

GEMEENTE OVERBETUWE

**Bestemmingsplan Randwijk,
Bredeweg 8**

GEMEENTE OVERBETUWE

Bestemmingsplan Randwijk, Bredeweg 8

Inhoud

- A. Toelichting, d.d. september 2010
- B. Regels, d.d. september 2010
- C. Verbeelding, schaal 1:1000, NL.IMRO.1734.0075RANDbredeweg8-
ONTD, d.d. 16-09-2010



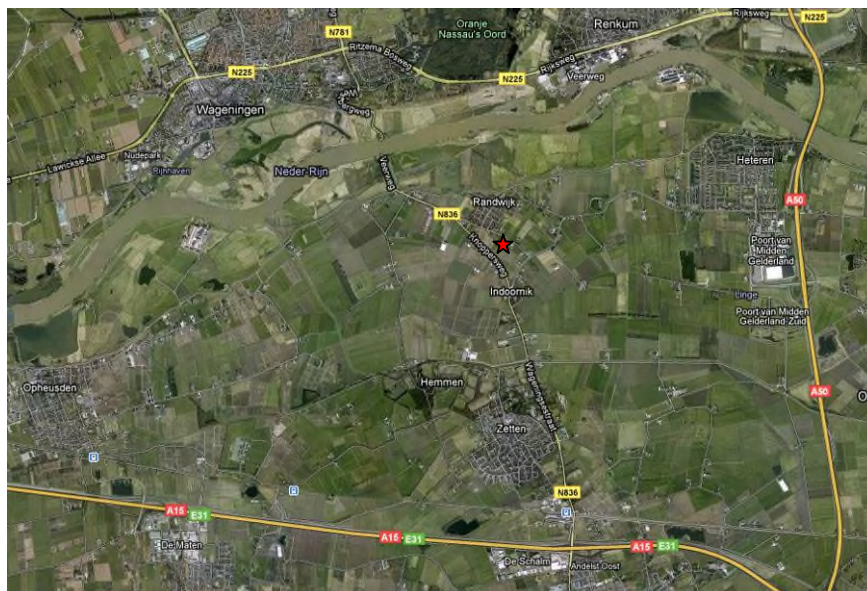
st. Stevenskerkhof 2 postbus 156 6500 AD Nijmegen
telefoon 024 – 3 22 45 79 telefax: 024 – 3 24 12 40
E-MAIL: info@pouderoyen.nl www.pouderoyen.nl

GEMEENTE OVERBETUWE

**Bestemmingsplan Randwijk,
Bredeweg 8**

Toelichting

1.	INLEIDING.....	3
1.1	Aanleiding.....	3
1.2	Ligging.....	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan.....	4
1.4	Leeswijzer	4
2.	BESTAANDE SITUATIE.....	5
2.1	Ruimtelijke structuur.....	5
2.2	Functionele structuur.....	7
3.	BELEIDSKADER.....	8
3.1	Nationaal beleid.....	8
3.2	Provinciaal beleid	9
3.3	Regionaal beleid.....	10
3.4	Gemeentelijk beleid.....	14
4.	PLANBESCHRIJVING.....	16
4.1	Bouwplan.....	16
4.2	Verkeer & parkeren	17
5.	MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN.....	18
5.1	Milieu	18
5.2	Waterhuishouding	21
5.3	Flora & fauna.....	21
5.4	Archeologie & cultuurhistorie.....	24
5.5	Leidingen.....	24
6.	JURIDISCH PLAN.....	25
6.1	Inleiding	25
6.2	Bestemmingsregels.....	25
6.3	Algemene regels	27
6.4	Overgangsregels & slotregel.....	29
7.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	30
8.	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	31
8.1	Zienswijzen.....	31



Ligging plangebied in groter verband (rode ster)
 (Bron: <http://maps.google.nl>)

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Op 7 maart 2008 ontving de gemeente Overbetuwe het verzoek voor functieverandering voor het perceel aan de Bredeweg 8 te Randwijk. Dit perceel staat kadastraal bekend als gemeente Heteren, perceel 213, sectie E. Op deze locatie staat een verouderde agrarische bedrijfswoning met daarbij twee agrarische opstallen. Het oude kassencomplex achter op het perceel is inmiddels gesloopt.

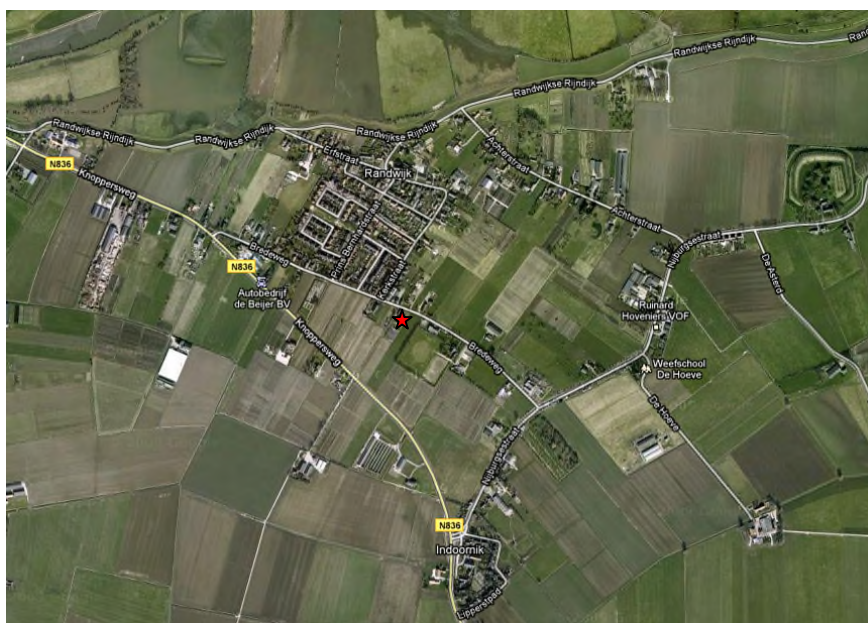
Het College van Burgemeester & Wethouders heeft op 26 mei 2008 het aanbod gedaan om de bouw van één nieuwe woning (600 m^3) mogelijk te maken, aanvullend op de mogelijkheid om de bestaande woning, met behoud van de bestaande inhoud, te vervangen.

De initiatiefnemers hebben echter aangegeven liever één grotere woning van 750 m^3 te willen realiseren in plaats van twee woningen. Het college heeft op 24 februari 2009 besloten akkoord te gaan met het verruimen van het aantal kubieke meters van 600 m^3 naar 750 m^3 voor de nieuw te bouwen woning. Later is deze inhoud nogmaals vergroot naar 800 m^3 omdat de gemeente wil aansluiten bij de maatvoering in het nieuwe bestemmingsplan buitengebied. Tevens mag een bijgebouw opgericht worden van maximaal 75 m^2 .

Uiteindelijk is op 10 november 2009 het formele verzoek ingediend voor de bouw van een woning van 800 m^3 en een bijgebouw van 75 m^2 in ruil voor de sloop van alle nog resterende agrarische bebouwing en de bestaande agrarische bedrijfswoning. Omdat de bouw van een burgerwoning niet mogelijk is binnen de geldende bestemming moet het geldende bestemmingsplan partieel herzien worden ex artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro).

1.2 Ligging

Het plangebied is gelegen aan de zuidzijde van de Bredeweg, direct ten zuidoosten van de kern Randwijk. Het betreft een gedeelte van het voormalige agrarische perceel ter hoogte van nr. 8. Ten oosten van het plangebied bevinden zich de sportvelden en het Cultureel Centrum Randwijks Hof (Bredeweg (nr. 8a)). Ten westen bevindt zich een burgerwoning met rondom een boomgaard. Direct ten noord(oosten) van het plangebied begint de kern Randwijk.



Ligging plangebied ten opzichte van Randwijk (rode ster)

Bron: <http://maps.google.nl>

1.3 Vigerend bestemmingsplan

In het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Heteren 1981'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 14 december 1981 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 15 april 1983. De bestemming van de gronden in het plangebied is 'Agrarisch gebied met beperkte bebouwing' en bestemd voor één of meer vormen van agrarisch grondgebruik. De bouw van een burgerwoning is binnen deze bestemming niet mogelijk. Daarom zal het bestemmingsplan partieel herzien moeten worden ex artikel 3.1 Wro om de bouw hiervan mogelijk te maken.

1.4 Leeswijzer

Het bestemmingsplan is als volgt opgebouwd:

- In hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie beschreven;
- In hoofdstuk 3 volgt vervolgens een beschrijving van het beleidskader dat van toepassing is op het bestemmingsplan;
- In hoofdstuk 4 wordt het bouwplan beschreven evenals de parkeerbehoefte;
- In hoofdstuk 5 worden de relevante milieu- en omgevingsaspecten behandeld;
- In hoofdstuk 6 volgt de beschrijving van het juridische deel van het plan;
- In hoofdstuk 7 komt de economische uitvoerbaarheid aan bod;
- In hoofdstuk 8 tenslotte worden de resultaten uit overleg en inspraak besproken en behandeld.

2. BESTAANDE SITUATIE

2.1 Ruimtelijke structuur

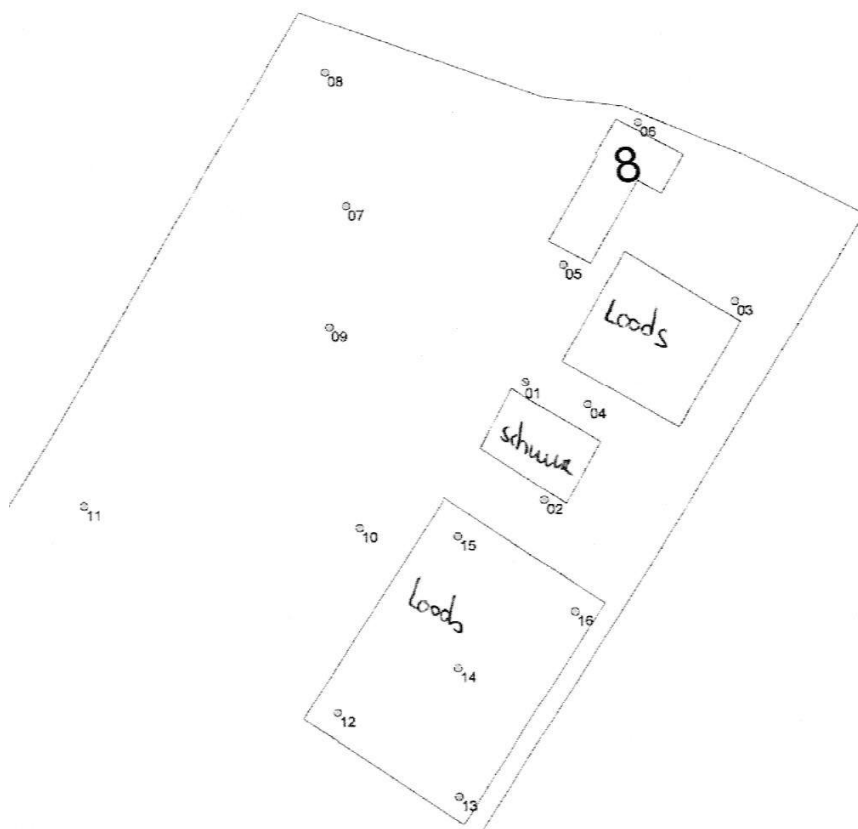
De Bredeweg is één van de historische lijnen waarlangs Randwijk is ontstaan en vormt als het ware de rand van het dorp Randwijk. Dit is zichtbaar door de aanwezigheid van vooroorlogse bebouwing, voormalige boerderijen, maar met name door de losse en enigszins verspringende bebouwingsstructuur. Kenmerkend is daarnaast de situering van de hoofdmassa (nokrichting) haaks c.q. met een lichte hoekverdraaiing op de Bredeweg. De Bredeweg is hierdoor goed zichtbaar als organisch gegroeid lint binnen de dorpsstructuur. Er is tevens sprake van een grote variëteit aan architectuur. Zowel langs de noord- als de zuidzijde is een differentiatie in schaalomvang aanwezig.

Een ander karakteristiek kenmerk van de Bredeweg is de verdichte lintbebouwing langs de noordrand en de openheid/ landelijke uitstraling aan de zuidzijde. Deze confrontatie dorpsrand - landelijke omgeving wordt versterkt doordat de bebouwing aan de noordzijde relatief dicht op de Bredeweg is gesitueerd en aan de zuidzijde meer ruimte aanwezig is tussen de bebouwing en de Bredeweg. De bestaande woning in het plangebied vormt hierop een uitzondering, zoals ook te zien is op onderstaande afbeelding.





In het plangebied bevinden zich een T-vormige agrarische bedrijfswoning met daarachter een open schuur en een open loods. De overige agrarische opstallen, zoals de achterste loods, de mestbakken en de kassen zijn inmiddels al gesloopt.



2.2 Functionele structuur

In de directe omgeving van het plangebied komen verschillende functies voor, zoals de sportvelden en het cultureel centrum Randwijks Hof aan de oostzijde van het plangebied, een boerderij aan de noordzijde en een burgerwoning aan de westzijde. Aan de zuidzijde van het plangebied is een agrarisch gebied gelegen. Even ten noordwesten van het plangebied bevinden zich een winkel en café/zaal De Linden.

3. BELEIDSKADER

In deze paragraaf worden de relevante beleidskaders beschreven waarbinnen de ruimtelijke ontwikkeling zijn plek krijgt.

3.1 Nationaal beleid

Op 1 juli 2008 is de fundamentele herziening van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) in werking getreden, de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De wetwijziging zorgt voor een duidelijke taakverdeling tussen de overheden waarbij ruimtelijke beleidsplannen van rijk, provincie en gemeenten in hoge mate verticaal op elkaar zijn afgestemd. In de Wro is de sturingsfilosofie dat elke overheid op basis van de eigen verantwoordelijkheid en de daarbij behorende instrumenten vooral proactief optreedt ter realisering van haar eigen ruimtelijk beleid. Hiertoe stelt elke overheidslaag een structuurvisie vast. De Nota ruimte en het streekplan worden aangemerkt als structuurvisie in het kader van de Wro.

Nota Ruimte

Het kabinet kiest in de Nota Ruimte voor 'decentraal wat kan, en centraal wat moet'. Dat betekent in veel gevallen dat provincies en gemeenten aan zet zijn. Meer dan voorheen focust het Rijk zich op de ruimtelijke hoofdstructuur (RHS) van Nederland.

De nota heeft vier algemene doelen:

1. versterking van de Nederlandse economie en concurrentiepositie;
2. bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
3. waarborging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
4. waarborging van de veiligheid.

In de nota wordt de bevordering van een vitaal platteland als één van de hoofddoelstellingen genoemd. De vitaliteit van het platteland wordt versterkt door ruimte te geven aan hergebruik van bebouwing en nieuwbouw in het buitengebied, vergroting en aanpassing van de toeristisch-recreatieve mogelijkheden en door een duurzame en vitale landbouw.

Het kabinet wil de mogelijkheden voor zowel hergebruik, als (vervangende) nieuwbouw in het buitengebied verruimen, gekoppeld aan ontwikkeling van de landschappelijke kwaliteit en realisatie van bijvoorbeeld nieuwe natuurgebieden of extra capaciteit voor waterberging.

Bestaande bebouwing moet dus optimaal benut worden en er moet ruimte zijn voor nieuwbouw, mits het een verbetering van het buitengebied met zich meebrengt ('rood voor groen' en 'rood voor

blauw'). Vrijkomende bebouwing kan worden omgezet in een woonbestemming of dienen als vestigingsruimte voor kleinschalige bedrijvigheid. Het kan daarbij gaan om bedrijvigheid die gelieerd is aan de functie van het buitengebied. Daarnaast kunnen vestigingsmogelijkheden worden geboden aan niet direct aan het buitengebied gebonden activiteiten en bedrijvigheid of mantelzorg.

Los van de sloop, van vervanging of van hergebruik van bestaande verspreide bebouwing kan voor verbetering van het buitengebied soms ook nieuwbouw van woningen en mogelijkheden voor werken wenselijk zijn. Zo kunnen bijvoorbeeld met behulp van woningbouw financiële middelen worden gegenereerd voor de aanleg van recreatie- en/of natuurgebieden ('rood voor groen', landgoederen, buitenplaatsen) of voor creatie van ruimte voor waterberging ('rood voor blauw'). Prioriteit moet echter liggen bij de bestaande voorraad vrijkomende (agrarische) bebouwing.

3.2 Provinciaal beleid

Zoals hierboven aangegeven wordt het streekplan aangemerkt als structuurvisie in het kader van de Wro. De provincie ziet er op toe dat bestemmingsplannen ook inderdaad worden vastgesteld conform hun beleid, waarbij zij een reactieve rol vervult. Een en ander vraagt om een nadere vertaling van het streekplanbeleid. Die vertaling is neergelegd in de Wro-agenda. In deze agenda, die het bestaande beleid en de gedragslijn "Gelderland en de nieuwe Wro" als uitgangspunt heeft, wordt beschreven welke instrumenten toegepast (kunnen) worden voor het verwezenlijken van provinciale doelen. De nieuwe wet verandert vrijwel niets aan de inhoud van het streekplan 'Gelderland 2005', tenzij de agenda dit aangeeft. Voor onderhavig plangebied heeft de agenda geen consequenties bovenop het streekplanbeleid.

Streekplan 2005

De provincie Gelderland heeft op 29 juni 2005 het streekplan Gelderland 2005 vastgesteld. Het streekplan kiest voor versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Dat gebeurt door te sturen op kenmerken en waarden die van provinciaal belang worden geacht: water, natuur, landschap (groenblauwe raamwerk) en de ruimtelijke ontwikkelingen in het rode raamwerk van stedelijke functies en infrastructuur (knooppuntenbenadering).

De hoofddoelstelling van het Gelders ruimtelijk beleid voor de periode 2005-2015 is om de ruimtebehoefte zorgvuldig in regionaal verband te accommoderen en te bevorderen dat publieke (rijk, provincie, gemeenten, waterschappen) en private partijen de benodigde ruimte vinden, op een wijze die meervoudig ruimtegebruik stimuleert, duurzaam is en de regionale verscheidenheid versterkt, gebruik makend van de aanwezige identiteiten en ruimtelijke kenmerken.



Uitsnede beleidskaart ruimtelijke structuur met globale aanduiding plangebied (rode ster)

Op de uitsnede van de beleidskaart ruimtelijke structuur (zie hiernaast) is het gebied aangeduid als multifunctioneel platteland. Hierop is geen specifieke provinciale sturing gericht.

Functieverandering

Ook het streekplan gaat in op functieverandering van gebouwen in het buitengebied naar aanleiding van de ontwikkelingen in de agrarische sector en dus in het buitengebied. De provincie wil bevorderen dat de (gedeeltelijk) vrijkomende gebouwen op een goede wijze kunnen worden (her)gebruikt. Door functieverandering kan tegemoet worden gekomen aan de aanwezige behoefte aan wonen en in tweede instantie werken in een landelijke omgeving. Tevens wordt zo bijgedragen aan een 'handhaafbaar' gebruik. Wat de provincie zegt over de functieverandering heeft alleen betrekking op fysiek bestaande gebouwen. De functieverandering van gebouwen wordt geëffectueerd door de bestemmingswijziging en verkleining/verwijdering van het bouwperceel.

Doelen van het provinciaal ruimtelijk beleid voor functieverandering van gebouwen in het buitengebied zijn de volgende:

- land- en tuinbouwbedrijven de mogelijkheid geven een niet-agrarische nevenfunctie te vervullen;
- de behoefte aan landelijk wonen - en in tweede instantie werken - accommoderen in vrijgekomen (bedrijfs)gebouwen in het landelijke gebied. Hiermee kan een impuls worden gegeven aan de leefbaarheid van het landelijke gebied;
- niet agrarische bedrijvigheid die gebonden is aan de kwaliteiten en de functies van dat buitengebied ruimte bieden;
- verbetering van de ruimtelijke kwaliteit door vrijgekomen gebouwen te hergebruiken en door per bouwperceel waar functieverandering plaatsvindt de resterende vrijgekomen gebouwen te slopen.

Er wordt uitgegaan van een reductie van tenminste 50% van de bebouwing (alle opstallen, exclusief de bedrijfswoning) per bestemmingswijziging. Het resterend oppervlak aan gebouwen kan worden hergebruikt voor wonen. De gebouwen die niet voor wonen en bijgebouw worden hergebruikt, dienen te worden gesloopt.

Het voorgenomen initiatief past binnen het provinciale beleidskader.

3.3 Regionaal beleid

In het streekplan is de mogelijkheid geboden voor een regionale beleidsinvulling voor functieverandering. Deze invulling is gekomen met het vaststellen en goedkeuren van het Regionaal Plan. Een nadere uitwerking van functieverandering in het buitengebied volgde in de 'Notitie functieverandering buitengebied'.

Regionaal Plan 2005-2020 Stadsregio Arnhem - Nijmegen

In het regionaal plan formuleert de stadsregio als regionaal samenwerkingsorgaan namens de deelnemende gemeenten de inzet van het ruimtelijk relevante beleid voor de komende tien jaar. Het is als zodanig de regiospecifieke uitwerking van het streekplan. Het landelijk gebied verandert in een multifunctionele verblijfsruimte waarin naast landbouw, ook functies als recreatie en toerisme, natuur- en landschapsbehoud en wonen steeds belangrijker worden en soms de overhand nemen.

Een belangrijke ontwikkeling voor het gericht inzetten van landelijk wonen als instrument voor natuur- en landschapontwikkeling zijn de vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen (VAB's). Het herstructureren en herontwikkelen van (de plekken van) deze VAB's kan met gerichte vormen van landelijk wonen een impuls krijgen. Binnen de stedelijke invloedssfeer worden meer mogelijkheden voor landelijk wonen geboden, waarbij nieuwe functiecombinaties worden gezocht met natuur, recreatie en cultuurhistorie.

Door in de stedelijke invloedssfeer ruimhartiger om te gaan met functieverandering van de VAB's en met nieuwe solitaire vormen van landelijk wonen kan worden bijgedragen aan een aantrekkelijk landschap om in te recreëren, wonen en werken. Daartegenover wordt een strengere, restrictieve aanpak gehanteerd in het open agrarische productielandschap. De ontwikkeling van landelijk wonen moet in balans zijn. Per saldo mag op regionaal niveau de 'verstening' in het landelijk gebied niet toenemen.

Notitie functieverandering buitengebied

Eind 2007 is een regionale uitwerking, 'Notitie functieverandering buitengebied door de KAN-raad (voorloper van de Stadsregioraad) vastgesteld'. Deze notitie werd opgesteld om het functieveranderingsdeel uit het Regionaal Plan en het streekplan verder uit te werken en deels te vervangen. De notitie werd echter niet vastgesteld door Gedeputeerde Staten (GS). GS gaf aan dat de bijzondere bestuurlijke positie van de Stadsregio Arnhem - Nijmegen, maakt dat de Stadsregio eigen verantwoordelijkheden heeft. De notitie is dan ook voor de gemeente Overbetuwe leidend. Provincie blijft beoordelen tegen het licht van de generieke streekplandoelstellingen met betrekking en ontwikkeling van het groen-blauwe raamwerk en het behoud van het waardevolle landschap.

Functieverandering naar wonen

Functieverandering naar wonen kan plaatsvinden bij volledige beëindiging van de bedrijfsmatige activiteiten. In veel gevallen is het goed mogelijk op de plaats van vrijkomende bebouwing nieuwe woonfuncties toe te voegen. In het streekplan staat dat de nieuwe woning(en) zoveel mogelijk in één gebouw en hoogstens in twee woongebouwen komen die bij elkaar staan. Deze voorwaarde wordt expliciet in het streekplan genoemd om invulling te kunnen geven aan het volkshuisvestingsbeleid voor wat betreft de doelgroepen senioren en starters. Onder een woongebouw wordt verstaan een gebouw met één kap.

Twee gebouwen met elkaar verbonden, worden aangemerkt als twee aparte woongebouwen. De bestaande bedrijfswoning telt mee als woongebouw. Dit houdt in dat naast de bedrijfswoning dus maar één bestaand of nieuw gebouw voor wonen mag worden ingericht. Alleen in geval van behoud van cultuurhistorische waarden mag hiervan worden afgeweken en worden maximaal drie woongebouwen toegestaan. Dit zijn dan de bestaande bedrijfswoning, de inrichting van een cultuurhistorisch waardevol bijgebouw tot woning en de oprichting van een nieuw woongebouw als compensatie voor de sloop van de overige bijgebouwen.

De Stadsregio kiest er voor om bij vrijkomende bebouwing in het buitengebied niet alleen woningen in de vorm van woongebouwen (volgens streekplan) mogelijk te maken, maar daarnaast ook ruimte te bieden aan het realiseren van vrijstaande woningen. Uitgangspunt blijft 50% sloop van de bestaande bebouwing. De in veel situaties aanwezige dienstwoning valt daar niet onder. Deze blijft als woning bestaan.

Sloop en vervangende nieuwbouw is ook mogelijk door sloop van alle voormalige bedrijfsgebouwen en herbouw van een woongebouw. Uitgangspunt hierbij is dat één woongebouw of maximaal twee woongebouwen met meerdere wooneenheden wordt gerealiseerd ter grootte van maximaal 50% van de gesloopte bebouwing. Dit komt dan ter plaatse van de gesloopte bebouwing.

Indien de bestaande bebouwing voor wonen wordt hergebruikt, is het uitgangspunt dat maximaal twee woongebouwen ontstaan en tenminste 50% van de bebouwing (alle opstallen, exclusief de bedrijfswoning) wordt gesloopt. Deze sloop vormt in dat geval de noodzakelijke verevening. Het regionaal beleid stelt geen voorwaarden aan het aantal woningen dat per woongebouw wordt gerealiseerd. De gemeente Overbetuwe heeft in de Regels van deze beleidsregel - op basis van de deelgebieden - aangegeven wat het maximum aantal woningen mag zijn. De Regels gaan ook in op een minimale en maximale inhoud van de woning. Deze maten zijn afgestemd op het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied.

De verevening kan ook op een andere genoemde wijze plaatsvinden, mits wordt onderbouwd dat dit de beoogde verbetering in ruimtelijke kwaliteit oplevert. De bijdrage moet in verhouding staan met de gevolgen van de functieverandering voor de omgeving en de vanuit de nieuwe functie(s) gewenste verbeteringen in omgevingskwaliteit. De gemeente bepaald in welke vorm en in welke mate verevend moet worden.

De volgende vormen van verevening worden onderscheiden:

- Reductie van bebouwing;
- Verkleining bouwvlak / 'groene' herbestemming;
- Behoud van karakteristieke/monumentale bebouwing;
- Natuurontwikkeling;
- Landschappelijke inpassing;
- Verbetering infrastructuur;
- Aanleg recreatieve voorzieningen;
- Financiële bijdrage;

Deze lijst van vereveningsvormen is niet limitatief, eventuele andere vormen die een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit zijn mogelijk. Welke vorm van verevening uiteindelijk wordt ingezet is afhankelijk van verschillende factoren. Van belang zijn onder andere het gebiedstype waar de functieverandering plaatsvindt, de hoeveelheid en kwaliteit van de aanwezige bebouwing, de aanwezige infrastructuur en het aanwezige 'groen'. Ook de aard van de functieverandering is van belang voor de vereveningsvorm. Een combinatie van verschillende vormen is mogelijk.

Landschappelijke inpassing speelt bij hergebruik een grote rol. Het oprichten van eventuele nieuwe bebouwing moet zoveel mogelijk worden afgestemd op de aanwezige waardevolle (landschappelijke) elementen. Ook is het mogelijk nieuwe landschaps- en natuurelementen, zoals poelen en beplanting, aan te leggen ter verbetering van de bestaande landschappelijke en ecologische kwaliteit (bijvoorbeeld gebiedseigen beplanting). Op welke wijze landschappelijke inpassing plaatsvindt, is afhankelijk van de karakteristiek en de beeldkwaliteit van het gebied. Het LOP moet hierbij als toetsdocument worden gebruikt. In gebieden die in het Streekplan zijn aangeduid als waardevol landschap zal hierbij ook moeten worden gekeken naar de gebiedskwaliteiten die in de Streekplanuitwerking 'Kernkwaliteiten Waardevolle Landschappen' zijn benoemd.

Conclusie

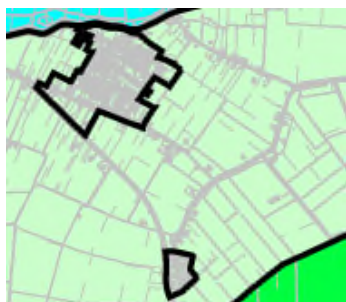
In dit geval worden alle voormalige agrarische bebouwing en de bestaande bedrijfswoning gesloopt. In ruil hiervoor wordt geen extra woning gebouwd maar wordt de maximaal toegestane inhoud van de nieuwe (burger)woning vergroot tot 800 m³. Omdat in plaats van de bouw van een extra woning is gekozen voor een grotere inhoudsmaat en de

nieuwbouw en omvorming van de bestaande bedrijfswoning naar een burgerwoning, is het voornemen passend binnen het regionale beleid.

3.4 Gemeentelijk beleid

Beleidsregel 'Functieverandering en nieuwvestiging in het buitengebied

Deze beleidsregel is een actualisatie van de beleidsregel 'Hergebruik vrijkomende agrarische bebouwing en nieuwvestiging van agrarische bedrijven in het buitengebied' uit 2005, en is eind 2008 vastgesteld door de gemeenteraad.



Het plangebied is gelegen ten zuidoosten van de kern Randwijk

Op basis van landschappelijke kenmerken en het beleid is het buitengebied van de gemeente Overbetuwe op te delen in vier gebiedstypen, te weten: de uiterwaarden, bijzonder gebied, agrarisch gebied met waarden en agrarisch gebied. Het plangebied is op de kaart bij deze beleidsregel gelegen in het gebiedstype 'agrarisch gebied'.

In de agrarische gebieden overheerst de agrarische functie. Het zijn gebieden waar de landbouw/ veehouderij reeds in het verleden voornamelijk heeft plaatsgevonden en nu en in de toekomst ook nog mogelijkheden heeft om te groeien. De gebieden liggen meestal op plaatsen met lage natuurwaarden en niet in de nabije omgeving van kernen.

Nieuwe functies kunnen worden ingepast, waarbij in elk geval aangetoond moet worden dat de bestaande agrarische bedrijven niet worden gehinderd in hun functioneren (ook niet in de toekomst). Ook visuele uitstraling moet hier worden afgewogen. Mogelijke functieverandering is: agrarische hulpbedrijven (bijvoorbeeld loonbedrijf), wonen, een hoveniersbedrijf of een bedrijf in de recreatieve sector.

In de regels behorende bij de beleidsregel zijn de volgende voorwaarden opgenomen voor functieverandering naar wonen:

- Aanwezige gebouwen kunnen worden hergebruikt met meerdere wooneenheden in één of hoogstens twee gebouwen die bij elkaar staan. Uitgangspunt is reductie van de bebouwing met tenminste 50%. Eventueel kan gezocht worden naar een andere wijze van verevening;
- Als hergebruik van de bestaande bebouwing niet mogelijk is, dan kan na sloop van alle bedrijfsgebouwen vervangende nieuwbouw plaatsvinden in één of twee woongebouw(en) met meerdere wooneenheden ter grootte van maximaal 50% van de gesloopte bebouwing;

Sloop

- sloop van 500 m² tot 1.500 m²
Indien minimaal 500 m² aan bijgebouwen wordt gesloopt, kan medewerking worden verleend aan de realisatie van één woning of één woongebouw met twee woningen. De woning(en) kan/kunnen of in een bestaand bijgebouw of in een nieuw op te richten gebouw worden gerealiseerd;
- Een woning heeft een inhoudsmaat van minimaal 400 m³ en maximaal 600 m³;

Bijgebouwen

- De bijgebouwen moeten binnen een afstand van maximaal 25 m van het woongebouw worden gerealiseerd om uitwaaiing te voorkomen;
- Een nieuw bijgebouw mag maximaal 75 m² groot zijn;
- Het bijgebouw staat ten dienste van de woning (gebruik als garage/berging). Dit betekent dat bij nieuwe woningen bijvoorbeeld geen paardenstallen kunnen worden opgericht;
- Om te voorkomen dat teveel aparte gebouwen op het bouwperceel worden opgericht, mag er in geval van twee of drie nieuwe woningen één gezamenlijk bijgebouw worden opgericht;
- Per vrijkomend agrarisch bouwperceel mag bij het bestaande hoofdgebouw één extra, bij voorkeur bestaand, bijgebouw met een oppervlakte van maximaal 150 m² voor machineberging worden gebruikt. Van deze mogelijkheid kan alleen gebruik worden gemaakt als één of meer bewoners een nabij gelegen perceel met een minimum grondoppervlak van 1,0 ha in eigendom heeft en dus moet onderhouden. Het totale bebouwd oppervlak (woningen plus bijgebouwen) kan echter nooit meer bedragen dan maximaal 50% van de gesloopte bebouwing;

Ontsluiting

- De bestaande perceelsontsluiting moet worden gebruikt voor alle woningen. Er wordt niet meegewerkt aan verzoeken om elke woning apart (op de openbare weg) te ontsluiten.

Conclusie

In dit geval worden alle voormalige agrarische bebouwing en de bestaande bedrijfswoning gesloopt. In ruil hiervoor wordt geen extra woning gebouwd, maar wordt de maximaal toegestane inhoud van de nieuwe (burger)woning vergroot tot 800 m³. Omdat in plaats van de bouw van een extra woning is gekozen voor een grotere inhoudsmaat, en de nieuwbouw en omvorming van de bestaande bedrijfswoning naar een burgerwoning, is het voornemen passend binnen het gemeentelijke beleid.

4. PLANBESCHRIJVING

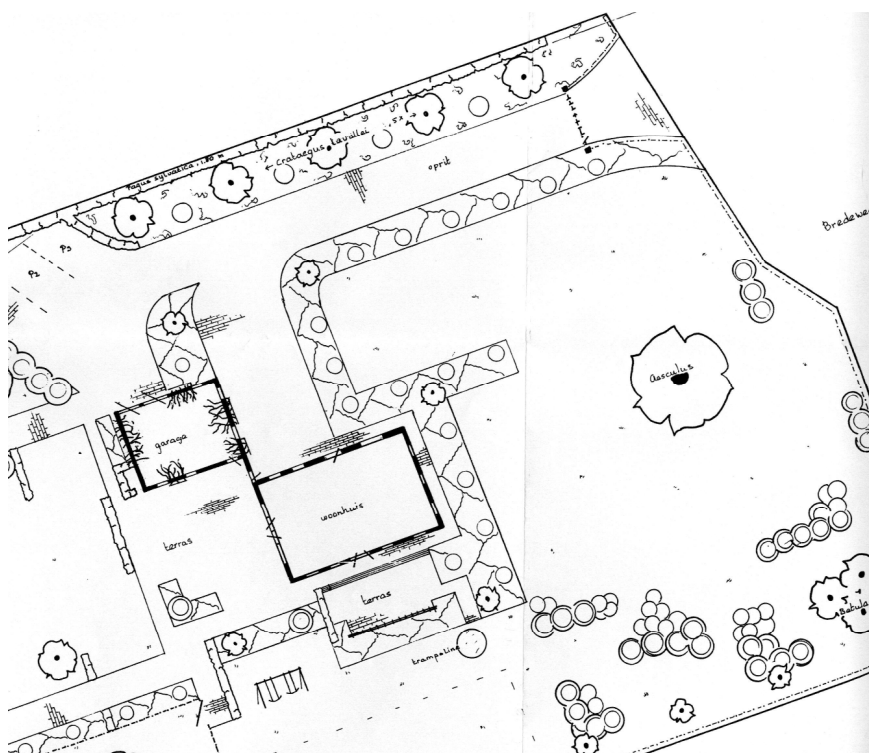
4.1 Bouwplan

Het voorgenomen plan bestaat uit de sloop van de bestaande bedrijfswoning en de hieraan gebouwde stallen alsmede de mestbak en de kassen. In totaal gaat hier hierbij om ca. 1.642 m² aan bebouwing. De kassen zijn inmiddels gesloopt zodat er nog een te slopen oppervlakte aan agrarische bedrijfsbebouwing resteert van ca. 554 m².

Het nieuw te vormen woonperceel vormt de planbegrenzing. De resterende gronden die nog behoren bij het voormalige agrarische bouwperceel, krijgen in het bestemmingsplan voor het buitengebied de agrarische bestemming zonder agrarisch bouwblok.

De nieuw te bouwen woning krijgt een inhoud van maximaal 800 m³ en er is, in afwijking van het beleid functieverandering, een bijgebouw mogelijk van maximaal 85 m².

Hieronder is het voorgenomen plan weergegeven:



De nieuwe woning is op 41 m van de openbare weg geprojecteerd. Het nieuwe bijgebouw is geprojecteerd in de directe nabijheid van het hoofdgebouw en via een muur hiermee verbonden. De maximaal toegestane goot- en bouwhoogte bedragen respectievelijk 4 m en 8 m.

4.2 Verkeer & parkeren

Het plangebied wordt net als in de huidige situatie ontsloten via de bestaande uitrit op de Bredeweg. Het parkeren vindt op eigen terrein plaats. Hiervoor is voldoende ruimte op eigen terrein aanwezig.

5. MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN

5.1 Milieu

Bodem

De Bodemonderzoeker bv heeft een verkennend bodemonderzoek (nr. BOZ-7651, d.d. 24 oktober 2008) uitgevoerd in het plangebied. Het doel van het bodemonderzoek is het indicatief vaststellen van de kwaliteit van de bodem (grond en grondwater) op de onderzoekslocatie met betrekking tot milieuverontreinigende stoffen.

Op basis van het verkennend bodemonderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

- Ter plaatse van boring 2, 3 en 7 zijn visueel in de bodem afwijkingen geconstateerd. Hier is iets meer puin aangetroffen en de grond voelt glibberig aan;
- In de bovengrond (0 - 0,5 m -mv) is een lichte hoeveelheid puin aangetroffen;
- Ter plaatse van de boringen zijn zintuiglijk geen directe waarnemingen gedaan die verontreiniging van de bodem vermoeden;
- In het kader van het onderzoek is geen specifiek onderzoek (conform NEN 5705) verricht naar het voorkomen van asbest in de grond. In de vrijkomende grond worden/ zijn geen aanwijzingen aangetroffen die zouden kunnen duiden op het voorkomen van asbesthoudende materialen;
- In de bovengrond zijn analytisch nikkel, zink, cobalt, barium, PAKtotaal en minerale olie boven de streefwaarde aangetroffen. De overige onderzochte stoffen en verbindingen zijn niet boven de streefwaarde aangetoond;
- In de ondergrond zijn analytisch nikkel, cobalt en barium boven de streefwaarde aangetroffen. De overige onderzochte stoffen en verbindingen zijn niet boven de streefwaarde aangetoond;
- In het ondiepe grondwater is barium boven de streefwaarde aangetroffen. De overige onderzochte stoffen en verbindingen zijn niet boven de streefwaarde aangetoond.

Het bovenstaande leidt tot de conclusie dat de eerder gestelde hypothese van een 'verdachte locatie' hier gerechtvaardigd is. Het concentratieniveau van de aangetroffen parameters, nikkel, zink, cobalt, barium, PAKtotaal en minerale olie is echter dusdanig dat een nader onderzoek niet noodzakelijk is.

Op basis van het uitgevoerde onderzoek kan geconcludeerd worden dat er geen risico's voor de volksgezondheid en het milieu aanwezig zijn.

Geluid

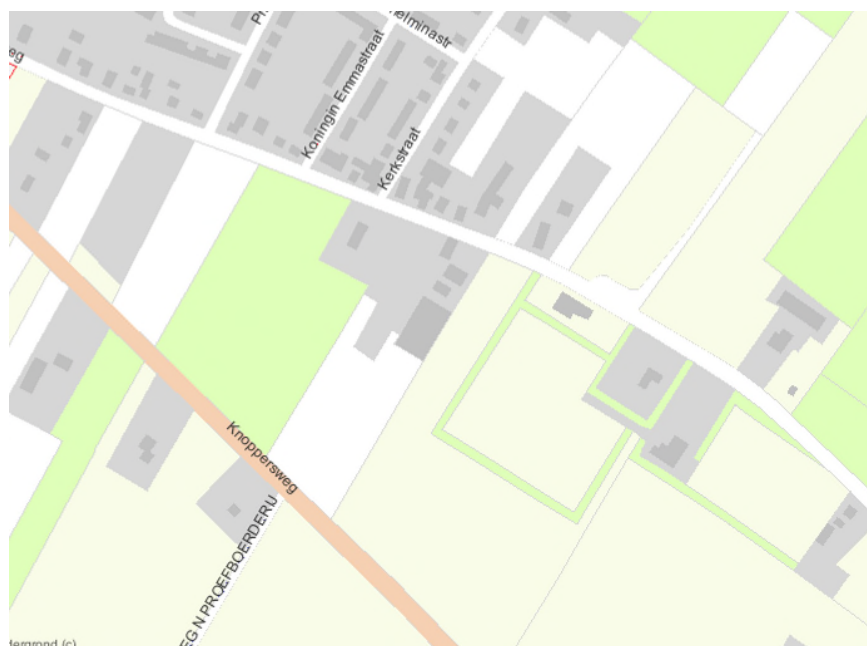
Omdat het gaat om de vervangende nieuwbouw van een bestaande woning die ook nog eens op grotere afstand van de Bredeweg (ca. 41 m) komt te liggen is geen onderzoek uitgevoerd naar wegverkeerslawaaï. Dit is niet noodzakelijk vanwege de grote afstand tot de weg en de relatief lage verkeersintensiteit op de Bredeweg ter hoogte van het plangebied.

Lucht

Er hoeft geen onderzoek uitgevoerd te worden naar het aspect luchtkwaliteit omdat er sprake is van vervangende nieuwbouw. Er wordt geen nieuwe woonbebouwing opgericht, het betreft slechts een functiewijziging.

Externe veiligheid

Het plangebied is gelegen ter hoogte van een bestaande woonomgeving. Op onderstaande uitsnede van de risicokaart zijn geen risicovolle inrichtingen te zien.



Er zijn geen andere risicovolle inrichtingen op de risicokaart aangeduid. Ook bevinden zich in de directe nabijheid van het plangebied geen hoogspanningsleidingen. Derhalve kan geconcludeerd worden dat er wat betreft het aspect externe veiligheid geen belemmeringen zijn.

Milieuzonering

Op meer dan 50 m ten oosten van het plangebied is het sportcomplex van Randwijk gelegen. Volgens de publicatie bedrijven en milieuzonering van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) moet er een richtafstand aangehouden worden van 50 m tot gevoelige bestemmingen. Aan deze richtafstand wordt voldaan.

Aan de westzijde van de planlocatie bevindt zich een boomgaard. Naar aanleiding van een uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State wordt er veiligheidshalve van uitgegaan dat de minimale afstand tussen een boomgaard en tuinen 50 m moet zijn. Hierbij wordt er geen onderscheid gemaakt tussen professioneel en hobbymatig gebruik van een boomgaard. Van deze norm van 50 m kan afgeweken worden als door een onderzoeksrapport onderbouwd wordt dat een kleinere zone volstaat. Op basis van de rapportage 'Driftblootstelling binnen 50 m van de perceelsgrens bij bespuitingen van een fruitboomgaard' van september 2008, opgesteld door Plant Research International B.V., Wageningen, kan afgeweken worden tot een afstand van 30 meter.

Tabel 18. Benodigde afstand vanaf de perceelsgrens (m) om in de kale boom situatie voor captan en in de volblad situatie voor de stof thiram geen overschrijding van het dermale blootstellingseindpunt (AEL) te krijgen op de hoogten 0-3 m en 3-6 m in de lucht.

Praktijk-situatie	Sloot om boomgaard	Teeltvrije zone [m]	Spuitechniek	Wind-haag	0-3 m		3-6 m	
					kale boom captan	volblad thiram	kale boom captan	volblad thiram
1	nee	3	standaard	nee	40	40	40	>50
2	nee	3	standaard	ja	30	20	30	30
3	ja	9	standaard	nee	30	30	30	50
4	ja	9	standaard	ja	20	10	20	20
5	ja	3	driftarm	nee	30	40	40	50
6	ja	3	driftarm	ja	20	20	20	40

In het beplantingsplan is aangegeven dat er een haag wordt aangeplant die als windhaag moet dienen ter afscherming van de boomgaard. Aan de voor de nieuw woning behorende richtafstand wordt overeenkomstig bovenstaande tabel voldaan.

Geur

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen bedrijven in de zin van de Wet Milieubeheer. Ten noorden en ten westen van het perceel zijn burgerwoningen gelegen. Omdat het een voormalig agrarisch bouwperceel betreft dat gestopt is na 19 maart 2000 dient op grond van artikel 3 van de Wet geurhinder en veehouderij een afstand van 50 m tot overige agrarische bedrijven aangehouden te worden. Er zijn binnen 50 m van het plangebied geen agrarische bedrijven gelegen, zodat aan dit vereiste voldaan wordt.

Ten aanzien van de in de omgeving gesitueerde nertsenfokkerijen dient een afstand van 250 in acht te worden genomen. De dichtstbijzijnde nertsenfokkerij (Knoppersweg 18a/b) ligt op een afstand van 350 m. De nertsenfokkerij aan de Knoppersweg 12 op een afstand van ca 580 m.

5.2 Waterhuishouding

In het plangebied neemt de oppervlakte aan verharding af ten opzichte van de bestaande situatie. Pas bij een toename van het verhard oppervlak met minimaal 1500 m² zijn volgens het beleid van het waterschap Rivierenland maatregelen noodzakelijk. Derhalve is geen compensatie noodzakelijk.

5.3 Flora & fauna

Ekoza heeft in het plangebied een 'Quicksan flora & fauna' (nr. 90150, d.d. 1 december 2009) uitgevoerd.

De conclusies van dit onderzoek zijn als volgt:

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt op ongeveer 700 m van het Natura 2000 gebied Uiterwaarden Neder-Rijn. Het plangebied is van het Natura 2000 gebied gescheiden door de bebouwde kom van Randwijk. Het Natura 2000 gebied zelf zal door de ingreep niet worden aangetast. Ook zal er geen sprake zijn van versturende effecten tijdens de bouw of sloop, omdat de bebouwing van Randwijk een afscherming vormt. Er leven in het plangebied geen soorten die binding hebben met het Natura 2000 gebied Uiterwaarden Neder-Rijn. Daarom hoeft geen vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet te worden aangevraagd.

Soortenbescherming

In het plangebied komen (mogelijk) enkele beschermde soorten voor:

Zoogdieren

Er is een aantal beschermde zoogdieren aanwezig en te verwachten die vallen onder categorie 1 van de Flora- en faunawet. Voor dit type ingreep geldt voor deze soorten een algemene vrijstelling van de verbodsbepalingen. Wel geldt te allen tijde de zorgplicht. De soorten die vallen onder deze categorie zijn: verschillende soorten muizen, wezel, hermelijn en egel.

Van de soorten die vallen onder categorie 2 van de Flora- en faunawet zijn geen soorten te verwachten in het plangebied.

Ook enkele soorten van tabel 3 van de Flora- en faunawet kunnen in het plangebied voorkomen. Het gaat hierbij om vleermuizen. Deze dieren kunnen alleen van het plangebied gebruik maken als verblijfplaats en foerageergebied. In het plangebied zijn mogelijke verblijfplaatsen voor vleermuizen aangetroffen onder de dakpannen van het woonhuis.

Vogels

In het plangebied zijn geen bomen en struiken aanwezig. Vogels die in bomen broeden zullen daarom niet verstoord worden door het

planvoornemen. Wel bevatten het huis en de schuren mogelijkheden voor vogels om te broeden. Op grond van de Flora- en faunawet mogen broedende vogels niet worden verstoord. Normaal gesproken wordt geen ontheffing verleend van de Flora- en faunawet voor het verstoren van broedende vogels. Door alle voorgenomen werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren worden overtredingen van de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet voorkomen.

Ook zijn van enkele vogelsoorten de nesten jaarrond beschermd. Het gaat hierbij om spechten, roofvogels, uilen, gierzwaluwen en kolonievogels als roek en huismus. In het plangebied zijn sporen aangetroffen van de steenuil en de huismus.

Bij het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit is een ontheffingsverzoek ingediend op grond van artikel 75 van de Flora- en faunawet. De ontheffing wordt gevraagd van de verbodsbepalingen genoemd in artikel 11 van de Flora- en faunawet voor wat betreft exemplaren van de gewone dwergvleermuis, huismus en de steenuil, voor de periode van 1 juli 2010 tot en met 31 december 2012. De verbodsbepalingen genoemd in artikel 11 van de Flora- en faunawet worden enkel overtreden wanneer de door dit artikel beschermde vaste rust- en verblijfplaatsen hun specifieke functie niet meer naar behoren kunnen vervullen. De functionaliteit van deze beschermde vaste rust- en verblijfplaatsen gaat door het uitvoeren van de werkzaamheden achteruit of wordt (volledig) aangetast. De vaste rust- en verblijfplaats kan hierdoor niet meer dezelfde functie aan de beschermde dier- of plantensoort bieden als voorheen en kan leiden tot overtreding van de verbodsbepalingen genoemd in artikel 11 van de Flora- en faunawet.

Het ministerie heeft aangegeven dat een ontheffing niet nodig is, omdat er geen sprake is van overtreding van verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet. Dit houdt in dat het toegestaan is de voorgenomen werkzaamheden zonder ontheffing uit te voeren, mits onderstaande maatregelen worden uitgevoerd.

Gewone dwergvleermuis

De gewone dwergvleermuis is niet binnen het plangebied aangetroffen. Om toch zeker te zijn dat er zo weinig mogelijk schade aan de soort wordt toegebracht zijn de volgende maatregelen voorgesteld:

- Aan het huis aan de overkant wordt een vleermuiskast geplaatst, voorafgaand aan de sloop van het huidige woonhuis.
- Direct voorafgaand aan de sloopwerkzaamheden zal onderzoek naar eventueel toch aanwezige dieren plaatsvinden.
- De sloop vindt plaats in het najaar (de periode dat er weinig versturende invloed van uitgaat). Mocht zich op dat moment toch een rustplaats bevinden in het woonhuis of de schuur, dan zal de sloop worden uitgesteld.

- In de buitenmuur van het nieuwe woonhuis worden op geregelde afstanden ventilatieopeningen aangebracht die dwergvleermuizen toegang bieden tot de spouw.
- Het uitvoeren van de mitigerende maatregelen gebeurt onder leiding van een deskundige' op het gebied van vleermuizen.
- De regels van de Gedragscode voor Bouwend Nederland worden in acht genomen.

De huismus en de steenuil

De huismus is niet binnen het plangebied aangetroffen. Op enige afstand is wel een aantal exemplaren waargenomen (maximaal 3). Ook de steenuil is binnen het plangebied niet aangetroffen. Wel zijn er braakballen binnen het plangebied aangetroffen. Steenuilen beschikken over een groot territorium. Op een afstand van 50 meter ten opzichte van het plangebied zijn recent nog twee exemplaren waargenomen in nabijheid van een nestkast. Hierdoor en door de vondst van de braakballen in het te slopen gebouw is met een zekerheid grenzende waarschijnlijkheid te verwachten dat de steenuil ook van de te slopen gebouwen gebruik maakt. Door de sloop zal een benutte rustplaats van de steenuil verloren gaan. Om de functionaliteit van de vaste rust- en verblijfplaatsen van de huismus en de steenuil te waarborgen zijn de volgende maatregelen voorgesteld:

- Er wordt gezorgd voor vervangende rust- en verblijfplaatsen ruim voorafgaand aan de werkzaamheden.
- In één van de aan te planten hoogstambomen wordt vóór de sloop van de bestaande bebouwing een nestkast aangebracht voor de steenuil. De kast wordt zo gemaakt dat geen oververhitting door de zon kan plaatsvinden. Daarnaast wordt een andere nestkast in stand gehouden worden op het tegenoverliggende perceel Bredeweg 61.
- Ten behoeve van huismussen zijn inmiddels, voorafgaand aan de sloop van het bestaande woonhuis, een achttal mussennestkasten opgehangen aan de zuid- en oostgevels van de tegenoverliggende woning.
- Daarna worden de potentiële rust- en verblijfplaatsen onbruikbaar gemaakt in de tijd dat van deze plaatsen geen gebruik gemaakt wordt.
- Direct voorafgaand aan de sloopwerkzaamheden vindt onderzoek naar eventueel toch aanwezige dieren plaats.
- Voorafgaand aan de sloop van de bestaande bebouwing wordt een landschappelijke beplanting en inrichting aangelegd, geschikt voor de steenuil (kleinschalig, met boomgaard). Omdat deze voorzieningen worden aangelegd voorafgaand aan de sloop van de gebouwen, en omdat in de huidige vorm de gebouwen reeds zo ver zijn onttakeld en gestript dat deze niet meer aantrekkelijk zijn voor de steenuil, is van de werkzaamheden zelf geen negatieve invloed te verwachten. Dit zal temeer zo zijn, omdat de landschappelijke beplantingen relatief ver achter de te slopen gebouwen ligt.

- Mocht zich tijdens de sloopwerkzaamheden niettemin een broedgeval voordoen in het woonhuis of de bijgebouwen die gesloopt worden, dan wordt de sloop uitgesteld tot het broeden is afgerond en de jongen zijn uitgevlogen.
- De sloop van de gebouwen is gepland voor het najaar 2010, zodat er dan geen broedactiviteit verwacht hoeft te worden.
- Na de bouw van het nieuwe woonhuis worden opnieuw drie mussenkasten aangebracht aan het nieuwe huis of het bijgebouw.
- Het uitvoeren van de mitigerende maatregelen zal op aanwijzing en onder controle van een deskundige' op het gebied van vogels gebeuren.
- Verder zullen de regels van de Gedragscode voor Bouwend Nederland in acht worden genomen.

Voorts wordt aanbevolen om in een kleine straal rondom de mussenkasten heen, voldoende rust en vluchtmogelijkheden te bieden in de vorm van groene begroeiing en groen blijvende struiken.

5.4 Archeologie & cultuurhistorie

Het plangebied ligt volgens de archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Overbetuwe in een gebied met een hoge archeologische verwachting. De bouw van de nieuwe woning zal echter geen gevolgen hebben voor de archeologie, omdat de grond reeds is verstoord door de bestaande bebouwing. Het streven naar behoud in de huidige situatie is dus niet meer aan de orde.

Toevalsvondsten zijn niet uitgesloten en indien hier sprake van is, moet de gemeente hiervan op de hoogte worden gesteld.

5.5 Leidingen

In of in de directe omgeving van het plangebied zijn geen leidingen gelegen met een planologische beschermingszone die een overlap kent met het plangebied.

6. JURIDISCH PLAN

6.1 Inleiding

De beleidsdoelstellingen zijn juridisch vertaald in de regels en de bijbehorende (digitale) verbeelding.

Met de plansystematiek is aangesloten bij de regels van het thans in procedure zijnde bestemmingsplan voor het buitengebied. In de verbeelding is ten behoeve van de situering van de woning een bouwvlak opgenomen.

Het juridisch bindend deel van het bestemmingsplan bestaat uit de regels en de verbeelding (plankaart) tezamen. De basis voor de verbeelding, is een recente kadastrale ondergrond, aangevuld met topografische gegevens. Binnen de verbeelding is de grens van het bestemmingsplangebied aangegeven. Binnen die grens zijn de verschillende bestemmingen met verschillende kleuren weergegeven. Voorts zijn diverse aanduidingen opgenomen, waarnaar in de regels wordt verwezen.

De regels zijn opgebouwd als volgt:

- Hoofdstuk 1 bevat de begripsbepalingen en een bepaling over de manier waarop de in het plan genoemde maten zijn bepaald;
- Hoofdstuk 2 bevat de regeling van de afzonderlijke bestemmingen;
- Hoofdstuk 3 bevat een aantal algemene en aanvullende bepalingen, waaronder de antidubbelregel, algemene gebruiksregels, algemene ontheffingsregels en procedureregels.
- Hoofdstuk 4 tenslotte bevat overgangsbepalingen en de slotbepaling waarin de titel van het bestemmingsplan is opgenomen.

Bebouwing algemeen

Voor bouwwerken geen gebouwen zijnde geldt een aparte maatvoering, waarbij onderscheid is gemaakt ten aanzien van de situering van deze bouwwerken (vóór of achter de woning).

6.2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen

Er wordt in de regeling onderscheid gemaakt tussen gebouwen en andere bouwwerken (bouwwerken geen gebouwen zijnde). Op de verbeelding is een bouwvlak aangeduid, waarbinnen gebouwen zijn toegestaan.

Binnen de bestemming mag maximaal één vrijstaande woning worden gebouwd. De uitoefening van een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit is toegestaan binnen de woonfunctie.

Voor hoofdgebouwen, bijgebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde is in de regels maatvoering opgenomen. Voor bijgebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn er specifieke situeringeisen. Van de voorgeschreven bouwregels kan ontheffing worden verleend. Het betreft dan ontheffing met betrekking tot de volgende aspecten:

- het vergroten van de oppervlakte van bijgebouwen bij de woning;
- het verhogen van de bouwhoogte van bijgebouwen bij de woning.

Voorts bevat het plan nog algemene ontheffingsregels.

Opgemerkt dient te worden dat binnen de woonfunctie onder voorwaarden nevenactiviteiten worden toegelaten, die qua functie ondergeschikt zijn aan de woonfunctie. In dit plan is ervoor gekozen om de mate van publieksaantrekkende werking van de activiteiten als relevant onderscheid te hanteren tussen activiteiten die wel gewenst zijn in een woonomgeving en activiteiten die onder omstandigheden gewenst kunnen zijn in een woonomgeving. De 'aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteit' is rechtstreeks mogelijk, mits wordt voldaan aan een aantal voorwaarden. De 'publieksaantrekkende beroeps- en bedrijfsactiviteit aan huis' is via een ontheffing mogelijk.

Het onderscheid richt zich zoals vermeld op het al dan niet publieksaantrekkend zijn van de activiteit. Hierbij is ervan uitgegaan dat een niet-publieksaantrekkende activiteit (geen verkeersaantrekkende werking/ geen parkeerdruk) doorgaans zonder problemen in een woning zal kunnen plaatsvinden. Het betreft activiteiten met een introvert karakter, die inherent zijn aan de woonfunctie, zoals kantoorfuncties en ateliers.

Uitgangspunt is overigens dat geen milieuvergunningplichtige bedrijven worden toegestaan. Dit is van belang om te voorkomen dat activiteiten kunnen plaatsvinden, die weliswaar niet een publieksaantrekkend karakter hebben, maar die in verband met milieuaspecten niet bij de woonfunctie passen.

De publieksaantrekkende beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis kunnen wel verkeersaantrekkend zijn. Zij dienen echter kleinschalig en in de woonomgeving in te passen te zijn. Voorbeelden zijn persoonlijke dienstverlening (kapper/ pedicure), medische/ therapeutische dienstverlening en/of ambachtelijke bedrijvigheid.

In de gebruiksregels is in aanvulling op hetgeen is geregeld in de Wet ruimtelijke ordening een aantal specifieke vormen van gebruik uitgesloten. Via een ontheffing kunnen enkele van deze gebruiksvormen worden toegelaten. Het betreft dan de volgende aspecten:

- het toestaan dat een bijgebouw wordt gebruikt als afhankelijke woonruimte ten behoeve van mantelzorg;

- het toestaan van een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis; hiertoe wordt verwezen naar de bij het plan gevoegde Staat van bedrijfsactiviteiten (bedrijvenlijst);
- Het toestaan van het gebruik van de gronden ten behoeve van een paardenbak;
- het toestaan van recreatieve nevenactiviteiten in de vorm van, een kleinschalig kampeerterrein, bed & breakfast en vakantiewoningen / -appartementen.

Aan de ontheffing zijn specifieke regels verbonden.

Wijziging

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor woningsplitsing.

Artikel 4 Waarde- Archeologie (dubbelbestemming)

Op grond van de toegekende archeologische verwachtingswaarde zijn mogelijk aanwezige archeologische waarden in het plangebied met deze dubbelbestemming beschermd.

Binnen de bestemming mag tot 100 m² zonder ontheffing worden gebouwd. Voor het verrichten van werken en/ of werkzaamheden geldt een aanlegvergunningplicht bij grondwerkzaamheden dieper dan 0,30 m en met een oppervlakte groter dan 100 m². Onder nader, in de regels omschreven voorwaarden is geen aanlegvergunning benodigd. Uitgangspunt is dat geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden.

Voorts zijn burgemeester en wethouders 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 beschermingswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn.

De nadere eisen zijn erop gericht dat de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond worden behouden.

Via een wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 WRO is het mogelijk om op grond van nieuwe waarnemingen of aanvullende gegevens de omgeving in archeologisch opzicht op te waarderen of af te waarderen.

Opwaardering geldt voor nieuw vastgestelde waarden op grond van nader archeologisch onderzoek.

6.3 Algemene regels

Anti-dubbelregel

Met de anti-dubbelregel wordt geregeld dat grond die reeds eerder bij een verleende bouwvergunning of een mededeling op een meldingsplichtig bouwwerk is meegenomen niet nog eens bij de verlening

van een nieuwe bouwvergunning of het doen van een mededeling mag worden meegenomen. Dit betreft een algemene bepaling die standaard in bestemmingsplannen wordt opgenomen.

Algemene aanduidingsregels

In de verbeelding is binnen het bouwvlak een zone aangegeven waarbinnen de woning niet mag worden gesitueerd in verband met het gebruik van gewasbestrijdingsmiddelen. Een ontheffing maakt het mogelijk de woning binnen deze zone te situeren, indien door middel van onderzoek is aangetoond dat niet langer sprake is van het gebruik van gewasbestrijdingsmiddelen en/of een aanvaardbaar woon- en leefmilieu kan worden gewaarborgd. Tevens dienen de omliggende agrarische bedrijven hierdoor niet onevenredig in hun belangen te worden geschaad.

Algemene ontheffingsregels

Op grond van een algemene ontheffing kunnen burgemeester en wethouders, onder voorwaarden toestaan dat:

- kan worden afgeweken van de voorgeschreven goothoogte, (bouw)hoogte, oppervlakte, inhoud en afstand van bouwwerken, dan wel een voorgeschreven bebouwingspercentage (maximaal 10 %);
- voorts kan worden afgeweken van bestemmingsgrenzen, bouwgrenzen en overige aanduidingen in het horizontale vlak op de plankaart, indien en voor zover afwijking noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein (maximaal 2,5 m);
- kunnen niet voor bewoning bestemde gebouwen met een inhoud van ten hoogste 50 m³ worden gerealiseerd (trafohuisjes e.d.);
- tijdelijk kan worden gekampeerd voor een maximale aaneengesloten duur van 10 dagen.

Algemene wijzigingsregels

Op grond van algemene wijzigingsregels kunnen burgemeester en wethouders, onder voorwaarden toestaan dat bestemmingsgrenzen met niet meer dan 5 m mogen worden verschoven. Daarnaast kan via wijziging de bouw van niet voor bewoning bestemde gebouwen met een inhoud van ten hoogste 75 m³ ten dienste van het openbare nut en overige openbare dienstverlening worden toegelaten.

Algemene procedureregels

In dit artikel staan de procedureregels vermeld die moeten worden doorlopen alvorens tot het verlenen van ontheffing mag worden overgegaan. Dit betreft slechts het traject voor zover dit bij de gemeente gevolgd moet worden. Het vervolgetraject in geval van bezwaar en hoger beroep is hier dus niet opgenomen. Op deze plaats wordt volstaan met de opmerking dat de beslissing omtrent het verlenen of weigeren van ontheffing ingevolge de Algemene wet bestuursrecht in eerste instantie via de rechtbank dient te worden aangevochten.

Voorts is opgenomen dat in geval van het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid een aantal zaken moet worden aangetoond via onderzoek of anderszins.

6.4 Overgangsregels & slotregel

De overgangsregels gelden voor bestaande zaken en rechten die niet in overeenstemming zijn met de overige regelingen in het bestemmingsplan en mits deze niet strijdig zijn met het voorheen geldende bestemmingsplan met inbegrip van de hierin opgenomen overgangsbepaling.

Op grond van deze regeling mag bebouwing gedeeltelijk worden vernieuwd en veranderd en met een ontheffing worden uitgebreid met ten hoogste 10% van de oppervlakte en/of de inhoud, die bestond op het moment dat het plan in werking is getreden. Daarnaast mag, na een calamiteit, ter plaatse worden herbouwd, mits de bouwaanvraag binnen 2 jaar na de calamiteit is ingediend.

Het gebruik van de grond en/of opstallen, dat strijdig is met het plan op het tijdstip waarop het plan in werking is getreden, mag niet worden veranderd, tenzij met de verandering het gebruik naar aard en omvang wordt verkleind. Indien het strijdig gebruik, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, langer dan een jaar is onderbroken, mag dit gebruik niet worden hervat. Daarnaast is gebruik dat strijdig is met de in het vorige bestemmingsplan aangewezen bestemming en wanneer van dit strijdige gebruik sprake was dit vorige bestemmingsplan rechtskracht heeft verkregen, niet toegestaan.

In de slotregel is de citeertitel van het bestemmingsplan vermeld.

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De realisering en de kosten voor deze planherziening zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De gemeente slaat de initiatiefnemer door middel van leges aan voor de functieverandering. Via de leges worden onder andere de ambtelijke uren doorberekend. Derhalve heeft de planherziening geen financiële consequenties voor de gemeente.

8. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

8.1 Zienswijzen

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht in het kader van de zienswijzen vanaf 5 augustus 2010 gedurende zes weken voor een ieder ter visie gelegen. Er zijn geen zienswijzen binnen gekomen.

GEMEENTE OVERBETUWE

**Bestemmingsplan Randwijk,
Bredeweg 8**

Regels

Inhoud

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	3
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	8
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	9
Artikel 3	Wonen	9
Artikel 4	Waarde - Archeologie	14
Hoofdstuk 3	Algemene regels	18
Artikel 5	Anti-dubbeltelregel	18
Artikel 6	Algemene aanduidingsregels	18
Artikel 7	Algemene ontheffingsregels	18
Artikel 8	Algemene wijzigingsregels	19
Artikel 9	Algemene procedureregels	19
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	21
Artikel 10	Overgangsrecht	21
Artikel 11	Slotregel	23
Staat van bedrijfsactiviteiten		24
Bijlage 1	Staat van bedrijfsactiviteiten	25

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Randwijk, Bredeweg 8 van de gemeente Overbetuwe

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1734.0075RANDbredeweg8-ONTD met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen);

1.3 aanduiding:

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

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit:

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

1.6 aan- en uitbouwen:

een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.7 afhankelijke woonruimte:

een bijgebouw bij een woning waarin mantelzorg gehuisvest is;

1.8 ander-werk:

een werk, geen bouwwerk zijnde, of een werkzaamheid;

1.9 archeologisch deskundige:

de regionaal (beleids)archeoloog of een andere door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg;

1.10 archeologisch monument:

een terrein dat op basis van de Monumentenwet 1988 is aangewezen als beschermd archeologisch monument;

1.11 archeologisch onderzoek:

onderzoek (bureauonderzoek en/of boren en/of geofysisch onderzoek en/of graven en/of begeleiden) verricht door een dienst, bedrijf of instelling erkend door het College van de Archeologische Kwaliteit (CvAK/SIKB), beschikkend over een opgravingsvergunning ex artikel 39 MW en werkend volgens de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie;

1.12 archeologische verwachting:

een toegekende hoge, middelmatige of lage archeologische verwachting in verband met de kennis en wetenschap van de in dat gebied te verwachten overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten uit het verleden;

1.13 archeologische waarde:

een toegekende archeologische waarde in verband met de kennis en studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten uit het verleden;

1.14 bebouwing:

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

1.15 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.16 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.17 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;

1.18 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.19 bouwperceel:

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

1.20 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.21 bouwvlak:

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

1.22 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;

1.23 bijgebouw:

een vrijstaand gebouw, dat door zijn vorm, functie, situering en/of afmetingen ondergeschikt is aan dat op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;

1.24 gebouw:

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

1.25 hoofdgebouw:

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

1.26 kampeermiddel:

tenten, tentwagens, kampeerauto's of toercaravans dan wel andere onderkomens of andere voertuigen of gedeelten daarvan, voor zover niet als bouwwerk aan te merken, die geheel of gedeeltelijk blijvend zijn bestemd of ingericht dan wel worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf, niet zijnde een stacaravan, chalets of trekkershutten;

1.27 kampeerterrein:

een terrein of plaats, geheel of gedeeltelijk ingericht, en blijkens de inrichting bestemd, om daarop een gelegenheid te geven tot het plaatsen of geplaatst houden van kampeermiddelen ten behoeve van recreatief nachtverblijf;

1.28 kelder:

een overdekte, met wanden omsloten, voor mensen toegankelijke ruimte, beneden of tot ten hoogste 0,5 m boven de kruin van de weg, waaraan het bouwperceel is gelegen; bij bebouwing gelegen in geaccidenteerd terrein gelegen beneden peil;

1.29 kleinschalig kampeerterrein:

het houden van een kampeerterrein voor ten hoogste 25 kampeermiddelen, met dien verstande dat buiten de periode van 15 maart tot en met 31 oktober geen kampeermiddelen aanwezig mogen zijn;

1.30 mantelzorg:

het bieden van aantoonbare tijdelijke zorg in een woning aan een ieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming

1.31 ondergronds:

onder peil;

1.32 paardenbak:

een omheind terrein waarvan de natuurlijke bovenlaag is vervangen door zand of ander doorlatend materiaal ten behoeve van het africhten, trainen en berijden van paarden en pony's en het anderszins beoefenen van de paardensport;

1.33 peil:

- a. voor bebouwing in geaccidenteerd terrein voor zover de bebouwing met de gevel is gericht naar het openbare gebied waarop het bouwperceel ontsloten wordt (de dijk) en is gesitueerd op of binnen een afstand van 3 m uit de grens van het openbaar gebied: 35 cm boven de kruin van de dijk;
- b. voor overige bebouwing in geaccidenteerd terrein: de bestaande gemiddelde bouwhoogte van het terrein op het punt waar deze direct grenst aan de gevel welke is gericht naar het openbare gebied waarop het bouwperceel ontsloten wordt;
- c. voor gebouwen op een perceel in niet geaccidenteerd terrein, waarvan de hoofdtoegang aan een weg grenst, mits het gebouw op een afstand van niet meer dan 20 m van die weg is gelegen: 35 cm boven de kruin van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- d. voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde bouwhoogte van het aansluitend terrein;

1.34 permanente bewoning:

bewoning door een persoon of door groepen van personen van een voor recreatieve bewoning bedoelde ruimte/gebouw als hoofdverblijf c.q. vaste woon- of verblijfplaats;

1.35 seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotische/pornografische aard plaatsvinden, waaronder in ieder geval worden verstaan een prostitutiebedrijf, een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.36 tijdelijk kamperen:

het geven van gelegenheid tot het plaatsen of geplaatst houden van kampeermiddelen op eigen kampeerterrein voor organisaties met een doelstelling van sociale, sportieve, culturele, educatieve of wetenschappelijke aard;

1.37 woning:

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.2 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;

2.3 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;

2.4 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;

2.5 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;

2.6 toepassing ondergeschikte bouwdelen:

bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwonderdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwgrenzen niet meer dan 1,5 m bedraagt;

2.7 meten in de verbeelding:

bij toepassing van deze regels wordt gemeten tot of vanuit het hart van een lijn op de verbeelding en op de schaal waarin het plan is vastgesteld.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. één vrijstaande woning;
- b. aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit, met dien verstande dat:
 1. maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning, inclusief aan-, uitbouwen en bijgebouwen, tot maximaal 50 m² mag worden gebruikt voor de activiteit;
 2. degene die de activiteit in de woning, inclusief aan-, uitbouwen en bijgebouwen, uitoefent tevens de bewoner van de woning is;
 3. de activiteit qua aard en omvang past in de woonomgeving;
 4. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de verkeers- en parkeersituatie ter plaatse;
 5. er geen detailhandel anders dan de verkoop van lokaal of streekeigen geproduceerde producten mag plaatsvinden;
 6. activiteiten die vergunningplichtig zijn op grond van de Wet milieubeheer niet zijn toegestaan;

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, groenvoorzieningen, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, tuinen en erven.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Gebouwen mogen uitsluitend worden opgericht binnen het bouwvlak.

3.2.2 Hoofdgebouwen

Hoofdgebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. de goothoogte bedraagt maximaal 4 m;
- b. de bouwhoogte bedraagt maximaal 9 m;
- c. de inhoud bedraagt maximaal 800 m³.

3.2.3 Bijgebouwen

Bijgebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. gebouwd mag worden minimaal 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning;
- b. de afstand tot het hoofdgebouw bedraagt maximaal 20 m;
- c. de gezamenlijke oppervlakte bedraagt maximaal 85 m²;
- d. de goothoogte bedraagt maximaal 3 m;
- e. de bouwhoogte bedraagt maximaal 5 m.

3.2.4 *Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal:

- a. voor erf- en terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw 1 m;
- b. voor erf- en terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw 2 m;
- c. voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 2 m.

3.3 **Ontheffing van de bouwregels**

3.3.1 *Oppervlakte bijgebouwen*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 3.2.3 onder c voor het vergroten van de oppervlakte van bijgebouwen bij de woning, mits:

- a. de oppervlakte maximaal 100 m² bedraagt;
- b. het woon- en leefmilieu van de omgeving niet onevenredig wordt aangetast;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig wordt beperkt;
- d. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteiten van de omgeving.

3.3.2 *Bouwhoogte bijgebouwen*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 3.2.3 onder e voor het verhogen van de bouwhoogte van bijgebouwen bij de woning, mits:

- a. de bouwhoogte maximaal 7 m bedraagt;
- b. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteiten van de omgeving.

3.4 **Specifieke gebruiksregels**

3.4.1 *Strijdig gebruik*

Onder strijdig gebruik in de zin van artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening wordt in ieder geval begrepen het gebruiken of laten gebruiken van de gronden en opstallen voor:

- a. detailhandel behoudens detailhandel specifiek genoemd in deze regels;
- b. zelfstandige bewoning en afhankelijke woonruimte, voor zover het betreft bijgebouwen;
- c. het gebruik van ruimten binnen de bedrijfswoning en/of bijgebouwen hierbij voor de uitoefening van een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis;
- d. een paardenbak;
- e. recreatieve nevenactiviteiten;
- f. stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;

- g. stallings- en/of opslagplaats van één of meer aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- h. een seksinrichting dan wel ten behoeve van prostitutie.

3.5 Ontheffing van de gebruiksregels

3.5.1 Mantelzorg

- a. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 3.4.1 onder b voor het toestaan dat een bijgebouw wordt gebruikt als afhankelijke woonruimte, mits:
 - 1. een dergelijke bewoning noodzakelijk is uit het oogpunt van mantelzorg;
 - 2. duidelijk is wie de zorgbehoevende is of zorgbehoevendens zijn;
 - 3. de bereikbaarheid voor (aanleg van) algemene voorzieningen en nutsvoorzieningen en voor hulpdiensten gewaarborgd blijft;
 - 4. de oppervlakte maximaal 75 m² bedraagt;
 - 5. er geen zelfstandige woning ontstaat;
 - 6. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.
- b. De ontheffing vervalt indien de bij het verlenen van de ontheffing bestaande noodzaak vanuit het oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

3.5.2 Publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 3.4.1 onder c voor het toestaan van een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis, mits:

- a. maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning, inclusief aan-, uitbouwen en bijgebouwen, tot maximaal 50 m² wordt gebruikt voor de activiteit;
- b. degene die de activiteit in de woning, inclusief aan-, uitbouwen en bijgebouwen, uitoefent tevens de bewoner van de woning is;
- c. de activiteit qua aard en omvang past in de woonomgeving;
- d. het een activiteit betreft die valt in de categorieën 1 en 2 zoals opgenomen in de bijlage Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- e. er geen activiteiten plaatsvinden die vergunningplichtig zijn op grond van de Wet milieubeheer;
- f. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de verkeers- en parkeersituatie ter plaatse;
- g. geen detailhandel anders dan de verkoop van lokaal of streekeigen geproduceerde producten plaatsvindt;
- h. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- i. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

3.5.3 *Paardenbak*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 3.4.1 onder d voor het gebruik van de gronden ten behoeve van één paardenbak, mits:

- a. de volgende maten in acht worden genomen:
 1. de paardenbak wordt gesitueerd op minimaal 30 m uit de as van de weg;
 2. de paardenbak wordt gesitueerd op minimaal 30 m vanaf woningen van derden;
 3. de oppervlakte maximaal 800 m² bedraagt;
 4. bouwhoogte van de terreinafscheiding maximaal 1,75 m bedraagt;
- b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- c. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

3.5.4 *Recreatieve nevenactiviteiten*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 3.4.1 onder e voor het toestaan van recreatieve nevenactiviteiten in de vorm van

- a. kleinschalige kampeerterrein binnen het bestemmingsvlak, mits
 1. de oppervlakte van het bestemmingsvlak minimaal 0,5 ha bedraagt;
 2. de afstand tot de perceelsgrens van het dichtstbijzijnde (kleinschalige) kampeerterrein minimaal 50 m bedraagt;
 3. in afwijking van het bepaalde onder 2 geldt een afstand van minimaal 50 m tot de perceelsgrens van gronden met een (bedrijfs)woning;
 4. de (sanitaire) voorzieningen binnen de op het moment van het verlenen van de ontheffing bestaande bebouwing worden opgericht met een maximale oppervlakte van 50 m²;
 5. indien het onder a gestelde niet mogelijk is, de bebouwing ten behoeve van de (sanitaire) voorzieningen wordt opgericht binnen het bestemmingsvlak;
 6. er een landschapsplan wordt overlegd, waaruit de landschappelijke inpassing blijkt;
 7. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
 8. er geen aanpassing of verharding van de infrastructuur buiten het bouwvlak noodzakelijk is;
 9. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
 10. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
- b. bed & breakfast, mits:
 1. deze wordt opgericht binnen de op het moment van het verlenen van de ontheffing bestaande bebouwing;
 2. de gezamenlijke oppervlakte maximaal 120 m² bedraagt, waarbij de maximale oppervlakte per slaapverblijf 30 m² mag bedragen;
 3. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
 4. er geen aanpassing of verharding van de infrastructuur buiten het bouwvlak noodzakelijk is;
 5. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;

6. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
- c. vakantiewoningen / -appartementen, mits
 1. deze worden opgericht binnen de op het moment van het verlenen van de ontheffing bestaande bebouwing;
 2. maximaal 3 vakantiewoningen/-appartementen worden gerealiseerd met een maximale oppervlakte van 65 m² per vakantiewoning/-appartement;
 3. er geen aanpassing of verharding van de infrastructuur buiten het bouwvlak noodzakelijk is;
 4. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
 5. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
 6. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

3.5.5 Stapeling

Bij een combinatie van ontheffingen uit artikel 3.5.4 onder b en c geldt de laagste toegestane vloeroppervlakte als totale toegestane maximum.

3.6 Wijzigingsbevoegdheid

3.6.1 Woningsplitsing

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor het splitsen van woningen in twee woningen, mits:

- a. de te splitsen woning, met eventueel bestaande voormalige inpandige bedrijfsruimten, een inhoud heeft van minimaal 800 m³;
- b. de gesplitste woningen een inhoud hebben van minimaal 400 m³;
- c. de oppervlakte of inhoud van de gesplitste woningen en de bijgebouwen niet wordt vergroot;
- d. in de nabijheid gelegen functies en waarden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden geschaad;
- e. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 4 Waarde - Archeologie

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologie aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van archeologische waarden in de bodem.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Ten aanzien van het oprichten van bebouwing gelden de volgende regels:

- a. bij een aanvraag voor een reguliere bouwvergunning voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 100 m² dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate is vastgesteld;
- b. indien uit het in onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk zullen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de bouwvergunning:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht of;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen of;
 3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige en/of;
 4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
- c. het overleggen van een rapport is niet nodig indien de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door een archeologisch deskundige, afdoende is vastgesteld, waarbij het bepaalde onder b van overeenkomstige toepassing is.

4.2.2 Advies deskundige

Alvorens burgemeester en wethouders beslissen over een vergunning als bedoeld in artikel 4.2.1 onder a winnen zij advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de vergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja of de voorwaarden zoals opgenomen in artikel 4.2.1 onder b sub 1 tot en met 4 dienen te worden gesteld.

4.2.3 Uitzondering bouwregels

Het bepaalde in artikel 4.2.1 onder a is niet van toepassing indien:

- a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie een archeologische waarden (meer) aanwezig zijn of;
- b. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte met maximaal 100 m² wordt vergroot en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders of;
- c. gebouwen maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden vergroot, met uitzondering van nieuwe kelders.

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en de afmetingen van bouwwerken en de inrichting van gronden, indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse behoudens- en beschermenswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn. De nadere eisen zijn erop gericht de archeologische waarden in de grond (in situ) te behouden.

4.4 Aanlegvergunning

4.4.1 Aanlegvergunningplichtige werken

Onverminderd het in de Monumentenwet 1988 bepaalde is het verboden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders op de in artikel 4.1 bedoelde gronden de volgende andere-werken of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen van de bodem met meer dan 1 m;
- b. grondwerkzaamheden dieper dan 0,3 m onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 100 m², waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, het aanleggen van drainage en/of het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- c. het verlagen of afgraven van de bodem;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het aanbrengen of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- f. het uitvoeren van heiwerken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
- g. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- h. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

4.4.2 Weigering aanlegvergunning

Een aanlegvergunning 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 archeologische waarden van het gebied en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.

4.4.3 *Uitzonderingen*

Geen aanlegvergunning is nodig voor:

- a. andere-werken en werkzaamheden die niet dieper reiken dan 0,3 m onder het bestaande maaiveld;
- b. andere-werken die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
- c. andere-werken en werkzaamheden binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
- d. andere-werken en werkzaamheden die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning;
- e. andere-werken en werkzaamheden waarvoor een vergunning ingevolge de Monumentenwet 1988 nodig is, dan wel waarvoor overige bepalingen van de Monumentenwet 1988 van toepassing zijn.

4.4.4 *Beoordelingscriteria aanlegvergunning*

Ten aanzien van de in artikel 4.2.1 genoemde vergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:

- a. de vergunning kan slechts worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, hetgeen moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag voor een vergunning dient te overleggen. In het rapport moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld. Indien het rapport daartoe aanleiding geeft, dient op advies van een erkend archeoloog zonodig een opgraving plaats te vinden;
- b. het overleggen van een rapport is niet nodig indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

4.4.5 *Verlening aanlegvergunning*

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.16 tweede lid van de Wet ruimtelijke ordening kunnen burgemeester en wethouders de aanlegvergunning onder beperkingen verlenen en kunnen voorschriften worden verbonden aan de aanlegvergunning, waaronder:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht of;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door burgemeester en wethouders goedgekeurd programma van eisen of;
- c. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door burgemeester en wethouders goedgekeurd programma van eisen.

4.4.6 *Advies deskundige*

Voordat burgemeester en wethouders beslissen over het verlenen van een aanlegvergunning als bedoeld in artikel 4.2.1 winnen zij advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van een aanlegvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

4.5 **Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders kunnen met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke Ordening, het plan wijzigen teneinde:

- a. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' 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;
- b. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' op te waarden, ter bescherming van archeologische waarden, indien dit gewenst op basis van de uitkomsten uit een nader archeologisch onderzoek.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 6 Algemene aanduidingsregels

6.1 Milieuzone - spuitzone

6.1.1 Algemeen

Ter plaatse van de aanduiding “milieuzone – spuitzone” is de vestiging van de op grond van dit plan toegestane woning, in verband met het gebruik van gewasbestrijdingsmiddelen niet toegestaan.

6.1.2 Toestaan woning

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in artikel 6.1.1, teneinde de vestiging van de woning toe te staan ter plaatse van de aanduiding “milieuzone – spuitzone”, mits door middel van onderzoek is aangetoond dat niet langer sprake is van het gebruik van gewasbestrijdingsmiddelen en/of een aanvaardbaar woon- en leefmilieu kan worden gewaarborgd en omliggende agrarische bedrijven niet onevenredig in hun belangen worden geschaad.

Artikel 7 Algemene ontheffingsregels

7.1 Maatvoering

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van:

- a. in het plan genoemde goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 10% van de goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen met uitzondering van inhoudsmaat van woningen;
- b. de regels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 2,5 m, en deze noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein of uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de gronden en/of de bebouwing;
- c. de regels en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot maximaal 10 m en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten wordt vergroot tot maximaal 40 m;

- d. van de regels en de bouw toestaan van niet voor bewoning bestemde gebouwen met een inhoud van ten hoogste 50 m³ en een bouwhoogte van ten hoogste 3 m ten dienste van het openbaar nut, zoals schakelhuisjes, wachthuisjes, transformatorhuisjes, telefooncellen, alsmede andere bouwwerken, zoals muurtjes, standbeelden en lichtmasten; gasdrukmeetstations en verkooppunten voor motorbrandstoffen uitgezonderd.

7.2 Tijdelijk kamperen

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van in het plan genoemde gebruiksregels voor het toestaan van tijdelijk kamperen voor een maximale aaneengesloten duur van 10 dagen.

7.3 Voorwaarden ontheffing

Ontheffing als bedoeld in artikel 7.1 en 7.2 kan slechts worden verleend, mits:

- a. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 8 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor:

- a. het aanbrengen van geringe veranderingen in de plaats, ligging en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
 - 1. bestemmingsgrenzen mogen met niet meer dan 5 m worden verschoven;
 - 2. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
 - 3. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen mogen niet onevenredig worden geschaad;
- b. het toestaan van de bouw van niet voor bewoning bestemde gebouwen met een hoogte van ten hoogste 3,5 m en een inhoud van ten hoogste 75 m³ ten dienste van het openbare nut en overige openbare dienstverlening.

Artikel 9 Algemene procedureregels

9.1 Ontheffing

Op de voorbereiding van een besluit tot ontheffing is de volgende procedure van toepassing:

- a. een ontwerp van het besluit ligt met de bijbehorende stukken gedurende 4 weken op het gemeentehuis ter inzage;
- b. burgemeester en wethouders maken de terinzagelegging vooraf bekend in één of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente worden verspreid, en voorts op de gebruikelijke wijze;
- c. de bekendmaking houdt de mededeling in van de bevoegdheid tot het indienen van zienswijzen;

- d. gedurende de onder a genoemde termijn kunnen belanghebbenden bij burgemeester en wethouders schriftelijk zienswijzen indienen omtrent het ontwerp van het besluit.

9.2 Wijziging

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

- a. bodemsanering niet noodzakelijk is dan wel vóór uitvoering van het wijzigingsplan zal plaatsvinden;
- b. met betrekking tot (spoor)wegverkeersgeluid een aanvaardbaar woonklimaat wordt gerealiseerd;
- c. met betrekking tot de luchtkwaliteit een aanvaardbaar leefklimaat wordt gerealiseerd, dan wel dat geen onevenredige verslechtering plaatsvindt;
- d. met betrekking tot de externe veiligheid een aanvaardbaar leefklimaat wordt gerealiseerd, dan wel dat geen onevenredige verslechtering plaatsvindt;
- e. beschermde planten- en diersoorten en biotopen niet onevenredig worden geschaad;
- f. het wijzigingsplan financieel uitvoerbaar is.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht

10.1 Overgangsrecht bouwwerken

10.1.1 Algemeen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

10.1.2 Ontheffing

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van het bepaalde in 10.1.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 10.1.1 met maximaal 10 %.

10.1.3 Uitzondering

Het bepaalde in 10.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

10.2 Overgangsrecht gebruik

10.2.1 Algemeen

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

10.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 10.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

10.2.3 Onderbroken gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in 10.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

10.2.4 Uitzondering

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

Artikel 11 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Randwijk, Bredeweg 8.

Staat van bedrijfsactiviteiten

Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten

Staat van Bedrijfsactiviteiten (categorie 1 t/m 2)				
SBI-code	SBI-code 2008	Nr.	Omschrijving	Cat.
01	01	-	Landbouw en dienstverlening t.b.v. de landbouw	
0111, 0113	011, 012, 013		Akkerbouw en fruitteelt (bedrijfsgebouwen)	2
0112	011, 012, 013, 016	0	Tuinbouw:	
0112	011, 012, 013	1	– bedrijfsgebouwen	2
0112	011, 012, 013	2	– kassen zonder verwarming	2
0112	011, 012, 013	3	– kassen met gasverwarming	2
0112	0113	4	– champignonkwekerijen (algemeen)	2
0112	0163	6	– bloembollendroog- en prepareerbedrijven	2
0112	011	7	– witlofkwekerijen (algemeen)	2
0125	0149	0	Fokken en houden van overige dieren:	
0125	0149	5	– bijen	2
0125	0149	6	– overige dieren	2
014	016	0	Dienstverlening t.b.v. de landbouw:	
014	016	2	– algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. <= 500 m²	2
014	016	4	– plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. <= 500 m²	2
0142	0162		KI-stations	2
15	10, 11	-	Vervaardiging van voedingsmiddelen en dranken	
1581	1071	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:	
1581	1071	1	– v.c. < 7500 kg meel/week, bij gebruik van charge-ovens	2
1584	10821	0	Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:	
1584	10821	3	– cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. <= 200 m²	2
1584	10821	6	– suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. <= 200 m²	2
1593 t/m 1595	1102 t/m 1104		Vervaardiging van wijn, cider e.d.	2
18	14	-	Vervaardiging van kleding; bereiden en verven van bont	
182	141		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	2
20	16	-	Houtindustrie en vervaardiging artikelen van hout, riet, kurk e.d.	
205	162902		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	2
22	58	-	Uitgeverijen, drukkerijen en reproductie van opgenomen media	
221	581		Uitgeverijen (kantoren)	1
2222.6	18129		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	2
2223	1814	A	Grafische afwerking	1
2223	1814	B	Binderijen	2
2224	1813		Grafische reproductie en zetten	2
2225	1814		Overige grafische activiteiten	2
223	182		Reproductiebedrijven opgenomen media	1
26	23	-	Vervaardiging van glas, aardewerk, cement-, kalk- en gipsprodukten	
262, 263	232, 234	0	Aardewerkfabrieken:	

Staat van Bedrijfsactiviteiten (categorie 1 t/m 2)				
SBI-code	SBI-code 2008	Nr.	Omschrijving	Cat.
262, 263	232, 234	1	– vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	2
30	26, 28, 33	-	Vervaardiging van kantoormachines en computers	
30	26, 28, 33	A	Kantoormachines- en computerfabrieken incl. reparatie	2
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	2
36	31	-	Vervaardiging van meubels en overige goederen n.e.g.	
361	9524	2	Meubelstofeerderijen b.o. < 200 m2	1
362	321		Fabricage van munten, sieraden e.d.	2
363	322		Muziekinstrumentenfabrieken	2
3663.1	32991		Sociale werkvoorziening	2
40	35	-	Productie en distrib. van stroom, aardgas, stoom en warm water	
40	35	C0	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:	
40	35	C1	– < 10 MVA	2
40	35	D0	Gasdistributiebedrijven:	
40	35	D3	– gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinst. Cat. A	1
40	35	D4	– gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	2
40	35	E0	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:	
40	35	E2	– blokverwarming	2
41	36	-	Winning en distributie van water	
41	36	B0	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:	
41	36	B1	– < 1 MW	2
45	41, 42, 43	-	Bouwnijverheid	
45	41, 42, 43	3	– aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m²	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	2
5020.4	45204	B	Autobeklederijen	1
5020.5	45205		Autowasserijen	2
503, 504	453		Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	2
505	473	0	Benzineservicestations:	
505	473	3	– zonder LPG	2
51	46	-	Groothandel en handelsbemiddeling	
511	461		Handelsbemiddeling (kantoren)	1
5122	4622		Grth in bloemen en planten	2
5134	4634		Grth in dranken	2
5135	4635		Grth in tabaksprodukten	2
5136	4636		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	2
5137	4637		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	2

Staat van Bedrijfsactiviteiten (categorie 1 t/m 2)				
SBI-code	SBI-code 2008	Nr.	Omschrijving	Cat.
5138, 5139	4638, 4639		Grth in overige voedings- en genotmiddelen	2
514	464, 46733		Grth in overige consumentenartikelen	2
5148.7	46499	0	Grth in vuurwerk en munitie:	
5148.7	46499	1	– consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	2
5148.7	46499	5	– munitie	2
5153	4673	0	Grth in hout en bouwmaterialen:	
5153	4673	2	– algemeen: b.o. <= 2000 m²	2
5153.4	46735	4	zand en grind:	
5153.4	46735	6	– algemeen: b.o. <= 200 m²	2
5154	4674	0	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:	
5154	4674	2	– algemeen: b.o. < = 2.000 m²	2
5155.2	46752		Grth in kunstmeststoffen	2
5156	4676		Grth in overige intermediaire goederen	2
519	466, 469		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.	2
52	47	-	Detailhandel en reparatie t.b.v. particulieren	
52	47	A	Detailhandel voor zover n.e.g.	1
5211/2,5246/9	471		Supermarkten, warenhuizen	1
5222, 5223	4722, 4723		Detailhandel vlees, wild, gevogelte, met roken, koken, bakken	1
5224	4724		Detailhandel brood en banket met bakken voor eigen winkel	1
5231, 5232	4773, 4774		Apotheken en drogisterijen	1
5246/9	4752		Bouwmarkten, tuincentra, hypermarkten	2
5249	4778		Detailhandel in vuurwerk tot 10 ton verpakt	1
527	952		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	1
55	55	-	Logies-, maaltijden- en drankenverstrekking	
5511, 5512	5510		Hotels en pensions met keukens, conferentie-oorden en congrescentra	1
553	561		Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d.	1
554	563	1	Café's, bars	1
554	563	2	Discotheken, muziekcafé's	2
5551	5629		Kantines	1
5552	562		Cateringbedrijven	2
60	49	-	Vervoer over land	
6022	493		Taxibedrijven	2
603	495		Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	2
61, 62	50, 51	-	Vervoer over water / door de lucht	
61, 62	50, 51	A	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	1
63	52	-	Dienstverlening t.b.v. het vervoer	
6312	52109	B	Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	2
6321	5221	1	Autoparkeerterreinen, parkeergarages	2
6322, 6323	5222		Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	1
633	791		Reisorganisaties	1

Staat van Bedrijfsactiviteiten (categorie 1 t/m 2)				
SBI-code	SBI-code 2008	Nr.	Omschrijving	Cat.
634	5229		Expediteurs, cargadoors (kantoren)	1
64	53	-	Post en telecommunicatie	
641	531, 532		Post- en koeriersdiensten	2
642	61	A	Telecommunicatiebedrijven	1
642	61	B0	zendinstallaties:	
642	61	B2	– FM en TV	1
642	61	B3	– GSM en UMTS-steunzenders (indien bouwvergunningplichtig)	1
65, 66, 67	64, 65, 66	-	Financiële instellingen en verzekeringswezen	
65, 66, 67	64, 65, 66	A	Banken, verzekeringsbedrijven, beurzen	1
70	41, 68	-	Verhuur van en handel in onroerend goed	
70	41, 68	A	Verhuur van en handel in onroerend goed	1
71	77	-	Verhuur van transportmiddelen, machines, andere roerende goederen	
711	7711		Personenautoverhuurbedrijven	2
714	772		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	2
72	62	-	Computerservice- en informatietechnologie	
72	62	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	1
72	58, 63	B	Datacentra	2
73	72	-	Speur- en ontwikkelingswerk	
731	721		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	2
732	722		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	1
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	-	Overige zakelijke dienstverlening	
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	A	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	1
7481.3	74203		Foto- en filmontwikkelcentrales	2
7484.4	82992		Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	1
75	84	-	Openbaar bestuur, overheidsdiensten, sociale verzekeringen	
75	84	A	Openbaar bestuur (kantoren e.d.)	1
80	85	-	Onderwijs	
801, 802	852, 8531		Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs	2
803, 804	8532, 854, 855		Scholen voor beroeps-, hoger en overig onderwijs	2
85	86	-	Gezondheids- en welzijnszorg	
8511	8610		Ziekenhuizen	2

Staat van Bedrijfsactiviteiten (categorie 1 t/m 2)				
SBI-code	SBI-code 2008	Nr.	Omschrijving	Cat.
8512, 8513	8621, 8622, 8623		Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	1
8514, 8515	8691, 8692		Consultatiebureaus	1
853	871	1	Verpleeghuizen	2
853	8891	2	Kinderopvang	2
90	37, 38, 39	-	Milieudienstverlening	
9001	3700	B	rioolgemalen	2
9002.2	382	A0	Afvalverwerkingsbedrijven:	
9002.2	382	A7	– verwerking fotochemisch en galvano-afval	2
91	94	-	Diverse organisaties	
9111	941, 942		Bedrijfs- en werknemersorganisaties (kantoren)	1
9131	9491		Kerkgebouwen e.d.	2
9133.1	94991	A	Buurt- en clubhuizen	2
92	59	-	Cultuur, sport en recreatie	
921, 922	591, 592, 601, 602		Studio's (film, TV, radio, geluid)	2
9213	5914		Bioscopen	2
9232	9004		Theaters, schouwburgen, concertgebouwen, evenementenhallen	2
9234	8552		Muziek- en balletscholen	2
9234.1	85521		Dansscholen	2
9251, 9252	9101, 9102		Bibliotheken, musea, ateliers, e.d.	1
9253.1	91041		Kinderboerderijen	2
926	931	B	Bowlingcentra	2
926	931	H	Golfbanen	1
926	931	0	Schietinrichtingen:	
926	931	11	– buitenbanen met voorzieningen: boogbanen	2
926	931	2	– binnenbanen: boogbanen	1
926	931	F	Sportscholen, gymnastiekzalen	2
9271	9200		Casino's	2
9272.1	92009		Amusementshallen	2
93	96	-	Overige dienstverlening	
9301.2	96012		Chemische wasserijen en ververijen	2
9301.3	96013	A	Wasverzendinrichtingen	2
9301.3	96013	B	Wasserettes, wassalons	1
9302	9602		Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	1
9303	9603	0	Begrafenisondernemingen:	
9303	9603	1	– uitvaartcentra	1
9303	96031	2	– begraafplaatsen	1
9304	9313, 9604		Fitnesscentra, badhuizen en sauna-baden	2
9305	9609	B	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	1

GEMEENTE OVERBETUWE

**Bestemmingsplan Randwijk,
Bredeweg 8**

Verbeelding

