

2625-69

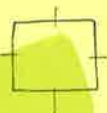
Bestemmingsplan Buitengebied 2012

Lingewaal

ONTWERP



P2625-69



BügelHajema

Plek voor ideeën

Bestemmingsplan Buitengebied 2012

ONTWERP

Inhoud

Toelichting en bijlage
Regels en bijlagen
Verbeelding

6 juni 2012

Projectnummer 144.00.03.00.03



Ideeën voor een plek

Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	9
1.1	Waarom een herziening van het Bestemmingsplan Buitengebied	9
1.2	Probleem- en doelstelling	9
1.3	De begrenzing van het plangebied	11
1.4	Beschrijving van het planproces	11
1.5	PlanMer	12
1.6	Opbouw van het bestemmingsplan	12
2	Beleidskader	15
2.1	Inleiding	15
2.2	Nationaal beleid	15
2.2.1	Nota Ruimte	15
2.2.2	Uitgangspunten voor het bestemmingsplan	16
2.3	Provinciaal en regionaal beleid	16
2.3.1	Ruimtelijke Verordening Gelderland	16
2.3.2	Structuurvisie WaalWeelde West	17
2.3.3	Streekplan Gelderland 2005	17
2.3.4	Uitgangspunten voor het bestemmingsplan	19
2.4	Gemeentelijk beleid	20
2.4.1	Structuurvisie Plus Lingewaal	20
3	Bestaande situatie	23
3.1	Inleiding	23
3.2	Landschap, cultuurhistorie en archeologie	23
3.2.1	Landschap	23
3.2.2	Cultuurhistorie	27
3.2.3	Beleid	31
3.2.4	Monumenten	34
3.2.5	Landgoederen	34
3.2.6	Archeologie	35
3.2.7	Uitgangspunten voor het bestemmingsplan	35
3.3	Natuur	36
3.3.1	Inleiding	36
3.3.2	Natuurgebieden	37
3.3.3	Overige natuurgebieden in het buitengebied	39
3.3.4	Soortbescherming en gebiedsbescherming	39
3.3.5	Ontwikkelingen	43
3.3.6	Uitgangspunten voor het bestemmingsplan	44
3.4	Water	45
3.4.1	Bestaande situatie	45
3.4.2	Beleid en ontwikkelingen	49

	3.4.3	Uitgangspunten voor het bestemmingsplan	52
3.5		Agrarisch	53
	3.5.1	Bestaande situatie	53
	3.5.2	Beleid en ontwikkelingen	55
	3.5.3	Uitgangspunten voor het bestemmingsplan	59
3.6		Bedrijf	60
	3.6.1	Bestaande situatie	60
	3.6.2	Beleid en ontwikkelingen	61
	3.6.3	Uitgangspunten voor het bestemmingsplan	62
3.7		Wonen	62
	3.7.1	Bestaande situatie	62
	3.7.2	Beleid en ontwikkelingen	63
	3.7.3	Uitgangspunten voor het bestemmingsplan	66
3.8		Recreatie	66
	3.8.1	Bestaande situatie	66
	3.8.2	Beleid en ontwikkelingen	68
	3.8.3	Uitgangspunten voor het bestemmingsplan	69
3.9		Overige voorzieningen	70
	3.9.1	Bestaande situatie	70
	3.9.2	Uitgangspunten voor het bestemmingsplan	70
3.10		Infrastructuur	71
	3.10.1	Huidige situatie	71
	3.10.2	Uitgangspunten voor het bestemmingsplan	72
4		Planbeschrijving	73
	4.1	Inleiding	73
	4.2	Planopzet	73
	4.3	Bestaande situatie en ontwikkelingsmogelijkheden	74
5		Onderzoek en verantwoording	77
	5.1	Wijze waarop het plan tot stand is gekomen	77
	5.2	Inventarisatie	79
	5.3	Onderzoek	81
	5.3.1	Bodem	81
	5.3.2	Water	81
	5.3.3	Externe veiligheid	88
	5.3.4	Geluid	93
	5.3.5	Luchtkwaliteit	95
6		Juridische planopzet	97
	6.1	Inleidende regels	97
	6.1.1	Begrippen	97
	6.1.2	Wijze van meten	97
	6.2	Bestemmingsregels	97
	6.2.1	Agrarisch	97
	6.2.2	Bedrijf	105
	6.2.3	Gemengd - 1 en Gemengd - 2	106

6.2.4	Groen	106
6.2.5	Horeca	106
6.2.6	Maatschappelijk	107
6.2.7	Natuur	107
6.2.8	Recreatie - Dagrecreatie	113
6.2.9	Recreatie - Verblijfsrecreatie	113
6.2.10	Sport	113
6.2.11	Verkeer en Verkeer - Railverkeer	114
6.2.12	Water en Water - Vaarweg	114
6.2.13	Wonen - 1 en Wonen - 2	115
6.2.14	Wonen - Woonwagencentrum	117
6.2.15	Leidingen	117
6.2.16	Archeologie	118
6.2.17	Waterstaat - Waterkering	118
6.2.18	Waterstaat - Waterstaatkundige functie	118
6.3	Algemene regels	119
6.3.1	Algemene bouwregels	119
6.3.2	Algemene aanduidingsregels	119
6.3.3	Algemene afwijkingsregels	120
6.3.4	Algemene wijzigingsregels	121
6.3.5	Overige onderwerpen	122
6.4	Overgangs- en slotregels	123
7	Economische uitvoerbaarheid	125
7.1	Uitvoerbaarheid	125
7.1.1	Economische uitvoerbaarheid	125
7.1.2	Planschade	126
7.2	Handhaving	126
8	Overleg en inspraak	129
8.1	Resultaten inspraak	129
8.2	Resultaten overleg met instanties	129

Bijlagen

Inleiding

1.1

Waarom een herziening van het Bestemmingsplan Buitengebied

De gemeente Lingewaal heeft de geldende bestemmingsplannen voor het buitengebied inclusief herzieningen en wijzigingen herzien tot één actueel en digitaal Bestemmingsplan Buitengebied voor de gemeente. De gemeente besloot daartoe omdat zij, op grond van de Wro, over een actueel, digitaal (IMRO2008/ SVBP2008) en digitaal gepubliceerd (IMRO2008/ STRI2008) bestemmingsplan dient te beschikken. De bestemmingsplannen, die aan het herziene bestemmingsplan ten grondslag lagen, zijn voor het merendeel ouder dan tien jaar. Gezien de wettelijke eisen en de huidige stand van zaken in de gemeente Lingewaal bleek het noodzakelijk voornoemde bestemmingsplannen voor het buitengebied te actualiseren en te digitaliseren.

OPGAVE

1.2

Probleem- en doelstelling

Er is niet alleen een formele plicht de geldende bestemmingsplannen te herzien. Het bestemmingsplanbeleid uit de oudere bestemmingsplannen bleek op onderdelen onvoldoende toegerust om een goed antwoord te geven op de hedendaagse ruimtelijke vraagstukken. De veranderingen in het buitengebied vragen om een ander, meer actueel ruimtelijk kader. Deze veranderingen hangen samen met tal van ontwikkelingen in het buitengebied. Zo staat de agrarische functie in het gebied voor grote keuzes. De gemeente heeft te maken met ontwikkelingen in de landbouw, zoals schaalvergroting, verbreding en bedrijfsbeëindiging. Andere functies, zoals natuur, water en recreatie nemen in belang toe en vragen om andere ruimtelijke afwegingen.

PROBLEEMSTELLING

Voornoemde ontwikkelingen dienen bovendien afgewogen te worden tegen de belangen van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden: het bijzondere rivierenlandschap, de open agrarische kommen en de Nieuwe Hollandse Waterlinie met alle relictten.

Verrommeling van het buitengebied dreigt als gevolg van teruglopende agrarische activiteiten in met name kernrandzones in combinatie met de vraag naar een stukje grond voor kleinschalige activiteiten, bijvoorbeeld voor het houden van paarden of ander kleinvee. Uiteraard spelen er ook ontwikkelingen zoals verzoeken om inwoning of woningsplitsing onder andere in het kader van mantelzorg en vraagstukken zoals het behoud van de leefbaarheid op het platte-

land en de ruimtelijke aanvaardbaarheid van een biogas- of mestvergistingsinstallatie in het buitengebied.

Het beleid uit het Streekplan Gelderland 2005, de doelstellingen met betrekking tot het realiseren van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), het functieveranderingsbeleid, het rijksbeleid voor de Nationale Landschappen Rivierenland en de Nieuwe Hollandse Waterlinie en Natura 2000-gebieden zijn vertaald in bestemmingsplanbeleid.

Er zijn in het plangebied kwalitatieve verbeteringen mogelijk. Hierbij dient vooral te worden gedacht aan behoud van het landschap door het ondersteunen van de agrarische bedrijfsvoering, bijvoorbeeld door middel van het bieden van mogelijkheden voor recreatieve nevenactiviteiten.

DOELSTELLING

Op basis van voornoemde probleemstelling is het doel te beschikken over een 'actueel en digitaal en in hoofdzaak beherend bestemmingsplan voor het buitengebied':

- a. om te beschikken over een degelijk toetsingskader ten behoeve van de ontwikkeling van al bestaande functies (bebouwing en gebruik) en waarden in het buitengebied van de gemeente Lingewaal;
- b. om ruimte te creëren voor ontwikkelingen die in de komende termijn te verwachten zijn of om ongewenste ontwikkelingen tegen te houden, mede gebaseerd op het ruimtelijk relevante beleid dat onder meer, het landschapsontwikkelingsplan en het beleid voor functieverandering omvat;
- c. dat rekening houdt met al geplande projecten en initiatieven van de gemeente, andere instanties of particulieren;
- d. dat rekening houdt met de relevante milieuhygiënische en planologische aspecten en de gemeentelijke mogelijkheden en middelen om de uitvoering van het plan te waarborgen.

Een beherend bestemmingsplan betekent dat het plan een actuele planologische regeling van de bestaande situatie bevat. Bestaande rechten en plichten uit de voorgaande bestemmingsplannen zijn zoveel mogelijk overgenomen en waar nodig aangepast aan de eisen en wensen van deze tijd. Dat wil overigens niet zeggen dat het bestemmingsplan uitsluitend de actuele situatie planologisch regelt. Het bestemmingsplan maakt een tweetal type ontwikkelingen mogelijk:

1. ontwikkelingen via de gebruikelijke flexibiliteitsbepalingen, zoals afwijkingsregels en wijzigingsregels;
2. ontwikkelingen naar aanleiding van een concrete wens of verzoek, mits deze ruimtelijk voldoende zijn onderbouwd en positief zijn beoordeeld door het gemeentebestuur.

Overige ontwikkelingen worden, gelet op de veelal omvangrijke ruimtelijke ingrepen in het plangebied, de gewenste afstemming op en inpassing in het omringende landschap en de financiële en juridische complicaties, alleen mogelijk gemaakt via een afzonderlijke planherziening.

1.3

De begrenzing van het plangebied

Het plangebied van het Bestemmingsplan Buitengebied Lingewaal omvat nagenoeg het gehele gemeentelijke buitengebied. Op onderstaande kaart is de begrenzing van het Bestemmingsplan Buitengebied aangegeven.



Plangrens Bestemmingsplan Buitengebied

1.4

Beschrijving van het planproces

Voorafgaand aan de ontwikkeling van het bestemmingsplan is onderzoek verricht en is het plangebied geïnventariseerd. De uitkomsten van alle onderzoeken en discussies zijn vastgelegd in enkele afzonderlijke nota's en verslagen, zoals in de:

- Startnotitie Bestemmingsplan Buitengebied, waarin enkele concrete uitgangspunten en randvoorwaarden voor het actualiseren van het ruimtelijk beleid voor het buitengebied zijn vastgelegd;
- Inventarisatie, een databestand waarin per adres een beeld is gegeven van de bebouwing en het gebruik van deze bebouwing;
- Hoofdpijnennotitie, waarin de resultaten van de inventarisatie en het onderzoek zijn beschreven en waarin thematisch is aangegeven op welke wijze deze gegevens zijn vertaald in het bestemmingsplanbeleid. Deze Hoofdpijnennotitie is nagenoeg één op één in deze toelichting geïntegreerd;
- een verslag van het wateroverleg dat met enkele waterpartijen heeft plaatsgevonden;

- een vijftal verslagen van bijeenkomsten met de klankbordgroep. Tijdens deze bijeenkomsten is uitvoerig stilgestaan bij en gediscussieerd over de keuzes in het gemeentelijk bestemmingsplanbeleid.

In het hoofdstuk 'Onderzoek en verantwoording' is meer in detail de wijze waarop het bestemmingsplan tot stand is gekomen beschreven.

1.5

PlanMER

Gelet op de verplichtingen van de Wet milieubeheer (Wm) is ook een PlanMER (Milieueffectrapport) opgesteld als onderbouwing van het bestemmingsplan. Dit heeft vooral te maken met de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt voor bestaande (intensieve) veehouderijen. Daarbij is niet uitgesloten dat drempelwaarden uit het Besluit m.e.r. worden overschreden. Daarom is het opstellen van een PlanMER verplicht. In het PlanMER wordt vooral ingegaan op de milieueffecten van de ontwikkelingsmogelijkheden in het bestemmingsplan. Het PlanMER is separaat bij het bestemmingsplan gevoegd.

De zogenaamde notitie Reikwijdte en detailniveau van het PlanMER is tegelijk met het voorontwerpbestemmingsplan vrijgegeven voor de inspraak. Het uitgewerkte PlanMER ligt samen met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage.

Een aantal onderdelen van deze toelichting is verder uitgediept en onderbouwd in het PlanMER. Dat is op de betreffende plaatsen van de toelichting vermeld.

1.6

Opbouw van het bestemmingsplan

Het 'Bestemmingsplan Buitengebied' bestaat uit:

- een toelichting;
- regels en
- een digitale verbeelding, die analoog uit vijf kaartbladen bestaat.

De toelichting bestaat uit acht hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een toelichting op het 'Beleidskader' gegeven waarmee in de keuzes voor het bestemmingsplan rekening is gehouden. Hoofdstuk 3 bevat een beschrijving van de 'Bestaande situatie'. Hoofdstuk 4 bevat een onderbouwing van de planopzet: 'Planbeschrijving'. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op enkele ruimtelijke keuzes die voor de bestemmingen zijn gemaakt. Ook wordt in dit hoofdstuk aangegeven hoe met nieuwe ontwikkelingen wordt omgegaan. In hoofdstuk 5 wordt een verantwoording gegeven van de wijze waarop het plan tot stand is gekomen: 'Onderzoek en verantwoording'. In dit hoofdstuk is onder andere ingegaan op de resultaten van het milieuonderzoek dat voor het bestemmingsplan is uitgevoerd. Hoofdstuk 6 bevat een toelichting op en onderbouwing van de keuzes voor alle bestemmingen. De verantwoording en onderbouwing zijn per bestemmingsartikel beschreven.

Hoofdstuk 7 bevat informatie over de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Aandacht is besteed aan handhaving en de uitvoerbaarheid van het plan. In hoofdstuk 8 zijn de resultaten van de inspraak en het overleg met instanties beschreven.

Ten slotte bevat de toelichting één bijlage te weten 'Deelnemende instanties klankbordgroep'.

De regels bevatten drie bijlagen.

Beleidskader

2

2.1

Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het integrale beleid beschreven dat relevant is voor het buitengebied. De voornaamste beleidskaders worden gesteld door het Rijk, de provincie Gelderland en de gemeente zelf. Het relevante sectorale beleid komt aan bod in hoofdstuk 3.

2.2

Nationaal beleid

2.2.1

Nota Ruimte

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid (Nota Ruimte) is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimteveragende functies op het beperkte oppervlak dat in Nederland ter beschikking staat. Meer specifiek richt het kabinet zich hierbij op vier algemene doelen:

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- borging van de veiligheid.

Met de bekendmaking op 27 februari 2006 in onder andere de Staatscourant, is de Nota Ruimte formeel in werking getreden.

Met de Nota Ruimte geeft de regering aan dat het haar menens is met de liberalisering van de ruimte, ook als het gaat om het landelijk gebied. De Nota Ruimte gaat uit van 'ja mits' en zet daarmee de markt in de centrale positie. Dit dwingt gemeentebesturen om veel scherper dan voorheen te formuleren hoe zij de toekomst van met name het landelijk gebied wil zien.

Het rijk streeft in de Nota Ruimte naar meer basiskwaliteit. Voor heel Nederland wordt een beperkt aantal generieke regels gehanteerd onder de noemer 'basiskwaliteit': dat zorgt voor een heldere ondergrens op het gebied van bijvoorbeeld veiligheid, milieu, verstedelijking, groen en water. Voorbeelden zijn functiecombinaties met water, beleid voor bouwen in het buitengebied, beleid voor recreatiewoningen en -complexen, bescherming van overige natuur(gebieden), landschappelijke en ontwerpqualiteit en dergelijke.

Buitengebied beleid

Zaken van nationaal belang zijn vastgelegd in de Nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur (RHS). Hierin zijn onder meer de Nationale Landschappen Rivierenland en de Nieuwe Hollandse Waterlinie vastgelegd, zie paragraaf 3.1.

Het beleid met betrekking tot het buitengebied richt zich op het behouden van de vitaliteit en de draagkracht van het buitengebied. Zo worden er meer mogelijkheden geboden tot hergebruik en nieuwbouw in het buitengebied. Vrijkomende bebouwing kan, onder voorwaarden, worden omgezet in een woonbestemming of vestigingsruimte voor kleinschalige bedrijvigheid. Soms kan ook nieuwbouw wenselijk zijn bijvoorbeeld in de vorm van nieuwe landgoederen.

Daarnaast zal voor de landbouw ruimte worden geboden tot het voeren van een bredere bedrijfsvoering, met name als dat leidt tot een duurzame productie.

2.2.2

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Op basis van het rijksbeleid gelden voor de planopzet van het bestemmingsplan de volgende aanbevelingen:

- vertaling van het 'ja, mits regime' in de flexibiliteitsbepalingen van het bestemmingsplan;
- het bestemmingsplan dient in overeenstemming te zijn met het toekomstige regime en de doelstellingen voor de Nationale Landschappen Rivierenland en de Nieuwe Hollandse Waterlinie.

2.3

Provinciaal en regionaal beleid

2.3.1

Ruimtelijke Verordening Gelderland

Op 15 december 2010 is door Provinciale Staten de Ruimtelijke Verordening Gelderland vastgesteld. Door de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is het mogelijk een verordening als instrument in te zetten, waarmee Provinciale Staten regels stellen aan de inhoud, toelichting of onderbouwing van bestemmingsplannen. Deze regels kunnen betrekking hebben op het hele provinciale grondgebied, delen of gebiedsgerichte thema's.

Gemeenten moeten binnen een bepaalde termijn hun bestemmingsplan afstemmen op de regels in de verordening. De voorschriften zijn gebaseerd op de provinciale structuurvisie, zoals formeel het Streekplan Gelderland 2005 thans heet. De onderdelen met directe doorwerking voor het buitengebied betreffen:

- permanente bewoning van recreatiewoningen is uitgesloten;

- In gebied gelegen binnen de EHS zijn bestemmingen en ontwikkelingen, waardoor de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant worden aangetast, niet toegestaan;
- geen nieuwvestiging glastuinbouw;
- geen bestemmingen toestaan die de openheid van de waardevolle open gebieden en open velden van het Nationale Landschap Nieuwe Hollandse Waterlinie aantasten.

2.3.2

Structuurvisie WaalWeelde West

Voor het westelijk Waalgebied is een afzonderlijke structuurvisie 'WaalWeelde West' in ontwikkeling. Deze visie bundelt 'blauwe', 'groene' en 'rode' ingrepen die naar verwachting nodig zijn voor een toekomstbestendig Westelijke Waalgebied, het gebied van Heerewaarden tot aan Slot Loevestein in onder andere de gemeente Lingewaal. Deze ingrepen moeten ervoor zorgen dat dit gebied aantrekkelijk blijft als leef- en werkgebied, met voldoende ruimtelijke kwaliteit.

Door de klimaatverandering zal de Waal in de toekomst meer water te verwerken krijgen. Om overstromingen te voorkomen zijn 'blauwe' maatregelen nodig, zoals ruimte voor de rivier. Daarnaast zijn ook groene ontwikkelingen (natuur) en rode ontwikkelingen (woningbouw, bedrijventerreinen) nodig om het gebied leefbaar en sociaal-economisch aantrekkelijk te houden.

Het doel van de visie is om meer samenhang te brengen in het ontwikkelen van buitendijkse bedrijventerreinen, het opruimen van 'rotte plekken' door herbestemming van rommelige bedrijventerreinen naar bijvoorbeeld wonen en de aanleg van geulen. Geulen moeten ervoor zorgen dat de waterstand daalt, zodat buitendijks bouwen mogelijk is.

De structuurvisie 'verankert' potentiële en gewenste ruimtelijke ontwikkelingen tot aan 2050. De contouren van de structuurvisie zijn al vastgelegd in het Masterplan WaalWeelde West en in de algemene Visie WaalWeelde uit 2009. De structuurvisie is een verdere uitwerking van deze Visie en het Masterplan.

De visie doorloopt eerst nog een formele zienswijzen- en bezwarenprocedure, voordat het definitief kan worden vastgesteld door provinciale staten en de gemeenteraden, naar verwachting in 2014.

2.3.3

Streekplan Gelderland 2005

Het Streekplan Gelderland 2005 (nu structuurvisie ex. Artikel 2.2. Wro) is door Provinciale Staten op 29 juni 2005 vastgesteld. Dit verwoordt het provinciaal ruimtelijk beleid en richt zich op de provinciaal ruimtelijke hoofdstructuur, die wordt gevormd door het 'groenblauwe raamwerk' en het 'rode raamwerk'.



In het Groen Blauw Raamwerk ligt het beleidsaccent op het beschermen en versterken van aanwezige kwetsbare waarden en gebieden en bestaat onder meer uit de EHS-natuur, de EHS-verweving, de EHS-verbindingszone en waardevolle open gebieden. In het rode raamwerk ligt het accent op het ontwikkelingsbeleid, in de sfeer van stedelijke functies en intensieve land- en tuinbouwteelt. Tussen deze twee raamwerken liggen de multifunctionele gebieden, waarvoor het provinciaal beleid globaal en beperkt is.

Voor het plangebied zijn de volgende punten uit het beleid voor groenblauw raamwerk van belang:

- de bescherming van ecologische kerngebieden (EHS) en waardevolle open gebieden;
- de realisering van robuuste ecologische verbinding zones die ecologische kerngebieden verbinden;
- afbakening en bescherming van regionale waterbergingsgebieden.

Het rode raamwerk wordt gevormd door stedelijke netwerken en regionale centra die goed bereikbaar dienen te zijn. De ruggengraat van dit netwerk wordt gevormd door de hoofdinfrastructuur. Voor Lingewaal maken de gebieden kernen en infrastructuur (A15 en Betuweroute) onderdeel uit van het rode raamwerk.

De multifunctionele gebieden worden gezien als domein van de samenwerkende gemeenten waar de provinciale bemoeienis beperkt is. In het plangebied

betreft het de waardevolle landschappen en het multifunctionele platteland. In deze gebieden spelen de volgende ontwikkelingen:

- accommoderen van nieuwe economische dragers;
- accommoderen behoefte aan centrum-dorps en landelijk wonen/werken;
- inspelen op regionale structuurkenmerken;
- gebiedsspecifieke strategie in waardevolle landschappen.

Het gebied tussen Heukelum en Asperen is aangewezen als waardevol landschap De Regulieren en is in de streekplanuitwerking 'Kernkwaliteiten waardevol landschap' verder uitgewerkt, zie paragraaf 3.1.

De provincie heeft een groot deel langs het spoor en de A15 aangewezen als zoekzone voor windenergie. Om het visuele effect op het landschap zo beperkt mogelijk te houden en per locatie een aansprekende energieopbrengst te bereiken is concentratie van windturbines in een beperkt aantal windturbineparken per regio gewenst.

Op 12 december 2006 is de Streekplanuitwerking Zoekzones Stedelijke Functies en Landschappelijke Versterking door Gedeputeerde Staten vastgesteld. Zoekzones geven de gebieden aan die worden gereserveerd voor stedelijke functies: wonen (huizen), werken (bedrijventerreinen) en voorzieningen (scholen, kerken, sportvelden en dergelijke). De omvang van de zoekzones is ongeveer twee maal de behoefte aan uitbreiding van de voorraad woningen/werklocaties. Daardoor zullen delen van de zoekzones de komende jaren niet voor uitbreiding van stedelijke functies worden benut en dus hun hoedanigheid als buitengebied behouden. Binnen de zoekzones geldt het beleid voor het landelijk gebied, tot het moment dat de gemeente voorbereidingsbesluit heeft getroffen of een voorontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegd, voor de realisatie van de beoogde stedelijke functies. Binnen de zone landschappelijke versterking geldt dat bouwmogelijkheden alleen worden toegestaan wanneer deze gepaard gaan met investeringen in het landschap. Uitgangspunt van dit beleid is dat er alleen 'rode' functies mogen worden toegevoegd indien dit gepaard gaat met landschappelijke versterking. De zoekzone voor wonen in lage dichtheden richt zich op functieverandering van de aanwezige agrarische bedrijven naar wonen.

2.3.4

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Op basis van het provinciaal beleid gelden voor de planopzet van het bestemmingsplan de volgende aanbevelingen:

- aangesloten wordt bij de Ruimtelijke Verordening Gelderland voor wat betreft de onderdelen met directe doorwerking voor het bestemmingsplan. Dit betreft:
 - permanente bewoning van recreatiewoningen is uitgesloten;

- in gebied gelegen binnen de EHS zijn bestemmingen en ontwikkelingen, waardoor de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied, significant worden aangetast, niet toegestaan;
- geen bestemmingen toestaan die de openheid van de waardevolle open gebieden en open velden van het Nationale Landschap Nieuwe Hollandse Waterlinie aantasten;
- de beleidskaart ruimtelijke structuur uit het Streekplan Gelderland 2005 wordt mede betrokken in de afwegingen bij het bepalen van de grote gebiedsbestemmingen;
- geen aantasting van wezenlijke waarden/kenmerken van de EHS;
- de natuurgebieden in het plangebied zorgvuldig bestemmen; in het bijzonder dient aandacht uit te gaan naar de instandhoudingsdoelstellingen van de Natura 2000-gebieden, dat wil zeggen dat het doel 'behoud, herstel en/of ontwikkeling van de aanwezige cultuurhistorische waarden, natuur- en landschapswaarden' in de planregels dient te worden vertaald. Daarnaast dienen ook deze waarden buiten de Natura 2000-gebieden te worden beschermd;
- de begrenzing van de EHS dient zorgvuldig te worden vertaald in de flexibiliteitsbepalingen, alsmede het 'nee tenzij beleid' in deze gebieden;

handhaven en beschermen van landschapselementen met een bijzondere functie voor natuur. In het bijzonder dient aandacht te zijn voor de vertaling van de gevolgen van het beleid uit de streekplanuitwerking Kernkwaliteiten Waardevol Landschap De Regulieren.

2.4

Gemeentelijk beleid

2.4.1

Structuurvisie Plus Lingewaal

Het afwegingskader voor het toekomstige beleid ten aanzien van de kernen en het buitengebied in Lingewaal is vastgelegd in 'Het Manifest van Lingewaal: Structuurvisie Plus 2030', dat op 28 januari 2010 is vastgesteld. De Structuurvisie is meer dan een visie op ruimtelijke en economische ontwikkelingen. Het is een visie op de leefbaarheid van de kernen en gemeente als geheel, waarbij gestreefd wordt naar een samenhang tussen ruimte, economie en gemeenschap. Het hart van de Structuurvisie wordt gevormd door het Manifest van Lingewaal. Hierin staan de basiskeuzen, de hoofdlijnen die de koers voor de gemeente Lingewaal naar 2030 uitzetten. De belangrijkste voor het plangebied zijn:

- in 2030 is Lingewaal een vitale en vooral groene gemeente waar ecologie, economie en samenleving in een goede balans met elkaar samengaan;

- in 2030 vormen de vijf kernen van Lingewaal met ieder hun eigen karakteristiek en identiteit, tezamen met het Rivierenland en de open komgebieden een oase in een steeds verder verstedelijkend Nederland;
- in 2030 is de landbouw nog altijd een economisch belangrijke sector voor Lingewaal en beeldbepalend voor het Lingewaalse landschap. In de komgebieden zijn de boeren werkzaam voor de (inter)nationale markten. Rondom de kernen heeft de boer zich ontwikkeld tot plattelandsondernemer in brede zin;
- in 2030 biedt Lingewaal, als poort tussen de Randstad en het rivierengebied graag, een gastvrij onthaal aan mensen die willen genieten van haar natuur, haar cultuurhistorisch waardevolle kernen en landschap, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de rust en stilte die daarin nog zijn te vinden;
- in 2030 vormt goed, inventief en maatschappelijk ondernemerschap de basis voor een gezonde economische ontwikkeling en draagt bij aan de leefbaarheid en vitaliteit van kern en platteland.

De hoofdlijnen van het Manifest zijn nader uitgewerkt en vertaald naar de belangrijkste beleidsvelden binnen de gemeente. De beleidskeuzes uit het Manifest zijn per aspect in hoofdstuk 3 weergegeven.

Bestaande situatie



3.1

Inleiding

Dit hoofdstuk bevat een beschrijving van de functies, de waarden en de belangen die in het plangebied aanwezig zijn. Het gaat om de functies landschap en cultuurhistorie, natuur, water, landbouw, bedrijvigheid, wonen, verblijfs- en dagrecreatie en horeca, maatschappelijke voorzieningen en infrastructuur. Daarnaast wordt ook aandacht besteed aan het relevante sectorale beleid.

Zoals al opgemerkt in het eerste hoofdstuk beschikt de gemeente over een 'Handboek Bestemmingsplan'. Het handboek is leidraad bij het opstellen van het nieuwe bestemmingsplan voor het buitengebied. Het handboek bevat enkele concrete beleidsuitgangspunten. De achterliggende gedachte bij het opstellen van deze concrete beleidsuitgangspunten is dat bij het opstellen van een bestemmingsplan deze inhoudelijk te stroomlijnen. Op deze wijze bestaat er geen noodzaak deze uitgangspunten in elk bestemmingsplan opnieuw ter discussie te stellen.

De beleidskeuzes zijn voornamelijk gebaseerd op afwegingen ter bescherming van de ruimtelijke belangen in de woonkernen. De ruimtelijke belangen in het buitengebied wijken in zekere zin af van de ruimtelijke belangen in de woonkern. Dit geldt in het bijzonder voor onderwerpen, zoals water, horeca en detailhandel. Voor zover aan de orde is er in deze notitie voor gekozen, gemotiveerd en gebaseerd op afwegingen ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening, af te wijken van de uitgangspunten uit het handboek.

3.2

Landschap, cultuurhistorie en archeologie

3.2.1

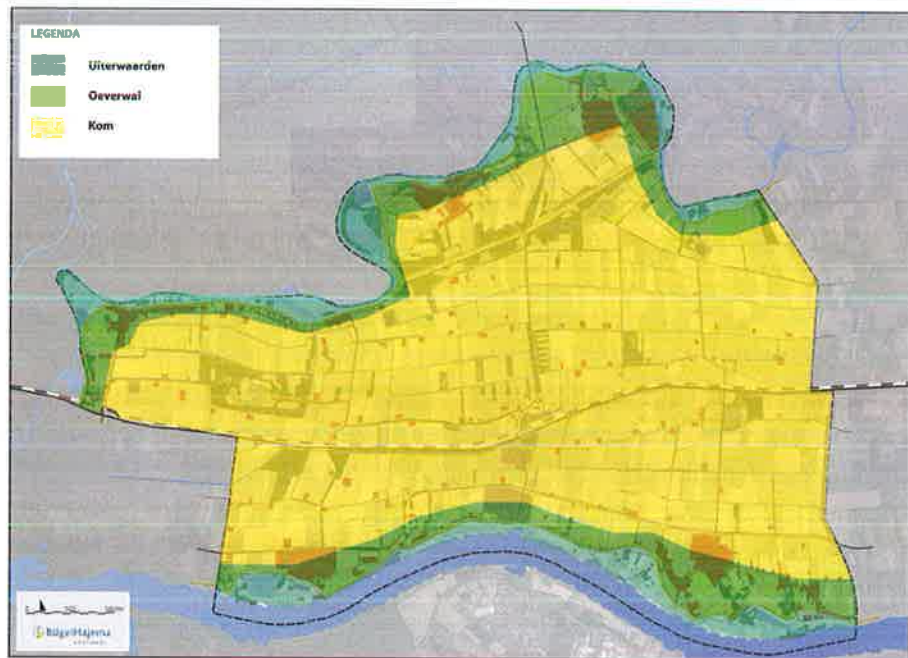
Landschap

Het landschap in de gemeente Lingewaal is het resultaat van de delta die de rivier de Rijn in duizenden jaren heeft gevormd en de eeuwenoude beteugeling daarvan door de mens. Het landschap is kenmerkend voor een rivierenlandschap, een landschap dat bestaat uit drie karakteristieke deelgebieden:

1. het oeverwallenlandschap;

2. het kommenlandschap;
3. de uiterwaarden.

Vervolgens heeft de mens zijn stempel op het Lingewaalse landschap aangebracht. Dit heeft onder meer geleid tot het ontstaan van een nieuwe herkenbare landschappelijke structuur die dwars door bovengenoemde deelgebieden heen loopt: de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Deze structuur zal ook wat meer uitvoerig worden beschreven als ware het een apart deelgebied.



Kaart: Landschappelijke deelgebieden

1. Het oeverwallenlandschap

Het oeverwallenlandschap is ontstaan onder de invloed van de rivieren de Waal en de Linge die in hun basis kunnen worden gezien als Rijntakken. Aan het stromen van deze rivieren is een sedimentatieproces verbonden. In dit proces worden bij hoog water zandige sedimenten afgezet in de directe nabijheid van de rivierbedding. Hier stroomt het water nog relatief snel zodat alleen de zwaardere deeltjes neerdalen. Verder weg van de rivierbedding neemt de stroomsnelheid af en bezinken de lichtere kleideeltjes. De zandige sedimenten vormden in de loop der tijd langs de rivieren lichte verhogingen in het landschap: de oeverwallen.

In Lingewaal ligt het oeverwallenlandschap langs de Waal en langs de Linge. In dit landschap ontstonden de eerste nederzettingen. Relatief hoog en droog langs de rivier. Later zijn dijken en kaden aangelegd om de nederzettingen beter te beschermen. Door de eeuwen heen zijn de gronden gebruikt voor akkers, fruitteelt en weide. Dat heeft geleid tot een, rondom de kernen, relatief kleinschalig landschap met een onregelmatig kavelpatroon dat eerder in blokken dan in stroken is verdeeld. Verder valt het microreliëf op dat in algemeen geleidelijk afneemt richting het komgebied. Rondom de kernen is veelal

sprake van een half-besloten landschap met boomgaarden, bosschages, laanbeplanting en omzoomde historische erven en buitenplaatsen. Wat verder weg van de kernen is het oeverwallenlandschap meer open van karakter en is het landschappelijke contrast ten opzichte van de komgebieden gering.

De oeverwallen van de Waal zijn in het algemeen wat meer grootschalig en open van karakter dan die van de Linge. Dit als gevolg van de grotere afstand tussen de kernen langs de Waal en het minder sterke kronkelende verloop van de rivier. In het westelijke deel van de gemeente Lingewaal raken beide oeverwallen bijna aan elkaar.

2. Het kommenlandschap

Net zoals het oeverwallenlandschap is het kommenlandschap ontstaan onder de invloed van de rivieren de Waal en de Linge. Bij hoog water ontstonden de kommen daar waar het water tot rust kwam en de kleiige deeltjes bezonken. Dit waren eeuwenlang laag gelegen drassige en slecht te bewerken gronden. Met de ontwatering van het gebied (vanaf de 19^e eeuw) klonken de gronden verder in en kwamen daarmee nog lager te liggen. Wel werden ze zo geschikt gemaakt voor agrarisch gebruik.

Het kommenlandschap kenmerkt zich door zijn openheid en agrarische functie. Typerend is het 'slagenlandschap'. Dit landschap is ontstaan als gevolg van een planmatige ontginning van de drassige gronden. In eerste instantie gebeurde dat op een kleinschalige wijze met lange en smalle stroken grond vanaf de oeverwallen. Deze hebben een karakteristiek noord-zuid verloop. Er werd in blokken ontgonnen, zodat er meerder achterkaden en -weteringen waren. Langs de percelen stonden kleine landschapselementen zoals knotwilgen, terwijl her en der rijk beboste eendenkooien voorkwamen.

Pas in de tweede helft van de 20^e eeuw vinden er grootschalige ruilverkavelingen plaats waardoor het kleinschalige karakter, in de zin van de smalle percelen, verdwijnt en ook de duidelijke noord-zuid gerichtheid vervaagt. Tegelijk vindt er op relatief grote schaal bebouwing plaats in de kom ten behoeve van de agrarische bedrijven die hun activiteiten verplaatsen vanaf de oeverwallen. Deze bebouwing ligt hoofdzakelijk aan oost-west georiënteerde landbouwwegen. Ondanks deze bebouwing en ondanks het feit dat veel van de nieuwe wegen zijn voorzien van laanbeplanting, is het gebied open van karakter gebleven. De laanbeplanting langs de hoofdwegen zorgt wel voor een zekere compartimentering, maar omdat deze beplanting ook doorzichtig is, blijven weidse verten zichtbaar. Alleen in het westelijke deel van het kommengebied heeft de aanleg van het recreatiegebied Lingebos de openheid van het komgebied hier sterk verminderd.

3. De uiterwaarden

Met de aanleg van de bandijken vanaf de 12^e eeuw zijn de rivieren feitelijk vastgelegd in hun bedding. Het gebied dat zich tussen de dijk en de rivierbedding bevindt is de uiterwaard. Bij hoog water worden de uiterwaarden overstroomt en vindt in die zin ook nog sedimentatie plaats. Dit maakt dat de

uiterwaarden relatief hoog gelegen zijn en al eeuwenlang gebruikt worden voor de winning van klei, zand en grind.

De uiterwaarden zijn in het algemeen een open landschap. Er is geen bebouwing gelegen en beplanting is schaars. Dit ook om de rivier niet te hinderen. Toch is de afwisseling groot door het micro-reliëf met kaden, natuurlijke ophogingen, gegraven gaten, kolken, grienden en verlaten of nog aanwezige plaatsen van steenfabrieken.

Langs de Linge zijn de uiterwaarden vanouds veel kleinschaliger dan langs de Waal. Er is bij de Linge sprake van een grote afwisseling van kleine weides, boomgaardjes, grienden en andere natte percelen. Er zijn geen zomerdijken en de uiterwaarden zijn er smal.

DE LINGE De Linge is een lange kronkelige rivier. Het karakter van de Linge is kleinschalig, natuurlijk en rustig. Op regelmatige (relatief korte) afstanden liggen kleine historische dorpen en steden. Ook de uiterwaarden zijn relatief klein en hebben een belangrijke waterbergingsfunctie. Vroeger kwamen er steenfabrieken in voor. De meeste van deze terreinen zijn verder ontwikkeld als bedrijventerrein of weer terug gegeven aan de natuur. Het landschap langs de Linge is halfbesloten: veel opgaand groen, een continu bebouwingslint (hoewel weinig intensief buiten de dorpen en steden) en de directe beleefbaarheid van de overkant door de smalle rivierloop. Deze halfbeslotenheid met veel groen en veel afwisselende en niet zelden historische bebouwing maakt de Linge tot een gebied met een grote recreatieve aantrekkingskracht. Het is ook een belangrijke route voor de recreatievaart. Ook als woongebied is de Linge al geruime tijd in trek. Het gebied van Spijk naar Heukelum kent kapitale buitens en fraai verbouwde historische boerderijen en heeft daardoor wel iets van een Gouden Zoom.

DE WAAL De Waal is de grootste rivier van Nederland. De rivier is van groot belang voor de beroepsvaart en speelt in de marge daarvan ook een rol in de recreatievaart. Het karakter van de Waal is grootschalig, robuust en soms onheilspellend. Dit laatste omdat de waterstanden in deze rivier tot noodsituaties kunnen leiden. De uiterwaarden van de Waal zijn breed en gericht op waterberging. De Pieterswaard, het Heuff-terrein en Ytong herinneren eraan dat ook hier veel steenfabrieken stonden en staan. Het landschap langs de Waal is meer open van aard dan dat van de Linge. Van een magnifieke weidsheid zijn de uitzichten over de Waal hetgeen nog versterkt wordt door de zeer hoge Waaldijk. Aan deze dijk liggen de dorpen op grotere afstand van elkaar dan aan de Linge. Dit geldt ook voor de steden (Gorinchem, Tiel), die overigens wel groter en van meer belang zijn geweest dan de steden langs de Linge. Waar de Linge al eeuwenlang is afgedamd, is de Waal een 'wilde' rivier met alle grilligheden van dien. Dit heeft geleid tot een voortdurende strijd met het water en het ophogen van dijken. De dijkverzwaring van de laatste decennia hebben een grote impact gehad op het landschap en de oude dijklinten. Veel bebouwing is hierdoor verdwenen.

Tussen de Waal en de Linge ligt het komgebied van de Tielerwaard. Het is een gebied dat voornamelijk in gebruik is als grasland voor de veeteelt. Dat geeft een open tot zeer open karakter en maakt de agrarische sector dan ook zeer goed zichtbaar in Lingewaal. Met recht is te spreken over Lingewaal als een agrarische gemeente. De openheid was vroeger groter. Met de ruilverkaveling uit de jaren vijftig van de vorige eeuw is het gebied heringericht en zijn nieuwe boerderijen en wegen aangelegd. Daarmee is het gebied landschappelijk enigszins sloten geraakt. Belangrijke landschappelijke begrenzingen van het open komgebied zijn de Nieuwe Zuiderlingedijk, het Lingebos, de infrabundel A15/Betuwelijn en de Graaf Reinaldweg.

HET KOMGEBIED

De Nieuwe Zuider lingedijk is een oude dwarsdijk en maakt deel uit van de Diefdijklinie ter bescherming van de Vesting Holland. De dijk ligt in het verlengde van de Diefdijk, waarmee het een aaneengesloten dijklint vormt. Ten oosten ervan konden inundaties plaatsvinden. Beide dijken vormden vroeger de grens van Holland. Door zijn hoogte en de aanliggende rietmoerassen en moerasbossen is de Nieuwe Zuiderlingedijk een markante landschapsstructuur binnen de gemeente. Het vormt ook een herkenbare begrenzing van de buitengebieden van Asperen en Heukelum en scheidt deze van de openheid van het centrale komgebied.

DE NIEUWE ZUIDER LINGE-
DIJK

Van Asperen tot Vuren loopt de Nieuwe Hollandse Waterlinie door de gemeente. Dit is een 19de eeuwse verdedigingslinie die van Muiden naar de Biesbosch loopt. De linie is in de volgende paragraaf 'Cultuurhistorie' uitvoerig besproken.

DE NIEUWE HOLLANDSE
WATERLINIE

3.2.2

Cultuurhistorie

Het rivierengebied is één van de oudst bewoonde gebieden in Nederland. De natuurlijke hoogten (oeverwallen) langs de rivier zijn al van oudsher in gebruik voor bewoning. De grilligheid van de natuur leidt door de eeuwen heen wel tot veranderende rivierlopen en vooral veel overstromingen. Nederzettingen komen en gaan. Pas in de middeleeuwen ontstaat het nederzettingenpatroon zoals dit nu nog herkenbaar is.

Aan de basis daarvan staan de grote veenontginningen in Holland vanaf de 10e eeuw. Met de ontginningen daalt het land en worden de gebieden meer kwetsbaar voor overstromingen. Door middel van dijken wordt dit gevaar gekeerd. Omdat de rivieren door de dijken worden opgestuwd ontstaat ook naar het oosten toe de noodzaak om de oeverwal langs de rivier kunstmatig op te hoogten. Al snel wil men ook wateroverlast vanuit (oostelijk gelegen) buurnederzettingen voorkomen. Dwars op de dijk komen dan dwarskaden of zijdwenden.

DE DIJKRING

Een achterkade beschermt het dorp ten slotte tegen opdringend water uit de lage, vochtige en vrijwel ontoegankelijke komgebieden. Zo is de dorpspolder een feit. Deze polders wateren af op de rivier op het meest westelijke punt

van het dorpsgebied. Het gemaal Herovina en de uitwateringssluys bij fort Vuren zijn dergelijke punten. Al snel zijn de kaden van de verschillende dorpspolders aan elkaar gegroeid en ontstaat een aaneengesloten dijkkring. Waterschapsbelangen worden meer en meer regionaal geregeld (waterschappen) en daarmee wordt de afwatering van de dorpspolders ook steeds meer gezamenlijk opgepakt. De uitwateringen bij fort Vuren, Dalem en Spijk krijgen na de middeleeuwen een functie voor de hele Tielerwaard. Nog later wordt met het stijgen van de rivierwaterstanden niet meer uitgewaterd op de Waal, maar op de Linde. Via het Kanaal van Steenenhoek wordt het Lingewater naar het westen op de Merwede geloosd.

Omdat Lingewaal zich in het meest westelijke en lage deel van de Betuwe/Tielerwaard bevindt, is het een kwetsbaar gebied voor overstromingen. Zeker na de aanleg van de Diefdijk door Holland. Deze enorme dwarsdijk moest Holland beschermen tegen overstromingswater, maar bracht daarmee gevaar voor de aangelegen Gelderse gebieden. Tot in de 20ste eeuw zijn overstromingen dan ook meer regel dan uitzondering. De wielen, kronkelige dijken, opgehoogde woonheuvels en overslaggronden zijn nu de stille getuigen van de veel dijkdoorbraken in het gebied.

HET BUITENGEBIED

Van grootschalige ontginningen, zoals in de Hollandse veengebieden is in het Rivierengebied minder sprake. Tegelijk met de eerste bewoning worden de aanliggende gronden op de oeverwal in gebruik genomen als bouwland. Wat verder weg van de rivier neemt de hoogte van de oeverwal af en ontstaat een meer gemengd gebruik waarin ook veeteelt een rol speelt. Nog verder weg liggen de lage komgebieden. Dit zijn eeuwenlang zeer drassige gronden en moerassen waar hooguit in de droge seizoenen een gebruik als gras- en hooiland mogelijk is. Verder worden er eendekooien in aangelegd. Deze eendekooien zijn een welkome voedselbron.

Dit grondgebruik bepaalt eeuwenlang het beeld in het gebied. Met de verbetering van de infrastructuur, waaronder de aanleg van bruggen en spoorwegen, aan het eind van de 19e eeuw, wordt het Rivierengebied uit haar isolement gehaald en komt het stedelijk gebied dichterbij te liggen. Dit leidt tot de groei van de fruitteelt in het Rivierengebied en vooral in de Betuwe. Deze fruitteelt vestigt zich op de oeverwallen en de beroemde Lingebloesem is geboren.

In deze tijd doet ook kunstmest haar intrede en maken technische ontwikkelingen het mogelijk de waterhuishouding beter te beheersen. Daarmee wordt het mogelijk de komgebieden meer intensief te gebruiken voor de agrarische sector. Na de ruilverkavelingen in de jaren zestig zijn veel boerderijen vanuit de dorpen, steden en dijklinten verplaatst naar het komgebied. Het gebruik als grasland overheerst hier het beeld, maar het laatste decennium vindt er ook steeds meer akkerbouw plaats. Daarmee zijn de historische verschillen in grondgebruik tussen oeverwal en komgronden de laatste tijd afgenomen.

Een bijzondere ontwikkeling hebben de uiterwaarden doorgemaakt. De uiterwaarden hebben primair een functie voor de waterberging. Daarnaast wordt het land achter de zomerkade als weidegrond gebruikt. Vanaf de 19e eeuw vindt er zand- en kleiwinning plaats in de uiterwaarden. Op verhoogde stukken land in de uiterwaard worden steenfabrieken aangelegd. Het zijn grote markante gebouwen met hoge schoorstenen. In bijna elk dorp aan de rivier is uiteindelijk wel één of meerdere steenfabrieken aanwezig. Met de schaalvergroting zijn nu echter veel steenfabrieken gesloten. De achtergebleven, cultuurhistorisch waardevolle, gebouwen raken in verval of worden hergebruikt. De door de afgravingen ontstane 'tichelgaten' ontwikkelden zich tot belangrijke natuurgebieden of recreatieplassen.

De Nieuwe Hollandse Waterlinie is een samenhangend systeem van forten, dijken, groepsschuilplaatsen, sluizen, kanalen en inundatiekommen dat loopt van de voormalige Zuiderzee bij Muiden tot aan de Biesbosch bij Gorinchem. De Nieuwe Hollandse Waterlinie is aangelegd vanaf 1815 en heeft gefunctioneerd tot 1940. De waterlinie bestaat een hoofdverdedigingslijn, inundatiekommen en verdedigingswerken.

DE NIEUWE HOLLANDSE
WATERLINIE

De hoofdverdedigingslijn was de grens tussen de inundatievelden en de veilige zijde en de verbindingslijn tussen de noordelijk en zuidelijk gelegen onderdelen van de linie. De hoofdverdedigingslijn bestaat uit de Diefdijk, Meerdijk, Nieuwe Zuiderlingedijk en Zuiderlingedijk. Bij het gemaal 'Broekse Sluis' bij Spijk, verlaat de hoofdverdedigingslijn de Lingedijk en is tot fort Vuren niet meer waarneembaar.

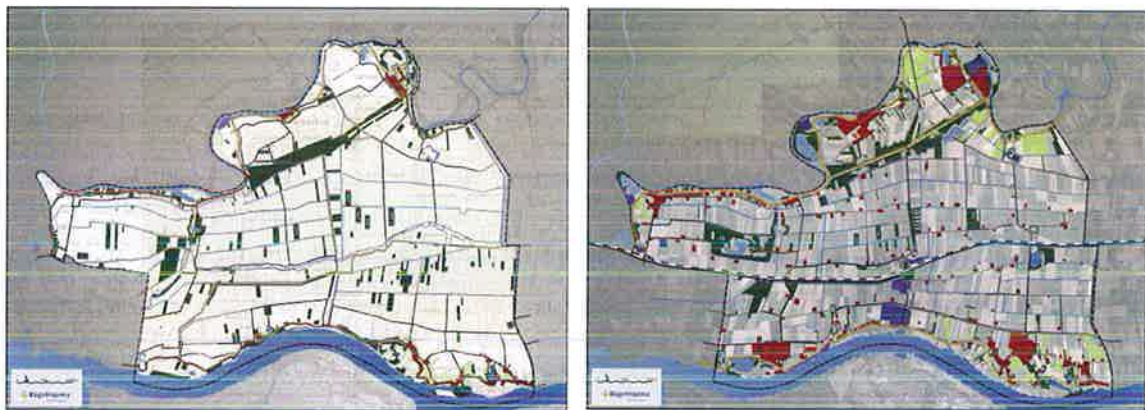
De inundatiekommen zijn de gebieden die in enkele dagen onder water gezet konden worden. Ze liggen ten oosten van de hoofdverdedigingslijn. Het zijn open gebieden waarover zich ook de schootsvelden bevinden.

Bij accessen (doorbraken) door de linie waren extra verdedigingswerken nodig. Accessen zijn in Lingewaal de rivierdijken. Deze accessen werden beschermd door forten: de forten bij Asperen, de Nieuwe Steeg en Vuren. Deze forten zijn aangevuld met een uitgebreid stelsel van groepschuilplaatsen, batterijplaatsen en andere verdedigingswerken.

In 1853 werd de Kringenwet ingesteld om het zicht op de schootsvelden rond de forten open te houden. In cirkels om de forten was sprake van beplantings- en bouwrestricties.

De historisch geografische **kernkwaliteiten** zijn in Lingewaal voor een belangrijk deel gelegen in het contrast tussen de oeverwallen en het kommengebied. Verder liggen de meeste cultuurhistorische waarden op de oeverwallen. Het gaat dan om de beschermde stadsgezichten van Asperen en Heukelum en de historische linten van Herwijnen. Verder zijn de waterstaatkundige objecten als dijken, kaden en de aan het water verbonden objecten en structuren als wielen, grienden, sluizen en steenfabrieken herkenbare kwaliteiten.

De Nieuwe Hollandse Waterlinie met haar objecten, structuren en inundatiegebieden is UNESCO-monument en in die zin een belangrijke cultuurhistorische kernkwaliteit binnen de gemeente.



Ontwikkeling landschap en bebouwing van 1900 tot 2007

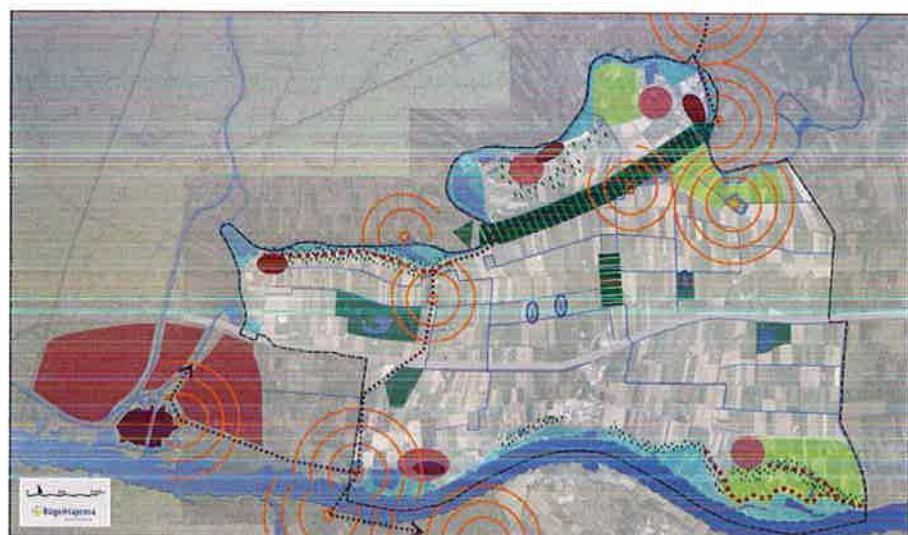
Historische bouwkunde

De historische bouwkunde betreft de bouwwerken die karakteristiek zijn voor een bepaalde periode en nog een grote waarde hebben. Binnen Lingewaald komen verschillende beeldbepalende panden, gemeentelijke monumenten en rijksmonumenten voor.

In het buitengebied bevinden de monumenten zich met name in de dijklinten waar historische boerderijen, buitenplaatsen, kastelen en molens voorkomen. Ook de objecten van de Nieuwe Hollandse waterlinie behoren tot de monumenten.

Cultuurhistorisch belangrijke bouwwerken en complexen zijn:

- de middeleeuwse stadjes Heukelum en Asperen (beschermde stadsgezichten);
- de Nieuwe Hollandse waterlinie met hoofdverdedigingslijn, inundatievelden, schootsvelden en verdedigingswerken;
- de historische dijklinten bij Spijk en Heukelum.



3.2.3

Beleid

Nationale Landschappen Rivierenland en Nieuwe Hollandse Waterlinie

De gemeente Lingewaal is onderdeel van de Nationale Landschappen Rivierenland en de Nieuwe Hollandse Waterlinie¹. In deze belangwekkende gebieden geldt het uitgangspunt: 'behoud door ontwikkeling'. Dit betekent dat, mits de kernkwaliteiten worden behouden of versterkt, ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn ('ja, mits' principe). Voor Nationaal Landschap Rivierenland gelden de kernkwaliteiten van het schaalcontrast van zeer open naar besloten en een samenhangend stelsel van rivier-uiterwaard-oeverwal-kom.

De Nieuwe Hollandse Waterlinie is een samenhangend systeem van forten, dijken, groepsschuilplaatsen, sluizen, kanalen en inundatiekommen. Voor de Nieuwe Hollandse Waterlinie gaat het rijk uit van het 'Linieperspectief Panorama Krayenhoff'.

De visie op het beter zichtbaar maken van de Nieuwe Hollandse waterlinie is uitgezet in het Linieperspectief. Dit perspectief richt zich op de opbouw van het 'typische Linieprofiel': een herkenbare hoofdverdedigingslijn, geflankeerd door open velden in het oosten (de voormalige inundatievelden) en landschapelijke of stedelijke verdichting in het westen (destijds het verdedigde gebied).

Dit perspectief wordt uitgewerkt in zeven projectenveloppen, waaronder het regionale Linieperspectief Lek-Waal². Binnen de gemeente Lingewaal vinden twee gebiedsontwikkelingen plaats: het Lingekwartier³ en Tielerwaard-West. Voor het Lingekwartier is een uitwerkingsplan opgesteld, terwijl in de Tielerwaard-West een uitwerkingsplan wordt opgesteld. De realisatie van deze plannen is afhankelijk van de medewerking van de grondeigenaren en de initiatieven die overheden en/of particulieren ondernemen.

De insteek in beide projecten is dat invulling wordt gegeven aan enkele cultuurhistorische en ruimtelijke gegevens van de linie. Hieronder volgt een nadere toelichting op de opgaven:

De hoofdverdedigingslijn was de grens tussen de inundatievelden en de veilige zijde en de verbindingslijn tussen de noordelijk en zuidelijk gelegen onderdelen van de linie. De hoofdverdedigingslijn bestaat uit de Diefdijk, Meerdijk, Nieuwe Zuiderlingedijk en Zuiderlingedijk. Bij het gemaal 'Broekse Sluis' bij Spijk, verlaat de hoofdverdedigingslijn de Lingedijk en deze is tot Vuren niet meer waarneembaar. De opgave is de militaire lijn tussen de Linge en Waal weer zichtbaar te maken.

HOOFDVERDEDIGINGSLIJN

¹ Nota Ruimte - ministerie VROM - februari 2006.

² Nieuwe Hollandsche waterlinie tussen Lek & Waal - Dienst Landelijk gebied-december 2008.

³ Ontwikkelingsplan Lingekwartier - Dienst Landelijk gebied - december 2008.

INUNDATIEKOMMEN	Dit zijn de kommen die in enkele dagen onder water gezet konden worden, gelegen aan de oostzijde van de hoofdverdedigingslijn. De opgave is te zorgen voor een duurzame openheid van de inundatiekommen en schootsvelden, samen met het beleefbaar maken van het natte karakter van deze gebieden. Het maken van slimme combinaties tussen water, natuur, agrarische activiteiten en recreatie zal de identiteit van het Linielandschap versterken.
ACCESSEN EN VERDEDIGINGSWERKEN	Accessen (doorbraken) door de linie zijn in dit gebied de rivierdijken. Deze accessen werden beschermd door forten: de forten bij Asperen, de Nieuwe Steeg en Vuren. Deze forten zijn aangevuld met een uitgebreid stelsel van groepschuilplaatsen, batterijplaatsen en andere verdedigingswerken. De belangrijkste opgave is het accentueren van de accessen, de doorgangen in de hoofdverdedigingslijn en het behoud en ontwikkelen van verdedigingswerken, de forten, de betonwerken en inundatiewerken. Het accentueren van de veilige zijde door landschappelijke verdichting.
VERBODEN KRINGEN	In 1853 werd de Kringenwet ingesteld om het zicht op de schootsvelden rond de forten open te houden. In cirkels om de forten was sprake van beplantings en bouwrestricties. Het is de opgave de landelijkheid en leegte van de Verboden Kringen voor de toekomst te waarborgen door beperkingen te stellen aan het bouwen en beplanten.

Waardevol Landschap De Regulieren

In deze uitwerking van het streekplan zijn de waardevolle landschappen begrensd, is het beleid bepaald en zijn de kernkwaliteiten aangegeven. Voor de waardevolle landschappen die niet onder de EHS of het waardevol open gebied vallen, zijn ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk (ja, mits) zolang de kernkwaliteiten worden behouden en versterkt.

In het waardevol landschap dat samenvalt met de EHS zijn geen ontwikkelingen mogelijk (nee, tenzij). Ook in waardevol open gebied (valt altijd binnen waardevol landschap) zijn geen nieuwe bouwlocaties mogelijk en geldt voor overige ruimtelijke ingrepen een 'nee, tenzij'-regime.

De belangrijkste kernkwaliteiten zijn:

- fraai kleinschalig oeverwallandschap langs sterk meanderende Linge met karakteristieke dorpen en fruitteelt;
- gave open kommen ten noorden van de Linge met weidebouw, grienden, populierenbosjes en eendenkooien, patronen van sloten en weteringen en wegbeplanting langs rechte wegen, in contrast met kleinschaligheid van Lingelandchap;
- het cultuurhistorisch landschap van de Hollandse Waterlinie is afleesbaar door forten en Inundatievelden;
- de Diefdijk als opvallend en beeldbepalend element aan de westkant;
- rust, ruimte, donkerte.

Landschapsonwikkelingsplan

Het belangrijkste landschappelijke kader voor Lingewaal is het in 2008 samen met de buurgemeenten opgestelde Landschapsonwikkelingsplan. Het doel van het LOP is om het landschap te maken tot een plek waar de mensen zich thuis voelen. Het buitengebied van de gemeente wordt gezien als een groene parel in het verstedelijkende Nederland. Het LOP draagt zorg voor het landschap door de karakteristieke waarden te beschermen, zoals bosjes, eendenkooien, wielen, oude kades en hoogstamfruitbomen. Er worden verschillende gebieden onderscheiden waarin in hoofdlijnen wordt ingezet op de volgende koers:

Houdt de kom open voor agrarische activiteiten en vogels, maar doorader de kom met kadepaden en 'gedekte wegen'.

DE OPEN KOMMEN

Kleinschalige verdichting op de oeverwal, waarbij bebouwing en beplanting hand in hand gaan is mogelijk. Verder inzet op verknopen van dorpen en stadjes met hun omgeving door paden.

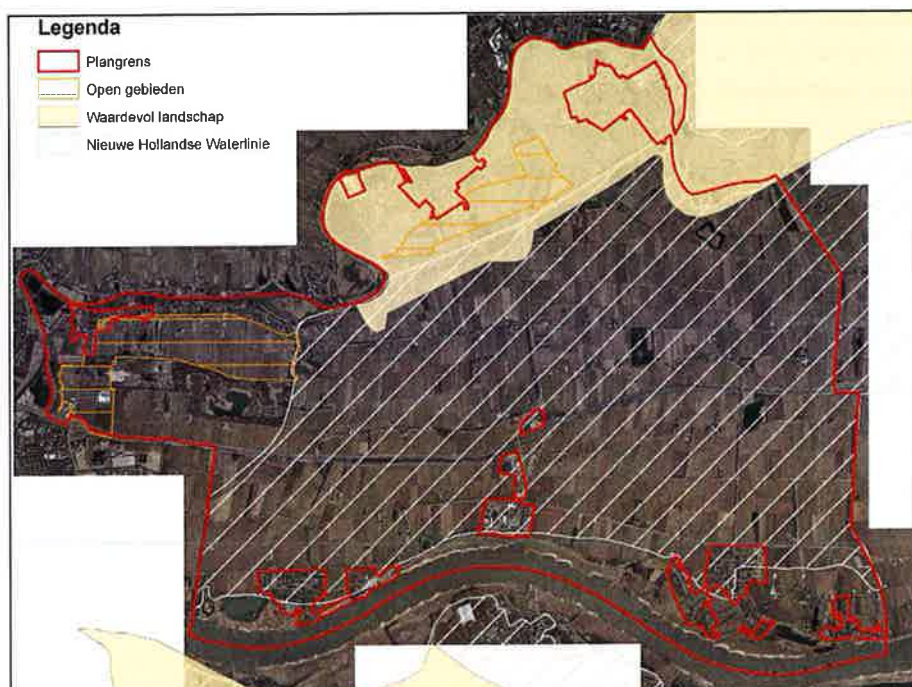
DE OEVERWAL MET DIJK
EN DORPEN

Ruimte voor rivier en dorp. Bij de dorpen medegebruik door dorp en verder weg meer natuurlijke ontwikkeling. De Agrarische sector blijft medegebruiker.

DE UITERWAARDEN VAN DE
WAAL

Houdt in de Linge-uiteerwaarden een menging van natuur en cultuur. De uiterwaarden kunnen recreatief beter ontsloten worden, mogelijk in combinatie met de landerijen van nieuwe landgoederen.

DE UITERWAARDEN VAN DE
LINGE



Ligging waardevol landschap, open gebieden en Nieuwe Hollandse Waterlinie

3.2.4

Monumenten

De oorsprong van de bebouwing in Lingewaal ligt op de oeverwallen van de Linge, Waal en langs de Waaldijk. De dijklinten en de wegen die de tweedelijns bebouwing ontsluiten, zijn daarom van cultuurhistorische waarde. Karakteristiek is het gevarieerde bebouwingsbeeld van de buurtschappen langs de dijk, met een afwisseling tussen grotere en kleinere panden. De bebouwing is zowel op de dijk als in het binnendijkse gebied gesitueerd. Op een enkele locatie is buitendijks bebouwing aanwezig. Binnen het plangebied komen diverse rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten voor.

De gemeente streeft naar behoud van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. De betreffende panden zijn reeds aangemeld of door de gemeente aangewezen en de bescherming is geregeld in een gemeentelijke verordening of van rijkswege geregeld in de Rijksmonumentenwet.

Artikel 2.2 van de Wabo bepaalt dat het verboden is zonder een omgevingsvergunning een krachtens een verordening aangewezen monument te slopen, te verstoren, te verplaatsen of in enig opzicht te wijzigen of te herstellen, te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze waarop het wordt ontsierd of in gevaar wordt gebracht. De verordening en de rijksregelgeving bevatten het inhoudelijke toetsingskader waar eventuele verzoeken tot aanpassing van het monument aan worden getoetst. De bescherming van de monumenten sec is daarmee in beginsel afdoende geregeld. Een nadere regeling in het bestemmingsplan leidt tot dubbele regelgeving. Het bestemmingsplan bevat daarom geen nadere beschermingsregeling (meer) voor deze gebouwen.

Te overwegen is overige cultuurhistorische waardevolle objecten en bebouwing te beschermen door middel van een specifieke aanduiding en regeling in het bestemmingsplan.

3.2.5

Landgoederen

De provincie heeft gebieden aangewezen waar onder voorwaarden nieuwe landgoederen ontwikkeld kunnen worden. Dit betreft in delen van het groenblauwe raamwerk (EHS-verweving, EHS verbindingszones) en in het multifunctioneel gebied. Uitgesloten is de EHS-natuur, waardevol open gebied, in weidevogel- en ganzengebieden van provinciaal belang of in het concentratiegebied voor intensieve teelten. Gebieden die met name geschikt worden geacht, zijn gebieden met een grote mate van verweving, gebieden waar bosaanleg gewenst is, grondwaterbeschermingsgebieden.

De mogelijkheden ten aanzien van nieuwe landgoederen wordt niet opgenomen in het bestemmingsplan gezien de grote landschappelijke en stedenbouwkundige impact. Overigens is de gemeente bereid mee te denken aan een

dergelijk initiatief. De gemeente kiest er voor in dat geval een afzonderlijke planologische procedure te starten.

3.2.6

Archeologie

Op 4 december 2008 heeft de gemeenteraad de beleidsnota Archeologische monumentenzorg vastgesteld. In de beleidsnota is het gemeentelijk beleid op het gebied van archeologie vastgelegd. Voor de uitwerking van het archeologiebeleid zijn de volgende vijf doelstellingen geformuleerd:

- maak archeologische waarden inzichtelijk;
- integreer archeologie volwaardig in planvorming;
- versterk de archeologische bijdrage aan de economie;
- houd archeologische waarden duurzaam in stand;
- vergroot het archeologisch besef en draagvlak.

Naast deze vijf doelstellingen geldt dat zoveel mogelijk wordt gestreefd naar een gebiedsgerichte benadering met archeologie als onderdeel van de cultuurhistorie. Om de archeologische waarden inzichtelijk te maken, is een archeologische waarden verwachtingskaart opgesteld voor het grondgebied van de gemeente. Deze kaart is vervolgens vertaald naar een archeologische beleidskaart. De archeologisch waardevolle verwachtingsgebieden (AWV's) die hierbij zijn aangemerkt, kunnen worden vertaald naar bestemmingsplannen en op die manier van een beschermende regeling worden voorzien. Bekende archeologische vindplaatsen zijn aangemerkt als archeologisch waardevolle gebieden (AWG's). Op de archeologische beleidskaart is onderscheid gemaakt in gebieden met een hoge, middelmatige en lage verwachtingswaarde. Daarnaast zijn de archeologisch waardevolle gebieden, waaronder de archeologische monumenten, de historische dorpskernen en de oude woongronden, aangegeven. Per categorie is een specifieke archeologische onderzoeksverplichting opgenomen.

3.2.7

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Op basis van de inventarisatie, de gebiedsbeschrijving en -analyse ten behoeve van het Bestemmingsplan Buitengebied zijn voor het thema 'Landschap, cultuurhistorie en archeologie' de volgende keuzes gemaakt:

- de aanwezigheid van het grote aantal aardkundige, archeologische, historisch bouwkundige en (historisch) landschappelijke waarden maakt dat behoud, versterking en vernieuwing van deze waarden uitgangspunt is bij de afweging van belangen bij wijziging van bestaande en bij nieuwe vormen van grondgebruik in het plangebied;
- in het plangebied wordt een aantal nog nader vast te leggen gebiedsbestemmingen onderscheiden. Vanuit landschappelijke overwegingen, maar ook vanuit functionele (agrarische ontwikkelingen) en beleidsoverwegingen (Groen Blauw Raamwerk, Multifunctioneel platteland, Nationale Landschappen) is er aanleiding het bestaande onderscheid tussen

‘agrarisch gebied’, ‘agrarisch gebied met waarden’ en ‘natuur’, zoals dit thans voor het grootste deel van het plangebied al het geval is, op onderdelen te heroverwegen. Uitgangspunt bij deze heroverwegingen zijn de geldende begrenzings van de gebiedsbestemmingen en gebieden waarvoor een bijzondere beschermingswaarde voor zou moeten gelden.

- cultuurhistorische waarden worden beschermd door middel van de flexibiliteitsbepalingen. Op het moment dat een (agrarisch) bedrijf wil uitbreiden buiten het bouwvlak zal aangetoond moeten worden dat de cultuurhistorische waarden behouden c.q. versterkt worden. Dit zal in de toelichting nader beschreven worden.
- bescherming van monumenten is van belang. Monumenten zijn beschermd via de Monumentenwet en worden daarom niet geregeld in het bestemmingsplan. Dit leidt alleen maar tot dubbele regelgeving. Te overwegen is overige cultuurhistorische waardevolle objecten en bebouwing te beschermen door middel van een specifieke aanduiding en regeling in het bestemmingsplan;
- het ontwikkelen van een landgoed kan alleen via een afzonderlijke planologische procedure worden gerealiseerd, vanwege de grote ruimtelijke gevolgen van een dergelijk initiatief;
- het bestemmingsplan bevat een concrete regeling (dubbelbestemmingen) ten behoeve van de bescherming van (potentiële) archeologische waarden.

3.3

Natuur

3.3.1

Inleiding

De gemeente Lingewaal ligt tussen de Linge en de Waal, oostelijk van het punt waar beide rivieren samenkomen. Door de vele gradiënten van nat en droog, en de dynamiek van de rivieren, is het rivierengebied bijzonder geschikt voor waardevolle natuurontwikkeling. Op de van oorsprong natste gronden, die slecht in agrarisch gebruik konden worden genomen, liggen al veel natuurterreinen. Deze bestaande natuurterreinen worden in de Ecologische Hoofdstructuur verbonden tot een netwerk van gebieden. De gronden langs de Nieuwe Zuiderlingedijk en grote delen van de uiterwaarden van Linge en Waal vallen hieronder. Na de dreiging en evacuatie door het hoogwater in 1995 zijn de dijken verzaaid en begonnen met plannen voor waterberging en aanpassing van de uiterwaarden. Door de geleidelijke overgang van oeverwallen en stroomruggen naar nattere komgronden kent het rivierengebied veel natuurlijke differentiatie. Daarbij speelt het water altijd een belangrijke rol. Het (historische) cultuurlandschap met eendenkooien, grienden, weidevogelgebieden, landgoedbossen en hoogstamboomgaarden brengt een extra ecologische dimensie met zich mee.

3.3.2

Natuurgebieden

De meest bijzondere natuurwaarden in de gemeente Lingewaal komen voor in natuurgebieden. Hieronder worden de belangrijkste natuurgebieden en daarin voorkomende natuurwaarden besproken.

Het Natura 2000-gebied Zuiderlingedijk en Diefdijk-Zuid

Het Natura 2000-gebied Zuiderlingedijk en Diefdijk-Zuid omvat onder meer gronden langs de Zuiderlingedijk en de oeverlanden van de rivier de Linge, die een smal stroomgebied heeft dat tussen Rijn en Waal ligt ingekneld. Door zijn omvang, schaal en dynamiek neemt de Linge een bijzondere positie in in het Nederlandse rivierenlandschap. Het landschap is minder dynamisch dan dat van de Rijn, Waal, Maas en IJssel, maar heeft in veel opzichten toch het karakter van een rivierenlandschap met de daarbij behorende landschapselementen, begroeiingen en soorten. Samenhangend met de geringere dynamiek, wordt het gebied gekenmerkt door interessante overgangen naar laagveen, wat tot uiting komt door een diversiteit aan verlandingsgemeenschappen. Door zijn kleinschaligheid is het gebied van groot belang voor de kamsalamander.

De laaggelegen percelen langs de Zuiderlingedijk, die zijn ontstaan door kleiwinning ten behoeve van dijk aanleg, bestaan vooral uit riet- en zeggenmoerassen, vochtige struwelen, moerasbossen en open water. Op de drassige stroken langs de Nieuwe Zuiderlingedijk liggen niet alleen bryologisch en ornithologisch belangrijke grienden, maar ook kleine elzenbroekbosjes, moerasruigten, grote zeggenmoerassen en diverse typen water- en verlandingsvegetatie. Diverse graslandpercelen in verschrallingsbeheer. Begeleidende soorten zijn onder meer Echte koekoeksbloem (*Silene floscuculi*), scherpe zegge (*Carex acuta*), tweerijige zegge (*Carex disticha*) en gele lis (*Iris pseudacorus*). In het algemeen lijkt te gelden dat in percelen met een kleidek het verschrallingsbeheer succesrijker is dan in percelen met een bovengrond van veraard veen.

Ook de belangrijkste diersoorten zijn in dit Natura 2000-gebied gebonden aan (zeer) natte omstandigheden. In het gebied komen onder andere bittervoorn, grote modderkruiper, kleine modderkruiper en kamsalamander voor. Voor de eerste drie soorten geldt dat dit deel van het Lingegebied onderdeel vormt van een (veel) groter verspreidingsgebied. De populaties van bittervoorn en grote modderkruiper maken in feite deel uit van een grote metapopulatie; bij de kleine modderkruiper betreft het een lokale maar stabiele populatie. Voor de kamsalamander is de situatie in het Lingegebied zorgelijk. Het gaat hier om een kwetsbare en geïsoleerde relictpopulatie. Het gebied is voorts van grote betekenis voor moerasvogels, met een kolonie purperreigers en een kolonie blauwe reigers.



Natura 2000-gebieden en EHS

Ecologische Hoofdstructuur

In de gemeente Lingewaald liggen enkele natuurterreinen die zijn opgenomen in de EHS. De belangrijkste natuurterreinen binnen de EHS worden hierna kort besproken. Het hierboven beschreven Natura 2000-gebied maakt ook onderdeel uit van de EHS.

UITERWAARDEN WAAL

Hier zijn moeras en nat grasland met moerasvogels en sprinkhanen te vinden. Het is een bonte afwisseling van grienden, doorbraakwielen, vochtige graslanden en moerassen, afgetichelde graslanden, klei- en zandputten. Het is een pleisterplaats voor trekvogels en een belangrijke verblijfplaats voor wintergasten. In de moerassen zitten soorten als baardmees, blauwborst, rietzanger en roerdomp. De kleine wateren (sloten en poelen) zijn een voortplantingsplaats voor de kikker, padden en salamanders. De bossen bestaan voornamelijk uit grienden.

WEIDEVOGELGEBIED

De omgeving van het Leuvensche veld, de Rietkampen en Broekgraaf zijn grotendeels vochtige graslandgebieden die zijn aangewezen als weidevogelgebied. Kritische weidevogels als tureluur en grutto en minder kritische soorten als scholekster en kievit komen in relatief hoge aantallen voor. Enkele gebieden zijn in de provinciale verordening aangeduid als verwevingsgebied: natuur en landbouw hebben beide een functie. Voor de weidevogels is een relatief extensief beheer van belang: laat maaien, gebruik van ruige stalmest en het handhaven van een hoog grondwaterpeil. Gezien de specifieke doelstellingen en beschermingsregime van het gebied is een gebiedsaanduiding weidevogelgebied opgenomen. Weidevogelgebieden zijn gebieden waarbij het agrarisch grondgebruik samengaat met het leefgebied voor diverse vogelsoorten, bijvoorbeeld door het toepassen van een aangepast maairegime.

Ten noorden van het Lingebos (Hooge veld) zijn verschillende percelen nat, bloemrijk schraalland aanwezig, die plaatselijk overgangen vormen naar Dotterbloemhooiland en het Vossenstaartverbond. Belangrijk voor deze percelen is extensief beheer, weinig of geen mest en een hoge grondwaterstand. Op overgangen naar sloten zijn begeleidende soorten als echte koekoeksbloem, scherpe zegge, tweerijige zegge en gele lis te vinden.

BOTANISCH WAARDEVOL
GRASLAND

3.3.3

Overige natuurgebieden in het buitengebied

Het Lingebos is een kunstmatig bos van ongeveer 115 ha, de grienden in het bos zijn ruim 100 jaar oud. Het grootste deel van het bos is in de jaren '60 vanuit de overheid aangelegd als recreatiegebied voor de randstad. Voor de aanleg van onder andere het klaverblad bij Gorinchem en de verbreding van de A15 werd er zand gewonnen uit het Lingebosgebied. Hierdoor ontstond een recreatieplas. Het gebied bestaat uit een groot loofbos, grienden, waterpartijen en omringd door weiland. In de omgeving leven purperreigers en broeden zwarte sterns. Ook komen wielewaal en de gekraagde roodstaart voor. In het voorjaar is het gebied rijk aan oranjetipje en aardbeivlinder.

HET LINGEBOS

Parels in het landschap zijn de eendenkooien en andere verspreide bosjes. De kooien zijn vaak eeuwen oud. Rondom de kooiplassen staan soms oude knotessen en knotwilgen met eikvarens op de stam. Er heeft zich vaak een rijk planten- en dierenleven ontwikkeld met plantensoorten zoals vogelmelk, springzaad en glidkruid. Ook de vogelbevolking is rijk ontwikkeld met soorten als houtduif, torenvalk, kauw, meerkoet, blauwe reiger, verschillende soorten uilen en soms de zeldzame ijsvogel.

EENDENKOOIEN

In de gemeente Lingewaal ligt veel meer cultuurlandschap dan natuurgebied. Dit cultuurlandschap is het leefgebied van veel zeldzame en bedreigde soorten. Het kleinschalig cultuurlandschap met minder intensieve landbouw is waardevol als overwinterings- en foerageergebied voor watervogels als eenden en ganzen. Tevens is het gebied van waarde als suboptimaal biotoop voor weidevogels, waarbij vooral minder kritische soorten als scholekster en kievit profiteren. Holle knotbomen, boomgaarden en rommelige erven zijn belangrijke landschappelijke elementen voor de steenuil en groene specht. Structurende elementen zoals de houtsingels, bermen en slootkanten zijn als linten in het landschap belangrijke trekroutes voor kwetsbare vlinders en vormen vliegroutes voor vleermuissoorten.

AGRARISCH GEBIED

3.3.4

Soortbescherming en gebiedsbescherming

Inleiding

In deze paragraaf wordt vanuit de overheidslagen rijk een provincie aandacht besteed aan het beleid voor soorten- en gebiedsbescherming.

RIJKSBELEID - NATUURBESCHERMINGSWET 1998	Gebiedsbescherming Op 1 oktober 2005 de nieuwe Natuurbeschermingswet van kracht geworden (genaamd: Natuurbeschermingswet 1998) die de gebiedsbescherming van nationaal begrensde natuurgebieden bundelt. Daarmee zijn de bepalingen vanuit de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn in de Natuurbeschermingswet 1998 verwerkt.
BESCHERMDE GEBIEDEN	De volgende gebieden worden aangewezen en beschermd op grond van de Natuurbeschermingswet 1998: - Natura 2000-gebieden (Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden); - Staats- en Beschermde Natuurmonumenten en Wetlands. Verder is deze wet de basis voor het nationale Natuurbeleidsplan (structuurvisie) waarin de EHS is geregeld.
VERGUNNING	Voor activiteiten of projecten die schadelijk zijn voor de beschermde natuur geldt een vergunningplicht. Hierdoor is in Nederland een zorgvuldige afweging gegarandeerd bij projecten die gevolgen kunnen hebben voor natuurgebieden. Meestal verlenen Gedeputeerde Staten van de provincies de vergunningen, maar bij landsbelang overschrijdende gebieden doet de Minister van LNV dit.
INSTANDHOUDINGSDOELEN	De omvang van de effecten wordt getoetst aan de instandhoudingsdoelstellingen van het betreffende beschermde gebied. Deze doelstellingen zijn of worden opgenomen in de aanwijzingsbesluiten en de beheersplannen. In het aanwijzingsbesluit van het Natura 2000-gebied staat vanwege welke soorten en habitatten en om welke reden het gebied is aangewezen. De instandhoudingsdoelstellingen van een gebied mogen niet worden geschaad.
ECOLOGISCHE HOOFD-STRUCTUUR	Provinciaalbeleid - Ecologische Hoofdstructuur De EHS is een samenhangende structuur van gebieden met een speciale natuurkwaliteit (doelen). Die structuur, de ecologische hoofdstructuur, moet biodiversiteit en duurzame natuurkwaliteit in Nederland waarborgen. De EHS is een beleidsconcept dat zijn wortels heeft in het Nationaal Natuurbeleidsplan van 1990 en vervolg heeft gekregen in de Nota Ruimte van 2006. Provincies zijn verantwoordelijk voor de realisering van de EHS. In het Streekplan Gelderland (actualisatie 2009) is dit als beleidsdoel opgenomen.
BESCHERMDE GEBIEDEN	De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) bestaat uit kerngebieden: grote aaneengesloten natuurgebieden met een hoge kwaliteit. Of een gebied deel uitmaakt van de Ecologische Hoofdstructuur is mede van belang voor het vaststellen van kwetsbare gebieden in de zin van de Wet ammoniak en veehouderij. In het Streekplan Gelderland heeft de provincie de Ecologische Hoofdstructuur vastgesteld. De Ecologische Hoofdstructuur bestaat uit drie onderdelen: - EHS-natuur; - EHS-verweving, in het plangebied betreft het weidevogelgebieden; - ecologische verbindingzones.

De EHS-natuur bestaat uit bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Landgoederen, landbouwgebieden met natuurwaarden en landbouwgebieden met een hoge dichtheid aan bos- en landschapselementen maken onderdeel uit van de EHS-verweving. Ecologische verbindingzones komen in het plangebied niet voor.

De EHS is in aanleg. De provincie heeft de ambitie om de EHS in 2018 te hebben gerealiseerd. Dit betekent dat in de periode tot 2018 landbouwgrond zal worden omgezet in natuur ('nieuwe natuur'), landschapselementen zullen worden aangelegd en het agrarisch beheer zal worden afgestemd op de natuur. Ook maatregelen als het opheffen van de barrièrewerking van wegen en het opheffen van verdroging zullen worden genomen. Binnen de gehele EHS geldt de 'nee-tenzij' benadering. Dit houdt in dat bestemmingswijziging niet mogelijk is, als daarmee de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant worden aangetast, tenzij er geen reële alternatieven zijn en er sprake is van groot openbaar belang.

Het provinciaal EHS-beleid dient integraal te worden vertaald in het bestemmingsplan door middel van het opnemen van de EHS op de verbeelding en de vertaling van het EHS-beleid in de regels. In de navolgende hoofdstukken is nader toegelicht hoe deze vertaling in het plan heeft plaatsgevonden.

Voor de EHS geldt het beschermings - en compensatieregime uit de Nota Ruimte, zoals uitgewerkt in de spelregels bij de EHS (Beleidskader voor compensatiebeginsel, EHS-saldobenadering en herbegrenzen EHS). Ingrepen bij EHS-gebieden worden door het bevoegd gezag, het college van Gedeputeerde Staten van de provincie, getoetst bij een ruimtelijke procedure. Wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS mogen niet worden aangetast. Aantasting wordt alleen verdedigbaar geacht als aantoonbaar is dat het project van groot openbaar belang is en er geen redelijk alternatief bestaat. Hier geldt het zogenaamde 'nee, tenzij'-principe. De aantasting moet zoveel mogelijk worden gemitigeerd. Restschade moet worden gecompenseerd.

BESCHERMING

Soortenbescherming

Met ingang van 1 april 2002 is de Flora- en faunawet in werking getreden. Het soortenbeleid uit de Vogelrichtlijn van 1979 en de Habitatrichtlijn van 1992 van de Europese Unie is hiermee in de nationale wetgeving verwerkt.

Achter de Flora- en faunawet staat het idee van de zorgplicht voor in het wild levende beschermde dieren en planten en hun leefomgeving. Deze soorten worden opgesomd in de 'lijsten beschermde inheemse planten- en diersoorten'. Deze zorgplicht betekent dat een ontheffing van het verbod op verstoren (of erger) alleen kan worden verleend, als geen afbreuk wordt gedaan aan de goede staat van instandhouding van de soort. Deze voorwaarde geldt voor alle beschermde soorten.

BELEID

De Algemene Maatregel van Bestuur ex artikel 75 van de Flora- en faunawet van 23 februari 2005, kent een driedeling voor het beschermingsniveau van

planten- en diersoorten. In een toelichting zijn deze soorten opgenomen in tabellen. Voor soorten uit tabel 1 geldt een vrijstellingsregeling van de verboden. Voor soorten uit tabel 2 en voor vogels geldt een vrijstelling als wordt gewerkt volgens een goedgekeurde gedragscode. Als niet wordt gewerkt volgens een gedragscode, kan voor de soorten uit tabel 2 ontheffing van de verboden worden verleend als geen sprake is van economisch gewin en als zorgvuldig wordt gehandeld. Voor de soorten uit tabel 3 kan bij ruimtelijke ontwikkeling ook ontheffing worden verleend. Er mag dan geen afbreuk worden gedaan aan de goede staat van instandhouding van de soort en een redelijk alternatief voor de ingreep moet ontbreken. Ook voor ontheffing van het verstoren van vogels gelden deze voorwaarden.

Beschermde gebieden

Een groot deel van het Natura 2000-gebied Zuiderlingedijk en Diefdijk-Zuid ligt binnen de begrenzing van de gemeente Lingewaal. Naast andere natuurgebieden in de gemeente, maakt ook dit Natura 2000-gebied deel uit van de EHS.

In het provinciale Natuurbeheerplan (2011) is een groot deel van de agrarische graslanden in de gemeente benoemd tot waardevol weidevogel grasland en een klein deel botanische waardevol grasland. Door middel van subsidiemogelijkheden voor het beheer van deze percelen wil Provincie Gelderland agrarisch natuurbeheer stimuleren en de botanische kwaliteit dan wel faunistische kwaliteit van deze graslanden verhogen.

STERKE EN ZWAKKE PUNTEN

In het plangebied zijn veel bijzondere natuurwaarden te vinden. Het gaat daarbij om grote en kleine gebieden met bijzondere soorten en leefgebieden die elders in Nederland weinig voorkomen.

Onverkort staan de natuurgebieden, vochtige graslanden, het kleinschalig cultuurlandschap en watergangen in het plangebied onder druk. De druk wordt veroorzaakt door:

- verontreiniging van het milieu;
- verdroging door onttrekking van grondwater en versnelde afvoer van oppervlaktewater;
- versnippering van natuurgebieden als gevolg van verstedelijking, lokale verstening en aanleg van infrastructuur;
- verdwijnen van landschapselementen en het beheer van watergangen, greppels en bermen.

Met name de waterkwaliteit van rivier en sloten in Lingewaal is matig. Door uit- en afspoeling van landbouwgronden, riooloverstorten, inlaat van rivierwater en aanvoer vanuit Duitsland hebben vrijwel alle rivieren en sloten een te hoog nutriëntengehalte.

Mensen van buiten maar vooral ook mensen uit de dorpen en de steden in de drie gemeenten willen struin-, wandel- en fietsroutes, die niet alleen over het boerenland gaan, maar ook landschappen aan elkaar koppelen. Zoek naar de

plaatsen waar dat moet en kan, zodat de recreant van buiten en de dorpsbewoner het landschap niet alleen maar voorbijrijden, maar bijvoorbeeld de uiterwaarden ook 'in' kunnen.

Er schuilt echter een gevaar in de schaal waarop deze ontwikkeling plaatsvindt: bij een te grote toeristisch-recreatieve druk haken mensen af omdat daarmee de belevingswaarde van authenticiteit, rust en natuur afnemen. Maar ook de natuur kan er onder lijden. Met name de vogelpopulaties maar ook andere dieren, in belangrijke natuurgebieden kunnen schade ondervinden van een te hoge recreatiedruk.

3.3.5

Ontwikkelingen

Teneinde de bedreigingen voor de natuur te keren, de natuurwaarden te beschermen en te versterken moeten de natuurgebieden met elkaar in samenhang worden gebracht door ontwikkeling van nieuwe natuurgebieden, verbindingzones en versterking en vergroting van bestaande natuurgebieden. Met deze doelstelling is de EHS opgezet. Op deze wijze komen vergelijkbare leefmilieus voor soorten op bereikbare afstanden van elkaar te liggen en versterken ze de natuurwaarden van de grote natuurgebieden.

Door de aanleg van bufferzones kan de invloed van vooral de landbouw (bemesting, gebruik bestrijdingsmiddelen en wateronttrekking) op de grotere natuurgebieden zoveel mogelijk worden vermeden/gereduceerd. Daarnaast kunnen de natuurwaarden binnen de gemeente worden versterkt door de ontwikkeling van nieuwe natuurterreinen, het herstellen van landschapselementen en een verandering van het beheer.

Kansen en mogelijkheden

De volgende nieuwe natuurwaarden kunnen in de gemeente worden ontwikkeld:

- Voor het Natura 2000-gebied Zuiderlingedijk en Diefdijk-Zuid is uitbreiding van de oppervlakte en verbetering van de kwaliteit van habitattype H7230 kalkmoerassen een prioritaire opgave. Let wel het gaat om uitbreiding van habitattypen binnen de Natura 2000 begrenzing. Hiervoor is plaatselijk op kleine schaal polderpeilverhoging buiten het Natura 2000-gebied nodig en verbetering van het vegetatiebeheer. Deze maatregelen hebben hoge prioriteit. Verder kan uitbreiding van dit habitattype worden gerealiseerd door omvorming van bos op locaties met geschikt(e) bodem en grondwaterregime.
- Ook in de dorpspolder van Heukelum (Leuvense Veld) speelt vernatting een grote rol, afhankelijk van de mogelijkheden op de individuele agrarische bedrijven. Dit is de open kom met enkele (restanten van) eendenkooibossen. Het is er stil en leeg, wat ten goede komt aan weidevogels. De oude polderkades kunnen hier in ere hersteld worden in de vorm van 'kadepaden' met doornige singelbeplanting en 'gedekte wegen'. Hier en daar kunnen in de trant van eendenkooien 'kombosjes'

worden aangelegd, met beplanting als wilg, populier, riet en els, vergelijkbaar met het afwisselende beeld van de Regulieren. De dorpspolder van Vuren blijft primair voor de landbouw.

- Het Lingebos krijgt door meer verbindingen met de Linge-uiteerwaarden en met de Tielerwaard over de 'kadevaden' en 'gedekte wegen' een betere aansluiting op haar omgeving. Dit is ook een belangrijk uitloopgebied voor de inwoners van omliggende dorpen.
- De uiterwaarden tussen Gorinchem en Asperen zijn veelal smal en fragiel. Naast waardevolle, moerassige natuur en landbouwpercelen bevinden er zich enkele bedrijven en aanlegplaatsen voor recreatievaart. Al deze functies zullen steeds meer rekening moeten houden met waterberging en goede waterafvoermogelijkheden van de Linge. Bij kernen als Asperen en Heukelum kunnen de uiterwaarden beter toegankelijk worden gemaakt voor bewoners om bij de Linge te komen.
- Het natuurreservaat langs de Nieuwe Zuiderlingedijk kan worden uitgebreid en hier en daar voor wandelaars ontsloten worden via oude of nieuwe kades, met laarzenpaden, rietdekkerspaden en kadevaden. Doordat hier op lage plekken in het westen van de kom meer beplanting (onder andere wilg, riet, els) kan worden toegestaan, zal dit deel van de kom een meer besloten aanzien krijgen, waardoor een afwisselend beeld ontstaat.
- Voor de Kamsalamander is de situatie in het Lingegebied zorgelijk. Het gaat hier om een kwetsbare en geïsoleerde relictpopulatie. Door aanleg van poelen langs de Zuiderlingedijk kan worden getracht de overlevingskansen van de Kamsalamander te vergroten.

3.3.6

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Op basis van de inventarisatie, de gebiedsbeschrijving en -analyse ten behoeve van het Bestemmingsplan Buitengebied zijn voor het thema 'Natuur' de volgende keuzes gemaakt:

- planologische bescherming van EHS en Natura 2000-gebieden door het opnemen van gebiedsaanduidingen, waarin een koppeling wordt gelegd met de natuurbeschermingswetgeving door een omschrijving 'behoud en ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden en kleinschalige natuur- en landschapselementen' tevens de instandhoudingsdoelstellingen van de Natura 2000-gebieden op te nemen;
- een wijzigingsbevoegdheid wordt opgenomen om agrarische gronden onder voorwaarden om te zetten naar natuur. De voorwaarden betreffen:
 - het terrein is verworven voor de inrichting als natuurgebied, dan wel hebben de eigenaar en gebruiker schriftelijk ingestemd met de natuurontwikkeling;
 - wijziging leidt niet tot: een onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;

negatieve effecten op de waterhuishouding; alvorens de wijziging toe te passen vragen burgemeester en wethouders hierover schriftelijk advies van de waterbeheerder;

- rekening moet worden gehouden met de externe werking, dat wil zeggen dat activiteiten in de nabijheid van deze gebieden geen negatieve effecten mogen hebben op deze gebieden, conform de daarvoor geldende regelgeving;
- overige bos- en natuurgebieden krijgen een planologische bescherming door middel van het toekennen van de bestemming 'Natuur'. Hierbij moet in de bestemmingsomschrijving rekening worden gehouden met de natuurlijke, landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden;
- planologische bescherming van gebieden met (potentiële) natuurwaarden. Hierbij moet rekening worden gehouden met het karakter van het gebied;
- behoud, bescherming en versterking van wielen, poelen, grienden, eendenkooien, singels, hagen, (gerief)bosjes, boomgroepen, solitaire monumentale bomen, weg- en erfbeplanting door middel van specifieke aanduidingen binnen de betreffende bestemmingen;
- werkzaamheden die niet passen bij de natuurbestemming en negatieve effecten kunnen hebben op de kwaliteit van het gebied, binden aan een omgevingsvergunning, om een nadere afweging te kunnen maken.

Met betrekking tot de ontwikkelingsmogelijkheden voor de langere termijn zet de gemeente in op:

- het scheppen van randvoorwaarden in het bestemmingsplan ten behoeve van de ontwikkeling van nieuwe natuur (opnemen wijzigingsbevoegdheid);

het ruimtelijk versterken van watergangen door middel van het benutten van de landschappelijke, natuurlijke, hydrologische en toeristisch-recreatieve mogelijkheden.

3.4

Water

3.4.1

Bestaande situatie

Het plangebied maakt deel uit van het beheergebied van het Waterschap Rivierenland. Het oppervlaktewater dat binnendijs is gelegen, is in beheer bij waterschap Rivierenland, evenals de waterkeringen. Aan de noordzijde wordt het plangebied globaal begrensd door de Linge. Ten zuiden van het plangebied ligt de Waal met bijbehorende uiterwaarden; voor de Waal is Rijkswaterstaat het bevoegd gezag. De Waal en de Linge zijn drager van de ecologische hoofdstructuur en de Waal vervult eveneens een belangrijke scheepvaartfunctie.

WATERKERINGEN

Waterkeringen

In het zuiden van de gemeente Lingewaal ligt de Waal met uiterwaarden en hierlangs ligt een primaire waterkering. De Waal is een drager van de ecologische hoofdstructuur en vervult een belangrijke scheepvaartfunctie. De dijk langs de Waal is al op deltahoogte gebracht. In het noorden van de gemeente Lingewaal ligt de rivier De Linge en hierlangs ligt in principe een regionale waterkering, maar op sommige plekken valt deze samen met de Diefdijklinie (=Lingedijk, Nieuwe Zuider lingedijk, Meerdijk en Diefdijk). De Diefdijklinie is een primaire waterkering, een zogenaamde categorie C-kering. Dat houdt in dat deze pas water moet tegenhouden wanneer ergens anders een dijk is doorgebroken. De dijkverbetering van de Diefdijklinie start in november 2011 en zal gereed zijn in 2014.

De aanwezigheid van de waterkering brengt, ter bescherming van de waterkering, enige beperkingen met zich mee met betrekking tot het gebruik van de gronden. Deze zijn vastgelegd in de zogenoemde 'keurbepalingen' van het Waterschap Rivierenland. De regels in de keur dienen er voor te zorgen dat de waterkerende functie nu en ook in de toekomst naar behoren kan worden vervuld. De keurzone is onder te verdelen in de kernzone, beschermingszone en buitenbeschermingszone. Voor de Diefdijklinie is nog geen legger vastgesteld, maar volstaat de beschreven zonering in de keur.

Werkzaamheden aan waterstaatkundige bouwwerken, zoals dijken en dergelijke, zijn niet toegestaan zonder watervergunning van het waterschap.

Het is mogelijk dat het waterschapsbestuur van de verboden ontheffing verleent. In dat geval dient vergunning te worden aangevraagd bij de Afdeling Vergunningen van Waterschap Rivierenland.

Waterberging

In het Streekplan is een groot deel van de gemeente aangewezen als zoekruimte voor regionale waterberging. In de normenstudie is deze opgave geconcretiseerd. Voor de gemeente Lingewaal komt het er op neer dat er een aantal watergangen zal worden verbreed en/of voorzien worden van een natuurvriendelijke oever. Hierbij wordt waterberging gecombineerd met het verbeteren van de natuur- en waterkwaliteit in de aangewezen watergangen.

Er kan onderscheid worden gemaakt tussen de wateropgave voor het landelijk gebied (normenstudie) en het stedelijk gebied (waterplan Lingewaal). De wateropgave voor het stedelijk gebied dient bij voorkeur zo dicht mogelijk bij de bron aangepakt te worden. Voor de kern Vuren is een wateropgave berekend van 1,92 ha, voor de kern Asperen 1,35 ha en voor de kern Heukelum 0,25 ha.

GRONDWATEROVERLAST

Grondwateroverlast

Een groot deel van het plangebied kan worden aangemerkt als kwelgebied. Zo is er sprake van kwel in het binnendijkse gebied van de Waal, maar ook van de Linge. Deze natte gebieden worden in beginsel niet bebouwd. Bij het bepalen van de natte gebieden is niet alleen rekening gehouden met de huidige situatie, maar is ook gekeken naar ontwikkelingen in de toekomst. In kwelattentie-

gebieden zijn bouwwerken slechts met maatwerk mogelijk. Dit is noodzakelijk om te kunnen bepalen welke compensatiemogelijkheden er een rol spelen.

Beschermde gebieden

De gemeente Lingewaal beschikt niet over een waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied.

Natte Natuur

In enkele gebieden in het plangebied speelt verdroging. Het betreft natuurgebieden van Staatsbosbeheer (veelal Natura 2000-gebied) en enkele aanpalende agrarische percelen aan weerszijde van de Nieuwe Zuider lingedijk, welke deels zijn aangegeven in provinciale plannen om aan te wijzen als EHS. Deze problematiek zal worden opgelost in combinatie met het opstellen van het beheerplan Natura-2000. De nieuw te realiseren EHS kan bijdragen aan de verdrogingsbestrijding vanwege functies als hydrologische buffer.

Oppervlaktewaterkwaliteit

De Benedenloop Linge, De Wiel en Munnikenwiel zijn in het Streekplan Gelderland aangewezen als SED-waterloop (specifiek ecologische doelstelling). Tevens is het gebied Nieuwe Zuiderlingedijk aangewezen als water met een ecologische doelstelling, als onderdeel van het Slotenstelsel SED. Functies in/nabij het plangebied kunnen een negatieve invloed op de waterkwaliteit hebben. Overigens bevat het provinciale beleid geen regels ter bescherming van de SED-waterlopen. Het bestemmingsplan krijgt een beherend karakter, dat wil zeggen dat het plan geen ruimte biedt voor de ontwikkeling van nieuwe functies die een negatieve invloed op de kwaliteit van het water kunnen hebben.

In de gemeente Lingewaal is een tweetal deelgebieden, zogenoemde KRW-waterlichamen aangewezen, namelijk Beneden-Linge en Kanalen Tielerwaard.

In deze beide deelgebieden wordt beoogd het oppervlaktewater en grondwater verder te beschermen en te verbeteren en wordt duurzaam gebruik van water bevorderd. Deze doelen zijn opgesteld in het kader van de Europese Kaderrichtlijn Water (zie ook verderop onder beleid).

Voor beide deelgebieden is in zogenoemde factsheets omschreven met welke maatregelen voornoemde doelen nagestreefd worden.

Het KRW-waterlichaam Beneden-Linge is een langzaam stromend en sterk meanderende rivier, die gevoed wordt door bovenstroomse gebieden (Boven-Linge en aanliggende polders) en het Amsterdam-Rijnkanaal. De Beneden-Linge loost op het Merwedekanaal. De Beneden-Linge heeft een belangrijke boezemfunctie bij extreme weersomstandigheden.

Voor Beneden-Linge zijn in de periode 2010 - 2015 de volgende maatregelen voorzien in het waterlichaam:

- uitvoeren/aanleg vispassages;
- verdiepen/baggeren;
- waterkwaliteitsknelpunten

- nazuivering effluent rwzi.

Het KRW-lichaam Kanalen Tielerwaard kan worden gekarakteriseerd als een langzaamstromend kanaalwater, dat wordt gevoed door inlaatwater uit de Linge, kwelwater en overtollig neerslagwater uit de polders. De stromingsrichting in de hoofdwatgangen is gedurende het jaar constant. In enkele daarop aangesloten watgangen kan de stromingsrichting gedurende het jaar omkeren (afhankelijk van aan- of afvoer van water).

Voor Kanalen Tielerwaarden staan voor de periode 2010 - 2015 de volgende maatregelen in het waterlichaam op stapel:

- natuurvriendelijke oevers;
- natuurvriendelijk (ecologisch) onderhoud
- verdiepen / baggeren;
- autonoom Baggeren.

Binnen de gemeentegrenzen zijn ook diverse door de provincie aangewezen zwemplaatsen. Binnen de gemeente Lingewaal zijn dat de Galgenwiel te Asperen, de Rietput te Heukelum, Recreatiegebied Het Lingebos te Vuren en de Zandput te Herwijnen.

LEIDINGEN

Riolering

In het plangebied ligt een aantal rioolwatertransportleidingen van waterschap Rivierenland. Het afvalwater van de kern Vuren en Spijk gaat naar de RWZI in Gorinchem-Oost, het afvalwater van Heukelum en Asperen naar de RWZI in Asperen en het afvalwater van Herwijnen naar de RWZI in Haaften (gemeente Neerijnen). Het beleid van het waterschap is er verder op gericht om schone verharde oppervlakken zoveel mogelijk af te koppelen van de riolering, zodat het hemelwater niet naar de zuivering wordt afgevoerd maar naar het oppervlaktewater. Voor het stedelijk gebied heeft de gemeente Lingewaal een afkoppelplan opgesteld.

In het plangebied ligt eveneens een groot aantal (pers)rioolleidingen van de gemeente. In beginsel dienen alle huishoudens op deze (pers)rioolleiding te worden aangesloten voor de afvoer van afvalwater. In gevallen waarin sprake is van een te ver weg gelegen huishouden, is aansluiting op een IBA-systeem (Individuele Behandeling Afvalwater) toegestaan. Per 1 januari 2011 heeft de gemeente Lingewaal het beheer en onderhoud van IBA-systemen overgedragen aan Waterschap Rivierenland.

Ontwikkelingen en waterneutraal inrichten

Bij bouwplannen is vaak sprake van een toename van verhard oppervlak. Aanleg van nieuw verhard oppervlak leidt tot versnelde afvoer van hemelwater naar de watgangen. Om deze reden geldt bij bouwplannen met een toename van verhard oppervlak een compensatieplicht om versnelde afvoer van hemelwater naar watgangen te voorkomen. Op deze wijze wordt het verlies aan waterberging in de bodem gecompenseerd. Aanleg van extra waterberging is vereist in gevallen waarin sprake is van een toename van verhard oppervlak van meer dan 500 m² in het stedelijk gebied en bij meer dan 1500 m² in het landelijk gebied. Hierbij dient tevens aangetoond te worden dat het verhard

oppervlak in de toekomst niet verder zal toenemen, aangezien deze vrijstelling van watercompensatie eenmalig is. In het geval van dempen van sloten is compensatie altijd aan de orde. In het bestemmingsplan is het dempen van sloten omgevingsvergunningplichtig gemaakt.

Voor de Linge geldt een ander compensatiebeleid als hierboven beschreven. Naast de versnelde afvoer die gecompenseerd moet worden, dienen ook de ingenomen kubieke meters gecompenseerd te worden.

Recreatie

Langs en op de Linge vindt veel watergerelateerde recreatie plaats. Voor aanleg van nieuwe aanlegsteigers en vlonders zal dit bestemmingsplan niet optreden als toetsingskader, deze bouwwerken worden geregeld via de Keur van waterschap Rivierenland.

Weilanddepots

Waterschap Rivierenland onderhoudt de A-watgangen in het plangebied. Dit onderhoud omvat zowel het dagelijks onderhoud (schonen) als het groot onderhoud (baggeren). Voor het baggeren heeft het waterschap baggergebieden aangewezen en daarbij komen grote hoeveelheden bagger vrij. Daarvoor is het wenselijk om weilanddepots mogelijk te maken. Weilanddepots zijn tijdelijke plaatsen voor bagger. Deze bagger wordt tijdelijk gedeponeerd op veelal agrarisch gebied, klinkt dan in en blijft achter op het betreffende perceel als bodem. Binnen het plangebied zal het mogelijk zijn om tijdelijk enkele van deze depots aan te leggen.

Watertoets

In het kader van de watertoets heeft overleg plaatsgevonden met het Waterschap Rivierenland.

Ook Provincie Gelderland en Rijkswaterstaat zijn voor het overleg uitgenodigd. Rijkswaterstaat heeft schriftelijk gereageerd op de verslaglegging. De opmerkingen van het waterschap en Rijkswaterstaat zijn verwerkt in de waterparagraaf en zo nodig in de regels en verbeelding van het bestemmingsplan.

3.4.2

Beleid en ontwikkelingen

Europese Kaderrichtlijn Water

Met ingang van december 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water van kracht geworden. In het kader van de Kaderrichtlijn worden kwaliteitseisen gesteld, gericht op het beschermen en verbeteren van de aquatische ecosystemen (verplichting per stroomgebied). Deze richtlijn stelt als norm dat oppervlaktewateren in 2015 moeten voldoen aan een 'goede ecologische' toestand (GET). Voor kunstmatige wateren, zoals de meeste stadswateren, geldt dat de oppervlaktewateren minimaal moeten voldoen aan een 'goed ecologisch potentieel' (GEP). Inmiddels zijn de GEP-normen per stroomgebied uitgewerkt.

Nationaal Waterplan

In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. In het Nationaal Waterplan is een eerste uitwerking gegeven aan het Deltaprogramma dat wordt opgesteld naar aanleiding van het advies van de Deltacommissie in 2008. Dit programma is gericht op duurzame veiligheid en zoetwatervoorziening.

Waterplan Gelderland 2010-2015

Het provinciaal waterbeleid is vastgelegd in het Waterplan Gelderland, de opvolger van het derde Waterhuishoudingsplan van Gelderland. Het Waterplan Gelderland geldt voor de periode 2010 tot en met 2015.

In het Waterplan Gelderland is het waterbeleid beschreven aan de hand van een aantal thema's, zoals landbouw, wateroverlast, watertekort, natte natuur, grondwaterbescherming en hoogwater-bescherming. Voor deze thema's is beschreven welke doelstellingen er voor 2027 en 2015 liggen. Daarbij is beschreven hoe de provincie voor de planperiode de uitvoering van acties ziet om die doelstellingen te bereiken. Bij sommige thema's gelden aanvullende waterdoelstellingen voor specifieke waterhuishoudkundige functies. Deze worden beschreven. De functies zijn vastgelegd op de bij dit Waterplan Gelderland behorende functiekaart.

In het kort hier de belangrijkste doelstellingen voor de planperiode:

- voor de 35 gebieden van de TOP-lijst is het Gewenste Grond- en Oppervlaktewater Regiem (GGOR) bestuurlijk vastgesteld en zijn de maatregelen voor herstel uitgevoerd. In het noordelijk deel van het plangebied zijn gebieden langs de Linge als TOP-gebied aangewezen. Hier moet de verdroging van natuur worden aangepakt door een op te stellen functie-gerichte GGOR en een maatregelenplan;
- de maatregelen voor herstel van de wateren van het hoogste ecologisch niveau (HENwateren) zijn uitgevoerd;
- de natte ecologische verbindingzones zijn gerealiseerd, tenzij onvoldoende financiële middelen beschikbaar zijn;
- wateroverlast vanuit het regionale watersysteem wordt voorkomen door inrichting van waterbergingsgebieden en verruiming van watergangen;
- in het stedelijk gebied is urgente wateroverlast opgelost;
- de zwemwateren voldoen als minimum aan de categorie aanvaardbaar;
- toekomstvast hoogwaterbeleid.

Met de inwerkingtreding van de Waterwet op 29 januari 2009 heeft het Waterplan Gelderland de status van structuurvisie op grond van de Wro. Daarom is in

het Waterplan Gelderland beschreven welke onderwerpen van provinciaal belang zijn en waarvoor de provincie het tot haar beschikking staande instrumentarium uit de Wro inzet. Het gaat om de volgende waterdoelen: regionale waterberging, de grote Gelderse rivieren, drinkwaterbescherming, de Ecologische Hoofdstructuur, waterafhankelijke natuur, weidevogelgebieden, bescherming van primaire en regionale keringen en de uiterwaarden van onder andere De Linge.

Om de beleidsdoelen te realiseren zullen verschillende partijen, waaronder gemeenten, maatregelen moeten uitvoeren. Voor gemeenten gelden de volgende maatregelen:

- het zorgen voor ruimtelijke bescherming in bestemmingsplannen;
- het oplossen van de urgente overlast vanuit riolering en grondwater;
- het hebben van de regiefunctie bij het oplossen van grondwateroverlast;
- het opstellen van verbrede gemeentelijke rioleringsplannen (VGRP's).

Structuurvisie Rivierenland 2004-2015

De gemeente Lingewaal maakt onderdeel uit van de regio Rivierenland. De Structuurvisie Rivierenland 2004-2015 (januari 2004) formuleert als hoofdpoging het behouden en versterken van het unieke karakter van de regio rond de ruimtelijke structuurdragers, die de eigenheid van dit landschap bepalen. De ruimtelijke structuurdragers zijn de uiterwaarden, dijken, oeverwallen en kommen en het cultuurhistorische landschap (bijvoorbeeld de Nieuwe Hollandse Waterlinie). De ruimtelijke structuurdragers geven de richting aan waarin verstedelijking, de functies van het landelijk gebied, verkeer en vervoer, recreatie en toerisme zich in het Rivierenland mogen ontwikkelen, zodat het unieke landschap, met zijn contrasten, behouden blijft, dan wel wordt versterkt. De hoofdinfrastructuur wordt door de regio mede als leidend gezien voor toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen.

Waterbeheerplan 2010 - 2015

Het plangebied van dit bestemmingsplan valt binnen het beheersgebied van Waterschap Rivierenland. Het beleid van het waterschap is vastgelegd in het Waterbeheerplan 2010-2015 'werken aan een veilig en schoon Rivierenland'. Het Waterbeheerplan omvat alle watertaken van het waterschap: waterkwantiteit, waterkwaliteit, waterkering en waterketen. Het plan bouwt voort op bestaand beleid, waaronder het Nationaal Bestuursakkoord Water en de Kaderrichtlijn Water. Waterschap Rivierenland zorgt voor het beheer van de waterkwaliteit en -kwantiteit, de vaarwegen, de primaire en secundaire waterkeringen en de rioolwaterzuiveringsinstallaties. In het kader van duurzaam waterbeheer hanteert het waterschap, naast de drietrapsstrategie 'vasthouden, bergen en afvoeren', de drietrapsstrategie 'schoonhouden, scheiden en zuiveren'. Uitgangspunt is dat schoon hemelwater niet thuishoort in het riool, maar moet worden afgekoppeld.

Keur Waterschap Rivierenland

De Keur voor waterkeringen en wateren is een verordening van Waterschap Rivierenland. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op

waterkeringen, wateren en grondwater. De geboden geven de verplichtingen aan om deze waterstaatswerken en (grond)waterlichamen in stand te houden. Voor werkzaamheden in de nabijheid van een watergang of dijklichaam is een watervergunning, in het kader van de Keur, noodzakelijk. Omdat de bescherming van watergangen en dijken is geregeld in de Keur van het waterschap, zijn in voorliggend bestemmingsplan geen aanvullende bepalingen met betrekking tot de bescherming van waterbelangen opgenomen. Hierdoor wordt dubbele regelgeving voorkomen. Bovendien zou door tussentijdse aanpassingen van de Keur een situatie kunnen ontstaan waarin het bestemmingsplan (dat een looptijd heeft van 10 jaar) andere regels bevat dan de Keur.

Waterplan Lingewaal 2009-2015

Door de gemeente Lingewaal is, in samenwerking met het Waterschap Rivierenland, het waterplan Lingewaal opgesteld en vastgesteld (2009). De visie uit het waterplan is gericht op het oplossen van knelpunten en het verzilveren van kansen die zich voordoen ten aanzien van het waterbeheer. In het waterplan wordt beschreven hoe binnen de gemeentegrenzen moet worden omgegaan met water en wat belanghebbenden mogen verwachten. In het waterplan is aangegeven wat er nodig is om het watersysteem op orde te brengen, denk daarbij aan verbetering van de water aan- en afvoer, maar ook aan het realiseren van voldoende waterberging.

Tot slot

Voor het overleg over de watertoets zijn ook Provincie Gelderland en Rijkswaterstaat uitgenodigd. Beide instanties hebben aan het overleg geen prioriteit gegeven. Rijkswaterstaat heeft, naar aanleiding van het overleg, op de verslaglegging gereageerd. Rijkswaterstaat heeft daarin verzocht om opname van de bestemming 'Waterstaat - Waterstaatkundige functie' voor de Waal. Deze dubbelbestemming omvat het gehele rivierbed van de Waal en zorgt voor een goede afstemming tussen de Wet ruimtelijke ordening en de Waterwet. Onder de paragraaf 'Watertoets' in het hoofdstuk over 'Onderzoek en verantwoording' is kort melding hiervan gemaakt.

3.4.3

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Op basis van de inventarisatie, de gebiedsbeschrijving en -analyse ten behoeve van het Bestemmingsplan Buitengebied zijn voor het thema 'Water' de volgende keuzes gemaakt:

- ten behoeve van het project buitengebied doorloopt de gemeente de procedure van de watertoets;
- A-watergangen zijn bestemd als 'Water'. Onderscheid is gemaakt tussen de rivier de Waal (bestemming 'Water- Vaarweg') en overige A-watergangen (bestemming 'Water'). De hoofdfunctie van de Waal, de grootste rivier van Nederland, is de transportfunctie voor de beroepsvaart. Sloten en dergelijke die geen A-watergangen zijn, worden niet als water bestemd, maar ondergebracht in andere bestemmingen, om zo

meer flexibiliteit in het bestemmingsplan aan te brengen met betrekking tot herinrichting van (openbare) gebieden;

- de Waaldijk, de Diefdijklinie en de Lingedijk (allen inclusief beschermingszone) krijgen elk een afzonderlijke bestemming 'Waterstaat - Waterkering' (dubbelbestemming), ter bescherming van de waterkerende functie van de dijken;
- gebieden met een belangrijke functie voor de waterhuishouding zullen worden gekoppeld aan een omgevingsvergunningsstelsel (bijvoorbeeld voor het tegengaan van verdroging in natte gebieden);
- de regels bieden ruimte voor verbreding van watergangen en de ontwikkeling van natuurvriendelijke oevers in de bestemmingen 'Water' en 'natuur' en in beide agrarische bestemmingen;

3.5

Agrarisch

3.5.1

Bestaande situatie

In deze paragraaf wordt de landbouwsituatie in het plangebied beschreven. De gegevens zijn afkomstig uit de inventarisatie. Deze bevat een weerslag van de uitgevoerde veldinventarisatie, de verstrekte milieuvergunningen en het bestemmingsplan dat van toepassing is. Daarnaast zijn gegevens te ontleen aan landbouwellingen van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

De agrarische sector en dan vooral de veeteelt is visueel overheersend aanwezig. Ook hier echter neemt de schaalvergroting in de agrarische sector toe en daalt het aantal agrarische ondernemingen en neemt de werkgelegenheid in de sector af. In 2008 zijn er circa 120 agrarische hoofdbedrijven met bijna 250 werknemers in de gemeente Lingewaal. Dit is respectievelijk 13% en 6% van het Lingewaalse totaal aantal bedrijven en beroepsbevolking. In 1995 bestond zo'n 30% van de bedrijven uit agrarische bedrijven en had de sector een aandeel van 15% in de werkgelegenheid. Daarmee vertoont de agrarische sector in Lingewaal een vergelijkbaar beeld met wat overal in Nederland plaatsvindt. Wel is de positie van de agrarische sector in Lingewaal belangrijker als dat wordt vergeleken met het Gelders of Nederlands gemiddelde. Juist omdat de agrarische sector altijd een dominante positie binnen de gemeente heeft gehad, is er sprake van veel afgeleide werkgelegenheid in de vorm van productie- en dienstverlenende bedrijven. Deze bedrijvigheid wordt statisch niet meegeteld in de agrarische sector, maar is er wel nauw mee verbonden.

De agrarische sector in Lingewaal bestaat voor bijna 85% uit graasdierbedrijven. Dit aandeel bedroeg in 1988 nog 75%. Deze stijging is met name ten koste gegaan van het aandeel tuinbouwbedrijven. Nu bestaat 10% uit tuinbouwbedrijven/ fruitteelt. De intensieve veeteelt komt nauwelijks voor in Lingewaal. Slechts een handvol bedrijven behoort hiertoe. Het aandeel van de akker-

bouwbedrijven is de laatste decennia vrij constant op 5% gebleven. Deze bedrijvigheidsstructuur weerspiegelt zich ook in het grondgebruik. Tweederde van de gronden is in gebruik als grasland, een derde als akkerbouwgrond en een kleine 5% als tuinbouwgrond. De laatste jaren neemt het areaal akkerbouwgrond wel sterk toe. Een groot deel hiervan betreft de productie van maïs als veevoer, maar ook aardappelen en bieten.



Spreading agrarische bedrijven gemeente Lingewaal (bron: inventarisatie)

NEDERLANDSE GROOTTE EENHEID ALS MEETEENHEID

Voor de inventarisatie van de grootte en het aantal bestaande agrarische bedrijven is gebruik gemaakt van de NGE (Nederlandse Grootte Eenheid) als meeteenheid om de (minimale) omvang van het agrarisch bedrijf te bepalen. Zo is de norm van een melkkoe bepaald op 1,20 nge. Een melkveebedrijf met 80 melkkoeien heeft dan een omvang van 96,34 nge. De normen worden berekend voor de rubrieken uit de Landbouwtelling die de bedrijfsomvang bepalen. Voor meer informatie zie:

<http://www.lei.wur.nl/NL/statistieken/BSS+en+NGE/>.

Met behulp van de geldende agrarische milieuvergunning/ melding AMvB is de omvang van een agrarisch bedrijf te meten.

Tabel 1. Grootte in nge op basis van de milieuvergunning

Aantal nge	Tot 10	Tussen 10 en 30	Tussen 30 en 50	Tussen 50 en 70	Tussen 70 en 100	Tussen 100 en 150	Meer dan 150
Aantal bedrijven	8	24	13	8	6	8	14

In Nederland wordt een agrarisch bedrijf met een omvang van 50 nge of meer beschouwd als een volwaardig agrarisch bedrijf, dat wil zeggen een bedrijf met voldoende perspectief om een redelijk inkomen uit de landbouw te halen

voor één volwaardige arbeidskracht. Als bedrijven kleiner zijn dan 50 nge, wil dat overigens niet zeggen dat deze bedrijven niet rendabel zouden zijn. In combinatie met een neventak of een nevenberoep is het mogelijk een reëel agrarisch bedrijf uit te oefenen.

In het plangebied zijn ongeveer 35 agrarische bedrijven groter dan 50 nge. 45 bedrijven zijn kleiner dan 50 nge. Van deze categorie zijn acht bedrijven kleiner dan 10 nge. Deze bedrijven hebben voornamelijk een woonfunctie, met daarnaast nog enige agrarische activiteit. Binnen het plangebied bevinden zich relatief veel grote bedrijven, 14 agrarische bedrijven zijn groter dan 150 nge. Vaak wordt een bedrijf met 20-50 nge gezien als een reëel bedrijf dat nog kan uitgroeien tot een volwaardig bedrijf. Bedrijven met minder dan 20 nge zijn bedrijven waarbij sprake is van hobbymatige agrarische activiteiten. Afhankelijk van de bedrijfssituatie ter plaatse is een woonbestemming of agrarisch bouwvlak toegekend. Indien er sprake is van een economische omvang van minder dan 10 nge is er geen sprake meer van een bedrijf, maar dient de activiteit te worden beschouwd als hobbymatig. In deze gevallen is aan het perceel een woonbestemming toegekend. In paragraaf 3.5.2 'Wonen - 1 en Wonen - 2' is nader op het hobbymatig houden van agrarische activiteiten bij woonbestemmingen in gegaan.

In het plangebied komt een aantal vormen van landbouwverbreding voor. Het gaat om agrarische bedrijven die nevenactiviteiten uitvoeren naast de hoofdactiviteit het produceren van voedsel. Verwerking en verkoop van agrarische producten komt voor, maar ook lichte vormen van toerisme en recreatie, zo zijn er recreatiewoningen, groepsaccommodaties en minicampings. Daarnaast worden lege schuren gebruikt voor het stallen van caravans en het starten van een bedrijf aan huis. Enkele agrarische bedrijven produceren en distribueren elektriciteit, gas en warm water. Andere vormen van verbreding kunnen bestaan uit landschapsbeheer en natuurontwikkeling.

NEVENACTIVITEITEN

3.5.2

Beleid en ontwikkelingen

Bouwvlak op maat⁴

In het bestemmingsplan worden voor de agrarische bedrijven concrete bouwvlakken opgenomen. Deze bouwvlakken sluiten aan bij de bestaande feitelijke situatie. Bij het toekennen van de bouwvlakken wordt een uitbreiding toegestaan van 20% bij recht. Door middel van een wijzigingsbevoegdheid zal onder voorwaarden een uitbreiding worden toegestaan tot maximaal 2 ha voor grondgebonden bedrijven en maximaal 1,5 ha voor niet-grondgebonden agrarische bedrijven. De voorwaarden hebben in ieder geval betrekking op de landschappelijke inpassing en dient rekening gehouden te worden met de aanwezige waarden, waaronder cultuurhistorie en natuur.

⁴ Gemeente Lingewaal, Startnotitie bestemmingsplan buitengebied, vastgesteld 26 mei 2011

In paragraaf 6.2.1. is onder het kopje 'bouwregels' nader op de toekenning van agrarische bouwvlakken in gegaan.

Een helder onderscheid zal gemaakt worden tussen grondgebonden en niet-grondgebonden bedrijven. Grondgebonden bedrijven zijn bedrijven waarin de bedrijfsvoering geheel of in overwegende mate van de grond als productiefactor afhankelijk is, niet-grondgebonden bedrijven zijn de bedrijven waar de agrarische productie in hoofdzaak niet afhankelijk is van de grond als productiefactor. Omschakeling van grondgebonden naar niet-grondgebonden zal niet worden toegestaan.

Maatvoering⁵

Voor de maatvoering van agrarische bedrijfsgebouwen wordt uitgegaan van een goothoogte van 6 m en een bouwhoogte van 10 m. Ten aanzien van de specifieke behoefte bij melkveehouderijen wordt een hogere bouwhoogte via een afwijkingsprocedure toegestaan tot 13 m. Het stapelen van stallen in meerdere bouwlagen wordt in de planregels uitgesloten. Voor de inhoudsmaat van de bedrijfswoning wordt uitgegaan van maximaal 750 m³.

Nieuwe bedrijven

Overwogen is een wijzigingsbevoegdheid voor nieuwe agrarische bedrijven op te nemen. Aan het opnemen van een dergelijke wijzigingsregel kleven evenwel nogal wat risico's. Zo kan een Besluit MER aan de orde zijn. Bovendien vraagt het om maatwerk voor wat betreft het te projecteren agrarisch bouwvlak en de stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing. Om deze redenen is besloten af te zien van deze specifieke regeling. Overigens is de gemeente bereid mee te denken aan een dergelijk initiatief. De gemeente kiest er voor in dat geval een afzonderlijke planologische procedure te starten.

Afgesplitste bedrijfswoningen

Het komt voor dat bedrijfswoningen worden verkocht en als burgerwoning gebruikt. Een risico van afsplitsing is dat de eigenaar van de bedrijfsgebouwen de behoefte krijgt om bij zijn bedrijf te wonen en wil daarom een (nieuwe) woning bouwen. Dit wordt echter niet toegestaan, omdat in planologische zin de (voormalige) bedrijfswoning toegerekend blijft tot het bedrijfsperceel. Zodra er een bedrijfswoning is afgesplitst, verliest men het recht op een nieuwe bedrijfswoning. Dit sluit aan bij het restrictieve beleid van de gemeente voor wat betreft het toestaan van nieuwe woningen in het buitengebied.

Hergebruik vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing

Voor de regio Rivierenland is een beleidskader over hergebruik van vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing opgesteld. Door hergebruik en functieverandering in het buitengebied willen de samenwerkende gemeenten de vitaliteit en de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit van het buitengebied behouden en vergroten, zonder daarbij de ontwikkelingsmogelijkheden voor agrari-

⁵ Gemeente Lingewaal, Startnotitie bestemmingsplan buitengebied, vastgesteld 26 mei 2011

sche bedrijven te beperken. De volgende twee mogelijkheden kunnen voorkomen:

Funcieverandering naar wonen

In ruil voor de sanering van vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied worden verruimde mogelijkheden geboden voor de bouw van nieuwe woongebouwen of de verbouw van een deel van de vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen tot woningen.

De mogelijkheden bestaan uit:

- de vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen verbouwd worden tot één of meerdere wooneenheden;
- een nieuw woongebouw met meerdere wooneenheden wordt gebouwd;
- een nieuw bijgebouw wordt opgericht;
- de bestaande woning naar inhoud wordt vergroot.

Funcieverandering naar bedrijf

Naast sanering van vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing kan onder een aantal voorwaarden mogelijkheden worden geboden om vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing te gebruiken voor bedrijfsmatige doeleinden. De vestiging van bedrijvigheid in vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen kan een impuls geven aan de aantrekkelijkheid en vitaliteit van het buitengebied. Onder voorwaarden kan plaats worden geboden voor bedrijvigheid die aan het buitengebied gebonden is, recreatieve voorzieningen en overige kleinschalige bedrijvigheid die qua karakter en uitstraling in het buitengebied past. Groot-schalige bedrijvigheid of bedrijvigheid die qua uitstraling niet in het buitengebied past, behoort zich op een bedrijventerrein te vestigen.

Paardenbakken

De gemeente Lingewaal hanteert voor haar gemeente een paardenbakkenbeleid⁶. Het doel van dit beleid is om de ongewenste verspreiding van paardenbakken in het agrarisch gebied te voorkomen. De gemeente heeft daarom in het beleid voorwaarden opgenomen waaraan aanvragen van nieuwe paardenbakken buiten agrarische bouwpercelen moeten voldoen. Daarnaast worden de bestaande (illegale) paardenbakken aan het beleid getoetst wat kan leiden tot legalisering of handhaving van de bestaande paardenbakken.

Schuilgelegenheden

De gemeente acht het onwenselijk dat overal in het plangebied kleine agrarische gebouwen, zoals schuilgelegenheden voor vee en opslagschuurtjes voor gereedschap ontstaan. Schuilgelegenheden worden dan ook niet mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan.

⁶ Gemeente Lingewaal, Paardenbakkenbeleid, vastgesteld 17 mei 2005

Tijdelijke huisvesting seizoensarbeiders

De regio Rivierenland heeft een beleidsnotitie⁷ opgesteld ten behoeve van de huisvesting van tijdelijke buitenlandse arbeidskrachten in de land- en tuinbouw. Er wordt een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor het verbouwen en/ of uitbreiden van een bestaand bedrijfsgebouw als logiesgebouw voor tijdelijke huisvesting. Belangrijke voorwaarden zijn onder meer tijdelijkheid en ondergeschiktheid.

Tijdens piekperioden is het niet reëel om van agrarische ondernemers te verlangen dat zij voor alle arbeidskrachten in pandige huisvesting realiseren, die gedurende de overige maanden van het jaar leeg zou staan. Een afwijkingsbevoegdheid wordt opgenomen voor tijdelijke woonvoorzieningen op het eigen erf.

Teeltondersteunende voorzieningen

Onder een teeltondersteunende voorziening (TOV) wordt verstaan een voorziening in, op of boven de grond die door agrarische bedrijven met plantaardige teelten wordt gebruikt om de volgende doelen na te streven:

- verbetering van de productie, onder meer door teeltvervroeging en -verlating, terugdringing van onkruidgroei en beperking van vraatschade;
- verbetering van de arbeidsomstandigheden, onder meer door gewassen verhoogd te telen;
- bereiken van positieve effecten op milieu en water (bodembescherming, terugdringen onkruidbestrijding, effectief omgaan met water).

Voorbeelden van teeltondersteunende voorzieningen zijn tunnelkassen, plastic tunnels, boogkassen, containerteelt, schaduwhallen, hagelnetten, insectengaas, vraatnetten, stellingen, regenkappen, aardbeiteelttafels, afdekfolies, antiworteldoek en boomteelthekken.

Onder tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen worden voorzieningen verstaan, die zo lang de teelt het vereist, aanwezig zijn met een maximum van drie maanden per jaar.

Voornoemde voorzieningen kennen een specifieke ruimtelijke uitstraling en dienen om deze reden om hun aanvaardbaarheid te worden afgewogen op basis van ecologische, landschappelijke en agrarische motieven. Bij de beoordeling van de aanvaardbaarheid van TOV worden de volgende ruimtelijke criteria in de afweging betrokken:

- langdurig (langer dan drie maanden aanwezig) of tijdelijk;
- laag (max 1,5 m) of hoog;
- situering (binnen of buiten bouwvlak);
- oppervlakte.

⁷ Regio Rivierland, Huisvesting van tijdelijke buitenlandse arbeidskrachten, concept december 2007

Nevenactiviteiten⁸

Ten behoeve van nevenactiviteiten bij de agrarische bedrijven worden de volgende uitgangspunten geformuleerd:

- nevenactiviteiten zoals die in het provinciale beleid zijn opgenomen tot maximaal 350 m² per bouwperceel;
- kleinschalig kamperen bij een agrarisch bedrijf is bij recht mogelijk tot 15 plaatsen en met afwijking tot 25 plaatsen;
- gebruiksgericte paardenhouderijen toestaan als nevenactiviteit tot een maximum van 350 m² als onderdeel van de maximale oppervlakte voor nevenactiviteiten;
- grotere gebruiksgericte paardenhouderijen toestaan door middel van wijziging onder voorwaarden, rekening houdend met de kwaliteiten van het gebied;
- er mag geen sprake zijn van een aanzienlijke verkeersaantrekkende werking en geen detailhandel anders dan lokaal geproduceerde producten;
- grootschalige bedrijvigheid of bedrijvigheid die qua uitstraling niet in het buitengebied past, behoort zich op een bedrijventerrein te vestigen.

Maneges vergen maatwerk en vallen niet onder de regeling voor het toestaan van nevenactiviteiten.

3.5.3

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Op basis van de inventarisatie, de gebieds- en beleidsanalyse ten behoeve van het Bestemmingsplan Buitengebied zijn voor het thema 'agrarisch' de volgende keuzes gemaakt:

- de bestaande agrarische bedrijven dienen voldoende ontwikkelingsruimte te krijgen in het bestemmingsplan om de komende jaren zich verder te kunnen ontwikkelen;
- nieuwvestiging van agrarische bedrijven is niet mogelijk in dit bestemmingsplan. Aan een verzoek om nieuwvestiging kan in individuele gevallen medewerking worden verleend, mits het verzoek goed is onderbouwd. In deze gevallen zal een afzonderlijke planologische procedure worden doorlopen;
- agrarische bedrijven met een in hoofdzaak intensieve tak hebben in het bestemmingsplan een specifieke aanduiding 'intensieve veehouderij' gekregen. De uitkomsten van het PlanMER onderzoek hebben de gemeente voorts genoodzaakt ook de agrarische bedrijven met een intensieve neventak van de aanduiding 'intensieve veehouderij' te voorzien;
- omschakeling naar een in hoofdzaak intensieve tak wordt niet mogelijk gemaakt;
- agrarische bedrijven krijgen een bouwvlak op maat, gebaseerd op de bestaande feitelijke situatie met 20% uitbreiding. Vormverandering van

⁸ Gemeente Lingewaal, Startnotitie bestemmingsplan buitengebied, vastgesteld 26 mei 2011

het bouwvlak behoort onder voorwaarden tot de mogelijkheden in het kader van de inspraak op het voorontwerp;

- uitbreiding door middel van verruiming van het bouwvlak is mogelijk. Hiervoor wordt een regeling opgesteld die een beperkte uitbreiding via een afwijkingsbevoegdheid mogelijk maakt en een wijzigingsbevoegdheid voor uitbreidingen tot 2 ha. In de afwijkingsregeling wordt ook de mogelijkheid tot vormverandering van het bouwvlak meegenomen;
- de realisatie van een tweede dienstwoning zal onder strenge voorwaarden worden toegestaan;
- afgesplitste bedrijfswoningen blijven onderdeel uitmaken van het agrarisch bedrijf;
- een regeling wordt opgenomen voor functieverandering naar wonen en werken overeenkomstig de het beleidskader hergebruik vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied;
- een regeling wordt opgenomen voor de tijdelijke huisvesting van seizoensarbeiders;
- opnemen regeling ten aanzien van teeltondersteunende activiteiten; het bestemmingsplan biedt voldoende ruimte voor verbredingsactiviteiten op bestaande agrarische bedrijven.

3.6

Bedrijf

3.6.1

Bestaande situatie

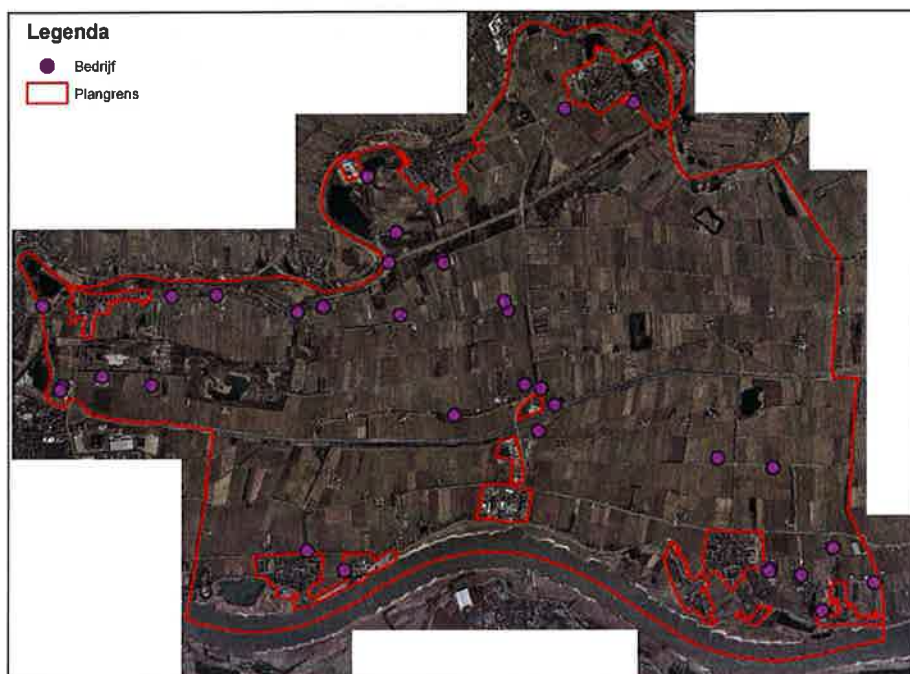
In het plangebied komen circa 35 niet-agrarische bedrijven voor. Niet-agrarische bedrijven zijn bedrijven die op grond van hun aard en/of productie niet tot de agrarische of recreatieve bedrijven behoren.

Veel niet-agrarische bedrijven in het plangebied zijn voor wat betreft hun werkzaamheden niet aan het buitengebied gebonden. Een andere groep bedrijven, zoals agrarische loonwerkbedrijven, tuincentra en hoveniersbedrijven kunnen worden aangemerkt als bedrijven die een relatie of enige relatie hebben met het buitengebied.

De omvang van de bedrijven verschilt eveneens sterk. Er komen bedrijven voor van slechts 30 m² maar ook bevinden zich enkele bedrijven in het plangebied met een oppervlak van meer dan 2.000 m².

Er zijn geen exacte gegevens bekend met betrekking tot het aantal mensen dat werkzaam is in de niet-agrarische bedrijven, gelegen in het plangebied. Gelet op het aantal bedrijven in het plangebied mag het sociaaleconomische belang van de bedrijven voor de gemeente evenwel beslist niet onderschat worden. Het belang zal in de komende jaren alleen maar groeien als gevolg van de omschakeling van veel agrariërs naar een niet-agrarische bedrijfstak.

De meeste bedrijven zijn dusdanig kleinschalig dat ze niet erg dominant zijn in het plangebied. Wel zijn er bedrijven met buitenopslag of -stalling die een stempel drukken op het landelijk karakter van het plangebied ofwel door het materiaal dat opgeslagen of gestald wordt ofwel door de omvang van de opslag. Door de concentratie van enkele niet-agrarische bedrijven in combinatie met de kwetsbaarheid van het landschap ontstaat in sommige delen van het plangebied wel het gevaar van verrommeling/aantasting van het landschap. Aandacht dient er ook te zijn voor de relatie bedrijf-milieu. Een bedrijf kan overlast veroorzaken als gevolg van stof, stank, lawaai. De invloed van een bedrijf op het milieu wordt gereguleerd in de milieuvergunningen of -meldingen voor het bedrijf. De gemeente verleent de vergunning en houdt regelmatig toezicht op de uitvoering van de vergunning. Onverkort kan zich een milieuprobleem voordoen. Soms rest geen andere oplossing dan de bron van de overlast te verplaatsen.



Spreiding bedrijven gemeente Lingewaal (bron: inventarisatie)

3.6.2

Beleid en ontwikkelingen

Bouwvlak op maat⁹

Voor bestaande niet-agrarische bedrijven wordt een bouwvlak toegekend. In eerste instantie worden de bestaande gebouwen voor zover hiervoor bouw- en milieuvergunning is verleend binnen een bouwvlak opgenomen, met een uitbreidingspercentage van 20% van het bebouwd oppervlak bij recht tot een

⁹ Regio Rivierenland, beleidskader hergebruik vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied

maximum van 375 m². Voor bedrijven met een grotere oppervlakte wordt het bestaande oppervlak opgenomen.

Voor de niet-agrarische bedrijven die buitengebied-gebonden zijn of voor agrarisch verwante bedrijven alsmede voor niet-agrarische bedrijven die niet-buitengebied gebonden zijn en zich bevinden in een multifunctioneel gebied wordt een uitbreidingsruimte mogelijk gemaakt van 40% van het bebouwd oppervlak voor bedrijven tot een maximale omvang van 500 m². Bedrijven met een omvang van meer dan 500 m² mogen 30% uitbreiden van de eerste 500m², voor het deel daarboven nog eens 10% van de resterende oppervlakte. Voor de toekenning van de milieucategorie is uitgangspunt categorie 1 of 2, dan wel bedrijven die na aard en omvang onder deze milieucategorieën vallen. Voor bestaande bedrijven met een afwijkende categorie wordt een maatbestemming opgenomen.

3.6.3

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Op basis van de inventarisatie, de gebiedsbeschrijving en -analyse ten behoeve van het Bestemmingsplan Buitengebied zijn voor het thema 'Bedrijven' de volgende keuzes gemaakt:

- de bestaande, legaal aanwezige bedrijven en voorzieningen worden als zodanig in het bestemmingsplan opgenomen met een redelijke mogelijkheid om te kunnen uitbreiden binnen de maatvoering volgens het Streekplan en Reconstructieplan;
- vestigen van niet-agrarische bedrijvigheid in het buitengebied is alleen onder strikte voorwaarden mogelijk bij hergebruik van vrijgekomen (agrarische)gebouwen. (Onder andere door middel van het functieveranderingbeleid);
- woonwerk- en woonzorgcombinaties worden per geval beoordeeld; binnen het bestemmingsplan zal een regeling worden opgenomen voor buitenopslag, gronddepots, individuele windenergievoorzieningen en biogasinstallaties.

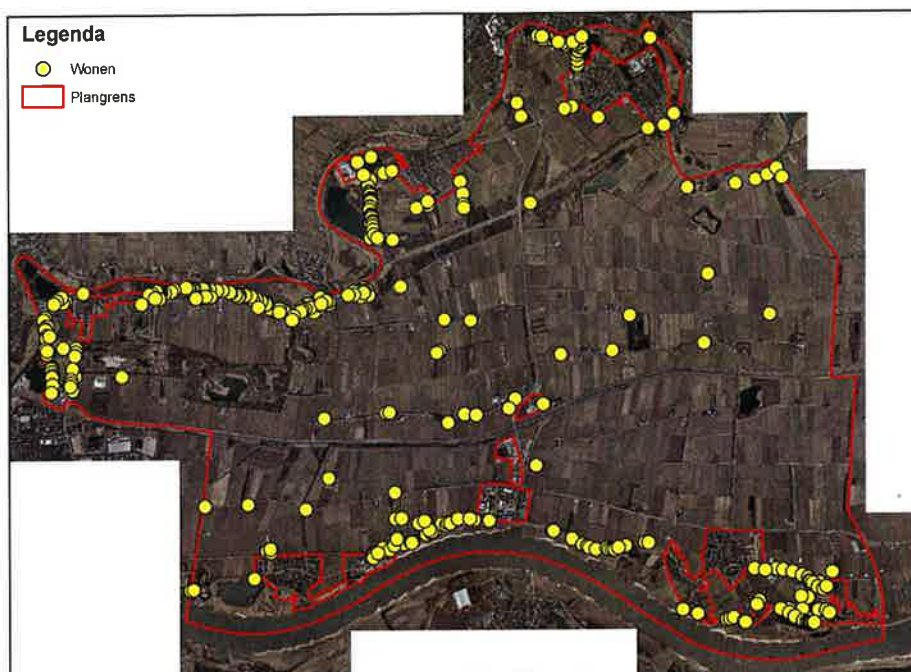
3.7

Wonen

3.7.1

Bestaande situatie

In het buitengebied komen circa 350 burgerwoningen voor. De meeste woningen zijn gelegen op of langs de dijken. In het open komgebied komt een beperkt aantal woningen voor.



Spreading woningen gemeente Lingewaald (bron: inventarisatie)

3.7.2

Beleid en ontwikkelingen

De algemene beleidslijn is dat in beginsel geen nieuwe burgerwoningen aan het landelijk gebied worden toegevoegd. Niet functioneel aan het buitengebied gebonden woningen leveren nog wel eens conflicten op met de hoofdfuncties van het buitengebied (landbouw, natuur, recreatie en landschap). Zo komt het voor dat er conflicten ontstaan bij de uitbreiding van agrarische bedrijven (stankhinder), toenemende onrust in voor de natuur waardevolle gebieden en ontsiering van het landschap door slechte inpassing van gebouwen in het buitengebied. Mede daarom is het gemeentelijke beleid gericht op een stabilisatie van de woonfunctie. Een sterke verdichting/verrommeling van het landschap met woningen is ongewenst.

Hobbyboeren

Een aantal bewoners van het buitengebied is gedeeltelijk agrarisch werkzaam gebleven, hetzij als pure hobby, hetzij als bron van neveninkomsten. Dit varieert van het houden van een paard of een pony tot het stallen van een kleine veestapel.

Woningsplitsing

In het plangebied is sprake van inwoning en dubbele bewoning bij (voormalig) agrarische bedrijfswoningen. Er is een tendens dat een woning, al dan niet legaal, definitief wordt gesplitst in twee zelfstandige woonruimten. Indien dit in combinatie gebeurt met de beëindiging van het agrarische bedrijf, ontstaat vaak de situatie dat de woningen afgesplitst worden verkocht. Planologisch gezien is nog steeds sprake van één (agrarische) woning.

Beroep en bedrijf aan huis¹⁰

De gemeente biedt onder voorwaarden ruimte voor aan huis gebonden beroepen/bedrijven (administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig of hiermee gelijk te stellen beroepen, alsmede productiegerichte ambachtelijke bedrijvigheid). Met deze mogelijkheid beoogt de gemeente de leefbaarheid te bevorderen in het plangebied. Het betreft activiteiten die door de bewoner met behoud van de woonfunctie en zonder afbreuk te doen aan de woonomgeving kunnen worden uitgeoefend. Indien de activiteit een onevenredige toename van het verkeer en parkeerdruk tot gevolg heeft is sprake van afbreuk aan de hoofdfunctie van het perceel. De ondergeschiktheid van de activiteit komt tot uiting in de regels van het bestemmingsplan door een maximum oppervlak te regelen. Het plan zal tevens een definitie bevatten waarin de activiteiten die ruimtelijk aanvaardbaar zijn staan omschreven.

Beleidsnotitie Bed & Breakfast

De gemeente Lingewaal wil een helder kader stellen voor bed & breakfast voorzieningen. De gemeenteraad heeft daarom de beleidsnotitie Bed & Breakfast op 21 december 2010 vastgesteld. Het ruimtelijk beleid fungeert als kader voor bestemmingsplannen voor de hele gemeente. De gemeente hanteert de volgende definitie voor bed & breakfast: 'Een bed & breakfast is een kleinschalige, aan de woonfunctie ondergeschikte, verblijfsvoorziening gericht op het aanbieden van logies en ontbijt. Onder een bed & breakfast voorziening wordt niet verstaan overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid of permanente kamerverhuur.' In de notitie zijn voorwaarden gegeven voor het toestaan een bed & breakfast.

Maatvoering

De maatvoering van de burgerwoningen is zeer divers. De bebouwing varieert van kleinschalige arbeiderswoningen en landarbeiderswoningen tot forse villa's en grote boerderijen. De toename van de mobiliteit en de behoefte aan rust en ruimte maken vrijkomende (bedrijfs)woningen tot gewilde objecten. De mogelijkheid om te wonen in het vrije en ruime landelijke gebied verhoogt de attractiviteit van het gebied. Voor woningen wordt een maximale inhoudsmaat van 750 m³ opgenomen. Een mogelijkheid wordt geboden¹¹ de woning te vergroten bij sloop van voormalig agrarische bedrijfsgebouwen.

Voor wat betreft de maatvoering voor bijgebouwen wordt aangesloten bij de bestemmingsplannen voor de kernen, waarin een oppervlaktemaat van 50 m² tot 100 m² mogelijk is, afhankelijk van het perceelsoppervlak. Wanneer alle voormalige agrarische bijgebouwen worden gesloopt (uitgezonderd de hoe-

¹⁰ BRO, Handboek bestemmingsplannen Lingewaal, 25 januari 2010

¹¹ Regio Rivierenland, beleidskader hergebruik vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied

veelheid bij recht toegestane bijgebouwen) worden verruimde mogelijkheden¹² geboden voor de oprichting van bijgebouwen. Er geldt dat voor elke m² gesloopte vrijgekomen (agrarische) bedrijfsbebouwing 60% van de gesloopte oppervlakte mag worden teruggebouwd in de vorm van een nieuw bijgebouw (of uitbreiding van bestaande bijgebouwen), tot een maximale oppervlakte van 200 m² (inclusief de oppervlakte van de reeds aanwezige bijgebouwen).

Cultuurhistorische bebouwing

De gemeente wenst de mogelijkheid te bieden cultuurhistorisch waardevolle bebouwing te benutten voor woninggebruik. Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing moet hier worden opgevat als een verzamelbegrip voor rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten en panden met cultuurhistorische waarde. Splitsing van het gebouw tot maximaal twee woningen is toegestaan in het geval de bebouwing zich daarvoor leent en behoud op een andere wijze niet mogelijk is. Hier dienen heldere voorwaarden aan te worden gekoppeld in het bestemmingsplan.

Bouwen in de linten en buurtschappen

De gemeente Lingewaal heeft het beleid 'Bouwen in de linten en buurtschappen' opgesteld als toetsingskader voor de bouw van een nieuwe woning in één van de linten of buurtschappen. Binnen Lingewaal is op een aantal plaatsen de lintbebouwing verdicht tot een buurtschap. Omdat het lint en het buurtschap vaak dezelfde begrenzing hebben, is er in het beleid geen onderscheid gemaakt tussen lintbebouwing en buurtschap. De mogelijkheden ten aanzien van de bouw van nieuwe woningen in de linten en buurtschappen worden niet opgenomen in het bestemmingsplan gezien de grote ruimtelijke gevolgen. Overigens is de gemeente bereid mee te denken aan een dergelijk initiatief. De gemeente kiest er voor in dat geval een afzonderlijke planologische procedure te starten.

Mantelzorg

Nederland vergrijst in snel tempo. Er is zelfs sprake van dubbele vergrijzing: er komen niet alleen meer ouderen, maar mensen worden in vergelijking met vroeger ook steeds ouder. Er zijn inwoners, met name in het buitengebied, die graag zelf voor hun ouders willen zorgen en die hiervoor ook de ruimte hebben. De ouders worden dan in een min of meer zelfstandige woonruimte gehuisvest. De kinderen kunnen dan mantelzorg verlenen. Van belang is duidelijkheid te scheppen wanneer en onder welke voorwaarden het gemeentebestuur medewerking kan verlenen aan uitbreiding van een woning of ver- of nieuwbouw van een bijgebouw voor mantelzorg, en wat hiervoor het geschikte juridisch instrumentarium is. Beleid¹³ omtrent mantelzorg is meegenomen in het bestemmingsplan Buitengebied.

¹² Regio Rivierenland, beleidskader hergebruik vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied

¹³ Beleidsregeling mantelzorgruimte, vastgesteld door de gemeenteraad op 8 december 2011

Overigens gaat het bij het invullen van de zorgcomponent niet alleen om mantelzorg, maar kunnen ook alternatieve vormen van zorg aan bod komen, zoals bijvoorbeeld een zorgboerderij.

3.7.3

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Op basis van de inventarisatie, de gebiedsbeschrijving en -analyse ten behoeve van het Bestemmingsplan Buitengebied zijn voor het thema 'Wonen' de volgende keuzes gemaakt:

- de bestaande, legale burgerwoningen krijgen de bestemming 'Wonen' in het bestemmingsplan;
- in het bestemmingsplan zal een regeling worden opgenomen ten aanzien van veel voorkomende wensen van ruime woningen, bijgebouwen, woningsplitsing en dergelijke;
- afgesplitste bedrijfswoningen blijven onderdeel uitmaken van het agrarisch bedrijf;
- het bestemmingsplan zal onder voorwaarden ruimte bieden voor beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten in woningen;
- voor woningen wordt een maximale inhoudsmaat van 750 m³ opgenomen. Daarnaast wordt aangesloten bij het beleidskader hergebruik vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied, omtrent de maatvoering van woningen, via een regeling in het bestemmingsplan;
- binnen het bestemmingsplan zal een regeling worden opgenomen voor het mogelijk maken van bijgebouwen en erfafscheidingen. In beginsel worden windmolens, antennes, boomkwekerijen, reclamemasten en lichtmasten geweerd. Paardenbakken en 'grote' vijvers bij woningen zullen binnen het bestemmingsvlak onder voorwaarden toegestaan kunnen worden. Mogelijkheden tot ondergronds bouwen dienen nader te worden afgewogen.

3.8

Recreatie

3.8.1

Bestaande situatie

Binnen de gemeente Lingewaal zijn diverse verblijfs- en dagrecreatieve voorzieningen aanwezig. Tevens bevinden zich de zogenoemde lingelandjes binnen de gemeente.

Verblijfs- en dagrecreatieve voorzieningen

De verblijfsrecreatieve voorzieningen zijn in het gebied zijn:

- kampeerterrein het Lingeboos;
- camping De Zwaan.

De dagrecreatieve voorzieningen in het gebied zijn:

- Recreatiegebied Het Lingebos;
- Recreatieplas de Zandput ten noorden van Herwijnen;
- de ijsbaan bij Vuren;
- Fort Vuren;
- Fort Nieuwe Steeg;
- Golfbaan de Lingewaelsche ten westen van het Lingebos;
- drie volkstuincomplexen rondom Heukelum;
- de ijsbaan te Spijk.

Tevens bevinden zich drie recreatiewoningen binnen het plangebied.

Lingelandjes

In de gemeente Lingewaal komen circa 40 Lingelandjes voor. Onder het begrip Lingelandje wordt in dit kader verstaan: een perceel, aansluitend aan de oever van de Linge, waarop zich een vorm van kleinschalige dagrecreatie heeft ontwikkeld. De Lingelandjes worden op diverse manieren gebruikt.

De landjes maken deel uit van het gebied "Oeverlanden langs de Linge". Dit gebied is op 1 december 1986 is onder de voormalige Natuurbeschermingswet aangewezen als beschermd natuurmonument (NMF/N 86-16057; Stcrt. 1987, nr. 2). Die aanwijzing is nog steeds van kracht.

Op termijn zal het gebied definitief worden aangewezen als Natura 2000 gebied. Op dat moment vervalt de status van het natuurmonument van rechtswege. Met de aanwijzing tot Natura 2000gebied valt het gebied onder het regime van de Natuurbeschermingswet 1998 (Nbw). Deze wet zorgt voor bescherming van specifieke natuurgebieden. Het beschermend regime van de Nbw houdt in dat het verrichten van projecten of andere handelingen die van invloed kunnen zijn op het gebied aan een vergunningplicht (op grond van artikel 19d Nbw) zijn gekoppeld. Als het aanwijzingsbesluit en later het beheerplan in werking treden, dan heeft het bevoegd gezag (de betrokken Minister of gedeputeerde staten) onder andere de mogelijkheid om op grond van artikel 19c Nbw handhavend op te treden tegen bestaand gebruik dat van negatieve invloed is op het Natura 2000 gebied.

De landjes aan de Linge zijn tevens gelegen in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Het hoofddoel van het ruimtelijke beleid voor de EHS is het bijdragen aan een samenhangend netwerk van kwalitatief hoogwaardige natuurgebieden en natuurrijke cultuurlandschappen door bescherming, instandhouding en ontwikkeling van de aanwezige bijzondere ruimtelijke waarden en kenmerken. Op 15 december 2010 hebben Provinciale Staten van Gelderland verder de Ruimtelijke Verordening Gelderland vastgesteld. In die verordening zijn regelingen opgenomen waarvan Provinciale Staten van mening zijn dat de provincie verantwoordelijk is voor de doorwerking daarvan. De verordening vormt een beleidsneutrale vertaling van het beleid zoals dat in het streekplan is vastgelegd. De verordening is op termijn van belang omdat gemeenten daarmee rekening moeten houden bij de vaststelling van bestemmingsplannen. Als de gemeente op termijn het bestemmingsplan buitengebied vaststelt, dan zal voor wat betreft de landjes rekening moeten worden gehouden met de regels die in de verordening zijn gesteld met betrekking tot de EHS. Dat houdt in dat er een "nee, tenzij" benadering geldt voor ontwikkelingen. Met betrekking tot EHS

natuur, waarin de landjes zijn gelegen, komt het provinciale beleid er op neer dat er in beginsel geen mogelijkheden zijn voor de ontwikkeling van andere functies.

Tot slot geldt er beleid met betrekking tot de verbetering van het watersysteem, mede in relatie tot de natuurdoelstelling, aangezien in natuurgebieden vaak hogere waterstanden gewenst zijn om verdroging tegen te gaan.

Binnen de gemeente Lingewaal komen Lingelandjes voor op percelen aan de Lingedijk, de Appeldijk en de Meerdijk. De gebouwen en bouwwerken en het gebruik ervan zijn in strijd met de geldende bestemmingsvoorschriften.

3.8.2

Beleid en ontwikkelingen

In de landelijke markt doen zich een aantal ontwikkelingen voor die kansen bieden voor het verder ontwikkelen en vermarkten van het toeristisch-recreatieve product Lingewaal. Enkele van deze ontwikkelingen betreffen vergrijzing, afnemende gezinsgrootte, individualisering en de behoefte aan ruimte. Voor een aantal recreatiemilieus geldt dat de vraag sterk groeit als gevolg van de huidige ontwikkelingen in de markt. Voor Lingewaal kan buitenrecreatie een grote rol gaan spelen. Deze ontwikkeling speelt in op de trends authenticiteit en behoefte aan ruimte. De recreant kan buiten de ruimte ervaren en authenticiteit terugvinden in de dorpjes op het platteland.

Beleid voor Lingelandjes

Het beleid voor het Lingegebied richt zich op een recreatief, ecologisch en agrarisch goed en duurzaam functionerend gebied, passend in de landschappelijke karakteristiek. De natuurfunctie in de EHS en het Natura 2000-gebied en de waterfunctie op en de gronden direct gelegen aan de Linge staan voorop, waarbij moet worden opgemerkt dat deze landjes tevens een functie hebben voor waterberging. Overige functies zijn hieraan ondergeschikt.

Op 3 juni 2010 heeft de gemeenteraad besloten een start te maken met de handhaving van de 'Lingelandjes' door het college op te dragen een uitsterfbeleid voor te bereiden dat aan de raad ter vaststelling wordt voorgelegd. Het doel daarvan is dat de situatie uiteindelijk in overeenstemming komt met de geldende wet- en regelgeving, dat wil zeggen ingrijpen om de oorspronkelijke situatie terug te brengen, als Lingelandjes van eigenaar wisselen. Door dit uitsterfbeleid zal langzaam maar zeker overal aan de regels worden voldaan. In die situaties waar sprake is van milieuhinder, bijvoorbeeld stank of lawaai, wordt eerder gehandhaafd. De raad heeft daarbij wel uitdrukkelijk bepaald dat in de volgende gevallen direct tegen overtredingen wordt opgetreden:

1. ernstige vormen van overlast, zoals ernstige geluid-, geur- en overige milieuhinder;
2. bedrijfsmatig gebruik;
3. het zonder vereiste vergunningen aanwezig hebben van opstallen die voor bewoning geschikt zijn;

4. het zonder recht of titel in bezit nemen van grond die de gemeente (in eigendom)toebehoort.

Het gemeentelijk beleid houdt in dat het overgangsrecht wordt toegepast. De algemene lijn in het overgangsrecht is dat alle bouwwerken, die feitelijk en/of juridisch aanwezig waren op het moment van de tervisielegging van het thans ter plaatse geldende bestemmingsplan, voor de overgangsbepalingen onder het overgangsrecht zijn gebracht. Dus ook de zonder bouwvergunning gebouwde bouwwerken. Dit leidt nooit tot legalisering van situaties waarbij sprake is van bouwen zonder vergunning. In een tweetal situaties is hierop een uitzondering gemaakt, omdat in deze gevallen een bouwvergunning van gemeentewege in het verleden aan de eigenaar is verleend. De gemeente respecteert deze rechten door deze vergunde bouwwerken in het bestemmingsplan te regelen.

In paragraaf 6.2.7 'Natuur' is onder het kopje 'Lingelandjes' nader op de regels voor de Lingelandjes in het bestemmingsplan in gegaan.

Teneinde de toets aan het uitsterfbeleid te kunnen uitvoeren is elk Lingelandje inmiddels grondig geïnventariseerd op voornoemde voorwaarden (retrospectieve toets, peildatum 6 juli 2012).

Verblijfsrecreatieterreinen

Wat betreft de verblijfsrecreatie is het beleid van de provincie (Streekplan) en gemeente gericht op het continueren van het gebruik van de bestaande terreinen. Voor grootschalige uitbreidingen kan geen ruimte geboden worden met name vanwege landbouwkundige en landschappelijke belangen. Als gevolg van de regels uit de Wet geurhinder en veehouderij kan een veehouderijbedrijf in zijn ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt door de aanwezigheid van een verblijfsrecreatieterrein. Kwaliteitsverbetering van de bestaande bedrijven wordt wel gestimuleerd.

3.8.3

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Op basis van de inventarisatie, de gebiedsbeschrijving en -analyse ten behoeve van het Bestemmingsplan Buitengebied zijn voor het thema 'Recreatie' de volgende keuzes gemaakt:

- de bestaande, legaal aanwezige voorzieningen worden als zodanig in het bestemmingsplan opgenomen met een redelijke mogelijkheid om te kunnen uitbreiden;
- bestaande legale recreatiewoningen worden als zodanig opgenomen in het bestemmingsplan;
- het bestemmingsplan biedt geen ruimte voor nieuwe grote verblijfsrecreatieve voorzieningen en bovenlokale dagrecreatieve projecten;
- mogelijkheden worden geboden voor kleinschalig kamperen en Bed & Breakfast, conform het beleid voor functieverandering;
- het plangebied moet geschikt blijven voor recreatief medegebruik;
- bebouwing op Lingelandjes, na strikte toetsing positief getoetst, worden planologisch geregeld om te komen tot een goede, zorgvuldige planolo-

gische regeling voor de Lingelandjes in het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente, rekening houdend met de overige functies (water, landbouw) en waarden (natuur, landschap, cultuurhistorie). Voor de Lingelandjes wordt een bestemmingsregeling opgenomen met strikte bouw- en gebruiksregels, dat wil zeggen dat legaal tot stand gekomen bebouwing op de Lingelandjes wordt aangeduid binnen de daar geldende hoofdbestemming 'Natuur', omdat voornoemde functie nadrukkelijk de hoofdfunctie van het gebied is en de overige activiteiten aan deze functie ondergeschikt zijn;

- de Lingelandjes, na strikte toetsing aan het gemeentelijk uitsterfbeleid negatief getoetst, worden gehandhaafd;
- het nieuwe bestemmingsplan 'Buitengebied' verbiedt de (verdere) ontwikkeling van (nieuwe) Lingelandjes.

3.9

Overige voorzieningen

3.9.1

Bestaande situatie

Binnen het plangebied komen nog diverse andere functies voor, zoals maatschappelijke voorzieningen, sportvoorzieningen, horeca en culturele functies.

De maatschappelijke voorzieningen in Lingewaal bestaan uit: vier begraafplaatsen waarvan twee bij Vuren, één bij Heukelum en één bij Asperen, en twee brandweerkazernes, waarvan één bij Herwijnen en één bij Asperen.

Naast deze maatschappelijke voorzieningen komen een aantal specifieke sportvoorzieningen voor in het plangebied, dit betreft onder meer: twee sportvelden bij Vuren, twee sportvelden bij Heukelum, een golfbaan en een manege bij het Lingebos.

Binnen het plangebied zijn twee horecavestigingen aanwezig, namelijk bij de afslag van de A15 en bij het Lingebos.

Culturele functies zijn Fort Vuren en Fort Nieuwe Steeg. Tevens is tussen Heukelum en Asperen een beeldentuin en galerie gelegen.

3.9.2

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Op basis van de inventarisatie, de gebiedsbeschrijving en -analyse ten behoeve van het Bestemmingsplan Buitengebied zijn voor het thema 'Maatschappelijke voorzieningen' de volgende keuzes gemaakt:

- De bestaande, legaal aanwezige voorzieningen worden als zodanig in het bestemmingsplan opgenomen, eventueel met een redelijke en ruimtelijk aanvaardbare mogelijkheid om te kunnen uitbreiden.

- Verschillende bestemmingen worden opgenomen voor de overige functies. Hierbij kan gedacht worden aan een onderscheid in maatschappelijke voorzieningen, sportvoorzieningen, horeca en cultuur en ontspanning.

3.10

Infrastructuur

3.10.1

Huidige situatie

Weg- en railverkeer

De gemeente Lingewaal is goed ontsloten door middel van autowegen. De A15 loopt dwars door de gemeente. De provinciale wegen N830 en N848 zorgen voor een onderlinge ontsluiting tussen de kernen. Evenwijdig met de snelweg A15 loopt de Betuwespoorlijn. Er bestaat echter geen verbinding met het gebied. Busdiensten vullen deze ontsluiting voor een deel aan met lokale verbindingen.

Door onder meer recreatieve en bedrijfsmatige ontwikkelingen staat de lokale infrastructuur onder druk. Bij uitbreiding of nieuwvestiging van dergelijke functies, zal rekening gehouden moeten worden met hinder en verkeersveiligheid. Dit zal in de flexibiliteitsbepalingen als voorwaarde worden opgenomen.

Leidingen

Door het plangebied lopen diverse aardgastransportleidingen. Het betreft hier zowel hoofdtransportleidingen, als regionale. Doorgaans worden voor regionale gasleidingen een belemmerende strook aan weerszijde van de leiding aangehouden van 4 m, voor hoofdtransportleidingen geldt een norm van 5 m aan weerszijde.

Zoals reeds aangegeven in de paragraaf 'Water' in hoofdstuk 3 onder het kopje 'Riolering' komen er in het plangebied ook een aantal rioolwatertransportleidingen van waterschap Rivierenland voor. Voor deze leidingen is eveneens in het plan een regeling opgenomen met een belemmerende strook ter bescherming van de functie van de leiding.

Radarstations

In het plangebied zijn twee radarstations gelegen. In de geldende regeling is hiervoor een beschermingsregeling opgenomen. In overleg met de beheerder zal deze beschermingsregeling nader bezien worden.

3.10.2

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Op basis van de inventarisatie, de gebiedsbeschrijving en -analyse ten behoeve van het Bestemmingsplan Buitengebied zijn voor het thema 'Infrastructuur' de volgende keuzes gemaakt:

- de bestaande wegen en spoorlijn in het bestemmingsplan opnemen;
- een flexibele regeling voor de bestemming 'Verkeer', waarin naast het doeleind wegen de gronden in de bestemming tevens zijn bestemd voor fiets- en voetpaden, bermen en bermsloten;
voor de brandstofleidingleidingen wordt de aan te houden afstand ter weerszijden van de leidingen in het bestemmingsplan vastgelegd.

Planbeschrijving

4

4.1

Inleiding

Voorafgaand aan de concrete onderbouwing van de keuzes die in het 'Bestemmingsplan Buitengebied' zijn gemaakt, wordt stilgestaan bij de juridische planopzet en de opmaak van de plankaart.

4.2

Planopzet

Bij het toekennen van bestemmingen aan functies in het plangebied is uitgegaan van de volgende uitgangspunten en overwegingen:

- de regels zijn slechts voorgeschreven in verband met de bestemming en als dat uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig is;
- de regels regelen niet meer dan, in verband met de bestemming, strikt noodzakelijk is;
- gebodsregels zijn niet geoorloofd; dit heeft te maken met de toelatingsplanologie die het Nederlandse stelsel kenmerkt;
- de bestemmingen zijn zodanig geprojecteerd, dat duidelijk is waar gebouwd kan worden en welk gebruik hierbij is toegestaan;
- verbeelding, legenda en regels vormen in juridisch opzicht een eenheid en dienen als zodanig te worden gehanteerd;
- het bestemmingsplan gaat vergezeld van een toelichting, welke een onderbouwing geeft aan het bestemmingsplan in zijn geheel; hierin zijn zowel de intenties van het plan als de uitleg van de regels opgenomen;
- planschade is zoveel mogelijk beperkt;
- de regels moeten handhaafbaar zijn;
- er is voldoende draagvlak bij de partijen;
- de ambities en de beschikbare middelen zijn met elkaar in evenwicht.

Het plan is vervat in:

1. een verbeelding van de kaart, analoog bestaande uit een vijftal kaartbladen, A t/m E, schaal 1:5.000 met bijbehorende legenda en verklaring, waarop de bestemming van de in het plan begrepen gronden is aangewezen;
2. een omschrijving van de bestemming, waarbij het toe te kennen doel of de bestemmingsomschrijving is aangegeven;
3. regels omtrent het gebruik van de in het plan begrepen grond en van de zich daarop bevindende opstallen.

Op de verbeelding van de kaart zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangewezen. Deze bestemmingen betreffen in algemene termen vervatte aanduidingen van de omschrijvingen waarvoor de gronden mogen worden gebruikt. Op de verbeelding van de kaart zijn tevens aanduidingen opgenomen met het oog op het aanwijzen van gebieden waarop een specifieke regeling in de regels van toepassing is. Deze aanduidingen krijgen in de regels een juridische betekenis.

4.3

Bestaande situatie en ontwikkelingsmogelijkheden

Het maken van onderscheid tussen de keuzes (1) voor het bestemmingsplan en de keuzes (2) voor de langere termijn is van wezenlijk belang.

1. Bij het opstellen van het bestemmingsplan is als vertrekpunt gehanteerd dat het (legale) bestaande gebruik en de bestaande bebouwing (bestaande situatie) in beginsel worden gerespecteerd en een positieve bestemming krijgen (beheerslaag). In gevallen waarbij op dit moment meerdere functies of belangen een rol spelen, is een nadere afweging gemaakt. Op de plankaart is de bestaande situatie vastgelegd of in andere gevallen uitgangspunt geweest. Voor zover mogelijk en ruimtelijk aanvaardbaar, zijn tevens reeds voorziene ontwikkelingen meegenomen. Het plan is gebaseerd op een groot aantal onderzoeken. Voor wat betreft de verantwoording van de '*bestaande situatie*' kan worden teruggevallen op de veldinventarisatiegegevens, alsmede de gemeentelijke bouw- en milieudossiers, de luchtfoto's, de Basisregistraties Adressen en Gebouwen (BAG) en de Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ-gegevens), zoals de gemeente deze bekend waren ten tijde van de inwerkingtreding van het Bestemmingsplan Buitengebied.
2. Naast het afwegen en vormgeven van beleidsruimte voor bestaande functies, is het wenselijk gevonden in het bestemmingsplan ook richting te geven aan nieuwe ontwikkelingen (ontwikkelingslaag via flexibiliteitsregels). Zo zullen de regelingen voor de bestaande functies de nodige flexibiliteit bevatten. Uitgangspunt is dat het toekennen van een positieve bestemming met zich meebrengt dat een zekere uitbreidingsmogelijkheid moet worden geboden. Om deze reden bevat het bestemmingsplan een aantal afwijkingsregels en (een afzonderlijk artikel met) wijzigingsregels.

Inleiding

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) in werking getreden. Deze wet heeft consequenties voor het bestemmingsplan en het vergunningsvrij bouwen. In deze paragraaf staan de gevolgen van de Wabo voor de bestemmingsplanpraktijk beschreven.

Aanpassen SVBP en naamgeving in bestemmingsplannen

Door de Wabo zijn (bijna) alle vergunningen met betrekking tot het bouwen opgegaan in de omgevingsvergunning. Dit heeft gevolgen voor de ontheffingen en aanlegvergunningen in het bestemmingsplan. Deze ontheffingen en aanlegvergunningen zijn nu onderdeel van de omgevingsvergunning waardoor de naamvoering van deze instrumenten is gewijzigd. Over deze wijzigingen zijn afspraken gemaakt (Geonovum, september 2010). In deze werkafpraak staat duidelijk beschreven hoe de nieuwe naamgeving van instrumenten luidt.

Naamgeving voor invoering van de wabo	Naamgeving na invoering van de Wabo
Algemene ontheffingsregels	Algemene afwijkingsregels
Ontheffing van de bouwregels	Afwijken van de bouwregels
Ontheffing van de gebruiksregels	Afwijken van de gebruiksregels
Aanlegvergunning	Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden
Sloopvergunning	Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

In het bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de naamgeving conform de werkafpraak van Geonovum.

Vergunningvrij bouwen

In bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (hierna: Bor) is het vergunningvrij bouwen geregeld. Twee artikelen zijn hierbij van belang, te weten artikel 2 en 3 van bijlage II van het Bor.

Artikel 2, bijlage II, Bor ziet op zowel het omgevingsvergunningstvrije bouwen als het omgevingsvergunningstvrije gebruik, mits in overeenstemming met de gestelde voorwaarden in het artikel. Ook indien het gebruik in strijd is met planologische regelgeving, is geen omgevingsvergunning vereist. Wel moet zijn voldaan aan de voorwaarden die zijn gesteld in de betreffende mogelijkheid om vergunningvrij te bouwen. Deze regeling laat zich vergelijken met de bouwvergunningstvrije bouwwerken uit artikel 43 Woningwet (het Besluit bouwvergunningstvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken).

ARTIKEL 2

Op basis van de Wabo en het Bor zijn licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken komen te vervallen. Daarvoor in de plaats zijn artikel 3, bijlage II, Bor gekomen.

ARTIKEL 3

Artikel 3, bijlage II, Bor heeft alleen betrekking op het omgevingsvergunningstvrije bouwen onder gestelde voorwaarden. Het gebruik van de in artikel 3, bijlage II, Bor genoemde bouwactiviteiten moet in overeenstemming zijn met het geldende bestemmingsplan (een beheersverordening, een exploitatieplan of andere geldende planologische regelgeving). Indien is voldaan aan de eisen uit artikel 3, bijlage II, Bor en de bouwactiviteit in overeenstemming is met het geldende bestemmingsplan (een beheersverordening, een exploitatieplan of andere geldende planologische regelgeving) geldt de omgevingsvergunningplicht voor het bouwen op grond van artikel 2.1, lid 1, sub a Wabo niet. Bou-

wen is dus vergunningvrij, handelen in strijd met het bestemmingsplan of een andere planologische regeling niet.

Indien het gebruik van de in artikel 3, bijlage II, Bor genoemde bouwwerken strijdig is met het geldende bestemmingsplan (de geldende beheersverordening of andere geldende planologische regelgeving) is een omgevingsvergunning vereist op grond van artikel 2.1, lid 1, sub c Wabo.

De toepasbaarheid van de in artikel 3, bijlage II, Bor genoemde bouwactiviteiten wordt beperkt door planologische regelgeving.

Bijvoorbeeld: in artikel 3, lid 1, bijlage II, Bor staat dat als de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk¹⁴ in het achtererfgebied¹⁵ niet meer dan 5 m bedraagt, dit bouwwerk omgevingsvergunningvrij is. Dit moet echter wel in overeenstemming zijn met het gestelde in de van toepassing zijnde planologische regelgeving. Dit betekent dat als in het bestemmingsplan staat dat de bouwhoogte van een vrijstaand bijgebouw (lees bijbehorend bouwwerk) niet meer dan 4 m mag bedragen, een vrijstaand bijgebouw tot 4 m omgevingsvergunningvrij is. Voor een vrijstaand bijgebouw van meer dan 4 m hoog zal een omgevingsvergunning moeten worden aangevraagd.

¹⁴ In artikel 1, bijlage II, Bor wordt een bijbehorend bouwwerk als volgt omschreven: uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd op de grond staand gebouw, of ander bouwwerk, met een dak. Als hoofdgebouw wordt aangeduid het gebouw dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de bestemming van een perceel.

¹⁵ In artikel 1, bijlage II, Bor wordt het achtererfgebied als volgt omschreven: erf aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1m van de voorkant van het hoofdgebouw.

Onderzoek en verantwoording

5.1

Wijze waarop het plan tot stand is gekomen

Een belangrijke stap tot het opstellen van een bestemmingsplan voor het buitengebied is het uitvoeren van een inventarisatie naar de bestaande situatie en het verrichten van onderzoek naar ontwikkelingen in het plangebied. Het is immers een plicht ten behoeve van de toekomstige ruimtelijke ordening van het gebied onderzoek te verrichten naar de bestaande toestand. Deze onderzoeksplicht vloeit voort uit artikel 3:2 Awb op grond waarvan een bestuursorgaan bij de voorbereiding van een besluit de nodige kennis moet vergaren omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen. Tevens dient de gemeente onderzocht te hebben welke waarden er in het gebied in het geding zijn en wat de gevolgen van het plan voor deze waarden zijn, hoe deze gevolgen moeten worden onderzocht en getoetst¹⁶.

Om voornoemde redenen is ten behoeve van het opstellen van het 'Bestemmingsplan Buitengebied' het volgende onderzoek verricht:

- het inventariseren van de bestaande bebouwing en het gebruik van deze bebouwing;
- het inventariseren van de landschappelijke en natuurwaarden;
- het inventariseren van alle bestemmingsregelingen en vrijstellingen;
- het inventariseren van het beleid;
- het uitvoeren van een stedenbouwkundige analyse, dat wil zeggen een analyse van de inventarisatie en het onderzoek naar knelpunten, mogelijkheden en kansen voor het plangebied.

De resultaten van de inventarisaties en het onderzoek hebben hun weerslag gevonden in een Hoofdlijnennotitie ten behoeve van de actualisering van het Bestemmingsplan Buitengebied.

Aan het opstellen van de Hoofdlijnennotitie is een Startnotitie Bestemmingsplan Buitengebied voorafgegaan. Deze startnotitie bevat enkele concrete uitgangspunten en (rand)voorwaarden voor het actualiseren van het ruimtelijk bestemmingsplanbeleid voor het buitengebied. Deze uitgangspunten en (rand)voorwaarden zijn in de Hoofdlijnennotitie overgenomen.

STARTNOTITIE

¹⁶ Zie Hoofdlijnen ruimtelijk bestuursrecht, Buuren, P.J.J. van, A.A. J. de Gier, A.G.A. Nijmeijer, J. Robbe. Deventer: Kluwer, 2009, pagina 101 e.v.

DOEL VAN DE HOOFD-
LIJNNENNOTITIE

Doel van de Hoofdpijnennotitie is het constateren van knelpunten in het beleid en het huidige gebruik van de gronden en bebouwing en het omschrijven van concrete uitgangspunten en aanbevelingen voor het actualiseren van het geldende bestemmingsplanbeleid.

De notitie is thematisch opgesteld. De te onderscheiden thema's zijn:

- beleid overheden (hoofdstuk 2);
- landschap en cultuurhistorie;
- natuur;
- water;
- landbouw;
- niet-agrarische bedrijvigheid;
- wonen
- recreatie;
- maatschappelijke voorzieningen;
- infrastructuur;
- milieu.

Aan elk thema ligt een stedenbouwkundige analyse ten grondslag. Het betreft een beschrijving van de feitelijke situatie, een analyse van de inventarisatie en onderzoek naar knelpunten, mogelijkheden en kansen voor het plangebied.

STATUS HOOFDLIJNEN-
NOTITIE

De Hoofdpijnennotitie met de daar aan ten grondslag liggende stedenbouwkundige analyse en inventarisatierapportage, is een belangrijke onderlegger voor het Bestemmingsplan Buitengebied. Deze Hoofdpijnennotitie is vastgesteld door B&W op 2 augustus 2011 en ter informatie naar de raad gestuurd. De datum van het besluit is van belang voor het bestemmingsplan. Immers, de situatie in het buitengebied verandert. Het is derhalve van belang te bepalen dat het bestemmingsplan, inclusief kaarten, is gemaakt met behulp van gegevens, zoals deze de gemeente bekend waren op de datum van voornoemd besluit.

GEMEENTELIJK HANDBOEK

De gemeente beschikt over een Handboek Bestemmingsplan¹⁷. Met het handboek beoogt de gemeente uniformiteit in de opzet en inhoud van bestemmingsplannen te bereiken. Het handboek is daarmee mede een belangrijke leidraad geweest bij het opstellen van het Bestemmingsplan Buitengebied.

WIJZE WAAROP BURGERS
EN INSTANTIES BIJ HET
PROJECT BETROKKEN
WORDEN

De burgers en maatschappelijke organisaties zijn op verschillende momenten betrokken bij de voorbereiding en ontwikkeling van de nota en het bestemmingsplan. Het gemeentebestuur heeft het voornemen tot het opstellen van het bestemmingsplan voor het buitengebied kenbaar gemaakt door middel van publicatie in de gemeentelijke advertentie van het huis-aan-huis blad en op de gemeentelijke website. In de publicatie is aangegeven hoe de burgers en maatschappelijke organisaties in de gemeente bij de voorbereiding worden betrokken.

¹⁷ BRO, 25 januari 2010

In de aanloop tot de feitelijke actualisering van het bestemmingsplan is een aantal concrete verzoeken bij het gemeentebestuur ingediend. De verzoeken zijn afzonderlijk beoordeeld en getoetst aan het geldende gemeentelijke beleid. Overigens is de concrete beoordeling van de verzoeken pas aan de orde op het moment dat het voorontwerp van het bestemmingsplan wordt opgesteld.

CONCRETE WENSEN EN
IDEEËN

Het bestemmingsplan en eerdergenoemde Hoofdlijnennotitie is onder begeleiding van een klankbordgroep tot stand gekomen. Vanaf aanvang van de herziening heeft het gemeentebestuur veel waarde gehecht aan draagvlak voor het Bestemmingsplan Buitengebied. Ter vergroting van dit draagvlak is een klankbordgroep, bestaande uit allerlei belangenorganisaties, bij de totstandkoming van het Bestemmingsplan Buitengebied betrokken. De deelnemende organisaties in de klankbordgroep zijn in de bijlage opgenomen.

KLANKBORDGROEP

Op 4 juli 2011 vond met Waterschap Rivierenland een afzonderlijk overleg plaats in het kader van de watertoets. Het overleg vond plaats in het kader van de watertoets, zoals vastgelegd in artikel 3.1.6, lid 1 sub b van het Bro. Ook Provincie Gelderland en Rijkswaterstaat zijn voor het overleg uitgenodigd, maar hebben aan het overleg geen prioriteit gegeven. Rijkswaterstaat heeft naar aanleiding van het overleg op de verslaglegging gereageerd.

WATERTOETS

Rijkswaterstaat heeft daarin verzocht om opname van de bestemming 'Waterstaat - Waterstaatkundige functie' voor de Waal. Deze dubbelbestemming omvat het gehele rivierbed van de Waal en zorgt voor een goede afstemming tussen de Wet ruimtelijke ordening en de Waterwet.

In het overleg is het waterschap uitgenodigd mee te denken over het Bestemmingsplan Buitengebied teneinde te bepalen of het plan genoeg rekening houdt met het thema water en de belangen van voornoemde waterbeheerders. De resultaten van het overleg zijn vertaald in het bestemmingsplan. De toelichting bevat een afzonderlijke waterparagraaf waarin de bestaande situatie van het water, het beleid en de vertaling in het bestemmingsplan staan beschreven.

5.2

Inventarisatie

In de periode mei/juni 2011 is de feitelijke situatie in het plangebied verkend. Met de inventarisatie is beoogd duidelijk in beeld te krijgen wat de huidige toestand en wat het huidige gebruik van de bebouwing en de waarden zijn. Hierbij is onder meer gebruik gemaakt van de milieuvergunningen en meldingen AMvB, geldende bestemmingsplannen, verleende vrijstellingen/onthefingen, BAG-gegevens (Basisregistratie Adressen en Gebouwen) en lopende handhavingzaken. De volgende gegevens zijn geïnventariseerd:

- agrarische bedrijven;
- niet-agrarische bedrijven (NAB);
- woningen;
- maatschappelijke voorzieningen;

- dag- of verblijfsrecreatie;
- nutsvoorzieningen;
- sport.

De resultaten zijn opgenomen in een database, waarin per adres de bevindingen zijn opgenomen en verwerkt in een afzonderlijke rapportage met overzichtskaarten waarop (het gebruik van) de bebouwing is aangegeven.

Het bestemmingsplan is aldus gebaseerd op voornoemd onderzoek en voornoemde inventarisaties. Voor wat betreft de verantwoording van de '*bestaan-de situatie*' kan worden teruggevallen op de veldinventarisatiegegevens, alsmede de gemeentelijke bouw- en milieudossiers, de luchtfoto's, de Basisregistraties Adressen en Gebouwen (BAG) en de Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ-gegevens), zoals de gemeente deze bekend waren ten tijde van de inwerkingtreding van het Bestemmingsplan Buitengebied.

De onderzoeksgegevens en een verantwoording van de wijze van inventariseren zijn in separate documenten verwerkt.

RETROSPECTIEVE TOETS

Gedurende de planontwikkeling is een 'retrospectieve toets' uitgevoerd. Een retrospectieve toets geeft inzicht in welke situaties aan percelen een nieuwe bestemming is gegeven ten opzichte van voorgaande bestemmingsregelingen. Alhoewel het bestemmingsplan een beherend karakter heeft, dat wil zeggen dat voor de meeste percelen de feitelijke bouw- en gebruiksmogelijkheden overeenkomen met de toegestane situatie, conform voorgaande bestemmingsplanregelingen, is in een aantal gevallen gebleken dat de huidige situatie niet overeenkomt met de regeling uit het voorgaande bestemmingsplan.

Deze situaties ontwikkelen zich in veel gevallen gaandeweg de planperiode, bijvoorbeeld door veranderd stedenbouwkundig inzicht, als gevolg van functiewijziging en/of veranderingen in gebruik. Ook ruimtelijke ontwikkelingen en vernieuwing van onder andere ruimtelijk, economisch, verkeerskundig en milieubeleid zijn in veel gevallen verantwoordelijk voor het feit dat bestemmingsplannen niet in overeenstemming zijn met de feitelijke situatie.

In het kader van een bestemmingsplanherziening is het de taak van de gemeente te onderzoeken of het feitelijk gebruik kan worden voortgezet dan wel dient te worden gehandhaafd. Om deze reden zijn voornoemde percelen door de gemeente afzonderlijk ruimtelijk afgewogen teneinde te kunnen beoordelen of het bestemmingsplan in overeenstemming kon worden gebracht met de feitelijke bouw- en gebruiksmogelijkheden op het perceel (opheffen strijdige situatie). In die gevallen waarin de bouw- en gebruiksmogelijkheden een goede ruimtelijke ordening niet in de weg stonden of de strijdige situatie stedenbouwkundig, economisch, verkeerskundig en milieutechnisch aanvaardbaar bleek, is de feitelijke situatie in dit bestemmingsplan positief bestemd. Deze gevallen zijn in een bijlage bij deze toelichting opgenomen.

5.3

Onderzoek

5.3.1

Bodem

In het kader van de onderzoeksplicht dient onder andere de bodemgesteldheid in het plangebied in kaart te worden gebracht. Onderzocht moet worden of de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan. De gemeente Lingewaal heeft een bodembeheerplan, bodemfunctieklassenkaart en bodemkwaliteitskaart laten opstellen.

Conclusie

Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen als is aangetoond dat de bodem geschikt (of geschikt te maken) is voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Wanneer (een deel van) de bodem in het plangebied is verontreinigd, moet worden aangetoond dat het bestemmingsplan, rekening houdend met de kosten van sanering, financieel uitvoerbaar is. Bodemonderzoeken mogen niet meer dan 5 jaar oud zijn. Indien er sprake is van bouwactiviteiten is ook in het kader van de bouwvergunning onderzoek naar de kwaliteit van de bodem nodig. In de praktijk worden deze onderzoeken vaak gecombineerd.

In het bestemmingsplan worden echter alleen de bestaande situaties vastgelegd. Specifiek bodemonderzoek is in het kader van dit bestemmingsplan dus niet noodzakelijk.

5.3.2

Water

Het plangebied maakt deel uit van het beheersgebied van het Waterschap Rivierenland. Ook het oppervlaktewater is in beheer bij het waterschap. Ten zuiden van het plangebied ligt de Waal met bijbehorende uiterwaarden. De Waal is een drager van de ecologische hoofdstructuur en vervult een belangrijke scheepvaartfunctie.

BESTAANDE SITUATIE

De primaire waterkeringen bieden bescherming tegen het water van de Waal en De Linge. In de afgelopen jaren hebben werkzaamheden plaatsgevonden in het kader van de dijkverzwaring. De dijk langs de Waal is bijvoorbeeld op del-tahoogte gebracht.

WATERKERINGEN

De aanwezigheid van de waterkering brengt, ter bescherming van de waterkering, enige beperkingen met zich mee met betrekking tot het gebruik van de gronden. Deze zijn vastgelegd in de zogenoemde "keurbepalingen" van het Waterschap Rivierenland. De regels in de keur dienen er voor te zorgen dat de waterkerende functie ook in de toekomst naar behoren kan worden vervuld. De keurzone is onder te verdelen in de kernzone, beschermingszone en buitenbeschermingszone.

Werkzaamheden aan waterstaatkundige bouwwerken, zoals dijken en dergelijke, zijn niet toegestaan zonder keurontheffing van het waterschap.

Het is mogelijk dat het waterschapsbestuur van de verboden ontheffing verleent. In dat geval dient vergunning te worden aangevraagd bij de Afdeling Vergunningen van Waterschap Rivierenland. De waterkeringen worden planologisch geregeld in het bestemmingsplan, in combinatie met het omschrijven van het belang van de bescherming van de kering in de doeleinden bij de bestemming.

Aan de zijde van de Linge is nog sprake van een dijkversterking. Dit project 'Diefdijklinie' is naar verwachting in 2014 gereed. Voor deze dijk ligt momenteel geen kering met beschermingszone op maat vast, het waterschap heeft een indicatieve zone aangeleverd.

WATERBERGING	In het Streekplan is een groot deel van de gemeente aangewezen zoekruimte voor regionale waterberging. In de uitwerking Waterberging van het streekplan is deze opgave geconcretiseerd. Voor de gemeente Lingewaal komt het er op neer dat er een aantal watergangen zullen worden verbreed. Hierbij is waterberging niet een doel op zich, maar een onderdeel van het verbeteren van de natuur- en waterkwaliteit in de aangewezen watergangen.
GRONDWATEROVERLAST	Een groot deel van het plangebied kan worden aangemerkt als kwelgebied. Zo is er sprake van kwel in het binnendijkse gebied van de Waal. Deze natte gebieden worden in beginsel niet bebouwd. Bij het bepalen van de natte gebieden is niet alleen rekening gehouden met de huidige situatie, maar is ook gekeken naar ontwikkelingen in de toekomst. In kwelattentiegebieden zijn bouwwerken slechts met maatwerk mogelijk. Dit is noodzakelijk om te kunnen bepalen welke compensatiemogelijkheden er een rol spelen. Het voorstel is in het bestemmingsplan een regeling op te nemen waarin de nieuwbouw van gebouwen niet is toegestaan, tenzij sprake is van maatwerk.
BESCHERMEDE GEBIEDEN	De gemeente Lingewaal beschikt niet over een waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied.
NATTE NATUUR	In enkele gebieden in het plangebied speelt verdroging. Deze gebieden liggen in de EHS en in het Natura 2000-gebied. Deze problematiek zal worden opgelost in combinatie met de realisatie van de EHS. Bescherming van deze gebieden zal geschieden via een gebiedsaanduiding en wijzigingsregel ten behoeve van de omvorming van agrarische gronden in natuur.
OPPERVLAKTEWATER-KWALITEIT	De Benedenloop Linge is in het Streekplan Gelderland aangewezen als SED-waterloop. Tevens is het gebied Nieuwe Zuiderlingedijk aangewezen als wateren met een ecologische doelstelling, als onderdeel van het Slotenstelsel SED. Functies in/nabij het plangebied kunnen een negatieve invloed op de waterkwaliteit hebben. Overigens bevat het provinciale beleid geen regels ter bescherming van de SED-waterlopen. Het bestemmingsplan krijgt een beherend karakter, dat wil zeggen dat het plan geen ruimte biedt voor de ontwikkeling

van nieuwe functies die een negatieve invloed op de kwaliteit van het water kunnen hebben.

Binnen de gemeentegrenzen zijn ook diverse door het Waterschap Rivierenland aangewezen zwemplaatsen. Binnen de gemeente Lingewaal zijn dat de Galgenwiel te Asperen, de Rietput te Heukelum, Recreatiegebied Het Lingebos te Vuren en de Zandput te Herwijnen.

Binnen het plangebied komen enkele hoofdrioolpersleidingen voor. Voorts bevindt zich een groot aantal persleidingen in het plangebied. In beginsel dienen alle huishoudens op deze persleiding te worden aangesloten voor de afvoer van afvalwater. In gevallen waarin sprake is van een te ver weg gelegen huishouden is aansluiting op een IBA-systeem (Individuele Behandeling Afvalwater) toegestaan. Per 1 januari 2011 heeft de gemeente Lingewaal het beheer en onderhoud van IBA-systemen overgedragen aan Waterschap Rivierenland.

LEIDINGEN

Bij bouwplannen is vaak sprake van een toename van verhard oppervlak. Aanleg van nieuw verhard oppervlak leidt tot versnelde afvoer van hemelwater naar de watergangen. Om deze reden geldt bij bouwplannen met een toename van verhard oppervlak een compensatieplicht om versnelde afvoer van hemelwater naar watergangen te voorkomen. Aanleg van extra waterberging is vereist in gevallen waarin sprake is van een toename van verhard oppervlak van meer dan 1500 m². Hierbij dient tevens aangetoond te worden dat het verhard oppervlak in de toekomst niet verder zal toenemen. Ook in het geval van dempen van sloten is compensatie aan de orde. Op deze wijze wordt het verlies aan waterberging in de bodem gecompenseerd. In het bestemmingsplan is het dempen van sloten omgevingsvergunningplichtig gemaakt voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden.

ONTWIKKELINGEN EN
WATERNEUTRAAL
INRICHTEN

Langs en op de Linge vindt veel watergerelateerde recreatie plaats. Voor aanleg van nieuwe aanlegsteigers en vlonders zal dit bestemmingsplan niet optreden als toetsingskader, deze bouwwerken worden geregeld via de Keur.

RECREATIE

Weilanddepots zijn tijdelijke plaatsen voor bagger. Deze bagger wordt tijdelijk gedeponeerd op veelal agrarisch gebied, klinkt dan in en is dan aan te merken als schone grond. Binnen het plangebied zal het mogelijk zijn om tijdelijk enkele van deze depots aan te leggen.

WEILANDEPOTS

In het kader van de watertoets heeft overleg plaatsgevonden met het Waterschap Rivierenland.

WATERTOETS

Ook Provincie Gelderland en Rijkswaterstaat zijn voor het overleg uitgenodigd, maar hebben aan het overleg geen prioriteit gegeven. Rijkswaterstaat heeft schriftelijk gereageerd op de verslaglegging.

De opmerkingen van het waterschap en Rijkswaterstaat zijn verwerkt in de waterparagraaf en zo nodig in de regels en verbeelding van het bestemmingsplan.

Beleid en ontwikkelingen

Met ingang van december 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water van kracht geworden. In het kader van de Kaderrichtlijn worden kwaliteitseisen gesteld, gericht op het beschermen en verbeteren van de aquatische ecosystemen (verplichting per stroomgebied). Deze richtlijn stelt als norm dat oppervlaktewateren in 2015 moeten voldoen aan een 'goede ecologische' toestand (GET). Voor kunstmatige wateren, zoals de meeste stadswateren, geldt dat de oppervlaktewateren minimaal moeten voldoen aan een 'goed ecologisch potentieel' (GEP). Inmiddels zijn de GEP-normen per stroomgebied uitgewerkt.

In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. In het Nationaal Waterplan is een eerste uitwerking gegeven aan het Deltaprogramma dat wordt opgesteld naar aanleiding van het advies van de Deltacommissie in 2008. Dit programma is gericht op duurzame veiligheid en zoetwatervoorziening.

Het provinciaal waterbeleid is vastgelegd in het Waterplan Gelderland, de opvolger van het derde Waterhuishoudingsplan van Gelderland. Het Waterplan Gelderland geldt voor de periode 2010 tot en met 2015.

In het Waterplan Gelderland is het waterbeleid beschreven aan de hand van een aantal thema's, zoals landbouw, wateroverlast, watertekort, natte natuur, grondwaterbescherming en hoogwaterbescherming. Voor deze thema's is beschreven welke doelstellingen voor 2027 en 2015 er liggen. Daarbij is beschreven hoe de provincie voor de planperiode de uitvoering van acties ziet om die doelstellingen te bereiken. Bij sommige thema's gelden aanvullende waterdoelstellingen voor specifieke waterhuishoudkundige functies. Deze worden beschreven, de functies zijn vastgelegd op de bij dit Waterplan Gelderland behorende functiekaart.

In het kort hier de belangrijkste doelstellingen voor de planperiode:

- voor de 35 gebieden van de TOP-lijst is het Gewenste Grond- en Oppervlaktewater Regiem (GGOR) bestuurlijk vastgesteld en zijn de maatregelen voor herstel uitgevoerd. In het noordelijk deel van het plangebied zijn gebieden langs de Linge als zodanig als TOP-gebied aangewezen. Hier moet de verdroging van natuur worden aangepakt door een op te stellen functiegerichte GGOR en maatregelenplan;
- de maatregelen voor herstel van de wateren van het hoogste ecologisch niveau (HENwateren) zijn uitgevoerd;

- de natte ecologische verbindingzones zijn gerealiseerd, tenzij onvoldoende financiële middelen beschikbaar zijn;
- wateroverlast vanuit het regionale watersysteem wordt voorkomen door inrichting van waterbergingsgebieden en verruiming van watergangen;
- in het stedelijk gebied is urgente wateroverlast opgelost;
- de zwemwateren voldoen als minimum aan de categorie aanvaardbaar;
- toekomstvast hoogwaterbeleid.

Met de inwerkingtreding van de Waterwet op 29 januari 2009 heeft het Waterplan Gelderland de status van structuurvisie op grond van de Wro. Daarom is in het Waterplan Gelderland beschreven welke onderwerpen van provinciaal belang zijn en waarvoor de provincie het tot haar beschikking staande instrumentarium uit de Wro inzet. Het gaat om de volgende waterdoelen: regionale waterberging, de grote Gelderse rivieren, drinkwaterbescherming, de Ecologische Hoofdstructuur, waterafhankelijke natuur, weidevogelgebieden, bescherming van primaire en regionale keringen en de uiterwaarden van onder andere De Linge.

Om de beleidsdoelen te realiseren zullen verschillende partijen, waaronder gemeenten, maatregelen moeten uitvoeren. Voor gemeenten gelden de volgende maatregelen:

- zorgen voor ruimtelijke bescherming in bestemmingsplannen;
- lossen de urgente overlast vanuit riolering en grondwater op;
- hebben de regiefunctie bij het oplossen van grondwateroverlast;
- stellen verbrede gemeentelijke rioleringsplanen (VGRP's) op.

De gemeente Lingewaal maakt onderdeel uit van de regio Rivierenland. De Structuurvisie Rivierenland 2004-2015 (januari 2004) formuleert als hoofdpoging het behouden en versterken van het unieke karakter van de regio rond de ruimtelijke structuurdragers die de eigenheid van dit landschap bepalen. De ruimtelijke structuurdragers zijn de uiterwaarden, dijken, oeverwallen en kommen en het cultuurhistorische landschap (bijvoorbeeld de Nieuwe Hollandse Waterlinie). De ruimtelijke structuurdragers geven de richting aan waarin verstedelijking, de functies van het landelijk gebied, verkeer en vervoer, recreatie en toerisme zich in het Rivierenland mogen ontwikkelen, zodat het unieke landschap met haar contrasten behouden blijft dan wel wordt versterkt. De hoofdinfrastructuur wordt door de regio mede als leidend gezien voor toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen.

STRUCTUURVISIE
RIVIERNLAND 2004-2015

Het plangebied van dit bestemmingsplan valt binnen het beheersgebied van Waterschap Rivierenland. Het beleid van het waterschap is vastgelegd in het Waterbeheerplan 2010-2015 'werken aan een veilig en schoon Rivierenland'. Het Waterbeheerplan omvat alle watertaken van het waterschap: waterkwantiteit, waterkwaliteit, waterkering en waterketen. Het plan bouwt voort op bestaand beleid, waaronder het Nationaal Bestuursakkoord Water en de Kaderrichtlijn Water. Waterschap Rivierenland zorgt voor het beheer van de waterkwaliteit en -kwantiteit, de vaarwegen, de primaire en secundaire waterkeringen en de rioolwaterzuiveringsinstallaties. In het kader van duurzaam waterbeheer hanteert het waterschap, naast de drietrapsstrategie 'vast-

WATERBEHEERPLAN 2010 -
2015

houden, bergen en afvoeren', de drietrapsstrategie 'schoonhouden, scheiden en zuiveren'. Uitgangspunt is dat schoon hemelwater niet thuishoort in het riool, maar moet worden afgekoppeld.

KEUR WATERSCHAP
RIVIERENLAND 2009

De Keur voor waterkeringen en wateren is een verordening van Waterschap Rivierenland. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op waterkeringen, wateren en grondwater. De geboden geven de verplichtingen aan om deze waterstaatswerken en (grond)waterlichamen in stand te houden. Voor werkzaamheden in de nabijheid van een watergang of dijklichaam is een watervergunning in het kader van de Keur noodzakelijk. Omdat de bescherming van watergangen en dijken is geregeld in de Keur van het waterschap, zijn in voorliggend bestemmingsplan geen aanvullende bepalingen met betrekking tot de bescherming van waterbelangen opgenomen. Hierdoor wordt dubbele regelgeving voorkomen. Bovendien zou door tussentijdse aanpassingen van de Keur een situatie kunnen ontstaan waarin het bestemmingsplan (dat een looptijd heeft van 10 jaar) andere regels bevat dan de Keur.

WATERPLAN LINGEWAAL
2009-2015

Door de gemeente Lingewaal is, in samenwerking met het Waterschap Rivierenland, het waterplan Lingewaal opgesteld (2007). De visie uit het waterplan is gericht op het oplossen van knelpunten en het verzilveren van kansen die zich voordoen ten aanzien van het waterbeheer. In het waterplan wordt beschreven hoe binnen de gemeentegrenzen moet worden omgegaan met water en wat belanghebbenden mogen verwachten. In het waterplan is ook aangegeven hoe de aan- en afvoer van het watersysteem kan worden verbeterd.

TOT SLOT

Voor het overleg over de watertoets zijn ook Provincie Gelderland en Rijkswaterstaat uitgenodigd. Beide instanties hebben aan het overleg geen prioriteit gegeven. Rijkswaterstaat heeft naar aanleiding van het overleg op de verslaglegging gereageerd. Rijkswaterstaat heeft daarin verzocht om opname van de bestemming 'Waterstaat - Waterstaatkundige functie' voor de Waal. Deze dubbelbestemming omvat het gehele rivierbed van de Waal en zorgt voor een goede afstemming tussen de Wet ruimtelijke ordening en de Waterwet. Onder de paragraaf 'Watertoets' in het hoofdstuk over 'Onderzoek en verantwoording' is kort melding hiervan gemaakt.

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Op basis van de inventarisatie, de gebiedsbeschrijving en -analyse ten behoeve van het Bestemmingsplan Buitengebied zijn voor het thema 'Water' de volgende keuzes gemaakt:

- ten behoeve van project buitengebied doorloopt de gemeente de procedure van de watertoets;
- A-watergangen inclusief onderhoudsstroken zijn bestemd als 'Water'. Onderscheid is gemaakt tussen de rivier de Waal (bestemming 'Water-Vaarweg') en overige A-watergangen (bestemming 'Water'). De hoofd-functie van de Waal, de grootste rivier van Nederland, is de transport-functie voor de beroepsvaart. Sloten en dergelijke die geen A-watergangen zijn, worden niet als water bestemd maar ondergebracht

in andere bestemmingen, om zo meer flexibiliteit in het bestemmingsplan aan te brengen met betrekking tot herinrichting van (openbare) gebieden;

- de Waaldijk en de Lingedijk inclusief beschermingszone krijgen elk een afzonderlijke bestemming 'Waterstaat - Waterkering' (dubbelbestemming), ter bescherming van de waterkerende functie van de dijken;
- gebieden met een belangrijke functie voor de waterhuishouding zullen worden gekoppeld aan een omgevingsvergunningplicht voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden (bijvoorbeeld voor het tegengaan van verdroging in natte gebieden);
- de regels bieden ruimte voor verbreding van watergangen en de ontwikkeling van natuurvriendelijke oevers in de bestemmingen 'Water' en 'natuur' en in beide agrarische bestemmingen;
- voor het dempen van sloten zal een omgevingsvergunningplicht voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden worden opgenomen in de regels.

Toelichting op planregels 'Water'

De A-watergangen zijn bestemd tot 'Water'. In deze bestemming is tevens een regeling opgenomen voor waterpartijen, oevers en taluds en de instandhouding en ontwikkeling van de voorkomende natuur- en landschapswaarden. Voorts is extensief recreatief gebruik in, op en aan het water toegestaan.

Sloten en dergelijke zijn geen A-watergangen en zijn om deze reden ook niet als water bestemd, maar ondergebracht in andere bestemmingen, om zo meer flexibiliteit in het bestemmingsplan aan te brengen met betrekking tot de herinrichting van de openbare gebied.

BESTEMMINGS-
OMSCHRIJVING

Voor de vaarweg Waal is daarnaast de bestemming 'Water - Vaarwater' opgenomen. Deze vaarweg vraagt om andere mogelijkheden dan de overige watergangen. Om deze reden is de vaarweg in de Waal voorzien van een afzonderlijke bestemming.

Voorts zijn, mede op verzoek van het waterschap, in de beide agrarische bestemmingen bij recht mogelijkheden opgenomen voor het verbreden van watergangen en het aanleggen van natuurvriendelijke oevers en zijn in alle andere gebieds- en functiebestemmingen voorzieningen voor water, waterberging en waterinfiltratie geregeld.

Daarnaast is in de agrarische bestemmingen geregeld dat binnen een afstand van 10 m van de bestemming 'Water' alle functies uit de bestemming 'Water' zijn toegestaan. Op deze wijze zijn alle kleinere watergangen geregeld en is het eenvoudig bij recht voorzieningen te treffen ten gunste van waterberging en -infiltratie.

Binnen beide bestemmingen zijn gebouwen niet toegestaan. Wel zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan, in de bestemming 'Water' niet meer dan 5 m hoog en in de bestemming 'Water - Vaarwater' niet meer dan 20 m.

BOUWREGELS

Naast de enkelbestemmingen is ook een drietal dubbelbestemmingen opgenomen met betrekking tot water, te weten:

- Waterstaat - Waterkering;
- Waterstaat - Waterstaatkundige functie;
- Leiding - Riool

De bestemming 'Waterstaat - Waterkering' is opgenomen ten behoeve van de bescherming van de waterkering. Deze bestemming is toegekend aan de kern- en beschermingszone van de waterkering.

De bestemming 'Waterstaat - Waterstaatkundige functie' is op verzoek van Rijkswaterstaat opgenomen. Deze dubbelbestemming omvat het gehele rivierbed en zorgt voor een goede afstemming tussen de Wet ruimtelijke ordening en de Waterwet. De gronden ter plaatse van de bestemming 'Waterstaat - Waterstaatkundige functie' zijn mede bestemd voor de afvoer van hoog oppervlaktewater, sediment en ijs, voor waterhuishouding, waterberging, voor verkeer te water en voor aanleg, onderhoud en verbetering van de waterkering.

De dubbelbestemming 'Leiding - Riool' is opgenomen voor de rioolwatertransportleiding van het waterschap, inclusief de bijbehorende beschermingszone.

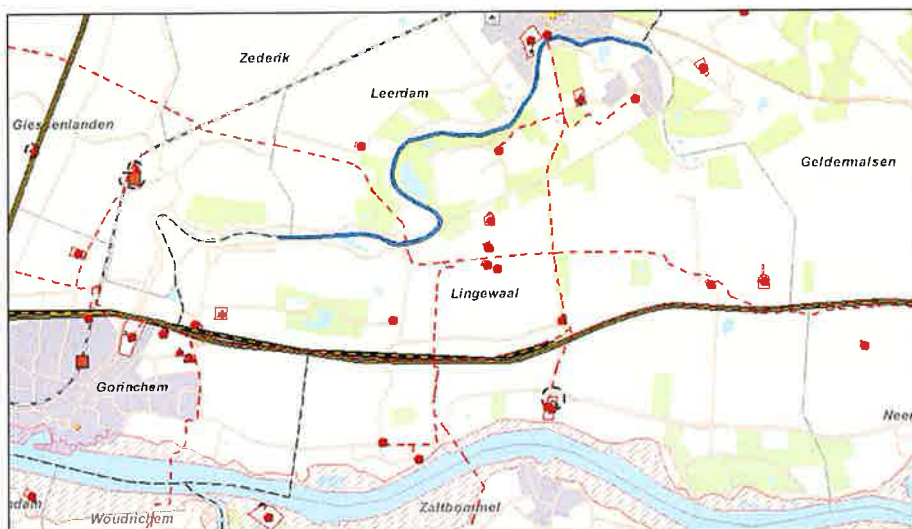
5.3.3

Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen. Risicobronnen kunnen worden onderscheiden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen en leidingen. Om voldoende ruimte te scheppen tussen een risicobron en personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

Beleidsvisie Externe Veiligheid

De gemeente Lingewaal heeft de "Beleidsvisie externe veiligheid" (Haskoning Nederland BV, nr. 959910.01, d.d. 23 mei 2008) vastgesteld. De beleidsvisie is een toetsingskader dat duidelijk maakt hoe met bestaande en toekomstige externe veiligheidsrisico's dient te worden omgegaan. Ten behoeve van de beleidsvisie is een inventarisatie van huidige risicobronnen verricht. Deze inventarisatie is verwerkt op een signaleringskaart. Onderstaande paragraaf is gebaseerd op deze beleidsvisie.



Uitsnede Risicokaart provincie Gelderland

Inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) heeft betrekking op een aantal nader omschreven inrichtingen namelijk op BRZO bedrijven, LPG-tankstations, bedrijven met een ammoniak koelinstallatie (groter dan 400 kg), bedrijven met een opslag voor gevaarlijke stoffen van meer dan 10 ton (zogenaamde PGS 15-bedrijven) en spoorwegemplacements die zijn aangewezen voor het rangeren van gevaarlijke stoffen. Per 1 januari 2008 is het nieuwe REVI (REVI II) van kracht. Hierdoor vallen ook bepaalde nitraathoudende kunstmeststoffen en bestaande CPR 15-2/15-3 en PGS15 opslagen onder de werkingssfeer van het BEVI. Ook zijn er door het REVI II nieuwe categorieën aan de zogenaamde 'd-categorieën' (artikel 2 lid d) van het Bevi toegevoegd. Dit zijn categorieën waarvoor een kwantitatieve risicoanalyse (QRA) moet worden opgesteld. Door middel van een ministeriële aanwijzing kunnen in de toekomst ook andere categorieën van bedrijven onder de werkingssfeer van het BEVI gebracht worden. Deze categorieën bedrijven zullen waarschijnlijk afkomstig zijn van de zogenaamde drempelwaardenlijst.

Om een volledig beeld te verkrijgen van risicobronnen heeft Lingewaal er voor gekozen om, behalve de bedrijven die nu vallen onder het BEVI, ook de bedrijven van de drempelwaardenlijst en de overige risicoveroorzakende bedrijven te inventariseren.

BEVI-inrichtingen

De gemeente Lingewaal kent een aantal BEVI-inrichtingen. Het betreft twee LPG-tankstations en een PGS 15 opslag (groter dan 10.000). Er zijn momenteel geen situaties die knelpunten opleveren voor wat betreft het plaatsgebonden risico. Tevens zijn er geen situaties waar de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico wordt overschreden.

Inrichtingen van de drempelwaardenlijst (niet limitatieve opsomming)

Bij de risicobronnen die vermeld zijn op de drempelwaardenlijst gaat het bij de gemeente Lingewaal om propaantanks (> 3.000 liter) en opslagen van gevaarlijke stoffen kleiner dan 10.000 kg.

Overige risicoveroorzakende bedrijven (niet limitatieve opsomming)

Bij de overige risicoveroorzakende bedrijven gaat het met name om kleinere propaantanks (< 3.000 liter).

De risicoveroorzakende inrichtingen bevinden zich verspreid over het grondgebied van de gemeente. Een actuele lijst van BEVI-inrichtingen, drempelwaardenlijstbedrijven en overige risicoveroorzakende bedrijven is aanwezig op de afdeling Bouwen, Milieu en Handhaving.

De plaatsgebonden risicocontour (10^{-6}) is op de verbeelding weergegeven en voorzien van een passende regeling.

Vervoer gevaarlijke stoffen

Vervoer van gevaarlijke stoffen vindt plaats over de A15 en over de provinciale wegen N848 en N830 (Graaf Reinaldweg). De gemeente heeft geen vastgestelde route voor het transport voor gevaarlijke stoffen. Van deze wegen wordt alleen de A15 opgenomen in het landelijk Basisnet Weg.

Voor de provinciale wegen zullen vanwege het Basisnet dan ook geen ruimtelijke beperkingen gelden. Daarnaast vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over de Betuweroute en over de Waal. Voor de Waal geldt dat er geen PR 10-6-contour op de oever ligt. Evenmin wordt in de huidige situatie de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico overschreden.

De PR 10-6-contour van de A15, N848, N830 en de Waal zijn dermate gering in omvang dat deze geen beperkingen meebrengen voor nabije ruimtelijke ontwikkelingen. Derhalve is de PR 10-6-contour niet op de verbeelding weergegeven.

Naar verwachting treedt in 2012 het Besluit transportroutes externe veiligheid in werking, met de bijbehorende Basisnetten weg, spoor en water. Dit besluit sluit aan bij de bepalingen omtrent het risico uit het Bevi. Ten aanzien van het groepsrisico geldt dat bij ruimtelijke ontwikkelingen binnen 200 m van de weg het groepsrisico dient te worden verantwoord (mogelijk met een risicoberekening).

Het betreft dus nieuw beleid dat nog niet in dit bestemmingsplan is geregeld. De gemeente vindt het niettemin verstandig er in het kader van deze toelichting nader aandacht aan te besteden, door te melden dat bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen binnen een afstand van 200 m vanaf transportassen waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd, de gemeente (ste-

den)bouwkundige maatregelen in overweging neemt, teneinde te voorkomen dat nieuwe risico's ontstaan. Het is immers niet verstandig bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen kwetsbare objecten toe te laten binnen mogelijk toekomstige veiligheidszones, die in het kader van het Landelijk Basisnet gaan gelden voor bijvoorbeeld ten minste de snelweg A2. Nieuwe beperkt kwetsbare functies kunnen gemotiveerd wel worden toegelaten binnen deze toekomstige veiligheidszone. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen worden geen beperkingen aan het ruimtegebruik gesteld in het gebied dat op meer dan 200 m afstand van een transportas ligt. Voor zelfredzaamheid wordt breder gekeken. Bij grootschalige ruimtelijke ontwikkelingen worden buiten deze 200 m nog wel maatregelen op het gebied van beheersbaarheid (zelfredzaamheid, bestrijdbaarheid) overwogen (bijv. wegenplan).

Betuweroute

Vervoer van gevaarlijke stoffen vindt plaats over de Betuweroute, een 158,5 kilometer lange goederenspoorlijn van de Maasvlakte bij Rotterdam naar de grens met Duitsland, enkele kilometers voorbij Zevenaar. Volgens het Anker-Coev onderzoek is er geen sprake van een overschrijding van de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico en evenmin van een overschrijding van de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico. In het tracébesluit van de Betuweroute is opgenomen dat de PR 10-6 contour in acht genomen dient te worden. Hierbij is vermeld dat deze contour over het algemeen maximaal 30 m uit het hart van de spoorbaan ligt. Binnen deze veiligheidszone vallen veel voorzieningen in verband met de bereikbaarheid van veiligheidsdiensten, bijvoorbeeld politie en brandweer. Het betreft voorzieningen, zoals veel primaire bluswatervoorzieningen, toegangen voor veiligheidsdiensten en geluidswallen met vluchtdeuren. Een groot deel van de wegen ten aanzien van de ontsluiting vallen ook onder deze zone. Al deze voorzieningen kunnen hierbinnen geborgd worden.

Buisleidingen

Op 1-1-2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden met de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb). Dit besluit omvat de nieuwe regelgeving op het gebied van buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

In plaats van de bebouwings- en toetsingsafstanden waar in de oude circulaires van werd uitgegaan, dienen nu de belemmeringenstrook (4 of 5 m), de plaatsgebonden risicocontour (10^{-6}) en de verantwoordingsplicht van het groepsrisico in acht te worden gehouden bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Het ministerie van Infrastructuur en Milieu werkt daarnaast aan de Structuurvisie Buisleidingen. De Structuurvisie Buisleidingen gaat het huidige Structuurschema Buisleidingen (1985) vervangen.

In de structuurvisie geeft het Rijk op hoofdlijnen aan waar provincies en gemeenten ruimte moeten reserveren voor buisleidingen (met het oog op de aankomende 10 tot 20 jaar).

De structuurvisie richt zich met name op buisleidingen voor het transport van gevaarlijke stoffen over land. Dan gaat het om aardgas, olieproducten en olie-

achtige producten en chemicaliën, maar ook om een stof als CO₂ die mogelijk in de toekomst ook op grote schaal wordt getransporteerd. Het gaat daarbij om zowel leidingen die in handen zijn van particuliere bedrijven als van de overheid, waaronder de leidingen van de Defensie Pijpleiding Organisatie.

In en nabij het plangebied zijn buisleidingen aanwezig waardoor gevaarlijke stoffen worden getransporteerd met een bardruk variërend van 40 tot 80 bar.

Voor alle aanwezige buisleidingen geldt dat, indien de leiding en/of de blemmerende strook van de buisleiding binnen de plangrenzen valt, deze zijn weergegeven in de verbeelding en voorzien van een passende regeling. Binnen deze afstand is de oprichting van bebouwing en het aanbrengen van diepgewortelde beplanting in principe uitgesloten. De genoemde leidingen hebben geen plaatsgebonden risicocontouren (10^{-6}) waarmee rekening dient te worden gehouden in het plan.

Net als bij inrichtingen wordt het invloedsgebied begrensd door de 1%-letaliteitsgrens. De invloedsgebieden van de leidingen liggen geheel of gedeeltelijk binnen de plangrenzen.

Verantwoordingsplicht

Op basis van de vorenstaande informatie omtrent inrichtingen en transportroutes (waaronder ook buisleidingen) kan worden gesteld dat delen van het plangebied binnen de verantwoordingsplicht van het groepsrisico zijn gelegen van enkele van deze risicovolle objecten of transportroutes liggen. Op basis van de wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid dient een verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden bij besluiten die betrekking hebben op de voorgenoemde gebieden.

Zoals hierboven is geconcludeerd zijn er momenteel geen situaties die knelpunten opleveren voor wat betreft het plaatsgebonden risico. Tevens zijn er geen situaties waar de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico wordt overschreden. Het bestemmingsplan is conserverend van aard en laat bij recht geen ontwikkelingen toe die veel mensen aantrekt. Ontwikkelingen die wel mensen aantrekt zijn opgenomen in de flexibiliteitsbepalingen, waar uitsluitend van gebruik kan worden gemaakt indien het aspect externe veiligheid in voldoende mate is meegewogen. Hierdoor is het groepsrisico door de gemeente te verantwoorden.

Conclusie

- Het plaatsgebonden risicocontour (10^{-6}) van de Bevi-inrichtingen wordt opgenomen en voorzien van een regeling.
- Voor de gasleidingen wordt de aan te houden afstand ter weerszijden van de leidingen in het bestemmingsplan vastgelegd.
- Voor de Betuweroute wordt een zone van 30 meter aan weerszijden opgenomen die uitsluitend na advies van de brandweer nieuwe ontwik-

kelingen mogelijk maakt, alsmede voor de bescherming zorgt van de aanwezige voorzieningen in het kader van externe veiligheid.

5.3.4

Geluid

In het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) bevinden zich langs wegen geluidszones. In buitenstedelijk gebied geldt voor wegen, bestaande uit vijf of meer rijstroken een zone van 600 m, voor drie of vier rijstroken een zone van 400 m en voor wegen bestaande uit één of twee rijstroken een zone van 250 m, gemeten vanuit de as van de weg. Binnen de zone moet in het geval van een nieuwe situatie met een geluidsgevoelige bestemming onderzoek worden verricht naar de optredende geluidsbelasting. Een aantal wegen heeft geen zone, te weten:

- wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km per uur geldt.

Binnen het plangebied zijn geen wegen waarvoor een maximum snelheid geldt van 30 km/uur. Voor de overige wegen buiten de bebouwde kom geldt een geluidszone van 250 m.

Nieuwe situaties binnen de zones van deze wegen moeten in beginsel voldoen aan de voorkeursgrenswaarde 48 dB. Daarboven kan in een beperkt aantal gevallen onder voorwaarden een ontheffing worden verleend.

Voor nieuwe ontwikkelingen waarvoor het bestemmingsplan gewijzigd wordt moet rekening gehouden worden met de Wet geluidhinder. Nieuwbouw binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan moeten voldoen aan het Bouwbesluit zodat ook via deze weg rekening wordt gehouden met geluid.

Spoorlijnen hebben ook een geluidszone. De Betuweroute heeft een zone van 600 m aan weerszijde van het spoor. Ook binnen deze zone zal bij nieuwe ontwikkelingen een akoestisch onderzoek moeten worden uitgevoerd. De voorkeursgrenswaarde voor railverkeer is 55 dB. Net als voor wegverkeerlawaaï moeten ontwikkelingen voldoen aan de Wet geluidhinder (Wgh), het geluidbeleid en het Bouwbesluit.



Industriela waa

In de Wgh is bepaald dat rond industrieterreinen waarop bepaalde krachtens de Wm aangewezen inrichtingen zijn gevestigd of zich mogen vestigen (grote lawaaimakers), een geluidszone moet zijn vastgesteld. Met deze zonering wordt beoogd rechtszekerheid te bieden aan zowel lawaaimakers als aan woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen. Lawaaimakers kunnen aan de ene kant hun geluidproducerende activiteiten niet onbeperkt uitbreiden ter bescherming van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen en buiten de zone. Aan de andere kant wordt, ter bescherming van hun akoestische ruimte, voorkomen dat woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen te veel oprukken naar de lawaaimakers toe.

Binnen de gemeente Lingewaal is geen gezoneerd bedrijventerrein gelegen. Wel vallen twee 50 dB-contour van industrieterreinen gelegen bij Leerdam en Gorinchem, binnen het plangebied.

Conclusie

Specifiek akoestisch onderzoek is voor dit bestemmingsplan niet noodzakelijk. In het bestemmingsplan zijn namelijk alleen de bestaande situaties vastgelegd. Daarnaast zijn ontwikkelingen opgenomen, voor zover deze reeds zijn voorzien van een voldoende ruimtelijke onderbouwing (zo nodig incl. akoestisch onderzoek). Daar waar het bestemmingsplan mogelijkheden biedt, via een wijzigingsbevoegdheid tot het bouwen van extra woningen of wooneenheden zal onder andere als voorwaarde bij de wijzigingsbevoegdheid opgenomen dat zo nodig akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd. Al met al wordt daardoor voldaan aan de eisen uit de Wgh. Het opnemen van de geluidszones is daarom niet noodzakelijk.

5.3.5

Luchtkwaliteit

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wm. De in deze wet gehanteerde normen gelden overal, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing).

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wm in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit.

De ministerraad heeft op voorstel van de minister van VROM ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

Ook projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm. In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ NO_2 of PM_{10}) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd.

Conclusie

Het bestemmingsplan krijgt een beherend karakter. Er worden beperkte ontwikkelingen toegelaten die niet leiden tot een substantiële toename van het verkeer. De verwachting is dat in de toekomst geen overschrijding van de luchtkwaliteitsnormen zullen plaatsvinden. Onderzoek naar de luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven.

Juridische planopzet

6.1

Inleidende regels

Het bestemmingsplan voorziet in enkele inleidende regels. In deze paragraaf volgt een korte toelichting op deze regels.

6.1.1

Begrippen

Het opnemen van begripsomschrijvingen is beperkt tot die begrippen, waarbij sprake is van een (mogelijk) afwijkende betekenis in het algemeen spraakgebruik en/of de technische begrippen, waarbij een vereenvoudigde omschrijving de leesbaarheid bevordert.

6.1.2

Wijze van meten

Met het oog op het kunnen bepalen van de in de regels aangegeven oppervlakte, goot- en bouwhoogten en inhoud van bouwwerken is aangegeven waar en hoe deze worden gemeten. Tevens is aangegeven welke onderdelen van gebouwen buiten beschouwing blijven bij het toepassen van de regels. Dit betreffen ondergeschikte bouwdelen zoals schoorstenen en antennes.

6.2

Bestemmingsregels

6.2.1

Agrarisch

In deze paragraaf wordt een toelichting gegeven op de keuzes om een tweetal agrarische bestemmingen in het plan op te nemen. Vervolgens wordt meer in detail ingegaan op de overige regelingen voor de agrarische bestemmingen. Deze regelingen zijn voor beide gebiedsbestemmingen nagenoeg gelijk.

‘Agrarisch’ en ‘Agrarisch met waarden’

Vanuit natuur- en landschappelijke overwegingen is onderscheid gemaakt tussen het agrarisch gebied en het agrarisch gebied met natuur- en landschappelijke waarden. Het onderscheid tussen beide agrarische bestemmingen is gemaakt vanwege de aanwezigheid van actuele landschappelijke en natuurwe-

tenschappelijke waarden. De waarden in het landschap zijn kwetsbaar voor veranderingen die onder andere als gevolg van de ontwikkelingen binnen de landbouw te verwachten zijn.

De begrenzing tussen beide gebieden is gebaseerd op:

1. de bestemmingsplanregelingen, die voorheen voor het plangebied golden;
2. de zonering/subzonering uit het Streekplan Gelderland 2005;
3. het actuele grondgebruik en de actuele natuur en/of landschapswaarden.

Laatst genoemde landschappelijke en natuurwaarden zijn:

- aardkundige waarden
- beplantingselementen;
- waterhuishouding (natte natuur/vochtige omstandigheden);
- (kleinschalige) hoogteverschillen;
- rustige omstandigheden/onverharde wegen;
- openheid.

Deze landschappelijke waarden waren reeds in de voorgaande bestemmingsplannen gewaardeerd en in de voorschriften verwerkt. De waarden zijn voor het nieuwe bestemmingsplan opnieuw onderzocht, beschreven en gewaardeerd (Hoofdpijnennotitie). De resultaten zijn vertaald in het bestemmingsplan.

Waar geen of betrekkelijk geringe waarden voorkomen heeft het gebied de bestemming 'Agrarisch' gekregen. De uitoefening van het agrarisch bedrijf staat hier voorop. Het overige deel van het agrarisch gebied is bestemd als 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden'. Naast de uitoefening van het agrarisch bedrijf speelt de bescherming van landschappelijke en natuurwaarden hier een rol. Het onderscheid komt tot uitdrukking in de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en/of van werkzaamheden (voorheen aanlegvergunningenstelsel) en ook in de bestemmingsomschrijving. Bijvoorbeeld in de bescherming van de landschappelijke waarde 'openheid' in het gebied tussen Heukelum en Asperen dat aangewezen is als waardevol landschap De Regulieren en in de streekplanuitwerking 'Kernkwaliteiten waardevol landschap' verder is uitgewerkt, het gebied tussen het dorp Heukelum en de Nieuwe Zuiderlingedijk en het gebied tussen het Lingebos en de Spijkse Kweidijk.

In tabel 2 is een overzicht gegeven van de belangrijkste verschillen tussen beide bestemmingen.

Tabel 2. Verschillen in de bestemmingen 'Agrarisch' en 'Agrarisch met waarden'

	Agrarisch	Agrarisch met waarden
Bestemmingsomschrijving	de uitoefening van een agrarisch bedrijf met een in hoofdzaak grondgebonden agrarische bedrijfsvoering staat voorop; boomkwekerijen zijn niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'openheid'; de 'openheid' dient te worden behouden en te worden hersteld;	de uitoefening van een agrarisch bedrijf met een in hoofdzaak grondgebonden agrarische bedrijfsvoering staat voorop; boomkwekerijen zijn niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'openheid'; de 'openheid' dient te worden behouden en te worden hersteld; landschappelijke en natuurwaarden dienen te worden beschermd en behouden;
Omgevingsvergunningplicht voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden	beperkt omgevingsvergunningplichtig voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden;	omgevingsvergunningplichtig voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden dat toeziet op het behouden van de natuur- en landschapswaarden; zo is een omgevingsvergunning nodig voor het verlagen, vergraven, ophogen of egaliseren van de bodem en voor het vellen of rooien van bossen en landschapselementen;
Ontwikkelingsmogelijkheden	ontwikkelingsmogelijkheden zijn er, waarbij rekening dient te worden gehouden met de bescherming van de waarde 'openheid';	ontwikkelingsmogelijkheden zijn er, zij het dat in de plannen nadrukkelijk rekening dient te worden gehouden met het behouden van de bestaande natuur- en landschapswaarden, waaronder begrepen 'openheid'; in gebieden met de aanduiding EHS-natuur geldt de 'nee, tenzij'-benadering. Bestemmingswijziging is niet mogelijk, als daarmee de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied worden aangetast. Afwijken van deze regel is alleen mogelijk als het maatschappelijk belang groot is en er geen reële alternatieven zijn; in gebieden met de aanduiding weidevogelgebied geldt eveneens de 'nee, tenzij'-benadering, maar ontwikkelingen zijn mogelijk op plaatsen waarvoor geen specifieke natuurdoelen zijn. Deze ontwikkelingen moeten dan wel de kernkwaliteiten van de EHS versterken en bijdragen aan het realiseren van de EHS. De provincie heeft de wezenlijke kenmerken en waarden beschreven in de streekplanuitwerking Kernkwaliteiten en omgevingscondities van de Gelderse ecologische hoofdstructuur.

Beplanting, zoals houtwallen, laanbeplanting, erfsingels, solitaire monumentale bomen, is geregeld in beide agrarische bestemmingen.

BEPLANTING

Het plangebied kenmerkt zich door de grootschalige openheid van het komgebied en de open velden van het Nationale Landschap Nieuwe Hollandse Water-

OPENHEID

linie. Het open komgebied is niet alleen visueel aantrekkelijk maar vormt een waardevol leefgebied voor fauna (weidevogels). De inundatiekommen en schootsvelden in de Hollandse Waterlinie maken deel uit van dit open gebied. Ter bescherming van deze landschappelijke, natuur- en cultuurhistorische waarden is in het bestemmingsplan in beide agrarische bestemmingen de aanduiding 'openheid' opgenomen waar deze een belangrijke waarde vertegenwoordigd.

De combinatie van gebiedsbestemming en waarde-aanduiding is in de praktijk vooral van belang voor de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de desbetreffende percelen. In veel gevallen zal door middel van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden, geen bouwwerken zijnde, worden getoetst of de waarden door bepaalde gebruiksvormen onevenredig worden geschaad. Het opnemen van een vergunningstelsel zal alleen plaatsvinden indien het gaat om belangrijke waarden die moeten worden beschermd en er sprake is van activiteiten die een serieuze bedreiging zijn voor die waarden. Om de waarde 'Openheid' in beide agrarische bestemmingen te beschermen is het aanleggen van opgaande beplanting gekoppeld aan een omgevingsvergunning en gelden er beperkingen bij het oprichten van bouwwerken buiten bouwvlakken.

Bestemmingsomschrijving

AGRARISCHE BEDRIJVEN

De hoofdfunctie van de agrarische bestemmingen is agrarische bedrijvigheid. Agrarische grondgebonden bedrijven zijn binnen de gehele agrarische bestemming toegestaan, met dien verstande dat enkel bestaande agrarische grondgebonden bedrijven zijn toegestaan.

BIJZONDERE AGRARISCHE BEDRIJVEN

Intensieve veehouderijen en bijzondere agrarische bedrijven zoals gebruiksgericte paardenhouderijen en glastuinbouwbedrijven krijgen een agrarische bestemming met een specifieke aanduiding.

Deze vormen van agrarische activiteiten worden tot intensieve veehouderijen respectievelijk bijzondere agrarische bedrijven gerekend, indien deze agrarische activiteiten substantieel deel uitmaken van het bedrijf. Deze agrarische bedrijven krijgen overwegend dezelfde bouw mogelijkheden als de grondgebonden bedrijven. Vanwege de ruimtelijke en milieuhygiënische uitstraling is omschakeling van agrarisch bedrijf naar intensieve veehouderij en bijzonder agrarisch bedrijf niet mogelijk. Zo kunnen sommige activiteiten een ongewenste invloed uitoefenen op natuur en milieu, zoals stank, lawaai en toenemende verkeersbewegingen. Er geldt geen procedure als zij wensen om te schakelen naar een grondgebonden agrarisch bedrijf.

ONDERGRENS INTENSIEVE VEEHOUDERIJ

In de regels is in artikel 1 een definitie opgenomen van het begrip 'intensieve veehouderij'. In de definitie wordt aangegeven dat een intensieve veehouderij als hoofdtak en als neventak bij een grondgebonden bedrijf kan worden aangemerkt als intensieve veehouderij. Deze definiëring vloeit mede voort uit de uitkomsten van het PlanMER.

De definitie geeft echter geen antwoord op de vraag hoe groot de intensieve veehouderij-neventak binnen een gemengd bedrijf moet zijn om als intensieve veehouderij te worden aangemerkt.

Om een ondergrens voor de neventak te bepalen is gekozen voor het hanteren van een norm in nederlandse grootte eenheden (n.g.e.¹⁸). Dat is een praktische vorm, aangezien uit de milieuvergunningen snel het aantal dieren is af te leiden. Het aantal dieren is eenvoudig om te zetten in het aantal NGE (bijv. op de website www.lei.nl).

Als ondergrens is daarbij de norm 5 NGE gekozen; een norm die enigszins vergelijkbaar is met 250 m² aan oppervlakte. Zo staat 5 NGE voor 125 vleesvarkens of 3.500 mestkuikens. Een vergelijking van NGE's met m² levert het volgende beeld op:

- vleesvarkens: 250 m² = circa 190 dieren = 7 NGE;
- legkippen 250 m² = circa 3.000 dieren = 8 NGE;
- vleeskalveren 250 m² = circa 86 dieren = 10 NGE.

Ook op een andere manier is een ondergrens van 5 NGE te beredeneren: volgens het CBS geldt 20 NGE als grens tussen hobbymatige en bedrijfsmatige agrarische activiteiten. Anders gezegd 20 NGE is de ondergrens voor een nog reëel agrarisch bedrijf. Om een bedrijf als (volledig) grondgebonden aan te kunnen merken moet een eventuele intensieve tak minder dan 33% van de bedrijfsactiviteit uitmaken. Wil het een gemengd bedrijf zijn, dan dient de intensieve neventak meer dan 33% en minder dan 66% te vertegenwoordigen. Om als intensieve hoofdtak door te kunnen gaan dient de intensieve component meer dan 66% van de bedrijfsactiviteiten uit te maken. In geval van een nog een reëel agrarisch gemengd bedrijf van 20 NGE dient een intensieve neventak dus meer dan 33% te vertegenwoordigen, d.w.z. 6,6 NGE.

Bij het bepalen van de vraag of een agrarisch bedrijf valt onder de definitie van een intensieve veehouderij moet worden voorkomen dat kleine bedrijven of hobbymatige bedrijven onder de definitie van intensieve veehouderij gaan vallen. Immers ook bij dergelijke kleine hobbymatige bedrijven kan sprake zijn van een intensieve veehouderijtak van meer dan 5 NGE (resp. een intensieve veehouderijtak met een grotere oppervlakte dan 250 m²). In de definitie van agrarisch bedrijf wordt evenwel aangegeven dat er sprake moet zijn van het 'bedrijfsmatig produceren' van vee, pluimvee en nertsen.

In het bestemmingsplan zijn fruitteelt- (waaronder begrepen boomgaarden), vollegroondstuinbouwbedrijven en boomteeltbedrijven bestemd als grondgebonden agrarische bedrijven. Wel zijn fruitteelt- en boomteeltbedrijven uitgesloten in gebieden met de waarde 'openheid'. In de gebieden met de bestemming 'Agrarisch met waarden' is in het stelsel van een omgevingsver-

FRUITTEELT-, VOLLE-
GRONDSTUINBOUW- EN
BOOMTEELTBEDRIJVEN
(BOOMKWEKERIJEN)

¹⁸ NGE 's zijn verhoudingsgetallen die een vergelijking mogelijk maken van de omvang van agrarische bedrijven. Elk diersoort en elk hectare gewas worden daarbij omgerekend in geldswaarde. Hierbij wordt rekening gehouden met regionale verschillen en met de geldontwaarding. Elke 2 jaar worden de NGE- normen aangepast, waardoor ze actueel blijven.

gunning voor het uitvoeren van werken en/of van werkzaamheden met verbodsbepalingen van toepassing. In deze gevallen biedt de vergunningverlening de gemeente de mogelijkheid een nadere afweging te maken in hoeverre de waarden beschermd moeten worden.

In de gebruiksregels van beide agrarische bestemmingen is geregeld dat binnen een afstand van 50 m van (bedrijfs-)woningen, sport-, recreatie- en maatschappelijke voorzieningen boomgaarden niet zijn toegestaan. Deze regel is opgenomen in verband met het gebruik van bestrijdingsmiddelen. Het plan bevat tevens een regeling om onder voorwaarden af te wijken.

TEELTONDERSTEUNENDE VOORZIENINGEN

Voor voornoemde bedrijven is het soms noodzakelijk teeltondersteunende voorzieningen (TOV) te gebruiken. In de regels is TOV als volgt gedefinieerd: 'voorziening in, op of boven de grond die door agrarische bedrijven met plant-aardige teelten wordt gebruikt om de volgende doelen na te streven:

- verbetering van de productie, onder meer door teeltvervroeging en -verlating, terugdringing van onkruidgroei en beperking van vraatschade;
- verbetering van de arbeidsomstandigheden, onder meer door gewassen verhoogd te telen;
- bereiken van positieve effecten op milieu en water (bodembescherming, terugdringen onkruidbestrijding, effectief omgaan met water).

Teeltondersteunende voorzieningen zijn: afdekfolies en acrydoek, vlakveldsfolie, vraatnetten en insectengaas, lage tunnels tot maximaal 50 cm, hagel- en schaduwnetten, aardbeiteelttafels, antiworteldoek kassen en schaduwhallen.'

In beide agrarische bestemmingen is geregeld dat uitsluitend teeltondersteunende voorzieningen zijn toegestaan in de vorm van hagelnetten en schaduwnetten.

TOEKENNING AGRARISCH BOUWVLAK

Bouwregels

In beide agrarische bestemmingen hebben de bestaande agrarische bedrijven een bebouwingsvlak gekregen waarbinnen ze de bebouwing moeten groeperen, inclusief mest-, sleufsilo's en opslag van grasrollen.

Bij de toekenning van bouwvlakken zijn voor wat betreft de omvang en vormgeving de volgende factoren van in de overweging betrokken:

1. De bestaande situatie.

De agrarische bedrijven beschikken in ieder geval over een geldige milieuvergunning of -melding en er moet feitelijk sprake zijn van een bedrijf in werking.

2. Rond het agrarisch bedrijf is een bouwperceel getrokken.

Het bouwperceel, dat wil zeggen 'een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een 'functioneel zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten' is het in gebruik zijnde erf op het moment van de vaststelling van dit bestemmingsplan, voor zover legaal. Tot het perceel is in ieder geval gerekend de bebouwing en voorzieningen benodigd voor het bedrijf, waaronder begrepen bedrijfswoning(en), bedrijfsgebouwen, kassen, (toren)silo's, windmolens, mestsilo's/-zakken/-opslag, hooiopslag,

voedersilo's/-platen, buitenrijbak, stapmolen, langeercirkel, waterbassins, bijgebouwen, tuin, groenvoorzieningen/erfbeplanting.

3. Bij het toekennen van de bouwvlakken is een uitbreiding toegestaan van 20% bij recht, waarbij de uitbreiding in de meeste gevallen aan de achterzijde van het perceel is geprojecteerd.

Bij het bepalen van het bouwperceel is gebruikgemaakt van een combinatie van gegevens: kadastrale kaart, luchtfoto's, milieuvergunning/-melding, veldinventarisatie, inclusief de gegevens uit de Basisregistraties Adressen en Gebouwen.

In de bouwregels is onderscheid gemaakt tussen het bouwen binnen en buiten het bouwvlak.

Binnen het bouwvlak zijn de volgende bouwwerken toegestaan:

- a. de bij één agrarisch bedrijf behorende bedrijfsgebouwen;
- b. paardenbakken tot een oppervlakte van 800 m²;
- c. andere bouwwerken, waaronder begrepen mestplaten, mestsilo's, sleuf-silo's en kuilvoeropslag. Sleufsilo's en kuilvoerplaten horen binnen het bouwvlak te liggen.

Ontwikkelingsmogelijkheden

De bouw mogelijkheden voor agrarische gebouwen zijn in het bestemmingsplan vastgelegd op een goothoogte van 6 m en een bouwhoogte van 10 m. Om tegemoet te komen aan de wens om hoger te mogen bouwen in het buitengebied is een afwijkingsbevoegdheid in het plan opgenomen om de hoogtematen te kunnen verhogen indien dat in het belang is van de agrarische bedrijvigheid. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn ten behoeve van moderne bewaarplaatsen voor opslag voor kisten. Deze bewaarplaatsen vragen veelal om een hogere goothoogte van minimaal 10 meter. De gemeente beschikt met dit instrument over een nadere afwegingsmogelijkheid om bijvoorbeeld de stedenbouwkundige kwaliteit te toetsen van het bouwplan.

AFWIJKINGSREGEL VOOR
BOUWHOOGTES

Het bestemmingsplan biedt via een afwijkingsbevoegdheid mogelijkheden om onder voorwaarden vormverandering van het bouwvlak te realiseren. Daarvoor is een concreet plan nodig aan de hand waarvan kan worden beoordeeld of aan de voorwaarden van een dergelijke afwijkingsbevoegdheid kan worden voldaan.

VORMVERANDERING C.Q.
VERRUIMING AGRARISCH
BOUWVLAK

Door middel van een wijzigingsbevoegdheid is onder voorwaarden een uitbreiding van het bouwvlak toegestaan tot maximaal 2 ha voor grondgebonden bedrijven en maximaal 1,5 ha voor paardenhouderijen en glastuinbouwbedrijven. De voorwaarden hebben in ieder geval betrekking op de landschappelijke inpassing en er dient rekening gehouden te worden met de aanwezige waarden, waaronder cultuurhistorie en natuur. Tot slot is van belang te melden dat voornoemde ontwikkelingsmogelijkheden niet van toepassing zijn op het deel van het bedrijf dat als intensieve veehouderij dient te worden aangemerkt. De uitkomsten van het PlanMER geven te zien dat er voor dit type bedrijven of neventakken bij gemengde bedrijven geen uitbreidingsmogelijkheden aanwezig zijn.

OMSCHAKELINGS- MOGELIJKHEDEN	Het plan biedt geen mogelijkheden voor omschakeling van grondgebonden bedrijven naar intensieve veehouderij of bijzondere agrarische bedrijven. De gemeente acht deze ontwikkelingsmogelijkheden niet wenselijk vanwege de ruimtelijke en milieuhygiënische gevolgen. Immers, intensieve veehouderijbedrijven en bijzondere agrarische bedrijven kennen in veel gevallen een andere ruimtelijke en milieuhygiënische uitstraling, zoals grotere gebouwen en geurhinder. Omschakeling van intensieve veehouderij of bijzondere agrarische bedrijven naar grondgebonden bedrijven is bij recht mogelijk.
NIEUWVESTING AGRARISCHE BEDRIJVEN	Nieuwvestiging van agrarische bedrijven, ongeacht het type bedrijf, is in het bestemmingsplan uitgesloten
TWEDE DIENSTWONING BIJ AGRARISCHE BEDRIJVEN	Het bestemmingsplan bevat een wijzigingsmogelijkheid om een tweede bedrijfswoning te realiseren bij agrarische bedrijven. Onder bepaalde voorwaarden kan aan de medewerking voor het bouwen van een tweede dienstwoning worden meegewerkt. Deze mogelijkheden zijn via de voorwaarden beperkt. Immers, de noodzaak van een extra bedrijfswoning is door technologische mogelijkheden in veel gevallen minder urgent. Bovendien is in het gemeentelijk beleid aangegeven dat zeer terughoudend moet worden omgegaan met nieuwe woningen in het buitengebied. Voorwaarden waar een concreet onderbouwd verzoek minimaal aan dient te voldoen zijn: - aangetoond dient te zijn dat sprake is van een noodzakelijk en intensief toezicht gedurende 24 uur per dag dat slechts door twee volwaardige arbeidskrachten kan worden verricht en dat het bedrijf duurzame werkgelegenheid biedt aan twee volwaardige arbeidskrachten; - de tweede bedrijfswoning dient op een afstand van minimaal 3 m van de zijdelingse perceelsgrens te worden gebouwd en op een afstand van maximaal 20 m van de eerste bedrijfswoning te worden opgericht, tenzij een kortere afstand stedenbouwkundig niet aanvaardbaar is. In dat geval moet advies worden ingewonnen bij de gemeentelijke stedenbouwkundige; - de inhoud mag niet meer bedragen dan 750 m³ per woning met een goothoogte van maximaal 6 m en een bouwhoogte van maximaal 10 m; - de afstand van de woning tot de as van de aanliggende weg dient stedenbouwkundig aanvaardbaar te zijn; - voldaan dient te zijn aan de bij of krachtens de Wet geluidhinder gestelde bepalingen.
HUISVESTING SEIZOENSAR- BEIDERS (TIJDELIJKE AR- BEIDSKRACHTEN)	Daarnaast gelden algemene voorwaarden, zoals de wettelijke bepalingen inzake het onderzoek naar natuurwaarden, archeologie, bodem, externe veiligheid, geur, luchtkwaliteit en water. Door middel van een afwijking via een omgevingsvergunning wordt de huisvesting van seizoenarbeiders (tijdelijke arbeidskrachten) mogelijk gemaakt. Aan deze afwijking via een omgevingsvergunning zijn voorwaarden verbonden. Loonwerkers worden in dit verband niet aangemerkt als tijdelijke arbeidskrachten. Loonwerkers worden gezien als werknemers in dienst van een loon-

werkbedrijf. In de meeste gevallen betreft het agrarische loonwerkbedrijven; bedrijven die een groot machinepark bezitten met werknemers (loonwerkers) die deze machines kunnen bedienen. De loonwerker wordt met machine en al ingehuurd om bepaalde werken uit te voeren; dit gebeurt meestal op basis van een bepaald uur- of hectaretarief.

Bestaande nevenactiviteiten binnen de agrarische bestemmingen zijn voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - nevenactiviteit'. Door middel van een afwijking bij een omgevingsvergunning zijn nevenactiviteiten toegestaan op gronden welke niet zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - nevenactiviteit'. Uitsluitend zijn nevenactiviteiten toegestaan die zijn opgenomen in bijlage 3 van de regels. Daarnaast mag de omvang van de nevenactiviteiten niet meer bedragen dan 25% van de oppervlakte van de aanwezige gebouwen, tot een maximum van 350 m². In afwijking op deze regel mag ten behoeve van de functie horeca niet meer dan 250 m² van de oppervlakte van gebouwen worden gebruikt.

NEVENACTIVITEITEN

6.2.2

Bedrijf

Bestemmingsomschrijving

De niet-agrarische bedrijven in het plangebied zijn voorzien van de bestemming 'Bedrijf'. Bedrijven uit categorie 1 en 2 van de in bijlage 1 opgenomen Staat van bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan binnen het plangebied. Bedrijven met een hogere categorie zijn specifiek aangeduid door middel van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - afwijkende milieucategorie'. Indien een bedrijf uit een afwijkende categorie dan milieucategorie 1 en 2 stopt is het mogelijk om een bedrijfsactiviteit van milieucategorie 1 en 2 uit te oefenen op deze locatie.

Bouwregels

In de bouwregels is een regeling opgenomen om de oppervlakte van bedrijfsgebouwen uit te breiden. Het is toegestaan om bedrijfsgebouwen buiten het bouwvlak te realiseren, mits de oppervlakte van gebouwen buiten het bouwvlak niet meer bedraagt dan 20% van het bestaande bebouwde oppervlak per bouwperceel tot een maximum van 375 m². Deze regeling is in overeenstemming met het regionaal beleid en de Ruimtelijke Verordening Gelderland van de provincie Gelderland.

Ontwikkelingsmogelijkheden

Het bestemmingsplan bevat een minimale afstand tot de erfgrans van 3 m. Het plan bevat een afwijkingsbevoegdheid om op een kortere afstand gemeten vanaf de erfgrans te kunnen bouwen, indien dit stedenbouwkundig en/of landschappelijk aanvaardbaar is.

Een algemene afwijkingsbevoegdheid is verder opgenomen om 10% af te kunnen wijken van de vastgelegde maten.

Voorts bevat het plan afwijkingsregels om bestaande bouwvlakken binnen de bestemmingsvlakken van vorm te laten veranderen en een regeling om tot verplaatsing/concentratie van de bouwvlakken binnen de bestemmingsvlakken te komen indien dit leidt tot een verbetering van de stedenbouwkundige kwaliteit. De vormverandering of verplaatsing/concentratie moet milieuhygiënisch aanvaardbaarheid zijn.

Het plan bevat tevens een regeling voor omschakeling naar bedrijfsactiviteiten uit een lagere milieucategorie (categorie 1 en 2), zij het dat (grootschalige) detailhandel niet is toegestaan en dat rekening gehouden moet worden met de verkeersaantrekkende werking van het nieuwe bedrijf.

6.2.3

Gemengd - 1 en Gemengd - 2

De gemengde bestemmingen zijn opgenomen voor de forten in het plangebied. De bestemming 'Gemengd - 1' is opgenomen voor het Fort bij de Nieuwe Steeg en 'Gemengd - 2' is opgenomen voor Fort Vuren. Deze bestemmingen komen overeen met de geldende bestemmingsplannen voor deze forten.

6.2.4

Groen

Bestemmingsomschrijving

In het plangebied is aan een beperkt aantal percelen de bestemming 'Groen' toegewezen. Deze gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen en instandhouding van landschappelijke en ecologische voorzieningen en waarden. De natuurlijke- en landschappelijke kwaliteiten zijn ten opzichte van gronden met de bestemming 'Natuur' beperkter.

Bouwregels

Op of in deze gronden is het bouwen van gebouwen enkel toegestaan ten behoeve van nutsvoorzieningen en elektrotechnische systemen. De oppervlakte van deze gebouwen mag niet meer bedragen dan 30 m².

6.2.5

Horeca

Bestemmingsomschrijving

De bestemming 'Horeca' is opgenomen ten behoeve van de restaurants in het plangebied. Uitsluitend horeca, categorie 2, is toegestaan binnen deze bestemming. Dit zijn inrichtingen die geheel of in overwegende mate gericht zijn op het verstrekken van maaltijden of etenswaren die ter plaatse genuttigd dienen te worden. Daaronder worden begrepen: cafetaria/snackbar, fastfood en broodjeszakenlunchroom, konditorei, ijssalon/ijswinkel koffie en/of tea-room, afhaalcentrum, eetwinkels, restaurant.

Bouwregels

De gebouwen zijn in principe uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak. Daarnaast is het mogelijk om buiten het bouwvlak gebouwen te bouwen, mits de oppervlakte van gebouwen buiten het bouwvlak niet meer bedraagt dan 20% van de oppervlakte van het bouwvlak per bouwperceel.

De goot- en bouwhoogte zijn weergegeven op de kaart.

6.2.6

Maatschappelijk

Bestemmingsomschrijving

De maatschappelijke functies binnen het plangebied zijn voorzien van een maatbestemming. De begraafplaats is voorzien van de aanduiding 'begraafplaats' en de brandweerkazerne is voorzien van de aanduiding 'brandweerkazerne'. De functies zijn niet inwisselbaar ten opzichte van elkaar en het is ook niet mogelijk om op deze locaties andere maatschappelijke voorzieningen te realiseren.

Bouwregels

De gebouwen zijn in principe uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak. Daarnaast is het mogelijk om buiten het bouwvlak gebouwen te bouwen, mits de oppervlakte van gebouwen buiten het bouwvlak niet meer bedraagt dan 20% van de oppervlakte van het bouwvlak per bouwperceel. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd, tenzij de gronden zijn voorzien van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage'. In dat geval mag het bebouwingspercentage niet meer bedragen dan aangegeven.

De goot- en bouwhoogte zijn weergegeven op de kaart.

6.2.7

Natuur

Binnen de bestemming 'Natuur' zijn de nader te onderscheiden karakteristieke bos- en natuurgebieden geregeld. De bestaande natuur- en bosgebieden, houtsingels en houtwallen zijn bestemd.

In de bestemmingsomschrijving is begrepen de instandhouding van de natuur- en landschapswaarden in de volgende natuur- en bosgebieden:

1. de Zuiderlingedijk en Diefdijk-Zuid met de oeverlanden van de rivier de Linge en de daarbij behorende landschapselementen, begroeiingen en soorten, waaronder begrepen grienden, kleine elzenbroekbosjes, moerasruigten, grotezeggenmoerassen en diverse typen water- en verlandingsvegetatie en nat bloemrijk schraalland;
2. de uiterwaarden van de Waal met moerassen en nat grasland, afgewisseld met afgetichelde graslanden, grienden en kleinere wateren, zoals doorbraakwielen, klei- en zandputten, sloten en poelen;
3. weidevogelgebieden Het Leuvensche veld, de Rietkampen en Broekgraaf met vochtige graslandgebieden;

4. botanisch waardevol grasland het Hooge veld met natte percelen en bloemrijk schraalland.

VERSPREID GELEGEN
NATUURGEBIEDEN EN
KLEINSCHALIGE NATUUR-
EN LANDSCHAPSELE-
MENTEN

De verspreid in het plangebied gelegen natuurgebieden en kleinschalige natuur- en landschapselementen, zoals houtsingels en houtwallen, zijn eveneens bestemd tot natuur. Bij deze bestemmingen is uitgegaan van een minimale omvang van 0,5 ha en/of een lengte van 100 m. In de omschrijving is het behoud, het herstel en de ontwikkeling van kleinschalige natuur- en landschapselementen en de bescherming en instandhouding van de eendenkooien met bosjes, oude knotessen en knotwilgen begrepen.

RELATIE BESTEMMINGS-
PLAN MET NATUUR-
BESCHERMINGSWET

Teneinde een relatie te leggen met de natuurbeschermingswetgeving, zijn voor het 'Zuiderlingedijk' en Diefdijk-Zuid' expliciet in de bestemmingsomschrijving de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied vermeld, waaronder tevens begrepen bouwwerken ten behoeve van onderhoud en beheer. Onder het begrip 'instandhouding' wordt een geheel aan maatregelen verstaan die nodig zijn voor het behoud of herstel van natuurlijke habitats en populaties van wilde dier- en plantensoorten in een gunstige staat van instandhouding.

Bouwregels

Het plan bevat voor de bestemming 'Natuur' geen bebouwingsmogelijkheden. Enkel bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegestaan.

Lingelandjes

Voor de Lingelandjes is in de bestemming 'Natuur' een eigen regeling opgenomen. De gronden hebben de aanduiding 'Lingelandjes' gekregen. In artikel 39 'Overgangsrecht' is de volgende bepaling opgenomen: Ter plaatse van de aanduiding 'Lingelandjes' is kleinschalige oeverrecreatie toegestaan, met dien verstande dat de bevoegdheid tot het gebruik van deze gronden ten behoeve van kleinschalige oeverrecreatie, is beperkt tot de eigenaren welke zijn weergegeven in de bijlage. Ter verduidelijking is in artikel 1 het begrip 'kleinschalige oeverrecreatie' nader gedefinieerd.

Ter plaatse van de aanduiding 'Lingelandjes' is geen bebouwing toegestaan. In een tweetal situaties is hierop een uitzondering gemaakt, omdat in deze gevallen een bouwvergunning van gemeentewege in het verleden aan de eigenaar is verleend. De gemeente respecteert deze rechten door deze vergunde bouwwerken in het bestemmingsplan te regelen.

De bijlage omvat de lijst met eigenaren en de desbetreffende percelen.

Daarmee is het gebruik van de Lingelandjes toegestaan voor zover het zich uitstrekt tot het gebruik van de gronden ten behoeve van kleinschalige oeverrecreatie. Voorts is het gebruik van de gronden van de Lingelandjes onder het persoonsgebonden overgangsrecht gebracht. Dit laatste wil zeggen dat bij verkoop van de gronden aan derden het gebruik van de landjes voor kleinschalige oeverrecreatie dient te worden beëindigd.

Voor wat betreft de bebouwing geldt de algemene lijn in het overgangsrecht, dat alle bouwwerken die feitelijk en/of juridisch aanwezig waren op het mo-

ment van de tervisielegging van het thans ter plaatse geldende bestemmingsplan, voor de overgangsbepalingen onder het overgangsrecht zijn gebracht, uitgezonderd eerder genoemde twee vergunde bouwwerken (nulmeting 6 juli 2010). De zonder bouwvergunning gebouwde bouwwerken zijn onder het overgangsrecht gebracht. Dit leidt nooit tot legalisering van situaties waarbij sprake is van bouwen zonder vergunning. De gemeente ziet er gedurende de planperiode op toe dat deze bebouwing en daarmee het gebruik van deze bebouwing verdwijnt.

Ontwikkelingsmogelijkheden

Het bestemmingsplan bevat enkele mogelijkheden om af te wijken via een omgevingsvergunning om bebouwing te realiseren ten behoeve van een doelmatige inrichting en beheer van natuurgebieden. Deze afwijkingsregels hebben betrekking op de oppervlakte en de goothoogte van de gebouwen. Bovendien wordt slechts vergunning verleend indien de noodzaak voor het oprichten van een gebouw uit een oogpunt van beheer en onderhoud respectievelijk natuur-educatie wordt aangetoond en mag er in geen geval sprake zijn van een onevenredige afbreuk aan de aanwezige landschapswaarden. Voorts bevatten de regels mogelijkheden voor realisering van schuilgelegenheden voor wandelaars en fietsers.

GEBOUWEN TEN BEHOEVE
VAN BEHEER

Het bestemmingsplan bevat een wijzigingsbevoegdheid om agrarische gronden om te zetten in bestemming 'natuur' indien deze gronden in eigendom zijn verkregen van een natuur- en landschapsbeherende instantie.

Delen van het plangebied zijn aangewezen als beoogd natuurgebied ten behoeve van de ontwikkeling van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De EHS is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden. De belangrijkste bestaande natuurgebieden in het plangebied maken al deel uit van de EHS. De EHS is onder te verdelen in EHS-natuur en EHS-verweving. In het plangebied betreft het voornamelijk weidevogelgebieden. Om deze reden is een aantal agrarische gebieden nader aangeduid als 'weidevogelgebied'. Ecologische verbindingzones komen in het plangebied niet voor. Binnen de 'EHS-Natuur' is de ontwikkeling van natuur voorzien. Veel EHS-gronden zijn thans (nog) bedrijfsmatig agrarisch grondgebruik. Vanwege de actuele of potentiële natuurwaarden en een kenmerkende of bijzondere hydrologische situatie zijn deze gebieden bestemd tot 'Agrarisch met waarden - natuur- en landschapswaarden'. Het huidige agrarische gebruik op deze gronden is toegestaan. Wel geldt ter plaatse het stelsel van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en/of van werkzaamheden met verbodsbepalingen en is er sprake van *beperkte* ontwikkelingsmogelijkheden in het gebruik van de gronden en de (nieuwe) bebouwing uit oogpunt van behoud, herstel en/of ontwikkeling van de aanwezige natuur- landschaps- en cultuurhistorische waarden ('nee, tenzij-benadering'). Deze gebieden moeten in combinatie met het agrarische gebruik namelijk geschikt blijven voor een toekomstige inrichting als natuurgebied.

ONTWIKKELING EHS

De gronden zijn om deze reden als 'EHS-Natuur' en 'weidevogelgebied' aangeduid.

NEE, TENZIJBENADERING

Voor ontwikkelingen in de EHS geldt de 'Nee, tenzij-benadering'. In de Ruimtelijke Verordening Gelderland is vastgelegd dat in een bestemmingsplan gronden gelegen binnen de EHS geen bestemmingen toe worden gestaan die kunnen leiden tot een aantasting van de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied. In de streekplanuitwerking 'Kernkwaliteiten en omgevingscondities van de Gelderse EHS' staat omschreven *"dat een bestemmingsplanwijziging niet mogelijk is als daarmee de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant worden aangetast, tenzij er geen reële alternatieven zijn en er sprake is van redenen van groot openbaar belang. Om te kunnen bepalen of de wezenlijke kenmerken en waarden van een gebied significant worden aangetast, moet het bevoegd gezag erop toezien dat hiernaar door initiatiefnemer onderzoek wordt verricht. Om een zorgvuldige afweging te kunnen maken zal de provincie de te behouden wezenlijke kenmerken en waarden per gebied specificeren."*

Gelet op het voorgaande sluit dit bestemmingsplan ontwikkelingen in de EHS-Natuur uit. Ontwikkelingen in de EHS-Natuur maakt de gemeente derhalve alleen mogelijk na uitvoerig onderzoek en via een afzonderlijke bestemmingsplanprocedure.

In gebieden met de aanduiding 'weidevogelgebied' zijn onder voorwaarden mogelijkheden voor de ontwikkeling van andere functies.

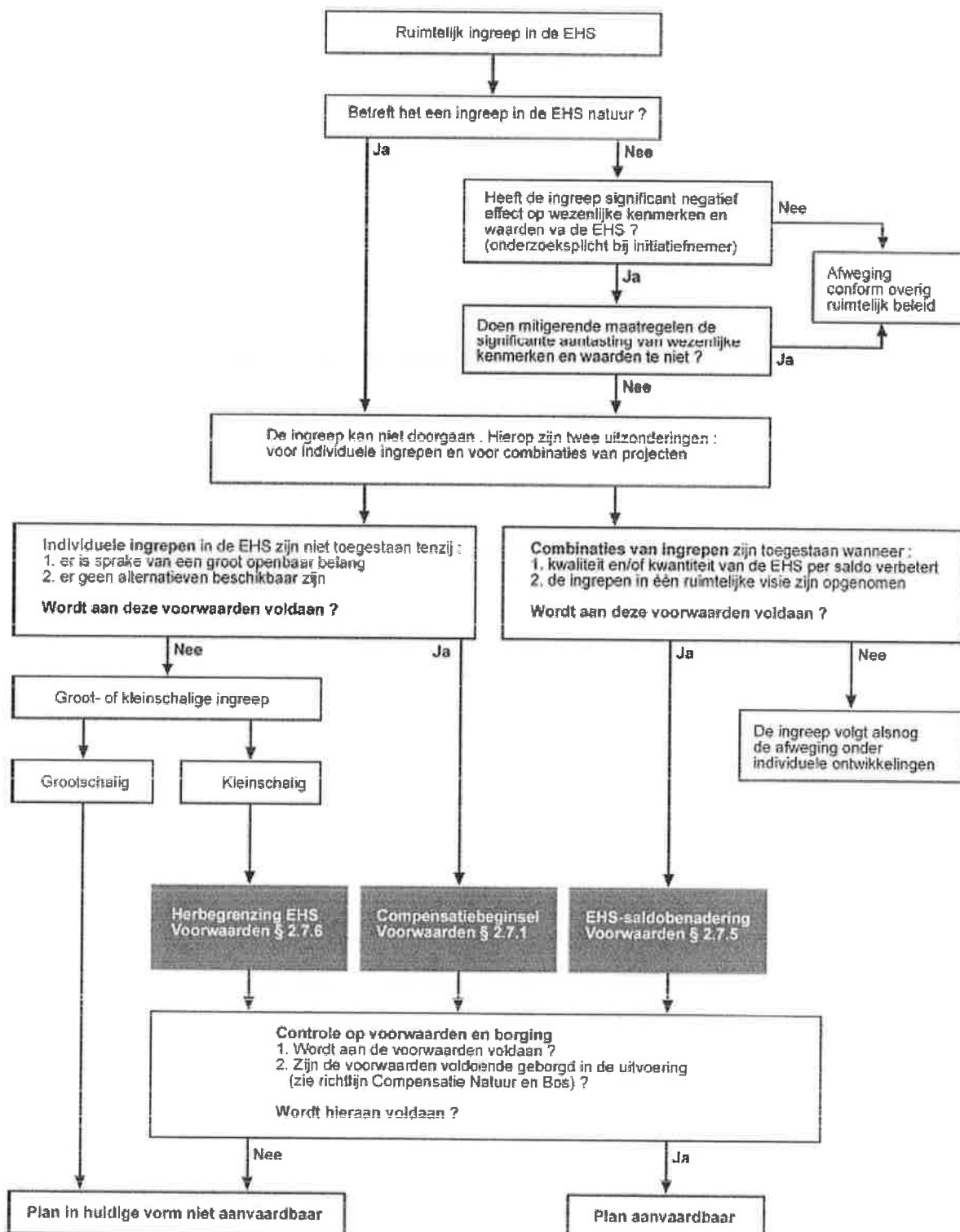
AANDUIDING 'WEIDEVOGELGEBIED' STAAT VOOR-BESCHERMING WAARDEN IN WATER', 'NAT MATIG VOEDSELRIJKE GRASLANDEN' EN 'WEIDEVOGELGRASLANDEN'

De provincie Gelderland heeft de gronden met de nadere aanduiding 'weidevogelgebied' in het plangebied als EHS-verweving aangewezen, omdat de provincie aan de gronden belangrijke natuurdoeltypen 'water', 'nat matig voedselrijke graslanden' en 'weidevogelgraslanden' heeft toegekend. De streekplanuitwerking 'kernkwaliteiten en omgevingscondities van de Gelderse ecologische hoofdstructuur (mei 2006) bevat een uitvoerige verantwoording van de keuzes waarom delen van het voorliggende plangebied zijn aangewezen als EHS-natuur of EHS-verweving: "De natuurwaarden van de Lingeoeveren zijn zeer gevarieerd: bijzondere oude

landgoedbossen, rietmoerassen, grienden, orchideeënrijke graslanden. De Linge is ook voor vissen een belangrijke schakel tussen de rivier en de polderwateren. Langs de Nieuwe Hollandse Waterlinie liggen vele kleine moerasjes en kolken en het moerasgebied bij de Nieuwe Zuiderlingedijk. Dit laatste gebied is van grote betekenis voor moerasvogels met als absolute topper een purperreigerkolonie. Veel opgaand bos is ontstaan door verdroging van rietmoeras of doorplant van griend. Lokaal komt de zeldzame heikikker voor. Grote delen van de voormalige inundatiegebieden zijn van belang voor weidevogels en ganzen. Een deel van dit gebied is aangewezen als Habitatrichtlijngebied: Het gaat met name om de Zuiderlingedijk en de Diefdijk Zuid met kleine delen van de oeverlanden van de Linge. Dit gebied is aangewezen vanwege het voorkomen van de habitattypen alluviale bossen, ruigten en zomen en kalkmoerassen en de soorten bittervoorn, grote en kleine modderkruiper en kamsalamander."

In de provinciale verordening staat vermeld dat in de EHS-verweving onderdelen van de EHS niet voor 100% zijn belegd met natuurdoelen. Het zijn zoekgebieden waar de precieze locatie van natuurdoelen nog niet vast staat. Ontwikkelingen en initiatieven voor bijvoorbeeld aanpassing van het bouwvlak en voor recreatie of landschappelijk wonen kunnen hier mogelijk zijn wanneer wordt bijgedragen aan de realisering van de natuurdoelen, die dan onderdeel moet zijn van de realisering van het initiatief. Door gelijktijdig met een initiatief bij te dragen aan de realisering van de natuurdoelen kan het mogelijk zijn, om significante aantasting van kernkwaliteiten of omgevingscondities te voorkomen. Dit geldt alleen wanneer daarmee geen bestaande natuurwaarden significant worden aangetast en geen barrières voor de gewenste samenhang worden gecreëerd. Initiatiefnemers van ingrepen binnen de EHS zullen de effecten van de ingreep op kernkwaliteiten en omgevingscondities moeten onderzoeken. Indien (passende) ontwikkelingen in de EHS plaatsvinden is mitigatie en/of compensatie vereist, kan de saldobenadering worden toegepast, of is een herbegrenzing van de EHS nodig. Voor de beoordeling of er voor een initiatief ontheffingsmogelijkheden zijn, hanteren Gedeputeerde Staten het 'Beoordelingsschema initiatieven in de EHS' (zie schema 'Beoordelingsschema initiatieven in de EHS') en de spelregels ten aanzien van mitigatie, compensatie en saldering, zoals die zijn opgenomen in de structuurvisie van de provincie (voorheen Streekplan Gelderland 2005).

Schema 'Beoordelingsschema initiatieven in de EHS'



6.2.8

Recreatie - Dagrecreatie

Bestemmingsomschrijving

Ten behoeve van de dagrecreatieve voorzieningen en de volkstuinten is de bestemming 'Recreatie - Dagrecreatie' opgenomen. De volkstuinten zijn nader aangeduid met de aanduiding 'volkstuint'.

Bouwregels

De gebouwen zijn in principe uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak. Daarnaast is het mogelijk om buiten het bouwvlak gebouwen te bouwen, mits de oppervlakte van gebouwen buiten het bouwvlak niet meer bedraagt dan 20% van de oppervlakte van het bouwvlak per bouwperceel. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd, tenzij de gronden zijn voorzien van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage'. In dat geval mag het bebouwingspercentage niet meer bedragen dan aangegeven.

De goot- en bouwhoogte zijn weergegeven op de kaart.

Ter plaatse van de aanduiding 'volkstuint' zijn geen gebouwen toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'volkstuint' zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan zoals kasten voor tuingereedschap en terreinafscheidingen.

6.2.9

Recreatie - Verblijfsrecreatie

Bestemmingsomschrijving

De verblijfsrecreatieve functies binnen het plangebied zijn voorzien van een maatbestemming. Het kampeerterrein is voorzien van de aanduiding 'kampeerterrein' en de recreatiewoningen zijn voorzien van de aanduiding 'recreatiewoning'.

Bouwregels

Ten behoeve van deze functies zijn specifieke bouwregels opgenomen welke zijn afgestemd op de bestaande en geldende situatie. Ter plaatse van de aanduiding 'kampeerterrein' mag de maximale oppervlakte aan gebouwen niet meer bedragen dan 630 m².

Ten aanzien van de recreatiewoningen is uitsluitend de bestaande situatie toegestaan. Uitsluitend de bestaande bebouwing is toegestaan.

6.2.10

Sport

Bestemmingsomschrijving

De functies met betrekking tot sport in het plangebied zijn voorzien van maatbestemming. De afzonderlijke functies zijn voorzien van aanduiding. In het plangebied zijn twee golfbanen aanwezig. Voor deze golfbanen zijn afzonder-

lijke aanduidingen opgenomen omdat beide golfbanen andere functies hebben. Op deze wijze zijn de functies specifiek bestemd.

Bouwregels

De gebouwen zijn in principe uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak. Daarnaast is het mogelijk om buiten het bouwvlak gebouwen te bouwen, mits de oppervlakte van gebouwen buiten het bouwvlak niet meer bedraagt dan 20% van de oppervlakte van het bouwvlak per bouwperceel. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd, tenzij de gronden zijn voorzien van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage'. In dat geval mag het bebouwingspercentage niet meer bedragen dan aangegeven.

De goot- en bouwhoogte zijn weergegeven op de kaart.

Ten behoeve van de golfbaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport - golfbaan 2' kunnen schuilgelegenheden worden gerealiseerd. Deze schuilgelegenheden zijn buiten het bouwvlak toegestaan.

6.2.11

Verkeer en Verkeer - Railverkeer

Verkeer

In de bestemming 'Verkeer' zijn de wegen uit het plangebied opgenomen. De bestemming 'Verkeer' is voorzien van een flexibele regeling. Concreet betekent het voorgaande dat ook fiets- en voetpaden, bermen en bermsloten, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen onderdeel zijn van de bestemming.

In de bouwregels is de maatvoering van de bebouwing opgenomen. Enkel gebouwen ten behoeve van het openbaar nut en elektrotechnische systemen zijn toegestaan binnen de bestemming 'Verkeer'.

Verkeer - Railverkeer

De Betuwelijn is opgenomen in de bestemming 'Verkeer - Railverkeer'. Ook de regeling voor de bestemming 'Verkeer - Railverkeer' is voorzien van een flexibele regeling. Naast voorzieningen ten behoeve van de spoorlijn zijn ook voorzieningen ten behoeve van de landschappelijke inpassing van de spoorlijn toegestaan binnen de bestemming 'Verkeer - Railverkeer'.

6.2.12

Water en Water - Vaarweg

Bestemmingsomschrijving

De A-watergangen zijn bestemd tot 'Water'. In deze bestemming is tevens een regeling opgenomen voor waterpartijen, oevers en taluds, inclusief onderhoudsstrook en de instandhouding en ontwikkeling van de voorkomende natuur- en landschapswaarden. Voorts is extensief recreatief gebruik in, op en aan het water toegestaan.

Sloten en dergelijke zijn geen A-watergangen en zijn om deze reden ook niet als water bestemd, maar ondergebracht in andere bestemmingen. In het bijzonder in de beide agrarische bestemmingen en de bestemming 'Natuur' zijn in de bestemmingsomschrijving expliciet regels opgenomen voor waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen en natuurvriendelijke oevers. Op deze wijze is er in het bestemmingsplan meer flexibiliteit aangebracht met betrekking tot de herinrichting van het openbare gebied.

Voor de vaarweg Waal is daarnaast de bestemming 'Water - Vaarwater' opgenomen. Deze vaarweg vraagt om andere mogelijkheden dan de overige watergangen. Om deze reden is de vaarweg in de Waal voorzien van een afzonderlijke bestemming.

Voorts zijn, mede op verzoek van het waterschap, in de beide waterbestemmingen bij recht mogelijkheden opgenomen voor het verbreden van watergangen en het aanleggen van natuurvriendelijke oevers en zijn in alle andere gebieds- en functiebestemmingen voorzieningen voor water, waterberging en waterinfiltratie geregeld. Op deze wijze zijn alle kleinere watergangen geregeld en is het eenvoudig bij recht voorzieningen te treffen ten gunste van waterberging en -infiltratie.

Bouwregels

Binnen beide bestemmingen zijn gebouwen niet toegestaan. Wel zijn bouwwerken toegestaan, in de bestemming 'Water' niet meer dan 5 m hoog en in de bestemming 'Water - Vaarwater' niet meer dan 20 m hoog.

6.2.13

Wonen - 1 en Wonen - 2

Bestemmingsomschrijving

In het bestemmingsplan zijn twee woonbestemmingen opgenomen, te weten 'Wonen - 1' en 'Wonen - 2'. De bestemming 'Wonen - 1' is opgenomen voor de vrijstaande woningen in het plangebied. De bestemming 'Wonen - 2' is opgenomen voor de twee-aaneengebouwde en/of geschakelde woningen.

Naast de woonfunctie is ook beroep aan huis toegestaan. Voor nevenactiviteiten welke niet passen binnen de regeling voor beroep aan huis is de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - nevenactiviteit' opgenomen. In de regels is een tabel opgenomen waarin staat beschreven op welk adres, welke nevenactiviteit is toegestaan.

Door de afnemende agrarische functie in het buitengebied komen steeds meer boerderijen en landbouwgronden beschikbaar voor particulier gebruik. Daarbij bestaat een toenemende belangstelling voor het hobbymatig gebruik van voormalige agrarische gebouwen en (aangrenzende) gronden.

Het hobbymatig gebruik van gronden en leegstaande gebouwen biedt kansen voor het noodzakelijke beheer van het landelijk gebied. Hobbyboeren beheren de gronden overwegend extensief en dragen daarmee bij aan behoud van na-

HOBBYMATIG HOUDEN VAN
VEE BIJ WONINGEN

tuur en landschap. Bovendien is in geval van bijvoorbeeld vrijkomende bebouwing het gebruik van deze gebouwen voor hobbymatige agrarische activiteiten te prefereren boven veel andere vormen van gebruik. Om die reden kan het mogelijk maken van hobbymatige landbouw wenselijk zijn. Maar het gebruik kan ook leiden tot verrommeling als gevolg van hekwerken en ongewenste voorzieningen.

Het voorgaande heeft tot gevolg dat er de laatste jaren steeds meer de behoefte bestaat aan een goede regeling voor woonpercelen, bebouwing en specifieke voorzieningen ten behoeve van hobbymatig agrarische activiteiten. Het bestemmingsplan laat hobbymatig agrarische activiteiten op woonpercelen toe. Zij het dat in alle gevallen de omvang beperkt is en blijft (minder dan 20 NGE), er geen sprake is van marktorientatie, er geen sprake is van een verzekerde continuïteit van productie en het gebruik van het perceel en de bebouwing in overwegende mate op woondoeleinden is en blijft gericht.

Verdere verruiming van de oppervlakte, goot- en bouwhoogte en wijziging van de situering van het bestaande bijgebouw of de bestaande bijgebouwen ten behoeve van deze activiteiten is niet toegestaan. Hobbyboeren worden niet als agrarische bedrijven behandeld.

Bouwregels

De hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak. Per bouwperceel is niet meer dan 1 woning toegestaan. De goot- en bouwhoogte van de gebouwen is weergegeven op de verbeelding. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in drie categorieën, te weten:

- bij één bouwlaag: 3 m goothoogte en 7 m bouwhoogte;
- bij 1,5 bouwlaag: 4,5 m goothoogte en 8,5 m bouwhoogte;
- bij twee bouwlagen: 6 m goothoogte en 10 m bouwhoogte.

De inhoud van de woningen mag niet meer bedragen dan 750 m³.

Naast hoofdgebouwen zijn ook bijgebouwen bij woningen toegestaan. De maximale oppervlakte aan bijgebouwen is afhankelijk van de grootte van het bouwperceel. In principe mag de gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen niet meer bedragen dan 50 m². Indien de bouwpercelen een grotere oppervlakte hebben dan 500 m², met 10% van de oppervlakte van het bouwperceel boven de 500 m² tot een maximum van 100 m². Echter, 50% van de gronden achter de voorgevelbouwgrens en het verlengde daarvan dient onbebouwd en onoverdekt te blijven.

Ontwikkelingsmogelijkheden

Op basis van de beleidsnota 'Beleidskader hergebruik vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied' is het mogelijk om de inhoud van woningen uit te breiden en de oppervlakte aan bijgebouwen uit te breiden.

Door middel van een afwijking bij een omgevingsvergunning is het mogelijk om de inhoud van woningen uit te breiden. De omvang van deze uitbreiding is afhankelijk van de gesloopte oppervlakte voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen. Zie de navolgende tabel.

Gesloopte oppervlakte voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen	Extra uitbreiding van de woning in m ³
0 - 750 m ²	0,5 m ³ per gesloopte m ²
> 750 m ²	0,35 m ³ per gesloopte m ²

De maximale inhoud van woningen mag niet meer bedragen dan 1.200 m³.

Ook is het mogelijk om de oppervlakte van bijgebouwen uit te breiden. Indien alle voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen worden gesloopt is het mogelijk dat voor elke gesloopte m² voormalig (agrarisch) bedrijfsgebouw, 60% van de gesloopte oppervlakte mag worden herbouwd, tot een maximum van 200 m².

Rondom de kernen is een kernrandzone aangegeven. In het Manifest van Lingewaal 'Structuurvisie Plus 2030' zijn deze kernrandzones al op de kaart aangegeven. In deze zones komen kern en buitengebied bij elkaar. In de structuurvisie is aangegeven dat er ruimte is voor een mix van functies die, in een landschappelijke context, een functie vervullen voor de bewoners van de kern en/of de gemeente. Dit is ook de zone waar ruimte voor lokale ommetjes, dorpse evenementen, activiteiten bij de boer, bijzondere zorgvoorzieningen, kleinschalige bedrijvigheid en speelvoorzieningen kan worden gevonden. Dit, zoals gezegd, in een landschappelijke setting waarin ook ruimte is voor natuur en water(berging).

KERNRANDZONE

Van belang is op te merken dat het landelijk gebied het domein blijft van landbouw, water, natuur en recreatie. Niettemin kan in de kernrandzones nietmilieuhinderlijke bedrijvigheid wel een rol spelen in relatie tot de kernen. Om deze reden is in de bestemming 'Wonen' een regeling opgenomen die ruimte biedt voor een bedrijf aan huis.

6.2.14

Wonen - Woonwagencentrum

Bestemmingsomschrijving

Ten behoeve van het woonwagencentrum is de bestemming 'Wonen - Woonwagencentrum' opgenomen. De gronden zijn bestemd voor 4 standplaatsen.

Bouwregels

Binnen de bestemming mogen maximaal 4 voorzieningengebouwen worden gebouwd. De oppervlakte per gebouw mag niet meer bedragen dan 15 m².

6.2.15

Leidingen

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moe-

ten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. De regelingen omtrent buisleidingen zijn afgestemd op dit nieuwe besluit.

Er zijn dubbelbestemmingen opgenomen voor de aardgasleiding en de rioolpersleiding, te weten 'Leiding - Gas' en 'Leiding - Riool'. Ter plaatse van deze dubbelbestemmingen mag niet worden gebouwd. Daarnaast is er een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden opgenomen om werkzaamheden tegen te gaan die de leidingen kunnen beschadigen.

6.2.16

Archeologie

Het bestemmingsplan bevat een aantal afzonderlijke dubbelbestemmingen ten behoeve van de bescherming van 'Archeologische (verwachtings)waarden'.

Het op 4 december 2008 in werking getreden gemeentelijk archeologiebeleid vormt het toetsingskader voor het bestemmingsplan. De beleidskaart uit het gemeentelijk archeologiebeleid, gebaseerd op de archeologische waarden- en verwachtingskaart, is in het bestemmingsplan geïntegreerd. Deze kaart is van een zodanig gedetailleerd schaalniveau (1:10.000) dat deze direct van toepassing is voor gebruik op perceelsniveau.

Op basis van deze beleidskaart is een vijftal dubbelbestemmingen voor archeologie onderscheiden. Kortweg komt de regeling er op neer dat deze tot het plan behorende gronden tevens bestemd zijn voor de bescherming van archeologische waarden. Voor elke bestemming geldt zodoende een specifiek beschermingsregiem. Het regiem voorziet in een stelsel waarbij voor het uitvoeren van werken en/of van werkzaamheden een omgevingsvergunning nodig is. Voorts is in het plan een voorwaarde voor archeologisch onderzoek in de wijzigingsregels opgenomen.

6.2.17

Waterstaat - Waterkering

Ten behoeve van de bescherming van de waterkering is de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' opgenomen. Op deze gronden is het bouwen van bebouwing niet toegestaan. Daarnaast is er een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden opgenomen om werkzaamheden tegen te gaan die de waterkering kunnen beschadigen.

6.2.18

Waterstaat - Waterstaatkundige functie

Deze dubbelbestemming omvat het gehele rivierbed en zorgt voor een goede afstemming tussen de Wet ruimtelijke ordening en de Waterwet. De gronden ter plaatse van de bestemming 'Waterstaat - Waterstaatkundige functie' zijn mede bestemd voor de afvoer van hoog oppervlaktewater, sediment en ijs,

voor waterhuishouding, voor verkeer te water en voor aanleg, onderhoud en verbetering van de waterkering.

6.3

Algemene regels

In het hoofdstuk 'Algemene regels' zijn regels opgenomen die betrekking hebben op het gehele bestemmingsplan. Dit zijn onder andere de regels die verplicht zijn gesteld in het Besluit ruimtelijke ordening zoals de anti-dubbeltelbepaling. In het navolgende zijn de algemene regels beschreven die specifiek van toepassing zijn op het onderhavige bestemmingsplan.

6.3.1

Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels bij het bestemmingsplan zijn regels opgenomen ten behoeve van ondergronds bouwen. Onder ondergronds bouwen verstaat dit plan bouwen onder peil. Op plaatsen waar volgens de regels van het betreffende artikel bovengronds gebouwd mag worden, mag ook ondergronds gebouwd worden. Voor het bepalen van de inhoud tellen ondergrondse ruimten onder peil niet mee. Het totale bebouwde oppervlak voor gebouwen dient bepaald te worden door de oppervlakte van zowel ondergrondse als bovengrondse gebouwen op te tellen. Ondergrondse gebouwen gelegen buiten de buitenzijde van gevels van een bovengronds gebouw, zijn niet toegestaan. Daarnaast is de diepte onder de grond beperkt tot 4 m onder peil (verticale diepte) om problemen met de waterhuishouding te voorkomen. Zwembaden (niet-overdekt) zijn uitsluitend toegestaan achter de achtergevel of het verlengde daarvan en op een afstand van minimaal 3 m van de perceelsgrens.

ONDERGRONDS BOUWEN

De bestaande maatvoering van de bebouwing kan verschillen met de maatvoering welke is voorgeschreven in het bestemmingsplan. Om deze reden is in de bouwregels de volgende regel opgenomen: indien de bestaande bebouwing afwijkt van de bouwregels dan geldt de bestaande bebouwing op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan, mits deze op een legale wijze tot stand is gebracht. Met andere woorden, de bestaande bebouwing is toegestaan, mits deze bebouwing op een legale wijze is gerealiseerd.

BESTAANDE MAATVOERING

6.3.2

Algemene aanduidingsregels

In de algemene aanduidingsregels worden de regels opgenomen met betrekking tot de gebiedsaanduidingen. De gebiedsaanduidingen worden in de algemene aanduidingsregels geregeld omdat ze betrekking hebben op meerdere bestemmingen.

ECOLOGISCHE HOOFD-
STRUCTUUR

Delen van het plangebied vallen onder het regime van de EHS. De gebieden aangewezen als 'EHS-natuur' en 'weidevogelgebied' zijn als gebiedsaanduidingen op de verbeelding weergegeven. In de paragraaf 'Natuur' is al uitvoerig toegelicht welke ruimtelijke consequenties het EHS-beleid heeft voor deze gronden. Voor een onderbouwing wordt gemakshalve naar deze paragraaf verwezen.

VEILIGHEIDZONE
BETUWELIJN

Ten behoeve van de Betuweroute is de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone - betuwelijn' opgenomen. In het belang van de externe veiligheid is het ter plaatse van deze aanduiding niet toegestaan om gebouwen te realiseren. Door middel van een afwijking bij een omgevingsvergunning kan van deze regel worden afgeweken, mits voorzien wordt in voldoende bluswatervoorzieningen en opstelplaatsen voor de brandweer. Vooraf dient advies ingewonnen te worden bij de brandweer.

RADARSTATIONS

In het plangebied zijn twee radarstations aanwezig. Deze radarstations zijn voorzien van een vrijwaringszone. Deze vrijwaringszones zijn aangeduid met de aanduidingen 'vrijwaringszone - radar a' en 'vrijwaringszone - radar b'. Deze zones zijn opgenomen ten behoeve van het regelen van het luchtverkeer. Het bouwen van bebouwing ter plaatse van deze aanduidingen is beperkt. Het bouwen van bebouwing is enkel toegestaan ten behoeve van de regeling van het luchtverkeer.

MOLENBIOTOPEN

In het plangebied komen drie molenbiotopen voor, namelijk van de molens:

1. Voorste molen/Hooglandse molen aan de Zeek 5, gemeente Neerijnen;
2. Achterste molen/'t Veertje aan de Zeek 7, gemeente Neerijnen;
3. molen Ter leede aan de Provinciale weg 2 Leerdam.

De molens liggen zelf niet in het plangebied, maar hun molenbiotoop wel.

De aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' is opgenomen ten behoeve van de bescherming van de molenbiotoop van deze zogenoemde polder/wipmolens. De regeling is opgesteld op basis van de Uitvoeringsregeling Gelderse Molenverordening.

6.3.3

Algemene afwijkingsregels

Dit artikel omvat een afwijking bij een omgevingsvergunning voor onder andere het overschrijden van de maatvoeringsbepalingen en het toestaan van nutsvoorzieningen. Deze regels worden opgenomen om meer flexibiliteit in het plan te genereren en kleine afwijkingen van de planregels toch mogelijk te maken. Voorbeelden zijn het oprichten van bouwwerken voor doeleinden van openbaar nut en het overschrijden van de in dit plan aangegeven maten, minimale en maximale afmetingen van bebouwing en terreinen met maximaal 10%.

6.3.4

Algemene wijzigingsregels

In de algemene wijzigingsregels zijn wijzigingsbevoegdheden opgenomen. De volgende wijzigingsbevoegdheden zijn opgenomen:

1. Wijziging naar de bestemming 'Natuur';
2. Wijziging (niet) agrarisch bedrijf naar een andere functie;
3. Algemene wijziging.

De wijziging naar 'Natuur' is opgenomen om het bevoegd gezag de gelegenheid te geven om de gronden binnen het plangebied te voorzien van de bestemming 'Natuur'. Deze wijzigingsbevoegdheid kan gebruikt worden ten behoeve van de realisering van de EHS.

Naar aanleiding van de beleidsnota 'Beleidskader hergebruik vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied' is de wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van het realiseren van een andere functie op een voormalig (agrarisch) bedrijf opgenomen. De kern van deze wijzigingsbevoegdheid is dat indien het (agrarisch) bedrijf is beëindigd en de boventallige voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen worden gesloopt, nieuwe functies zijn toegestaan. De volgende functies kunnen op basis van deze wijzigingsbevoegdheid worden gerealiseerd:

- a. wonen;
- b. agrarisch verwante bedrijven;
- c. aan het buitengebied gebonden bedrijven;
- d. ambachtelijke bedrijvigheid en kunstnijverheid;
- e. extensieve verblijfsrecreatie;
- f. kleinschalige horeca die gerelateerd is aan de recreatieve functie van het buitengebied;
- g. extensieve dagrecreatie;
- h. zorg;
- i. opslagbedrijven;
- j. kleinschalige bedrijvigheid genoemd in de categorieën 1 en 2 van Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten.

Ten behoeve van de functie wonen is het mogelijk om, naast het handhaven van de bedrijfswoning, nieuwe woongebouwen met meerdere wooneenheden te realiseren. De omvang van deze woongebouwen is afhankelijk van de te slopen oppervlakte voormalige (agrarische bedrijfsgebouwen). Ook het realiseren van vrijstaande woningen behoort tot de mogelijkheden.

Voor de overige functies is het mogelijk om voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen te hergebruiken ten behoeve van deze functies. Nieuwbouw is eerste instantie niet toegestaan, tenzij de bestaande bebouwing ongeschikt is voor het realiseren van de nieuwe functie. De omvang van de nieuwe functies is afhankelijk van de locatie en de aard van de functies. Binnen het groen-blauw raamwerk zijn de functies beperkter dan in het multifunctioneel gebied.

Tot slot is er een algemene wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Deze wijzigingsbevoegdheid maakt het mogelijk om bestemmingsgrenzen te overschrijden voor zover dit van belang is voor een technische betere realiseren van de bestemmingen of de bouwwerken of om het beloop van wegen aan te passen. Deze overschrijdingen mogen echter niet meer dan 3 m bedragen en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.

6.3.5

Overige onderwerpen

mantelzorgIn de paragraaf 'beleid en ontwikkelingen is al aangegeven dat het gemeentebestuur in het bestemmingsplan mogelijkheden biedt voor mantelzorg. In de bestemmingen waarin sprake is van een (dienst)woning is een afwijkingsregeling opgenomen waarin onder voorwaarden medewerking kan worden verleend aan het realiseren van mantelzorg bij de (dienst)woning. De regeling voorziet in mantelzorg in de bedrijfswoning inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken of voorziet in de mogelijkheid tot het bouwen van een mantelzorgunit. Een van de voorwaarden is dat er aantoonbaar behoefte bestaat aan mantelzorg in verband met medische, psychische en/of sociale omstandigheden, in welk kader een indicatie voor mantelzorg aanwezig is.

Deze voorwaarde is vastgelegd in het gemeentelijk beleid. De indicatie wordt uitgevoerd door het Centrum indicatiestelling Zorg (CIZ). Deze instantie beoordeelt of een persoon recht heeft op professionele hulp bij verpleging en verzorging wegens ziekte, handicap en ouderdom (de mantelzorg). Het toetsen van de noodzaak om mantelzorg doet zij op basis van een indicatiestelling. De indicatiestelling is gebaseerd op beleidsregels die door het ministerie van Volksgezondheid, Welzijn en Sport (VWS) zijn vastgesteld in lijn met de Algemene Wet Bijzondere Ziektekosten (AWBZ). Op deze manier vindt dus een objectieve beoordeling plaats van een ingediend verzoek.

EVENEMENTEN

Het bestemmingsplan voorziet niet in nadere regels ten behoeve van het verlenen van medewerking aan jaarlijks terugkerende tijdelijke evenementen. Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (artikel 4 lid 8) voorziet al in een concrete afwijkingsregeling. In dit artikel staat dat een omgevingsvergunning kan worden verleend voor het gebruik van gronden of bouwwerken ten behoeve van evenementen met een maximum van drie per jaar en een duur van ten hoogste vijftien dagen per evenement, het opbouwen en afbreken van voorzieningen ten behoeve van het evenement hieronder begrepen. Voor de voorkomende evenementen in het plangebied is het toepassen van deze regeling afdoende.

RIJKS- EN GEMEENTELIJKE MONUMENTEN

Zoals reeds eerder aangegeven streeft de gemeente naar behoud van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. De betreffende panden zijn reeds door de gemeente aangewezen en de bescherming is geregeld in de Erfgoedverordening gemeente Lingewaal 2010 of van rijkswege geregeld in de Rijksmonumentenwet.

Artikel 2.2 van de Wabo bepaalt dat het verboden is zonder een omgevingsvergunning een krachtens een verordening aangewezen monument te slopen, te verstoren, te verplaatsen of in enig opzicht te wijzigen of te herstellen, te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze waarop het wordt ontsierd of in gevaar wordt gebracht. De erfgoedverordening en de rijksregelgeving bevatten het inhoudelijke toetsingskader waar eventuele verzoeken tot aanpassing van het monument aan worden getoetst.

De bescherming van de monumenten sec is daarmee in beginsel afdoende geregeld. Een nadere regeling in het Bestemmingsplan Buitengebied leidt tot dubbele regelgeving. Het bestemmingsplan bevat daarom geen nadere beschermingsregeling (meer) voor deze gebouwen.

Wel zijn cultuurhistorisch waardevolle panden voorzien van een specifieke aanduiding, indien de gemeente van mening is dat het betreffende pand voldoende ruimtelijke mogelijkheden biedt voor splitsing. Splitsing dient in deze gevallen uitsluitend tot doel het cultuurhistorisch waardevolle pand te behouden en te beschermen.

CULTUURHISTORISCH
WAARDEVOLLE PANDEN

6.4

Overgangs- en slotregels

Het plan kent tot slot een hoofdstuk met overgangs- en slotregels.

De overgangsregels regelen het overgangsrecht voor de bebouwing en het gebruik van de bebouwing in het plangebied. Deze worden opgenomen conform het Besluit ruimtelijke ordening.

OVERGANGSRECHT

De slotbepaling geeft aan onder welke benaming de regels kunnen worden aangehaald. Overigens wordt voor beide regelingen verwezen naar de betreffende regels.

SLOTREGEL

Economische uitvoerbaarheid

7.1

Uitvoerbaarheid

7.1.1

Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) inwerking getreden met daarin opgenomen een afdeling omtrent grondexploitatie, afdeling 6.4. Het doel van deze afdeling is om de mogelijkheden voor gemeentebesturen om kosten te verhalen, eisen te stellen aan de inrichting, de kwaliteit of de realisatie van bouwlocaties te verbeteren. Dit brengt met zich mee dat de gemeente bij de vaststelling van het bestemmingsplan, een wijziging als bedoeld in artikel 3.6 lid 1 Wro, een projectbesluit of een beheersverordening kosten moet verhalen. Deze verplichting is vastgelegd in artikel 6.12 Wro.

In artikel 6.12 Wro is bepaald dat een exploitatieplan vastgesteld dient te worden voor gronden waarvoor men voornemens is een bouwplan op te stellen. In artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro) is het bouwplan gedefinieerd. De nieuwbouw of uitbreiding van een woning of een hoofdgebouw zijn onder meer bouwplannen.

In het Bestemmingsplan Buitengebied worden dergelijke bouwmogelijkheden mogelijk gemaakt. De vraag rijst of voor deze bouwmogelijkheden een verplichting geldt om een exploitatieplan op te stellen of dat de kosten anderszins zijn verzekerd.

Het Bestemmingsplan Buitengebied biedt (beperkt) mogelijkheden om agrarische bouwvlakken te vergroten. Door het verruimen van deze bouwvlakken kunnen nieuwe hoofdgebouwen gerealiseerd worden. Gezien het voorgaande zijn ook hoofdgebouwen bouwplannen in de zin van artikel 6.2.1 Bro. In de Nota van toelichting bij het Bro wordt gesteld dat de eerste bouwaanvraag, die tot gevolg heeft dat het perceel in gebruik wordt genomen, wordt aangemerkt als de aanvraag voor een hoofdgebouw. Dat er in een later stadium op hetzelfde perceel nog een gebouw wordt gebouwd dat zal fungeren als hoofdgebouw doet niet ter zake. De exploitatiebijdrage voor het kostenverhaal dient te worden verbonden aan de eerste bouwaanvraag, dus als het agrarisch bouwperceel in gebruik wordt genomen. Dit heeft tot gevolg dat voor bouwmogelijkheden die ontstaan doordat bouwvlakken vergroot worden geen kostenverhaal nodig is. Er worden immers geen nieuwe bouwvlakken gereali-

NIEUWE HOOFDGEBOUWEN

seerd. Deze gebouwen zijn niet aan te merken als hoofdgebouwen in de zin van artikel 6.2.1 Bro.

OVERIGE
ONTWIKKELINGEN

Overige ontwikkelingen die zich voordoen in het plangebied zullen uitsluitend onder de wijzigingsregels vallen. Uit het voorgaande blijkt dat bij de vaststelling van het bestemmingsplan nog niet hoeft vast te staan dat deze kosten worden verhaald. Bij de toepassing van de wijzigingsregels zal eerst worden gezien of er een kostenverhaalovereenkomst kan worden gesloten. In het uiterste geval kan worden overwogen om bij wijzigingsregels een exploitatieplan vast te stellen.

CONCLUSIE

Voor het Bestemmingsplan Buitengebied is het niet nodig om een exploitatieplan op te stellen. De te verhalen kosten zijn anderszins verzekerd of de bouw mogelijkheden zijn niet aan te merken als een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Bro. De kosten voor het opstellen van onderhoudsplan komen voor rekening van de gemeente.

7.1.2

Planshade

Bij de toekenning van bestemmingen is grote zorgvuldigheid in acht genomen. In de ruimtelijke afwegingen zijn alle voorkomende belangen, zoals bestaande rechten, omgevingsfactoren (landschap, milieu) en overige belangen tegen elkaar afgewogen en is aan een perceel en (het gebruik van) de bebouwing een bestemming toegekend. Door het in acht nemen van deze zorgvuldigheid is gestreefd planshade te voorkomen.

7.2

Handhaving

Handhaving van bestemmingsplannen heeft hoge prioriteit. Doelstelling van het beleid is het tegengaan van ongewenste ruimtelijke ontwikkelingen en de daarbij mogelijk ontstane hinder en oneerlijke concurrentie.

Dit bestemmingsplan is voor de gemeente daarbij een belangrijk en sturend instrument voor de ruimtelijke en functionele inrichting van het buitengebied. Aan de hand van de in het bestemmingsplan opgenomen regels worden voorgenomen activiteiten (bouwactiviteiten, uitvoeren van bepaalde werken en werkzaamheden, gebruik van gronden en gebouwen) getoetst. Met behulp van het stelsel van vergunningverlening worden de regels toegepast. Handhaving heeft echter alleen zin als de noodzaak en het nut hiervan kunnen worden aangetoond, een grondige inventarisatie van de feitelijke situatie (grondgebruik en bebouwing) heeft plaatsgevonden en een draagvlak onder de betrokkenen kan worden verkregen voor het beleid.

Mede om voornoemde reden heeft er een grondige inventarisatie van het plangebied plaatsgevonden. Hierbij is gekeken naar het grondgebruik, de verschil-

lende functies en de bebouwing. Daarnaast is door middel van de inspraakmogelijkheden eenieder in de gelegenheid gesteld het plan te controleren op onjuistheden om zo een correct mogelijk plan te verkrijgen.

Onderdeel van de inventarisatie is een 'retrospectieve toets' uitgevoerd. Deze toets geeft inzicht in welke situaties aan percelen een nieuwe bestemming is gegeven ten opzichte van voorgaande bestemmingsregelingen. Al in het hoofdstuk 'Onderzoek en verantwoording' is het doel en het resultaat beschreven van deze toets. Aangegeven is dat in enkele situaties de huidige situatie niet overeenkomt met de regeling uit het voorgaande bestemmingsplan. Deze situaties onderzocht of het feitelijk gebruik kan worden voortgezet dan wel dat er dient te worden gehandhaafd. Om deze reden zijn voornoemde percelen door de gemeente afzonderlijk ruimtelijk afgewogen teneinde te kunnen beoordelen of het bestemmingsplan in overeenstemming kon worden gebracht met de feitelijke bouw- en gebruiksmogelijkheden op het perceel (opheffen strijdige situatie). In die gevallen waarin de bouw- en gebruiksmogelijkheden een goede ruimtelijke ordening niet in de weg stonden of de strijdige situatie stedenbouwkundig, economisch, verkeerskundig en milieutechnisch aanvaardbaar bleek, is de feitelijke situatie in dit bestemmingsplan positief bestemd.

Er is een Hoofdpijnennotitie opgesteld waarin de gemeente haar beleidskeuzen helder heeft verwoord. Bij de aanvang van het proces is het ruimtelijk provinciaal en regionaal beleid als belangrijk uitgangspunt meegenomen. De nota is opgesteld en besproken met de klankbordgroep voor het buitengebied. In deze groep waren onder meer de bewoners en gebruikers van het buitengebied vertegenwoordigd. De Hoofdpijnennotitie is richtinggevend geweest voor de keuze van de juridische regelingen.

De actualisering van dit bestemmingsplan is op vele wijzen aan eigenaren van gronden, grondgebruikers en bewoners in het plangebied bekendgemaakt. Het plan is digitaal beschikbaar voor alle belanghebbenden en betrokkenen. Op deze wijze is de inhoud van het bestemmingsplan voor iedereen toegankelijk en kan iedereen kennis nemen van de keuzes en inhoud van het plan. Pas als bekend is welke regels er gelden, kan het bestemmingsplan nageleefd en gehandhaafd worden. Het verstrekken van informatie over de mogelijkheden en onmogelijkheden in het plangebied is van wezenlijk belang. Informatieverstrekking vindt plaats in diverse vormen zoals informatie via de gemeentelijke website, via de gemeentelijke afdelingen, publicaties of toelichting naar aanleiding van specifieke vragen. Met de toelichting op dit bestemmingsplan beoogt de gemeente de regelgeving helder te formuleren om op deze wijze duidelijk te maken wat wel en niet toelaatbaar is.

Overleg en inspraak

8.1

Resultaten inspraak

Overeenkomstig het in de gemeentelijke inspraakverordening bepaalde is het voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied vrijgegeven voor inspraak van 22 december 2011 t/m 1 februari 2012. Op 10 en 18 januari 2012 heeft de gemeente een ieder de gelegenheid geboden het voorontwerp in te komen zien tijdens een inloopbijeenkomsten in het dorps huis Heukelum respectievelijk het dorps huis Herwijnen.

Gedurende de inspraakperiode zijn 117 inspraakreacties bij de gemeente ingediend. In een afzonderlijke Nota Inspraak en overleg Lingewaal buitengebied zijn de inspraakreacties samengevat en voorzien van een gemeentelijk antwoord. De Nota Inspraak en overleg Lingewaal buitengebied is separaat bij het bestemmingsplan gevoegd.

8.2

Resultaten overleg met instanties

Op 23 december 2011 is het voorontwerpbestemmingsplan aan 22 instanties toegezonden in het kader van het overleg. Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient de gemeente bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te plegen met betrokken instanties, zoals het waterschap en diensten van Rijk en provincie, die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. Zeven instanties hebben van de gelegenheid gebruik gemaakt om op het voorontwerp te reageren. In een afzonderlijke Nota Inspraak en overleg Lingewaal buitengebied zijn de overlegreacties samengevat en voorzien van een gemeentelijk antwoord. De Nota Inspraak en overleg Lingewaal buitengebied is separaat bij het bestemmingsplan gevoegd.

B i j l a g e n

Bijlage 1: Samenstelling klankbordgroep

De volgende organisatie zijn vertegenwoordigd in de klankbordgroep Buitengebied

1. Land- en Tuinbouw Organisatie
2. Vereniging voor Agrarisch- en Natuurbeheer Lingewaal
3. Industriële Vereniging Lingewaal (IVL)
4. Politie
5. Brandweer
6. Staatsbosbeheer
7. Vereniging Linge goed Onze Zaak
8. WMO Raad Lingewaal
9. Kamer van Koophandel
10. Een viertal burger voor de behartiging van de burgerbelangen

Buitengebied 2012

Inhoudsopgave

Regels	5
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	7
Artikel 1 Begrippen	7
Artikel 2 Wijze van meten	15
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	17
Artikel 3 Agrarisch	17
Artikel 4 Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden	25
Artikel 5 Bedrijf	34
Artikel 6 Bedrijf - Gasontvangstation	39
Artikel 7 Gemengd - 1	40
Artikel 8 Gemengd - 2	43
Artikel 9 Groen	45
Artikel 10 Horeca	47
Artikel 11 Maatschappelijk	50
Artikel 12 Natuur	52
Artikel 13 Recreatie - Dagrecreatie	55
Artikel 14 Recreatie - Verblijfsrecreatie	57
Artikel 15 Sport	59
Artikel 16 Sport - 2	63
Artikel 17 Sport - 3	65
Artikel 18 Verkeer	66
Artikel 19 Verkeer - Railverkeer	68
Artikel 20 Water	69
Artikel 21 Water - Vaarweg	71
Artikel 22 Wonen - 1	72
Artikel 23 Wonen - 2	79
Artikel 24 Wonen - 6	83
Artikel 25 Wonen - Landgoed	84
Artikel 26 Leiding - Gas	87
Artikel 27 Leiding - Riool	89
Artikel 28 Waarde - Archeologische verwachting 1	91
Artikel 29 Waarde - Archeologische verwachting 2	94
Artikel 30 Waarde - Archeologische verwachting 3	97
Artikel 31 Waarde - Archeologische waardevolle gebieden 1	100
Artikel 32 Waarde - Archeologische waardevolle gebieden 2	103
Artikel 33 Waarde - Landgoed	106
Artikel 34 Waarde - Nieuwe Hollandse Waterlinie	107
Artikel 35 Waterstaat - Waterkering	109
Artikel 36 Waterstaat - Waterretentie	111
Artikel 37 Waterstaat - Waterstaatkundige functie	113
Hoofdstuk 3 Algemene regels	115
Artikel 38 Anti-dubbeltelbepaling	115
Artikel 39 Algemene bouwregels	116
Artikel 40 Algemene aanduidingsregels	118
Artikel 41 Algemene afwijkingsregels	122
Artikel 42 Algemene wijzigingsregels	123

Artikel 43	Algemene procedureregels	127
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	129
Artikel 44	Overgangsrecht	129
Artikel 45	Slotregel	131
Bijlagen		133
Bijlage 1	Staat van bedrijfsactiviteiten	135
Bijlage 2	Eigenaren Lingelandjes	145
Bijlage 3	Nevenactiviteiten	149

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan Buitengebied 2012 van de gemeente Lingewaal;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0733.BpBuitengebied-ON01 met de bijbehorende regels en bijlagen;

1.3 aanduiding:

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

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 aan het buitengebied gebonden bedrijven:

bedrijven die door hun aard of activiteiten functioneel aan het buitengebied gebonden zijn. Voorbeelden van aan het buitengebied gebonden bedrijven zijn een hoveniersbedrijf, paardenpension/ -stalling, kennel, dierenasiel en hondensportaccommodatie;

1.6 agrarisch bedrijf:

een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen (houtteelt daaronder begrepen) en/of het houden van dieren;

1.7 agrarisch medegebruik:

een gebruik voor kleinschalige niet-bedrijfsmatige agrarische activiteiten, al dan niet met een hobbymatig karakter;

1.8 agrarisch verwante bedrijven:

bedrijven die gericht zijn op het leveren van diensten en goederen aan agrarische bedrijven zoals het bewerken, vervoeren en/of verhandelen van agrarische producten en bedrijven die zich richten op een combinatie van agrarische- en zorgfuncties. Voorbeelden van agrarisch verwante bedrijven zijn loonbedrijven, veehandelsbedrijven, dierenklinieken voor grootvee, groothandels in agrarische gewassen en zorgboerderijen;

1.9 ambachtelijke bedrijven:

kleinschalige bedrijven die gericht zijn op het overwegend door middel van handwerk vervaardigen, bewerken, of herstellen en installeren van goederen die verband houden met het ambacht. Voorbeelden van ambachtelijke bedrijven zijn kleinschalige bierbrouwerijen, klokkenmakerijen, pottenbakkerijen, ateliers en kaasboerderijen;

1.10 bebouwing:

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

1.11 bebouwingspercentage:

een in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van het bouwvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;

1.12 bed & breakfast:

een bed & breakfast is een kleinschalige, aan de woonfunctie ondergeschikte, verblijfsvoorziening gericht op het aanbieden van logies en ontbijt. Onder een bed & breakfast voorziening wordt niet verstaan overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid of permanente kamerverhuur;

1.13 bedrijf aan huis:

het door de bewoner van de woning bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, geheel of overwegend door handwerk, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijbehorende bouwwerken met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend, niet zijnde detailhandel, behoudens de beperkte verkoop van artikelen verband houdende met de activiteiten;

1.14 bedrijfswoning:

één woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting ter plaatse noodzakelijk is, gelet op het feitelijk gebruik van het gebouw en/of terrein in overeenstemming met de bestemming;

1.15 beperkt kwetsbaar object:

een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een richtwaarde voor het risico c.q. een risico-afstand is bepaald, waarmee rekening moet worden gehouden;

1.16 beroep aan huis:

het door de bewoner van de woning beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch, of hiermee gelijk stellen gebieden, waaronder kappers, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijbehorende bouwwerken met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend, niet zijnde detailhandel, behoudens de beperkte verkoop van artikelen verband houdende met de activiteiten;

1.17 bestaand:

- bij bebouwing: bebouwing zoals aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, mits op een legale wijze tot stand gebracht, dan wel mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning;
- bij gebruik: gebruik zoals aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen;

1.18 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.19 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.20 bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op het hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;

1.21 bouwen:

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

1.22 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.23 bouwperceel:

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

1.24 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.25 bouwvlak:

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

1.26 bouwwerk:

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

1.27 dagrecreatie:

vormen van recreatie, die in principe plaatsvinden tussen zonsopgang en zonsondergang en niet gericht zijn op het verstrekken van nachtverblijf;

1.28 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop), het verkopen, het verhuren en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, waaronder grootschalige detailhandel, volumineuze detailhandel, tuincentrum en supermarkt;

1.29 educatief medegebruik:

een educatief gebruik van gronden en bouwwerken dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit educatieve gebruik is toegestaan, zoals rondleidingen;

1.30 extensieve dagrecreatie:

die vormen van openluchtrecreatie, waarbij in het algemeen het beleven van rust voorop staat en het aantal recreanten per oppervlakte-eenheid beperkt is, niet zijnde kleinschalige oeverrecreatie. Voorbeelden zijn fietsen en wandelen;

1.31 extensieve verblijfsrecreatie:

die vormen van recreatie gericht op verblijf buiten de eigen woning, waarbij ten minste één overnachting plaats vindt in een recreatief nachtverblijf en waarbij in het algemeen het beleven van rust voorop staat en het aantal recreanten per oppervlakte-eenheid beperkt is. Voorbeelden zijn kampeerboerderijen en pensions;

1.32 gebouw:

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

1.33 gebruiksgericte paardenhouderij:

paardenhouderij die is gericht op het africhten en trainen van paarden, het bieden van stalruimte voor paarden, het geven van instructie aan derden, het trainen van paarden en uitbrengen in de sport, verhuur van diensten met behulp van paarden, de in- en verkoop van paarden, menhal en wedstrijden ten behoeve van de hippische sport;

1.34 geluidzoneringsplichtige inrichting:

een inrichting, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een zone moet worden vastgesteld;

1.35 grondgebonden agrarisch bedrijf:

een agrarisch bedrijf waarvan de productie geheel of in overwegende mate afhankelijk is van het voortbrengend vermogen van onbebouwde grond in de directe omgeving van het bedrijf. Grondgebonden bedrijven zijn in ieder geval: akkerbouw-, fruitteelt- en vollegrondstuintbouwbedrijven en boomteeltbedrijven, waarvan de bomen rechtstreeks in de grond zijn geplant. Melkvee- en/of weideveebedrijven zijn ook grondgebonden;

1.36 horeca:

het bedrijfsmatig verstrekken van dranken en/of etenswaren en/of logies;

horeca, categorie 1:

een horecabedrijf, dat qua exploitatievorm aansluit bij winkelvoorzieningen en waar overwegend niet ter plaatse bereide kleinere etenswaren en in hoofdzaak alcoholvrije drank worden verstrekt. Bij de openingstijden wordt aangesloten op de openingstijden van de winkels;

horeca, categorie 2:

een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het verstrekken van maaltijden of etenswaren die ter plaatse genuttigd plegen te worden. Daaronder worden begrepen: cafetaria/snackbar, fastfood en broodjeszaken, lunchroom, konditorei, ijssalon/ijswinkel koffie en/of tearoom, afhaalcentrum, eetwinkel, restaurant;

horeca, categorie 3:

een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het verstrekken van (alcoholische) dranken voor consumptie ter plaatse, alsmede het verstrekken van maaltijden of etenswaren die ter plaatse genuttigd plegen te worden, alsmede (in sommige gevallen) de gelegenheid biedt tot dansen;

Daaronder worden begrepen: café, bar, grand-café, eetcafé, danscafé, pubs, juice- en healthbar;

horeca, categorie 4:

een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het bieden van vermaak en ontspanning (niet zijnde een recreatieve voorziening) en/of het geven van gelegenheid tot de dansbeoefening, al dan niet met levende muziek en al dan niet met de verstrekking van dranken en kleine etenswaren:

Daaronder worden begrepen: discotheek/dancing, nacht-café (met nachtvergunning);

horeca, categorie 5:

een inrichting die geheel of in overwegende mate is gericht op het verstrekken van nachtverblijf.

Daaronder worden begrepen: hotel, motel, pension en overige logiesverstrekkers;

1.37 intensieve veehouderij:

een niet-grondgebonden agrarisch bedrijf dat gebruikt wordt als veehouderij volgens de Wet milieubeheer voor het bedrijfsmatig houden van vee, zoals runderen, varkens, schapen, geiten pluimvee en pelsdieren, met een minimale omvang van 5 NGE en waarbij dit houden van vee geheel of nagenoeg geheel plaatsvindt in gebouwen. Het biologisch houden van dieren conform een regeling krachtens artikel 2 van de Landbouwkwaliteitswet en het houden van melkrundvee of paarden, wordt niet aangemerkt als intensieve veehouderij.

1.38 kleinschalige horeca die gerelateerd is aan de recreatieve functie van het buitengebied:

kleinschalige horecabedrijven die gericht zijn op het verstrekken van maaltijden en dranken voor gebruik ter plaatse en die gerelateerd zijn aan de recreatieve functie van het buitengebied. Voorbeelden van kleinschalige horecabedrijven zijn (pannenkoeken)restaurants, eethuizen en ijssalons;

1.39 kleinschalige oeverrecreatie:

vorm van dagrecreatie, waarbij een zodanige natuurbeleving voorop staat, dat geen afbreuk wordt gedaan aan de bestaande natuurwaarden en waarbij geen sprake is van:

- bedrijfsmatige activiteiten;
- verkoop of verhuur aan derden in welke vorm dan ook, met inbegrip van het verstrekken van recreatieve diensten aan derden;
- het opslaan of plaatsen van tenten en kampeermiddelen in welke vorm dan ook;
- het gebruik van het perceel voor nachtverblijf in welke vorm dan ook.

1.40 kwetsbaar object:

een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde voor het risico c.q. een risico-afstand tot een risicovolle inrichting is bepaald, die in acht genomen moet worden;

1.41 manege:

paardenhouderij, bestaande uit één of meerdere binnenrijbanen die uitsluitend is gericht op het bieden van paardrijdmogelijkheden en het geven van instructie aan derden met gebruik van paarden in eigendom van het bedrijf, al dan niet met een horecavoorziening die is gericht op het verstrekken van dranken en etenswaren aan bezoekers van het managebedrijf;

1.42 mantelzorg:

tijdelijke zorg die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende door personen uit diens directe omgeving waarbij de zorgverlening rechtstreeks voortvloeit uit de sociale relatie en de gebruikelijke zorg van huisgenoten voor elkaar overstijgt;

1.43 nevenactiviteit:

een activiteit van beperkte bedrijfsmatige en/of ruimtelijke omvang zodat de functie waaraan zij wordt toegevoegd, qua aard, omvang en verschijningsvorm, als hoofdfunctie duidelijk herkenbaar blijft;

1.44 ondersteunende horeca:

een horecavoorziening binnen een bestemming waarvan de functie een andere dan horeca is, maar waar men ten behoeve van de hoofdfunctie een ruimte specifiek heeft ingericht voor de consumptie van drank en etenswaren;

1.45 opslagbedrijven:

bedrijven die gericht zijn op het bewaren van goederen, waaronder agrarische producten, materialen en stoffen zonder dat ter plaatse sprake is van productie, verwerking, handel of soortgelijke activiteiten. Voorbeelden van opslagbedrijven zijn caravanstallingen en meubelopslagbedrijven;

1.46 paardenbak:

een door middel van een afscheiding afgezonderd stuk terrein met een andere ondergrond dan gras, kennelijk ingericht voor het africhten en/of trainen en berijden van paarden en pony's en/of het anderszins beoefenen van de paardensport, met of zonder de daarbij behorende voorzieningen;

1.47 peil:

- a. voor gebouwen waarvan de toegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b. voor gebouwen die worden gebouwd in de dijk tot 2 meter onder de kruin van de dijk: de kruin van het aanliggende dijklichaam;
- c. voor gebouwen in de dijk op meer dan 2 meter onder de kruin van de dijk: het gemiddelde bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld ter plaatse van de hoofdtoegang;
- d. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld;

1.48 recreatiewoning:

een gebouw, geen woonkeet, geen caravan, geen caravanbouwwerk of ander bouwsel op wielen zijnde, bestemd om uitsluitend door een of meer personen, die zijn/hun hoofdverblijf elders heeft/hebben, gedurende een gedeelte van het jaar te worden bewoond;

1.49 relatie:

ter plaatse van de aanduiding 'relatie' wordt de verbinding aangegeven tussen twee of meer afzonderlijk begrensde bouwvlakken of bestemmingsvlakken, inclusief de daaraan toegekende aanduidingen waarmee die bouwvlakken of bestemmingsvlakken één vlak vormen;

1.50 seksinrichting:

de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte, waarin bedrijfsmatig, of op een kennelijk bedrijfsmatige wijze seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting wordt in elk geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub of een prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.51 teeltondersteunende voorzieningen:

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

- verbetering van de productie, onder meer door teeltvervroeging en -verlating, terugdringing van onkruidgroei en beperking van vraatschade;
- verbetering van de arbeidsomstandigheden, onder meer door gewassen verhoogd te telen;
- bereiken van positieve effecten op milieu en water (bodembescherming, terugdringen onkruidbestrijding, effectief omgaan met water).

Teeltondersteunende voorzieningen zijn hagelnetten, schaduwnetten en tunnelkassen;

1.52 terras:

een buiten de besloten ruimte van een inrichting liggend deel van een horecabedrijf waar sta- of zitgelegenheid kan worden geboden en waar tegen vergoeding dranken kunnen worden geschonken of spijzen voor directe consumptie kunnen worden bereid of verstrekt;

1.53 tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen:

teeltondersteunende voorzieningen welke zo lang als de teelt dit vereist aanwezig zijn, met een maximum van drie maanden per jaar;

1.54 tuincentrum:

een bedrijf dat binnen een ruimte of op een terrein, al dan niet overdekt, planten en een volledig assortiment aan tuinartikelen uit voorraad aan particulieren aanbiedt alsmede daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen en/ of diensten, niet zijnde evenementen. Tuinartikelen zijn artikelen die dienen voor de aanleg, de inrichting en het onderhoud van en het verblijf in tuinen. Onder volledig assortiment wordt begrepen:

- basisassortiment: direct voor de aanleg, inrichting en onderhoud van tuinen benodigde artikelen;
- randassortiment: indirect voor de aanleg, inrichting en onderhoud van huis en tuin en benodigde artikelen, alsmede dieren, dierenbenodigdheden en -voeding, decoratie en woonaccessoires binnenshuis, dieren service (trim mogelijkheid, medische- en preventieve zorg, advies), tuin en waxkleding, buitenspeelgoed, buitenkoken en accessoires, streekproducten als appels, peren honing e.d;
- gelegenhedsassortiment en ambulante verkoop: artikelen ten behoeve van de betreffende branche of soort winkel behoren tot maximaal 20% van de verkoopruimte.
- een horeca-activiteit ten dienste van het tuincentrum;
- verkoop van vuurwerk in de maand december;

1.55 voorgevel:

de naar de weg of naar de openbare ruimte gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die door de ligging, de situatie ter plaatse en/of de indeling van het gebouw als voorgevel moet worden aangemerkt;

1.56 voorgevelbouwgrens:

het naar de weg of naar de openbare ruimte gekeerde deel van de bouwgrens of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg of openbare ruimte gekeerde deel van de bouwgrens, het deel van de bouwgrens dat door de ligging, de situatie ter plaatse en/of de indeling van het gebouw als voorgevelbouwgrens moet worden aangemerkt;

1.57 weilanddepot:

de tijdelijke opslag van baggerspecie op percelen gelegen naast de watergang waaruit de baggerspecie afkomstig is gedurende maximaal drie jaar.

1.58 woongebouw:

een gebouw waarin meerdere wooneenheden zijn gevestigd;

1.59 woning:

een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van maximaal twee afzonderlijke huishoudens.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van de regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

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 Bovenkant Spoorstaaf:

de hoogte van de bovenkant van de laatste spoorstaaf ten opzicht van N.A.P.

2.4 de goothoogte van een bouwwerk:

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

2.5 de inhoud van een bouwwerk:

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

2.6 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

2.7 de ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend;

2.8 de hoogte van een antenne-installatie:

vanaf peil tot aan het hoogste punt van de antenne-installatie.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van een agrarisch bedrijf met een in hoofdzaak grondgebonden agrarische bedrijfsvoering, met dien verstande dat boomkwekerijen en boomgaarden niet zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'openheid';
- b. ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij', de uitoefening van een agrarisch bedrijf in de vorm van een intensieve veehouderij, met dien verstande dat niet meer dan de bestaande oppervlakte van het bouwvlak dat gebruikt wordt ten behoeve van de intensieve veehouderij, mag worden gebruikt voor de intensieve veehouderij;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw', de uitoefening van een agrarisch bedrijf in de vorm van glastuinbouw;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij', de uitoefening van een gebruiksgerichte paardenhouderij met de daarbij behorende voorzieningen zoals een paardenbak en een paddock;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'openheid', het behoud en herstel van de openheid van de vochtige graslandgebieden ter bescherming van het waardevolle leefgebied voor weidevogels;
- f. het opslaan van baggerspecie in weilanddepots;
- g. de verkoop van streekeigen producten, met dien verstande dat de verkoopvloeroppervlakte niet meer mag bedragen dan 50 m²;
- h. bedrijfswoningen, met dien verstande dat het aantal bedrijfswoningen per bouwvlak niet meer mag bedragen dan 1, tenzij anders is aangegeven door middel van de aanduiding 'maximaal aantal wooneenheden'. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' is geen bedrijfswoning toegestaan;
- i. mantelzorg in de bedrijfswoning;
- j. bed & breakfast in de bedrijfswoning, met dien verstande dat:
 1. bed & breakfast niet is toegestaan in vrijstaande bijbehorende bouwwerken;
 2. de omvang van de bed & breakfast niet meer mag bedragen dan 2 kamers en 6 slaappleatsen;
 3. maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning mag worden gebruikt ten behoeve van bed & breakfast, tot een maximum van 50 m²;
 4. een zelfstandige wooneenheid niet is toegestaan;
 5. een verblijfsregister aanwezig dient te zijn;
- k. nevenactiviteiten, met de nadere functie welke is weergegeven in de navolgende tabel ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - nevenactiviteit':

Adres	Nevenactiviteit
Raayweg 10	Agrarisch hulpbedrijf
Graaf Reinaldweg 1	Caravanstalling

- l. de functies als bedoeld in lid 20.1 voorzover de gronden zijn gelegen binnen 10 m van de bestemming 'Water';

met daaraan ondergeschikt:

- m. voorzieningen van openbaar nut;

- n. extensieve dagrecreatie;
- o. infrastructurele voorzieningen;
- p. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- q. waterlopen en waterpartijen;
- r. natuurvriendelijke oevers.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd, behoudens het bepaalde in 3.2.2 sub c;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. in afwijking van het bepaalde in sub a is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - solitair agrarisch gebouw' uitsluitend de bestaande bebouwing toegestaan;
- d. in afwijking van het bepaalde in sub a is de bestaande bebouwing welke buiten het bouwvlak is gebouwd toegestaan, met dien verstande dat de bestaande bebouwing op een legale wijze tot stand is gekomen.

3.2.2 Gebouwen, niet zijnde bedrijfswoningen en bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen

Voor het bouwen van gebouwen, niet zijnde bedrijfswoningen en bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

- a. de goothoogte binnen het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 6 meter;
- b. de bouwhoogte binnen het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 10 meter;
- c. gebouwen, niet zijnde bedrijfswoningen en bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen zijn buiten het bouwvlak toegestaan onder de volgende voorwaarden:
 - 1. de maximale oppervlakte van gebouwen buiten het bouwvlak bedraagt 20% van de oppervlakte van het bouwvlak per bouwperceel;
 - 2. de minimale afstand tot de erfgrans bedraagt 3 meter;
 - 3. de maximale bouwhoogte bedraagt 4 meter, met dien verstande dat indien de maximale bouwhoogte van gebouwen gelegen op hetzelfde bouwvlak als bedoeld in sub b minder bedraagt dan 4 meter, de maximale bouwhoogte niet meer mag bedragen dan deze hoogte;
- d. een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 sub a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht voor de bouw van veestallen mag slechts worden verleend, indien bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning is aangetoond dat het project niet leidt tot een significante toename van de ammoniakdepositie in een Natura 2000-gebied, gelet op de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied.

3.2.3 Teeltondersteunende voorzieningen

Voor het bouwen van teeltondersteunende voorzieningen gelden de volgende regels:

- a. uitsluitend hagelnetten en schaduwnetten zijn toegestaan;
- b. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - tunnelkas' zijn tunnelkassen toegestaan.

3.2.4 *Bedrijfswoning*

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

- a. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 6 meter;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 meter;
- c. de minimale afstand tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt 3 meter;
- d. de maximale inhoud bedraagt 750 m³.

3.2.5 *Bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning*

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

- a. de maximale goothoogte bedraagt 3 meter;
- b. de maximale bouwhoogte bedraagt 5 meter;
- c. de maximale gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken bedraagt 50 m²;
- d. de minimale afstand tot de voorgevellijn van de woning bedraagt 3 meter.

3.2.6 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 meter bedragen, met dien verstande dat de hoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel maximaal 1 meter mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van voedersilo's binnen het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 15 m;
- c. de bouwhoogte van lichtmasten ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij' mag niet meer bedragen dan 6 m;
- d. voor de bouw van een paardenbak gelden de volgende regels:
 1. per bouwvlak is maximaal 1 paardenbak toegestaan;
 2. de paardenbak mag zowel binnen als buiten het bouwvlak gerealiseerd worden, mits:
 - de afstand tot het hoofdgebouw niet meer mag bedragen dan 40 m;
 - de afstand tot het bouwvlak van derden niet minder mag bedragen dan 30 m;
 3. de paardenbak is uitsluitend toegestaan ten behoeve van hobbymatig gebruik, tenzij de gronden zijn gelegen ter plaats van de aanduiding 'paardenhouderij';
 4. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 800 m²;
 5. lichtmasten zijn niet toegestaan;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2,5 meter bedragen.

3.3 *Afwijken van de bouwregels*

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. sublid 3.2.1 sub a ten behoeve van het veranderen van de vorm van het bouwvlak, met dien verstande dat:
 1. het bouwvlak niet mag worden vergroot;
 2. aangetoond is dat het vervormen van het bouwvlak noodzakelijk is in het kader van een doelmatige bedrijfsvoering, met dien verstande dat de noodzaak van de uitbreiding voor de doelmatige bedrijfsvoering is aangetoond door middel van een advies van een agrarische deskundige;
 3. alle bedrijfsbebouwing binnen het bouwvlak gesitueerd dient te blijven;
 4. het verschuiven van de grens van het bouwvlak niet tot gevolg mag hebben dat

- voor de voorgevelrooilijn van de bedrijfswoning kan worden gebouwd;
5. is aangetoond dat de vervorming niet leidt tot een significante toename van de ammoniakdepositie in een Natura 2000-gebied, gelet op de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied;
 6. is aangetoond dat de wezenlijke waarden en kenmerken van de EHS niet significant worden aangetast;
 7. wordt voorzien in een zorgvuldige inpassing in het omringende landschap door middel van een erfinrichtingsplan;
 8. omliggende waarden door de vervorming van het bouwvlak niet onevenredig worden aangetast, waartoe in ieder geval onderzoek dient plaats te vinden naar flora en fauna, archeologische waarden, cultuurhistorische waarden stedenbouwkundige waarden en landschappelijke waarden;
 9. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden, waartoe in ieder geval dient te worden aangetoond dat wordt voldaan aan de normen inzake geur, geluid en luchtkwaliteit;
 10. de vervorming niet leidt tot nadelige gevolgen voor de verkeersafwikkeling en de verkeersveiligheid en in de parkeerbehoefte wordt voorzien.
- b. sublid 3.2.2 sub a ten behoeve van het verhogen van de goothoogte, met dien verstande dat:
1. de goothoogte niet meer bedraagt dan 10 m;
 2. aangetoond is dat de verhoging van de goothoogte noodzakelijk is in het kader van een doelmatige agrarische bedrijfsvoering;
 3. omliggende waarden door de verhoging van de goothoogte niet onevenredig worden aangetast, waartoe in ieder geval onderzoek dient plaats te vinden naar stedenbouwkundige en landschappelijke waarden;
- c. sublid 3.2.2 sub b ten behoeve van het verhogen van de bouwhoogte, met dien verstande dat:
1. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 13 m;
 2. aangetoond is dat de verhoging van de bouwhoogte noodzakelijk is in het kader van een doelmatige agrarische bedrijfsvoering;
 3. omliggende waarden door de verhoging van de bouwhoogte niet onevenredig worden aangetast, waartoe in ieder geval onderzoek dient plaats te vinden naar stedenbouwkundige en landschappelijke waarden;
- d. sublid 3.2.5 sub c ten behoeve van het tijdelijk uitbreiden van de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning ten behoeve van het uitoefenen van mantelzorg, met dien verstande dat:
1. er aantoonbaar behoefte bestaat aan mantelzorg in verband met medische, psychische en/of sociale omstandigheden, in welk kader een indicatie voor mantelzorg aanwezig is;
 2. de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken ten behoeve van mantelzorg niet meer dan 80 m² mag bedragen;
 3. de inhoud van bijbehorende bouwwerken ten behoeve van mantelzorg niet meer dan 200 m³ mag bedragen;
 4. de vrijstaande of aangebouwde bijbehorende bouwwerken constructief en functioneel ondergeschikt zijn aan de bedrijfswoning;
 5. het vrijstaande bijbehorende bouwwerk achter de achtergevel en het verlengde daarvan van de bedrijfswoning moet worden gesitueerd;
 6. de afstand van de achtergevel van de bedrijfswoning tot de voorgevel van het vrijstaande bijbehorende bouwwerk niet meer dan 15 m mag bedragen, tenzij de inrichting van het perceel het niet mogelijk maakt om het vrijstaande bijbehorende bouwwerk binnen deze afstand te plaatsen;
 7. parkeren op eigen terrein plaatsvindt en er geen tweede inrit aangelegd wordt;
 8. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van

- aangrenzende gronden;
- e. sublid 3.2.6 sub d.2 ten behoeve van het verkleinen van de afstand van paardenbakken tot de bouwpercelen van derden, mits de belangen van derden niet onevenredig worden aangetast.

3.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. seksinrichtingen;
- b. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- c. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- d. het gebruik van meer dan één bouwlaag van een bouwwerk voor het houden van dieren;
- e. het opslaan van goederen en het stallen van caravans;
- f. boomgaarden binnen een afstand van 50 m tot (bedrijfs)woningen, sport- en recreatievoorzieningen en maatschappelijke voorzieningen, behoudens bestaande en vervanging van bestaande boomgaarden.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Huisvesting seizoensarbeiders

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.1 ten behoeve van verlenen van huisvesting van seizoensarbeiders, met dien verstande dat:

- a. de huisvesting uitsluitend bedoeld is voor seizoensarbeiders die tijdelijk werkzaam zijn voor het betreffende agrarische bedrijf;
- b. het betreft wisselend gebruik, afhankelijk van de bedrijfsmatige noodzaak in de productiegebonden seizoenen;
- c. de aanwezige bedrijfsgebouwen voor dit doel mogen worden ingericht voor een overnachtingsaccommodatie, die niet geschikt is voor zelfstandige bewoning, en/of daarbij behorende voorzieningen;
- d. indien aangetoond wordt dat onvoldoende ruimte aanwezig is binnen de aanwezige bedrijfsgebouwen deze voor dit doel ook mogen worden uitgebreid, waarbij sublid 3.2.2 van overeenkomstige toepassing is;
- e. indien mogelijkheden voor de in sub c genoemde overnachtingsaccommodatie redelijkerwijs ontbreken, in plaats daarvan in de periode van 1 mei tot 1 oktober, binnen het bouwvlak tijdelijke mobiele woonunits mogen worden geplaatst, mits wordt voorzien in een doeltreffende landschappelijke inpassing;
- f. aangetoond wordt dat de omvang van de overnachtingsaccommodatie en/of het aantal te realiseren woonunits is afgestemd op de behoefte aan tijdelijke arbeidskrachten;
- g. van de in sub e genoemde periode kan worden afgeweken indien aangetoond wordt dat de aard van de agrarische bedrijfsvoering noodzaakt tot de huisvesting van seizoensarbeiders buiten de genoemde periode;
- h. de afstand tot boomgaarden ten minste 50 m dient te bedragen.

3.5.2 *Uitbreiding bed & breakfast*

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.1 sub j ten behoeve van het uitbreiden van de omvang van bed & breakfast, met dien verstande dat:

- a. de omvang niet meer mag bedragen dan 4 slaapkamers met 10 slaappleatsen;
- b. maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning mag worden gebruikt ten behoeve van bed & breakfast;
- c. er sprake is van voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

3.5.3 *Boomgaarden*

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.4 sub f voor het aanbrengen van boomgaarden binnen een afstand van 50 m tot (bedrijfs)woningen, sport- en recreatievoorzieningen en maatschappelijke voorzieningen, indien geen chemische bestrijdingsmiddelen worden gebruikt dan wel er zodanige voorzieningen worden getroffen dat zich geen chemische bestrijdingsmiddelen buiten de boomgaard c.q. het betreffende bouwperceel kunnen verspreiden.

3.5.4 *Nevenactiviteiten*

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.1 sub k ten behoeve van het toestaan van nevenactiviteiten op gronden welke niet zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - nevenactiviteit' of ten behoeve van het uitoefenen van andere nevenactiviteiten dan zijn opgenomen in sub k, met dien verstande dat:

- a. uitsluitend activiteiten zijn toegestaan welke zijn opgenomen in Bijlage 3 Nevenactiviteiten;
- b. niet meer dan 25% van de oppervlakte van de aanwezige gebouwen mag worden gebruikt ten behoeve van nevenactiviteiten, tot een maximum van 350 m², met dien verstande dat voor horeca niet meer dan 250 m² van de oppervlakte van gebouwen mag worden gebruikt;
- c. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen en natuur- en landschapswaarden van de naburige percelen en gronden;
- d. nevenactiviteiten niet zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'ehs - natuur';
- e. de afstand tot boomgaarden ten minste 50 m dient te bedragen.

3.6 *Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden*

- a. Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Agrarisch', niet zijnde de gronden ter plaatse van de aanduiding 'openheid', en zonder of in afwijking van een vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 - 1. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofiëren van waterlopen, watergangen, greppels, kolken en overige natuurlijke oppervlaktewateren, alsmede het anderszins verlagen van de waterstand;
 - 2. het vellen of rooien van bos, alsmede het verwijderen van landschapselementen;
 - 3. het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden en parkeergelegenheden, alsmede het aanbrengen van oppervlakteverhardingen groter dan 100 m²;
 - 4. het verwijderen van onverharde wegen of paden;

5. het aanbrengen van onder- en bovengrondse leidingen, constructies, installaties en apparatuur;
- b. Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Agrarisch', ter plaatse van de aanduiding 'openheid', en zonder of in afwijking van een vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 1. het verlagen, vergraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
 2. het diepploegen, diepwoelen of het uitvoeren van andere ingrepen in de bodem, waaronder ook begrepen de aanleg van leidingen, allen dieper dan 0,60 m onder maaiveld, waarbij de kruidlaag volledig wordt omgeploegd, alsmede de aanleg van drainage ongeacht de diepte tenzij het gaat om vervanging van bestaande drainage;
 3. het bebossen of anderszins beplanten van gronden met houtopstanden, waaronder begrepen het kweken en telen van bomen, struiken en heesters in verband met tuinbouw of als (agrarische) houtteelt;
 4. het aanleggen van landschapselementen;
- c. Het verbod als bedoeld in sub a en b is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:
 1. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
 2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan;
 3. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.
- d. Een omgevingsvergunning als bedoeld in sub a en b mag alleen worden verleend indien door de uitvoering van de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, geen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waarden en/of functies die het plan beoogt te beschermen, tenzij hieraan door het stellen van voorwaarden voldoende tegemoet kan worden gekomen.

3.7 Wijzigingsbevoegdheid

3.7.1 Vergroten van het bouwvlak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van het vergroten van het bouwvlak, met dien verstande dat:

- a. de oppervlakte van het bouwvlak voor grondgebonden agrarische bedrijven na vergroting niet meer mag bedragen dan 2 ha, met dien verstande dat indien het bouwvlak tevens is gelegen ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij' de oppervlakte van het bouwvlak en de omvang van de intensieve veehouderij niet vergroot mag worden ten behoeve van de intensieve veehouderij;
- b. de oppervlakte van het bouwvlak van gebruiksgericte paardenhouderijen ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij', en glastuinbouwbedrijven, ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw' na vergroting niet meer mag bedragen dan 1,5 ha;
- c. aangetoond is dat de vergroting van de oppervlakte van het bouwvlak noodzakelijk is in het kader van een doelmatige agrarische bedrijfsvoering;
- d. is aangetoond dat de vergroting niet leidt tot een significante toename van de ammoniakdepositie in een Natura 2000-gebied, gelet op de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied;
- e. is aangetoond dat de wezenlijke waarden en kenmerken van de EHS niet significant worden aangetast;
- f. wordt voorzien in een zorgvuldige inpassing in het omringende landschap door middel van een erfinrichtingsplan;
- g. omliggende waarden door de vergroting van de oppervlakte van het bouwvlak niet

- onevenredig worden aangetast, waartoe in ieder geval onderzoek dient plaats te vinden naar flora en fauna, archeologische waarden, cultuurhistorische waarden stedenbouwkundige waarden en landschappelijke waarden;
- h. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden, waartoe in ieder geval dient te worden aangetoond dat wordt voldaan aan de normen inzake geur, geluid en luchtkwaliteit;
- i. de vergroting niet leidt tot nadelige gevolgen voor de verkeersafwikkeling en de verkeersveiligheid en in de parkeerbehoefte wordt voorzien.

3.7.2 Tweede bedrijfswoning

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van het toestaan van een tweede bedrijfswoning, met dien verstande dat:

- a. aangetoond is dat sprake is van een noodzakelijk en intensief toezicht gedurende 24 uur per dag dat slechts door twee volwaardige arbeidskrachten kan worden verricht en dat het bedrijf duurzame werkgelegenheid biedt aan twee volwaardige arbeidskrachten;
- b. de afstand tot de eerste bedrijfswoning niet meer dan 20 m mag bedragen, tenzij uit het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige blijkt dat een afstand van niet meer dan 20 m stedenbouwkundig onaanvaardbaar is;
- c. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens niet minder dan 3 m mag bedragen;
- d. de inhoud van de bedrijfswoning niet meer mag bedragen dan 750 m³;
- e. de goot- en bouwhoogte niet meer mogen bedragen dan respectievelijk 6 m en 10 m;
- f. de afstand van de woning tot de as van de aanliggende weg stedenbouwkundig aanvaardbaar is;
- g. voldaan wordt aan het bepaalde in de Wet geluidhinder;
- h. de afstand tot boomgaarden ten minste 50 m dient te bedragen.
- i. er geen sprake is van een onevenredige aantasting van:
 - 1. de milieusituatie;
 - 2. de verkeersveiligheid;
 - 3. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
 - 4. het landschaps- en bebouwingsbeeld.

3.7.3 Splitsen van een bestaande woning

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van het splitsen van een bestaande bedrijfswoning in twee zelfstandige woningen, mits:

- a. de gronden zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden';
- b. omliggende (agrarische) bedrijvigheid door de woningsplitsing niet in de bedrijfsvoering wordt belemmerd;
- c. uit onderzoek is gebleken dat sprake is van een aanvaardbaar leefklimaat voor wat betreft het aspect geur;
- d. uit akoestisch onderzoek is gebleken dat kan worden voldaan aan het gestelde bij of krachtens de Wet geluidhinder ten aanzien van de geluidsbelasting op de gevel van de gesplitste woningen;
- e. uit milieukundig en cultuurhistorisch bodemonderzoek is gebleken dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik;
- f. er niet eerder woningsplitsing heeft plaatsgevonden.

Artikel 4 Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van een agrarisch bedrijf met een in hoofdzaak grondgebonden agrarische bedrijfsvoering, met dien verstande dat boomkwekerijen en boomgaarden niet zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'openheid';
- b. ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij', de uitoefening van een agrarisch bedrijf in de vorm van een intensieve veehouderij, met dien verstande dat niet meer dan de bestaande oppervlakte van het bouwvlak dat gebruikt wordt ten behoeve van de intensieve veehouderij, mag worden gebruikt voor de intensieve veehouderij;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij', de uitoefening van een gebruiksgerichte paardenhouderij met de daarbij behorende voorzieningen zoals een paardenbak en een paddock;
- d. behoud van landschappelijke- en natuurwaarden, met dien verstande dat daaronder is begrepen de:
 1. de instandhouding van de landschappelijke - en natuurwaarden van landbouwgronden gelegen in het waardevolle landschap 'De Regulieren' ter bescherming van het kleinschalige oeverwallandschap langs de meanderende Linge met fruitteelt, de gave open kommen ten noorden van de Linge met weidebouw, grienden, populierenbosjes en eendenkooien, patronen van sloten en weteringen en wegbeplanting langs rechte wegen, in contrast met kleinschaligheid van Lingelandschap, de Diefdijk als opvallend en beeldbepalend element aan de westkant en de rust, ruimte en donkerte van het gebied;
 2. de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied 'Lingedijk & Diefdijk' alsmede bouwwerken ten behoeve van onderhoud en beheer mede begrepen.
- e. ter plaatse van de aanduiding 'openheid', het behoud en herstel van de openheid van de vochtige graslandgebieden ter bescherming van het waardevolle leefgebied voor weidevogels;
- f. het opslaan van baggerspecie in weilanddepots;
- g. de verkoop van streekelijke producten, met dien verstande dat de verkoopvloeroppervlakte niet meer mag bedragen dan 50 m²;
- h. bedrijfswoningen, met dien verstande dat het aantal bedrijfswoningen per bouwvlak niet meer mag bedragen dan 1, tenzij anders is aangegeven door middel van de aanduiding 'maximaal aantal wooneenheden'. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' is geen bedrijfswoning toegestaan.
- i. mantelzorg in de bedrijfswoning;
- j. bed & breakfast in de bedrijfswoning, met dien verstande dat:
 1. bed & breakfast niet is toegestaan in vrijstaande bijbehorende bouwwerken;
 2. de omvang van de bed & breakfast niet meer mag bedragen dan 2 kamers en 6 slaapplekken;
 3. maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning mag worden gebruikt ten behoeve van bed & breakfast, tot een maximum van 50 m²;
 4. een zelfstandige wooneenheid niet is toegestaan;
 5. een verblijfsregister aanwezig dient te zijn;
- k. nevenactiviteiten, met de nadere functie welke is weergegeven in de navolgende tabel ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - nevenactiviteit':

Adres	Nevenactiviteit
Nieuwe Steeg 85	Veehandelsbedrijf

Spijkse kweldijk 39	Veehandelsbedrijf
Spijkse kweldijk 66	minicamping

- l. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - caravan' is één caravan toegestaan;
- m. ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' is een parkeerterrein toegestaan;
- n. behoud van de architectuurhistorische, stedenbouwkundige en cultuurhistorische waarde van het peilhuis, ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek';
- o. de functies als bedoeld in lid 20.1 voorzover de gronden zijn gelegen binnen 20 m van de bestemming 'Water';

met daaraan ondergeschikt:

- p. voorzieningen van openbaar nut;
- q. extensieve dagrecreatie;
- r. infrastructurele voorzieningen;
- s. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- t. waterlopen en waterpartijen;
- u. natuurvriendelijke oevers;

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd, behoudens het bepaalde in 4.2.2 sub c;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. in afwijking van het bepaalde in sub a is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - solitair agrarisch gebouw' uitsluitend de bestaande bebouwing toegestaan;
- d. in afwijking van het bepaalde in sub a is de bestaande bebouwing welke buiten het bouwvlak is gebouwd toegestaan, met dien verstande dat de bestaande bebouwing op een legale wijze tot stand is gekomen.

4.2.2 Gebouwen, niet zijnde bedrijfswoningen en bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen

Voor het bouwen van gebouwen, niet zijnde bedrijfswoningen en bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

- a. de goothoogte binnen het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 6 m;
- b. de bouwhoogte binnen het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 10 m;
- c. gebouwen, niet zijnde bedrijfswoningen en bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen zijn buiten het bouwvlak toegestaan onder de volgende voorwaarden:
 - 1. de maximale oppervlakte van gebouwen buiten het bouwvlak bedraagt 20% van de oppervlakte van het bouwvlak per bouwperceel;
 - 2. de minimale afstand tot de erfgrans bedraagt 3 meter;
 - 3. de maximale bouwhoogte bedraagt 4 meter, met dien verstande dat indien de maximale bouwhoogte van gebouwen gelegen op hetzelfde bouwvlak als bedoeld in sub b minder bedraagt dan 4 meter, de maximale bouwhoogte niet meer mag bedragen dan deze hoogte;
- d. een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 sub a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht voor de bouw van veestallen mag slechts worden verleend,

indien bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning is aangetoond dat het project niet leidt tot een significante toename van de ammoniakdepositie in een Natura 2000-gebied, gelet op de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied.

4.2.3 *Teeltondersteunende voorzieningen*

Voor het bouwen van teeltondersteunende voorzieningen geldt de volgende regel:

- a. uitsluitend hagelnetten en schaduwnetten zijn toegestaan.

4.2.4 *Bedrijfswoning*

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

- a. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 6 meter;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 meter;
- c. de minimale afstand tot zijdelingse perceelgrens bedraagt 3 meter;
- d. de maximale inhoud bedraagt 750 m³, tenzij anders is aangegeven.

4.2.5 *Bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning*

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

- a. de maximale goothoogte bedraagt 3 meter;
- b. de maximale bouwhoogte bedraagt 5 meter;
- c. de maximale gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken bedraagt 50 m²;
- d. de minimale afstand tot de voorgevellijn van de woning bedraagt 3 meter.

4.2.6 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 meter bedragen, met dien verstande dat de hoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel maximaal 1 meter mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van voedersilo's binnen het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 15 m;
- c. de bouwhoogte van lichtmasten ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij' mag niet meer bedragen dan 6 m;
- d. voor de bouw van een paardenbak gelden de volgende regels:
 1. per bouwvlak is maximaal 1 paardenbak toegestaan;
 2. de paardenbak mag zowel binnen als buiten het bouwvlak gerealiseerd worden, mits:
 - afstand tot het hoofdgebouw niet meer mag bedragen dan 40 m;
 - de afstand tot het bouwvlak van derden niet minder mag bedragen dan 30 m;
 3. de paardenbak is uitsluitend toegestaan ten behoeve van hobbymatig gebruik, tenzij de gronden zijn gelegen ter plaats van de aanduiding 'paardenhouderij';
 4. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 800 m²;
 5. lichtmasten zijn niet toegestaan;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2,5 meter bedragen.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. sublid 4.2.1 sub a ten behoeve van het veranderen van de vorm van het bouwvlak, met dien verstande dat:
 1. het bouwvlak niet mag worden vergroot;
 2. aangetoond is dat het vervormen van het bouwvlak noodzakelijk is in het kader van een doelmatige bedrijfsvoering, met dien verstande dat de noodzaak van de uitbreiding voor de doelmatige bedrijfsvoering is aangetoond door middel van een advies van een agrarische deskundige;
 3. alle bedrijfsbebouwing binnen het bouwvlak gesitueerd dient te blijven;
 4. het verschuiven van de grens van het bouwvlak niet tot gevolg mag hebben dat voor de voorgevelrooilijn van de bedrijfswoning kan worden gebouwd;
 5. is aangetoond dat de vervorming niet leidt tot een significante toename van de ammoniakdepositie in een Natura 2000-gebied, gelet op de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied;
 6. is aangetoond dat de wezenlijke waarden en kenmerken van de EHS niet significant worden aangetast;
 7. wordt voorzien in een zorgvuldige inpassing in het omringende landschap door middel van een erfinrichtingsplan;
 8. omliggende waarden door de vervorming van het bouwvlak niet onevenredig worden aangetast, waartoe in ieder geval onderzoek dient plaats te vinden naar flora en fauna, archeologische waarden, cultuurhistorische waarden stedenbouwkundige waarden en landschappelijke waarden;
 9. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden, waartoe in ieder geval dient te worden aangetoond dat wordt voldaan aan de normen inzake geur, geluid en luchtkwaliteit;
 10. de vervorming niet leidt tot nadelige gevolgen voor de verkeersafwikkeling en de verkeersveiligheid en in de parkeerbehoefte wordt voorzien.
- b. sublid 4.2.2 sub a ten behoeve van het verhogen van de goothoogte, met dien verstande dat:
 1. de goothoogte niet meer bedraagt dan 10 m;
 2. aangetoond is dat de verhoging van de goothoogte noodzakelijk is in het kader van een doelmatige agrarische bedrijfsvoering;
 3. omliggende waarden door de verhoging van de goothoogte niet onevenredig worden aangetast, waartoe in ieder geval onderzoek dient plaats te vinden naar stedenbouwkundige en landschappelijke waarden;
- c. sublid 4.2.2 sub b ten behoeve van het verhogen van de bouwhoogte, met dien verstande dat:
 1. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 13 m;
 2. aangetoond is dat de verhoging van de bouwhoogte noodzakelijk is in het kader van een doelmatige agrarische bedrijfsvoering;
 3. omliggende waarden door de verhoging van de bouwhoogte niet onevenredig worden aangetast, waartoe in ieder geval onderzoek dient plaats te vinden naar stedenbouwkundige en landschappelijke waarden;
- d. sublid 4.2.5 sub c ten behoeve van het tijdelijk uitbreiden van de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning ten behoeve van het uitoefenen van mantelzorg, met dien verstande dat:
 1. er aantoonbaar behoefte bestaat aan mantelzorg in verband met medische, psychische en/of sociale omstandigheden, in welk kader een indicatie voor mantelzorg aanwezig is;
 2. de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken ten behoeve van mantelzorg niet meer dan 80 m² mag bedragen;

3. de inhoud van bijbehorende bouwwerken ten behoeve van mantelzorg niet meer dan 200 m³ mag bedragen;
 4. de vrijstaande of aangebouwde bijbehorende bouwwerken constructief en functioneel ondergeschikt zijn aan de bedrijfswoning;
 5. het vrijstaande bijbehorende bouwwerk achter de achtergevel en het verlengde daarvan van de bedrijfswoning moet worden gesitueerd;
 6. de afstand van de achtergevel van de bedrijfswoning tot de voorgevel van het vrijstaande bijbehorende bouwwerk niet meer dan 15 m mag bedragen, tenzij de inrichting van het perceel het niet mogelijk maakt om het vrijstaande bijbehorende bouwwerk binnen deze afstand te plaatsen;
 7. parkeren op eigen terrein plaatsvindt en er geen tweede inrit aangelegd wordt;
 8. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.
- e. sublid 4.2.6 sub d.2 ten behoeve van het verkleinen van de afstand van paardenbakken tot de bouwpercelen van derden, mits de belangen van derden niet onevenredig worden aangetast.

4.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. seksinrichtingen;
- b. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- c. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.
- d. het gebruik van meer dan één bouwlaag van een bouwwerk voor het houden van dieren;
- e. het opslaan van goederen en het stallen van caravans;
- f. boomgaarden binnen een afstand van 50 m tot (bedrijfs)woningen, sport- en recreatievoorzieningen en maatschappelijke voorzieningen, behoudens bestaande en vervanging van bestaande boomgaarden.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

4.5.1 Huisvesting seizoenarbeiders

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.1 ten behoeve van verlenen van huisvesting van seizoenarbeiders, met dien verstande dat:

- a. de huisvesting uitsluitend bedoeld is voor seizoenarbeiders die tijdelijk werkzaam zijn voor het betreffende agrarische bedrijf;
- b. het betreft wisselend gebruik, afhankelijk van de bedrijfsmatige noodzaak in de productiegebonden seizoenen;
- c. de aanwezige bedrijfsgebouwen voor dit doel mogen worden ingericht voor een overnachtingsaccommodatie, die niet geschikt is voor zelfstandige bewoning, en/of daarbij behorende voorzieningen;
- d. indien aangetoond wordt dat onvoldoende ruimte aanwezig is binnen de aanwezige bedrijfsgebouwen deze voor dit doel ook mogen worden uitgebreid, waarbij sublid 4.2.2 van overeenkomstige toepassing is;

Artikel 7 Gemengd - 1

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor een combinatie van de volgende functies:

- a. ontspanning en vermaak in de vorm van een educatieve en museale attractie;
- b. maatschappelijke voorzieningen in de vorm van activiteiten gericht op educatie en voorlichting;
- c. horeca categorie 2, met een omvang van maximaal 600 m² en bijbehorende terrassen met dien verstande dat de oppervlakte van terrassen niet wordt betrokken in de berekening van de maximale oppervlakte;
- d. detailhandel in aan de attractie gerelateerde producten en streekproducten, met een omvang van maximaal 300 m²;
- e. recreatie;
- f. instandhouding en ontwikkeling van cultuurhistorische, natuurlijke en landschappelijke waarden;
- g. verblijfsrecreatie in de vorm van kleinschalig kamperen, met een maximum van 15 tenten; uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kampeerterrein';
- h. één bedrijfswoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- i. bed & breakfast in de bedrijfswoning, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', met dien verstande dat:
 1. bed & breakfast niet is toegestaan in vrijstaande bijbehorende bouwwerken;
 2. de omvang van de bed & breakfast niet meer mag bedragen dan 2 kamers en 6 slaapplekken;
 3. maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning mag worden gebruikt ten behoeve van bed & breakfast, tot een maximum van 50 m²;
 4. een zelfstandige wooneenheid niet is toegestaan;
 5. een verblijfsregister aanwezig dient te zijn;
- j. parkeervoorzieningen; uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein';
- k. oppervlakte water met een omvang van minimaal 603 m² bij een peilstijging van 30 cm ten behoeve van waterberging;

met de daarbij behorende:

- gebouwen;
- bouwwerken, geen gebouw zijnde;
- wegen en paden;
- sanitaire voorzieningen;
- speelvoorzieningen;
- tuinen, erven en terreinen;
- waterlopen en waterpartijen, waaronder duikers en overige voorzieningen voor de waterberging;
- groenvoorzieningen.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. de goothoogte van gebouwen binnen het bouwvlak mag niet meer bedragen dan is aangegeven;

- d. de bouwhoogte van gebouwen binnen het bouwvlak mag niet meer bedragen dan is aangegeven;
- e. bijbehorende bouwwerken, met per bedrijfswoning een gezamenlijke maximale oppervlakte van 75 m², een maximale goothoogte van 3 m en een maximale bouwhoogte van 6 m.

7.2.2 Bedrijfswoning

Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' mag een gebouw worden gebouwd met dien verstande dat:

- a. de inhoud maximaal 750 m³ bedraagt;
- b. de inhoud van het gedeelte van het gebouw dat voor de woonfunctie wordt gebruikt maximaal 650 m³ bedraagt.

7.2.3 Kleinschalig kamperen

In afwijking van het bepaalde in lid 7.2.1 mag ten behoeve van het kleinschalig kamperen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kampeerterrein', een gebouw worden gebouwd met dien verstande dat:

- a. de oppervlakte maximaal 20 m² bedraagt;
- b. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan is aangegeven.

7.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 meter bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel maximaal 1 meter mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2,5 meter bedragen.

7.3 Specifieke gebruiksregels

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

- a. seksinrichtingen.

7.4 Afwijken van de gebruiksregels

7.4.1 Uitbreiding bed & breakfast

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 7.1 sub i ten behoeve van het uitbreiden van de omvang van bed & breakfast, met dien verstande dat:

- a. de omvang niet meer mag bedragen dan 4 slaapkamers met 10 slaappleatsen;
- b. maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning mag worden gebruikt ten behoeve van bed & breakfast;
- c. er sprake is van voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

7.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden

- a. Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Gemengd - 1', en zonder of in afwijking van een vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 - 1. houtgewas te vellen en te rooien;
 - 2. het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen en ophogen van gronden;
 - 3. het aanleggen, verbreden en verharden van wegen, paden, banen, parkeervoorzieningen en andere oppervlakteverhardingen;
 - 4. het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen;
 - 5. andere-werken die een verandering van de waterhuishouding of het grondwaterpeil tot gevolg hebben, zoals drainage en (onder)bemaling;
 - 6. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
 - 7. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen, het bebossen en aanplanten van gronden en het rooien en/of kappen van bos of andere houtgewassen.
- b. Een omgevingsvergunning als bedoeld in sub a mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van het ander-werk dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke waarden van het gebied en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.
- c. Een omgevingsvergunning als bedoeld in sub a wordt uitsluitend verleend voor zover dit niet leidt tot een onevenredige aantasting van de aanwezige cultuurhistorische waarden in het gebied.
- d. Geen omgevingsvergunning als bedoeld in sub a is nodig voor:
 - 1. andere-werken die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
 - 2. andere-werken die op het moment van inwerkingtreding van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning;
 - 3. andere-werken die worden uitgevoerd binnen het bouwvlak;
 - 4. andere-werken die worden uitgevoerd conform een door het bevoegd gezag goedgekeurd inrichtingsplan.

Artikel 8 Gemengd - 2

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor een combinatie van de volgende functies:

- a. culturele en kunstmanifestaties ter plaatse van de aanduiding 'cultuur en ontspanning';
- b. maatschappelijke voorzieningen in de vorm van activiteiten gericht op educatie en voorlichting;
- c. logiesverblijven en vergaderfaciliteiten ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning - logiesverblijf' met een totale oppervlakte van maximaal 400 m²;
- d. horeca, categorie 2, en detailhandel met terrasvoorziening ter plaatse van de aanduiding 'horeca' met een oppervlakte van maximaal 420 m² met dien verstande dat de oppervlakte van de terrasvoorziening niet wordt betrokken in de berekening van de maximale oppervlakte;
- e. 10 tentjes ter plaatse van de aanduiding 'kampeerterrein';
- f. een bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- g. bed & breakfast in de bedrijfswoning, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', met dien verstande dat:
 1. bed & breakfast niet is toegestaan in vrijstaande bijbehorende bouwwerken;
 2. de omvang van de bed & breakfast niet meer mag bedragen dan 2 kamers en 6 slaapplekken;
 3. maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning mag worden gebruikt ten behoeve van bed & breakfast, tot een maximum van 50 m²;
 4. een zelfstandige wooneenheid niet is toegestaan;
 5. een verblijfsregister aanwezig dient te zijn;
- h. extensieve (dag)recreatie;
- i. instandhouding en ontwikkeling van cultuurhistorische, natuurlijke en landschappelijke waarden;
- j. groenvoorzieningen;
- k. parkeervoorzieningen;
- l. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterberging en waterlopen.

met bijbehorende bouwwerken en voorzieningen.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. de goothoogte van gebouwen binnen het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 4 meter;
- d. de bouwhoogte van gebouwen binnen het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 9 meter.

8.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 meter bedragen, met dien verstande dat de hoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg

- gekeerde gevel maximaal 1 meter mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2,5 meter bedragen.

8.3 Specifieke gebruiksregels

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

- a. seksinrichtingen;
- b. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- c. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

8.4 Afwijken van de gebruiksregels

8.4.1 Uitbreiding bed & breakfast

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 8.1 sub g ten behoeve van het uitbreiden van de omvang van bed & breakfast, met dien verstande dat:

- a. de omvang niet meer mag bedragen dan 4 slaapkamers met 10 slaappleatsen;
- b. maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning mag worden gebruikt ten behoeve van bed & breakfast;
- c. er sprake is van voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

Artikel 9 Groen

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. bermen en beplanting;
- c. instandhouding en ontwikkeling van landschappelijke en ecologische voorzieningen en waarden;
- d. paden;
- e. speelvoorzieningen;
- f. geluidwerende voorzieningen in de vorm van aarden wallen;
- g. voorzieningen voor elektrotechnische voorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:

- h. waterlopen en waterpartijen;
- i. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding en extensieve dagrecreatie.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. op of in deze gronden mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut en elektrotechnische systemen worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt maximaal 3 meter;
- c. de maximale oppervlakte van gebouwen bedraagt 30 m².

9.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 5 meter bedragen.

9.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sublid 9.2.2 sub a ten behoeve van het toestaan van lichtmasten, met dien verstande dat:

- a. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 6 m;
- b. er geen sprake is van negatieve effecten op de flora en fauna.

9.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen

behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

Artikel 10 Horeca

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. horeca van categorie 2;
- b. een bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- c. mantelzorg in de bedrijfswoning, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- d. bed & breakfast in de bedrijfswoning, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', met dien verstande dat:
 1. bed & breakfast niet is toegestaan in vrijstaande bijbehorende bouwwerken;
 2. de omvang van de bed & breakfast niet meer mag bedragen dan 2 kamers en 6 slaappleatsen;
 3. maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning mag worden gebruikt ten behoeve van bed & breakfast, tot een maximum van 50 m²;
 4. een zelfstandige wooneenheid niet is toegestaan;
 5. een verblijfsregister aanwezig dient te zijn.

met daaraan ondergeschikt:

- e. wegen en paden;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. waterlopen en waterpartijen;
- h. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- i. groenvoorzieningen.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd, behoudens het bepaalde in sub e;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. de goothoogte van gebouwen binnen het bouwvlak mag niet meer bedragen dan is aangegeven;
- d. de bouwhoogte van gebouwen binnen het bouwvlak mag niet meer bedragen dan is aangegeven;
- e. gebouwen zijn buiten het bouwvlak toegestaan onder de volgende voorwaarden:
 1. de maximale oppervlakte van gebouwen buiten het bouwvlak bedraagt 20% van de oppervlakte van het bouwvlak per bouwperceel;
 2. de minimale afstand tot de erfgrans bedraagt 3 meter;
 3. de maximale bouwhoogte bedraagt 4 meter, met dien verstande dat indien de maximale bouwhoogte van gebouwen gelegen op hetzelfde bouwvlak als bedoeld in sub d minder bedraagt dan 4 meter, de maximale bouwhoogte niet meer mag bedragen dan deze hoogte.

10.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 meter bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg

- gekeerde gevel maximaal 1 meter mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2,5 meter bedragen.

10.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sublid 10.2.1 sub e ten behoeve van het tijdelijk vergroten van het bouwvlak ten behoeve van het uitoefenen van mantelzorg in bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning, met dien verstande dat:

- a. er aantoonbaar behoefte bestaat aan mantelzorg in verband met medische, psychische en/of sociale omstandigheden, in welk kader een indicatie voor mantelzorg aanwezig is;
- b. de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken ten behoeve van mantelzorg niet meer dan 80 m² mag bedragen;
- c. de inhoud van bijbehorende bouwwerken ten behoeve van mantelzorg niet meer dan 200 m³ mag bedragen;
- d. de vrijstaande of aangebouwde bijbehorende bouwwerken constructief en functioneel ondergeschikt zijn aan de bedrijfswoning;
- e. het vrijstaande bijbehorende bouwwerk achter de achtergevel en het verlengde daarvan van de bedrijfswoning moet worden gesitueerd;
- f. de afstand van de achtergevel van de bedrijfswoning tot de voorgevel van het vrijstaande bijbehorende bouwwerk niet meer dan 15 m mag bedragen, tenzij de inrichting van het perceel het niet mogelijk maakt om het vrijstaande bijbehorende bouwwerk binnen deze afstand te plaatsen;
- g. parkeren op eigen terrein plaatsvindt en er geen tweede inrit aangelegd wordt;
- h. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

10.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. seksinrichtingen;
- b. het opslaan of bergen van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- c. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

10.5 Afwijken van de gebruiksregels

10.5.1 Uitbreiding bed & breakfast

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 10.1 sub d ten behoeve van het uitbreiden van de omvang van bed & breakfast, met dien verstande dat:

- a. de omvang niet meer mag bedragen dan 4 slaapkamers met 10 slaappleatsen;
- b. maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning mag worden gebruikt ten behoeve van bed & breakfast;
- c. er sprake is van voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

Artikel 11 Maatschappelijk

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een begraafplaats, ter plaats van de aanduiding 'begraafplaats';
- b. een brandweerkazerne, ter plaatse van de aanduiding 'brandweerkazerne';
- c. groenvoorzieningen, waaronder een rij bomen ter plaatse van de aanduiding 'groen', bedoeld als foerageerroute voor vleermuizen;

met daaraan ondergeschikt:

- d. wegen en paden;
- e. groenvoorzieningen;
- f. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. parkeervoorzieningen.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd, behoudens het bepaalde in sub e;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd, met dien verstande dat indien de gronden zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' het bouwvlak maximaal tot het aangegeven bebouwingspercentage mag worden bebebouwd;
- c. de goothoogte van gebouwen binnen het bouwvlak mag niet meer bedragen dan is aangegeven;
- d. de bouwhoogte van gebouwen binnen het bouwvlak mag niet meer bedragen dan is aangegeven;
- e. gebouwen zijn buiten het bouwvlak toegestaan onder de volgende voorwaarden:
 - 1. de maximale oppervlakte van gebouwen buiten het bouwvlak bedraagt 20% van de oppervlakte van het bouwvlak per bouwperceel;
 - 2. de minimale afstand tot de erfgrans bedraagt 3 meter;
 - 3. de maximale bouwhoogte bedraagt 4 meter, met dien verstande dat indien de maximale bouwhoogte van gebouwen gelegen op hetzelfde bouwvlak als bedoeld in sub d minder bedraagt dan 4 meter, de maximale bouwhoogte niet meer mag bedragen dan deze hoogte.

11.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 meter bedragen, met dien verstande dat de hoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel maximaal 1 meter mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer bedragen dan 6 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2,5 meter bedragen.

11.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor seksinrichtingen.

Artikel 12 Natuur

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het behoud en ontwikkeling van landschappelijke en natuurwaarden, met dien verstande dat daaronder is begrepen:
 1. de instandhouding van de landschappelijke - en natuurwaarden behorend tot de volgende landschapstyperingen:
 - de Zuider Lingedijk en Diefdijk-Zuid met de oeverlanden van de rivier de Linge en de daarbij behorende landschapselementen, begroeiingen en soorten, waaronder begrepen grienden, kleine elzenbroekbosjes, moerasruigten, grotezeggenmoerassen en diverse typen water- en verlandingsvegetatie en nat bloemrijk schraalland;
 - de uiterwaarden van de Waal met moerassen en nat grasland, afgewisseld met afgetichelde graslanden, grienden en kleinere wateren, zoals doorbraakwielen, klei- en zandputten, sloten en poelen;
 - weidevogelgebieden Het Leuvensche veld, de Rietkampen en Broekgraaf met vochtige graslandgebieden;
 - botanisch waardevol grasland het Hooge veld met natte percelen en bloemrijk schraalland;
 2. de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied 'Zuider Lingedijk' en 'Diefdijk-Zuid';
- b. behoud, herstel en ontwikkeling van kleinschalige natuur- en landschapselementen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'openheid', het behoud en herstel van de openheid van de vochtige graslandgebieden ter bescherming van het waardevolle leefgebied voor weidevogels;
- d. bescherming en instandhouding van de eendenkooien met bosjes, oude knotessen en knotwilgen ter plaatse van de aanduiding 'eendenkooi';
- e. bosbouw en houtproductie ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur - houtproductie';
- f. kleinschalige oeverrecreatie ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur - blokhut';
- g. een woonark, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - woonark';
- h. instandhouding van watergangen, sloten en andere waterpartijen;
- i. de functies als bedoeld in lid 20.1 voorzover de gronden zijn gelegen binnen 10 m van de bestemming 'Water';

met daaraan ondergeschikt:

- j. agrarisch medegebruik;
- k. extensieve dagrecreatie en educatief medegebruik;
- l. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- m. waterlopen en waterpartijen;
- n. infrastructurele voorzieningen;
- o. voorzieningen van openbaar nut.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, tenzij de gronden zijn

- gelegen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur - blokhut' en ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - woonark';
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur - blokhut' en 'specifieke vorm van wonen - woonark' is uitsluitend de bestaande bebouwing op de bestaande locatie en met de bestaande oppervlakte, goothoogte en bouwhoogte toegestaan.

12.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt de volgende regel:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 1 m bedragen.

12.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. lid 12.2 ten behoeve van het bouwen van een gebouw voor het beheer en inrichting van de natuurgebieden, met dien verstande dat:
1. de oppervlakte van het gebouw niet meer bedraagt dan 70 m²;
 2. de goothoogte van het gebouw niet meer bedraagt dan 4 m;
 3. de omgevingsvergunning slechts kan worden verleend indien de noodzaak voor het oprichten van het gebouw uit het oogpunt van beheer en onderhoud wordt aangetoond;
 4. er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de aanwezige landschapswaarden dan wel hieraan door het nemen van maatregelen voldoende tegemoet kan worden gekomen.
- b. lid 12.2 ten behoeve van het realiseren van schuilgelegenheden voor fietsers en wandelaars tot 30 m², met dien verstande dat de natuurwaarden door de overschrijding niet onevenredig worden aangetast;
- c. lid 12.2 ten behoeve van het realiseren van observatieposten en uitkijktorens, met dien verstande dat:
1. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 20 m;
 2. de natuurwaarden door het realiseren van observatieposten en uitkijktorens niet onevenredig wordt aangetast;
- d. lid 12.2 ten behoeve van het realiseren van hogere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met dien verstande dat:
1. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 6 m;
 2. de natuurwaarden door het realiseren van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde niet onevenredig wordt aangetast.

12.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens;
- b. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- c. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

12.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden

- a. Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Natuur', niet zijnde de gronden ter plaatse van de aanduiding 'openheid', en zonder of in afwijking van een vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 1. het verlagen, vergraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
 2. het diepploegen, diepwoelen of het uitvoeren van andere ingrepen in de bodem, waaronder ook begrepen de aanleg van leidingen, allen dieper dan 0,60 m onder maaiveld, waarbij de kruidlaag volledig wordt omgeploegd, alsmede de aanleg van drainage ongeacht de diepte tenzij het gaat om vervanging van bestaande drainage;
 3. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofiëren van waterlopen, watergangen, greppels, kolken en overige natuurlijke oppervlaktewateren, alsmede het anderszins verlagen van de waterstand;
 4. het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden en parkeergelegenheden, alsmede het aanbrengen van oppervlakteverhardingen groter dan 100 m²;
 5. het verwijderen van onverharde wegen of paden;
 6. het aanbrengen van onder- en bovengrondse leidingen, constructies, installaties en apparatuur.
- b. Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Natuur', ter plaatse van de aanduiding 'openheid', en zonder of in afwijking van een vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 1. het verlagen, vergraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
 2. het diepploegen, diepwoelen of het uitvoeren van andere ingrepen in de bodem, waaronder ook begrepen de aanleg van leidingen, allen dieper dan 0,60 m onder maaiveld, waarbij de kruidlaag volledig wordt omgeploegd, alsmede de aanleg van drainage ongeacht de diepte tenzij het gaat om vervanging van bestaande drainage;
 3. het bebossen of anderszins beplanten van gronden met houtopstanden, waaronder begrepen het kweken en telen van bomen, struiken en heesters in verband met tuinbouw of als (agrarische) houtteelt;
 4. het aanleggen van landschapselementen;
- c. Het verbod als bedoeld in sub a en b is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:
 1. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
 2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan;
 3. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.
- d. Een omgevingsvergunning als bedoeld in sub a en b mag alleen worden verleend indien door de uitvoering van de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, geen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waarden en/of functies die het plan beoogt te beschermen, tenzij hieraan door het stellen van voorwaarden voldoende tegemoet kan worden gekomen.

Artikel 13 Recreatie - Dagrecreatie

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie - Dagrecreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het uitoefenen van activiteiten gericht op dagrecreatie;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'openheid', het behoud en herstel van de openheid van de vochtige graslandgebieden ter bescherming van het waardevolle leefgebied voor weidevogels;
- c. volkstuinen en daarbij behorende voorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'volkstuin';

met daaraan ondergeschikt:

- d. wegen en paden
- e. waterlopen en waterpartijen;
- f. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. groenvoorzieningen.

13.2 Bouwregels

13.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. de goothoogte van gebouwen binnen het bouwvlak mag niet meer bedragen dan is aangegeven;
- d. de bouwhoogte van gebouwen binnen het bouwvlak mag niet meer bedragen dan is aangegeven.

13.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'volkstuin' zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan, zoals kasten voor tuingereedschap en terreinafscheidingen, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 1,5 m;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 meter bedragen, met dien verstande dat de hoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel maximaal 1 meter mag bedragen;
- c. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer bedragen dan 6 m;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2,5 meter bedragen.

13.3 Specifieke gebruiksregels

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

- a. seksinrichtingen;
- b. het opslaan of bergen van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de

- bestemming gerichte gebruik van de grond;
- c. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

13.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden

- a. Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Recreatie - Dagrecreatie, ter plaatse van de aanduiding 'openheid', en zonder of in afwijking van een vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
1. het verlagen, vergraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
 2. het diepploegen, diepwoelen of het uitvoeren van andere ingrepen in de bodem, waaronder ook begrepen de aanleg van leidingen, allen dieper dan 0,60 m onder maaiveld, waarbij de kruidlaag volledig wordt omgeploegd, alsmede de aanleg van drainage ongeacht de diepte tenzij het gaat om vervanging van bestaande drainage;
 3. het bebossen of anderszins beplanten van gronden met houtopstanden, waaronder begrepen het kweken en telen van bomen, struiken en heesters in verband met tuinbouw of als (agrarische) houtteelt;
 4. het aanleggen van landschapselementen;
- b. Het verbod als bedoeld in sub a is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:
1. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
 2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan;
 3. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.
- c. Een omgevingsvergunning als bedoeld in sub a mag alleen worden verleend indien door de uitvoering van de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, geen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waarden en/of functies die het plan beoogt te beschermen, tenzij hieraan door het stellen van voorwaarden voldoende tegemoet kan worden gekomen.

Artikel 14 Recreatie - Verblijfsrecreatie

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie - Verblijfsrecreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een kampeerterrein, ter plaatse van de aanduiding 'kampeerterrein';
- b. een recreatiewoning, ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning';
- c. tennisbaan ter plaatse van de aanduiding 'sportveld';
- d. een bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- e. mantelzorg in de bedrijfswoning, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- f. bed & breakfast in de bedrijfswoning, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', met dien verstande dat:
 1. bed & breakfast niet is toegestaan in vrijstaande bijbehorende bouwwerken;
 2. de omvang van de bed & breakfast niet meer mag bedragen dan 2 kamers en 6 slaappleatsen;
 3. maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning mag worden gebruikt ten behoeve van bed & breakfast, tot een maximum van 50 m²;
 4. een zelfstandige wooneenheid niet is toegestaan;
 5. een verblijfsregister aanwezig dient te zijn.

met daaraan ondergeschikt:

- g. wegen en paden;
- h. waterlopen en waterpartijen;
- i. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- j. groenvoorzieningen.

14.2 Bouwregels

14.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'kampeerterrein' gelden de volgende regels:
 1. de maximale oppervlakte aan gebouwen mag niet meer bedragen dan 630 m²;
 2. de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan respectievelijk 3 m en 5 m;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning' gelden de volgende regels:
 1. uitsluitend de bestaande recreatiewoning op de bestaande locatie en met de bestaande oppervlakte, goothoogte en bouwhoogte is toegestaan;
 2. voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij de recreatiewoning gelden de volgende regels:
 - de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 15 m²;
 - de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.

14.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 meter bedragen, met dien verstande dat de hoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel maximaal 1 meter mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer bedragen dan 6 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2,5 meter bedragen.

14.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sublid 14.2.1 sub a ten behoeve van het tijdelijk vergroten van de maximale oppervlakte aan gebouwen ten behoeve van het uitoefenen van mantelzorg in bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning, met dien verstande dat:

- a. er aantoonbaar behoefte bestaat aan mantelzorg in verband met medische, psychische en/of sociale omstandigheden, in welk kader een indicatie voor mantelzorg aanwezig is;
- b. de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken ten behoeve van mantelzorg niet meer dan 80 m² mag bedragen;
- c. de inhoud van bijbehorende bouwwerken ten behoeve van mantelzorg niet meer dan 200 m³ mag bedragen;
- d. de vrijstaande of aangebouwde bijbehorende bouwwerken constructief en functioneel ondergeschikt zijn aan de bedrijfswoning;
- e. het vrijstaande bijbehorende bouwwerk achter de achtergevel en het verlengde daarvan van de bedrijfswoning moet worden gesitueerd;
- f. de afstand van de achtergevel van de bedrijfswoning tot de voorgevel van het vrijstaande bijbehorende bouwwerk niet meer dan 15 m mag bedragen, tenzij de inrichting van het perceel het niet mogelijk maakt om het vrijstaande bijbehorende bouwwerk binnen deze afstand te plaatsen;
- g. parkeren op eigen terrein plaatsvindt en er geen tweede inrit aangelegd wordt;
- h. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

14.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. seksinrichtingen;
- b. het opslaan of bergen van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- c. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- d. permante bewoning van de bebouwing.

14.5 Afwijken van de gebruiksregels

14.5.1 Uitbreiding bed & breakfast

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 14.1 sub e ten behoeve van het uitbreiden van de omvang van bed & breakfast, met dien verstande dat:

- a. de omvang niet meer mag bedragen dan 4 slaapkamers met 10 slaappleatsen;
- b. maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning mag worden gebruikt ten behoeve van bed & breakfast;
- c. er sprake is van voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

Artikel 15 Sport

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het uitoefenen van sportactiviteiten met de daarbijbehorende voorzieningen als een kantine;
- b. een golfbaan, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport - golfbaan 1', met dien verstande dat de volgende bijbehorende voorzieningen zijn toegestaan:
 1. recreatieve voorzieningen;
 2. horeca van categorie 2, 3 en 5,
 3. detailhandel gerelateerd aan de golfsport;
 4. een golfschool;
 5. een clubhuis;
- c. een golfbaan, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport - golfbaan 2', met dien verstande dat de volgende bijbehorende voorzieningen zijn toegestaan:
 1. een loods ten behoeve van de opslag van machines en materialen voor het onderhoud van de golfbaan;
 2. schuilgelegenheden;
- d. een manege met bijbehorende voorzieningen, ter plaatse van de aanduiding 'manege';
- e. ter plaatse van de aanduiding 'openheid', het behoud en herstel van de openheid van de vochtige graslandgebieden ter bescherming van het waardevolle leefgebied voor weidevogels;
- f. geluidwerende voorzieningen, ter plaatse van de aanduiding 'geluidwal';
- g. een bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- h. mantelzorg in de bedrijfswoning, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- i. bed & breakfast in de bedrijfswoning, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', met dien verstande dat:
 1. bed & breakfast niet is toegestaan in vrijstaande bijbehorende bouwwerken;
 2. de omvang van de bed & breakfast niet meer mag bedragen dan 2 kamers en 6 slaapplekken;
 3. maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning mag worden gebruikt ten behoeve van bed & breakfast, tot een maximum van 50 m²;
 4. een zelfstandige wooneenheid niet is toegestaan;
 5. een verblijfsregister aanwezig dient te zijn.

met daaraan ondergeschikt:

- j. wegen en paden;
- k. parkeervoorzieningen;
- l. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- m. waterlopen en waterpartijen;
- n. groenvoorzieningen.

15.2 Bouwregels

15.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd, behoudens het bepaalde in sub f;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd, met dien verstande dat indien de gronden zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' het

- bouwwlak maximaal tot het aangegeven bebouwingspercentage mag worden bebebouwd;
- c. de goothoogte van gebouwen binnen het bouwwlak mag niet meer bedragen dan is aangegeven;
 - d. de bouwhoogte van gebouwen binnen het bouwwlak mag niet meer bedragen dan is aangegeven;
 - e. in afwijking van het bepaalde in sub c en d mag:
 - 1. ter plaatse van de aanduiding 'manege' de goot- en bouwhoogte van gebouwen niet meer bedragen dan respectievelijk 4 m en 5 m;
 - f. gebouwen zijn buiten het bouwwlak toegestaan onder de volgende voorwaarden:
 - 1. de maximale oppervlakte van gebouwen buiten het bouwwlak bedraagt 20% van de oppervlakte van het bouwwlak per bouwperceel;
 - 2. de minimale afstand tot de erfgrans bedraagt 3 meter;
 - 3. de maximale bouwhoogte bedraagt 4 meter, met dien verstande dat indien de maximale bouwhoogte van gebouwen gelegen op hetzelfde bouwwlak als bedoeld in sub d minder bedraagt dan 4 meter, de maximale bouwhoogte niet meer mag bedragen dan deze hoogte.

15.2.2 Schuilgelegenheden

Voor het bouwen van gebouwen in de vorm van schuilgelegenheden gelden de volgende regels:

- a. gebouwen in de vorm van schuilgelegenheden zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport - golfbaan 2' en mogen buiten het bouwwlak gerealiseerd worden;
- b. de gezamenlijke oppervlakte aan gebouwen in de vorm van schuilgelegenheden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport - golfbaan 2' mag niet meer bedragen dan 150 m²;
- c. de bouwhoogte van gebouwen in de vorm van schuilgelegenheden mag niet meer bedragen dan 4 m.

15.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 meter bedragen, met dien verstande dat de hoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel maximaal 1 meter mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van voorzieningen ten behoeve van het uitoefenen van de sport, zoals ballenvangers, mag niet meer bedragen dan 15 m;
- c. de bouwhoogte van vlaggenmasten en lichtmasten mag niet meer bedragen dan 6 m;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2,5 meter bedragen.

15.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sublid 15.2.1 sub f ten behoeve van het tijdelijk vergroten van het bouwwlak ten behoeve van het uitoefenen van mantelzorg in bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning, met dien verstande dat:

- a. er aantoonbaar behoefte bestaat aan mantelzorg in verband met medische, psychische en/of sociale omstandigheden, in welk kader een indicatie voor mantelzorg aanwezig is;

- b. de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken ten behoeve van mantelzorg niet meer dan 80 m² mag bedragen;
- c. de inhoud van bijbehorende bouwwerken ten behoeve van mantelzorg niet meer dan 200 m³ mag bedragen;
- d. de vrijstaande of aangebouwde bijbehorende bouwwerken constructief en functioneel ondergeschikt zijn aan de bedrijfswoning;
- e. het vrijstaande bijbehorende bouwwerk achter de achtergevel en het verlengde daarvan van de bedrijfswoning moet worden gesitueerd;
- f. de afstand van de achtergevel van de bedrijfswoning tot de voorgevel van het vrijstaande bijbehorende bouwwerk niet meer dan 15 m mag bedragen, tenzij de inrichting van het perceel het niet mogelijk maakt om het vrijstaande bijbehorende bouwwerk binnen deze afstand te plaatsen;
- g. parkeren op eigen terrein plaatsvindt en er geen tweede inrit aangelegd wordt;
- h. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

15.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor seksinrichtingen.

15.5 Afwijken van de gebruiksregels

15.5.1 Uitbreiding bed & breakfast

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 15.1 sub i ten behoeve van het uitbreiden van de omvang van bed & breakfast, met dien verstande dat:

- a. de omvang niet meer mag bedragen dan 4 slaapkamers met 10 slaappleatsen;
- b. maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning mag worden gebruikt ten behoeve van bed & breakfast;
- c. er sprake is van voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

15.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden

- a. Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Sport', ter plaatse van de aanduiding 'openheid', en zonder of in afwijking van een vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 - 1. het verlagen, vergraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
 - 2. het diepploegen, diepwoelen of het uitvoeren van andere ingrepen in de bodem, waaronder ook begrepen de aanleg van leidingen, allen dieper dan 0,60 m onder maaiveld, waarbij de kruidlaag volledig wordt omgeploegd, alsmede de aanleg van drainage ongeacht de diepte tenzij het gaat om vervanging van bestaande drainage;
 - 3. het bebossen of anderszins beplanten van gronden met houtopstanden, waaronder begrepen het kweken en telen van bomen, struiken en heesters in verband met tuinbouw of als (agrarische) houtteelt;
 - 4. het aanleggen van landschapselementen;
- b. Het verbod als bedoeld in sub a is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

1. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
 2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan;
 3. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.
- c. Een omgevingsvergunning als bedoeld in sub a mag alleen worden verleend indien door de uitvoering van de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, geen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waarden en/of functies die het plan beoogt te beschermen, tenzij hieraan door het stellen van voorwaarden voldoende tegemoet kan worden gekomen.

Artikel 16 Sport - 2

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Sport - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een multifunctionele baan ten behoeve van schaatsen, skeeleren/ skaten, hardlopen en vergelijkbare, niet gemotoriseerde, sporten;
- b. een clubgebouw ten behoeve van de onder a. genoemde multifunctionele baan;
- c. ondersteunende horeca met bijbehorende terrassen;
- d. lichtmasten ten behoeve van de verlichting van de multifunctionele baan, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van sport - lichtmast";
- e. voorzieningen ten behoeve van een geluidsinstallatie, uitsluitend gekoppeld aan de lichtmasten ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van sport - lichtmast";
- f. een ooievaarspaal;

met daaraan ondergeschikt:

- g. wegen en paden;
- h. parkeervoorzieningen;
- i. waterlopen, waterpartijen, waterhuishoudkundige voorzieningen en een waterbassin;
- j. kades en beschoeiingen;
- k. groenvoorzieningen.

16.2 Bouwregels

16.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de totale oppervlakte mag maximaal 200 m² bedragen;
- c. binnen het bouwvlak mogen de goot- en bouwhoogte van een gebouw niet meer bedragen dan is aangegeven.

16.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van sport- en spelvoorzieningen mag niet meer dan 8 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van lichtmasten ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van sport - lichtmast" mag niet meer dan 16 m bedragen;
- d. maximaal één ooievaarspaal is toegestaan met een bouwhoogte van maximaal 8 m;
- e. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 2,5 m.

16.3 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval begrepen het gebruiken of laten gebruiken van de gronden en/of opstallen binnen deze bestemming voor seksinrichtingen.

16.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen en de aanduiding "specifieke vorm van sport - lichtmast" anders te situeren, teneinde een andere situering van de lichtmasten en voorzieningen ten behoeve van een geluidsinstallatie mogelijk te maken, mits:

- a. middels een lichthinderonderzoek en een akoestisch onderzoek is aangetoond dat een goed woon- en leefklimaat voor de ten noorden van het plangebied gelegen bestaande woningen is gewaarborgd;
- b. het aantal aanduidingen "specifieke vorm van sport - lichtmast" binnen de bestemming niet wordt gewijzigd.

Artikel 17 Sport - 3

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Sport - 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een schuilfaciliteit in de vorm van een gebouw;
- b. ter plaatse van de aanduiding "parkeerterrein" zijn de gronden uitsluitend bestemd voor parkeervoorzieningen met bijbehorende voorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:

- c. wegen en paden;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. waterlopen, waterpartijen en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. groenvoorzieningen.

17.2 Bouwregels

17.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. er is niet meer dan één gebouw toegestaan;
- b. de totale oppervlakte mag maximaal 50 m² bedragen;
- c. de bouwhoogte bedraagt maximaal 3 m.

17.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van sport- en spelvoorzieningen mag niet meer dan 8 m bedragen;
- c. er zijn maximaal 6 lichtmasten toegestaan met een bouwhoogte van maximaal 6 m;
- d. voor de bouw van een paardenbak gelden de volgende regels:
 - 1. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 800 m²;
 - 2. lichtmasten zijn niet toegestaan;
- e. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 2,5 m.

17.3 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval begrepen het gebruiken of laten gebruiken van de gronden en/of opstallen binnen deze bestemming voor seksinrichtingen en horeca.

Artikel 18 Verkeer

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een verkeersfunctie; en/of
- b. voet- en rijwielpaden;
- c. de functies als bedoeld in lid 19.1, ter plaatse van onder- of bovengrondse kruisingen met spoorwegen;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. een parkeerterrein, ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein';
- f. bermen en beplanting;
- g. straatmeubilair;
- h. (voorzieningen voor) ambulante detailhandel;
- i. waterlopen en waterpartijen;
- j. oeververbindingen (bruggen);
- k. kunstwerken, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding en geluidwerende voorzieningen;
- l. andere voorzieningen, zoals voor elektrotechnische systemen en ecologische doeleinden.

18.2 Bouwregels

18.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. op of in deze gronden mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt maximaal 3 m;
- c. de maximale oppervlakte van gebouwen bedraagt 15 m²;
- d. ten behoeve van elektrotechnische systemen mogen gebouwen worden gebouwd, mits de oppervlakte van elk gebouw niet meer dan 30 m² bedraagt, de afstand tot de meest nabijgelegen woning niet minder dan 50 m bedraagt, de afstand tot aan het buitenste spoor niet meer dan 25 m bedraagt, en de hoogte, vanaf de voet gemeten, niet meer dan 5 m bedraagt.

18.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van kunstwerken mag maximaal 10 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van voorzieningen ten behoeve van de geleiding van het verkeer, lichtmasten en geluidwerende voorzieningen mag maximaal 12 m bedragen.
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag maximaal 5 m bedragen.

18.3 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de het op de bestemming gerichte

- gebruik van de grond;
- b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

Artikel 19 Verkeer - Railverkeer

19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Railverkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een spoorlijn en daarbij behorende voorzieningen en kunstwerken;
- b. voorzieningen, onder meer van infrastructurele, waterhuishoudkundige en landschappelijke aard, ten behoeve van de inpassing van de spoorlijn in de omgeving;
- c. de functies als bedoeld in lid 18.1 ter plaatse van onder- en bovengrondse kruisingen met spoorwegen;
- d. bermen en beplanting;
- e. waterlopen en waterpartijen;
- f. oeververbindingen (bruggen);
- g. kunstwerken, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding en geluidwerende voorzieningen;
- h. andere voorzieningen, zoals voor elektrotechnische systemen en ecologische doeleinden.

19.2 Bouwregels

19.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte mag maximaal 5 m bedragen;

19.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van draagconstructies voor de bovenleiding mag maximaal 15 m bedragen ten opzichte van de Bovenkant Spoorstaaf;
- b. de bouwhoogte van geluidsschermen mag, vanaf de Bovenkant Spoorstaaf gemeten, maximaal 4 m bedragen, waar de sporen verdiept zijn gelegen, maximaal 4 m vanaf maaiveld;
- c. de bouwhoogte van voorzieningen ten behoeve van de geleiding van het spoorverkeer en lichtmasten mag maximaal 12 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag maximaal 5 m bedragen.

19.3 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

Artikel 20 Water

20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterberging;
- b. waterhuishouding;
- c. waterlopen en waterpartijen;
- d. instandhouding en ontwikkeling van ter plaatse voorkomende natuur- en landschapswaarden;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'openheid', het behoud en herstel van de openheid van de vochtige graslandgebieden ter bescherming van het waardevolle leefgebied voor weidevogels;
- f. natuurvriendelijke oevers;
- g. extensief recreatief gebruik in, op en aan het water

met daaraan ondergeschikt:

- h. groenvoorzieningen;
- i. infiltratievoorzieningen;
- j. kruisingen en overbruggingen ten behoeve van verkeersdoeleinden.

20.2 Bouwregels

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 5 m bedragen.

20.3 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

20.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden

- a. Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Water', ter plaatse van de aanduiding 'openheid', en zonder of in afwijking van een vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 - 1. het verlagen, vergraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
 - 2. het diepploegen, diepwoelen of het uitvoeren van andere ingrepen in de bodem, waaronder ook begrepen de aanleg van leidingen, allen dieper dan 0,60 m onder

- maaveld, waarbij de kruidlaag volledig wordt omgeploegd, alsmede de aanleg van drainage ongeacht de diepte tenzij het gaat om vervanging van bestaande drainage;
3. het bebossen of anderszins beplanten van gronden met houtopstanden, waaronder begrepen het kweken en telen van bomen, struiken en heesters in verband met tuinbouw of als (agrarische) houtteelt;
 4. het aanleggen van landschapselementen;
- b. Het verbod als bedoeld in sub a is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:
1. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
 2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan;
 3. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.
- c. Een omgevingsvergunning als bedoeld in sub a mag alleen worden verleend indien door de uitvoering van de werken, geen bouwwwerken zijnde, of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, geen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waarden en/of functies die het plan beoogt te beschermen, tenzij hieraan door het stellen van voorwaarden voldoende tegemoet kan worden gekomen.

Artikel 21 Water - Vaarweg

21.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water - Vaarweg' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. vaarwater;
- b. natuurvriendelijke oevers;
- c. extensief recreatief gebruik in, op en aan het water;

met de daarbij behorende:

- d. voorzieningen zoals aanlegsteigers, los- en laadplaatsen, los- en laadinstallaties en eenvoudige waterbouwkundige bouwwerken.

21.2 Bouwregels

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 20 m bedragen.

21.3 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

Artikel 22 Wonen - 1

22.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in vrijstaande woningen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een beroep aan huis, met dien verstande dat maximaal 40% van de vloeroppervlakte van de begane grond van het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken mag worden gebruikt ten behoeve van het beroep aan huis, met een maximum van 50 m²;
- b. een woonark en de verhuur van 5 motorboten, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - woonark';
- c. nevenactiviteiten, met de nadere functie welke is weergegeven in de navolgende tabel ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - nevenactiviteit':

Adres	Nevenactiviteit
Oude Zuiderlingedijk 13	Galerie en beeldentuin
Zuiderlingedijk 19	Antiekhandel
Zuiderlingedijk 23	Koffie- en theeschenkerij met een daarbij behorend terras, met dien verstande dat de oppervlakte van het terras niet meer mag bedragen dan 400 m ²
Waaldijk 120 Vuren	Galerie
Waaldijk 123 Vuren	Hondenkennel
Waaldijk 125 Vuren	Atelier, kunsthandel/galerie, museum, cursuscentrum, adviesbureau en vergaderaccommodatie
Waaldijk 154 Vuren	Showroom van een vloerenbedrijf
Zijl 2	Kantoor
Poelweg 2	Paardenhouderij
Groeneweg 20	Kinderdagverblijf
Lingedijk 1a	Verhuur twee boten aan derden
Spijkse Steeg 8	Hondenkennel en paardenhouderij
Lingedijk 12	Autowerkplaats
Lingedijk 14	Paardenhouderij

- d. het hobbymatig houden van vee en telen van gewassen;
- e. sportvoorzieningen, met dien verstande dat lichtmasten niet zijn toegestaan;
- f. mantelzorg in de woning;
- g. bed & breakfast in de woning, met dien verstande dat:
 1. bed & breakfast niet is toegestaan in vrijstaande bijbehorende bouwwerken;
 2. de omvang van de bed & breakfast niet meer mag bedragen dan 2 kamers en 6 slaapplekken;
 3. maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning mag worden gebruikt ten behoeve van bed & breakfast, tot een maximum van 50 m²;
 4. een zelfstandige wooneenheid niet is toegestaan;
 5. een verblijfsregister aanwezig dient te zijn;
- h. een tennisbaan ter plaatse van de aanduiding 'sportveld';
- i. parkeervoorzieningen, met dien verstande dat voldoende parkeervoorzieningen op

eigen erf aanwezig moeten zijn;

met de daarbijbehorende:

- j. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- k. tuinen en erven.

22.2 Bouwregels

22.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd, behoudens het bepaalde in sub lid 22.2.3 sub a;
- b. per bouwvlak is maximaal 1 woning is toegestaan;
- c. de voorgevel van een hoofdgebouw dient te worden gebouwd in dan wel maximaal 3 meter achter de voorgevelbouwgrens;
- d. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt minimaal 3 meter aan beide zijden;
- e. de goothoogte mag niet meer bedragen dan aangegeven;
- f. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan aangegeven;
- g. de dakhelling bedraagt minimaal 30° en maximaal 60°;
- h. de inhoud mag niet meer bedragen dan 750 m³, tenzij anders is aangegeven;

22.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend achter de voorgevelbouwgrens, of het verlengde daarvan, worden gebouwd;
- b. in afwijking van het bepaalde in sub a mogen ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' bijbehorende bouwwerken tevens ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' worden gebouwd;
- c. de maximale afstand tot de weg bedraagt 80 meter, dan wel de bestaande afstand indien deze meer bedraagt;
- d. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bij een hoofdgebouw bedraagt maximaal 50 m², met dien verstande dat bij bouwpercelen met een oppervlakte van meer dan 500 m² de maximum gezamenlijke oppervlakte van 50 m² mag worden vermeerderd met 10% van het oppervlakte van het bouwperceel boven de 500 m² tot een maximum van 100 m², met inachtneming van de volgende bepaling:
 - 1. minimaal 50% van de gronden achter de voorgevelbouwgrens en het verlengde daarvan, met uitzondering van het bouwvlak, dient onbebouwd en onoverdekt te blijven;
- e. de goothoogte bedraagt maximaal 3 meter;
- f. de bouwhoogte bedraagt maximaal 5 meter.

22.2.3 Erkers

In afwijking van het bepaalde in 22.2.1 onder a gelden voor het bouwen van gebouwen in op de gronden buiten het bouwvlak en voor de voorgevelbouwgrens de volgende regels:

- a. op de gronden buiten het bouwvlak en voor de voorgevelbouwgrens zijn uitsluitend erkers toegestaan;
- b. de breedte van een erker bedraagt aan de voorzijde maximaal 60% van de breedte van

- de voorgevel van het hoofdgebouw en aan de zijgevel maximaal 40% van de breedte van de zijgevel van het hoofdgebouw;
- c. de maximale hoogte van een erker bedraagt het vloerpeil van de eerste verdieping van het hoofdgebouw;
- d. de maximale diepte van de erker bedraagt 25% van de diepte van de gronden voor de voorgevelbouwgrens tot de bestemmingsgrens, met een maximum van 1,5 meter;
- e. op een erker is een transparante afscheiding toegestaan, dat wil zeggen dat de afscheiding voor minimaal 80% open dient te zijn, met een hoogte van 1 meter gemeten vanaf bovenkant erker.

22.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 meter bedragen, met dien verstande dat de hoogte voor erf- en terreinafscheidingen voor zover gelegen voor de voorgevelbouwgrens maximaal 1 meter mag bedragen;
- b. voor de bouw van een paardenbak gelden de volgende regels:
 - 1. per woning is maximaal 1 paardenbak toegestaan;
 - 2. de afstand tot het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 40 m;
 - 3. de afstand tot het bouwvlak van derden mag niet minder bedragen dan 30 m;
 - 4. de paardenbak is uitsluitend toegestaan ten behoeve van hobbymatig gebruik;
 - 5. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 800 m²;
 - 6. lichtmasten zijn niet toegestaan;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2,5 meter bedragen.

22.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. lid 22.2.1 sub h ten behoeve van het vergroten van de inhoud van woningen en het bouwvlak, mits alle voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen worden gesloopt, uitgezonderd de bij recht toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken, met dien verstande dat de vergroting van de woningen niet meer mag bedragen dan is weergegeven in de navolgende tabellen, tot een maximum van 1.200 m³;

Gesloopte oppervlakte voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen	Extra uitbreiding van de woning in m ³
0 - 750 m ²	0,5 m ³ per gesloopte m ²
> 750 m ²	0,35 m ³ per gesloopte m ²

Gesloopte oppervlakte glasopstallen	Extra uitbreiding woning in m ³
0 - 1.000 m ²	0,2 m ³ per gesloopte m ²
> 1.000 m ²	0,05 m ³ per gesloopte m ²

- b. lid 22.2.2 sub c ten behoeve van het vergroten van de afstand tot de weg, mits er geen sprake is van een onevenredige aantasting van:
 - 1. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
 - 2. het landschaps- en bebouwingsbeeld.

- c. lid 22.2.2 sub d ten behoeve van het vergroten van de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken, mits alle voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen worden gesloopt, uitgezonderd de bij recht toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken, met dien verstande dat voor elke gesloopte m² voormalige (agrarische) bedrijfsgebouw, 60% van de gesloopte oppervlakte mag worden herbouwd, tot een maximum van 200 m²;
- d. sublid 22.2.2 sub d ten behoeve van het tijdelijk vergroten van de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken ten behoeve van het uitoefenen van mantelzorg, met dien verstande dat:
 - 1. er aantoonbaar behoefte bestaat aan mantelzorg in verband met medische, psychische en/of sociale omstandigheden, in welk kader een indicatie voor mantelzorg aanwezig is;
 - 2. de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken ten behoeve van mantelzorg niet meer dan 80 m² mag bedragen;
 - 3. de inhoud van bijbehorende bouwwerken ten behoeve van mantelzorg niet meer dan 200 m³ mag bedragen;
 - 4. de vrijstaande of aangebouwde bijbehorende bouwwerken constructief en functioneel ondergeschikt zijn aan de bedrijfswoning;
 - 5. het vrijstaande bijbehorende bouwwerk achter de achtergevel en het verlengde daarvan van de woning moet worden gesitueerd;
 - 6. de afstand van de achtergevel van de woning tot de voorgevel van het vrijstaande bijbehorende bouwwerk niet meer dan 15 m mag bedragen, tenzij de inrichting van het perceel het niet mogelijk maakt om het vrijstaande bijbehorende bouwwerk binnen deze afstand te plaatsen;
 - 7. parkeren op eigen terrein plaatsvindt en er geen tweede inrit aangelegd wordt;
 - 8. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- e. lid 22.2.4 sub b.3 ten behoeve van het verkleinen van de afstand van paardenbakken tot de bouwpercelen van derden, mits de belangen van derden niet onevenredig worden aangetast.

22.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het wonen in vrijstaande bijbehorende bouwwerken;
- b. kamerbewoning;
- c. seksinrichtingen.

22.5 Afwijken van de gebruiksregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. lid 22.1 ten behoeve van de uitoefening van een bedrijf aan huis in de woning, mits de woonfunctie in overwegende mate wordt behouden en onder de voorwaarden dat:
 - 1. bedrijf aan huis enkel is toegestaan bij woningen welke zijn gelegen in de kernrandzone, ter plaatse van de aanduiding 'kernrandzone';
 - 2. het medegebruik van ondergeschikte betekenis moet zijn en maximaal 40% mag beslaan van de totale nettovloeroppervlakte van de woning en bijbehorende bouwwerken tot een maximum van 50 m²;
 - 3. slechts bedrijven toelaatbaar zijn, die behoren tot de categorie 1 en 2 van de in Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten opgenomen bedrijfsactiviteiten, of bedrijven die gelet op de milieubelasting naar aard en invloed op de omgeving

- gelijkwaardig zijn;
4. het bedrijf aan huis wordt uitgeoefend door de hoofdbewoner(s) van de woning;
 5. geen detailhandel mag plaatsvinden, behoudens een beperkte verkoop -als ondergeschikte nevenactiviteit- van producten die ter plaatse zijn vervaardigd, dan wel direct verband houden met het bedrijf aan huis;
 6. het gebruik geen nadelige invloed mag hebben op de verkeersafwikkeling, casu quo niet onevenredig veel extra verkeer wordt aangetrokken;
 7. het gebruik niet mag leiden tot een onevenredige aantasting van de leefomgeving;
 8. op eigen terrein moet worden geparkeerd door eigenaar/huurder en bezoekers;
- b. lid 22.1 sub g ten behoeve van het uitbreiden van de omvang van bed & breakfast, met dien verstande dat:
1. de omvang niet meer mag bedragen dan 4 slaapkamers met 10 slaapplekken;
 2. maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning mag worden gebruikt ten behoeve van bed & breakfast;
 3. er sprake is van voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

22.6 Wijzigingsbevoegdheid

22.6.1 Splitsen van een bestaande woning

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van het splitsen van een bestaande woning in twee zelfstandige woningen, mits:

- a. de gronden zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden';
- b. omliggende (agrarische) bedrijvigheid door de woningsplitsing niet in de bedrijfsvoering wordt belemmerd;
- c. uit onderzoek is gebleken dat sprake is van een aanvaardbaar leefklimaat voor wat betreft het aspect geur;
- d. uit akoestisch onderzoek is gebleken dat kan worden voldaan aan het gestelde bij of krachtens de Wet geluidhinder ten aanzien van de geluidsbelasting op de gevel van de gesplitste woningen;
- e. uit milieukundig en cultuurhistorisch bodemonderzoek is gebleken dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik;
- f. er niet eerder woningsplitsing heeft plaatsgevonden.

22.6.2 Realiseren van nieuwe woongebouwen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van de realisering van nieuwe woongebouwen. Bij de wijziging gelden de volgende bepalingen:

- a. alle voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen zonder karakteristieke of monumentale waarde, voor zover het betreft boventallige bebouwing, welke buiten het bereik van de na wijziging toegestane bebouwing valt, wordt afgebroken;
- b. bij de maatvoering wordt zo goed mogelijk aangesloten bij de bestaande hoofdvorm;
- c. de afstand tot boomgaarden dient ten minste 50 m te bedragen.
- d. naast de bestaande woning mag, na sloop, vervangende nieuwbouw ten behoeve van een woongebouw plaatsvinden overeenkomstig de volgende tabellen:

gesloopte oppervlakte bedrijfsgebouwen	nieuwbouw woongebouw
0 - 500 m ²	geen mogelijkheden
500 - 1.000 m ²	maximaal 750 m ³
1.000 - 2.500 m ²	maximaal 1.200 m ³

> 2.500	maximaal 1.600 m ³
---------	-------------------------------

met dien verstande, dat de oppervlakte van een nieuw woongebouw maximaal 50% mag bedragen van de oppervlakte van de gesloopte voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen;

gesloopte oppervlakte glasopstallen	nieuwbouw woongebouw
0 - 3.500 m ²	geen mogelijkheden
3.500 - 20.000 m ²	maximaal 1.200 m ³
> 20.000 m ²	maximaal 1.600 m ³

- e. indien het woongebouw een inhoud heeft van 750 m³ of meer, dient het aantal wooneenheden ten minste 2 te bedragen;
- f. indien het woongebouw een inhoud heeft van 900 m³ of meer, dient het aantal wooneenheden ten minste 3 te bedragen;
- g. indien het woongebouw een inhoud heeft van 1.600 m³ of meer, dient het aantal wooneenheden ten minste 4 te bedragen;
- h. er mogen bijbehorende bouwwerken bij de nieuw te realiseren woongebouwen worden gebouwd overeenkomstig de volgende tabel:

woongebouw	bijbehorende bouwwerken
woongebouw met 2 wooneenheden	80 m ² (in maximaal 1 bijbehorend bouwwerk)
woongebouw met 3 wooneenheden	120 m ² (in 1 bijbehorend bouwwerk) of 110 m ² (verdeeld over 2 bijbehorende bouwwerken)
woongebouw met 4 of meer wooneenheden	150 m ² (in 1 bijbehorend bouwwerk) of 140 m ² (verdeeld over 2 bijbehorende bouwwerken)

- i. de inhoud van een in het woongebouw opgenomen wooneenheid mag niet minder bedragen dan 300 m³;
- j. om landschappelijke, stedenbouwkundige dan wel economische redenen mogen, in plaats van een woongebouw, vrijstaande woningen worden gebouwd, overeenkomstig de volgende tabel:

gesloopte oppervlakte	aantal woningen
1.000 m ² gesloopte bedrijfsgebouwen	maximaal 1
2.500 m ² gesloopte bedrijfsgebouwen	maximaal 2

- k. bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid worden in elk geval de volgende criteria in acht genomen:
 - 1. er mogen geen nadelige gevolgen zijn voor de in de omgeving aanwezige waarden (ecologie, Natura2000-gebied, landschap, cultuurhistorie, archeologie en hydrologie) en functies (agrarische bedrijven en andere functies);
 - 2. de bestaande infrastructuur moet voldoen en de verkeersaantrekkende werking mag niet onevenredig zijn;
 - 3. parkeren dient op eigen erf plaats te vinden;
 - 4. buitenopslag is niet toegestaan;
 - 5. de bestaande woning dient te worden gehandhaafd;
 - 6. aangetoond is dat de inpassing in het landschap op zorgvuldige wijze plaatsvindt;

7. bij een wijziging dienen de wettelijke bepalingen inzake externe veiligheid met betrekking tot vervoer gevaarlijke stoffen over wegen en over het spoor en met betrekking tot gasleidingen in acht te worden genomen;
8. bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid worden de bij of krachtens,
 - de Wet geluidhinder gestelde bepalingen in acht genomen;
 - de Wet milieubeheer gestelde bepalingen in acht genomen;
9. door middel van een onderzoek is aangetoond dat er geen negatieve gevolgen ontstaan dan wel dat de wezenlijke waarden en kenmerken van de EHS niet significant worden aangetast;
10. de wijziging niet mag leiden tot een beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden voor omliggende agrarische bedrijven.

22.6.3 Wijziging naar Agrarisch

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van de bestemming Agrarisch of Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden, mits:

- a. de bestaande oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bij de woning meer bedraagt dan 200 m²;
- b. uitsluitend een grondgebonden agrarisch bedrijf is toegestaan;
- c. is aangetoond dat de vergroting niet leidt tot een significante toename van de ammoniakdepositie in een Natura 2000-gebied, gelet op de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied;
- d. is aangetoond dat de wezenlijke waarden en kenmerken van de EHS niet significant worden aangetast;
- e. wordt voorzien in een zorgvuldige inpassing in het omringende landschap door middel van een erfinrichtingsplan;
- f. omliggende waarden door de vergroting van de oppervlakte van het bouwvlak niet onevenredig worden aangetast, waartoe in ieder geval onderzoek dient plaats te vinden naar flora en fauna, archeologische waarden, cultuurhistorische waarden stedenbouwkundige waarden en landschappelijke waarden;
- g. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden, waartoe in ieder geval dient te worden aangetoond dat wordt voldaan aan de normen inzake geur, geluid en luchtkwaliteit;
- h. de vergroting niet leidt tot nadelige gevolgen voor de verkeersafwikkeling en de verkeersveiligheid en in de parkeerbehoefte wordt voorzien.

Artikel 23 Wonen - 2

23.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in twee-aaneengebouwde en/of geschakelde woningen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een beroep aan huis, met dien verstande dat maximaal 40% van de vloeroppervlakte van de begane grond van het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken mag worden gebruikt ten behoeve van het beroep aan huis, met een maximum van 50 m²;
- b. het hobbymatig houden van vee en telen van gewassen;
- c. sportvoorzieningen, met dien verstande dat lichtmasten niet zijn toegestaan;
- d. mantelzorg in de woning;
- e. bed & breakfast in de woning, met dien verstande dat:
 1. bed & breakfast niet is toegestaan in vrijstaande bijbehorende bouwwerken;
 2. de omvang van de bed & breakfast niet meer mag bedragen dan 2 kamers en 6 slaapplekken;
 3. maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning mag worden gebruikt ten behoeve van bed & breakfast, tot een maximum van 50 m²;
 4. een zelfstandige wooneenheid niet is toegestaan;
 5. een verblijfsregister aanwezig dient te zijn.

met de daarbijbehorende:

- f. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. tuinen en erven.

23.2 Bouwregels

23.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd, behoudens het bepaalde in sub lid 23.2.3 sub a;
- b. per bouwvlak is maximaal 1 woning is toegestaan;
- c. de voorgevel van een hoofdgebouw dient te worden gebouwd in dan wel maximaal 3 meter achter de voorgevelbouwgrens;
- d. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt minimaal 3 meter aan beide zijden;
- e. de goothoogte mag niet meer bedragen dan aangegeven;
- f. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan aangegeven;
- g. de dakhelling bedraagt minimaal 30° en maximaal 60°;
- h. de inhoud mag niet meer bedragen dan 750 m³, tenzij anders is aangegeven;

23.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend achter de voorgevelbouwgrens, of het verlengde daarvan, worden gebouwd;
- b. in afwijking van het bepaalde in sub a mogen ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' bijbehorende bouwwerken tevens ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' worden gebouwd;

- c. de maximale afstand tot de weg bedraagt 80 meter, dan wel de bestaande afstand indien deze meer bedraagt;
- d. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bij een hoofdgebouw bedraagt maximaal 50 m², met dien verstande dat bij bouwpercelen met een oppervlakte van meer dan 500 m² de maximum gezamenlijke oppervlakte van 50 m² mag worden vermeerderd met 10% van het oppervlakte van het bouwperceel boven de 500 m² tot een maximum van 100 m², met inachtneming van de volgende bepaling:
 - 1. minimaal 50% van de gronden achter de voorgevelbouwgrens en het verlengde daarvan, met uitzondering van het bouwvlak, dient onbebouwd en onoverdekt te blijven;
- e. de goothoogte bedraagt maximaal 3 meter;
- f. de bouwhoogte bedraagt maximaal 5 meter.

23.2.3 Erkers

In afwijking van het bepaalde in 23.2.1 onder a gelden voor het bouwen van gebouwen in op de gronden buiten het bouwvlak en voor de voorgevelbouwgrens de volgende regels:

- a. op de gronden buiten het bouwvlak en voor de voorgevelbouwgrens zijn uitsluitend erkers toegestaan;
- b. de breedte van een erker bedraagt aan de voorzijde maximaal 60% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw en aan de zijgevel maximaal 40% van de breedte van de zijgevel van het hoofdgebouw;
- c. de maximale hoogte van een erker bedraagt het vloerpeil van de eerste verdieping van het hoofdgebouw;
- d. de maximale diepte van de erker bedraagt 25% van de diepte van de gronden voor de voorgevelbouwgrens tot de bestemmingsgrens, met een maximum van 1,5 meter;
- e. op een erker is een transparante afscheiding toegestaan, dat wil zeggen dat de afscheiding voor minimaal 80% open dient te zijn, met een hoogte van 1 meter gemeten vanaf bovenkant erker.

23.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 meter bedragen, met dien verstande dat de hoogte voor erf- en terreinafscheidingen voor zover gelegen voor de voorgevelbouwgrens maximaal 1 meter mag bedragen;
- b. voor de bouw van een paardenbak gelden de volgende regels:
 - 1. per woning is maximaal 1 paardenbak toegestaan;
 - 2. de afstand tot het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 40 m;
 - 3. de afstand tot het bouwvlak van derden mag niet minder bedragen dan 30 m;
 - 4. de paardenbak is uitsluitend toegestaan ten behoeve van hobbymatig gebruik;
 - 5. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 800 m²;
 - 6. lichtmasten zijn niet toegestaan;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2,5 meter bedragen.

23.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. lid 23.2.1 sub h ten behoeve van het vergroten van de inhoud van woningen en het vergroten van het bouwvlak, mits alle voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen worden gesloopt, uitgezonderd de bij recht toegestane oppervlakte aan bijbehorende

bouwwerken, met dien verstande dat de vergroting van de woningen niet meer mag bedragen dan is weergegeven in de navolgende tabellen, tot een maximum van 1.200 m³;

Gesloopte oppervlakte voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen	Extra uitbreiding van de woning in m ³
0 - 750 m ²	0,5 m ³ per gesloopte m ²
> 750 m ²	0,35 m ³ per gesloopte m ²

Gesloopte oppervlakte glasopstallen	Extra uitbreiding woning in m ³
0 - 1.000 m ²	0,2 m ³ per gesloopte m ²
> 1.000 m ²	0,05 m ³ per gesloopte m ²

- b. lid 23.2.2 sub c ten behoeve van het vergroten van de afstand tot de weg, mits er geen sprake is van een onevenredige aantasting van:
 1. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
 2. het landschaps- en bebouwingsbeeld.
- c. lid 23.2.2 sub d ten behoeve van het vergroten van de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken, mits alle voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen worden gesloopt, uitgezonderd de bij recht toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken, met dien verstande dat voor elke gesloopte m² voormalige (agrarische) bedrijfsgebouw, 60% van de gesloopte oppervlakte mag worden herbouwd, tot een maximum van 200 m²;
- d. sublid 23.2.2 sub d ten behoeve van het tijdelijk vergroten van de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken ten behoeve van het uitoefenen van mantelzorg, met dien verstande dat:
 1. er aantoonbaar behoefte bestaat aan mantelzorg in verband met medische, psychische en/of sociale omstandigheden, in welk kader een indicatie voor mantelzorg aanwezig is;
 2. de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken ten behoeve van mantelzorg niet meer dan 80 m² mag bedragen;
 3. de inhoud van bijbehorende bouwwerken ten behoeve van mantelzorg niet meer dan 200 m³ mag bedragen;
 4. de vrijstaande of aangebouwde bijbehorende bouwwerken constructief en functioneel ondergeschikt zijn aan de bedrijfswoning;
 5. het vrijstaande bijbehorende bouwwerk achter de achtergevel en het verlengde daarvan van de woning moet worden gesitueerd;
 6. de afstand van de achtergevel van de woning tot de voorgevel van het vrijstaande bijbehorende bouwwerk niet meer dan 15 m mag bedragen, tenzij de inrichting van het perceel het niet mogelijk maakt om het vrijstaande bijbehorende bouwwerk binnen deze afstand te plaatsen;
 7. parkeren op eigen terrein plaatsvindt en er geen tweede inrit aangelegd wordt;
 8. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- e. lid 23.2.4 sub b.3 ten behoeve van het verkleinen van de afstand van paardenbakken tot de bouwpercelen van derden, mits de belangen van derden niet onevenredig worden aangetast.

23.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het wonen in vrijstaande bijbehorende bouwwerken;
- b. kamerbewoning;
- c. seksinrichtingen.

23.5 Afwijken van de gebruiksregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. lid 23.1 ten behoeve van de uitoefening van een bedrijf aan huis in de woning, mits de woonfunctie in overwegende mate wordt behouden en onder de voorwaarden dat:
 - 1. bedrijf aan huis enkel is toegestaan bij woningen welke zijn gelegen in de kernrandzone, ter plaatse van de aanduiding 'kernrandzone';
 - 2. het medegebruik van ondergeschikte betekenis moet zijn en maximaal 40% mag bestaan van de totale nettovloeroppervlakte van de woning en bijbehorende bouwwerken tot een maximum van 50 m²;
 - 3. slechts bedrijven toelaatbaar zijn, die behoren tot de categorie 1 en 2 van de in Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten opgenomen bedrijfsactiviteiten, of bedrijven die gelet op de milieubelasting naar aard en invloed op de omgeving gelijkwaardig zijn;
 - 4. het bedrijf aan huis wordt uitgeoefend door de hoofdbewoner(s) van de woning;
 - 5. geen detailhandel mag plaatsvinden, behoudens een beperkte verkoop -als ondergeschikte nevenactiviteit- van producten die ter plaatse zijn vervaardigd, dan wel direct verband houden met het bedrijf aan huis;
 - 6. het gebruik geen nadelige invloed mag hebben op de verkeersafwikkeling, casu quo niet onevenredig veel extra verkeer wordt aangetrokken;
 - 7. het gebruik niet mag leiden tot een onevenredige aantasting van de leefomgeving;
 - 8. op eigen terrein moet worden geparkeerd door eigenaar/huurder en bezoekers.
- b. lid 23.1 sub e ten behoeve van het uitbreiden van de omvang van bed & breakfast, met dien verstande dat:
 - 1. de omvang niet meer mag bedragen dan 4 slaapkamers met 10 slaappleatsen;
 - 2. maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning mag worden gebruikt ten behoeve van bed & breakfast;
 - 3. er sprake is van voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

Artikel 24 Wonen - 6

24.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 6' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een woonwagencentrum ten behoeve van 4 standplaatsen, met de daarbij behorende voorzieningen zoals bergruimten, sanitaire voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van onderhoud en beheer;

met daaraan ondergeschikt:

- b. wegen en paden;
- c. waterlopen en waterpartijen;
- d. groenvoorzieningen.

24.2 Bouwregels

24.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. er mogen maximaal 4 voorzieningengebouwen worden opgericht;
- b. de oppervlakte van een voorzieningengebouw mag niet meer bedragen dan 15 m²;
- c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.

24.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 meter bedragen, met dien verstande dat de hoogte voor erf- en terreinafscheidingen voor zover gelegen voor de voorgevelbouwgrens maximaal 1 meter mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2,5 meter bedragen.

24.3 Specifieke gebruiksregels

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

- a. seksinrichtingen.

Artikel 25 Wonen - Landgoed

25.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Landgoed' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. faciliteiten ten behoeve van vergaderingen en bijeenkomsten;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'openheid', het behoud en herstel van de openheid van de vochtige graslandgebieden ter bescherming van het waardevolle leefgebied voor weidevogels;
- d. mantelzorg;
- e. bed & breakfast, met dien verstande dat:
 1. bed & breakfast niet is toegestaan in vrijstaande bijbehorende bouwwerken;
 2. de omvang van de bed & breakfast niet meer mag bedragen dan 2 kamers en 6 slaapplekken;
 3. maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning mag worden gebruikt ten behoeve van bed & breakfast, tot een maximum van 50 m²;
 4. een zelfstandige wooneenheid niet is toegestaan;
 5. een verblijfsregister aanwezig dient te zijn.

met daaraan ondergeschikt:

- f. agrarisch medegebruik;
- g. wegen en paden;
- h. parkeervoorzieningen;
- i. waterlopen en waterpartijen;
- j. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- k. groenvoorzieningen.

25.2 Bouwregels

25.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd, behoudens het bepaalde in sub f;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. indien de gronden zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', mag het aantal wooneenheden niet meer bedragen dan aangegeven;
- d. de goothoogte van gebouwen binnen het bouwvlak mag niet meer bedragen dan is aangegeven;
- e. de bouwhoogte van gebouwen binnen het bouwvlak mag niet meer bedragen dan is aangegeven;
- f. gebouwen zijn buiten het bouwvlak toegestaan onder de volgende voorwaarden:
 1. de maximale oppervlakte van gebouwen buiten het bouwvlak bedraagt 20% van de oppervlakte van het bouwvlak per bouwperceel;
 2. de minimale afstand tot de erfgrans bedraagt 3 meter;
 3. de maximale bouwhoogte bedraagt 4 meter, met dien verstande dat indien de maximale bouwhoogte van gebouwen gelegen op hetzelfde bouwvlak als bedoeld in sub d minder bedraagt dan 4 meter, de maximale bouwhoogte niet meer mag bedragen dan deze hoogte.

25.2.2 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 meter bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel maximaal 1 meter mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van palen en masten mag niet meer bedragen dan 10 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2,5 meter bedragen.

25.3 *Afwijken van de bouwregels*

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sublid 25.2.1 sub f ten behoeve van het tijdelijk vergroten van het bouwvlak ten behoeve van het uitoefenen van mantelzorg in bijbehorende bouwwerken bij de woning, met dien verstande dat:

- a. er aantoonbaar behoefte bestaat aan mantelzorg in verband met medische, psychische en/of sociale omstandigheden, in welk kader een indicatie voor mantelzorg aanwezig is;
- b. de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken ten behoeve van mantelzorg niet meer dan 80 m² mag bedragen;
- c. de inhoud van bijbehorende bouwwerken ten behoeve van mantelzorg niet meer dan 200 m³ mag bedragen;
- d. de vrijstaande of aangebouwde bijbehorende bouwwerken constructief en functioneel ondergeschikt zijn aan de bedrijfswoning;
- e. het vrijstaande bijbehorende bouwwerk achter de achtergevel en het verlengde daarvan van de woning moet worden gesitueerd;
- f. de afstand van de achtergevel van de woning tot de voorgevel van het vrijstaande bijbehorende bouwwerk niet meer dan 15 m mag bedragen, tenzij de inrichting van het perceel het niet mogelijk maakt om het vrijstaande bijbehorende bouwwerk binnen deze afstand te plaatsen;
- g. parkeren op eigen terrein plaatsvindt en er geen tweede inrit aangelegd wordt;
- h. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

25.4 *Specifieke gebruiksregels*

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

- a. seksinrichtingen;
- b. het opslaan of bergen van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- c. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

25.5 Afwijken van de gebruiksregels

25.5.1 Uitbreiding bed & breakfast

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 25.1 sub e ten behoeve van het uitbreiden van de omvang van bed & breakfast, met dien verstande dat:

- a. de omvang niet meer mag bedragen dan 4 slaapkamers met 10 slaappleatsen;
- b. maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning mag worden gebruikt ten behoeve van bed & breakfast;
- c. er sprake is van voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

25.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden

- a. Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Wonen - Landgoed', ter plaatse van de aanduiding 'openheid', en zonder of in afwijking van een vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 1. het verlagen, vergraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
 2. het diepploegen, diepwoelen of het uitvoeren van andere ingrepen in de bodem, waaronder ook begrepen de aanleg van leidingen, allen dieper dan 0,60 m onder maaiveld, waarbij de kruidlaag volledig wordt omgeploegd, alsmede de aanleg van drainage ongeacht de diepte tenzij het gaat om vervanging van bestaande drainage;
 3. het bebossen of anderszins beplanten van gronden met houtopstanden, waaronder begrepen het kweken en telen van bomen, struiken en heesters in verband met tuinbouw of als (agrarische) houtteelt;
 4. het aanleggen van landschapselementen;
- b. Het verbod als bedoeld in sub a is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:
 1. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
 2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan;
 3. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.
- c. Een omgevingsvergunning als bedoeld in sub a mag alleen worden verleend indien door de uitvoering van de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, geen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waarden en/of functies die het plan beoogt te beschermen, tenzij hieraan door het stellen van voorwaarden voldoende tegemoet kan worden gekomen.

Artikel 26 Leiding - Gas

26.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, tevens bestemd voor een hogedrukgasleiding.

26.2 Bouwregels

- a. In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemming;
- b. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd;
- c. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende bepaling:
 1. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 2,5 meter bedragen.

26.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 26.2 en toestaan dat in de andere bestemming gebouwen worden gebouwd, mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de leiding;
- b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de betreffende leiding.

26.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden

- a. Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Leiding - Gas' en zonder of in afwijking van een vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 1. het verlagen, vergraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
 2. het diepploegen, diepwoelen of het uitvoeren van andere ingrepen in de bodem, waaronder ook begrepen de aanleg van leidingen, allen dieper dan 0,60 m onder maaiveld, waarbij de kruidlaag volledig wordt omgeploegd, alsmede de aanleg van drainage ongeacht de diepte tenzij het gaat om vervanging van bestaande drainage;
 3. het bebossen of anderszins beplanten van gronden met houtopstanden, waaronder begrepen het kweken en telen van bomen, struiken en heesters in verband met tuinbouw of als (agrarische) houtteelt;
 4. het aanleggen van landschapselementen;
 5. het vellen of rooien van bos, alsmede het verwijderen van landschapselementen;
 6. het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden en parkeergelegenheden, alsmede het aanbrengen van oppervlakteverhardingen groter dan 100 m²;
 7. het aanbrengen van onder- en bovengrondse leidingen, constructies, installaties en apparatuur.
- b. Het verbod als bedoeld in sub a is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:
 1. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
 2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan;

3. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.
- c. De werken of werkzaamheden als bedoeld in sub a zijn slechts toelaatbaar, mits:
 1. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de leiding;
 2. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder.

Artikel 27 Leiding - Riool

27.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Riool' aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, tevens bestemd voor een rioolpersleiding.

27.2 Bouwregels

- a. In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemming;
- b. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd;
- c. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende bepaling:
 - 1. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 2,5 meter bedragen.

27.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 27.2 en toestaan dat in de andere bestemming gebouwen worden gebouwd, mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de leiding;
- b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de betreffende leiding.

27.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden

- a. Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Leiding - Riool' en zonder of in afwijking van een vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 - 1. het verlagen, vergraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
 - 2. het diepploegen, diepwoelen of het uitvoeren van andere ingrepen in de bodem, waaronder ook begrepen de aanleg van leidingen, allen dieper dan 0,60 m onder maaiveld, waarbij de kruidlaag volledig wordt omgeploegd, alsmede de aanleg van drainage ongeacht de diepte tenzij het gaat om vervanging van bestaande drainage;
 - 3. het bebossen of anderszins beplanten van gronden met houtopstanden, waaronder begrepen het kweken en telen van bomen, struiken en heesters in verband met tuinbouw of als (agrarische) houtteelt;
 - 4. het aanleggen van landschapselementen;
 - 5. het vellen of rooien van bos, alsmede het verwijderen van landschapselementen;
 - 6. het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden en parkeergelegenheden, alsmede het aanbrengen van oppervlakteverhardingen groter dan 100 m²;
 - 7. het aanbrengen van onder- en bovengrondse leidingen, constructies, installaties en apparatuur.
- b. Het verbod als bedoeld in sub a is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:
 - 1. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
 - 2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan;

3. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.
- c. De werken of werkzaamheden als bedoeld in sub a zijn slechts toelaatbaar, mits:
 1. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de leiding;
 2. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder.

Artikel 28 Waarde - Archeologische verwachting 1

28.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologische verwachting 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van (te verwachten) archeologische waarden.

28.2 Bouwregels

28.2.1 Regels vanwege samenvallende bestemmingen

Al hetgeen in deze regels omtrent de ondergeschikte bestemmingen binnen het gebied met de bestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 1' is toegestaan, is uitsluitend toelaatbaar indien het verenigbaar is met het belang van de bescherming van archeologische waarden.

28.2.2 Verbod bouwen ten behoeve van andere bestemming

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemming.

28.2.3 Bouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, tenzij:

- a. het werkzaamheden in de bodem betreft, als gevolg van het oprichten van bouwwerken, tot een diepte van 30 cm onder het bestaande maaiveld;
- b. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn of de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;
- c. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders;
- d. gebouwen maximaal 2,5 meter uit de bestaande fundering worden opgericht;
- e. het nieuw te bebouwen oppervlak niet groter is dan 100 m².

28.3 Afwijken van de bouwregels

28.3.1 Afwijken bouwen ten behoeve van andere bestemming

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 28.2.2 en toestaan dat in de andere bestemming gebouwen worden gebouwd, indien de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad. Aan een omgevingsvergunning kunnen in ieder geval de volgende regels worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) monumenten in de bodem worden behouden zoals alternatieven voor heiwerk, het al of niet bouwen van kelders, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet

aan een door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

28.3.2 Voorwaarden omgevingsvergunning

- a. De omgevingsvergunning als bedoeld in 28.3.1 wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.
- b. Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in 28.3.1 wint het schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en of en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

28.4 Nadere eisen

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

28.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden

28.5.1 Verboden werken en werkzaamheden

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 1' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen van de bodem met meer dan 2 meter;
- b. grondwerkzaamheden, waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
- c. bodem verlagen of afgraven (ook ten behoeve van het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- f. het uitvoeren van heiwerken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
- g. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- h. het aanleggen, verbreden of verharden van wegen, voet-, ruit- of rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen;
- i. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

28.5.2 Verbod niet van toepassing

Het verbod als bedoeld in 28.5.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft tot een diepte van 30 cm onder het bestaande maaiveld;
- b. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft binnen een afstand van maximaal

- 2,5 meter uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
- c. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft over een maximale oppervlakte van 100 m²;
- d. indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn of de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;
- e. indien de werken en/of werkzaamheden het gewone onderhoud betreffen, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- f. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning in dit kader is verleend;
- g. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft die direct samenhangen met een verleende omgevingsvergunning op grond van het bepaalde in 28.3.

28.5.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 28.5.1 zijn slechts toelaatbaar, indien door de uitvoering de aanwezige archeologische waarden niet onevenredig (kunnen) worden aangetast. Teneinde dit te bereiken kunnen aan een omgevingsvergunning in ieder geval de volgende regels worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) monumenten in de bodem worden behouden zoals alternatieven voor heiwerk, het al of niet bouwen van kelders, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
- c. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan een door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

28.5.4 Voorwaarden omgevingsvergunning

- a. De omgevingsvergunning als bedoeld in 28.5.1 wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.
- b. Alvorens een besluit te nemen omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning wint het bevoegd gezag advies in van een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

28.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen teneinde de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 1' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is.

Artikel 29 Waarde - Archeologische verwachting 2

29.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologische verwachting 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van (te verwachten) archeologische waarden.

29.2 Bouwregels

29.2.1 Regels vanwege samenvallende bestemmingen

Al hetgeen in deze regels omtrent de ondergeschikte bestemmingen binnen het gebied met de bestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 2' is toegestaan, is uitsluitend toelaatbaar indien het verenigbaar is met het belang van de bescherming van archeologische waarden.

29.2.2 Verbod bouwen ten behoeve van andere bestemming

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemming.

29.2.3 Bouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, tenzij:

- a. het werkzaamheden in de bodem betreft, als gevolg van het oprichten van bouwwerken, tot een diepte van 200 cm onder het bestaande maaiveld;
- b. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn of de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;
- c. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders;
- d. gebouwen maximaal 2,5 meter uit de bestaande fundering worden opgericht;
- e. het nieuw te bebouwen oppervlak niet groter is dan 500 m².

29.3 Afwijken van de bouwregels

29.3.1 Afwijken bouwen ten behoeve van andere bestemming

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 29.2.2 en toestaan dat in de andere bestemming gebouwen worden gebouwd, indien de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad. Aan een omgevingsvergunning kunnen in ieder geval de volgende regels worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) monumenten in de bodem worden behouden zoals alternatieven voor heiwerk, het al of niet bouwen van kelders, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet

aan een door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

29.3.2 Voorwaarden omgevingsvergunning

- a. De omgevingsvergunning als bedoeld in 29.3.1 wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.
- b. Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in 29.3.1 wint het schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en of en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

29.4 Nadere eisen

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

29.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden

29.5.1 Verboden werken en werkzaamheden

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 2' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen van de bodem met meer dan 2 meter;
- b. grondwerkzaamheden, waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
- c. bodem verlagen of afgraven (ook ten behoeve van het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingenvergunning is vereist;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- f. het uitvoeren van heiwerken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
- g. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- h. het aanleggen, verbreden of verharden van wegen, voet-, ruiter- of rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen;
- i. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

29.5.2 Verbod niet van toepassing

Het verbod als bedoeld in 29.5.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft tot een diepte van 200 cm onder het bestaande maaiveld;
- b. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft binnen een afstand van maximaal

- 2,5 meter uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
- c. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft over een maximale oppervlakte van 500 m²;
- d. indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn of de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;
- e. indien de werken en/of werkzaamheden het gewone onderhoud betreffen, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- f. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning in dit kader is verleend;
- g. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft die direct samenhangen met een verleende omgevingsvergunning op grond van het bepaalde in 29.3.

29.5.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 29.5.1 zijn slechts toelaatbaar, indien door de uitvoering de aanwezige archeologische waarden niet onevenredig (kunnen) worden aangetast. Teneinde dit te bereiken kunnen aan een omgevingsvergunning in ieder geval de volgende regels worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) monumenten in de bodem worden behouden zoals alternatieven voor heiwerk, het al of niet bouwen van kelders, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
- c. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan een door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

29.5.4 Voorwaarden omgevingsvergunning

- a. De omgevingsvergunning als bedoeld in 29.5.1 wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.
- b. Alvorens een besluit te nemen omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning wint het bevoegd gezag advies in van een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

29.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen teneinde de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 2' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is.

Artikel 30 Waarde - Archeologische verwachting 3

30.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologische verwachting 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van archeologische waarden.

30.2 Bouwregels

30.2.1 Regels vanwege samenvallende bestemmingen

Al hetgeen in deze regels omtrent de ondergeschikte bestemmingen binnen het gebied met de bestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 3' is toegestaan, is uitsluitend toelaatbaar indien het verenigbaar is met het belang van de bescherming van archeologische waarden.

30.2.2 Verbod bouwen ten behoeve van andere bestemming

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemming.

30.2.3 Bouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, tenzij:

- het werkzaamheden in de bodem betreft, als gevolg van het oprichten van bouwwerken, tot een diepte van 100 cm onder het bestaande maaiveld;
- op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn of de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;
- het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders;
- gebouwen maximaal 2,5 meter uit de bestaande fundering worden opgericht;
- het nieuw te bebouwen oppervlak niet groter is dan 5000 m².

30.3 Afwijken van de bouwregels

30.3.1 Afwijken bouwen ten behoeve van andere bestemming

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 30.2.2 en toestaan dat in de andere bestemming gebouwen worden gebouwd, indien de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad. Aan een omgevingsvergunning kunnen in ieder geval de volgende regels worden verbonden:

- de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) monumenten in de bodem worden behouden zoals alternatieven voor heiwerk, het al of niet bouwen van kelders, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
- de verplichting tot het doen van opgravingen;

- c. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan een door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

30.3.2 Voorwaarden omgevingsvergunning

- a. De omgevingsvergunning als bedoeld in 30.3.1 wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.
- b. Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in 30.3.1 wint het schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en of en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

30.4 Nadere eisen

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

30.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden

30.5.1 Verboden werken en werkzaamheden

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 3' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen van de bodem met meer dan 2 meter;
- b. grondwerkzaamheden, waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
- c. bodem verlagen of afgraven (ook ten behoeve van het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingenvergunning is vereist;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- f. het uitvoeren van heiwerken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
- g. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- h. het aanleggen, verbreden of verharden van wegen, voet-, ruit- of rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen;
- i. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

30.5.2 Verbod niet van toepassing

Het verbod als bedoeld in 30.5.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft tot een diepte van 100 cm onder

- het bestaande maaiveld;
- b. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft binnen een afstand van maximaal 2,5 meter uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
- c. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft over een maximale oppervlakte van 5000 m²;
- d. indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn of de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;
- e. indien de werken en/of werkzaamheden het gewone onderhoud betreffen, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- f. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning in dit kader is verleend;
- g. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft die direct samenhangen met een verleende omgevingsvergunning op grond van het bepaalde in 30.3.

30.5.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 30.5.1 zijn slechts toelaatbaar, indien door de uitvoering de aanwezige archeologische waarden niet onevenredig (kunnen) worden aangetast. Teneinde dit te bereiken kunnen aan een omgevingsvergunning in ieder geval de volgende regels worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) monumenten in de bodem worden behouden zoals alternatieven voor heiwerk, het al of niet bouwen van kelders, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
- c. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan een door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

30.5.4 Voorwaarden omgevingsvergunning

- a. De omgevingsvergunning als bedoeld in 30.5.1 wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.
- b. Alvorens een besluit te nemen omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning wint het bevoegd gezag advies in van een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

30.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen teneinde de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 3' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is.

Artikel 31 Waarde - Archeologische waardevolle gebieden 1

31.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologische waardevolle gebieden 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van archeologische waarden.

31.2 Bouwregels

31.2.1 Regels vanwege samenvallende bestemmingen

Al hetgeen in deze regels omtrent de ondergeschikte bestemmingen binnen het gebied met de bestemming 'Waarde - Archeologische waardevolle gebieden 1' is toegestaan, is uitsluitend toelaatbaar indien het verenigbaar is met het belang van de bescherming van archeologische waarden.

31.2.2 Verbod bouwen ten behoeve van andere bestemming

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemming.

31.2.3 Bouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, tenzij:

- a. het werkzaamheden in de bodem betreft, als gevolg van het oprichten van bouwwerken, tot een diepte van 30 cm onder het bestaande maaiveld;
- b. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn of de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;
- c. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders;
- d. gebouwen maximaal 2,5 meter uit de bestaande fundering worden opgericht.

31.3 Afwijken van de bouwregels

31.3.1 Afwijken bouwen ten behoeve van andere bestemming

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 31.2.2 en toestaan dat in de andere bestemming gebouwen worden gebouwd, indien de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad. Aan een omgevingsvergunning kunnen in ieder geval de volgende regels worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) monumenten in de bodem worden behouden zoals alternatieven voor heiwerk, het al of niet bouwen van kelders, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan een door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

31.3.2 Voorwaarden omgevingsvergunning

- a. De omgevingsvergunning als bedoeld in 31.3.1 wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.
- b. Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in 31.3.1 wint het schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en of en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

31.4 Nadere eisen

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

31.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden

31.5.1 Verboden werken en werkzaamheden

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologische waardevolle gebieden 1' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen van de bodem met meer dan 2 meter;
- b. grondwerkzaamheden, waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
- c. bodem verlagen of afgraven (ook ten behoeve van het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- f. het uitvoeren van heiverken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
- g. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- h. het aanleggen, verbreden of verharden van wegen, voet-, ruiter- of rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen;
- i. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

31.5.2 Verbod niet van toepassing

Het verbod als bedoeld in 31.5.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft tot een diepte van 30 cm onder het bestaande maaiveld;
- b. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft binnen een afstand van maximaal 2,5 meter uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;

- c. indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn of de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;
- d. indien de werken en/of werkzaamheden het gewone onderhoud betreffen, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- e. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning in dit kader is verleend;
- f. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft die direct samenhangen met een verleende omgevingsvergunning op grond van het bepaalde in 31.3.

31.5.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 31.5.1 zijn slechts toelaatbaar, indien door de uitvoering de aanwezige archeologische waarden niet onevenredig (kunnen) worden aangetast. Teneinde dit te bereiken kunnen aan een omgevingsvergunning in ieder geval de volgende regels worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) monumenten in de bodem worden behouden zoals alternatieven voor heiwerk, het al of niet bouwen van kelders, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
- c. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan een door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

31.5.4 Voorwaarden omgevingsvergunning

- a. De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 31.5.1 wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.
- b. Alvorens een besluit te nemen omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning wint het bevoegd gezag advies in van een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

31.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen teneinde de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische waardevolle gebieden 1' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is.

Artikel 32 Waarde - Archeologische waardevolle gebieden 2

32.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologische waardevolle gebieden 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van archeologische waarden.

32.2 Bouwregels

32.2.1 Regels vanwege samenvallende bestemmingen

Al hetgeen in deze regels omtrent de ondergeschikte bestemmingen binnen het gebied met de bestemming 'Waarde - Archeologische waardevolle gebieden 2' is toegestaan, is uitsluitend toelaatbaar indien het verenigbaar is met het belang van de bescherming van archeologische waarden.

32.2.2 Verbod bouwen ten behoeve van andere bestemming

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemming.

32.2.3 Bouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, tenzij:

- a. het werkzaamheden in de bodem betreft, als gevolg van het oprichten van bouwwerken, tot een diepte van 30 cm onder het bestaande maaiveld;
- b. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn of de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;
- c. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders;
- d. gebouwen maximaal 2,5 meter uit de bestaande fundering worden opgericht;
- e. het nieuw te bebouwen oppervlak niet groter is dan 100 m².

32.3 Afwijken van de bouwregels

32.3.1 Afwijken bouwen ten behoeve van andere bestemming

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 32.2.2 en toestaan dat in de andere bestemming gebouwen worden gebouwd, indien de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad. Aan een omgevingsvergunning kunnen in ieder geval de volgende regels worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) monumenten in de bodem worden behouden zoals alternatieven voor heiwerk, het al of niet bouwen van kelders, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet

aan een door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

32.3.2 Voorwaarden omgevingsvergunning

- a. De omgevingsvergunning als bedoeld in 32.3.1 wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.
- b. Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in 32.3.1 wint het schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en of en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

32.4 Nadere eisen

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

32.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden

32.5.1 Verboden werken en werkzaamheden

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologische waardevolle gebieden 2' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen van de bodem met meer dan 2 meter;
- b. grondwerkzaamheden, waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
- c. bodem verlagen of afgraven (ook ten behoeve van het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingenvergunning is vereist;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- f. het uitvoeren van heiverken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
- g. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- h. het aanleggen, verbreden of verharden van wegen, voet-, ruiters- of rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen;
- i. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

32.5.2 Verbod niet van toepassing

Het verbod als bedoeld in 32.5.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft tot een diepte van 30 cm onder het bestaande maaiveld;
- b. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft binnen een afstand van maximaal

- 2,5 meter uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
- c. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft over een maximale oppervlakte van 100 m²;
 - d. indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn of de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;
 - e. indien de werken en/of werkzaamheden het gewone onderhoud betreffen, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
 - f. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning in dit kader is verleend;
 - g. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft die direct samenhangen met een verleende omgevingsvergunning op grond van het bepaalde in 32.3.

32.5.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 32.5.1 zijn slechts toelaatbaar, indien door de uitvoering de aanwezige archeologische waarden niet onevenredig (kunnen) worden aangetast. Teneinde dit te bereiken kunnen aan een omgevingsvergunning in ieder geval de volgende regels worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) monumenten in de bodem worden behouden zoals alternatieven voor heiwerk, het al of niet bouwen van kelders, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
- c. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan een door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

32.5.4 Voorwaarden omgevingsvergunning

- a. De omgevingsvergunning als bedoeld in 32.5.1 wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.
- b. Alvorens een besluit te nemen omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning wint het bevoegd gezag advies in van een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

32.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen teneinde de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische waardevolle gebieden 2' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is.

Artikel 33 Waarde - Landgoed

33.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Landgoed' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor een samenhangend beheer van de gronden, met daarbij behorende bouwwerken.

33.2 Bouwregels

Op of in de in lid 33.1 bedoelde gronden mogen, naast de bebouwing die is toegestaan op grond van het bepaalde in de andere daar voorkomende bestemming(en), uitsluitend met de bestemming verband houdende bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd met een bouwhoogte van niet meer dan 2,5 m.

Artikel 34 Waarde - Nieuwe Hollandse Waterlinie

34.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Waarde - Nieuwe Hollandse Waterlinie " aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor behoud en herstel van de ter plaatse voorkomende cultuurhistorische waarden.

34.2 Bouwregels

Op de in lid 34.1 bedoelde gronden mogen, in afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald, ten dienste van en behorende bij de daar bedoelde doeleinden en de doeleinden als genoemd in lid 34.1 bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd tot een bouwhoogte van 2 m.

34.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ten aanzien van het bouwen en gebruik krachtens de andere bestemmingen van de gronden als bedoeld in 34.1 nadere eisen te stellen aan de situering van bouwwerken en gebruiksvormen:

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de cultuurhistorisch waardevolle elementen, en
- b. nadat ter zake advies is ingewonnen van een door burgemeester en wethouders aan te wijzen ter zake deskundige, ingeval ze advies nodig achten.

34.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden

- a. Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Nieuwe Hollandse Waterlinie' zonder of in afwijking van een vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 1. het verlagen, vergraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
 2. het diepploegen, diepwoelen of het uitvoeren van andere ingrepen in de bodem, waaronder ook begrepen de aanleg van leidingen, allen dieper dan 0,60 m onder maaiveld, waarbij de kruidlaag volledig wordt omgeploegd, alsmede de aanleg van drainage ongeacht de diepte tenzij het gaat om vervanging van bestaande drainage;
 3. het bebossen of anderszins beplanten van gronden met houtopstanden, waaronder begrepen het kweken en telen van bomen, struiken en heesters in verband met tuinbouw of als (agrarische) houtteelt;
 4. het aanleggen van landschapselementen;
- b. Het verbod als bedoeld in sub a is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:
 1. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
 2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan;
 3. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.
- c. Een omgevingsvergunning als bedoeld in sub a mag alleen worden verleend indien door de uitvoering van de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, geen blijvend

onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waarden en/of functies die het plan beoogt te beschermen, tenzij hieraan door het stellen van voorwaarden voldoende tegemoet kan worden gekomen.

Artikel 35 Waterstaat - Waterkering

35.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het onderhoud en instandhouding van dijken, kaden, dijksloten en andere voorzieningen ten behoeve van de waterkering.

35.2 Bouwregels

35.2.1 Regels vanwege samenvallende bestemmingen

Al hetgeen in deze regels omtrent de ondergeschikte bestemmingen binnen het gebied met de bestemming 'Waterstaat - Waterkering' is toegestaan, is uitsluitend toelaatbaar indien het voorzover zulks, gehoord de beheerder van de waterkering, verenigbaar is met het belang van de waterkering.

35.2.2 Bouwen

- a. In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemming.
- b. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

35.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 35.2 en toestaan dat in de andere bestemming gebouwen worden gebouwd, mits:

- geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de waterkering;
- vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de betreffende waterkering.

35.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden

- a. Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waterstaat - Waterkering' zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 1. het verlagen, vergraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
 2. het diepploegen, diepwoelen of het uitvoeren van andere ingrepen in de bodem, waaronder ook begrepen de aanleg van leidingen, allen dieper dan 0,60 m onder maaiveld, waarbij de kruidlaag volledig wordt omgeploegd, alsmede de aanleg van drainage ongeacht de diepte tenzij het gaat om vervanging van bestaande drainage;
 3. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofiëren van waterlopen, watergangen, greppels, kolken en overige natuurlijke oppervlaktewateren, alsmede het anderszins verlagen van de waterstand;
 4. het bebossen of anderszins beplanten van gronden met houtopstanden, waaronder begrepen het kweken en telen van bomen, struiken en heesters in verband met tuinbouw of als (agrarische) houtteelt;
 5. het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden en parkeergelegenheden, alsmede het aanbrengen van oppervlakteverhardingen

- groter dan 100 m²;
6. het aanbrengen van onder- en bovengrondse leidingen, constructies, installaties en apparatuur.
 - b. Het verbod als bedoeld in sub a is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:
 1. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
 2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan;
 3. morgen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.
 - c. De werken of werkzaamheden als bedoeld in sub a zijn slechts toelaatbaar, mits:
 1. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de waterkering;
 2. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende beheerder van de waterkering.

Artikel 36 Waterstaat - Waterretentie

36.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterretentie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de tijdelijke berging van water.

36.2 Bouwregels

- a. In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemming.
- b. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

36.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 36.2 en toestaan dat in de andere bestemming gebouwen worden gebouwd, mits:

- geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van de waterretentie;
- vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij het waterschap.

36.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden

- a. Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waterstaat - Waterretentie' zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 1. het verlagen, vergraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
 2. het diepploegen, diepwoelen of het uitvoeren van andere ingrepen in de bodem, waaronder ook begrepen de aanleg van leidingen, allen dieper dan 0,60 m onder maaiveld, waarbij de kruidlaag volledig wordt omgeploegd, alsmede de aanleg van drainage ongeacht de diepte tenzij het gaat om vervanging van bestaande drainage;
 3. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofiëren van waterlopen, watergangen, greppels, kolken en overige natuurlijke oppervlaktewateren, alsmede het anderszins verlagen van de waterstand;
 4. het bebossen of anderszins beplanten van gronden met houtopstanden, waaronder begrepen het kweken en telen van bomen, struiken en heesters in verband met tuinbouw of als (agrarische) houtteelt;
 5. het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden en parkeergelegenheden, alsmede het aanbrengen van oppervlakteverhardingen groter dan 100 m²;
 6. het aanbrengen van onder- en bovengrondse leidingen, constructies, installaties en apparatuur.
- b. Het verbod als bedoeld in sub a is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:
 1. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
 2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan;
 3. morgen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.
- c. De werken of werkzaamheden als bedoeld in sub a zijn slechts toelaatbaar, mits:
 1. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van de waterretentie;
 2. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij het waterschap.

Artikel 37 Waterstaat - Waterstaatkundige functie

37.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterstaatkundige functie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de afvoer van hoog oppervater, sediment en ijs, voor waterhuishouding, waterberging, voor verkeer te water en voor aanleg, onderhoud en verbetering van de waterkering.

37.2 Bouwregels

Op de in lid 37.1 bedoelde gronden mogen, in afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald, geen bouwwerken worden gebouwd, met uitzondering van rivierbakening en bouwwerken ten behoeve van de Rijkswaterstaat.

37.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 37.2 ten behoeve van op grond van de andere daar voorkomende bestemmingen toegestane bebouwing, mits in dit kader de Hoofdingenieur Directeur van de Rijkswaterstaat wordt gehoord.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 38 Anti-dubbeltelbepaling

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 39 Algemene bouwregels

39.1 Algemene bepaling m.b.t. ondergronds bouwen

- a. Ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan daar waar bovengronds gebouwen zijn gebouwd, met uitzondering van (niet-overdekte) zwembaden.
- b. Zwembaden zijn uitsluitend toegestaan achter de achtergevel of het verlengde daarvan en op een afstand van minimaal 3 m van de perceelsgrens.
- c. De ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 4 meter onder peil.

39.2 Bouwen langs water

- a. De gronden gelegen binnen de volgende afstanden:
 1. de hoofdwatgangen tot 10 m uit de as van de waterloop, mits minimaal 4 m uit de insteek;zijn tevens bestemd ten behoeve van het waterschapsbelang;
- b. Op de in sub a bedoelde gronden mogen in afwijking van het bepaalde in de voorgaande artikelen geen nieuwe bouwwerken worden opgericht, met uitzondering van bouwwerken, toegestaan binnen de bouwvlakken van de bestemmingen 'Agrarisch' en 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden' en de bestemmingsvlakken en bouwvlakken van de bestemmingen 'Wonen' en 'Bedrijf', alsmede bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in de vorm van terreinomheiningen met een maximale bouwhoogte van 2 m;

Afwijken bij een omgevingsvergunning

- c. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sub b voor wat betreft het oprichten van:
 1. bebouwing, welke is toegestaan overeenkomstig de andere ter plaatse geldende bestemming, tot maximaal de helft van de voorgeschreven afstand, in verband waarmee gehoord wordt het waterschap;
 2. het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder lichtmasten, verkeersborden en seinpalen ten behoeve van het waterschapsbelang met een maximale bouwhoogte van 10 m;

mits er geen sprake is van een onevenredige aantasting van het waterschapsbelang.

39.3 Bestaande afstanden en maten

- a. Indien afstanden tot, bouwhoogten, dakhellingen, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet of Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan meer bedragen dan ingevolge Hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.
- b. In die gevallen dat afstanden tot, bouwhoogten, dakhellingen, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet of Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan minder bedragen dan ingevolge Hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als minimaal toelaatbaar worden aangehouden.
- c. In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in sub a en b uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

Artikel 40 Algemene aanduidingsregels

40.1 ehs - natuur

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'ehs - natuur' zijn de gronden tevens bestemd voor bescherming, behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden.

Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden

- b. Het is verboden op of in de gronden ter plaatse van de aanduiding 'ehs - natuur', en zonder of in afwijking van een vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
1. het verlagen, vergraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
 2. het diepploegen, diepwoelen of het uitvoeren van andere ingrepen in de bodem, waaronder ook begrepen de aanleg van leidingen, allen dieper dan 0,60 m onder maaiveld, waarbij de kruidlaag volledig wordt omgeploegd, alsmede de aanleg van drainage ongeacht de diepte tenzij het gaat om vervanging van bestaande drainage;
 3. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofilen van waterlopen, watergangen, greppels, kolken en overige natuurlijke oppervlaktewateren, alsmede het anderszins verlagen van de waterstand;
 4. het bebossen of anderszins beplanten van gronden met houtopstanden, waaronder begrepen het kweken en telen van bomen, struiken en heesters in verband met tuinbouw of als (agrarische) houtteelt;
 5. het aanleggen van landschapselementen;
 6. het vellen of rooien van bos, alsmede het verwijderen van landschapselementen;
 7. het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden en parkeergelegenheden, alsmede het aanbrengen van oppervlakteverhardingen groter dan 100 m²;
 8. het verwijderen van onverharde wegen of paden;
 9. het aanbrengen van onder- en bovengrondse leidingen, constructies, installaties en apparatuur.
- c. Het verbod als bedoeld in sub b is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:
1. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
 2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan;
 3. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.
- d. Een omgevingsvergunning als bedoeld in sub b mag alleen worden verleend indien uit onderzoek is gebleken dat door de uitvoering van de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, geen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waarden en/of functies die het plan beoogt te beschermen, tenzij hieraan door het stellen van voorwaarden voldoende tegemoet kan worden gekomen.

40.2 weidevogelgebied

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'weidevogelgebied' zijn de gronden tevens bestemd voor bescherming, behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van landbouwgebieden met natuurwaarden en landbouwgebieden met een hoge dichtheid aan natuur- en bosclementen.

Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden

- b. Het is verboden op of in de gronden ter plaatse van de aanduiding 'weidevogelgebied', en zonder of in afwijking van een vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
1. het verlagen, vergraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
 2. het diepploegen, diepwoelen of het uitvoeren van andere ingrepen in de bodem, waaronder ook begrepen de aanleg van leidingen, allen dieper dan 0,60 m onder maaiveld, waarbij de kruidlaag volledig wordt omgeploegd, alsmede de aanleg van drainage ongeacht de diepte tenzij het gaat om vervanging van bestaande drainage;
 3. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofiëren van waterlopen, watergangen, greppels, kolken en overige natuurlijke oppervlaktewateren, alsmede het anderszins verlagen van de waterstand;
 4. het bebossen of anderszins beplanten van gronden met houtopstanden, waaronder begrepen het kweken en telen van bomen, struiken en heesters in verband met tuinbouw of als (agrarische) houtteelt;
 5. het aanleggen van landschapselementen;
 6. het vellen of rooien van bos, alsmede het verwijderen van landschapselementen;
 7. het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden en parkeergelegenheden, alsmede het aanbrengen van oppervlakteverhardingen groter dan 100 m²;
 8. het verwijderen van onverharde wegen of paden;
 9. het aanbrengen van onder- en bovengrondse leidingen, constructies, installaties en apparatuur.
- c. Het verbod als bedoeld in sub b is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:
1. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
 2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan;
 3. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.
- d. Een omgevingsvergunning als bedoeld in sub b mag alleen worden verleend indien uit onderzoek is gebleken dat door de uitvoering van de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, geen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waarden en/of functies die het plan beoogt te beschermen, tenzij hieraan door het stellen van voorwaarden voldoende tegemoet kan worden gekomen.

40.3 geluidzone - industrie

Op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie' mag, ongeacht het bepaalde in de afzonderlijke bestemmingen, geen geluidsgevoelige bebouwing worden opgericht indien de voorkeurgrenswaarde van 50 dB(A) wordt overschreden, tenzij een hogere waarde is vastgesteld. Met uitzondering van nieuwbouw ter vervanging van bestaande geluidsgevoelige bebouwing, waarvoor op basis van een bestemmingsplan reeds een omgevingsvergunning voor het bouwen is verleend.

40.4 veiligheidszone - betuwelijn

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - betuwelijn' zijn geen gebouwen toegestaan, met uitzondering van:

1. bestaande gebouwen welke aanwezig zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan;
2. gebouwen welke zijn toegestaan op basis van Artikel 19 Verkeer - Railverkeer;
- b. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sub a ten behoeve van het realiseren van gebouwen welke zijn toegestaan op basis van de overige regels van dit plan, met dien verstande dat:
 1. voorzien wordt in voldoende bluswatervoorzieningen en opstelplaatsen voor de brandweer;
 2. voorzien wordt in verschillende aanrijdroutes;
 3. voorzien wordt in voldoende mogelijkheden voor ontvluchting van objecten;
 4. voorzien wordt in een goede ontvluchting door optimale inrichting of ontsluiting van de openbare ruimte;
 5. voordat de omgevingsvergunning wordt verleend, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de brandweer.

40.5 veiligheidszone - bevi

- a. Op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - bevi' zijn geen (beperkt) kwetsbare objecten, zoals bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen, toegestaan.

Wijzigingsbevoegdheid

- b. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan wijzigen door de aanduiding 'veiligheidszone - bevi' geheel of gedeeltelijk te verwijderen indien de risicovolle inrichting wordt verwijderd, danwel indien door het nemen van technische maatregelen en / of het wijzigen van de van toepassing zijnde wet- en regelgeving blijkt dat de tot de risicovolle inrichting aan te houden afstand kan worden verkleind.

40.6 vrijwaringszone - molenbiotoop

- a. Voor de gronden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' gelden, in afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald, de volgende regels:
 1. binnen de zone van 100 m gemeten vanaf de molen mogen geen bouwwerken worden gebouwd met een bouwhoogte van meer dan de hoogte van het onderste punt van de verticaal staande wiek van de betreffende molen;
 2. binnen de zone gemeten van 100 m vanaf de molen tot een afstand van 400 m gemeten vanaf de molen, mogen geen hogere gebouwen worden gebouwd dan door middel van onderstaande formule wordt bepaald:

$$H = X/n + c \cdot z$$

Waarin:

H = de toelaatbare bouwhoogte in meters (gemeten vanaf het peil ter plaatse van de molen)

X = de afstand in meters vanaf het gebouw tot de wiken van de molen

n = de ruwheidcoëfficiënt volgens de ruwheidsklassentabel van Wieringa:

140 voor open gebied;

75 voor een ruw gebied;

c = 0,2 (constante in verband met een windreductie van 5%)

z = de askophoogte van de molen. Deze zijn weergegeven in de onderstaande tabel:

Adres	Plaats	Askophoogte
Zeek 5	Hellouw	14 m

Provincialeweg 2	Leerdam	13 m
------------------	---------	------

- b. Bestaande bouwwerken waarvan de bouwhoogte afwijkt van hetgeen op grond van sub a zou zijn toegestaan, worden geacht in overeenstemming te zijn met het bepaalde in sub a.

Afwijken

- c. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sub a, ten behoeve van het bouwen overeenkomstig het ten aanzien van de andere bestemmingen bepaalde, mits de windvangzone van de molen en/of de waarde van de molen als landschapsbepalend element daardoor niet onevenredig wordt aangetast.

Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden

- d. Onverminderd het overige in deze regels met betrekking tot omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden bepaalde, is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op en in de gronden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' de hierna aangegeven werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
1. het verlagen, vergraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
 2. het bebossen of anderszins beplanten van gronden met houtopstanden, waaronder begrepen het kweken en telen van bomen, struiken en heesters in verband met tuinbouw of als (agrarische) houtteelt;
 3. het aanleggen van landschapselementen.
- e. Het in sub d vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden:
1. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden behorende bij het normale onderhoud, gebruik en beheer;
 2. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden waarmee is of mag worden begonnen op het tijdstip van inwerkingtreden van het plan.
- f. Werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden als bedoeld in sub d, zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, geen onevenredige aantasting van de windvang van de molen en/of waarde van de molen als landschapsbepalend element ontstaat of kan ontstaan.

Artikel 41 Algemene afwijkingsregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot maximaal 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. de bestemmingsregels en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft;
- c. de bestemmingsregels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- d. de bestemmingsregels en toestaan dat nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, mits de inhoud per gebouwtje maximaal 50 m³ bedraagt;
- e. de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot maximaal 10 meter;
- f. de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot maximaal 40 meter.

Wat betreft zend- en ontvang- en/of sirenemasten gelden nog de volgende voorwaarden:

1. losse masten met hekwerken, gebouwtjes e.d. zijn alleen toegestaan:
 - buiten de bebouwde kom en in landschappelijk minder gevoelige gebieden, langs grote verkeerswegen en dan bij voorkeur bij parkeerplaatsen, benzinestations, knooppunten, viaducten, bedrijventerreinen en horecagelegenheden;
 - binnen de bebouwde kom op bedrijventerreinen en sportparken.
 2. installaties op of aan een gebouw zijn alleen toegestaan:
 - op hoge gebouwen; bij voorkeur op een plat dak en zo ver mogelijk van een dakrand, met dien verstande dat bijzondere en waardevolle gebouwen geheel dienen te worden ontzien;
 - tegen gevels aan; wanneer de invloed van die installaties geen afbreuk doen aan de aanwezige kwaliteiten.
- g. het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen en toestaan dat de bouwhoogte van de gebouwen wordt vergroot ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers en lichtkappen, mits:
1. de maximale oppervlakte van de vergroting maximaal 10% van het betreffende bouwvlak zal bedragen;
 2. de hoogte maximaal 1,25 maal de maximale bouwhoogte van het betreffende gebouw zal bedragen.

Artikel 42 Algemene wijzigingsregels

42.1 Algemene afwegingscriteria

Voor elke wijziging welke is opgenomen in artikel 42, met uitzondering van lid 42.4, geldt in zijn algemeenheid dat in de afweging de agrarische, landschappelijke, verkeerstechnische en milieuhygiënische belangen worden betrokken. Met het oog daarop worden in elk geval de volgende criteria in acht genomen:

- a. er mogen geen nadelige gevolgen zijn voor de in de omgeving aanwezige waarden (ecologie, Natura2000-gebied, landschap, cultuurhistorie, archeologie en hydrologie) en functies (agrarische bedrijven, woningen en andere functies);
- b. de bestaande infrastructuur moet voldoen en de verkeersaantrekkende werking mag niet onevenredig zijn;
- c. parkeren dient op eigen erf plaats te vinden;
- d. buitenopslag is niet toegestaan;
- e. de bedrijfswoning dient te worden gehandhaafd. Er is geen mogelijkheid de bestaande woning los te koppelen van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen bij functieverandering. De eenheid van het erf dient te worden behouden.
- f. aangetoond is dat de inpassing in het landschap op zorgvuldige wijze plaatsvindt;
- g. bij een functiewijziging dienen de wettelijke bepalingen inzake externe veiligheid met betrekking tot vervoer gevaarlijke stoffen over wegen en over het spoor en met betrekking tot gasleidingen in acht te worden genomen;
- h. bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheden worden de bij of krachtens,
 1. de Wet geluidhinder gestelde bepalingen in acht genomen;
 2. de Wet milieubeheer gestelde bepalingen in acht genomen;
- i. door middel van een onderzoek is aangetoond dat er geen negatieve gevolgen ontstaan dan wel dat de wezenlijke waarden en kenmerken van de EHS niet significant worden aangetast;
- j. de wijziging niet mag leiden tot een beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden voor omliggende agrarische bedrijven.

42.2 Wijziging naar de bestemming 'Natuur'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen naar de bestemming 'Natuur' ten behoeve van bos- en natuurontwikkeling of het verplaatsen van houtopstanden, met dien verstande dat:

- a. wijziging plaats vindt met inachtneming van het provinciaal beleid inzake bos- en natuurcompensatie en de Boswet;
- b. bij de wijziging wordt voorzien in de bescherming van de Ecologische Hoofdstructuur en de bijbehorende beschermingszones.

42.3 Wijziging (niet) agrarisch bedrijf in een andere functie

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen, voorzover het betreft agrarische of niet-agrarische bedrijfsgebouwen alsmede vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing, met bijbehorende erven, wijzigen ten behoeve van:

- a. wonen;
- b. agrarisch verwante bedrijven;
- c. aan het buitengebied gebonden bedrijven;
- d. ambachtelijke bedrijvigheid en kunstnijverheid;
- e. extensieve verblijfsrecreatie;

- f. kleinschalige horeca die gerelateerd is aan de recreatieve functie van het buitengebied;
- g. extensieve dagrecreatie;
- h. zorg;
- i. opslagbedrijven;
- j. kleinschalige bedrijvigheid genoemd in de categorieën 1 en 2 van Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten.

Bij de wijziging gelden de volgende bepalingen:

- het bestaande bedrijf dient geheel te worden beëindigd;
- alle vrijgekomen bebouwing zonder karakteristieke of monumentale waarde, voor zover het betreft boventallige bebouwing, welke buiten het bereik van de na wijziging toegestane bebouwing valt, wordt afgebroken;
- bij de maatvoering wordt zo goed mogelijk aangesloten bij de bestaande hoofdvorm;
- de afstand tot boomgaarden dient ten minste 50 m te bedragen.
- voor de activiteit genoemd onder a;
 1. mag, naast de voormalige bedrijfswoning, na sloop vervangende nieuwbouw ten behoeve van een woongebouw plaatsvinden overeenkomstig de volgende tabellen:

gesloopte oppervlakte bedrijfsgebouwen	nieuwbouw woongebouw
0 - 500 m ²	geen mogelijkheden
500 - 1.000 m ²	maximaal 750 m ³
1.000 - 2.500 m ²	maximaal 1.200 m ³
> 2.500	maximaal 1.600 m ³

met dien verstande, dat de oppervlakte van een nieuw woongebouw maximaal 50% mag bedragen van de oppervlakte van de gesloopte bedrijfsgebouwen;

gesloopte oppervlakte glasopstallen	nieuwbouw woongebouw
0 - 3.500 m ²	geen mogelijkheden
3.500 - 20.000 m ²	maximaal 1.200 m ³
> 20.000 m ²	maximaal 1.600 m ³

2. dient, indien het woongebouw een inhoud heeft van 750 m³ of meer, het aantal wooneenheden ten minste 2 te bedragen;
3. dient, indien het woongebouw een inhoud heeft van 900 m³ of meer, het aantal wooneenheden ten minste 3 te bedragen;
4. dient, indien het woongebouw een inhoud heeft van 1.600 m³ of meer, het aantal wooneenheden ten minste 4 te bedragen;
5. mogen bijbehorende bouwwerken worden gebouwd overeenkomstig de volgende tabel:

woongebouw	bijbehorende bouwwerken
woongebouw met 2 wooneenheden	80 m ² (in maximaal 1 bijbehorend bouwwerk)

woongebouw met 3 wooneenheden	120 m ² (in 1 bijbehorend bouwwerk) of 110 m ² (verdeeld over 2 bijbehorende bouwwerken)
woongebouw met 4 of meer wooneenheden	150 m ² (in 1 bijbehorend bouwwerk) of 140 m ² (verdeeld over 2 bijbehorende bouwwerken)

6. mag de inhoud van een in het woongebouw opgenomen wooneenheid niet minder bedragen dan 300 m³;
7. mogen om landschappelijke, stedenbouwkundige dan wel economische redenen, in plaats van een woongebouw, vrijstaande woningen worden gebouwd, overeenkomstig de volgende tabel:

gesloopte oppervlakte	aantal woningen
1.000 m ² gesloopte bedrijfsgebouwen	maximaal 1
2.500 m ² gesloopte bedrijfsgebouwen	maximaal 2

8. zijn na wijziging overigens de regels voor het doel wonen van toepassing;
- de maximale omvang van de activiteiten genoemd onder b, c, d, e, f, g, h, i en j mag niet meer bedragen dan per bedrijf en per bestemming is aangegeven in de onderstaande tabel:

type bedrijf	Omvang hergebruik binnen het plangebied, niet zijnde de bestemmingen Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden en Natuur	Omvang hergebruik binnen de bestemmingen Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden en Natuur
agrarische verwante bedrijven	100%	100%
aan het buitengebied gebonden bedrijven	100%	100%
opslagbedrijven	500 m ² + 75% van de overtollige opstallen	geen mogelijkheden
ambachtelijke bedrijven en kunstnijverheid	500 m ²	500 m ²
extensieve verblijfsrecreatie	500 m ²	500 m ²

kleinschalige horeca die gerelateerd is aan de recreatieve functie van het buitengebied	250 m ²	250 m ²
extensieve dagrecreatie	500 m ²	500 m ²
overige bedrijven	500 m ²	geen mogelijkheden

- de genoemde maximale bedrijfsoppervlakte per hergebruikfunctie mag niet leiden tot een toename van de bebouwing. Het dient in alle gevallen te gaan om hergebruik van bestaande gebouwen. Nieuwbouw van de bedrijfsgebouwen is niet toegestaan tenzij de bestaande bebouwing ongeschikt is voor hergebruik en met een erfinrichtingsplan de nieuwe bebouwing op een verantwoorde wijze wordt ingepast. Tevens mag door nieuwbouw het bouwvolume (inhoud van de gebouwen) ten opzichte van de bestaande situatie niet toenemen;
- detailhandel is slechts toegestaan voor kleinschalige verkoop van ter plaatse geproduceerde of streekeigen producten waarbij de detailhandelsfuncties ondergeschikt is;
- buitenopslag is niet toegestaan.

42.4 Algemene wijziging

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

- 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;
- 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 overschrijdingen mogen echter niet meer dan 3 meter bedragen en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.

Artikel 43 Algemene procedureregels

Bij toepassing van een bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is op de voorbereiding van het besluit de procedure als bedoeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, van toepassing.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 44 Overgangsrecht

44.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 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 bepaalde onder a. een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a. met maximaal 10 %.
- c. Het bepaalde onder 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.

44.2 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 onder 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 onder a, na de 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. Het bepaalde onder 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.

44.3 Persoonsgebonden overgangsrecht

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'kampeerterrein' op het adres Waaldijk 56 in Herwijnen is een kampeerterrein, met maximaal 25 kampeerplaatsen, toegestaan, met dien verstande dat de bevoegdheid daartoe is beperkt tot W.A. ver der Meijden. De maatvoering van de bebouwing mag niet meer bedragen dan de bestaande maatvoering.
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'Lingelandjes' is kleinschalige oeverrecreatie toegestaan, met dien verstande dat de bevoegdheid tot het gebruik van deze gronden ten behoeve van kleinschalige oeverrecreatie, is beperkt tot de eigenaren welke zijn weergegeven in Bijlage 2 Eigenaren Lingelandjes.
Ter plaatse van de aanduiding 'Lingelandjes' is geen bebouwing toegestaan.
- c. Op het adres Landscheiding 10 in Vuren is een tweede bedrijfswoning toegestaan, met dien verstande dat de bevoegdheid daartoe is beperkt tot de persoon die op het moment van inwerkingtreding van dit plan als hoofdbewoner van de tweede

bedrijfswoning in de Gemeentelijke Basisadministratie staat ingeschreven, zulks met inbegrip van de persoon of personen die op dat moment tot zijn huishouding behoren.

Artikel 45 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Buitengebied 2012.

Bijlagen

Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten

[illegible]

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						
		nummer		GEUR	STOF	GELUID		GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE
1589.2	1089	1	- zonder poederdrogen	100	10	50		10	100	3.2
1593 t/m 1595	1102 t/m 1104		Vervaardiging van wijn, cider e.d.	10	0	30	C	0	30	2
1598	1107		Mineraalwater- en frisdrankfabrieken	10	0	100		50	R 100	3.2
17	13	-	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL							
171	131		Bewerken en spinnen van textielvezels	10	50	100		30	100	3.2
172	132	0	Weven van textiel:							
172	132	1	- aantal weefgetouwen < 50	10	10	100		0	100	3.2
173	133		Textielveredelingsbedrijven	50	0	50		10	50	3.1
174, 175	139		Vervaardiging van textielwaren	10	0	50		10	50	3.1
176, 177	139, 143		Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	0	10	50		10	50	3.1
18	14	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT							
181	141		Vervaardiging kleding van leer	30	0	50		0	50	3.1
182	141		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	10	10	30		10	30	2
183	142, 151		Bereiden en verven van bont; vervaardiging van artikelen van bont	50	10	10		10	50	3.1
19	15	-	VERVAARDIGING VAN LEER EN LEDERWAREN (EXCL. KLEDING)							
192	151		Lederwarenfabrieken (excl. kleding en schoeisel)	50	10	30		10	50	D 3.1
193	152		Schoenenfabrieken	50	10	50		10	50	3.1
20	16	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.							
2010.1	16101		Houtzagerijen	0	50	100		50	R 100	3.2
2010.2	16102	0	Houtconserveringsbedrijven:							
2010.2	16102	2	- met zoutoplossingen	10	30	50		10	50	3.1
202	1621		Fineer- en plaatmaterialenfabrieken	100	30	100		10	100	3.2
203, 204, 205	162	0	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout	0	30	100		0	100	3.2
203, 204, 205	162	1	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m2	0	30	50		0	50	3.1
205	162902		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	10	10	30		0	30	2
21	17	-	VERVAARDIGING VAN PAPIER, KARTON EN PAPIER- EN KARTONWAREN							
2112	1712	0	Papier- en kartonfabrieken:							
2112	1712	1	- p.c. < 3 t/u	50	30	50	C	30	R 50	3.1
212	172		Papier- en kartonwarenfabrieken	30	30	100	C	30	R 100	3.2
2121.2	17212	0	Golfkartonfabrieken:							
2121.2	17212	1	- p.c. < 3 t/u	30	30	100	C	30	R 100	3.2
22	58	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA							
221	581		Uitgeverijen (kantoren)	0	0	10		0	10	1
2221	1811		Drukkerijen van dagbladen	30	0	100	C	10	100	3.2
2222	1812		Drukkerijen (vlak- en rotatie-	30	0	100		10	100	3.2

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS							
		nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE
			diepdrukkerijen)								
2222.6	18129		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	10	0	30			0	30	2
2223	1814	A	Grafische afwerking	0	0	10			0	10	1
2223	1814	B	Binderijen	30	0	30			0	30	2
2224	1813		Grafische reproductie en zetten	30	0	10			10	30	2
2225	1814		Overige grafische activiteiten	30	0	30			10	30	2
223	182		Reproductiebedrijven opgenomen media	0	0	10			0	10	1
23	19	-	AARDOLIE-/STEENKOOLVERWERK. IND.; BEWERKING SPLIJT-/KWEESTOFFEN								
2320.2	19202	A	Smeeroliën- en vettenfabrieken	50	0	100			30	R 100	3.2
24	20	-	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUKTEN								
2442	2120	0	Farmaceutische produktenfabrieken:								
2442	2120	1	- formulering en afvullen geneesmiddelen	50	10	50			50	R 50	3.1
2442	2120	2	- verbandmiddelenfabrieken	10	10	30			10	30	2
2462	2052	0	Lijm- en plakmiddelenfabrieken:								
2462	2052	1	- zonder dierlijke grondstoffen	100	10	100			50	100	3.2
2464	205902		Fotochemische produktenfabrieken	50	10	100			50	R 100	3.2
2466	205903	A	Chemische kantoorbenodigdhedenfabrieken	50	10	50			50	R 50	3.1
25	22	-	VERVAARDIGING VAN PRODUKTEN VAN RUBBER EN KUNSTSTOF								
2512	221102	0	Loopvlakvernieuwingsbedrijven:								
2512	221102	1	- vloeropp. < 100 m ²	50	10	30			30	50	3.1
2513	2219		Rubber-artikelenfabrieken	100	10	50			50	R 100	3.2
26	23	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUKTEN								
261	231	0	Glasfabrieken:								
261	231	1	- glas en glasprodukten, p.c. < 5.000 t/j	30	30	100			30	100	3.2
2615	231		Glasbewerkingsbedrijven	10	30	50			10	50	3.1
262, 263	232, 234	0	Aardewerkfabrieken:								
262, 263	232, 234	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	10	10	30			10	30	2
262, 263	232, 234	2	- vermogen elektrische ovens totaal >= 40 kW	30	50	100			30	100	3.2
2661.2	23612	0	Kalkzandsteenfabrieken:								
2661.2	23612	1	- p.c. < 100.000 t/j	10	50	100			30	100	3.2
2662	2362		Mineraalgebonden bouwplatenfabrieken	50	50	100			30	100	3.2
2663, 2664	2363, 2364	0	Betonmortelcentrales:								
2663, 2664	2363, 2364	1	- p.c. < 100 t/u	10	50	100			10	100	3.2
2665, 2666	2365, 2369	0	Vervaardiging van produkten van beton, (vezel)cement en gips:								
2665, 2666	2365, 2369	1	- p.c. < 100 t/d	10	50	100			50	R 100	3.2
267	237	0	Natuursteenbewerkingsbedrijven:								
267	237	1	- zonder breken, zeven en drogen: p.o. > 2.000 m ²	10	30	100			0	100	3.2
2681	2391		Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	10	30	50			10	50	3.1
2682	2399	C	Minerale produktenfabrieken n.e.g.	50	50	100			50	100	3.2

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS							
		nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE
28	25, 31	-	VERVAARD. EN REPARATIE VAN PRODUKTEN VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSPORTMIDD.)								
281	251, 331	0	Constructiewerkplaatsen								
281	251, 331	1	- gesloten gebouw	30	30	100			30	100	3.2
2821	2529, 3311	0	Tank- en reservoirbouwbedrijven:								
284	255, 331	B	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d.	50	30	100			30	100	D 3.2
2851	2561, 3311	0	Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven:								
2851	2561, 3311	1	- algemeen	50	50	100			50	100	3.2
2851	2561, 3311	1	- metaalharderen	30	50	100			50	100	D 3.2
2851	2561, 3311	2	- lakspuiten en moffelen	100	30	100			50	R 100	D 3.2
2851	2561, 3311	2	- scoperen (opsputten van zink)	50	50	100			30	R 100	D 3.2
2851	2561, 3311	3	- thermisch verzinken	100	50	100			50	100	3.2
2851	2561, 3311	4	- thermisch vertinnen	100	50	100			50	100	3.2
2851	2561, 3311	5	- mechanische oppervlaktebehandeling (slijpen, polijsten)	30	50	100			30	100	3.2
2851	2561, 3311	6	- anodiseren, eloxeren	50	10	100			30	100	3.2
2851	2561, 3311	7	- chemische oppervlaktebehandeling	50	10	100			30	100	3.2
2851	2561, 3311	8	- emaileren	100	50	100			50	R 100	3.2
2851	2561, 3311	9	- galvaniseren (vernikkelen, verchromen, verzinken, verkoperen ed)	30	30	100			50	100	3.2
2852	2562, 3311	1	Overige metaalbewerkende industrie	10	30	100			30	100	D 3.2
287	259, 331	A	Grofsmederijen, anker- en kettingfabrieken:								
287	259, 331	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.	30	30	100			30	100	3.2
29	27, 28, 33	-	VERVAARDIGING VAN MACHINES EN APPARATEN								
29	27, 28, 33	0	Machine- en apparatenfabrieken incl. reparatie:								
29	27, 28, 33	1	- p.o. < 2.000 m2	30	30	100			30	100	D 3.2
30	26, 28, 33	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS								
30	26, 28, 33	A	Kantoormachines- en computerfabrieken incl. reparatie	30	10	30			10	30	2
31	26, 27, 33	-	VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH.								
314	272		Accumulatoren- en batterijenfabrieken	100	30	100			50	100	3.2
316	293		Elektrotechnische industrie n.e.g.	30	10	30			10	30	2
32	26, 33	-	VERVAARDIGING VAN AUDIO-, VIDEO-, TELECOM-APPARATEN EN -BENODIGDH.								
321 t/m 323	261, 263, 264, 331		Vervaardiging van audio-, video- en telecom-apparatuur e.d. incl. reparatie	30	0	50			30	50	D 3.1
3210	2612		Fabrieken voor gedrukte bedrading	50	10	50			30	50	3.1
33	26, 32, 33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN								
33	26, 32, 33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie	30	0	30			0	30	2

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS								CATEGORIE
		nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		
34	29		VERVAARDIGING VAN AUTO'S, AANHANGWAGENS EN OPLEGGERS									
341	291	0	Autofabrieken en assemblagebedrijven									
343	293		Auto-onderdelenfabrieken	30	10	100			30	R	100	3.2
35	30	-	VERVAARDIGING VAN TRANSPORTMIDDELEN (EXCL. AUTO'S, AANHANGWAGENS)									
351	301, 3315	0	Scheepsbouw- en reparatiebedrijven:									
351	301, 3315	1	- houten schepen	30	30	50			10		50	3.1
351	301, 3315	2	- kunststof schepen	100	50	100			50	R	100	3.2
352	302, 317	0	Wagonbouw- en spoorwegwerkplaatsen:									
352	302, 317	1	- algemeen	50	30	100			30		100	3.2
353	303, 3316	0	Vliegtuigbouw en -reparatiebedrijven:									
354	309		Rijwiel- en motorrijwiel fabrieken	30	10	100			30	R	100	3.2
355	3099		Transportmiddelenindustrie n.e.g.	30	30	100			30		100	D 3.2
36	31	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.									
361	310	1	Meubelfabrieken	50	50	100			30		100	D 3.2
361	9524	2	Meubelstofeerderijen b.o. < 200 m2	0	10	10			0		10	1
362	321		Fabricage van munten, sieraden e.d.	30	10	10			10		30	2
363	322		Muziekinstrumentenfabrieken	30	10	30			10		30	2
364	323		Sportartikelenfabrieken	30	10	50			30		50	3.1
365	324		Speelgoedartikelenfabrieken	30	10	50			30		50	3.1
3663.2	32999		Vervaardiging van overige goederen n.e.g.	30	10	50			30		50	D 3.1
45	41, 42, 43	-	BOUWNIJVERHEID									
45	41, 42, 43	0	Bouwbedrijven algemeen: b.o. > 2.000 m²	10	30	100			10		100	3.2
45	41, 42, 43	1	- bouwbedrijven algemeen: b.o. <= 2.000 m²	10	30	50			10		50	3.1
45	41, 42, 43	2	Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. > 1000 m²	10	30	50			10		50	3.1
45	41, 42, 43	3	- aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. < 1000 m²	0	10	30			10		30	2
50	45, 47	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS									
501, 502, 504	451, 452, 454		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	10	0	30			10		30	2
501	451		Handel in vrachtauto's (incl. import en reparatie)	10	10	100			10		100	3.2
5020.4	45204	A	Autoplaatwerkerijen	10	30	100			10		100	3.2
5020.4	45204	B	Autobeklederijen	0	0	10			10		10	1
5020.4	45204	C	Autospuitinrichtingen	50	30	30			30	R	50	3.1
5020.5	45205		Autowasserijen	10	0	30			0		30	2
503, 504	453		Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	0	0	30			10		30	2
51	46	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING									
511	461		Handelsbemiddeling (kantoren)	0	0	10			0		10	1
5121	4621	0	Grth in akkerbouwprodukten en	30	30	50			30	R	50	3.1

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS							
		nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE
			veevoeders								
5122	4622		Grth in bloemen en planten	10	10	30			0	30	2
5123	4623		Grth in levende dieren	50	10	100	C		0	100	3.2
5124	4624		Grth in huiden, vellen en leder	50	0	30			0	50	3.1
5125, 5131	46217, 4631		Grth in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen	30	10	30			50	R 50	3.1
5132, 5133	4632, 4633		Grth in vlees, vleeswaren, zuivelprodukten, eieren, spijsoliën	10	0	30			50	R 50	3.1
5134	4634		Grth in dranken	0	0	30			0	30	2
5135	4635		Grth in tabaksprodukten	10	0	30			0	30	2
5136	4636		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	10	10	30			0	30	2
5137	4637		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	30	10	30			0	30	2
5138, 5139	4638, 4639		Grth in overige voedings- en genotmiddelen	10	10	30			10	30	2
514	464, 46733		Grth in overige consumentenartikelen	10	10	30			10	30	2
5151.1	46711	0	Grth in vaste brandstoffen:								
5151.1	46711	1	- klein, lokaal verzorgingsgebied	10	50	50			30	50	3.1
5151.2	46712	0	Grth in vloeibare en gasvormige brandstoffen:								
5151.3	46713		Grth minerale olieprodukten (excl. brandstoffen)	100	0	30			50	100	3.2
5152.1	46721	0	Grth in metaalertsen:								
5152.2 / .3	46722, 46723		Grth in metalen en -halffabrikaten	0	10	100			10	100	3.2
5153	4673	0	Grth in hout en bouwmaterialen:								
5153	4673	1	- algemeen: b.o. > 2000 m²	0	10	50			10	50	3.1
5153.4	46735	4	zand en grind:								
5153.4	46735	5	- algemeen: b.o. > 200 m²	0	30	100			0	100	3.2
5154	4674	0	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:								
5154	4674	1	- algemeen: b.o. > 2.000 m²	0	0	50			10	50	3.1
5155.1	46751		Grth in chemische produkten	50	10	30			10	0 R 100	D 3.2
5156	4676		Grth in overige intermediaire goederen	10	10	30			10	30	2
5157	4677	0	Autosloperijen: b.o. > 1000 m²	10	30	100			30	100	3.2
5157.2/3	4677	0	Overige groothandel in afval en schroot: b.o. > 1000 m²	10	30	100			10	100	D 3.2
5157.2/3	4677	1	- overige groothandel in afval en schroot: b.o. <= 1000 m²	10	10	50			10	50	3.1
518	466	0	Grth in machines en apparaten:								
518	466	1	- machines voor de bouwnijverheid	0	10	100			10	100	3.2
518	466	2	- overige	0	10	50			0	50	3.1
519	466, 469		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.)	0	0	30			0	30	2
52	47	-	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN								
527	952		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	0	0	10			10	10	1
60	49	-	VERVOER OVER LAND								

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS							
		nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE
6022	493		Taxibedrijven	0	0	30	C		0	30	2
6023	493		Touringcarbedrijven	10	0	100	C		0	100	3.2
6024	494	0	Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks): b.o. > 1000 m ²	0	0	100	C		30	100	3.2
6024	494	1	- Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks) b.o. <= 1000 m ²	0	0	50	C		30	50	3.1
63	52	-	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER								
6311.2	52242	0	Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. binnenvaart:								
6311.2	52242	2	- stukgoederen	0	10	100			50	R 100	D 3.2
6312	52102, 52109	A	Distributiecentra, pak- en koelhuizen	30	10	50	C		50	R 50	D 3.1
6312	52109	B	Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	0	0	30	C		10	30	2
64	53	-	POST EN TELECOMMUNICATIE								
641	531, 532		Post- en koeriersdiensten	0	0	30	C		0	30	2
642	61	A	Telecommunicatiebedrijven	0	0	10	C		0	10	1
71	77	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN								
90	37, 38, 39	-	MILIEUDIENSTVERLENING								
9001	3700	A 0	RWZI's en gierverwerkingsinricht., met afdekking voorbezinktanks:								
9002.1	381	A	Vuilophaal-, straatreinigingsbedrijven e.d.	50	30	50			10	50	3.1
9002.1	381	B	Gemeentewerven (afval-inzameldepots)	30	30	50			30	R 50	3.1
9002.2	382	A 0	Afvalverwerkingsbedrijven:								
9002.2	382	A 2	- kabelbranderijen	100	50	30			10	100	3.2
9002.2	382	A 4	- pathogeen afvalverbranding (voor ziekenhuizen)	50	10	30			10	50	3.1
9002.2	382	A 5	- oplosmiddelterugwinning	100	0	10			30	R 100	D 3.2
9002.2	382	A 7	- verwerking fotochemisch en galvanisch afval	10	10	30			30	R 30	2
9002.2	382	C 0	Composteerbedrijven:								
9002.2	382	C 3	- belucht v.c. < 20.000 ton/jr	100	100	100			10	100	3.2
93	96	-	OVERIGE DIENSTVERLENING								
9301.1	96011	A	Wasserijen en strijkinrichtingen	30	0	50	C		30	50	3.1
9301.1	96011	B	Tapijtreinigingsbedrijven	30	0	50			30	50	3.1
9301.2	96012		Chemische wasserijen en ververijen	30	0	30			30	R 30	2
9301.3	96013	A	Wasverzendinrichtingen	0	0	30			0	30	2

Bijlage 2 Eigenaren Lingelandjes

NAAM	ADRES	POSTCODE / WOONPLAATS	PERCEEL
M. van Brakel / G.R. Kramer	Loosdorp 3	4143 LS LEERDAM	HWN V 340
C.P. Smaling – Jansens	De Zicht 20	6681 ER BEMMEL	HWN V 339
M. van Mourik	Rozenstraat 20	4171 AE HERWIJNEN	HWN V 338
G. van Arkel	Lingedijk 16	4171 KD HERWIJNEN	HWN V 116
C.F. Koudijs – Leeuwenburg	Langbroekerdijk A35	3947 BD LANGBROEK	HWN V 115
M.W. de Joode	Meerenburg 8	4171 BV HERWIJNEN	HWN V 333
Z. van den Oever	Drentheplantsoen 147	2545 BW DEN HAAG	HWN V 334
A. Uittenbogerd	Iepstraat 57	4142 CZ LEERDAM	HWN V 396
M.C. de Bresser	Nieuwstraat 19	4147 AL ASPEREN	HWN V 395
A. Oskam	Onega 39	4141 MR LEERDAM	HWN V 331
De heer en mevrouw Smits	Tiendweg 126	4142 EN LEERDAM	HWN V 330
W.G. de Bruin	Tiendweg 125	4142 EJ LEERDAM	HWN V 329
J. van Steenis	Sterappel 39	4191 DM GELDERMALSEN	HWN V 328
A.J.G. van den Hoek / I.J. Hertsworm	Cochiuslaan 11	4143 GE LEERDAM	HWN V 327
L.G. Bor - Ketelaar	Q. de Palmestraat 10	4147 EB ASPEREN	HWN V 325
J.B. de Groot	L. van Nassaustraart 23	4141 JG LEERDAM	HWN V 378
J.C. van Hees	Peulenlaan 136	3371 XR HARDINXVELD GIESSENDAM	HWN V 379
C. van den Ham	Julianalaan 34	4101 JC CULEMBORG	HWN V 323 / v 322
R. van Herwaarden	Utrechtseweg 211	3818 EE AMERSFOORT	HWN V 468
G. den Hartog / M.B. Foppen	Graaf Adolfstraat 1	4141 JK LEERDAM	HWN V 21
Domeinen	Hanzelaan 310	8017 JK ZWOLLE	HWN V 13
Erven F. van der Plas	Achterweg 4a	4161 BC HEUKELUM	HKL C 550
A.E. de Pater	Lekdijk West 99	2871 MN SCHOONHOVEN	HKL D 270
A.A. Hol / A.H. van der Sluijs	Vissersdijk 28	4201 ZD GORINCHEM	HKL D 270
A.M. van den Berg	p/a Waterman 88	3328 RD DORDRECHT	HKL D 270
H. van den Berg	Rembrandtlaan 610	3362 AW SLIEDRECHT	HKL D 270
J. Richter - Bogerd	Chopinplein 89	4102 CW CULEMBORG	HKL D 269
G. Bogerd	Dr. van Stratenweg 541	4205 LM GORINCHEM	HKL D 269
J.W. Vroom	Achterweg 23	4161 BA HEUKELUM	HKL D 385
G. Teeuw	Rembrandtlaan 177	3362 AG SLIEDRECHT	HKL D 268
C. Vink	Bohemen 39	4141 MN LEERDAM	HKL D 342
C. Scherpenisse / C. Gelderblom	Fortuijnplein 5	2964 BE GROOT AMMERS	HKL D 341
D.G. Vreeswijk	Jan Steenlaan 7	6717 TA EDE	HKL D 541
De erven van de heer P.J. van Os	Achterweg 33	4161 BB HEUKELUM	HKL D 542
M.C. Bullee	Prinses Beatrixstraat 10	4151 CE ACQUOY	HKL D 571
A.G.R. Visman	Dokter Zwaanstraat 3	4205 AL GORINCHEM	HKL D 530
A. Tromp - Verstegen	Zuiderlingedijk 23	4161 BM HEUKELUM	HKL E 24
M.J. Tromp	Spijkse Kweldijk 13	4161 BP HEUKELUM	SPK E 94 / 346
P.B. Tromp	Rietveld 15	4241 EB ARKEL	SPK E 346
P.A. Tromp	Spijkse Kweldijk 100	4211 CX SPIJK	SPK E 346
L.J.M. Kissing	Meerdijk 5	4147 BC ASPEREN	ASP A 1101
S. van de wal / E.	Koningin Julianastraat	4161 AH HEUKELUM	ASP A 1031

IJzerman	20		
G.J. Hoeppe	Koningsstraat 9	4175 AE HAAFTEN	ASP A 1026
J.W. Bezemer	Memel 22	4141 MZ LEERDAM	ASP A 1028
R.W. Stigter	Berkenlaan 2	3737 RN GROENEGAN	ASP A 1029

Bijlage 3 Nevenactiviteiten

Bedrijven zijn toelaatbaar als een vorm van nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf (geen buitenopslag, geen buitenactiviteiten uitgezonderd specifieke, nader door ondernemer te onderbouwen activiteiten, zoals bijvoorbeeld een terras).

Type bedrijf	Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden, voor zover gelegen ter plaatse van de aanduiding 'ehs – verweving'	Agrarisch en Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden, voor zover niet gelegen ter plaatse van de aanduiding 'ehs – verweving'
Landelijke bedrijven		
- Bos-, natuur- en landschapsbeheer	+	+
- verwerking en verkoop van op het eigen bedrijf voortgebrachte agrarische en/of bosproducten	+	+
- Het leveren van diensten ten behoefte van het bosbeheer en/of het beheer van natuurgebieden	+	+
- Agrarisch loonwerkersbedrijf	-	+
- Veetransportbedrijf	-	+
- Veehandelsbedrijf	-	+
- Toeleverende bedrijven: spermabank, foeragehandel, zaaizaad en pootgoed, hoefsmederij	-	+
- Hoveniersbedrijf	-	+
- Boomverzorgingsbedrijven	-	+
- Paardenpension	-	+
- Dierenpension	-	+
Niet-agrarische bedrijven en dienstverlening		
- Landbouwmechanisatiebedrijf	-	+
- K.I.-station	-	+
- Rietdekkersbedrijf	-	+
- Ambachtelijk riet en vlechtwerk	-	+
- Fruitkoelingsbedrijf	-	+
- (Para)medische praktijken, klinieken, kuuroord (kinder)dagverblijf	-	+
- Kinderboerderij	+	+
- Zorgboerderij, zorg met woonvoorziening	+	+
- Kapper	-	+
- Atelier	-	+
- Kunsthandel	-	+
- Museum	-	+
- Cursuscentrum	-	+
- Adviesbureau	-	+
- Vergaderaccommodatie	-	+
- Hondendressuur	-	+
- Dierenartspraktijk	-	+
- Verhuur ten behoeve van droge niet-milieugevaarlijke opslag (caravans of agrarische producten)	-	+
Verblijfs- en dagrecreatiebedrijven		
- Bed & breakfast/Kamerverhuur voor	+	+

verblijfsrecreatieve doeleinden		
- Terras/Theeschenkerij	+	+
- Horeca	+	+
- IJsmakerij	+	+
- IJsverkoop	+	+
- Bezoekerscentrum	+	+
- Verhuur van fietsen , kano's	+	+

Colofon

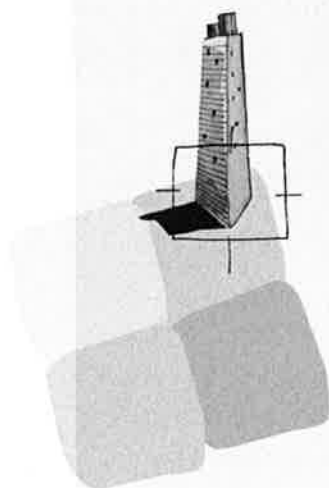
Opdrachtgever
Gemeente Lingewaal

Contactpersoon
de heer P. Engelvaart en
de heer K. Riemens

Rapport
BügelHajema Adviseurs

Projectleiding
drs. J.W. Bomhof
BügelHajema Adviseurs

Projectnummer
144.00.03.00.03.00



BügelHajema Adviseurs bv
Bureau voor Ruimtelijke
Ordering en Milieu BNSP
Utrechtseweg 7
Postbus 2153
3800 CD Amersfoort
T 033 465 65 45
F 033 461 14 11
E amersfoort@bugelhajema.nl
W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen,
Leeuwarden en Amersfoort