wijzigingsplan

BUITENGEBIED WIJZIGING 2014, AMMERZODENSEWEG

ontwerp 7 november 2014

BUREAUVERKUYLEN

wijzigingsplan

BUITENGEBIED WIJZIGING 2014, AMMERZODENSEWEG

documentstatus	ontwerp
documentversie	1
IMRO-code	n.v.t.
IMRO-publicatieversie	n.v.t.
datum	7 november 2014
projectnummer	10712018A
auteur	Joost Nijssen
contact	073 623 1313
	bureauverkuylen.nl

BUREAUVERKUYLEN

Inhoudsopgave

Toelichting **5**

Hoofdstuk 1 Inleiding **5**
1.1 Aanleiding 5
1.2 Plangebied 6
1.3 Geldend bestemmingsplan 7

Hoofdstuk 2 Beleid **9**
2.1 Nationaal niveau 9
2.2 Provinciaal niveau 10
2.3 Regionaal beleid 12
2.4 Gemeentelijk beleid 12

Hoofdstuk 3 Gebiedsanalyse **15**
3.1 Onderste laag 16
3.2 Infrastructuur 17
3.3 Ruimtelijke en functionele structuur 18

Hoofdstuk 4 Plan **21**
4.1 Bouwplan 21
4.2 Verkeer en parkeren 21
4.3 Groen en water 22
4.4 Beeldkwaliteitplan 22

Hoofdstuk 5 Gevolgen voor **23**
5.1 Actuele waarden 23
5.2 Waterhuishouding 24
5.3 Milieu 27

Hoofdstuk 6 Toelichting op de juridische regels **33**
6.1 Toetsing plan aan wijzigingsregels 33
6.2 Opzet wijzigingsplan 34

Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid **35**
7.1 Economische uitvoerbaarheid 35
7.2 Kostenverhaal 35

Hoofdstuk 8 Procedure **37**

Bijlagen bij de toelichting **39**
Bijlage 1 VAB-beleid 39
Bijlage 2 Situering nieuwe woningen en inrichting terrein 39
Bijlage 3 Beeldkwaliteitplan 39
Bijlage 4 Quickscan flora en fauna 39
Bijlage 5 Verkennend bodemonderzoek 39
Bijlage 6 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai 39
Bijlage 7 Akoestisch onderzoek industrielawaai 39

Regels **41**

Hoofdstuk 1 **Inleidende regels** **43**
Artikel 1 Begripsomschrijvingen 43

Hoofdstuk 2 **Bestemmingsregels** **45**
Artikel 2 Van toepassing verklaring bestemmingsplannen 45

Hoofdstuk 3 **Algemene regels** **51**
Artikel 3 Anti-dubbeltelregel 51

Hoofdstuk 4 **Overgangs- en slotregels** **53**
Artikel 4 Overgangsrecht 53
Artikel 5 Slotregel 54

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begripsomschrijvingen

1.1 het plan

het wijzigingsplan "Buitengebied wijziging 2014, Ammerzodenseweg" van de gemeente Maasdriel, bestaande uit deze regels en de plankaart

1.2 de plankaart

de kaart nr. 1 met bijbehorende verklaring, waarop de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangewezen

1.3 bouwvlak

een op de plankaart opgenomen vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten

1.4 voorgevel van het woongebouw

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de meest gezichtsbepalende gevel

1.5 wooneenheid

een woning die onderdeel kan vormen van een woongebouw

1.6 woongebouw

een gebouw waarin meerdere wooneenheden zijn gevestigd

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 2 Van toepassing verklaring bestemmingsplannen

De voorschriften, plankaarten en bijlagen van het bestemmingsplan "Buitengebied, binnendijks deel", vastgesteld door de Raad d.d. 22 februari 2006 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d. 17 oktober 2006, alsmede het bestemmingsplan "Buitengebied herziening 2009 reparatieplan", vastgesteld door de Raad d.d. 26 januari 2012, blijven onverminderd van toepassing, met dien verstande, dat:

- aan artikel 3.1 wordt toegevoegd:

- burgerwoningen in woongebouw, uitsluitend op of nabij de aanduiding 'woongebouw' op de kaart bestemmingen;

- aan artikel 3.3 wordt toegevoegd:

3.3.3a Burgerwoningen in woongebouw: gebouwen en andere bouwwerken

	woongebouw	bijgebouwen	andere bouwwerken
situering	binnen het bouwvlak	vóór de voorgevel van het woongebouw op een afstand van maximaal 10 m	maximaal 20 m uit de zijgevel van het woongebouw en op maximaal 30 m uit de achtergevel van het woongebouw
aantal wooneenheden	minimaal 3	geen	n.v.t.
goothoogte	max. 6,5 m	max. 3,5 m	n.v.t.
bebouwingshoogte	max. 9 m	max. 6 m	max. 2 m
inhoud	maximaal 1200 m³, waarbij de afzonderlijke wooneenheden min. 300 m³ en maximaal 600 m³ bedragen	geen beperking	n.v.t.
bebouwde oppervlakte	geen beperking	- in geval van een woongebouw met 2 wooneenheden: 80 m² in één gebouw; - in geval van een woongebouw met 3 wooneenheden: 120 m² in één gebouw, of 110 m² verdeeld over twee gebouwen; - in geval van een woongebouw met 4 wooneenheden: 150 m² in één gebouw, of 140 m² verdeeld over twee gebouwen;	geen beperking

- aan de voorschriften worden de artikelen 19B en 19C toegevoegd:

ARTIKEL 19B WAARDE - ARCHEOLOGIE 5

19B.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 5' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor bescherming en veiligstelling van de op en/of in deze gronden voorkomende te verwachten archeologische waarden.

19B.2 Bouwregels

19B.2.1 Voorrangsregeling
De regels van de dubbelbestemming dienen bij toepassing van de regels van de overige voor deze gronden geldende bestemming in acht te worden genomen.

19B.2.2 Bouwen volgens de onderliggende bestemming
Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor bouwwerken een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld.

19B.2.3 Voorwaarden aan de omgevingsvergunning voor bouwen
Alvorens de omgevingsvergunning voor het bouwen te verlenen, wint het bevoegd gezag advies in bij een archeologisch deskundige van de gemeente Maasdriel of een daarvoor in de plaats gestelde deskundige. Indien uit het in 19B.2.2 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

19B.2.4 Uitzondering
Het bepaalde in 19B.2.2 is niet van toepassing:

a. indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
b. voor een bouwwerk waarbij geen graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm noodzakelijk zijn en met een oppervlakte kleiner dan 1.000 m².

19B.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

19B.3.1 Omgevingsvergunning

a. Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 5' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning verleend door het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
    1. grondwerken, waartoe worden gerekend het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, ophogen alsmede het vergraven, wegruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
    2. het verlagen en verhogen van het waterpeil;
    3. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard, waarbij stobben worden verwijderd;
    4. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en

daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
5. het aanleggen en verwijderen van verhardingen ten behoeve van wegen, paden, parkeergelegenheden en andere oppervlakteverhardingen;
6. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen.

b. De omgevingsvergunning wordt verleend indien is gebleken dat de onder a. genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaam heden niet zullen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal.
c. De omgevingsvergunning wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.
d. Voor zover de onder a. genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan de vergunning worden verleend, indien aan de vergunning één of meerdere van de volgende voorschriften wordt verbonden:
   1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
   2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
   3. de verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.
e. Voor de verlening van de omgevingsvergunning vraagt het bevoegd gezag advies aan de archeologisch deskundige van de gemeente Maasdriel of een daarvoor in de plaats gestelde deskundige.

19B.3.2 Uitzondering verbod

Het verbod als bedoeld in 19B.3.1 is niet van toepassing:

a. voor werken en werkzaamheden die de archeologische waarden niet onevenredig kunnen schaden, hetgeen mede op basis van archeologisch onderzoek dient te zijn aangetoond;
b. wanneer de werken en werkzaamheden worden uitgevoerd in het kader van het normale beheer en onderhoud;
c. indien met de werken en werkzaamheden mag worden begonnen ten tijde van het van kracht worden van het plan;
d. bij werken en werkzaamheden die onderdeel uitmaken van een archeologisch onderzoek of daarop gericht zijn;
e. bij werken en werkzaamheden op en in gronden waarvan op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn;
f. bij het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur, voor zover daarvoor een omgevingsvergunning voor het bouwen of ontgronden is vereist;
g. voor werken en werkzaamheden die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning;
h. voor werken of werkzaamheden die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
i. voor werken en werkzaamheden waarbij geen graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm noodzakelijk zijn en met een oppervlakte kleiner dan 1.000 m².

<u>19B.4 Wijzigingsbevoegdheid</u>

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van de gronden met deze bestemming wijzigen door:

a. de dubbelbestemming geheel of gedeeltelijk te verwijderen, indien:
   1. uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
   2. het op grond van nader archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet;
b. de onderlinge begrenzing tussen verschillende dubbelbestemmingen te verschuiven.

ARTIKEL 19C WAARDE - ARCHEOLOGIE 6

19CB.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 6' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor bescherming en veiligstelling van de op en/of in deze gronden voorkomende te verwachten archeologische waarden.

19C.2 Bouwregels

19C.2.1 Voorrangsregeling
De regels van de dubbelbestemming dienen bij toepassing van de regels van de overige voor deze gronden geldende bestemming in acht te worden genomen.

19C.2.2 Bouwen volgens de onderliggende bestemming
Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor bouwwerken een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld.

19C.2.3 Voorwaarden aan de omgevingsvergunning voor bouwen
Alvorens de omgevingsvergunning voor het bouwen te verlenen, wint het bevoegd gezag advies in bij een archeologisch deskundige van de gemeente Maasdriel of een daarvoor in de plaats gestelde deskundige. Indien uit het in 19C.2.2 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

19C.2.4 Uitzondering
Het bepaalde in 19C.2.2 is niet van toepassing:

a. indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
b. voor een bouwwerk waarbij geen graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm noodzakelijk zijn en met een oppervlakte kleiner dan 5.000 m².

19C.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

19C.3.1 Omgevingsvergunning

a. Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 6' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning verleend door het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
    1. grondwerken, waartoe worden gerekend het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, ophogen alsmede het vergraven, wegruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
    2. het verlagen en verhogen van het waterpeil;
    3. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard, waarbij stobben worden verwijderd;
    4. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
    5. het aanleggen en verwijderen van verhardingen ten behoeve van wegen, paden, parkeergelegenheden en andere oppervlakteverhardingen;

6. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen.

b. De omgevingsvergunning wordt verleend indien is gebleken dat de onder a. genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaam heden niet zullen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal.
c. De omgevingsvergunning wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.
d. Voor zover de onder a. genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan de vergunning worden verleend, indien aan de vergunning één of meerdere van de volgende voorschriften wordt verbonden:
   1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
   2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
   3. de verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.
e. Voor de verlening van de omgevingsvergunning vraagt het bevoegd gezag advies aan de archeologisch deskundige van de gemeente Maasdriel of een daarvoor in de plaats gestelde deskundige.

19C.3.2 Uitzondering verbod

Het verbod als bedoeld in 19C.3.1 is niet van toepassing:

a. voor werken en werkzaamheden die de archeologische waarden niet onevenredig kunnen schaden, hetgeen mede op basis van archeologisch onderzoek dient te zijn aangetoond;
b. wanneer de werken en werkzaamheden worden uitgevoerd in het kader van het normale beheer en onderhoud;
c. indien met de werken en werkzaamheden mag worden begonnen ten tijde van het van kracht worden van het plan;
d. bij werken en werkzaamheden die onderdeel uitmaken van een archeologisch onderzoek of daarop gericht zijn;
e. bij werken en werkzaamheden op en in gronden waarvan op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn;
f. bij het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur, voor zover daarvoor een omgevingsvergunning voor het bouwen of ontgronden is vereist;
g. voor werken en werkzaamheden die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning;
h. voor werken of werkzaamheden die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
i. voor werken en werkzaamheden waarbij geen graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm noodzakelijk zijn en met een oppervlakte kleiner dan 5.000 m².

<u>19C.4 Wijzigingsbevoegdheid</u>

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van de gronden met deze bestemming wijzigen door:

a. de dubbelbestemming geheel of gedeeltelijk te verwijderen, indien:
   1. uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
   2. het op grond van nader archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet;
b. de onderlinge begrenzing tussen verschillende dubbelbestemmingen te verschuiven.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 3 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.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 4 Overgangsrecht

4.1 Overgangsrecht bouwwerken

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 voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
   a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. Het eerste lid 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.

4.2 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, 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.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, 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.
4. Het eerste lid 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 5 Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald als:

Regels wijzigingsplan 'Buitengebied wijziging 2014, Ammerzodenseweg'.

BUREAUVERKUYLEN

DE GRUYTER FABRIEK
VEEMARKTKADE 8
5222 AE 'S-HERTOGENBOSCH

073 623 1313
INFO@BUREAUVERKUYLEN.NL

BUREAUVERKUYLEN.NL