

Kavelpaspoorten Van der Mondeweg / Lage Zandsestraat Haalderen



Vraagprijs: € 395.000,- v.o.n.

Algemeen

Te Koop: 2 Grote bouw kavels van ca. 9.000 m² en 5.500 m² bestemd voor de bouw van een vrijstaand woonhuis met bijgebouw. Een mooie kans om energie-neutraal te bouwen.

Kavel 1: € 395.000,- v.o.n.

Kavel 2: € 395.000,- v.o.n.



Toelichting

De kassen worden gesloopt en daarvoor in de plaats worden twee nieuwe woningengebouwd, één aan de Van der Mondeweg en één aan de Lage Zandsestraat. De kapschuur blijft gehandhaafd. De bestaande en nieuwe woning aan de Van der Mondeweg krijgen een nieuwe gedeelde entree (7).

Op het terrein worden de volgende landschapselementen gerealiseerd:

- 1 nieuwe hoogstam boomgaard
- 2 solitaire boom: Fraxinus excelsior (es)
- 3 solitaire boom: Crataegus x media Paul's Scarlet (meidoorn)
- 4 solitaire boom: Aesculus hippocastanum (paardenkastanje)
- 5 solitaire boom; Juglas regia (walnoot)
- 6 solitaire boom: Fraxinus angustifolia 'Raywoord' (es)
- 7 inrit met grasbetonstenen
- 8 lage haag: acer campestra
- 9 hoge haag (2m): crataegus monogyna (meidoorn)

Op de rand van Bemmelen, nabij scholen, winkels en natuur kunt u uw droomhuis verwezenlijken op een ruim kavel.

De grootste kavel ligt op een zichtlocatie aan de invalsweg richting Haalderen en Gendt, de tweede kavel ligt aan de achterzijde aan de rustige Lage Zandsestraat, naast no. 3.

Er is een mogelijkheid voor het houden van paarden of andere hobby dieren.

Bijzonderheden:

Goede ontsluiting via A-15 naar Arnhem en Nijmegen;

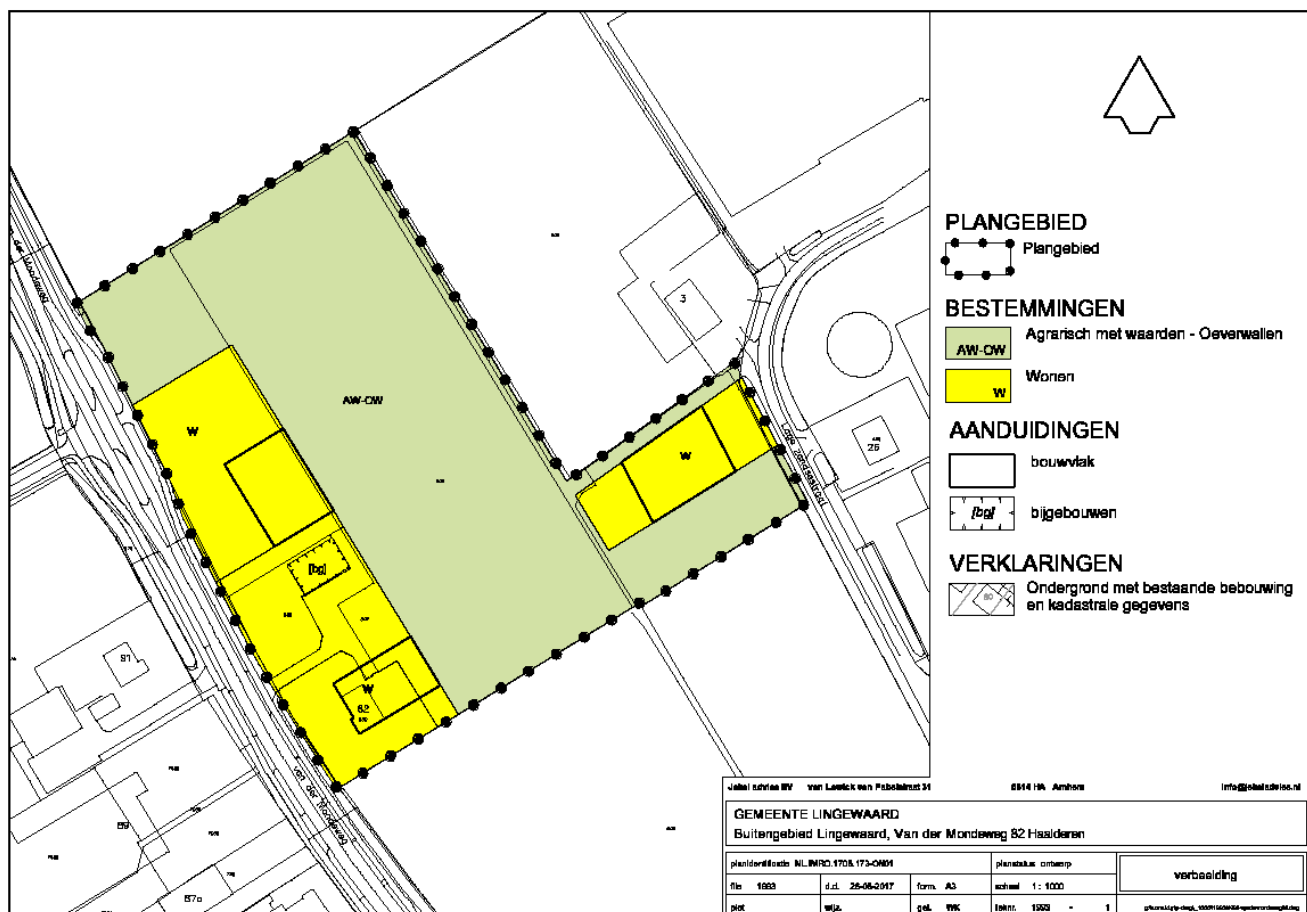
Op fietsafstand van centrum van Bemmelen met alle denkbare voorzieningen en nabij Zwembad, fitness en OBC (middelbare school: VWO, HAVO, MAVO, VMBO);

De woning mag ca. 850 m³ groot zijn met een goothoogte van maximaal 4,5 m en het bijgebouw 75m², B&W hebben de bevoegdheid om 10% af te wijken van deze getallen.

Indien men kan aantonen dat een bijgebouw van 150m² nodig is om de kavel te onderhouden kan er een uitzondering gemaakt worden voor zo'n groter bijgebouw.

Het bestemmingsplan is klaar en goedgekeurd door B&W. De vergunning is onherroepelijk.

De bloemenkassen worden gesloopt.



Bestemming “Wonen”

23.1 Bestemmingsomschrijving

De regels van artikel De regels van artikel 23 'Wonen' van het bestemmingsplan "Buitengebied Lingewaard" zijn van overeenkomstige toepassing op dit wijzigingsplan, met dien verstande dat:

1. in afwijking van het gestelde onder artikel 23.2.3, sub a, de goothoogte niet meer dan 4,5 m mag bedragen;
2. in afwijking van het gestelde onder artikel 23.2.4, sub b, ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' tevens een bijgebouw met een oppervlakte van ten hoogste 175 m² is toegestaan;
3. ter aanvulling op het gestelde in artikel 23.4 (Specifieke gebruiksregels) van toepassing is dat het gebruik van de binnen de aanduiding 'bouwvlak' nieuw te realiseren woningen en de bijbehorende gebouwen uitsluitend is toegestaan onder de voorwaarde dat:
 - a. de bestaande agrarische bebouwing en glasopstanden van het voormalige agrarische bouwvlak geheel zijn gesloopt;
 - b. de landschappelijke inpassing, bestaande uit inheemse plantsoorten, binnen 2 jaar na verlening van de omgevingsvergunning voor het bouwen van de nieuwe woning en bijbehorende gebouwen is gerealiseerd en in stand wordt gehouden overeenkomstig het in Bijlage 1 Inrichtingsplan opgenomen inrichtingsplan'.
4. ter aanvulling op het gestelde in artikel 23.4 (Specifieke gebruiksregels) van toepassing is dat het gebruik voor Wonen van de woning Van der Mondeweg 82 en het bijbehorende perceel uitsluitend is toegestaan indien is voorzien in de aanleg en instandhouding van een in de winter bladdragende haag met een minimale hoogte van 3 meter ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch met waarden – windhaag, binnen de zuidelijk daarvan gelegen bestemming, Agrarisch met waarden – Oeverwallen, en conform de in bijlage 1 opgenomen inrichtingsschets.

23.1.1 Algemeen

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- maximaal één woning per bestemmingsvlak met dien verstande dat:
 - ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' maximaal het ter plaatse aangegeven aantal woningen is toegestaan en uitsluitend in de bestaande bouwwijze;
 - inwoning is toegestaan; mantelzorg uitsluitend na verlening van omgevingsvergunning als opgenomen in 23.5.1;
 - ter plaatse van de figuur 'relatie' sprake is van een koppeling van twee bestemmingsvlakken. De bestemmingsvlakken met een dergelijke aanduiding worden, in het kader van de regels van dit bestemmingsplan, aangemerkt als een enkel bestemmingsvlak;
 - ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten' geen woning is toegestaan;
- niet-publieksgerichte aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten, met dien verstande dat:
 - maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning, inclusief aan-, uitbouwen en bijgebouwen, tot maximaal 50 m², dan wel het groter bestand vloeroppervlak, mag worden gebruikt voor de activiteit;

- degene die de activiteit in de woning, inclusief aan-, uitbouwen en bijgebouwen, uitoefent tevens de bewoner van de woning is;
- voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- er geen detailhandel anders dan de verkoop van lokaal of streekeigen geproduceerde producten mag plaatsvinden met dien verstande dat horeca niet is toegestaan;
- het betreft een activiteit die is opgenomen in milieucategorie 1 of 2, zoals opgenomen in Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten, alsmede vergelijkbare activiteiten die via een omgevingsvergunning als opgenomen in 23.5.2 kunnen worden toegestaan;
- de bestaande publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis, met dien verstande dat nieuwe publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan na verlening van omgevingsvergunning als opgenomen in 23.5.3;
- een woon-/werkenheid is uitsluitend toegestaan na verlening van omgevingsvergunning als opgenomen in 23.5.4;
- een bed & breakfast, waarbij de maximale oppervlakte per slaapverblijf 30 m² mag bedragen, het aantal slaapplekken maximaal 10 mag bedragen en de totale oppervlakte maximaal 120 m² mag bedragen, als opgenomen in de in 23.1.2 onder a opgenomen Staat van activiteiten;
- een vakantiewoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - vakantiewoning' en uitsluitend ten behoeve van recreatief nachtverblijf;
- (verblijfs)recreatieve voorzieningen als opgenomen in de in 23.1.2 onder a opgenomen Staat van activiteiten, met dien verstande dat nieuwe (verblijfs)recreatieve voorzieningen zijn toegestaan na het verlenen van omgevingsvergunning als opgenomen in 23.5.5;
- bestaande activiteiten, als opgenomen in de in 23.1.2 onder a opgenomen Staat van activiteiten en uitsluitend met de bestaande gebruiksoppervlakte als maximum;
- in pandige statische opslag is uitsluitend toegestaan na het verlenen van omgevingsvergunning als opgenomen in 23.5.6;
- het behoud, beheer en herstel van de aanwezige cultuurhistorische en monumentale waarden van de gebouwen en de directe omgeving, als opgenomen in Bijlage 3 Rijks- en gemeentelijke monumenten;
- water en voorzieningen voor de waterhuishouding ten behoeve van de waterhuishoudkundige situatie;

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen en erven en groenvoorzieningen, een en ander met de bijbehorende voorzieningen, zoals tuinen en erven en overeenkomstig de in 23.1.2 opgenomen nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving.

23.2 Bouwregels

23.2.1 Algemeen

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

23.2.2 Gebouwen en overkappingen algemeen

Voor gebouwen en overkappingen gelden de volgende bepalingen:

- gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd op een afstand van minimaal 3 m achter de voorgevelrooilijn van de woning;

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

23.2.3 Hoofdgebouwen

Hoofdgebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- goothoogte is maximaal 6 m;
- bouwhoogte is maximaal 10 m;
- inhoud maximaal:
 - woningen (hoofdgebouw en aan- en uitbouwen) maximaal 850 m³;
 - in afwijking van het voorgaande geldt ter plaatse van de aanduiding 'maximum volume (m³)' dat de inhoud niet meer mag bedragen dan de met deze aanduiding aangegeven inhoudsmaat;
 - indien de bestaande inhoud meer bedraagt dan het voorgaande, dan geldt deze bestaande inhoud als maximum;
 - voor woningen in voormalige boerderijen geldt voor het bepalen van de inhoud de inhoud van het totale woongebouw inclusief de voormalige deel.

23.2.4 Bijgebouwen en aan- en uitbouwen

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

- gebouwd minimaal 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning;
- de gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen maximaal 75 m²;
- de inhoud van aan- en uitbouwen tellen mee bij de inhoud van de woning als opgenomen in 23.2.3;
- goothoogte maximaal 3,5 m;
- bouwhoogte maximaal 7 m;
- de afstand van bijgebouwen tot de woning bedraagt maximaal 25 m;
- in afwijking van het voorgaande is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2' een (monumentaal) poortgebouw toegestaan, met de bestaande maatvoering als maximum.

23.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Maatvoering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal:

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

23.2.6 Paardenbak

In aanvulling op het bepaalde in 23.2.5 geldt voor paardenbakken het volgende:

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

23.2.7 Herbouw woning

Herbouw van een woning is uitsluitend toegestaan op de bestaande locatie binnen het bestemmingsvlak met inachtneming van het bepaalde in artikel 23.2.3.

23.3 Afwijken van de bouwregels

23.3.1 Verplaatsing van de woning

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 23.2.7 ten behoeve van het verplaatsen van de woning, mits:

- de stedenbouwkundige structuur niet onevenredig wordt aangetast;
- met betrekking tot wegverkeergeluid een aanvaardbaar woonklimaat wordt gerealiseerd;
- er sprake is van een landschappelijke inpassing, waartoe een landschapsplan dient te worden opgesteld;
- er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

23.3.2 Sloopbonusregeling bebouwde oppervlakte vrijstaande bijgebouwen

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 23.2.4 teneinde de toegestane bebouwde oppervlakte aan bijgebouwen te vergroten, mits voormalige bedrijfsgebouwen, niet zijnde kassen, alsmede de kassen toegestaan op basis van het bepaalde in 23.2.4, worden gesloopt. Hierbij geldt het volgende:

- indien sprake is van sloop van voormalige bedrijfsgebouwen, niet zijnde kassen, alsmede de kassen toegestaan op basis van het bepaalde in 23.2.4, kan een bebouwde oppervlakte van vrijstaande bijgebouwen worden toegestaan van 75 m² vermeerderd met maximaal 20% van het meerdere van de bebouwde oppervlakte van de voormalige bedrijfsgebouwen, tot een totaal maximum in totaal aan vrijstaande bijgebouwen van 200 m²; hierbij dient in ieder geval het meerdere dan wat ingevolge deze regeling is toegestaan, te worden gesloopt;
- sloop van cultuurhistorisch waardevolle en monumentale panden is niet toegestaan;
- de afstand van de nieuw op te richten bebouwing tot het hoofdegebouw bedraagt maximaal 25 m;
- er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing, dat wordt onderbouwd en gevisualiseerd in een terrein-/ beplantingsplan;

- het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving.

23.3.3 Omgevingsvergunning bebouwde oppervlakte vrijstaande bijgebouwen

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 23.2.4 teneinde de toegestane bebouwde oppervlakte aan bijgebouwen te vergroten ten behoeve van een buitengebied gerelateerd bijgebouw. Hierbij geldt het volgende:

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

23.3.4 Omgevingsvergunning voor vergroting inhoud woning

Ten behoeve van het stimuleren van sloop van overvloedige bebouwing kan het bevoegd gezag door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 23.2.3 teneinde een vergroting van de maximale inhoud voor een burgerwoning toe te staan, tot een maximum van 1.100 m³ onder de volgende voorwaarden:

- per 50 m³ vergroting van de woning dient telkens minimaal 250 m² aan legaal opgerichte bebouwing, niet zijnde kassen, te worden gesloopt;
- het surplus (alle aanwezige bebouwing boven de standaard maximaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen van 75 m²) moet in één keer worden gesloopt en deze sloop moet als voorwaarde aan de omgevingsvergunning worden verbonden;
- geen omgevingsvergunning kan worden verleend indien:
 - op deze locatie sloop van de bebouwing al heeft plaatsgevonden,
 - sloop kan plaatsvinden in het kader van de ruimte-voor-ruimteregeling,
 - sloopsubsidie is verkregen op basis van de Regeling beëindiging veehouderijtakken,
 - of de sloop al op andere wijze is verzekerd;
- de gesloopte oppervlakte mag slechts éénmaal ten behoeve van nieuwe bebouwing in aanmerking worden genomen;
- er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- er wordt voldaan aan de geurnormen krachtens de Wet geurhinder en veehouderij, dan wel krachtens een op deze wet gebaseerde verordening;

- het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de natuur-, milieu- en dierenwelzijnswetgeving.

23.4 Specifieke gebruiksregels

23.4.1 Strijdig gebruik

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

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

23.5 Afwijken van de gebruiksregels

23.5.1 Mantelzorg

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken als bedoeld in 23.1.1 onder a sub 2 voor het toestaan dat een bijgebouw bij de woning wordt gebruikt als afhankelijke woonruimte, mits:

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

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

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 23.1.1 onder b sub 6, teneinde bedrijfsactiviteiten toe te staan, die qua aard en omvang en invloed op het milieu en de omgeving gelijk te stellen zijn met de in 23.1.1 onder b sub 6 toegestane bedrijfsactiviteiten, mits:

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

23.5.3 Publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken als bedoeld in artikel 23.1.1 onder d voor het toestaan van een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

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

23.5.4 Woon-/werkenheid

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken als bedoeld in artikel 23.1.1 onder d teneinde een woon-/werkenheid toe te staan, mits:

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

23.5.5 Recreatieve activiteiten

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken als bedoeld in 23.1.1 onder g voor het toestaan van recreatieve activiteiten in de vorm van:

- kleinschalig kampeerterrein, mits:
 - dit niet plaatsvindt ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied reserveconcentratiegebied' of 'wro-zone - wijzigingsgebied intensiveringsgebied';
 - de afstand tot de bouwperceelgrens van het dichtstbijzijnde ander (kleinschalig) kampeerterrein minimaal 50 m bedraagt;
 - de afstand tot de bouwperceelgrens van gronden met een (bedrijfs)woning van derden minimaal 50 m bedraagt;

- de (sanitaire) voorzieningen binnen de op het moment van het verlenen van de omgevingsvergunning bestaande bebouwing worden opgericht met een maximale oppervlakte van 50 m²;
- indien het gestelde onder 3 niet mogelijk is, de bebouwing ten behoeve van de (sanitaire) voorzieningen met een maximale oppervlakte van 50 m², wordt opgericht binnen het bestemmingsvlak;
- de ontwikkeling van het kampeerterrein draagt bij aan de gewenste ruimtelijke kwaliteit;
- er een landschapsplan wordt overlegd, waaruit de landschappelijke inpassing blijkt;
- voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- kamperen is uitsluitend toegestaan van 15 maart en 31 oktober;
- geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden, waaronder dat een minimale afstand tot vollegrondsfruit- en boomteelt zonder kas moet worden aangehouden;
- bed & breakfast, mits:
 - opgericht binnen de op het moment van het verlenen van de omgevingsvergunning bestaande bebouwing;
 - gezamenlijke oppervlakte maximaal 120 m² bedraagt, waarbij de maximale oppervlakte per slaapverblijf 30 m² mag bedragen en maximaal 10 bedden;
 - voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
 - geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
 - geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
- groepsaccommodatie, mits:
 - opgericht binnen de op het moment van het verlenen van de omgevingsvergunning bestaande bebouwing;
 - de oppervlakte maximaal 350 m² bedraagt;
 - voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
 - de brandweer is gehoord omtrent de brandveiligheid;
 - geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
 - geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
- kleinschalig 'boerderijterras', mits:
 - ten behoeve van het boerderijterras mag maximaal 50 m² binnenruimte en 50 m² buitenruimte worden gebruikt met dien verstande dat voor de binnenruimte uitsluitend de op het moment van het verlenen van de ontheffing bestaande bebouwing, mag worden gebruikt;
 - voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
 - er sprake is van een landschappelijke inpassing van de buitenruimte;
 - geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
 - geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.
- Bij een combinatie van omgevingsvergunning uit artikel 23.5.5 onder a en b geldt de hoogste toegestane vloeroppervlakte als totaal toegestaan maximum.

23.5.6 Inpandige statische opslag

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken als bedoeld in 23.1.1 teneinde - naast het gebruik ten behoeve van de woonfunctie - inpandige statische opslag toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- het gebruik voor inpandige statische opslag dient te passen in de omgeving;
- in opzet en ontwikkelingsperspectief dient het om een kleinschalige activiteit te gaan;
- de activiteit dient plaats te vinden binnen de aanwezige gebouwen; er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de activiteit plaats;
- voor de inpandige statische opslag is een vloeroppervlakte van maximaal 1000 m² toegestaan; overtollige voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, dient te worden gesloopt, tenzij het cultuurhistorisch waardevolle gebouwen betreffen;
- de opslag mag niet plaatsvinden in kassen;
- de opslag mag niet bestemd zijn voor handel danwel voor een elders gevestigd niet-agrarisch bedrijf;
- detailhandel is niet toegestaan.
- er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing, dat wordt onderbouwd en gevisualiseerd in een terrein-/ beplantingsplan;
- degene die de activiteit uitoefent is tevens de bewoner van de woning;
- er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de verkeers- en parkeersituatie ter plaatse;
- er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

23.6 Wijzigingsbevoegdheid

23.6.1 Woningsplitsing

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

- woningsplitsing uitsluitend plaatsvindt in en ter behoud van een gemeentelijk of rijksmonument, als opgenomen in Bijlage 3 Rijks- en gemeentelijke monumenten;
- de te splitsen woning, met eventueel bestaande voormalige inpandige bedrijfsruimten, een inhoud heeft van minimaal 1.000 m³;
- de gesplitste woningen een inhoud hebben van minimaal 400 m³;
- de oppervlakte of inhoud van de gesplitste woningen en de bijgebouwen niet wordt vergroot;
- in de nabijheid gelegen functies en waarden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden geschaad;
- de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- er wordt voldaan aan de Wet geluidhinder.

23.6.2 Extra woningen bij sloop van bedrijfsbebouwing

Burgemeester en wethouders kunnen bij voormalige bedrijven (al dan niet agrarisch) de bestemming van de gronden wijzigen, waarbij de bouw van één of meerdere extra woningen wordt toegestaan, in verband met sloop van voormalige agrarische bebouwing, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- de wijzigingsbevoegdheid is niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied reserveconcentratiegebied', danwel ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied intensiveringsgebied';
- ter compensatie van de sloop van minimaal 750 m² tot 1.500 m² voormalige bedrijfsbebouwing, niet zijnde kassen, en/of bijgebouwen bij de woning, niet zijnde karakteristieke bebouwing, mogen worden opgericht:
 - één woning in één bestaand gebouw of
 - één woning in een nieuw gebouw;
- ter compensatie van de sloop van minimaal 1.500 m² voormalige bedrijfsbebouwing, niet zijnde kassen, en/of bijgebouwen bij de woning, mogen worden opgericht:
 - maximaal twee woningen in één bestaand bedrijfsgebouw of bijgebouw of
 - één woning in één bestaand bedrijfsgebouw of bijgebouw en maximaal één woningen in één nieuw woongebouw of
 - maximaal twee woningen in één nieuw woongebouw of
 - maximaal twee nieuwe vrijstaande woningen
- in aanvulling op het bepaalde onder b en c geldt dat de gesloopte oppervlakte ook geheel of gedeeltelijk afkomstig kan zijn van gronden, gelegen binnen de bij het bouwperceel behorende gronden in de naastgelegen agrarische bestemming;
- alle overtollige agrarische bedrijfsgebouwen dienen gesloopt te worden met uitzondering van de karakteristieke bedrijfsgebouwen;
- de oppervlakte van te slopen bedrijfsgebouwen tellen uitsluitend mee voor de oppervlakte zoals bedoeld in het bepaalde onder b en c voor zover deze gebouwen gedurende minimaal drie jaren agrarisch in gebruik zijn geweest;
- de oppervlakte van de nieuw te bouwen woongebouwen en/of woningen bedraagt maximaal 50% van de gesloopte oppervlakte;

- de nieuw te realiseren woningen mogen een inhoud hebben van minimaal 400 m³ en maximaal 1100 m³;
- bijgebouwen bij de nieuw te realiseren woningen voldoen aan de volgende kenmerken:
 - oppervlakte maximaal 75 m² per woning;
 - gebouwd op maximaal 25 m afstand van de nieuw te realiseren woning;
 - indien er meerdere nieuwe woningen worden gerealiseerd, dienen de bijgebouwen bij voorkeur in één gebouw te worden ondergebracht;
- oppervlakte bijgebouw bij woning bedraagt maximaal 75 m², dan wel de bestaande grotere oppervlakte;
- parkeren dient op eigen erf plaats te vinden;
- er sprake is van een landschappelijke inpassing en versterking van de ruimtelijke structuur, waartoe een landschapsplan dient te worden opgesteld; een deel van de gronden kan ten behoeve van de landschappelijke inpassing worden aangeduid voor 'groen', waarbinnen bebouwing niet is toegestaan;
- de regels van de bestemming Artikel 23 Wonen zijn van overeenkomstige toepassing.

Overige aandachtspunten

Agrarisch met waarden – oeverwallen

De regels van artikel 6 'Agrarisch met waarden - Oeverwallen' van het bestemmingsplan "Buitengebied Lingewaard" zijn van overeenkomstige toepassing op dit wijzigingsplan, met dien verstande dat voor dit wijzigingsplan aan lid 1 wordt toegevoegd dat ter plaatse van de aanduiding specifieke vorm van agrarisch met waarden - windhaag de gronden tevens zijn bestemd voor opgaande beplanting.

Overgangsrecht

7.1. Overgangsrecht bouwwerken

7.1.1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning dan wel bouwvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet worden vergroot:

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

7.1.2. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van het bepaalde in lid 7.1.1, voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 7.1.1 met maximaal 10%.

7.1.3. Het bepaalde in lid 7.1.1 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.

7.2. Overgangsrecht gebruik

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

7.2.2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 7.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdige gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

7.2.3. Indien het gebruik, als bedoeld in lid 7.2.1, 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.

7.2.4. Het bepaalde in lid 7.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.