben in het kader van de Wet milieubeheer of moeten middels een melding aantonen dat zij aan de hierin gestelde richtwaarden kunnen voldoen. De gestelde richtwaarden zijn veelal vertaald in minimale afstanden tussen de inrichtingen waar activiteiten plaatsvinden en de milieugevoelige functies in de directe omgeving. Behalve van de aard en omvang van een bedrijf of inrichting, is deze mede afhankelijk van de omgevingskarakteristiek. Voor een rustige woonomgeving gelden andere afstanden (strengere eisen) dan voor bijvoorbeeld drukke woonwijken of een gemengd gebied.

Voor het vaststellen van de genoemde minimum richtafstanden tussen inrichtingen en milieugevoelige functies worden in de regel de lijsten zoals deze zijn opgenomen in de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' gebruikt. Bedrijven zijn in de VNG-handreiking ingedeeld in een aantal categorieën met bijbehorende gewenste richtafstanden tot milieugevoelige functies. De categorieën geven de zwaarte van bedrijvigheid en mogelijke milieuhinder weer. De richtafstanden kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandstap worden verlaagd indien sprake is van omgevingstype gemengd gebied.

Milieucategorie	Richtafstand omgevingstype rustige woonwijk, rustig buitengebied	Richtafstand omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Richtafstanden VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'

Bovenstaande tabel geeft een overzicht van de richtafstanden voor verschillende bedrijfscategorieën ten opzichte van een woonwijk en gemengd gebied. Indien de richtafstand niet wordt overschreden, kan verdere toetsing voor het aspect in beginsel achterwege blijven: inpassing is dan mogelijk. Indien niet aan de richtafstanden wordt voldaan, is een nadere beschouwing danwel onderzoek nodig.

Spuitzones
Bij het mogelijk maken van een nieuwe voor drift gevoelige bestemming in de nabijheid van bestemmingen, die het toepassen van chemische gewasbeschermingsmiddelen niet uitsluiten, is aandacht voor spuitzones nodig. Dit in verband met de risico's voor de volksgezondheid, vanwege eventuele blootstelling aan gewasbeschermingsmiddelen via drift.

Op basis van jurisprudentie wordt in de praktijk een spuitzone voor een voor driftgevoelige nieuwe bestemming aangehouden van 50 m, gemeten vanaf de bestemmingsgrens. Deze 50 m is in diverse uitspraken van de Raad van State (bijvoorbeeld de uitspraak van 23 september 2009 in zaak nr. 200900570/1/R2) als “in het algemeen niet onredelijk” bevonden en geldt als een vaste richtafstand, waar gemotiveerd van kan worden afgeweken. Een kleinere afstand is mogelijk, mits dat goed onderbouwd wordt (bijvoorbeeld de uitspraak van 4 mei 2016 in zaak nr. 201506413/1/R2).

Bij het maken van een nieuw bestemmingsplan waar sprake is van een bestaande situatie/afstand mag de gemeente de bestaande afstand als voldoende aanduiden, aangezien niet vaststaat dat de eventuele nadelige gevolgen daarvan vanuit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening zo groot zijn dat deze in redelijkheid niet langer aanvaardbaar kunnen worden geacht, De Raad van State heeft dat onderschreven in diverse uitspraken (bijvoorbeeld de uitspraak van 12 november 2014 in zaak nr. 201306395/3/R2). Het belang van de fruitteler en het feit dat de bestaande situatie niet zomaar opgelost kan worden, telt hierbij zwaar mee. Bovendien geldt in dergelijke situaties de verregaande bescherming die de Wro aan bestaande rechtmatige toestanden geeft. Die bescherming is mede terug te vinden in het standaard overgangsrecht, dat ingevolge art. 3.2.2 Bro in ieder bestemmingsplan voor bestaand rechtmatig gebruik dient te worden opgenomen.

Vanaf 1 januari 2018 is het vanuit het Activiteitenbesluit milieubeheer verplicht een 75% reducerende spuittechniek (DRT75) toe te passen binnen een boomgaard. Bij teelt van in opwaartse of zijwaartse richting te bespuiten boomkwekerijgewassen geldt op basis van artikel 3.80a van het Activiteitenbesluit de verplichting tot toepassen van een 75% reducerende spuittechniek vanaf 1 januari 2021.

4.4.2 Doorvertaling bestemmingsplan

Het bebouwingslint langs de Dijk en de Verlengde Molenstraat heeft een gemengd karakter met (niet)agrarische bedrijven, boomgaarden en burgerwoningen. Dit betekent dat het gebied aangemerkt kan worden als ‘gemengd gebied’ en qua milieuzonering uit de VNG-publicatie ‘Bedrijven en milieuzonering (editie 2009)’ één afstandsstap teruggegaan kan worden ten opzichte van een rustig buitengebied. In de omgeving van de beoogde woonpercelen komt de volgende bedrijvigheid voor:

- Verlengde Molenstraat 12A: een niet-agrarisch bedrijf in de vorm van een paarden-, katten- en hondenpension, hondenkennel, hondentrimsalon en stalling voor kampeermiddelen. Gezien de ligging op minimaal 110 m van de beoogde woningbouwontwikkelingen is het niet relevant voor het plangebied. Bovendien zijn andere woningen op kortere afstand gelegen en daarmee maatgevend voor dit bedrijf.
- Geertjesgolf: een zandwin- en herinrichtingsproject ten westen van het plangebied. In de bedrijvenlijst uit de VNG-publicatie, geldt voor de winning van onder meer zand, grind, klei en zout een maximale milieucontour van 200 m. ten opzichte van de onderhavige beoogde woningen wordt hieraan voldaan. Wat betreft de functieverandering van de bestaande bedrijfswoning geldt dat deze reeds maatgevend is voor de activiteiten van het project.

De bedrijven in de omgeving van het plangebied worden, als gevolg van dit bestemmingsplan, niet in hun bedrijfsvoering geschaad. Andersom geldt eveneens dat de toekomstige woningen geen overlast ondervinden van de bedrijvigheid. Er is dus sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Paardenbak
De afstand van de gewenste paardenbak op de locatie Dijk 59 tot de naastgelegen woning bedraagt 30 m. De afstand van het paardenschuurtje tot de naastgelegen woning bedraagt circa 105 m. Volgens de VNG richtlijn voor een gemengd gebied is dit voldoende. Die stelt voor een paardenfokkerij in gemengd gebied een richtafstand van 30 m voor geur, 10 m voor geluid en 10 m voor stof. Bovendien bevindt zich in de tussenstrook tussen de paardenbak en de naburige woning een dichte bosschage van circa 15 m, waardoor eventuele overlast wordt geminimaliseerd. Het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt door de paardenbak niet onevenredig aangetast.

Spuitzones
Rond de beoogde woningen zijn fruitboomgaarden aanwezig. In onderhavig bestemmingsplan is ter plaatse van deze fruitboomgaarden gekozen voor een zone van 50 m breed (= aanduiding 'vrijwaringszone - gewasbeschermingsmiddelen') langs de beoogde woonbestemmingen, om de spuitvrijezone van 50 m te waarborgen.

Het aspect 'milieuzonering' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.5 Luchtkwaliteit

4.5.1 Regelgeving

Op 15 november 2007 is de wijziging van de Wet milieubeheer in werking getreden. Deze wet vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005' en is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om:

- negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken.
- mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De paragraaf luchtkwaliteit in de Wet milieubeheer voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde.
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt.
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging (meer dan 3 % ten opzichte van de grenswaarde). Het gaat hier bijvoorbeeld om woningbouwlocaties met één ontsluitingsweg en niet meer dan 1.500 nieuwe woningen, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen.
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat in werking is getreden nadat de EU in april 2009 derogatie heeft verleend.

Als aannemelijk kan worden gemaakt dat aan één of meerdere van de bovengenoemde criteria wordt voldaan, kan het project zonder toetsing aan de gestelde grenswaarden voor luchtkwaliteit worden uitgevoerd.

In de Ministeriële regeling 'niet in betekenende mate bijdragen' zijn voor verschillende categorieën van projecten grenzen gesteld aan de projectomvang, waaronder een project met zekerheid NIBM bijdraagt aan de concentraties luchtverontreinigende stoffen in de buitenlucht.

Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) extra bescherming: substantiële uitbreiding of nieuwvestiging binnen 50 m van een provinciale weg of 300 m van een rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden, waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden. De zones worden afgemeten vanaf de rand van de weg. In de context van dit besluit worden ziekenhuizen, woningen en sportaccommodaties dus niet als gevoelige bestemming gezien.

4.5.2 Doorvertaling bestemmingsplan

In de regeling NIBM is aangegeven dat een woningbouwlocatie met maximaal 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg is aan te merken als een ontwikkeling die niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Voorliggend initiatief heeft betrekking op de realisatie van maximaal 3 wooneenheden en valt dus ruimschoots binnen de NIBM-regeling. Vandaar dat onderzoek op grond van de Wet luchtkwaliteit niet noodzakelijk is.

Aangezien er een functiewijziging plaatsvindt van ‘agrarisch / glastuinbouw’ naar ‘wonen’ neemt het aantal voertuigbewegingen af, ten opzichte van de bestaande situatie. Er zal sprake zijn van een lichte verbetering van de luchtkwaliteit.

Goede ruimtelijke ordening
In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn aan de hand van de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten (GCN en GDN), de jaargemiddelde concentraties NO2, PM10 en PM2,5 bepaald ter hoogte van het plangebied. Daaruit blijkt dat de jaargemiddelde grenswaarden van 40 µg/m3 (voor NO2 en PM10) en 25 µg/m3 (voor PM2,5) niet worden overschreden.

Daarnaast is de trend dat in de toekomst de emissies en de achtergrondconcentraties van deze stoffen zullen dalen, waardoor geen overschrijdingen van de grenswaarden zijn te verwachten.

Het aspect 'lucht' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.6 Geur

4.6.1 Regelgeving

Wet geurhinder en veehouderij
De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) bevat het beoordelingskader voor geurhinder van veehouderijen die vergunningsplichtig zijn op basis van de Wet milieubeheer (Wm). Het beoordelingskader is als volgt:

- voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld (in de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv)) geldt een maximale geurbelasting) op een geurgevoelig object;
- voor andere diercategorieën geldt een minimale afstand van de dierenverblijven ten opzichte van geurgevoelige objecten.

Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen concentratiegebieden (conform Reconstructiewet) en niet-concentratiegebieden en tussen situaties binnen de bebouwde kom en buiten de bebouwde kom. De wet beschrijft in artikel 3 de maximale norm voor geurbelasting van een veehouderij ten opzichte van een gevoelig object in vier situaties, zie onderstaande tabel.

		Concentratiegebied	*Niet-concentratiegebied*
Binnen bebouwde kom	diercategorieën Rgv	max. 3 ouE/m³	max. 2 ouE/m³
	andere diercategorieën	min. 100 m t.o.v. geurgevoelig object	min. 100 m t.o.v. geurgevoelig object
Buiten bebouwde kom	diercategorieën Rgv	max. 14 ouE/m³	max. 8 ouE/m³
	andere diercategorieën	min. 50 m t.o.v. geurgevoelig object	min. 50 m t.o.v. geurgevoelig object

Geurnormen Wgv

De Wgv biedt gemeenten de mogelijkheid om afwijkende geurnormen vast te stellen voor (delen van) het grondgebied. Op deze wijze kan de gemeente een geurhinderbeleid vaststellen dat is afgestemd op de plaatselijke situatie.

Regeling geurhinder en veehouderij
In de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) is de wijze vastgelegd waarop:

- de geurbelasting wordt bepaald;
- de afstand tussen veehouderij en geurgevoelig object) wordt gemeten.

Activiteitenbesluit
Per 1 januari 2013 zijn agrarische activiteiten onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit gebracht. In het Activiteitenbesluit zijn voor alle agrarische activiteiten, waaronder akkerbouwbedrijven en veehouderijen, eisen opgenomen. Voor de veehouderijen is aangesloten bij de systematiek uit de Wgv, dat wil zeggen dat in bepaalde gevallen een maximaal toegestane geurbelastingen geldt (diercategorieën waarvoor een geuremissiefactor is vastgesteld, bijvoorbeeld varkens en pluimvee) en in andere gevallen vaste afstandseisen gelden (diercategorieën waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld, waaronder melkrundvee).

Geur bij niet-agrarische bedrijven
Het voorkomen van (nieuwe) geurhinder is het algemene uitgangspunt in het rijksbeleid. Dit uitgangspunt is uitgewerkt in het landelijk informatiedocument ‘Handleiding Geur Industrie’ en beschrijft de methodiek voor de bepaling van het aanvaardbaar hinderniveau voor geur ten gevolge van bedrijfsmatige activiteiten. Vanwege het lokale aspect van geurhinder is de hoogte van het aanvaardbaar hinderniveau niet landelijk vastgelegd. Het bevoegd gezag moet daar een eigen afweging in maken. De provincie Gelderland heeft deze afweging uitgewerkt in de ‘Beleidsregels geur bedrijven (niet-veehouderijen) Gelderland 2017’ voor de industriële bedrijven waarvoor de provincie

het bevoegde gezag is. Daarin is het aanvaardbaar geurhinderniveau vertaald naar streef-, richt- en grenswaarden. De streefwaarde is de waarde waaronder geen sprake is van hinder. De grenswaarde is de waarde waarboven sprake is van ernstige hinder. Over het algemeen wordt een geurcontour die ligt tussen streef- en grenswaarde als aanvaardbaar geurhinderniveau vastgesteld en vastgelegd in de milieuvergunning voor een industrieel geurrelevant bedrijf.

4.6.2 Doorvertaling bestemmingsplan

Er is geen sprake van andere agrarische bedrijven in de directe omgeving met een geurcontour die (deels) over het plangebied gelegen is. Bovendien zijn tussen omliggende agrarische bedrijven en het plangebied reeds andere gevoelige (woon)bestemmingen gelegen, die maatgevend zijn voor de bedrijfsvoering van de betreffende agrarische bedrijven.

Het aspect 'geur' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.7 Externe veiligheid

4.7.1 Regelgeving

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen als vuurwerk, lpg en munitie over weg, water en spoor en door buisleidingen. Het beleid rondom externe veiligheid is vastgelegd in circulaires, regelingen, AMvB's en wetten.

In Nederland worden twee maten gehanteerd voor externe veiligheidsrisico's, namelijk het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Bij het *plaatsgebonden risico (PR)* gaat het om de kans per jaar dat een denkbeeldig persoon overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen als deze persoon zich onafgebroken en onbeschermd in de nabijheid van een risicovolle inrichting of transportas bevindt. Het plaatsgebonden risico wordt weergegeven als een contour rondom de risicovolle inrichting of de transportas.

Het *groepsrisico (GR)* is de cumulatieve kans dat een (werkelijk) aanwezige groep van 10, 100 of 1.000 personen overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico moet verantwoord worden voor het gebied waarbinnen zich de gevolgen van een incident met gevaarlijke stoffen voordoen. Dit is de zogenaamde 1 %-letaliteitsgrens; de afstand vanaf een risicobedrijf waarop nog slechts 1 % van de blootgestelde mensen in de omgeving overlijdt bij een ongeval op het risicobedrijf (invloedsgebied).

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein, bijvoorbeeld rondom chemische fabrieken, LPG-tankstations en spoorwegemplacementen waar goederentreinen met gevaarlijke stoffen rangeren. Deze bedrijven verrichten soms risicovolle activiteiten dichtbij woningen, kantoren, ziekenhuizen, scholen of winkels. Het besluit verplicht gemeenten en provincies wettelijk vanaf de inwerkingtreding van het besluit bij het verlenen van milieuvergunningen en het maken van ruimtelijke plannen met externe veiligheid rekening te houden. Het gaat daarbij niet alleen om het oprichten van of veranderen van inrichtingen of projecteren van nieuwe bestemmingen. Ook bij het vaststellen of herzien van een bestemmingsplan moet de externe veiligheid worden beoordeeld. Het besluit is op 27 oktober 2004 in werking getreden.

In het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) is geregeld hoe een gemeente moet omgaan met risico's langs relevante buisleidingen. De hogedruk gasleidingen van Gasunie zijn het meest relevant. De risico's worden vooral bepaald door de maximale druk en diameter van de leiding, maar ook door getroffen maatregelen.

De Wet basisnet voorziet in een wijziging van de Wet vervoer gevaarlijke stoffen ('Wvgs') ter verankering van een landelijk basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het basisnet is een samenstel van wegen, binnenwateren en hoofdspoorwegen waaraan een bepaalde risicoruimte voor het vervoer van gevaarlijke stoffen wordt toegekend. Als deze risicoruimte, de zogenaamde risicoplafonds, door een groei van het vervoer van gevaarlijke stoffen wordt overschreden of dreigt te worden overschreden, moet de minister maatregelen nemen. De risicoplafonds moeten daarnaast in acht worden genomen bij het toestaan van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van basisnetroutes. Op deze manier kan de veiligheid langs de transportroutes voor gevaarlijke stoffen in toenemende mate worden gegarandeerd. Gelijktijdig met de Wet Basisnet zijn ook andere regelingen in werking getreden zoals de wijziging van het Besluit vervoer gevaarlijke stoffen (Bvgs), de Regeling basisnet en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). In het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) is een aandachtsgebied gedefinieerd waarbinnen het groepsrisico verantwoord moet worden (200 m). Buiten deze zone hoeft in het invloedsgebied alleen ingegaan te worden op de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid (beperkte verantwoording).

4.7.2 Doorvertaling bestemmingsplan

Op navolgende afbeelding is een uitsnede weergegeven van de provinciale risicokaart. Hierop is informatie weergegeven ten aanzien van inrichtingen met gevaarlijke stoffen, transportroutes en buisleidingen:



Uitsnede risicokaart met globale aanduiding plangebied (gele cirkel)

Inrichtingen c.q. bedrijven
Uit zowel de provinciale risicokaart, als de gemeentelijke signaleringskaart, valt af te leiden dat het plangebied niet is gelegen binnen het invloedsgebied van een inrichting.

Vervoer van gevaarlijke stoffen door een buisleiding
Het plangebied is niet gelegen in de directe nabijheid van aardgastransportleidingen.

Vervoer van gevaarlijke stoffen
Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van een basisnetroute water, te weten de Waal (Corridor Rotterdam-Duitsland). Afstand van objecten in het plangebied tot het midden van de route bedragen +/- 850 m. Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van het toxisch scenario vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over deze basisnetroute. Gelet op het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) is verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk. Daarbij is het ingaan op de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de ramp en zelfredzaamheid in dit geval voldoende.

Bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval
Bij een calamiteit, waarbij toxische stoffen (kunnen) vrijkomen, zal de brandweer inzetten op het beperken of voorkomen van effecten. Deze inzet zal voornamelijk plaatsvinden bij de bron. De brandweer richt zich dan niet direct op het bestrijden van effecten in of nabij het plangebied. De mogelijkheden voor bestrijdbaarheid worden daarom niet verder in beschouwing genomen.

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid
Bij een calamiteit, waarbij toxische stoffen (kunnen) vrijkomen, is het belangrijk dat de aanwezigen in het plangebied worden geïnformeerd hoe te handelen bij dat incident. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde waarschuwings- en alarmeringspalen (WAS-palen) of NL-alert. Bij het genoemde incidentscenario is het advies om te schuilen in een gebouw en de ramen, deuren en ventilatieopeningen te sluiten. In het plangebied zijn voldoende mogelijkheden aanwezig om dit advies tijdig op te volgen.

Gelet op de hiervoor genoemde overwegingen zijn er voldoende mogelijkheden voor de zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid bij een zwaar ongeval op deze transportroute. Dit betekent dat geen nadere eisen aan het plan gesteld hoeven te worden in het kader van het aspect externe veiligheid.

Het aspect 'externe veiligheid' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.8 Waterhuishouding

4.8.1 Regelgeving

Algemeen
Het plangebied ligt in het beheersgebied van het Waterschap Rivierenland. Voor het plangebied is het volgende waterhuishoudkundige beleid van toepassing:

- Rijksbeleid: Waterwet, Nationaal Waterplan 2016 - 2021, Waterbeleid in de 21^{e} eeuw en Nationaal Bestuursakkoord Water;
- Provinciaal beleid: Omgevingsvisie Gelderland;
- Waterschapsbeleid: Waterbeheerprogramma 2022-2027 'Versterken, verbinden, vergroenen',
- Nota riolering 'Samen door één buis' (2019) en de Keur voor waterkeringen en wateren;
- Gemeentelijk beleid: Gemeentelijk riool- en waterplan 2018 - 2022

Voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder ver- en nieuwbouwplannen, hanteert de overheid het volgende criterium met betrekking tot het duurzaam omgaan met water: Doordat een toename van het verhard oppervlak ertoe leidt dat het afvoerverloop niet meer natuurlijk is, is het beleid erop gericht het regenwater zoveel mogelijk te infiltreren naar het freatisch grondwater, waardoor een meer natuurlijk afvoerverloop ontstaat. Dit vertaalt zich in de volgende richtlijnen:

1. Nieuwe plannen moeten voldoen aan het principe van het “hydrologisch neutraal” bouwen. Hierbij moet de hydrologische situatie, voor wat betreft de afvoer van hemelwater, minimaal gelijk blijven aan de oorspronkelijke situatie. De oorspronkelijke landelijke afvoer (naar het oppervlaktewater) mag niet overschreden worden.
2. In aansluiting op het landelijk beleid hanteert het waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht moet worden hoe met het schone hemelwater omgegaan kan worden.
3. Bij alle nieuwbouwplannen moet (vuil) afvalwater en (schoon) hemelwater gescheiden worden behandeld. Het schone en vuile water worden daarbij apart aangeleverd aan de riolering of, indien mogelijk, wordt het schone water aan de natuur teruggegeven. Dit is ook het geval als in openbaar gebied nog steeds een gemengd rioolstelsel aanwezig is.

Bij de inrichting, het bouwen en het beheer moeten zo min mogelijk vervuilende stoffen aan het bodem- en oppervlaktewatersysteem worden toegevoegd. Hierbij verdient het materiaalgebruik speciale aandacht: uitloogbare of uitspoelbare bouwmaterialen moeten worden vermeden teneinde watervervuiling te voorkomen.

Uitgangspunten Waterschap Rivierenland

Waterbeheerprogramma 2022-2027
Het Waterbeheerprogramma 2022-2027 'Versterken, verbinden, vergroenen' beschrijft wat Waterschap Rivierenland in de planperiode 2022-2027 wil bereiken, met wie, hoe men dat wil gaan doen en waarom. In het waterbeheerprogramma zijn voor het waterbeheer de kaders gegeven en de opgaven gedefinieerd. De visie van Waterschap Rivierenland is vertaald in 8 hoofdthema's: beschermen tegen overstromingen; water eerlijk verdelen; voorbereiden op extreem weer; streven naar schoon water van een goede biologische kwaliteit; bijdragen aan een fijne leefomgeving voor mens en natuur; kwaliteitsverbetering zwemwater; toewerken naar klimaat- en energieneutraliteit; toewerken naar circulariteit.

De uitgangspunten die door het waterschap worden gehanteerd in het kader van de watertoets kunnen worden verwoord als:

a. Waterneutraal inrichten. Om te voorkomen dat door de aanleg van nieuw verhard oppervlak wateroverlast ontstaat, is de aanleg van extra waterberging van belang om het verlies aan waterberging in de bodem te compenseren.
b. Schoon inrichten. Om te voorkomen dat de waterkwaliteit van het oppervlaktewater negatief wordt beïnvloed. Binnen het stedelijk gebied zal daarom schoon hemelwater van nieuwbouwprojecten gescheiden van het vuilwater moeten worden afgevoerd: afkoppelen. Het waterschap streeft naar 100 % afkoppeling van schoon hemelwater van verharde oppervlakken (gebouwen, wegen en ander terreinverharding).
c. Veilig inrichten. Door nieuwbouwplannen mag de veiligheid van een (primaire) waterkering, het waterkerend vermogen, niet worden aangetast. Dit geldt niet alleen voor de dijk zelf, maar tevens voor de beschermingszones ter weerszijden van de dijk.

Voor het lozen van overtollig hemelwater op het oppervlaktewater, hetzij rechtstreeks, hetzij via een bestaande of een nieuwe inrichting (zoals een regenwaterriool), is een watervergunning noodzakelijk. Daarnaast moeten in die gebieden die onderhevig zijn aan rivierkwel de effecten van de voorgenomen plannen op de kwel in beeld worden gebracht. Indien compensatie vereist is hanteert Waterschap Rivierenland de volgende twee ontwerpbuien ten aanzien van de benodigde bergingscapaciteit:

- De T=10+10% neerslag. Hierbij mag het peil (van het oppervlaktewater) niet meer dan 0,2 of 0,3 m stijgen, afhankelijk van het deelgebied waarin de ontwikkeling plaats vindt. Vuistregel hierbij is 436 m^3 berging per ha verhard oppervlak, overeenkomend met een neerslag van 43,6 mm.
- De T=100+10%-neerslag. Hierbij is een peilstijging toegestaan tot laagste putdekselhoogte op wijkniveau. Vuistregel hierbij is 664 m^3 berging per ha verhard oppervlak, overeenkomend met een neerslag van 66,4 mm. Deze vuistregel geldt met name voor droogvallende voorzieningen.

Indien de waterberging wordt gerealiseerd in de vorm van droogvallende retentie, wordt onderscheid gemaakt tussen systemen waarbij infiltratie naar de ondergrond wel en niet mogelijk is. In dat laatste geval moet de bodem van de voorziening zich gelijk of hoger dan de GHG bevinden en mag bij een ontwerpbui T=100+10% het systeem tot aan maaiveld gevuld zijn. De ledigingstijd van het systeem moet 48 tot 96 uur bedragen.

Volgens de Beleidsregels Keur Waterschap Rivierenland geldt vanaf nieuw verhard oppervlak een vrijstelling van de compensatieplicht voor toename tot 500 m² voor stedelijk gebied en 1.500 m^2 voor het buitengebied. Als peildatum voor het eenmalig gebruik is 1 januari 2010 aangehouden, Dit betekent dat alleen aanspraak gemaakt kan worden op de vrijstelling als hier in het verleden (na 1 januari 2010) nog geen gebruik van is gemaakt.

Uitgangspunten gemeente
De gemeenteraad heeft het Gemeentelijk Riool- en waterplan in januari 2018 vastgesteld. Hierin is het beleid voor de zorgplicht voor het afvalwater, het afvloeiend hemelwater en het grondwater vastgelegd. Samengevat hieruit het volgende:

In 2020 moeten gemeenten verankerd hebben hoe ze omgaan met waterveiligheid, wateroverlast, droogte en hittestress. Rioolsystemen (ondergronds) hebben bij hevige buien niet altijd voldoende capaciteit voor de afvoer en berging van het hemelwater. Voor het borgen van een adequate afvoer

en berging van het hemelwater moet ook gebruik worden gemaakt van de inrichting van de openbare ruimte (bovengronds). Daarmee wordt de gemeentelijke zorgplicht meer bovengronds zichtbaar in wegen en groen en is de relatie met ruimtelijke ordening, openbare ruimte en vergunningverlening cruciaal.

Het klimaatbestendig maken van stedelijk gebied vergt bewuste keuzes bij stedelijke inrichting en stedelijke activiteiten. Bij nieuwe ruimtelijke plannen is een klimaatbestendige en water robuuste inrichting van groot belang. Ruimtelijke functies moeten onderling op elkaar afgestemd zijn en de ruimtelijke effecten op waterhuishouding (en vice versa) moeten vastgelegd worden in een bestemmingsplan of omgevingsplan.

Het uitgangspunt is dat de perceelseigenaar zelf het regenwater moet verwerken. Hierdoor komt er minder regenwater in het riool terecht, wat ten goede komt aan de werking van de zuiveringsinstallatie. Als verwerking op eigen terrein in redelijkheid niet mogelijk is, dan kan het overtollige regenwater afgevoerd worden naar het openbare terrein, al waar het afvoeren de verantwoordelijkheid van de gemeente is.

4.8.2 Doorvertaling bestemmingsplan

Hemelwater
Hemelwater dient te worden verwerkt op eigen terrein volgens de afvoerreeks vasthouden-bergen-afvoeren.

Grondwater
Voor woningen met kruipruimte geldt een ontwateringsdiepte van 0,7 m-mv. Zonder kruipruimte geldt een ontwateringsdiepte van 0,5 m-mv. Bij de bouwplannen moet rekening gehouden worden met hoge grondwaterstanden, onder invloed van de waterstanden in de rivier (kwel). Dit kan leiden tot bijvoorbeeld water in kruipruimtes.

Afvalwater
De nieuwe woningen dienen te worden aangesloten op het bestaande riool. Initiatiefnemer is verantwoordelijk voor de aanvraag van een rioolaansluiting en de eventuele en de hierbij horende kosten (ook eventueel bovenwijkse kosten)

Locatie Verlengde Molenstraat 7A
In het onderhavige plangebied wordt als gevolg van de functieverandering circa 1.280 m^2 aan voormalige kassen gesloopt. De nieuw te realiseren vrijstaande woning/woongebouw zal ruimschoots kleiner zijn, dan deze kassen. Vandaar dat watercompensatie niet aan de orde is. Het verhard oppervlak wordt afgekoppeld, zodat het hemelwater op eigen perceel wordt verwerkt.

Aan de westkant van het perceel bevindt zich een C-watergang. Deze heeft een instandhoudingsplicht.

Locatie Dijk 59 en Verlengde Molenstraat 14
In de boogde waterhuishoudkundige situatie wordt het afvalwater van huishoudelijke aard geloosd op het gemeentelijk riool. Voor het overige wordt vanaf de locatie alleen niet-verontreinigd hemelwater geloosd. Dit hemelwater is afkomstig van regenwater dat op de daken en erfverharding valt.

Het hemelwater wordt door middel van afschot van daken en erfverharding geloosd op omliggende percelen. In de directe omgeving van de locatie, aan de overkant van de weg, bevindt zich een C-watergang. Aan de westkant van het perceel bevindt zich een B-watergang. Hiervoor geldt een obstakelvrije onderhoudszone van minimaal 1 m en een onderhoudsplicht voor de aangrenzend eigenaar.

Voor deze locatie is de watertoets uitgevoerd via de Digitale Watertoets. Uit de ingevoerde gegevens volgt dat er sprake is van een ruimtelijk plan dat een geringe invloed heeft op de taken en belangen van het waterschap. In deze fase van de planvorming kan derhalve worden volstaan met het automatisch gegenereerd wateradvies welke is bijgevoegd in bijlage 3 van de toelichting.

Wel is het plangebied gelegen binnen de 'vrijwaringszone–dijk–2'. Dit is een buitenbeschermingszone van de primaire waterkering (de Waaldijk). Sommige activiteiten zijn niet mogelijk zonder watervergunning: afgravingen en seismische onderzoeken, werken met een overdruk van 10 bar, aanleggen van bodemenergiesystemen en werken met explosiegevaarlijk materiaal of explosiegevaarlijke inrichtingen. Omdat hier in de onderhavige plannen geen sprake van is levert de aanduiding 'vrijwaringszone–dijk–2' geen belemmering op voor de plannen.

Het aspect 'waterhuishouding' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.9 Ecologie

4.9.1 Regelgeving

De Wet natuurbescherming (Wnb) kent drie algemene beschermingsregimes waarin de voorschriften van de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn en twee verdragen (Bern en Bonn) zijn geïmplementeerd en waarin aanvullende voorschriften zijn gesteld voor de dier- en plantensoorten die niet onder die specifieke voorschriften vallen, maar wel bescherming behoeven. In hoofdstuk 3 van de Wnb zijn de beschermingsregimes in drie aparte paragrafen neergelegd. Per beschermingsregime is bepaald welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag. Het gaat om de volgende beschermingsregimes:

1. Vogels (paragraaf 3.1): alle vogels in de zin van de Vogelrichtlijn;
2. Dieren en planten (paragraaf 3.2): alle dieren en planten, genoemd in de bijlagen bij de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn;
3. Overige soorten (paragraaf 3.3): soorten genoemd in de bijlage bij de Wnb, die niet onder de reikwijdte van paragraaf 3.2 vallen.

De verboden en afwijkingsmogelijkheden die zijn opgenomen in de paragrafen 3.1 en 3.2, zijn direct overgenomen uit de genoemde richtlijnen en verdragen. Deze bepalingen zijn dus ook uitsluitend van toepassing op de soorten waarvoor dit onmiddellijk voortvloeit uit deze richtlijnen en verdragen. De bepalingen in paragraaf 3.3 zien op de “overige soorten” die zijn genoemd in de bijlagen A en B bij de Wnb. Laatstgenoemde groep is te vergelijken met de Tabel 2-soorten uit de Flora- en faunawet.

Artikel 3.1. Verboden m.b.t. van nature in Nederland in het wild levende vogels.
Het is verboden om: 1. Levende vogels opzettelijk te doden of te vangen. 2. Nesten, rustplaatsen en eieren opzettelijk te vernielen of te beschadigen of nesten van vogels weg te nemen. 3. Eieren van vogels te rapen en deze onder zich te hebben. 4. Vogels opzettelijk te storen. Het verbod, bedoeld in het vierde lid, is niet van toepassing indien de storing niet van wezenlijke invloed is op de staat van instandhouding van de desbetreffende vogelsoort.
Artikel 3.5. Verbodsbepalingen ten aanzien van soorten van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn.
Het is verboden om: 1. Het is verboden in het wild levende dieren van deze soorten in hun natuurlijk verspreidingsgebied opzettelijk te doden of te vangen. 2. Het is verboden dieren als bedoeld in het eerste lid opzettelijk te verstoren. 3. Het is verboden eieren van dieren als bedoeld in het eerste lid in de natuur opzettelijk te vernielen of te rapen. 4. Het is verboden de voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van deze dieren te beschadigen of te vernielen. 5. Het is verboden planten van soorten uit de Habitatrichtlijn of het Verdrag van Bern in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te ontwortelen of te vernielen.
Artikel 3.10. Verbodsbepalingen t.a.v overige soorten (plant- en diersoorten).
Het is verboden om: c) In het wild levende zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen en kevers van de soorten, genoemd in de bijlage, onderdeel A1, bij deze wet, opzettelijk te doden of te vangen. d) De vaste voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren als bedoeld in onderdeel a opzettelijk te beschadigen of te vernielen. e) Vaatplanten van de soorten, genoemd in de bijlage, onderdeel B2, bij deze wet, in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te ontwortelen of te vernielen.

Verbodsbepalingen Wet natuurbescherming

In de Wet natuurbescherming zijn de bevoegdheden van het rijk (Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO)) aan de provincies overgedragen. Zij maken dan de afwegingen voor de vergunningen en ontheffingen. De beschermde status van soorten kan per provincie verschillen. Provincies hebben de bevoegdheid om bij provinciale verordening vrijstelling te verlenen voor nationaal beschermde soorten. Er is dan geen ontheffing nodig voor werkzaamheden.

Onder de Wet natuurbescherming geldt een zorgplicht voor alle in het wild levende dieren. De zorgplicht houdt in dat werkzaamheden, die nadelig kunnen zijn voor dieren en planten, in redelijkheid zo veel mogelijk worden nagelaten of maatregelen genomen om onnodige schade aan dieren en planten te voorkomen.

4.9.2 Doorvertaling bestemmingsplan

Locatie Verlengde Molenstraat 7A
Onderhavig initiatief betreft de sloop van een bestaand kassencomplex. Er is een ecologisch oriënterend onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage 4 bij de toelichting gevoegd. Wat betreft de aanwezigheid van beschermde flora en fauna kan geconcludeerd worden dat er geen beschermde soorten aanwezig zijn in het plangebied. De planlocatie is mogelijk wel geschikt als leefgebied voor algemene zoogdieren, foeragerende vleermuizen, insecten en broedvogels, welke niet beschermd zijn onder de Wet natuurbescherming. In het kader van de Algemene zorgplicht moet tijdens de uitvoering van de werkzaamheden voorzichtig gehandeld worden ten aanzien van de mogelijke aanwezigheid van foeragerende vleermuizen en algemene broedvogels.

Locatie Dijk 59 en Verlengde Molenstraat 14
Door middel van een verkennend flora- en faunaonderzoek is een beoordeling gemaakt van de effecten die het plan zal hebben op beschermde natuurwaarden op de locatie en omgeving. Dit onderzoek is als bijlage 5 bij de toelichting gevoegd. Op basis van het onderzoek wordt de ontwikkelingen op de onderhavige locatie uitvoerbaar geacht.

Beide locaties
In de nabijheid van het plangebied (circa 120 m), aan de andere zijde van de Waaldijk, ligt het Natura 2000-gebied 'Rijntakken'. In het kader van gebiedsbescherming heeft het ecologisch oriënterend onderzoek uitgewezen dat, gelet op de aard van de werkzaamheden, de afstand tot het gebied en de beoogde situatie, er geen sprake is van externe werking op het omliggende Natura 2000-gebied.

Voor de aanleg- en gebruiksfase is doormiddel van de AERIUS calculator vastgesteld of er sprake is van een melding- of vergunningplicht. De notitie en de berekeningen zijn als bijlage 6, 7 en 8 bij de toelichting gevoegd. Hieruit is naar voren gekomen dat de sloop en bouw minder stikstofdepositie veroorzaakt dan het referentiegebruik. Op geen enkele hexagoon is een toename van de depositie te zien. Het gebruik van de woningen zorgt voor een NOx emissie van 2,5 kg/jaar en een NH3 emissie van 0,3 kg/jaar. Dit is vele malen lager dan de emissie in de referentiesituatie (492 kg NOx en 1,2 kg NH3). Het gebruik van de woningen na afronding van de sloop en bouw zorgt dus voor een flinke afname in stikstofemissie. Door de voorgenomen ontwikkeling wordt immers de agrarische activiteit met gasgestookte kassen gesanneerd en neemt het aantal voertuigbewegingen af. In de toekomstige gebruikssituatie zorgt dit voor een verbetering qua stikstofuitstoot naar het Natura 2000-gebied.

Het aspect 'ecologie' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4.10 Archeologie & cultuurhistorie

4.10.1 Regelgeving

In artikel 3.1.6 lid 5 van het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat in de toelichting van een ruimtelijk plan ten minste een beschrijving wordt opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden. Met deze wetswijziging wordt de huidige Monumentenwet 1988 opgesplitst: een gedeelte (dat ziet op de fysieke leefomgeving) zal opgaan in de Omgevingswet, het overige gedeelte is opgenomen in de nieuwe Erfgoedwet. Daarbij is voorzien in overgangsrecht. De bedoeling is dat in de Erfgoedwet een betere integratie met verschillende soorten erfgoed komt. Daarnaast worden de procedures uniformer en daarmee overzichtelijker.

Onderdelen van de Monumentenwet 1988 met betrekking tot de fysieke leefomgeving, worden opgenomen in de Omgevingswet. De aanwijzing van ruimtelijk cultureel erfgoed - beschermde stads- en dorpsgezichten en cultuurlandschappen - en omgang met het cultureel erfgoed in de fysieke leefomgeving, komen in de Omgevingswet terecht en zijn dus niet in de Erfgoedwet geregeld. Hierbij wordt als vuistregel gehanteerd: omgang met het erfgoed in de Omgevingswet, duiding van het erfgoed in de Erfgoedwet.

Voor de onderdelen die in de Omgevingswet zullen worden opgenomen is een overgangsregeling in de Erfgoedwet opgenomen voor de tussengelegen periode. De bepalingen uit de Monumentenwet 1988 die naar de Omgevingswet over zullen gaan, blijven van kracht tot de Omgevingswet in werking treedt.

Het Besluit ruimtelijke ordening en de Erfgoedwet schrijven niet voor in welke mate met archeologie rekening moet worden gehouden. De gemeente heeft wat dit betreft beleidsvrijheid en kan het archeologische belang afwegen ten opzichte van andere belangen, de belangen van de burger en van de gemeente.

4.10.2 Doorvertaling bestemmingsplan

Archeologie

Locatie Verlengde Molenstraat 7A
De archeologische dubbelbestemmingen uit het 'Parapluplan Archeologie' betekenen dat de locatie mede bestemd is voor behoud en bescherming van waardevolle verwachte archeologische informatie in de bodem. Vandaar dat een archeologisch vooronderzoek is uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage 9 bij de toelichting opgenomen. Het onderzoek wijst uit dat de verwachting, op het aantreffen van archeologische waarde, naar laag kan worden bijgesteld. Geadviseerd wordt om het plangebied vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling. Wel geldt dat wanneer tijdens de grondwerkzaamheden in het plangebied onverhoopt toch archeologisch relevante zaken tevoorschijn komen, deze conform de Erfgoedwet 2016, artikel 5.10 moeten worden gemeld bij het bevoegd gezag, de gemeente Beuningen.

Locatie Dijk 59 en Verlengde Molenstraat 14
Ter plaatse van de locatie is archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek verricht. Dit onderzoek is als bijlage 10 bij de toelichting gevoegd. Aangezien sprake is van een lage verwachting op het aantreffen van archeologische waarden wordt geadviseerd om het plangebied vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkelingen.

Cultuurhistorie
Er komen geen cultuurhistorische waarden in het plangebied voor.

De aspecten 'archeologie' en 'cultuurhistorie' vormen geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

4.11 Leidingen

4.11.1 Regelgeving

Planologisch relevante leidingen en hoogspanningsverbindingen moeten worden gewaarborgd. Tevens moet rond dergelijke leidingen rekening worden gehouden met zones waarbinnen mogelijke beperkingen gelden. Planologisch relevante leidingen zijn leidingen waarin de navolgende producten worden vervoerd:

- gas, olie, olieproducten, chemische producten, vaste stoffen/goederen;
- aardgastransportleiding met een diameter groter of gelijk aan 18";
- defensiebrandstoffen;

- warmte en afvalwater, ruwwater of halffabrikaat voor de drink- en industriewatervoorziening met een diameter groter of gelijk aan 18”.

4.11.2 Doorvertaling bestemmingsplan

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen hoofdtransportleidingen of persleidingen van water, olie, aardgas, brandstof en/of hoogspanningsverbindingen gelegen, die in het kader van het bestemmingsplan op de verbeelding met bijbehorende bebouwingsvrije zones moeten worden opgenomen.

Het aspect 'leidingen' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4.12 Vormvrije MER-beoordeling

4.12.1 Regelgeving

Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging betreft het indicatief maken van de drempelwaarden in onderdeel D (betreft de m.e.r.-beoordeling) van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Concreet betekent dit dat, ook wanneer ontwikkelingen onder de in bijlage D opgenomen drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er nog steeds van moet vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben, de zogenaamde 'vergewisplicht'.

De consequentie van de nieuwe regeling is dat in elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst aandacht moet worden besteed aan m.e.r. Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die beneden de drempelwaarden vallen uit de D-lijst, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de m.e.r.-regelgeving, wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

4.12.2 Doorvertaling bestemmingsplan

In bijlage D van het Besluit m.e.r. is een groot aantal activiteiten genoemd waarvoor een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt. Eén van de genoemde activiteiten betreft ‘de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject, met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen’ (activiteit D11.2). Deze activiteit is m.e.r.-beoordelingsplichtig indien deze betrekking heeft op een oppervlakte van 100 ha of meer of een aangesloten gebied van 2.000 woningen of meer omvat of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m^2 of meer.

Aangezien het aantal woningen in de toekomstige situatie met maximaal 3 wooneenheden toeneemt, is er geen m.e.r.-beoordeling conform het Besluit m.e.r. noodzakelijk. Gelet hierop, wordt geconcludeerd dat de drempelwaarden niet worden overschreden, waardoor in onderhavig plan kan worden volstaan met het uitvoeren van een zogenaamde 'vormvrije m.e.r.-beoordeling'. De in dit hoofdstuk beschreven onderzoeksresultaten voldoen niet alleen aan de onderzoeksverplichting van het Besluit ruimtelijke ordening, maar kunnen ook worden opgevat als de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Daarbij wordt geconcludeerd dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en regels en is voorzien van een toelichting. De regels en verbeelding vormen het juridisch bindende deel, terwijl de toelichting geen juridische binding heeft, maar moet worden beschouwd als handvat voor de uitleg en de onderbouwing van de opgenomen bestemmingen. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De verbeelding heeft een rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen.

In deze paragraaf worden de systematiek van de regels en de wijze waarop de regels gehanteerd moeten worden, uiteengezet. De regels van het plan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen. Voor de systematiek is aangesloten op de SVBP2012, de Wabo en andere bestemmingsplannen van de gemeente Beuningen. Voor het bouwen is verder het Besluit omgevingsrecht (Bor) van belang. In het Bor zijn onder andere regels voor vergunningsvrije bouwwerken opgenomen.

Hieronder wordt de opbouw en dergelijke van de regels kort toegelicht.

5.1.1 Inleidende regels

Begrippen
In deze bepaling zijn omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

Wijze van meten
Om op een eenduidige manier afstanden, oppervlakten en inhoud van gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden.

Bestemmingsregels
In het tweede hoofdstuk komen de bestemmingen aan de orde.

5.1.2 Opbouw bestemmingen

Bestemmingsomschrijving
Bevat de omschrijving van de doeleinden die met de bestemming aan de grond worden toegekend. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies zoals bedrijven, wonen, centrum etc. De aard van de toegelaten inrichtingen van gronden (bouwwerken en werken, geen bouwwerken zijnde) vloeit dan voort uit de toegelaten functies.

Bouwregels
In de bouwregels worden voor alle hoofdgebouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, de van toepassing zijnde bouwregels gesteld. Waar en met welke maatvoering mag worden gebouwd, wordt hier vastgelegd. Indien mogelijk wordt verwezen naar bouwvlakken en aanduidingen op de verbeelding.

Afwijken van de bouwregels
In deze bepaling zijn afwijkingsbevoegdheden toegekend aan het bevoegd gezag ten aanzien van bepaalde bouwregels.

Specifieke gebruiksregels
In de gebruiksregels is het strijdig gebruik opgenomen en aangegeven onder welke voorwaarden niet-publieksgerichte aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan. Daarnaast is er een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de landschappelijke inpassing. Ook is er een voorwaardelijke verplichting ten aanzien van de te slopen bebouwing opgenomen.

Afwijken van de gebruiksregels
In deze bepaling zijn afwijkingsbevoegdheden toegekend aan het bevoegd gezag ten aanzien van bepaalde gebruiksregels.

5.1.3 Algemene regels

Anti-dubbeltelregel
Deze bepaling is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene bouwregels
Deze bepaling bevat algemene regels omtrent ondergronds bouwen, ondergeschikte bouwdelen en parkeren.

Algemene gebruiksregels
Deze bepaling bevat algemene regels omtrent parkeren.

Algemene aanduidingsregels
In dit artikel is een regeling opgenomen ter bescherming van de beschermingszone langs het plangebied, middels de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - dijk 1'. Binnen dit gebied is het bouwen van bouwwerken slechts toegestaan middels een binnenplanse afwijking, waarbij het waterschap wordt gehoord. Ter plaatse van de buitenbeschermingszone geldt de gebiedsaanduiding 'vrijwarringszone - dijk 2'.

Algemene wijzigingsregels
In deze bepaling is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven het plan te wijzigen. Het gaat hier om wijzigingsbevoegdheden met een algemene strekking. De criteria, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.

5.1.4 Overgangs- en slotregels

Overgangsregels
Bouwwerken welke op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaan (of waarvoor een bouwvergunning is aangevraagd) mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bouwregels. De overgangsbepaling houdt niet in dat het bestaand, illegaal opgerichte, bouwwerk legaal wordt, noch brengt het met zich mee dat voor een dergelijk bouwwerk alsnog een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen kan worden verleend. Burgemeester en wethouders kunnen in beginsel dus nog gewoon gebruik maken van hun handhavingsbevoegdheid. Het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment van inwerkingtreding van het plan, mag eveneens worden voortgezet.

Slotregel
Dit artikel geeft aan op welke manier de regels kunnen worden aangehaald.

5.2 Bestemmingen

Het bestemmingsplan kent 3 bestemmingen en 1 dubbelbestemming:

Agrarisch met waarden
De resterende delen van de huidige bouwvlak, die niet tot de beoogde woonpercelen behoren, behouden de bestemming 'agrarisch met waarden. De bestemmingsregels uit de geldende bestemmingsplannen zijn (voor zover relevant) 1-op-1 overgenomen, met uitzondering van de delen die betrekking hebben op de bouwvlakken. Ook de agrarische gronden ter plaatse van de fruitboomgaarden binnen 50 m van de beoogde woonpercelen behouden de agrarische bestemming, maar zijn tevens voorzien van de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - gewasbeschermingsmiddelen', ten behoeve van een spuitvrijezone.

Groen - Landelijk Groen
Aan de achterzijde van de locatie Verlengde Molenstraat 7A is de bestemming 'Groen - Landelijk Groen' opgenomen met de aanduiding 'specifieke vorm van groen - landschap', om te voorkomen dat op het achterliggende gedeelte van het perceel, achter de haag, (vergunningvrij) bijgebouwen mogen worden gebouwd. Hetzelfde geld voor de boomgaard ter plaatse van de locatie Dijk 59 en Verlengde Molenstraat 14.

Wonen
Deze bestemming is vrijwel gelijk aan de bestemming 'Wonen' in de geldende bestemmingsplannen. In de bestemming zijn aanvullend twee voorwaardelijke verplichtingen opgenomen. Deze regelen dat de te realiseren nieuwe woningen in gebruik mogen worden genomen mits de op het betreffende woonperceel van toepassing zijnde landschappelijke inpassing wordt aangelegd en in stand wordt gehouden. Ook is de sloop van de gebouwen van de voormalige pluimveehouderij op de locatie Dijk 59 en Verlengde Molenstraat 14 voorwaardelijk verplicht gesteld, voordat de aan deze locatie verbonden woning in gebruik genomen mag worden.

Waarde - Archeologie 2 (dubbelbestemming)
De dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie 2’ is opgenomen ter bescherming van mogelijk in de bodem aanwezige archeologische waarden. 'Waarde - Archeologie 2' geldt voor waardevolle archeologische terreinen, historische dorpskernen, oude woongronden, huisterpen en overige terreinen van archeologisch belang. Voor een aantal werkzaamheden op of in deze gronden is een omgevingsvergunning (voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) vereist in het kader waarvan een afweging kan worden gemaakt tussen de activiteit en de te beschermen waarden.

Waarde - Archeologie 4 (dubbelbestemming)
De dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie 4’ is opgenomen ter bescherming van mogelijk in de bodem aanwezige archeologische waarden. 'Waarde - Archeologie 4' geldt voor gebieden met een hoge verwachting. Voor een aantal werkzaamheden op of in deze gronden is een omgevingsvergunning (voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) vereist in het kader waarvan een afweging kan worden gemaakt tussen de activiteit en de te beschermen waarden.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De Wet ruimtelijke ordening maakt het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten, wanneer de bouw planologisch mogelijk wordt gemaakt in een bestemmingsplan of een projectafwijkingsbesluit. De bouwplannen waarbij een exploitatieplan verplicht is staan in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro):

- de bouw van één of meer woningen;
- de bouw van één of meer andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een hoofdgebouw met ten minste 1.000 m² of met één of meer woningen;
- de verbouwing van één of meer aangesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.000 m² bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m².

Bovendien is een exploitatieplan nodig als locatie-eisen gesteld moeten worden en/of het bepalen van een tijdvak of fasering noodzakelijk is.

Alle kosten die gemaakt moet worden voor het opstellen van een bestemmingplan zijn voor rekening van de initiatiefnemers. Hiervoor is een overeenkomst afgesloten, waarin ook de afwikkeling van eventuele verzoeken tot tegemoetkoming in planschade is geregeld. Daarmee is de financiële haalbaarheid voor de gemeente afdoende geregeld.

6.2 Overleg

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) staat dat de gemeente bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling overleg moet plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk, die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

In het kader van het vooroverleg is het plan voorgelegd aan de volgende partijen:

- Provincie Gelderland;
- Waterschap Rivierenland.

Te zijner tijd zullen eventuele vooroverlegreacties van een gemeentelijke reactie worden voorzien.

6.3 Inspraak

Omgevingsdialoog
In het kader van de beoogde ontwikkeling is door de initiatiefnemers met de omwonenden gesproken. Hiervan is een verslag opgesteld.

Zienswijzen
het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

Bijlagen toelichting

Bijlage 1 Diverse bodemonderzoeken - Locatie Verlengde Molenstraat 7A

Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek - Locatie Dijk 59 en Verlengde Molenstraat 14

Bijlage 3 Watertoets

Bijlage 4 Quickscan Wet natuurbescherming - Locatie Verlengde Molenstraat 7A

Bijlage 5 Quickscan Wet natuurbescherming - Locatie Dijk 59 en Verlengde Molenstraat 14

Bijlage 6 Stikstofnotitie

Bijlage 7 Stikstofberekening sloop en bouw

Bijlage 8 Stikstofberekening gebruik

Bijlage 9 Archeologisch vooronderzoek - Locatie Verlengde Molenstraat 7A

Bijlage 10 Archeologisch onderzoek - Locatie Dijk 59 en Verlengde Molenstraat 14

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan Verlengde Molenstraat en Dijk Winssen met identificatienummer NL.IMRO.0209.BPVrlngdMolnsDkWin-vadf van de gemeente Beuningen;

1.2 bestemmingsplan

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

1.3 aanduiding

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

1.4 aanduidingsgrens

grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 aardkundige waarde

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

1.6 afhankelijke woonruimte

Een voor huisvesting van een (zelfstandig) huishouden geschikt gebouw, dat ruimtelijk ondergeschikt is aan en/of ruimtelijke een geheel vormt met het hoofdgebouw en blijvend onderdeel uitmaakt van de kavel van het hoofdgebouw. Het betreft een aangebouwd of vrijstaand bijgebouwen of een tijdelijke mantelzorgunit met een eigen toegang en eigen voorzieningen, maar wel gelegen op hetzelfde perceel en in de nabijheid van de woning waarin de zorgverlener of zorgvrager woont. De afhankelijke woonruimte is ten behoeve van mantelzorg (verlenen of ontvangen). Het bijgebouw of de tijdelijke unit blijft een onderdeel van de bestaande woning en er is geen sprake van een nieuwe woonbestemming;

1.7 agrarisch bedrijf

een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of door middel van het houden van landbouwdieren; onder agrarische bedrijven worden tevens begrepen boomteeltbedrijven, sierteeltbedrijven en productiegerichte paardenhouderijen;

1.8 archeologisch onderzoek

onder archeologisch onderzoek wordt verstaan het verrichten van een archeologisch onderzoek, in de zin van de KNA. Een archeologisch onderzoek mag enkel worden verricht door een dienst, bedrijf of instelling erkend door het College voor de Archeologische Kwaliteit (CvAK), beschikkend over een opgravingsvergunning ex artikel 39 van de Monumentenwet of een certificaat ex artikel 5.1 Erfgoedwet en werkend volgens de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA);

1.9 archeologische waarden

waarden van een terrein in verband met de zich mogelijk in de bodem bevindende oudheidkundige zaken die van belang zijn vanwege hun schoonheid, hun betekenis voor de wetenschap en/of hun cultuurhistorische waarde;

1.10 autogerelateerd bedrijf

een bedrijf dat is gericht op de fabricatie, reparatie en/of handel in auto's;

1.11 bebouwing

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

1.12 bed & breakfast

een nevenactiviteit met als doel het verstrekken van logies en ontbijt aan steeds wisselend publiek, dat voor een korte periode, met een absoluut maximum van zeven overnachtingen, ter plaatse verblijft; onder bed & breakfast wordt niet verstaan overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid;

1.13 bedrijfsgebouw

een gebouw dat dient voor de uitoefening van één of meer bedrijfsactiviteiten;

1.14 bestaand

- t.a.v. bebouwing: bebouwing, zoals aanwezig op het tijdstip dat het plan in werking is getreden dan wel die mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning;
- t.a.v. gebruik: het gebruik van grond en opstallen, zoals aanwezig op het tijdstip dat het plan in werking is getreden;

1.15 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.16 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.17 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;

1.18 bijgebouw

een gebouw, behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw, dat zich daarvan door zijn constructie of geringere afmetingen visueel onderscheid;

1.19 bouwen

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

1.20 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.21 bouwperceel

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

1.22 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel;

1.23 bouwvlak

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

1.24 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;

1.25 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;

1.26 cultuurhistorische waarde

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

1.27 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, verkopen en/of leveren van goederen aan degene die deze goederen kopen voor eigen gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.28 erf

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan of een beheersverordening van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden;

1.29 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;

1.30 gebouw

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

1.31 glastuinbouwbedrijf

een bedrijf, dat is gericht op het telen van gewassen door in hoofdzaak gebruik te maken van permanente kassen of tunnels;

1.32 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: akkerbouw-, fruitteelt- en vollegrondstuinbouwbedrijven en boomteeltbedrijven, waarvan de bomen rechtstreeks in de grond zijn geplant. Melkveebedrijven en productiegerichte paardenhouderijen worden ook aangemerkt als een grondgebonden agrarisch bedrijf;

1.33 hoofdgebouw

een (deel van een) gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie en/of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken;

1.34 hooischelf

bijgebouw of schuilstal bestaande uit twee delen, te weten een overdekte en geheel door wanden omsloten onderbouw met daarop een losse, langs een aantal geleiders, in hoogte beweegbare kap. De ruimte tussen de onderbouw en de beweegbare kap mag niet worden dichtgebouwd en dient enkel ten behoeve van de opslag van stro, hooi en vergelijkbare producten;

1.35 horecabedrijf

een bedrijf, gericht op het verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken en/of het exploiteren van zaalaccommodatie en/of het bieden van nachtverblijf;

1.36 huishouden

een (groep) perso(o)n(en) die een duurzaam gemeenschappelijke huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan. Bedrijfsmatige kamerverhuur wordt daaronder niet begrepen.

1.37 inpandige statische opslag

het in een gebouw bergen van goederen, die geen regelmatige verplaatsing behoeven, zoals (antieke) auto's, boten en caravans. De opslag mag niet bestemd zijn voor detailhandel ter plaatse van de opslag;

1.38 kampeermiddel

tent, tentwagen, kampeerauto of caravan dan wel enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan; een en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

1.39 kampeerplaats

standplaats voor één of een aantal bij elkaar behorende kampeermiddelen;

1.40 kassen

gebouwen waarvan de wanden en het dak voornamelijk bestaan uit glas of ander lichtdoorlatend materiaal en dienend voor de productie van gewassen onder geconditioneerde klimaatomstandigheden, zoals het kweken, trekken, vermeerderen, opkweken, of verzorgen van vruchten, bloemen, groenten, planten of bomen, alsmede in voorkomende gevallen tot bescherming van de omgeving tegen milieubelastende stoffen;

1.41 landschappelijke waarde

de aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het waarneembare deel van het aardoppervlak, die wordt bepaald door de onderlinge samenhang en beïnvloeding van de levende en niet-levende natuur;

1.42 landschapstuin

gronden, gelegen binnen een agrarische bestemming, en ingericht als tuin behorende bij een direct aangrenzende (bedrijfs)woning, met dien verstande dat op deze gronden uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen ten behoeve van de tuininrichting en erfafscheiding zijn toegestaan;

1.43 minicamping

een kleinschalig kampeerterrein als nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf;

1.44 natuurwaarde

de aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door geologisch, geomorfologische, bodemkundige en biologische elementen, zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang;

1.45 nevenactiviteit

activiteiten die in ruimtelijke en bedrijfseconomische zin een ondergeschikt bestanddeel vormen van de totale bedrijfsactiviteiten op een agrarisch bouwperceel;

1.46 niet-agrarische nevenactiviteit

activiteiten, niet vallende onder de activiteiten als opgenomen onder het begrip agrarische bedrijf, die in ruimtelijke en bedrijfseconomische zin een ondergeschikt bestanddeel vormen van de totale bedrijfsactiviteiten op een agrarisch bouwperceel;

1.47 niet-grondgebonden agrarisch bedrijf

een agrarisch bedrijf waarvan de productie niet in overwegende mate afhankelijk is van het voortbrengend vermogen van onbebouwde grond in de directe omgeving van het bedrijf. Niet-grondgebonden bedrijven zijn in ieder geval: intensieve veehouderijen en overige intensieve veehouderijen, glastuinbouwbedrijven en gebouwgebonden teeltbedrijven en kwekerijen, zoals champignonteeltbedrijven, witlofkwekerijen, nertsenfokkerijen, viskwekerijen en wormenkwekerijen;

1.48 overkapping/ carport

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

1.49 permanente teeltondersteunende voorzieningen

teeltondersteunende voorzieningen, geen tijdelijke teeltondersteunende voorziening zijnde;

1.50 schuilstal

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

1.51 seksinrichting

een gelegenheid waarin beroepsmatig of bedrijfsmatig voorstellingen en/of vertoningen van hoofdzakelijk pornografische aard plaatsvinden, en/of verkoop en/of uitstalling van hoofdzakelijk goederen van pornografische en/of erotische aard plaats heeft, en/of tegen vergoeding seksuele diensten worden verricht dan wel bedrijfsmatig gelegenheid wordt gegeven tot seksuele handelingen;

1.52 streekgebonden producten

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 een bepaalde regio worden geproduceerd;

1.53 teeltondersteunende voorzieningen

voorzieningen in, op of boven de grond die door agrarische bedrijven met plantaardige teelten worden gebruikt om de volgende doelen na te streven:

a. verbetering van de productie, onder meer door teeltvervroeging en -verlating, terugdringing van onkruidgroei en beperking van vraatschade;
b. verbetering van de arbeidsomstandigheden, onder meer door gewassen verhoogd te telen of
c. het bereiken van positieve effecten op milieu en water (bodembescherming, terugdringing onkruidbestrijding, effectief omgaan met water);
d. het voorkomen van schade door vorst, regen en hagel;

1.54 tijdelijke huisvesting van tijdelijke werknemers

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

1.55 verkoopvloeroppervlak

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

1.56 vloeroppervlak(te)

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

1.57 watergang

een voor de oppervlaktewaterkwantiteit van overwegend belang zijnde watergang;

1.58 waterhuishoudkundige voorzieningen

voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waaronder mede begrepen (natuurlijke) oevers, kademuren, sluizen, gemalen, bergbezinkbassins, duikers en dammen.

1.59 woning/ wooneenheid

een complex van fysiek aan elkaar verbonden ruimten, in een (gedeelte van een) gebouw, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één huishouden;

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 het bebouwingspercentage

een in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van het bouwperceel, bouwvlak of aanduidingsvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd. De oppervlakte van zwembaden wordt niet meegerekend bij het bepalen van het bebouwingspercentage;

2.2 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;

2.3 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.4 de goothoogte van een bouwwerk

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

2.5 de inhoud van een bouwwerk

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

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;

2.7 het peil

- voor bouwwerken, waarvan de hoofdtoegang van het perceel onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang van het perceel;
- in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch met waarden

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Algemeen

De voor ´Agrarisch met waarden´ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. de uitoefening van het agrarisch bedrijf;
b. nevenactiviteiten;
c. behoud, herstel en ontwikkeling van cultuurhistorische, landschappelijke en aardkundige waarden;
d. waterhuishoudkundige doeleinden;
e. extensief recreatief medegebruik;
f. erfbeplanting, wegbeplanting, landschapselementen, bosschages;
g. landschapstuinen;
h. de opwekking van duurzame energie in de vorm van windenergie en zonne-energie alsmede warmte-koude opslag;
i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - paardenbak, een paardenbak;

een en ander met bijbehorende voorzieningen, waaronder perceelsontsluitingen en sloten, en overeenkomstig de in sublid 3.1.2 opgenomen nadere detaillering van de bestemming.

3.1.2 Nadere detaillering van de bestemming

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

a Verhouding tussen doeleinden

Binnen de bestemming ´Agrarisch met waarden´ is het beleid primair zowel gericht op het bieden van ontwikkelingsmogelijkheden voor een duurzame en concurrerende landbouw als op de bescherming van de aanwezige landschappelijke, natuur- en cultuurhistorische waarden.

b Agrarisch bouwvlak

Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding ´bouwvlak´ zijn agrarische bedrijven toegestaan.

c Nevenactiviteiten

Voor nevenactiviteiten gelden de volgende bepalingen:

1. 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;
2. detailhandel is niet toegestaan, met uitzondering van detailhandel in streekgebonden producten en agrarisch gerelateerde producten in ondergeschikte vorm. Hiervoor geldt de volgende voorwaarde:
   a. maximaal mag 100 m^2 verkoopvloeroppervlak voor deze detailhandelsactiviteit worden aangewend.
3. buitenopslag en stalling is niet toegestaan;

d Karakter

De gronden binnen deze bestemming worden gekenmerkt door het halfopen landschap en het kleinschalige samenspel van bebouwingslinten, dorpen, weiden en boomgaarden in onregelmatige patronen. Het beleid binnen deze bestemming is gericht op het beheer, herstel en ontwikkeling van deze cultuurhistorische en landschappelijke waarden.

e Extensief recreatief medegebruik

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

f Landschapstuin

De gronden gelegen binnen deze bestemming mogen, voor zover de gronden grenzen aan een bestemmingsvlak van de bestemming ´Wonen´ of een bouwvlak binnen de bestemming ´Agrarisch met waarden´, worden gebruikt ten behoeve van een landschapstuin.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Uitsluitend gebouwen ten behoeve van deze bestemming.

3.2.2 (Maatvoering) bebouwing buiten bouwvlak

Voor het oprichten van bouwwerken buiten het bouwvlak geldt het volgende:

a. uitsluitend mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van het agrarisch grondgebruik worden opgericht met een maximum bouwhoogte van 2,0 m, met dien verstande dat het oprichten van sleufsilo's niet is toegestaan;
b. ten behoeve van het extensief recreatief medegebruik is voorts uitsluitend het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan zoals banken, picknicktafels e.d. met een maximum bouwhoogte van 2,0 m;
c. in afwijking van het gestelde onder a, mogen ten behoeve van een landschapstuin als bedoeld in sublid 3.1.2 onder g, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals erfafscheidingen en bruggetjes, worden opgericht met een maximum bouwhoogte van 2,0 m;
d. paardenbakken buiten het bouwvlak zijn ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - paardenbak' toegestaan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
    1. schuurtjes, lichtmasten en andere aan de paardenbak verwante bouwwerken zijn niet toegestaan;
    2. De hoogte van omheiningen mag maximaal 2,0 m bedragen.
    3. in afwijking van het bepaalde in 1 is een molen toegestaan;
    4. de oppervlakte van de paardenbak bedraagt maximaal 800 m^2;
e. tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen zijn toegestaan met een maximum bouwhoogte van 3,0 m, alsmede permanente constructiepalen ten behoeve van de (tijdelijke teeltondersteunende) hagelnetten met een maximum bouwhoogte van 6,0 m;
f. permanente teeltondersteunende voorzieningen zijn niet toegestaan.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Omgevingsvergunning schuilstal

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.2 teneinde buiten het bouwvlak de oprichting van een schuilstal mogelijk te maken, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

a. de oppervlakte van de schuilstal mag niet meer bedragen dan 30 m^2;
b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m;
c. bij een schuilstal in de vorm van een hooischelf mag de hoogte van de onderbouw niet meer bedragen dan 2,5 m en de nokhoogte niet meer dan 6 m;
d. de schuilstal wordt landschappelijk ingepast.

3.4 Nadere eisen

3.4.1 Nadere eisen situering en omvang gebouwen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de omvang en situering van gebouwen op een bouwvlak, indien en voor zover er sprake is van een zodanige toename van gebouwen, dat het bouwvlak voor minimaal 50 % bebouwd is. De nadere eisen worden gesteld, teneinde te voorkomen dat er sprake is van een onevenredige aantasting van de ruimtelijke kwaliteit.

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 Strijdig gebruik

Onder gebruik strijdig met de bestemming wordt in ieder geval begrepen het gebruiken en/of laten gebruiken van gronden en/of opstallen voor:

a. het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, behoudens:
   1. voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik en het plaatsvindt binnen het bouwvlak; of
   2. voor zover het bepaalde in sublid 3.1.2 onder c van toepassing is en het plaatsvindt binnen het bouwvlak;
b. het bedrijfsmatig vervaardigen, opslaan, verwerken of herstellen van goederen en het opslaan en be- of verwerken van producten, tenzij:
   1. dit plaatsvindt ten behoeve van de agrarische productie binnen het agrarisch bedrijf dan wel uitsluitend betrekking heeft op agrarische producten van het eigen bedrijf; of
   2. voor zover het bepaalde in sublid 3.1.2 onder c van toepassing is;
c. detailhandel, behoudens het bepaalde in sublid 3.1.2 onder c;
d. buitenopslag ten behoeve van nevenactiviteiten;
e. vrijstaande bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
f. woondoeleinden, met uitzondering van de toegestane bedrijfswoningen;
g. het bewonen van bedrijfsruimte;
h. de huisvesting van tijdelijke werknemers;
i. het inpandig bedrijfsmatig houden van dieren, anders dan op de begane grondlaag van agrarische bedrijfsgebouwen;
j. een seksinrichting;
k. het gebruiken van gewasbeschermingsmiddelen, ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - gewasbeschermingsmiddelen'.

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

3.6.1 Omgevingsvergunningplicht

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 in sublid 3.6.4 opgenomen omgevingsvergunningplichtige werken en werkzaamheden uit te voeren.

3.6.2 Uitzonderingen vergunningenplicht

Het in sublid 3.6.1 vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden:

a. die plaatshebben op een agrarisch bouwblok;
b. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een aanleg- of omgevingsvergunning is verleend;
c. die ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
d. die het normale onderhoud en/of landschapsbeheer betreffen.

3.6.3 Toetsing aan aanwezige waarden

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

3.6.4 Schema omgevingsvergunningen

Omgevingsvergunningplichtige werken/werkzaamheden	**criteria voor verlening van de omgevingsvergunning**
het verwijderen van houtopstanden	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 ondergrondse leidingen	er mag geen blijvende aantasting plaatsvinden van de aanwezige natuurwaarden;
het wijzigen van de perceelsindeling zoals die door sloten, greppels en beplantingselementen is aangegeven;	er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de cultuurhistorische en landschappelijke waarden; deze werkzaamheden vinden plaats in het kader van het waterbeheer en /of het bos- of natuurbeheer;/ontwikkeling en/of de werkzaamheden zijn noodzakelijk in het kader van de agrarische bedrijfsvoering;
het aanleggen van boomgaarden, behoudens de vervanging van bestaande boomgaarden.	de aanleg van boomgaarden doet binnen een afstand van 50 m rondom de boomgaard geen onevenredige afbreuk aan het woon- en leefklimaat.

3.7 Wijzigingsbevoegdheid

3.7.1 Wijziging in bestemming Wonen

Burgemeester en wethouders kunnen deze bestemming wijzigen in de bestemming Wonen, mits aan de volgende bepalingen wordt voldaan:

a. de omvang van het bestemmingsvlak voor wonen wordt afgestemd op de functie en is doorgaans kleiner dan het bouwvlak voor het agrarisch bedrijf; voor de gronden die niet binnen het bestemmingsvlak wonen vallen, is er uitsluitend sprake van het verwijderen van het bouwvlak;
b. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in lid 3.1 omschreven waarden;
c. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
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. de regels van 'Wonen' worden van overeenkomstige toepassing verklaard.

Artikel 4 Groen - Landelijk groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen - Landelijk groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. grasvelden;
b. weilanden;
c. groenvoorzieningen;
d. tuinen;
e. water, waterberging en waterhuishoudkundige voorzieningen;
f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - landschap': uitsluitend voor instandhouding en ontwikkeling van de aanwezige landschappelijke waarden;

één en ander met de bijbehorende voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Situering van bouwwerken

Voor de situering van bouwwerken geldt het volgende:

a. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn niet toegestaan, met dien verstande dat:
   1. deze gronden niet dienen te worden beschouwd als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht, zoals dat artikel luidt op het moment van de datum van inwerkingtreding van dit plan.

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken voor:

a. buitenopslag.

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

5.1.1 Algemeen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. woningen, al dan niet in combinatie met bedrijvigheid als bedoeld in sublid 5.1.2 onder a;
b. na een omgevingsvergunning ex 5.5.2: een bed & breakfast;
c. de opwekking van duurzame energie in de vorm van windenergie en zonne-energie alsmede warmte-koude opslag;
d. water, waterberging en waterhuishoudkundige voorzieningen;

een en ander met de bijbehorende voorzieningen, zoals tuinen en erven en overeenkomstig de in sublid 5.1.2 opgenomen nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving.

5.1.2 Nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving

In het onderstaande is een nadere detaillering opgenomen van het bepaalde in sublid 5.1.1:

a Toegestane bedrijvigheid

In combinatie met wonen is uitsluitend bedrijvigheid toegestaan in de categorieën 1, 2 en 3.1 van de Staat van bedrijfsactiviteiten zoals in bijlage 1 bij deze regels is opgenomen, mits er voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

1. het (mede) ten behoeve van een bedrijfsactiviteit in gebruik te nemen vloeroppervlak van de woning en / of de bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 80 m²;
2. degene die de bedrijfsactiviteit in de woning en / of de bijgebouwen uitoefent dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
3. buitenopslag en stalling is niet toegestaan;
4. detailhandel en / of groothandel is niet toegestaan, met uitzondering van detailhandel in de vorm van een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en in verband met de bedrijfsactiviteit en handelsactiviteiten via het internet;
5. horeca is niet toegestaan;
6. autogerelateerde bedrijven zijn niet toegestaan.

b Aantal woningen

Per bestemmingsvlak is maximaal één woning toegestaan, met dien verstande da:

a. indien de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is opgenomen, het aantal woningen niet meer mag bedragen dan aangegeven;
b. indien ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' 2 woningen worden gerealiseerd, mogen dit geen vrijstaande woningen zijn.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Toegestane bebouwing

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

5.2.2 Situering van bouwwerken

Voor de situering van bouwwerken geldt het volgende:

a. hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
b. bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn binnen het gehele bestemmingsvlak toegestaan.

5.2.3 Maatvoering

Met betrekking tot de maatvoering en situering van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dient aan het volgende te worden voldaan:

WOONGEBOUW	**MAXIMUM**
GOOTHOOGTE	4,0 m
(BOUW)HOOGTE	10,0 m
INHOUD	1.000 m^3 (inclusief aangebouwde bijgebouwen en met uitzondering van aangebouwde bijgebouwen gelegen binnen de aanduiding 'bijgebouwen'), tenzij: - de bestaande inhoud van de bestaande woning reeds meer bedraagt, welke inhoud dan als maximum geldt; - het een bestaande (woon)boerderij betreft, waarbij de inhoud van het hele bestaande boerderijlichaam/bouwmassa daarvan als maximum geldt.

VRIJSTAANDE BIJGEBOUWEN BIJ WONING	**MAXIMUM**
GEZAMENLIJKE OPPERVLAKTE PER WONING	120 m^2, indien de bestaande oppervlakte groter is dan 120 m^2, geldt de bestaande oppervlakte als maximum.
GOOTHOOGTE	3,0 m
(BOUW)HOOGTE	6,0 m
HOOGTE ONDERBOUW VAN EEN HOOISCHELF	2,5 m
GOOTHOOGTE VAN EEN HOOISCHELF	6,0 m

BOUWWERKEN, GEEN GEBOUWEN ZIJNDE	**MAXIMUM**
HOOGTE ERFAFSCHEIDINGEN	2,0 m
HOOGTE VAN CARPORTS C.Q. OVERKAPPINGEN	3,0 m
OPPERVLAKTE VAN EEN CARPORTS C.Q. OVERKAPPING	20,0 m^2
HOOGTE OVERIGE BOUWWERKEN, GEEN GEBOUWEN ZIJNDE	6,0 m

5.2.4 Herbouw

Aanvullend gelden voor herbouw van bestaande woningen de volgende voorwaarden:

a. de herbouw vindt grotendeels plaats op de (voor zover aanwezig) bestaande fundamenten van de woning;
b. de voorgevel van de te herbouwen woning wordt geplaatst in de (voormalige) voorgevelrooilijn van de woning;
c. de bouwwijze (dat wil zeggen vrijstaand, halfvrijstaand of aaneengebouwd) van de te herbouwen woning(en) wijkt niet af van de bouwwijze van de oorspronkelijke woning(en).

5.2.5 Ondergrondse gebouwen

Ondergrondse gebouwen zijn toegestaan, mits er voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

a. ondergrondse gebouwen (kelders) zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de gebouwen;
b. ondergrondse gebouwen zijn uitsluitend toegestaan in één bouwlaag ondergronds.

5.2.6 Voorwaardelijke verplichting hemelwaterberging

Het bebouwen van de gronden met deze bestemming is slechts toegestaan als is voorzien in de aanleg van voldoende hemelwaterberging conform de ten tijde van de vergunningverlening geldende Beleidsregels Keur Waterschap Rivierenland en het Gemeentelijk riool- en waterplan.

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Omgevingsvergunning m.b.t. herbouw

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sublid 5.2.4 onder b teneinde de voorgevel te kunnen plaatsen buiten de (voormalige) voorgevelrooilijn, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

a. de nieuwe situering van de woning is stedenbouwkundig, verkeerskundig en milieukundig aanvaardbaar;
b. er dient sprake te zijn van (zekerheidsstelling omtrent de) sloop van de bestaande woning;
c. door de herbouw wordt het landelijke karakter van het gebied niet onevenredig aangetast;
d. de nieuwe situering van de woning leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven, voortvloeiende uit milieuregelgeving;
e. er moet voldaan worden aan de Wet geluidhinder;
f. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
g. 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.

5.4 Specifieke gebruiksregels

5.4.1 Strijdig gebruik

Onder gebruik strijdig met de bestemming wordt in ieder geval begrepen het gebruiken en/of laten gebruiken van gronden en/of opstallen voor:

a. vrijstaande bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
b. bedrijfsactiviteit anders dan bedoeld in sublid 5.1.2 onder a;

5.4.2 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

Het gebruiken van de woning/het woongebouw ter plaatse van de woonpercelen, waarvoor in bijlage 2 en 3 van deze regels een landschappelijke inpassing is opgenomen, is uitsluitend toegestaan indien binnen 2 jaar na het verlenen van de omgevingsvergunning voor bouwen van de betreffende woning/het woongebouw de betreffende landschappelijke inpassing is aangelegd en in stand wordt gehouden.

5.4.3 Voorwaardelijke verplichting sloop

Het gebruiken van de woning ter plaatse van het in bijlage 4 van deze regels geel omlijnde woonperceel, is uitsluitend toegestaan indien de in bijlage 4 van deze regels rood omlijnde gebouwen (840 m^2)zijn gesloopt. Het gebruiken van de woning ter plaatse van het in bijlage 4 van deze regels blauw omlijnde woonperceel, is uitsluitend toegestaan indien de in bijlage 4 van deze regels blauw omlijnde kassen (1.280 m^2) zijn gesloopt.

5.5 Afwijken van de gebruiksregels

5.5.1 Omgevingsvergunning Staat van bedrijfsactiviteiten - lijst en categorie

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sublid 5.4.1 onder b teneinde bedrijven toe te staan, die niet zijn opgenomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten zoals bedoeld in sublid 5.1.2 onder a, danwel bedrijven in een hogere categorie dan maximaal is toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarde:

a. het bedrijf qua aard en omvang en invloed op het milieu en de omgeving gelijk te stellen is met de toegestane bedrijfsactiviteiten. Omtrent de vergelijkbaarheid van de invloed op het milieu en de omgeving advies wordt gevraagd aan een onafhankelijke terzake deskundige.

5.5.2 Omgevingsvergunning bed & breakfast

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen als bedoeld in sublid 5.1.1 onder b. teneinde een bed & breakfastvoorziening voor maximaal 8 personen in maximaal 4 kamers toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

a. deze nevenactiviteit is enkel in de (bedrijfs)woning en de daarbij behorende bijgebouwen toegestaan;
b. de nevenactiviteit is ondergeschikt van aard;
c. de voor bed & breakfast gebruikte oppervlakte mag niet meer bedragen dan 100 m²;
d. permanente bewoning of huisvesting van tijdelijke werknemers is niet toegestaan;
e. er wordt een nachtregister bijgehouden;
f. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven;
g. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
h. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
i. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast.

Artikel 6 Waarde - Archeologie 2

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologie 2 mede aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende en te verwachten archeologische waarden. Het gaat hierbij om waardevolle archeologische terreinen, historische dorpskern, oude woongronden, huisterpen en overige terreinen van archeologisch belang.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

Op de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 2' mogen geen gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

6.2.2 Uitzonderingen

In afwijking van het bepaalde in 6.2.1 mogen op of in deze gronden gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd, mits het gaat om:

a. vervanging van bestaande gebouwen of bouwwerken waarbij de oppervlakte voor zover gelegen op of onder maaiveld niet wordt uitgebreid en uitsluitend de bestaande fundering wordt benut;
b. het uitbreiden van bestaande bebouwing tot maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering;
c. een gebouw of bouwwerk, geen gebouw zijnde, met een oppervlakte van ten hoogste 100 m^2
d. een gebouw of bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat zonder graafwerkzaamheden niet dieper dan 0,3 m onder het bestaande maaiveld en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

6.3 Afwijken van de bouwregels

6.3.1 Afwijken

a. Bij een vergunning van Burgemeester en Wethouders kan worden afgeweken van het bepaalde in 6.2.1 met inachtneming van de voor deze gronden geldende overige bouwregels.
b. Vergunning als bedoeld in 6.3 sub a wordt verleend indien bij de aanvraag vergunning een archeologisch rapport wordt overlegd waaruit naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders blijkt dat:
    1. de archeologische waarde van het terrein in voldoende mate is vastgesteld;
    2. archeologische waarden door het uitvoeren van bouwactiviteiten niet of niet onevenredig worden geschaad, dan wel afdoende maatregelen zijn getroffen tot behoud van die waarden;
    3. er geen archeologische waarden zijn.
c. Aan de vergunning als bedoeld in 6.3 sub a kunnen Burgemeester en Wethouders in ieder geval de volgende voorwaarden verbinden:
    1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
    2. de verplichting tot het laten doen van opgravingen volgens de vigerende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA) en een door Burgemeester en Wethouders goedgekeurd archeologisch Programma van Eisen (PvE);
    3. de verplichting de uitvoering van de bouwwerkzaamheden die leiden tot bodemverstoring te laten begeleiden door een daartoe gecertificeerde instantie, volgens de vigerende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA) en een door Burgemeester en Wethouders goedgekeurd archeologisch Programma van Eisen (PvE).

6.3.2 Advies

Indien sprake is van een activiteit waarvoor een omgevingsvergunning is vereist, wint de aanvrager vooraf archeologisch advies in bij de door Burgemeester en Wethouders aangewezen archeologisch deskundige.

6.3.3 Beoordeling

Alvorens de omgevingsvergunning als bedoeld in 6.3.1 te verlenen, vragen Burgemeester en Wethouders advies aan een archeologisch deskundige.

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

6.4.1 Werken en werkzaamheden waarvoor een omgevingsvergunning verplicht is

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 2' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van Burgemeester en Wethouders de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren:

a. het ontgronden, afgraven, saneren, onderzuigen, egaliseren, verlagen, afplaggen en/of anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur;
b. het ophogen van de bodem hoger dan 0,3 m;
c. het graven, verbreden, verdiepen van watergangen en waterpartijen;
d. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
e. het rooien van diepwortelende beplantingen en bomen, waarbij de stobben worden verwijderd
f. het aanleggen van drainage;
g. het aanleggen van ondergrondse leidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
h. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem;
i. het uitvoeren van werkzaamheden ter verhoging of verlaging van de grondwaterstand;
j. het verwijderen van ondergrondse fundamenten en het verwijderen en/of uittrekken van heipalen.

6.4.2 Uitzonderingen

Het in 6.4.1 gestelde verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden:

a. die noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij het bepaalde in 6.3.1 in acht is genomen;
b. die in het kader van het normale beheer en onderhoud worden uitgevoerd;
c. die worden uitgevoerd in bestaande weg- en/of leidingcunetten;
d. die een oppervlakte beslaan van ten hoogste 100 m^2;
e. die niet dieper reiken dan 0,3 m beneden het bestaande maaiveld;
f. die worden uitgevoerd in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een daartoe gecertificeerde instantie;
g. waarmee op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan:
    1. is begonnen, voor zover daarvoor tot dat tijdstip geen omgevingsvergunning was vereist;
    2. is of mag worden begonnen krachtens een verleende omgevingsvergunning.

6.4.3 Voorwaarden omgevingsvergunning

a. Vergunning als bedoeld in 6.4.1 wordt verleend indien bij de aanvraag vergunning een archeologisch rapport wordt overlegd waaruit naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders blijkt dat:
   1. de archeologische waarde van het terrein in voldoende mate is vastgesteld;
   2. archeologische waarden door het uitvoeren van de werken en/of werkzaamheden niet of niet onevenredig worden geschaad, dan wel afdoende maatregelen zijn getroffen tot behoud van die waarden;
   3. er geen archeologische waarden zijn.

b. Aan de vergunning als bedoeld in 6.4.1 kunnen Burgemeester en Wethouders in ieder geval de volgende voorwaarden verbinden:
   1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
   2. de verplichting tot het laten doen van opgravingen volgens de vigerende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA) en een door Burgemeester en Wethouders goedgekeurd archeologisch Programma van Eisen (PvE);
   3. de verplichting de uitvoering van de bouwwerkzaamheden die leiden tot bodemverstoring te laten begeleiden door een daartoe gecertificeerde instantie, volgens de vigerende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA) en een door Burgemeester en Wethouders goedgekeurd archeologisch Programma van Eisen (PvE).

6.4.4 Advies

Indien sprake is van een activiteit waarvoor een omgevingsvergunning is vereist, wint de aanvrager vooraf archeologisch advies in bij de door Burgemeester en Wethouders aangewezen archeologisch deskundige.

6.4.5 Beoordeling

Alvorens de omgevingsvergunning als bedoeld in 6.4.1 te verlenen, vragen Burgemeester en Wethouders advies aan een archeologisch deskundige.

6.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen, teneinde:

a. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken gronden geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is;
b. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' op te nemen, indien uit nader onderzoek blijkt, dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn.

Artikel 7 Waarde - Archeologie 4

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologie 4 mede aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende en te verwachten archeologische waarden. Het gaat hierbij om gebieden met een hoge archeologische verwachting.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

Op de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 4' mogen geen gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

7.2.2 Uitzonderingen

In afwijking van het bepaalde in 7.2.1 mogen op of in deze gronden gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd, mits het gaat om:

a. vervanging van bestaande gebouwen of bouwwerken waarbij de oppervlakte voor zover gelegen op of onder peil niet wordt uitgebreid en uitsluitend de bestaande fundering wordt benut;
b. het uitbreiden van bestaande bebouwing tot maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering;
c. een gebouw of bouwwerk, geen gebouw zijnde, met een oppervlakte van ten hoogste 250 m^2
d. een gebouw of bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat zonder graafwerkzaamheden niet dieper dan 0,3 m onder het bestaande maaiveld en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

7.3 Afwijken van de bouwregels

7.3.1 Afwijken

a. Bij een vergunning van Burgemeester en Wethouders kan worden afgeweken van het bepaalde in 7.2.1 met inachtneming van de voor deze gronden geldende overige bouwregels.
b. Vergunning als bedoeld in 7.3 sub a wordt verleend indien bij de aanvraag vergunning een archeologisch rapport wordt overlegd waaruit naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders blijkt dat:
    1. de archeologische waarde van het terrein in voldoende mate is vastgesteld;
    2. archeologische waarden door het uitvoeren van bouwactiviteiten niet of niet onevenredig worden geschaad, dan wel afdoende maatregelen zijn getroffen tot behoud van die waarden;
    3. er geen archeologische waarden zijn.
c. Aan de vergunning als bedoeld in 7.3 sub a kunnen Burgemeester en Wethouders in ieder geval de volgende voorwaarden verbinden:
    1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
    2. de verplichting tot het laten doen van opgravingen volgens de vigerende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA) en een door Burgemeester en Wethouders goedgekeurd archeologisch Programma van Eisen (PvE);
    3. de verplichting de uitvoering van de bouwwerkzaamheden die leiden tot bodemverstoring te laten begeleiden door een daartoe gecertificeerde instantie, volgens de vigerende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA) en een door Burgemeester en Wethouders goedgekeurd archeologisch Programma van Eisen (PvE).

7.3.2 Advies

Indien sprake is van een activiteit waarvoor een omgevingsvergunning is vereist, wint de aanvrager vooraf archeologisch advies in bij de door Burgemeester en Wethouders aangewezen archeologisch deskundige.

7.3.3 Beoordeling

Alvorens de omgevingsvergunning als bedoeld in 7.3.1 te verlenen, vragen Burgemeester en Wethouders advies aan een archeologisch deskundige.

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

7.4.1 Werken en werkzaamheden waarvoor een omgevingsvergunning verplicht is

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 4' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van Burgemeester en Wethouders de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren:

a. het ontgronden, afgraven, saneren, onderzuigen, egaliseren, verlagen, afplaggen en/of anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur;
b. het ophogen van de bodem hoger dan 0,3 m;
c. het graven, verbreden, verdiepen van watergangen en waterpartijen;
d. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
e. het rooien van diepwortelende beplantingen en bomen, waarbij de stobben worden verwijderd
f. het aanleggen van drainage;
g. het aanleggen van ondergrondse leidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
h. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem;
i. het uitvoeren van werkzaamheden ter verhoging of verlaging van de grondwaterstand;
j. het verwijderen van ondergrondse fundamenten en het verwijderen en/of uittrekken van heipalen.

7.4.2 Uitzonderingen

Het in 7.4.1 gestelde verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden:

a. die noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij het bepaalde in 7.3.1 in acht is genomen;
b. die in het kader van het normale beheer en onderhoud worden uitgevoerd;
c. die worden uitgevoerd in bestaande weg- en/of leidingcunetten;
d. die een oppervlakte beslaan van ten hoogste 250 m^2;
e. die niet dieper reiken dan 0,3 m beneden het bestaande maaiveld;
f. die worden uitgevoerd in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een daartoe gecertificeerde instantie;
g. waarmee op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan:
    1. is begonnen, voor zover daarvoor tot dat tijdstip geen omgevingsvergunning was vereist;
    2. is of mag worden begonnen krachtens een verleende omgevingsvergunning.

7.4.3 Voorwaarden omgevingsvergunning

a. Vergunning als bedoeld in 7.4.1 wordt verleend indien bij de aanvraag vergunning een archeologisch rapport wordt overlegd waaruit naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders blijkt dat:
   1. de archeologische waarde van het terrein in voldoende mate is vastgesteld;
   2. archeologische waarden door het uitvoeren van de werken en/of werkzaamheden niet of niet onevenredig worden geschaad, dan wel afdoende maatregelen zijn getroffen tot behoud van die waarden;
   3. er geen archeologische waarden zijn.

b. Aan de vergunning als bedoeld in 7.4.1 kunnen Burgemeester en Wethouders in ieder geval de volgende voorwaarden verbinden:
   1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
   2. de verplichting tot het laten doen van opgravingen volgens de vigerende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA) en een door Burgemeester en Wethouders goedgekeurd archeologisch Programma van Eisen (PvE);
   3. de verplichting de uitvoering van de bouwwerkzaamheden die leiden tot bodemverstoring te laten begeleiden door een daartoe gecertificeerde instantie, volgens de vigerende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA) en een door Burgemeester en Wethouders goedgekeurd archeologisch Programma van Eisen (PvE).

7.4.4 Advies

Indien sprake is van een activiteit waarvoor een omgevingsvergunning is vereist, wint de aanvrager vooraf archeologisch advies in bij de door Burgemeester en Wethouders aangewezen archeologisch deskundige.

7.4.5 Beoordeling

Alvorens de omgevingsvergunning als bedoeld in 7.4.1 te verlenen, vragen Burgemeester en Wethouders advies aan een archeologisch deskundige.

7.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen, teneinde:

a. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken gronden geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is;
b. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' op te nemen, indien uit nader onderzoek blijkt, dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn.

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 Ondergeschikte bouwdelen

9.1.1 Overschrijding bouw- en bestemmingsgrenzen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, gevel- en kroonlijsten, regenpijpen, stoeptreden, luifels, installaties, balkons en overstekende daken, buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1,0 m bedraagt.

9.1.2 Overschrijding bouwhoogte

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen is overschrijding van de bouwhoogte toegestaan door ondergeschikte bouwdelen, als gevelversieringen, ventilatiekanalen, installaties, regenpijpen, liftkokers e.d., mits de overschrijding van de maximaal toegestane bouwhoogte niet meer dan 1,0 m bedraagt.

9.2 Bestaande maatvoering

In afwijking van het voorgaande geldt voor bestaande gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gebouwd krachtens een bouw- of omgevingsvergunning voor het bouwen, het volgende:

a. indien en voor zover de bestaande maatvoering en/of oppervlaktes en/of situering van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, de genoemde maxima, danwel minima overschrijden, geldt de bestaande maatvoering als maximum respectievelijk minimum.

9.3 Ondergronds bouwen

Voor het bouwen van ondergrondse gebouwen gelden de volgende regels:

a. ondergrondse gebouwen (kelders) zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
b. ondergrondse gebouwen zijn uitsluitend toegestaan in één bouwlaag ondergronds tot maximaal 4,0 m onder peil.

9.4 Parkeren

9.4.1 Parkeerregeling bouwen

a. Een bouwwerk, uit het gebruik waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid voortvloeit, mag niet worden gebouwd of verbouwd, indien op het bijbehorende bouwperceel niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien.
b. Voorafgaand aan de verlening van een omgevingsvergunning wordt aan de hand van de parkeernormering en aan de hand van de van toepassing zijnde gebiedstypering volgens de volgende aanduiding:
   1. 'overige zone - buitengebied'.

      op het moment van aanvraag van de omgevingsvergunning bepaald of is voorzien in voldoende parkeergelegenheid ten behoeve van het voorgenomen gebruik van het betreffende bouwwerk.
c. Krachtens een voorschrift verbonden aan de omgevingsvergunning moet:
   1. in voldoende mate verzekerd zijn dat voldoende parkeergelegenheid zoals bedoeld onder b wordt gerealiseerd;
   2. in voldoende mate verzekerd zijn dat voldoende parkeergelegenheid zoals bedoel onder b in stand wordt gehouden.

9.4.2 Afwijken van de bouwregels

a. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sublid 9.4.1 onder a en b en toestaan, dat in minder dan voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien en in stand wordt gehouden op eigen terrein, indien:
   1. er voldoende parkeergelegenheid in het openbaar gebied is, of;
   2. er door andere omstandigheden mede verband houdende met de aard en omvang van de nieuwe functie of het bouwwerk zoals dubbelgebruik, aanwezigheidspercentages en fietsgebruik volstaan kan worden met een lagere norm.
b. Afwijken van de regels, als bedoeld onder a. is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
   1. de parkeersituatie in de openbare ruimte;
   2. de woon- en leefsituatie.
c. Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in sublid 9.4.1 onder a en b, in die zin dat meer parkeerplaatsen worden geëist dan het aantal dat als voldoende parkeergelegenheid wordt beschouwd, indien het voorgenomen gebruik van het bouwwerk daartoe aanleiding geeft.

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

10.1 Parkeren

10.1.1 Parkeerregeling gebruik

a. Indien voor de wijziging van het gebruik van gronden en bouwwerken een omgevingsvergunning is vereist, wordt deze omgevingsvergunning pas verleend als is verzekerd dat op het bijbehorende bouwperceel wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
b. Of er in voldoende parkeergelegenheid kan worden voorzien, wordt bepaald aan de hand van de parkeernormering en aan de hand van de van toepassing zijnde gebiedstypering volgens de volgende aanduiding:
   1. 'overige zone - buitengebied'.
c. Krachtens een voorschrift verbonden aan de omgevingsvergunning moet:
   1. in voldoende mate verzekerd zijn dat voldoende parkeergelegenheid zoals bedoeld onder b wordt gerealiseerd;
   2. in voldoende mate verzekerd zijn dat voldoende parkeergelegenheid zoals bedoel onder b in stand wordt gehouden.

10.1.2 Afwijken van de gebruiksregels

a. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 10.1 en toestaan, dat in minder dan voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien en in stand wordt gehouden op eigen terrein, indien:
   1. er voldoende parkeergelegenheid in het openbaar gebied is, of;
   2. er door andere omstandigheden mede verband houdende met de aard en omvang van de nieuwe functie of het bouwwerk zoals dubbelgebruik, aanwezigheidspercentages en fietsgebruik volstaan kan worden met een lagere norm.
b. afwijken van de regels, als bedoeld onder a. is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
   1. de parkeersituatie in de openbare ruimte;
   2. de woon- en leefsituatie.
c. Het bevoegd gezag kan afwijken van de parkeernormering, in die zin dat meer parkeerplaatsen worden geëist dan het aantal dat als voldoende parkeergelegenheid wordt beschouwd, indien het voorgenomen gebruik van het bouwwerk daartoe aanleiding geeft.

Artikel 11 Algemene aanduidingsregels

11.1 Vrijwaringszone - dijk 1

a. Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - dijk 1' zijn de gronden, naast de voor die gronden aangewezen bestemmingen, tevens aangeduid voor de bescherming, onderhoud en instandhouding van de primaire waterkering.
b. Ter plaatse van de gronden met de aanduiding 'vrijwaringszone - dijk 1' mag niet worden gebouwd.
c. Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sub b, met inachtneming van de volgende regels:
   1. de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels worden in acht genomen;
   2. het belang van de waterkering wordt niet onevenredig geschaad en vooraf wordt schriftelijk advies ingewonnen bij de betreffende waterbeheerder.

11.2 Vrijwaringszone - dijk 2

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

Artikel 12 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van:

a. overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 2,5 m en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10 % worden vergroot.
b. overschrijding van bestemmingsgrenzen en toestaan dat het beloop van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geeft. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 2,5 m en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10 % worden vergroot.
c. het wijzigen van de lijst van bedrijfsactiviteiten, indien technologische ontwikkelingen of vernieuwde inzichten hiertoe aanleiding geven.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
   1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   2. 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.

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

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

13.2 Overgangsrecht gebruik

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

b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

c. Indien het gebruik, bedoeld in lid a, 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.

d. Lid a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Verlengde Molenstraat en Dijk Winssen'.

Bijlagen regels

Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten

Bijlage 2 Landschappelijke inpassing en Beeldkwaliteitplan locatie Verlengde Molenstraat 7A

Bijlage 3 Landschappelijke inpassing en Beeldkwaliteitplan locatie Dijk 59 en Verlengde Molenstraat 14

Bijlage 4 Te slopen bebouwing