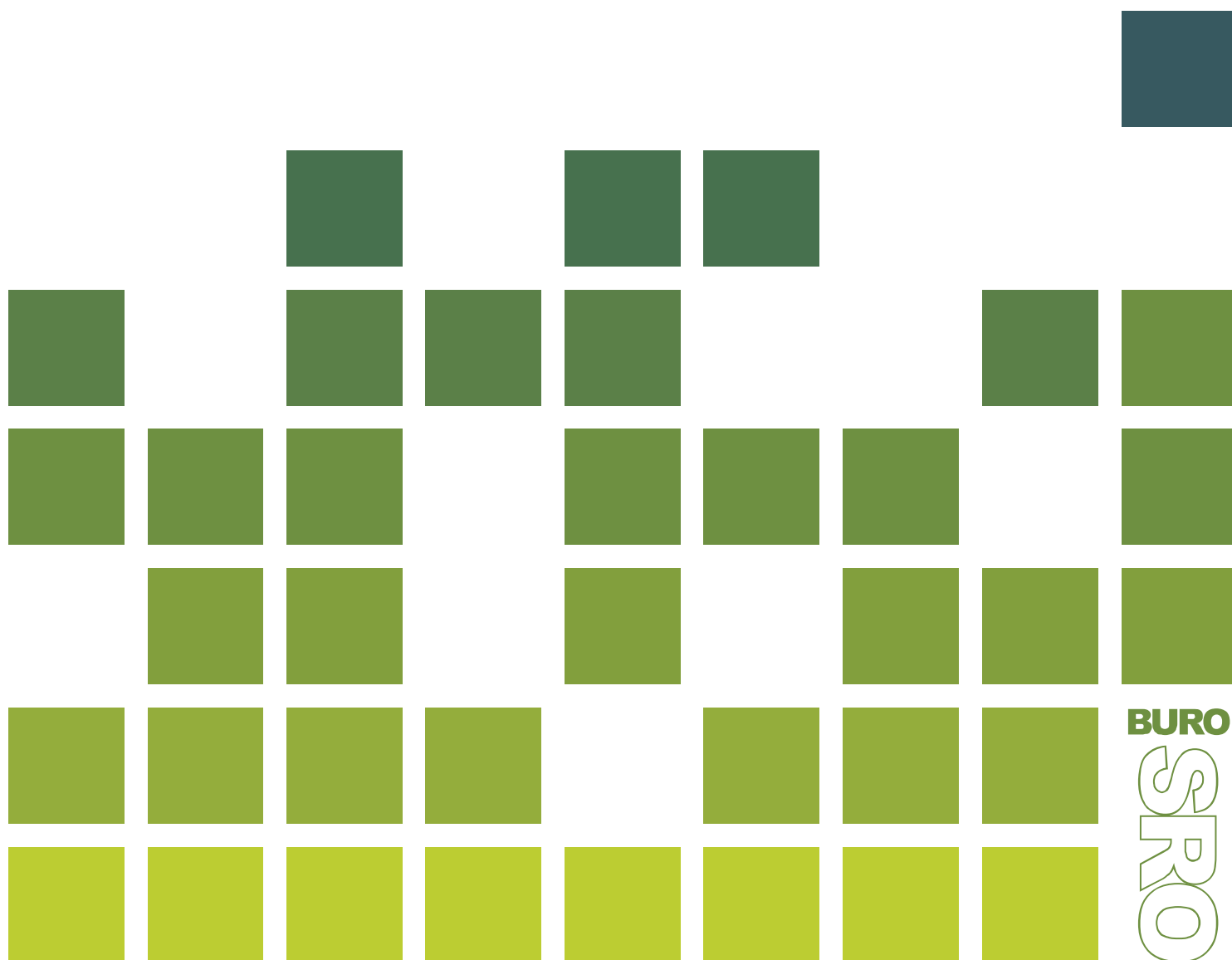


# Wijzigingsplan

Buitengebied Lingewaard, Kerkstraat 29 Doornenburg

Gemeente Lingewaard



## **COLOFON**

### **Gegevens over het plan:**

|                         |                                                    |
|-------------------------|----------------------------------------------------|
| Plannaam:               | Buitengebied Lingewaard, Kerkstraat 29 Doornenburg |
| Identificatienummer:    | NL.IMRO.1705.218-ON01                              |
| Status:                 | Concept                                            |
| Datum:                  | 18 oktober 2018                                    |
| Projectnummer Buro SRO: | 29.20.05                                           |

### **Gegevens projectbetrokkenen:**

|                |                        |
|----------------|------------------------|
| Opdrachtgever: | De heer H.W.J. Roelofs |
|----------------|------------------------|

### **Gegevens Buro SRO:**

|                               |                                               |
|-------------------------------|-----------------------------------------------|
| Projectleider Buro SRO:       | De heer M. Geerts                             |
| Bezoekadres vestiging Arnhem: | Sweerts de Landasstraat 50, 6814 DG te Arnhem |
| Telefoon:                     | 026 – 35 23 125                               |
| E-mail:                       | arnhem@buro-sro.nl                            |
| Internet:                     | www.buro-sro.nl                               |

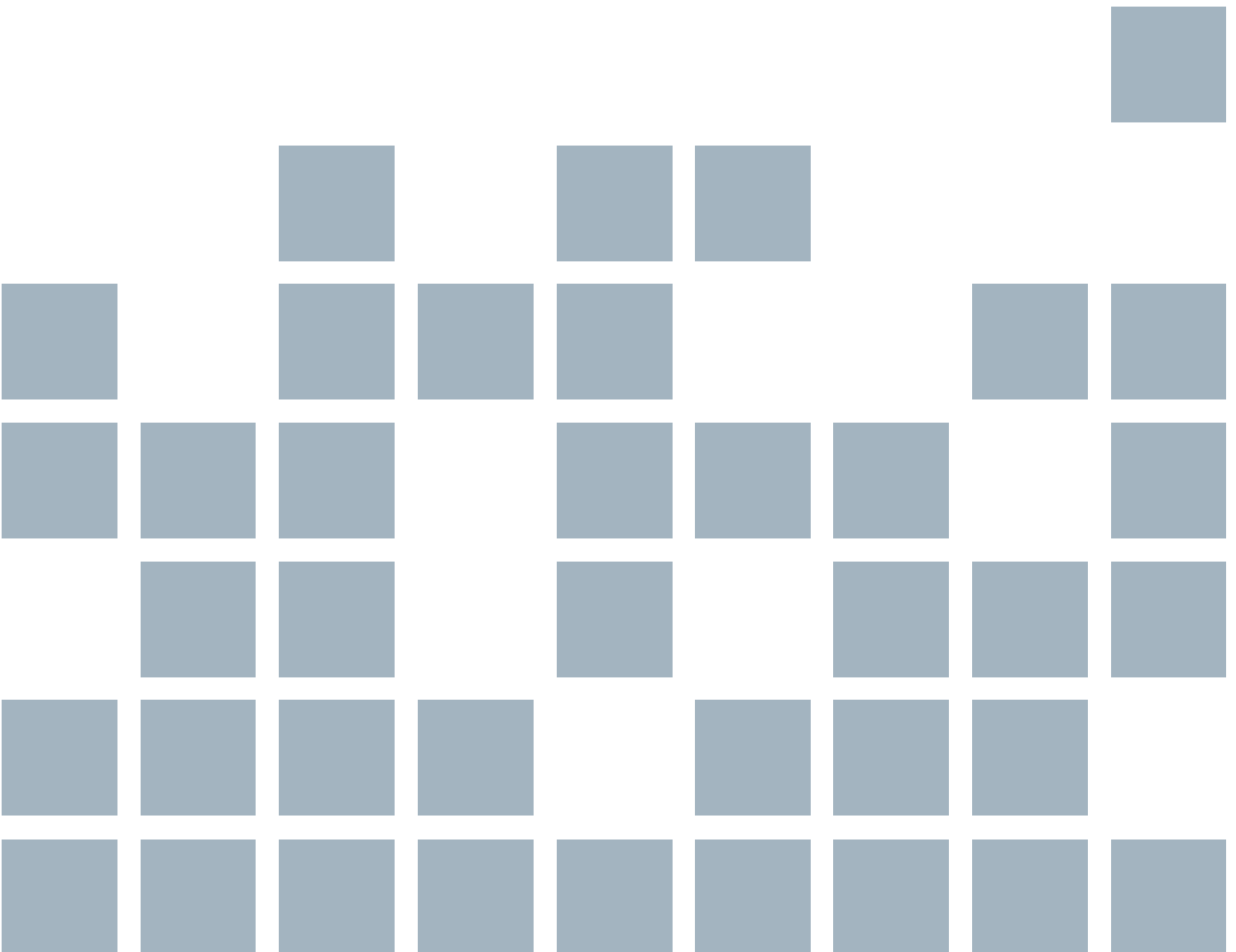


# Inhoudsopgave

|                                                |           |
|------------------------------------------------|-----------|
| <b>Toelichting</b>                             | <b>5</b>  |
| <b>Hoofdstuk 1 Inleiding</b>                   | <b>7</b>  |
| 1.1 Aanleiding voor het wijzigingsplan         | 7         |
| 1.2 Ligging plangebied                         | 7         |
| 1.3 Leeswijzer                                 | 7         |
| <b>Hoofdstuk 2 Het initiatief</b>              | <b>8</b>  |
| 2.1 Huidige situatie                           | 8         |
| 2.2 Toekomstige situatie                       | 8         |
| <b>Hoofdstuk 3 Beleidskader</b>                | <b>10</b> |
| 3.1 Rijksbeleid                                | 10        |
| 3.2 Provinciaal beleid                         | 11        |
| 3.3 Gemeentelijk beleid                        | 12        |
| <b>Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid</b>             | <b>17</b> |
| 4.1 Milieu                                     | 17        |
| 4.2 Water                                      | 22        |
| 4.3 Ecologie                                   | 24        |
| 4.4 Verkeer                                    | 25        |
| 4.5 Cultuurhistorie en archeologie             | 25        |
| 4.6 Explosieven                                | 26        |
| 4.7 Economische uitvoerbaarheid                | 27        |
| <b>Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving</b> | <b>28</b> |
| 5.1 Algemeen                                   | 28        |
| 5.2 Wijze van bestemmen                        | 28        |
| <b>Hoofdstuk 6 Procedure</b>                   | <b>29</b> |
| 6.1 Algemeen                                   | 29        |
| 6.2 Verslag vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro   | 29        |
| 6.3 Verslag inspraak ex artikel 3.1.6 Bro      | 29        |
| 6.4 Verslag zienswijzen                        | 29        |
| <b>Bijlagen bij de toelichting</b>             | <b>31</b> |
| <b>Bijlage 1 Bodemonderzoek</b>                | <b>33</b> |
| <b>Bijlage 2 Akoestisch onderzoek</b>          | <b>35</b> |
| <b>Bijlage 3 Watertoets</b>                    | <b>37</b> |
| <b>Bijlage 4 Quick scan flora en fauna</b>     | <b>39</b> |

|                               |                                       |           |
|-------------------------------|---------------------------------------|-----------|
| <b>Regels</b>                 |                                       | <b>41</b> |
| <b>Hoofdstuk 1</b>            | <b>Inleidende regels</b>              | <b>43</b> |
| Artikel 1                     | Begrippen                             | 43        |
| Artikel 2                     | Wijze van meten                       | 48        |
| <b>Hoofdstuk 2</b>            | <b>Bestemmingsregels</b>              | <b>49</b> |
| Artikel 3                     | Agrarisch met waarden - Dijkzone      | 49        |
| Artikel 4                     | Wonen                                 | 52        |
| Artikel 5                     | Waarde - Archeologie 5                | 56        |
| <b>Hoofdstuk 3</b>            | <b>Algemene regels</b>                | <b>60</b> |
| Artikel 6                     | Anti-dubbeltelregel                   | 60        |
| Artikel 7                     | Algemene bouwregels                   | 60        |
| Artikel 8                     | Algemene gebruiksregels               | 60        |
| Artikel 9                     | Algemene aanduidingsregels            | 60        |
| Artikel 10                    | Algemene afwijkingsregel              | 60        |
| Artikel 11                    | Algemene wijzigingsregels             | 61        |
| <b>Hoofdstuk 4</b>            | <b>Overgangs- en slotregels</b>       | <b>62</b> |
| Artikel 12                    | Overgangsrecht                        | 62        |
| Artikel 13                    | Slotregel                             | 62        |
| <b>Bijlagen bij de regels</b> |                                       | <b>63</b> |
| <b>Bijlage 1</b>              | <b>Staat van bedrijfsactiviteiten</b> | <b>65</b> |
| <b>Bijlage 2</b>              | <b>Schetsontwerp</b>                  | <b>67</b> |

## Toelichting





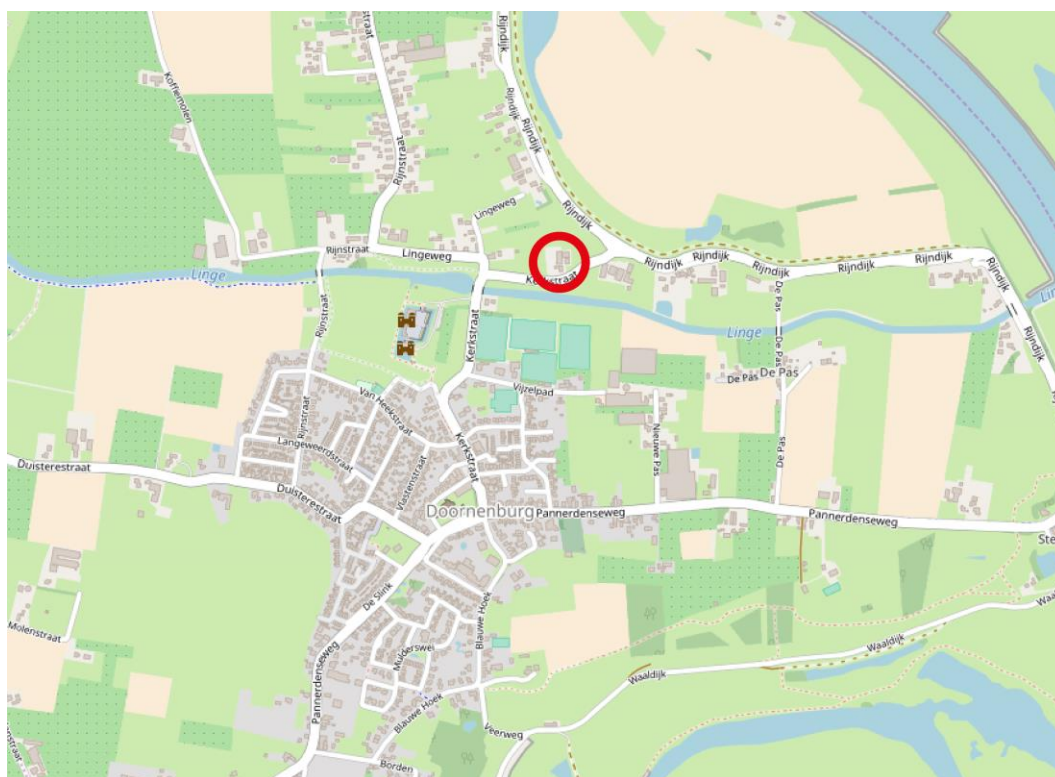
# Hoofdstuk 1      Inleiding

## 1.1      Aanleiding voor het wijzigingsplan

Het agrarische bedrijf aan de Kerkstraat 29 in Doornenburg is onlangs beëindigd. De initiatiefnemer heeft het plan om de agrarische opstallen te slopen en er een nieuwe woning voor terug te bouwen. Hiervoor is een wijziging van het bestemmingsplan nodig. Omdat de ontwikkeling passend is op de locatie en aansluit bij de regeling voor functieverandering, wordt hieraan medewerking verleend. In dit document wordt dit toegelicht en gemotiveerd waarom dat kan volgens de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

## 1.2      Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Kerkstraat 29, aan de noordzijde van de kern Doornenburg. Bijgevoegde afbeelding toon globaal de ligging van het plangebied in de omgeving.



Ligging plangebied (bron: openstreetmap.org)

## 1.3      Leeswijzer

Hoofdstuk 2 bevat een beschrijving van de bestaande situatie en van het plan. Daarna wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op het relevante Rijks-, provinciale-, en gemeentelijke beleid. In hoofdstuk 4 wordt de haalbaarheid van het project getoetst op grond van het geldende beleid en (milieu)wetgeving. Ook wordt ingegaan op de economische haalbaarheid van het plan. Hoofdstuk 5 geeft een toelichting op de juridische opzet van het plan. Tot slot gaat hoofdstuk 6 in op de wijze hoe burgers en andere belanghebbenden betrokken zijn bij het plan (maatschappelijke uitvoerbaarheid). Hierin zijn de uitkomsten van inspraak, vooroverleg en zienswijzen opgenomen.

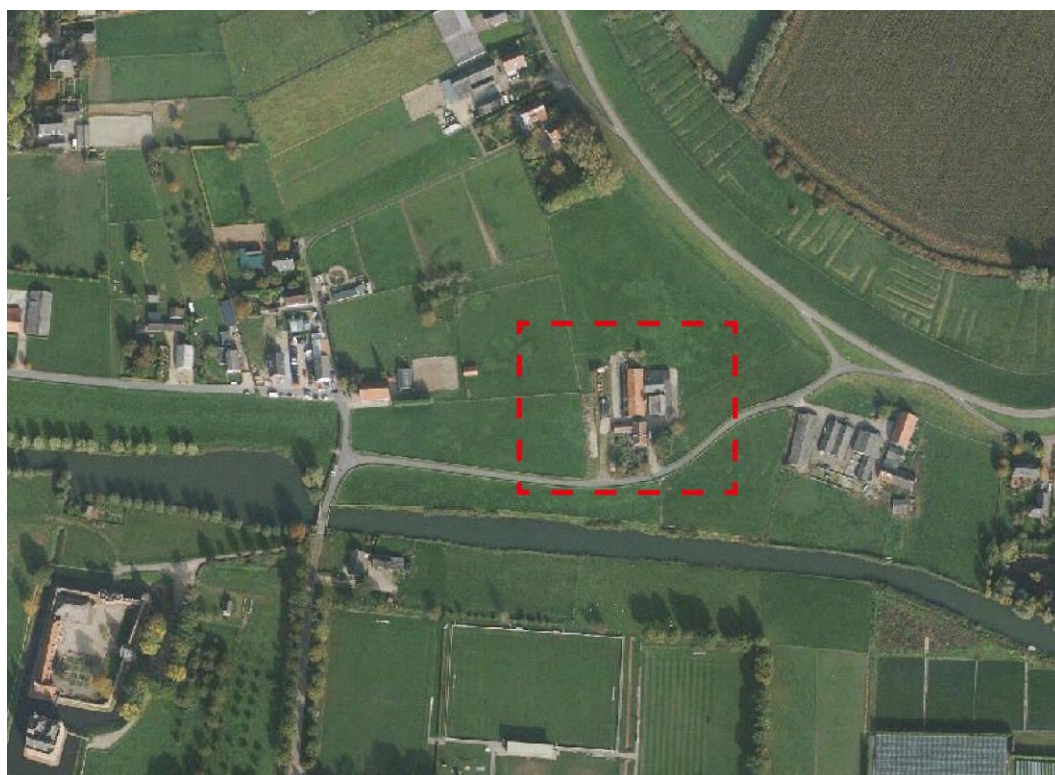
## Hoofdstuk 2 Het initiatief

In dit hoofdstuk wordt het initiatief beschreven. Eerst wordt ingegaan op de bestaande situatie van het plangebied en de relatie met de omgeving. Daarna wordt ingezoomd op het plan.

### 2.1 Huidige situatie

Het agrarische bedrijf aan de Kerkstraat 29 is onlangs beëindigd en de agrarische opstallen staan leeg. De bedrijfswoning wordt nog wel bewoond door de initiatiefnemer.

Het plangebied is gelegen in het landelijke gebied ten noorden van de kern Doornenburg. In de omgeving zijn agrarische bedrijven en woningen aanwezig. Ten zuiden van het plangebied ligt de rivier de Linge en ten noorden en oosten van het plangebied loopt de Rijndijk. Mede door het landelijke open landschap, het fietsknooppuntennetwerk (dat onder andere via de Kerkstraat loopt) en de aanwezigheid van Kasteel Doornenburg heeft het gebied naast aan agrarische ook een recreatieve functie.



*Luchtfoto van het plangebied (pdok.nl)*

### 2.2 Toekomstige situatie

Het plan is om de leegstaande agrarische opstallen (ca. 980 m<sup>2</sup>) te slopen en er (conform de gemeentelijke regeling voor functieverandering) één vrijstaande woning voor terug te bouwen. Navolgende afbeelding toont een uitsnede van het schetsontwerp. Het gehele schetsontwerp inclusief legenda is als bijlage 2 bij de regels opgenomen.

De nieuwe woning wordt gesitueerd ten westen van de bestaande bedrijfswoning. Hierdoor blijven belangrijke zichtlijnen in de omgeving behouden (o.a. vanaf de Ringdijk naar kasteel Doornenburg en vanaf de Lingebrug naar de Ringdijk). Ten noorden van de woonkavels ontstaat een open ruimte zodat de agrarische percelen ten westen en noorden van de woningen aan elkaar gekoppeld worden. Tussen de woningen is ruimte voor een hoogstamboomgaard, typerend voor de streek.

De nieuwe woning krijgt een enkelvoudig bouwvolume bestaande uit één bouwlaag met een kap. Hiermee sluit de stijl en vormgeving van de woning aan bij de bestaande bedrijfswoning en bebouwing in de directe omgeving. Beiden woningen krijgen beiden een bijgebouw op de achterste deel van het kavel. De oriëntatie en ontsluiting van de nieuwe woning is gericht naar de Kerkstraat en het parkeren vindt plaats op eigen terrein. De kavels worden op aantrekkelijke wijze landschappelijk ingepast door de toepassing van inheemse beplanting voor de lage hagen (bijvoorbeeld liguster of meidoorn) en een aantal bomen (bijvoorbeeld notenboom of paardenkastanje). Daarnaast wordt tussen beide woningen een hoogstamboomgaard aangelegd (voorwaardelijke verplichting). De grote bestaande bomen bij de bedrijfswoning blijven behouden en worden geïntegreerd in de tuin.



*Uitsnede van het schetsontwerp (bron: Buro SRO)*

## Hoofdstuk 3      Beleidskader

### 3.1      Rijksbeleid

#### **Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)**

##### *Gebiedsgericht*

De SVIR benoemt een aantal aspecten van nationaal ruimtelijk belang. Het betreft de bescherming van de waterveiligheid aan de kust en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, de uitoefening van defensietaken, het Natuurnetwerk Nederland (voorheen de ecologische hoofdstructuur), de elektriciteitsvoorziening, de toekomstige uitbreiding van het hoofd(spoor)wegennet en de veiligheid rond rijksvaarwegen. Voorts betreft het enkele specifieke gebieden zoals de mainportontwikkeling van Rotterdam en Schiphol.

In het Barro heeft het Rijk voor deze onderwerpen regels opgesteld waarmee de SVIR juridisch verankerd is richting lagere overheden. Via het Besluit ruimtelijke ordening en het Besluit omgevingsrecht zijn deze regels aanvullend vastgelegd.

In de SVIR worden, naast de onderwerpen van nationaal belang, accenten geplaatst op het gebied van bestuurlijke verantwoordelijkheden. Het beleid betekent een decentralisatie van rijkstaken en bevoegdheden. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en lagere overheden, burgers en bedrijven krijgen, zolang het nationaal belang niet in het geding is, de ruimte om oplossingen te creëren.

##### *Ladder duurzame verstedelijking*

Een meer algemeen onderwerp uit de SVIR is 'duurzame verstedelijking'. Via de 'ladder voor duurzame verstedelijking' wordt een zorgvuldige afweging en besluitvorming geborgd bij ruimtelijke vraagstukken in stedelijk gebied. Het gebruik van deze ladder is opgenomen in het Bro (artikel 3.1.6 onder 2).

De ladder richt zich op nieuwe stedelijke ontwikkelingen. In de toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dient de behoefte aan die ontwikkeling te worden beschreven. Als de ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied plaatsvindt, moet bovendien gemotiveerd worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Het Bro beschrijft wat een stedelijke ontwikkeling is: "een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen."

Onder 'bestaand stedelijk gebied' wordt het volgende verstaan: "bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur."

Per 01 juli 2017 is de ladder voor duurzame verstedelijking herzien. Bij de herziening zijn onder meer de drie afzonderlijke 'treden' van de ladder losgelaten en is het begrip 'actuele regionale behoefte' gewijzigd in 'behoefte'. Nieuw is dat de laddertoets bij flexibele plannen kan worden doorgeschoven naar het moment van vaststelling van een wijzigings- of uitwerkingsplan.

#### **Planspecifiek**

##### *Gebiedsgericht*

Het plangebied ligt volgens de Rijks structuurvisie in een gebied met nationaal belang m.b.t. 'Erfgoederen met uitzonderlijke universele waarden' met de subaanduiding 'Romeinse Limes'. De regels die aan deze gronden zijn verbonden worden in de provinciale verordening gesteld en zijn als zodanig nader uitgewerkt in de navolgende paragraaf 3.2.

### *Ladder duurzame verstedelijking*

De ladder voor duurzame verstedelijking richt zich op stedelijke ontwikkeling waarbij een regionaal belang van toepassing is. Bij het voorliggend initiatief wordt één nieuwe woning gerealiseerd. Er is daarmee sprake van kleinschalige woningbouw waardoor het initiatief niet valt onder een woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef onder i, van het Bro. De ontwikkeling kan dus niet als stedelijke ontwikkeling aangemerkt worden. Verdere toetsing aan de ladder kan hiermee achterwege blijven.

Het initiatief speelt zich af op lokaal niveau en heeft geen duidelijk herkenbare relatie met het ruimtelijke ordeningsbeleid op nationaal niveau. Het initiatief past binnen het nationaal beleid zoals opgenomen in de SVIR en het Barro.

## **3.2 Provinciaal beleid**

### *Algemeen*

Het provinciaal beleid is vastgelegd in de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening van Gelderland. Deze zijn in 2014 vastgesteld en sindsdien een aantal keren geactualiseerd naar aanleiding van nieuwe wetgeving of nieuwe initiatieven. De Omgevingsverordening is een uitwerking van de Omgevingsvisie en stelt regels waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen.

### *Omgevingsvisie Gelderland*

De Omgevingsvisie heeft een tweetal doelen geformuleerd, te weten:

#### 1. Duurzame economische structuurversterking;

Een gezonde economie met een aantrekkelijk vestigingsklimaat vraagt om sterke steden en vitale dorpen met voldoende werkgelegenheid. Deze versterking van de economie gebeurt in een andere context dan een aantal jaar geleden. De komende jaren zullen minder in het teken staan van denken in termen van 'groei' en meer in termen van 'beheer en ontwikkeling van het bestaande'. Ter versterking van de kansen voor bedrijvigheid zet de provincie gericht stappen om ruimte te bieden aan initiatiefnemers en om hen te faciliteren. Dat betekent vooral:

- kansen bieden aan bestaande bedrijven,
- creëren van een aantrekkelijk vestigingsklimaat in de stedelijke regio's,
- creëren van een goede bereikbaarheid van de stedelijke gebieden en de economische kerngebieden met fiets, openbaar vervoer en auto maar ook digitaal,
- versterken van ruimtelijke randvoorwaarden voor de sterke (top)sectoren,
- een gezonde vrijetijdseconomie,
- een adequaat beheer van de bestaande bedrijventerreinen, kantoren en detailhandel in Gelderland, zowel kwalitatief als kwantitatief en een daarop aangepaste aanpak van eventuele nieuwe plannen.

#### 2. Borgen van de kwaliteit en veiligheid van de leefomgeving.

De realisatie van deze tweede centrale doelstelling betekent vooral:

- ontwikkelen met kwaliteit, recht doen aan de ruimtelijke, landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van de plek,
- zorg dragen voor een compact en hoogwaardig stelsel van onderling verbonden natuurgebieden en behoud en versterking van de kwaliteit van het landschap,
- een robuust en toekomstbestendig water- en bodemsysteem voor alle gebruiksfuncties; bij droogte, hitte en waterovervloed, een gezonde en veilige leefomgeving.

### *Omgevingsverordening Gelderland*

De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen.

#### **Planspecifiek**

In de Omgevingsvisie en -verordening wordt voor de gronden van het plangebied een aspect benoemt die voor het plan mogelijk van belang is. Zo ligt het plangebied binnen de aanduiding 'Romeinse Limes'. Artikel 2.7.6. 'Romeinse Limes' uit de verordening stelt dat bestemmingsplannen van ontwikkelingen binnen deze aanduiding geen activiteiten mogelijk maken die de kernkwaliteiten van de Romeinse Limes aantast. In paragraaf 4.5 wordt nader toegelicht of er binnen het plangebied cultuurhistorische objecten aanwezig zijn, en zo ja, op welke wijze voorliggend plan deze kwaliteiten borgt en waar mogelijk versterkt. De omgevingsvisie en -verordening stellen geen andere regels die voor de ontwikkeling van belang zijn.

Het initiatief past binnen het provinciaal beleid zoals opgenomen in de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening.

## **3.3 Gemeentelijk beleid**

### **3.3.1 Functieveranderingsbeleid**

In de notitie Toepassing functieverandering in het buitengebied wordt toegelicht welk beleid de gemeente hanteert ten aanzien van functieverandering van agrarische opstallen in het buitengebied. Doel is om verrommeling en leegstand te voorkomen en te zorgen dat bij de functiewijziging ruimtelijke kwaliteitswinst wordt geboekt.

Functieverandering naar wonen kan plaats vinden bij volledig beëindiging van de bedrijfsmatige activiteiten en sloop van alle agrarische bebouwing. Onderscheid wordt gemaakt in gebieden waar functieverandering met toevoeging van woningen onder voorwaarden is toegestaan, gebieden waar met een scoringstabel wordt getoetst of voldoende kwaliteitswinst wordt geboekt en gebieden waar functieverandering met woningen niet wenselijk is.

Voorwaarde bij elke functieverandering is een goed inrichtingsplan dat op drie schaalniveaus wordt getoetst (landschap, kavel, bebouwing).

Bij de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen en -bebouwing bestaan de volgende mogelijkheden voor de bouw van woningen:

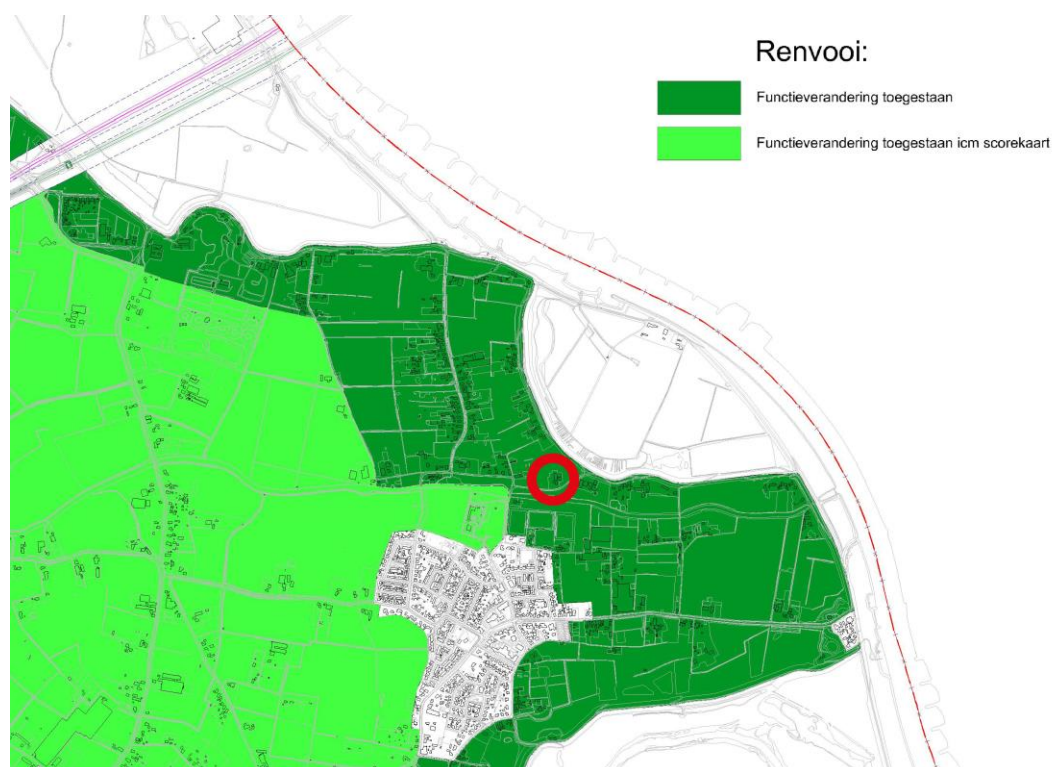
|                                                |                                     |
|------------------------------------------------|-------------------------------------|
| 0-750 m <sup>2</sup> bedrijfsgebouwen          | geen mogelijkheden voor bouw woning |
| 750-1.500 m <sup>2</sup> bedrijfsgebouwen      | 1 vrijstaande woning                |
| meer dan 1.500 m <sup>2</sup> bedrijfsgebouwen | 2 vrijstaande woningen              |

Het toe te voegen aantal woningen dient daarnaast te passen in het Kwalitatief Woningbouw Programma (KWP) waarin met gemeenten in de regio en de provincie afspraken zijn gemaakt over het maximaal aantal woningen dat per jaar gerealiseerd kan worden.

### Planspecifiek

De locatie Kerkstraat 29 ligt in het gebied waar functieverandering met toevoeging van woningen onder voorwaarden is toegestaan. Dit is te zien op onderstaande afbeelding.

De initiatiefnemer is voornemens om de agrarische opstallen van ca. 980 m<sup>2</sup> te slopen. Op basis van de functieveranderingsregeling komt de initiatiefnemer hiermee in aanmerking voor de bouw van één nieuwe woning. Met direct recht is per woning 75 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen toegestaan. Daarvan kan middels een omgevingsvergunning worden afgeweken om maximaal 150 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen toe te staan. Het realiseren van 1 nieuwe woning past binnen het woningbouwbeleid van de gemeente.



Locatie plangebied en deelgebieden functieveranderingsbeleid (bron: gemeente Lingewaard)

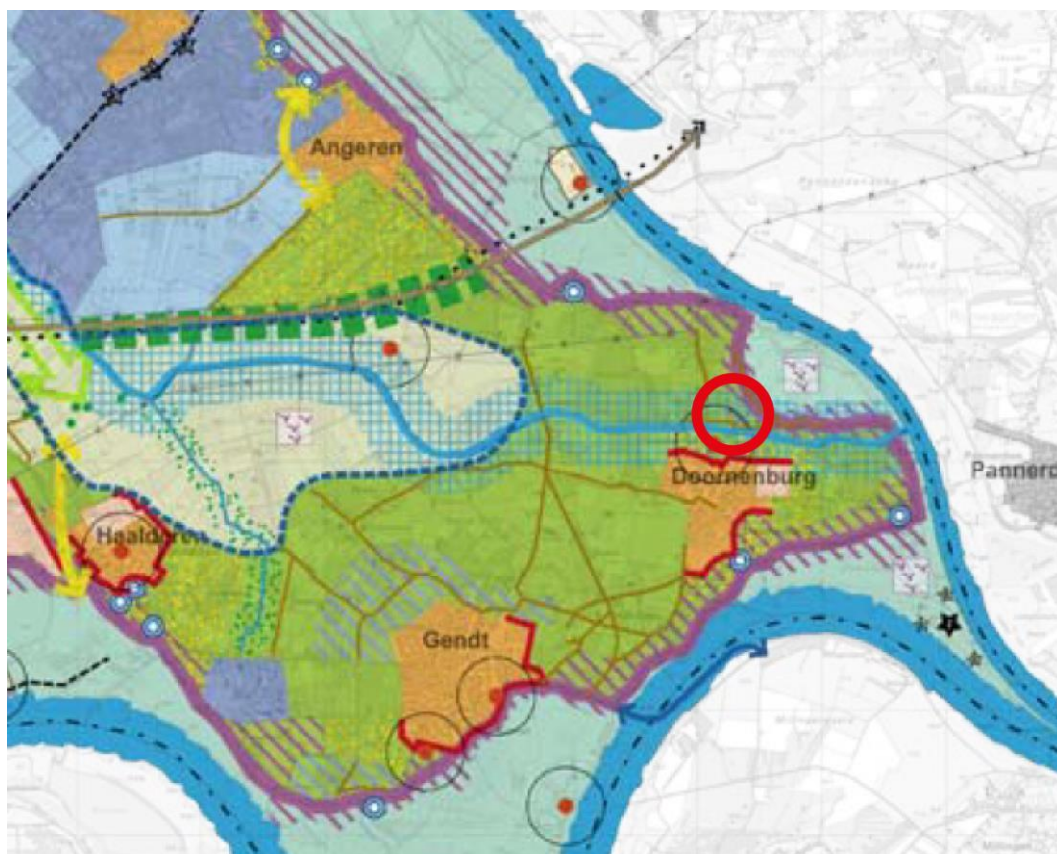
### 3.3.2 Structuurvisie en Landschapontwikkelingsplan

In de Structuurvisie Lingewaard 2012-2022 zijn de ingrediënten opgenomen hoe Lingewaard zich op ruimtelijk vlak in de toekomst wil ontwikkelen. Die toekomst wordt mede bepaald door hoe met ruimte wordt omgegaan; welke bestaande kwaliteiten worden versterkt en welke nieuwe functies willen we op vrijkomende terreinen? Uitgangspunt is het landschap met haar historische kwaliteiten waarin gewoond, gewerkt en gerecreëerd wordt. Het uitgangspunt bij zowel herstructurering als nieuwbouw is een toekomstbestendige woon- en leefomgeving. Een klimaatbestendige omgeving met een degelijke groenstructuur speelt daarbij een belangrijke rol voor de komende jaren. Tot slot moeten ontwikkelingen passen in het landschap.

Het Landschapontwikkelingsplan bevat de kaders en uitgangspunten van het gemeentelijke natuur- en landschapsbeleid. Doelstelling is het voorkomen van een dreigende tweedeling van het landschap in verstedelijkte gebieden en het omliggende landschap. Specifiek wordt ingezet op versterking van de identiteit van de oeverwallen, de kwalitatieve ontwikkeling van dijkzones, het natuurlandschap in de uiterwaarden en de netwerken voor recreatie, ecologie en water.

### Planspecifiek

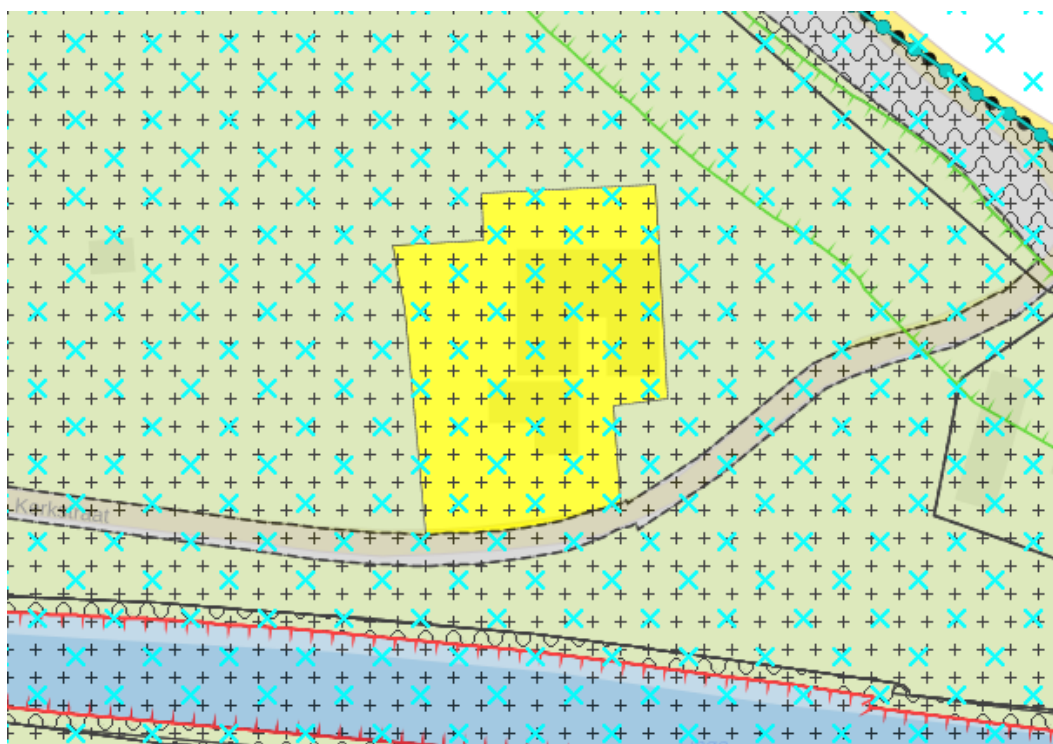
Het inrichtingsplan voor het plangebied voorziet in een zorgvuldige landschappelijke inpassing met aandacht voor zichtlijnen vanaf en naar de Rijndijk en Kasteel Doornenburg (mede ook in relatie tot het recreatieve functie), een passende groenstructuur met de toepassing van inheemse beplanting en een karakteristieke hoogstamboomgaard en behoud van het open landschap. Daarmee draagt het initiatief bij aan een kwalitatieve ontwikkeling van de dijkzone als landschappelijk en recreatieve drager en de ruimtelijke afwisseling en versterking van het oeverwallandschap.



*Locatie plangebied in Landschapsontwikkelingsplan (bron: gemeente Lingewaard)*

### 3.3.3 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Lingewaard' dat op 31 oktober 2013 is vastgesteld en in 2017 is herzien. Navolgende afbeelding toont een uitsnede van het bestemmingsplan. Het deel van het plangebied waar nu de bedrijfswoning en agrarische opstallen staan, heeft de bestemming 'Wonen'. De overige deelgebieden hebben de bestemming 'Agrarisch met waarden - Dijkzone'. Het gehele plangebied heeft de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5'.



*Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied Lingewaard (bron: ruimtelijkeplannen.nl)*

Binnen de bestemming 'Wonen' is het mogelijk om extra woningen te realiseren in ruil voor de sloop van voormalig agrarische bedrijfsbebouwing. Navolgend is het gehele artikel opgenomen en vervolgens is aangegeven hoe aan de verschillende voorwaarden wordt voldaan.

#### **Artikel 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:

- a. de wijzigingsbevoegdheid is niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied reserveconcentratiegebied', danwel ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied intensiveringsgebied';
- b. ter compensatie van de sloop van minimaal 750 m<sup>2</sup> tot 1.500 m<sup>2</sup> voormalige bedrijfsbebouwing, niet zijnde kassen, en/of bijgebouwen bij de woning, niet zijnde karakteristieke bebouwing, mogen worden opgericht:
  1. één woning in één bestaand gebouw of
  2. één woning in een nieuw gebouw;
- c. ter compensatie van de sloop van minimaal 1.500 m<sup>2</sup> voormalige bedrijfsbebouwing, niet zijnde kassen, en/of bijgebouwen bij de woning, mogen worden opgericht:
  1. maximaal twee woningen in één bestaand bedrijfsgebouw of bijgebouw of
  2. één woning in één bestaand bedrijfsgebouw of bijgebouw en maximaal één woningen in één nieuw woongebouw of
  3. maximaal twee woningen in één nieuw woongebouw of
  4. maximaal twee nieuwe vrijstaande woningen;
- d. 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;
- e. alle overtollige agrarische bedrijfsgebouwen dienen gesloopt te worden met uitzondering van de karakteristieke bedrijfsgebouwen;

- f. 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;
- g. de oppervlakte van de nieuw te bouwen woongebouwen en/of woningen bedraagt maximaal 50% van de gesloopte oppervlakte;
- h. de nieuw te realiseren woningen mogen een inhoud hebben van minimaal 400 m<sup>3</sup> en maximaal 1100 m<sup>3</sup>;
- i. bijgebouwen bij de nieuw te realiseren woningen voldoen aan de volgende kenmerken:
  - 1. oppervlakte maximaal 75 m<sup>2</sup> per woning;
  - 2. gebouwd op maximaal 25 m afstand van de nieuw te realiseren woning;
  - 3. indien er meerdere nieuwe woningen worden gerealiseerd, dienen de bijgebouwen bij voorkeur in één gebouw te worden ondergebracht;
- j. oppervlakte bijgebouw bij woning bedraagt maximaal 75 m<sup>2</sup>, dan wel de bestaande grotere oppervlakte;
- k. parkeren dient op eigen erf plaats te vinden;
- l. 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;
- m. de regels van de bestemming Artikel 23 Wonen zijn van overeenkomstige toepassing.

Ad.

- a. Zowel de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsbeleid reserveconcentratiegebied', als de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied intensiveringsgebied' geldt niet in onderhavig plangebied.
- b. Ter compensatie van de sloop van ca. 980 m<sup>2</sup> voormalige agrarische opstallen, wordt één woning in een nieuw gebouw opgericht.
- c. N.v.t.
- d. N.v.t.
- e. Alle agrarische bedrijfsgebouwen worden gesloopt. Zie hiervoor de voorwaardelijke verplichting die is opgenomen in artikel 4.2.8, sub a.
- f. De te slopen bedrijfsgebouwen zijn gedurende minimaal 3 jaren in agrarisch gebruik geweest.
- g. Er wordt ca. 980 m<sup>2</sup> oppervlakte gesloopt. De oppervlakte van de nieuw te bouwen woning bedraagt ruim minder dan 50% van 980 m<sup>2</sup>.
- h. De inhoud van de nieuw te realiseren woning wordt conform het geldend bestemmingsplan maximaal 850 m<sup>3</sup>.
- i. De voorwaarden voor bijgebouwen bij de nieuw te realiseren woning zijn geborgd in de regels, artikel 4.2.4.
- j. De voorwaarden voor bijgebouwen bij de nieuw te realiseren woning zijn geborgd in de regels, artikel 4.2.4.
- k. Parkeren vindt plaats op eigen erf. Dit is geborgd in de regels in artikel 8.2.
- l. Voor een landschappelijke inpassing en versterking van de ruimtelijke structuur is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in artikel 4.2.8, sub b.
- m. De regels van de bestemming 'Wonen' in dit bestemmingsplan zijn overgenomen uit het geldende bestemmingsplan.

Om de ontwikkeling mogelijk te maken, wordt gebruik gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid.

## Hoofdstuk 4      Uitvoerbaarheid

De uitvoerbaarheid van een wijzigingsplan moet als gevolg van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangetoond worden (artikel 3.1.6 van het Bro). Daaronder valt zowel de onderzoeksverplichting naar verschillende ruimtelijk relevante aspecten (geluid, bodem, etc.) als ook de economische uitvoerbaarheid van het plan.

### 4.1      Milieu

#### 4.1.1      Bodem

Op grond van de Wet Bodembescherming (Wbb) moet aangetoond worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Bij een functiewijziging zal in veel gevallen een specifiek bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd.

##### Planspecifiek

In het kader van voorliggend initiatief is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het volledige rapport is als bijlage 1 toegevoegd. Hierin wordt geconcludeerd dat er enkel lichte verontreinigingen aanwezig zijn. Er zijn geen aanwijzingen gevonden die aanleiding geven een asbestverontreiniging op de locatie te verwachten. Gelet op de aard en mate van verontreiniging, zijn er geen redenen voor een nader onderzoek en bestaan er met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen belemmeringen voor onderhavig plan.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect bodem.

#### 4.1.2      Lucht

De mate van blootstelling aan luchtverontreiniging speelt een rol in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Met betrekking tot 'luchtkwaliteit' is het van belang te bepalen wat de bijdrage van het plan is aan die luchtkwaliteit.

In de Wet milieubeheer zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen. De Wet maakt een onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan verslechtering van de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in de algemene maatregel van bestuur "Niet in betekenende mate bijdragen" (Besluit NIBM). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 procent bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof en stikstofdioxide (1,2 microgram per m<sup>3</sup>) een 'betekenend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 procent bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een toevoeging van minder dan 1.500 huizen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit, omdat een dergelijk project per definitie niet boven de 3%-norm komt.

##### Planspecifiek

Met de ontwikkeling van één nieuwe woning blijft het initiatief ruim onder de genoemde grenswaarde. Op basis daarvan is te concluderen dat dit project 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een nadere toetsing van het aspect luchtkwaliteit kan daarom achterwege blijven.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect luchtkwaliteit.

#### 4.1.3 Geluid

De mate waarin het geluid het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. In de Wgh worden de volgende objecten beschermd:

- woningen;
- geluidsgevoelige gebouwen, zoals scholen, ziekenhuizen, verzorgings- en verpleeghuizen, psychiatrische instellingen en kinderdagverblijven;
- geluidsgevoelige terreinen (woonwagendplaatsen en bestemde ligplaatsen voor woonschepen).

Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. Binnen deze zones bepaalt het bevoegd gezag de te hanteren grenswaarden. Er geldt een voorkeursgrenswaarde en een bovengrens (hoger mag niet). De Wgh gaat verder onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen, geluidbelastingkaarten en actieplannen. De belangrijkste bronnen van geluidhinder die bij een ruimtelijke ontwikkeling aan de orde kunnen zijn betreffen: industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai.

#### Planspecifiek

Voor voorliggend initiatief is het van belang te kijken naar de mogelijke gevolgen van wegverkeerslawaai. Het plangebied ligt binnen de onderzoekszone van de Kerkstraat waar een maximum snelheid geldt van 60 km/uur. Er is onderzoek uitgevoerd naar de geluidbelasting van wegverkeer op de gevel van de nieuwe woning (zie bijlage 2). Conclusie is dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet wordt overschreden.

Hiermee is het initiatief uitvoerbaar met betrekking tot het aspect geluid.

#### 4.1.4 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor milieuvergunningen als het gaat om geurhinder van veehouderijen met landbouwhuisdieren. De Wgv maakt onderscheid in dieren met en dieren zonder een vastgestelde geuremissiefactor. Voor de eerste soort wordt de geurbelasting bij geurgevoelige objecten berekend, voor de tweede gelden minimumafstanden tot dergelijke objecten (ook wel bekend onder de term 'vaste afstandsdieren'). De Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) bepaalt in bijlage 1 voor welke dieren geuremissies zijn vastgelegd. Als het (beoogde) veehouderijbedrijf niet in deze regeling wordt genoemd betreft het vaste afstandsdieren.

Op grond van artikel 3 lid 1 van de Wgv gelden de volgende normen ten behoeve van vergunningverlening voor dieren met een geuremissiefactor:

| geurgevoelig object gelegen in:             | maximaal toegestane geurbelasting<br>(odour units per m <sup>3</sup> lucht) |
|---------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| concentratiegebied binnen bebouwde kom      | 3,0 ouE/m <sup>3</sup>                                                      |
| concentratiegebied buiten bebouwde kom      | 14,0 ouE/m <sup>3</sup>                                                     |
| niet-concentratiegebied binnen bebouwde kom | 2,0 ouE/m <sup>3</sup>                                                      |
| niet-concentratiegebied buiten bebouwde kom | 8,0 ouE/m <sup>3</sup>                                                      |

Als het geen bedrijf is waar een geuremissiefactor voor is vastgelegd gelden de volgende eisen:

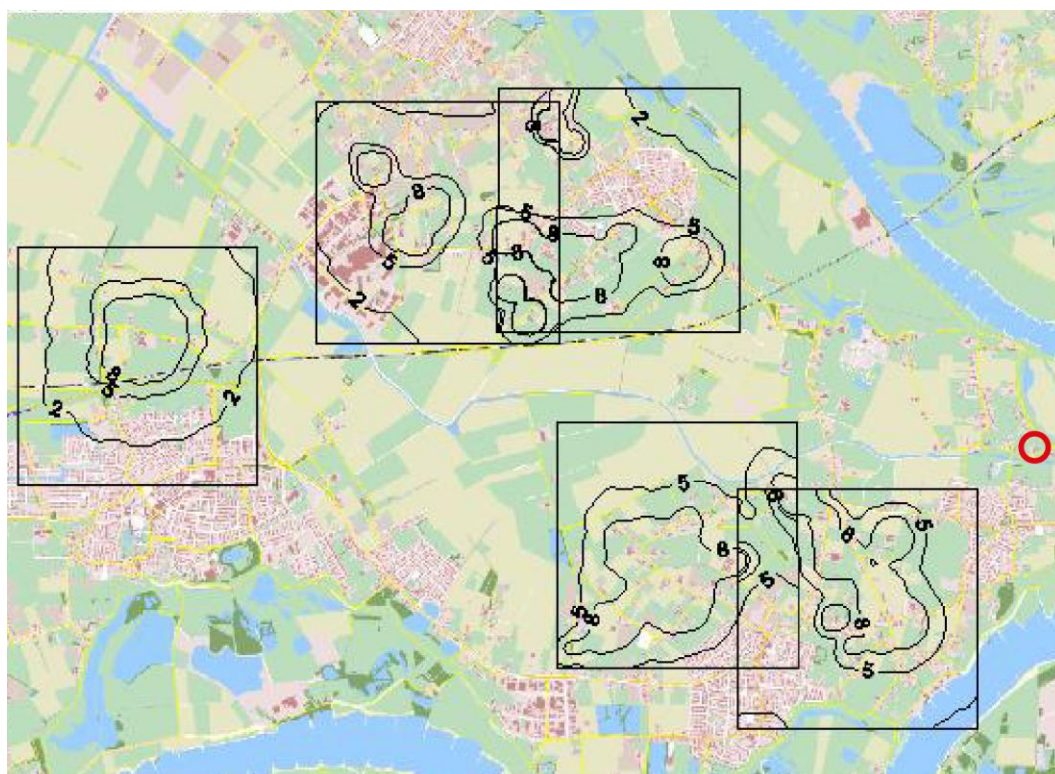
- binnen de bebouwde kom geldt een afstand van 100 meter;
- buiten de bebouwde kom geldt een afstand van 50 meter.

Tot slot geldt voor zowel dieren met als voor dieren zonder geuremissiefactoren altijd een minimumafstand tussen de buitenzijde van een dierenverblijf en de buitenzijde van een geurgevoelig object. Dit betreft 50 respectievelijk 25 meter voor hetzij binnen danwel buiten de bebouwde kom.

De Wet geurhinder en veehouderij kent een omgekeerde werking. Dat wil zeggen dat ook bij plannen die woningbouwlocaties mogelijk maken wordt getoetst aan de normen van de Wet geurhinder en veehouderij. Bij ruimtelijke ordeningsplannen moet worden beoordeeld of sprake is van een goed woon- en verblijfsklimaat.

#### **Planspecifiek**

Ten oosten van de locatie van de nieuwe woning is op circa 150 meter een intensieve veehouderij planologisch toegestaan. Deze veehouderij is niet meer actief in gebruik. De realisatie van de woning vormt geen belemmering voor de bedrijfsvoering omdat in de omgeving diverse woningen op kortere afstand van de veehouderij zijn gelegen (o.a. woning Kerkstraat 29 en woningen aan de Rijndijk). Omgekeerd, de aanwezigheid van de veehouderijen vormt geen belemmering voor het plan en woon- en leefklimaat. Het plangebied ligt buiten de geurcontouren zoals aangegeven in het plan-MER bestemmingsplan buitengebied.



*Locatie plangebied en contouren veehouderijen (bron: plan-MER bestemmingsplan buitengebied)*

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect geur.

#### **4.1.5 Milieuzonering**

Milieuzonering is het aanbrengen van een ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Doel is om bij het opstellen van een ruimtelijk plan een goed en veilig leefklimaat te waarborgen, maar tegelijkertijd ook aan bedrijven voldoende milieuruimte te bieden voor het uitoefenen van hun activiteiten.

De mate waarin bedrijven invloed hebben op hun omgeving is afhankelijk van de aard van de bedrijvigheid en de afstand tot een gevoelige bestemming. Milieugevoelige bestemmingen zijn gebouwen en terreinen die naar hun aard bestemd zijn voor het verblijf van personen gedurende de dag of nacht of een gedeelte daarvan (bijvoorbeeld woningen). Daarnaast kunnen ook landelijke gebieden en/of andere landschappen belangrijk zijn bij een zonering tot andere, minder gevoelige, functies zoals bedrijven.

Milieuzonering heeft betrekking op aspecten met een ruimtelijke dimensie, zoals geluid, geur, gevaar en stof. De mate van belasting, en daarmee de gewenste aan te houden afstand, kan per aspect en per bedrijfstype en verschillen. In de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) is een lijst opgenomen met daarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Van deze richtafstanden kan worden afgeweken, mits wordt onderbouwd waarom de feitelijke milieuhinder als minder belastend wordt gezien.

Het belang van milieuzonering wordt steeds groter aangezien functiemenging steeds vaker voorkomt. Hierbij is het motto: 'scheiden waar het moet, mengen waar het kan'.

#### Planspecifiek

In de directe omgeving van het plangebied ligt een tweetal bedrijven. In onderstaande tabel zijn deze functies en bijbehorende richtlijnen uit de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG weergegeven. De afstanden tussen het plangebied en de bedrijven voldoen ruimschoots aan de richtlijnen.

| Functie                                            | Adres         | Afstand tot plangebied | Richtafstand |
|----------------------------------------------------|---------------|------------------------|--------------|
| Garagebedrijf                                      | Lingeweg 4    | 130 m                  | 30 m         |
| Kasteel (o.a. restaurant, museum, conferentieoord) | Kerkstraat 27 | 280 m                  | 10 m         |

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect milieuzonering.

#### 4.1.6 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de veiligheidsrisico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze externe veiligheidsrisico's dienen te worden beoordeeld voor twee risiconormen: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Voor beide risiconormen geldt dat hoe groter de afstand tussen planontwikkeling en risicobron, des te kleiner zal de impact van het plan zijn op de hoogte van het risico.

##### *Plaatsgebonden risico*

Het plaatsgebonden risico heeft tot doel om hetzelfde minimale beschermingsniveau te bieden voor iedere burger in Nederland. Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de  $10^{-6}$  contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

##### *Groepsrisico*

Het groepsrisico is een afwegingsinstrument dat tot doel heeft een bewuste afweging te stimuleren over het risico op een ongeval met een groot aantal slachtoffers. Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin op de horizontale as het aantal dodelijke slachtoffers is weergegeven en op de verticale as de cumulatieve kansen per jaar op ten minste dat aantal slachtoffers.

Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als ijkpunt in de verantwoording (géén norm). Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken.

Samen met de hoogte van groepsrisico moeten andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de veiligheidsregio.

### **Planspecifiek**

Met het plan wordt een nieuwe woning mogelijk op het perceel Kerkstraat 29 in Doornenburg. Het agrarisch bedrijf is onlangs beëindigd. Op basis van de risicokaart van de provincie Gelderland is een inventarisatie gemaakt van de risicobronnen in en rondom de planlocatie, die een extern veiligheidsrisico kunnen veroorzaken. In de onderstaande afbeelding is een uitsnede opgenomen van de provinciale risicokaart.



*Uitsnede provinciale risicokaart (zwarte cirkel is ligging plangebied)*

De informatie van de provinciale risicokaart levert de volgende inzichten op:

Rondom de planlocatie zijn geen buisleidingen en inrichtingen aanwezig met een extern veiligheidsrisico. Wel liggen op ongeveer 2.200 meter ten noorden van het plan de toekomstige snelweg A15 en de Betuweroute. Op basis van het Tracébesluit ViA15 en de Regeling basisnet is vastgesteld dat de plaatsgebonden risicocontour  $10^{-6}$  van deze risicobronnen niet over het plangebied ligt.

Ten aanzien van het groepsrisico ligt het plan binnen het invloedsgebied van de toekomstige snelweg A15 en de Betuweroute. Ontwikkelingen hierbinnen hebben mogelijk invloed op de hoogte van het groepsrisico. Omdat de afstand tussen het plan en de risicobronnen groter dan 200 meter is, heeft de wetgever aangegeven dat het groepsrisico alleen beperkt verantwoord hoeft te worden. Hierdoor hoeft niet de hoogte van het groepsrisico in beeld gebracht te worden, maar enkel de aspecten zelfredzaamheid en beheersbaarheid.

### *Verantwoording groepsrisico*

Het plan ligt in het invloedsgebied groepsrisico van twee risicobronnen. Conform vigerende wetgeving moet de gemeente hierdoor het groepsrisico verantwoorden. Meer specifiek gaat het om de wettelijke verplichting op grond van Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) artikel 7 en 9 vanwege het vervoer van

gevaarlijke stoffen over de toekomstige snelweg A15 en de Betuweroute. Omdat het plan op meer dan 200 meter van deze transportroutes ligt, hoeft enkel ingegaan te worden op de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. Hierop heeft de Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland-Midden (VGGM) op 5 september 2018 (kenmerk: 180905-0008) het volgende geadviseerd: Het mogelijk maken van één woning leidt dan tot een zeer beperkte toename van het aantal aanwezige. Het ligt in de verwachting dat de aanwezige personen mits geïnformeerd en tijdig gewaarschuwd, zich zelf in veiligheid kunnen brengen. Bij het scenario toxische wolk is het binnenhuis schuilen waarschijnlijk het te adviseren handelingsperspectief. De VGGM ziet geen aanleiding om aanvullend te adviseren over de rampenbestrijding en zelfredzaamheid.

#### *Bestrijdbaarheid*

Bij een calamiteit zal de brandweer zich inzetten om de effecten ten gevolge van het incident te beperken. Deze inzet zal voornamelijk plaatsvinden dicht bij de bron. De mate van bestrijdbaarheid wordt vooral bepaald door de veiligheidsvoorzieningen en het aantal aanwezigen dicht bij de risicobron. De mogelijkheden voor bestrijdbaarheid worden daarom niet verder in beschouwing genomen.

#### *Zelfredzaamheid*

Bij een calamiteit is het belangrijk dat de aanwezigen in het plangebied worden geïnformeerd hoe te handelen bij een incident. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde waarschuwings- en alarmeringspalen (WAS palen) en NL-Alert. Bij een scenario waarin toxische stoffen vrijkomen is het advies om te schuilen in een gebouw, waarvan ramen, deuren en ventilatie gesloten kunnen worden. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid zijn voldoende.

#### Conclusie

De planlocatie ligt buiten de plaatsgebonden risicocontour  $10^{-6}$  van een inrichting, buisleiding en transportroute met een extern veiligheidsrisico. De plaatsgebonden risicocontour van de diverse risicobronnen vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan.

Ten aanzien van het groepsrisico ligt het plan in het invloedsgebied van de toekomstige snelweg A15 en de Betuweroute. Op basis van de beperkte verantwoording groepsrisico (zie hierboven) kan worden geconcludeerd dat het ruimtelijke initiatief geen significant effect heeft op het groepsrisico en op de mogelijkheden voor de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. Ook de VGGM ziet geen aanleiding om aanvullend te adviseren over de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. Daarmee is het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de realisatie van het plan.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect externe veiligheid.

## **4.2 Water**

Water is een belangrijk thema in de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden. Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

#### *Waterbeleid voor de 21e eeuw*

De Commissie Waterbeheer 21e eeuw heeft advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21ste eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21e eeuw worden twee principes (drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Indien nodig wordt overtollig water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen niet meer mogelijk is wordt het water afgevoerd.
- schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod.

#### *Waterwet*

De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Daarnaast levert de Waterwet een flinke bijdrage aan kabinetsdoelstellingen zoals vermindering van regels, vergunningstelsels en administratieve lasten. Een belangrijk gevolg van de Waterwet is dat de aloude vergunningstelsels uit de voorheen afzonderlijke waterbeheerwetten zijn gebundeld. Dit resulteert in één vergunning, de watervergunning.

#### *Nationaal Waterplan*

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan vastgesteld door het kabinet. Dit Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2016-2021 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

#### *Watertoets*

De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is geen technische toets, maar een proces waarbij de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder met elkaar in gesprek gaan voorafgaand aan de vaststelling van het plan. De watertoets bestaat uit twee onderdelen:

- de verplichting aan initiatiefnemers van ruimtelijke plannen om de waterbeheerder vroegtijdig in de planvorming te betrekken, en
- de verplichting aan initiatiefnemers van ruimtelijke plannen om in hun plan verantwoording af te leggen over de manier waarop omgegaan is met de inbreng van de waterbeheerder. Dit laatste gebeurt doorgaans in de waterparagraaf bij het betreffende plan.

#### *Waterschap Rivierenland*

Met ingang van 27 november 2015 is het Waterbeheerprogramma 2016-2021 Koers houden, kansen benutten bepalend voor het waterbeleid. Dit plan gaat over het waterbeheer in het hele rivierengebied en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkeringen, waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterketen. Daarnaast beschikt het Waterschap Rivierenland over een verordening: de Keur voor waterkeringen en wateren. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels.

Het Waterschap Rivierenland hanteert de beleidsregel 'Nieuwe lozingen vanaf verhard oppervlak'. Deze heeft als doel de versnelde afvoer van hemelwater als gevolg van de uitbreiding van het verhard oppervlak te beperken tot de maatgevende afvoer van het landelijk gebied. Een uitbreiding van het verhard oppervlak moet vanuit waterhuishoudkundig opzicht dus waterbalans-neutraal plaatsvinden. Om te voorkomen dat individuele bewoners voor kleine voorzieningen zoals serres, tuinschuurtjes, enkele woning, etc., moeten compenseren geldt er een eenmalige vrijstelling van de compensatieplicht van 500 m<sup>2</sup> voor stedelijk gebied en 1.500 m<sup>2</sup> voor landelijk gebied. Deze vrijstelling geldt alleen voor particulieren.

### **Planspecifiek**

Voor dit plan is de digitale watertoets ingevuld. Deze is als bijlage 3 aan dit plan toegevoegd. Uit de digitale watertoets blijkt dat er een buitenbeschermingszone van de primaire waterkering in het oostelijke deel van het plangebied ligt. Hierbinnen zijn de volgende activiteiten niet toegestaan zonder vergunning: diepe ontgravingen, waaronder ondergronds bouwen, seismische onderzoeken, werken met een overdruk van 10 bar en explosiegevaarlijk materiaal of explosiegevaarlijke inrichtingen. Uitgangspunt hierbij is dat ontgravingen geen nadelige invloed mogen hebben op de functie van de waterkering, alsmede de waterhuishouding. In dit deel van het plangebied worden echter alleen opstallen gesloopt en zullen geen vergunningsplichtige activiteiten plaatsvinden.

Het verhard oppervlak in het plangebied zal afnemen als gevolg van het initiatief. Het hemelwater wordt op eigen terrein verwerkt. Vuilwater wordt afgevoerd naar het drukrioolstelsel van de gemeente. Mogelijke aanpassingen aan dit stelsel ten behoeve van voorliggend initiatief komen voor rekening van de initiatiefnemer. Voor de aansluiting op het stelsel dient een vergunning te worden aangevraagd bij de gemeente. Het vloerpeil van de woning dient 0,30 meter hoger te liggen dan de as van de weg en tevens minimaal 1 meter boven de GHG. Op basis van het bovenstaande heeft het plan geen (negatieve) consequenties voor de waterhuishouding.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect water.

## **4.3 Ecologie**

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Per 01-01-2017 zijn de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora en faunawet en de Boswet opgegaan in de nieuwe Wet natuurbescherming. De Wet natuurbescherming beschermt natuurgebieden, inheemse soorten en het bosopstanden in Nederland.

### *Gebiedsbescherming*

In de Wet natuurbescherming worden de zogenoemde Natura 2000-gebieden beschermd. Natura 2000 is de overkoepelende naam voor gebieden die worden beschermd vanuit de Vogel- en Habitatrichtlijn. Volgens deze Europese richtlijnen moeten lidstaten specifieke diersoorten en hun natuurlijke leefomgeving (habitat) beschermen om de biodiversiteit te behouden. Natura 2000-gebieden kennen een zogenaamde 'externe werking'. Dit betekent dat ontwikkelingen die buiten de begrenzing van de Natura 2000-gebieden gelegen zijn, ook getoetst moeten worden of er significant negatieve effecten optreden op het betreffende gebied.

### *Soortenbescherming*

Een hoofdstuk in de Wet natuurbescherming regelt de bescherming van de in het wild voorkomende inheemse planten en dieren: de soortenbescherming. De wet richt zich vooral op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. In de wet zijn algemene en specifieke verboden vastgelegd ten aanzien van beschermde dier- en plantensoorten. Bekeken moet worden in hoeverre ruimtelijke plannen negatieve gevolgen hebben op beschermde dier- en plantensoorten en of er compenserende of mitigerende maatregelen genomen moeten worden. De wet geeft de mogelijkheid aan provincies om voor een bepaald aantal soorten via een verordening een algemene vrijstelling op bepaalde verbodsbepalingen te geven. Daarnaast geldt voor iedereen in Nederland altijd, dus ook los van het voorliggende beoogde ruimtelijke project, dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menige soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen wordt een bepaald beoogd project uitvoerbaar is.

### **Planspecifiek**

Om de gevolgen van gebiedsbescherming en soortenbescherming te bepalen is een onderzoek uitgevoerd. Het onderzoeksrapport is opgenomen in bijlage 4. Hieruit blijkt dat de sanering van de agrarische opstallen (met voorbehoud ten aanzien van huismus en steenuil) niet leidt tot aantasting van beschermde natuurwaarden en/of beschermde gebieden. Voorafgaand aan de werkzaamheden dient middels aanvullend onderzoek te worden vastgesteld of de te slopen bebouwing een relevante functie heeft voor huismus en steenuil. Er is geen reden om aan te nemen dat eventueel benodigde ontheffingen niet verkregen kunnen worden. De aanwezigheid van beschermde soorten en hun leefgebied vormen daarmee geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan. Tijdens de uitvoering dient rekening te worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van foeragerende vleermuizen en algemene broedvogels. Voor deze soorten dienen eventueel maatregelen te worden genomen om effecten te voorkomen. De maatregelen zijn opgenomen in het onderzoeksrapport.

De uitvoerbaarheid van het initiatief voor ecologie is hiermee aangetoond.

## **4.4 Verkeer**

Onderdeel van goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur. De nieuwe woning wordt ontsloten via de Kerkstraat. Met het initiatief vindt functiewijziging plaats van een agrarisch bedrijf naar een woning. Het aantal verkeersbewegingen zal hierdoor niet gaan toenemen. Het parkeren vindt plaats op eigen terrein.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect verkeer.

## **4.5 Cultuurhistorie en archeologie**

In elk bestemmingsplan moet een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden wordt omgegaan. Denk aan aanwezige monumenten, historische gebieden, kenmerkende (straat)beelden en landschapselementen. Bij het maken van plannen kan ook (weer) rekening gehouden worden met al deze elementen die er vroeger wel waren maar nu niet meer. Een bijzonder onderdeel van cultuurhistorie is archeologie.

### *Cultuurhistorie*

Het belang van cultuurhistorie is wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. Het Besluit geeft aan dat “een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden” in het bestemmingsplan opgenomen moet worden. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken.

### *Archeologie*

De bescherming van archeologische waarden bij ruimtelijke ontwikkelingen is geregeld in de Erfgoedwet. De essentie van de wettelijke bescherming is dat archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem bewaard blijven. Bij ruimtelijke plannen geldt de verplichting om rekening te houden met bekende en te verwachten archeologische waarden. Indien ingrepen gepaard gaan met een verstoring van de bodem, kan het nodig zijn om nader onderzoek te doen, zodat - waar nodig - de archeologische waarden veiliggesteld kunnen worden en/of het plan aangepast kan worden. De verantwoordelijkheid voor archeologische waarden ligt bij de gemeente.

Op basis van artikel 5.10 van de Erfgoedwet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken.

Voor de gemeente Lingewaard is onderzocht welke archeologische waarden in de gemeente verwacht worden. Hierbij is de gemeente ingedeeld in gebieden met een zeer hoge, een hoge, een middelmatige en een lage verwachtingswaarde. Daarnaast is inventariserend archeologisch onderzoek verplicht als het bruto-oppervlak van de ingreep groter is dan 500 m<sup>2</sup>.

#### **Planspecifiek**

##### *Cultuurhistorie*

Het plangebied ligt op gronden die vanuit cultuurhistorie relevant zijn met betrekking tot de Romeinse Limes. Op de locatie van het plangebied zijn echter geen cultuurhistorische objecten of landschapselementen aanwezig die naar deze tijd verwijzen en zodoende ook niet door voorliggend plan kunnen worden aangetast.

##### *Archeologie*

Het initiatief ligt in het gebied met een middelmatige archeologische verwachting. Voor de ontwikkeling is daarom de "Waarde- Archeologie 5" van toepassing. In lijn met het bestemmingsplan Buitengebied is deze waarde ook in de regels van dit wijzigingsplan opgenomen. De ingreep (bouw van woning en eventuele bijgebouwen) blijft onder de oppervlakte van 500 m<sup>2</sup>. Hierdoor is nader archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. Archeologie vormt dan ook geen belemmering voor het initiatief. Indien bij de uitvoering van werkzaamheden onverwacht toch archeologische resten worden aangetroffen, dan dient dat op grond van artikel 5.10 van de Erfgoedwet gemeld te worden bij de minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap.

Het initiatief is uitvoerbaar vanuit de aspecten cultuurhistorie en archeologie.

## **4.6 Explosieven**

Tijdens de Tweede Wereldoorlog hebben binnen de gemeente Lingewaard diverse gevechtshandelingen plaatsgevonden waardoor hoeveelheden Conventionele Explosieven in de bodem kunnen zijn achtergebleven. Door de geplande werkzaamheden kunnen deze mogelijk ter plaatse aanwezige explosieven een reëel gevaar opleveren voor betrokken medewerkers en de (directe) omgeving. Bij ontwikkelingen die gepaard gaan met bodemingrepen moet dus worden nagegaan of explosieven aanwezig zijn.

#### **Planspecifiek**

Een oppervlakedetectie onderzoek zal moeten uitwijzen of er daadwerkelijk explosief materiaal aanwezig is. Dit onderzoek wordt uitgevoerd bij het bouwrijp maken van de gronden. Tegelijkertijd kan, indien er materiaal wordt gedetecteerd, dit op een veilige manier worden opgeruimd. In het kader van voorliggend wijzigingsplan is het voldoende aannemelijk dat dit aspect de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg staat. Bij indiening van de omgevingsvergunning, dus voorafgaand aan het verrichte van bodemingrepen, zal een detectie-onderzoek worden overlegd.

Het wijzigingsplan is hiermee uitvoerbaar op het gebied van explosieven.

## **4.7 Economische uitvoerbaarheid**

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Bro, onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis van 'afdeling 6.4 grondexploitatie', artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan de gemeenteraad bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

### **Planspecifiek**

De ontwikkelingskosten komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Hiertoe zal de gemeente voorafgaand aan de planologische procedure met de initiatiefnemer een exploitatieovereenkomst afsluiten. Voor de realisatie van het plan hoeft de gemeente geen investering te doen. De kosten die door de gemeente gemaakt worden voor het voeren van de planologische procedure zijn verrekend in de leges. Eventuele extra gemeentelijke kosten worden gedekt door de exploitatieovereenkomst.

Tevens zal een overeenkomst betreffende planschade worden afgesloten. Deze kosten komen eveneens geheel voor rekening van de initiatiefnemer.

Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het plan economisch uitvoerbaar is.

## Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

### 5.1 Algemeen

Het wijzigingsplan is opgezet volgens de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2012 (SVBP 2012).

Het wijzigingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het wijzigingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar is wel een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan dit plan ten grondslag liggen. De toelichting is van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing.

Daarnaast maken ook eventuele bijlagen onlosmakelijk onderdeel uit van het wijzigingsplan.

#### Verbeelding

De verbeelding is een digitale kaart, waarop bestemmingen en aanduidingen zijn weergegeven. Aanduidingen worden gebruikt om bepaalde zaken specifieker te regelen, bijvoorbeeld in de vorm van gebiedsaanduidingen, bouwaanduidingen, bouwvlakken, functieaanduidingen etc.

Voor de analoge verbeelding is gebruik gemaakt van een digitale ondergrond (Grootchalige Basiskaart en/of kadastrale kaart). Daar waar een verschil is tussen de digitale en de analoge verbeelding, is de digitale versie leidend.

#### Regels

De planregels zijn standaard onderverdeeld in vier hoofdstukken.

- Hoofdstuk I : Inleidende regels, deze bevatten de begrippen en wijze van meten;
- Hoofdstuk II: Bestemmingsregels, dit zijn de verschillende bestemmingen op alfabetische volgorde. De regels bevatten een bestemmingsomschrijving en regels voor het bouwen en het gebruik.
- Hoofdstuk III: Algemene regels, dit zijn regels die gelden voor alle bestemmingen. Dit zijn onder meer (mogelijke) flexibiliteitsbepalingen in de vorm van wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden.
- Hoofdstuk IV: Overgangs- en slotbepalingen.

### 5.2 Wijze van bestemmen

Voorliggend wijzigingsplan bevat de volgende bestemmingen:

- "Agrarisch met waarden - Dijkzone" voor de locatie van de gesloopte voormalig agrarische gebouwen.
- "Wonen" waarbij één woning per bouwvlak is toegestaan. Voor de nieuwe woning is op de verbeelding aangegeven wat de maximale goot- en bouwhoogte is.
- "Waarde - Archeologie 5" ten behoeve van behoud en bescherming van archeologische waarden.

In het plan is het slopen van de voormalig agrarische gebouwen en de landschappelijke inpassing als voorwaardelijke verplichting opgenomen. Dit plan kent verder geen noemenswaardige bijzonderheden.

Met dit hoofdstuk is voldaan aan artikel 3.1.3 van het Bro.

## **Hoofdstuk 6      Procedure**

### **6.1      Algemeen**

Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerp wijzigingsplan dient overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Dit is het vooroverleg, waarin het conceptplan wordt voorgelegd aan het waterschap en aan die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Voor wat kleinere plannen kan, in overleg, afgezien worden van dit overleg.

Op basis van artikel 3.1.6 Bro dient verslag te worden gedaan van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het wijzigingsplan zijn betrokken. Dit is de inspraak. Van (formele) inspraak kan, zeker bij wat kleinere plannen, worden afgezien. De gemeentelijke inspraakverordening is daarbij ook van belang.

Een ontwerp wijzigingsplan dient conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd te worden. Hierbij is er de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen op het plan. Na vaststelling door het college wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. Het wijzigingsplan ligt na bekendmaking 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid voor belanghebbenden beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State. Het wijzigingsplan treedt vervolgens daags na afloop van de tervisielegging in werking als er geen beroep is ingesteld.

### **6.2      Verslag vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro**

Dit wijzigingsplan is in het kader van het wettelijk overleg niet toegezonden aan de provincie omdat geen sprake is van een bovenlokaal belang. Het gaat om de ontwikkeling van één woning. Vooroverleg met het waterschap heeft plaats gevonden via de digitale watertoets.

### **6.3      Verslag inspraak ex artikel 3.1.6 Bro**

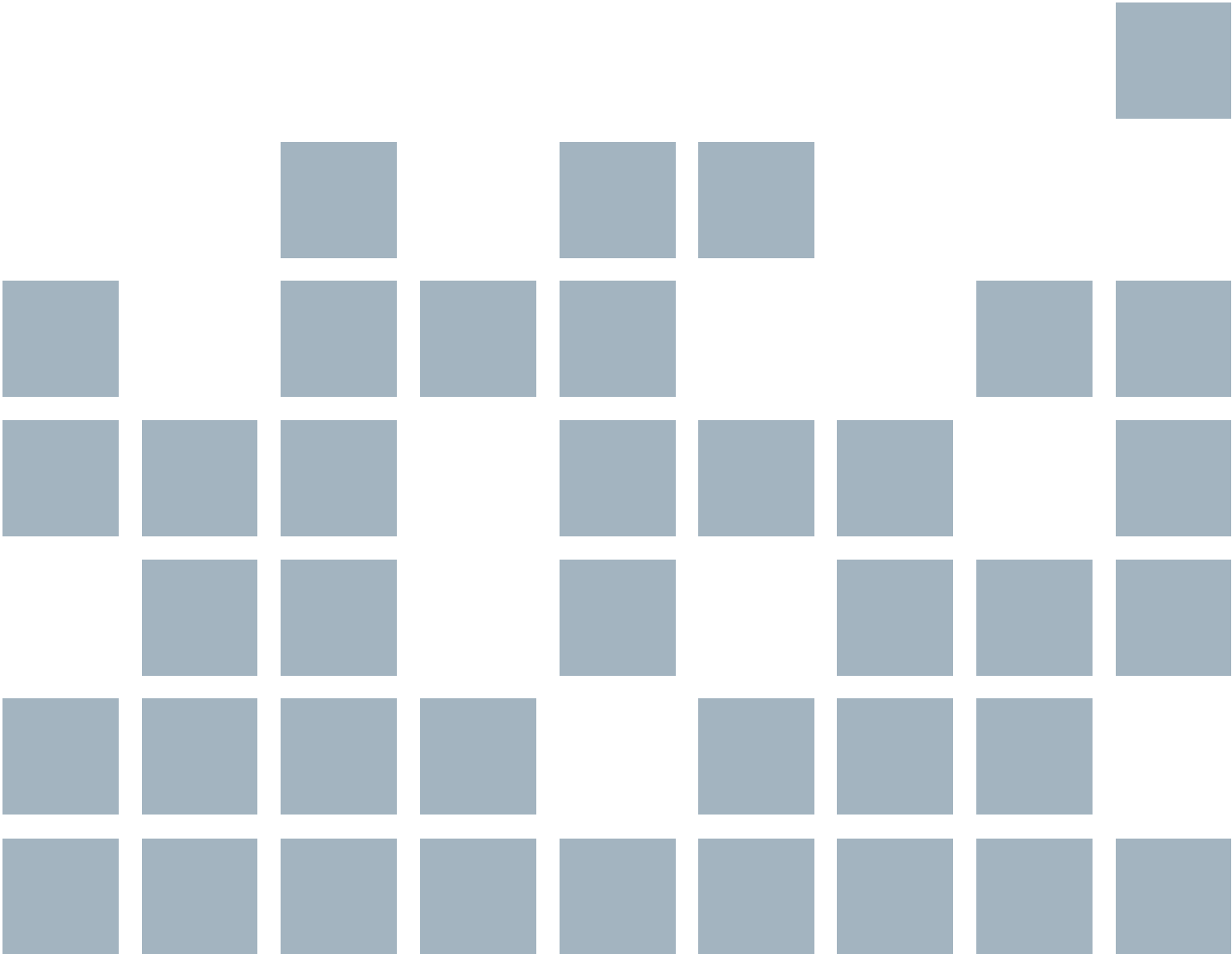
Er wordt voor dit plan geen formele inspraakprocedure gehouden. De burens worden geïnformeerd over de ontwikkeling.

### **6.4      Verslag zienswijzen**

In deze paragraaf, of in een separate bijlage, worden te zijner tijd de zienswijzen op het ontwerp wijzigingsplan en de gemeentelijke reactie hierop opgenomen.



**Bijlagen bij de toelichting**





## **Bijlage 1    Bodemonderzoek**



## **Bijlage 2    Akoestisch onderzoek**



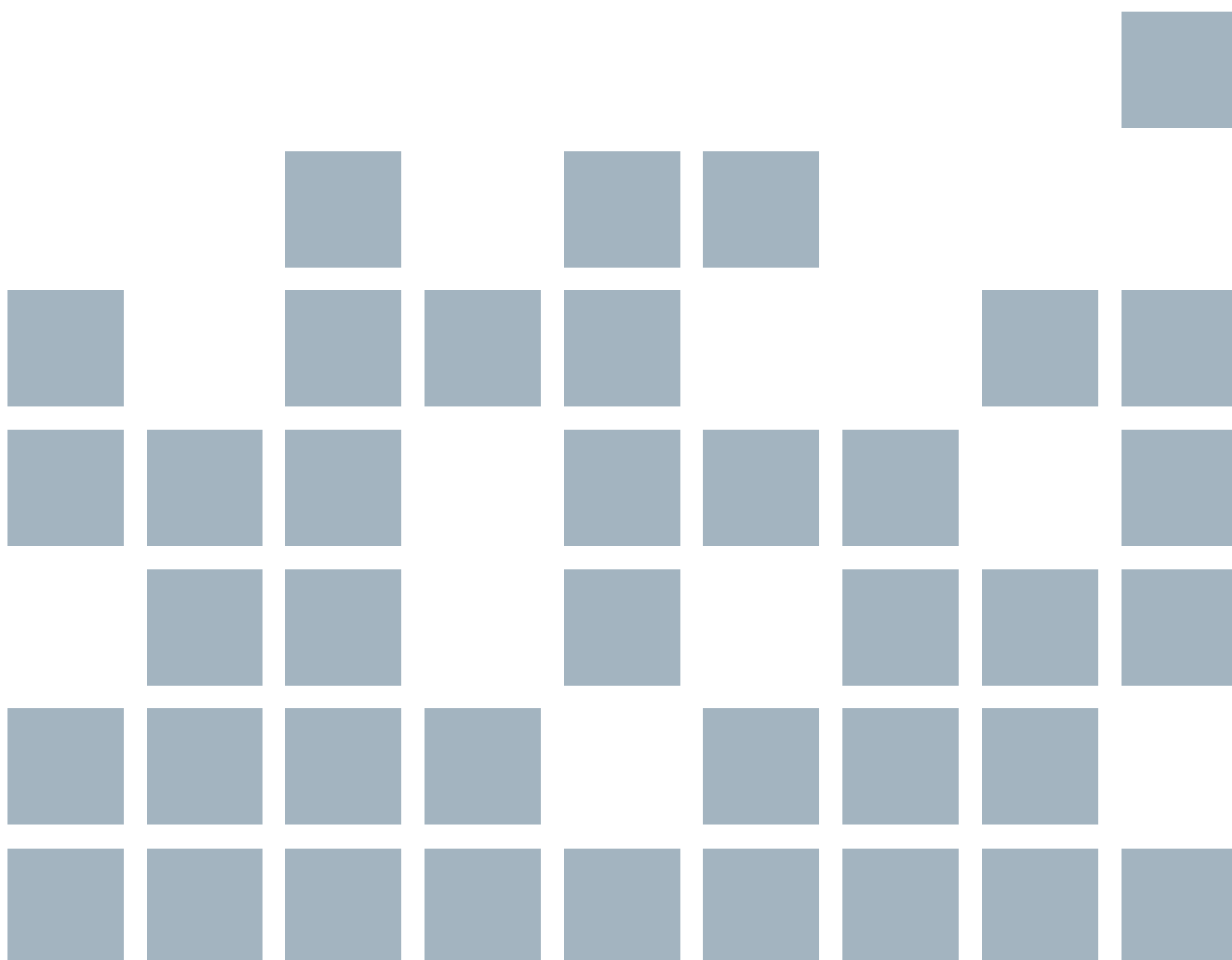
## **Bijlage 3    Watertoets**



## **Bijlage 4      Quick scan flora en fauna**



# Regels





# Hoofdstuk 1      Inleidende regels

## Artikel 1      Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

**1.1      plan:**

het Buitengebied Lingewaard, Kerkstraat 29 Doornenburg met identificatienummer NL.IMRO.1705.218-ON01 van de gemeente Lingewaard;

**1.2      wijzigingsplan:**

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij horende 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:**

a. niet-publieksgerichte aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit:

een beroeps- of bedrijfsactiviteit, waarvan de activiteiten niet specifiek publiekgericht zijn, en die op kleine schaal in een 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, zoals een architectenbureau, adviesbureau, accountant, schildersbedrijf;

b. publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis:

een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit, waarvan de activiteiten in hoofdzaak publieksgericht zijn en waarvan de omvang en uitstraling zodanig is, dat de activiteit past binnen de desbetreffende woonomgeving en derhalve in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden toegestaan, zoals een kapsalon, schoonheidsspecialist, tandarts, huisarts;

**1.6      aardkundige waarde:**

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

**1.7      afhankelijke woonruimte:**

een bijgebouw waarin mantelzorg gehuisvest is, gelegen bij een woning;

**1.8      agrarisch bedrijf:**

een bedrijf, dat is gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren;

**1.9      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 Monumentenwet 1988 en werkend volgens de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie;

**1.10      archeologische verwachting:**

de aan een gebied toegekende verwachting in verband met de kans op het voorkomen van archeologische relictten;

**1.11      archeologische waarden:**

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende archeologische relictten;

**1.12      bebouwing:**

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

**1.13      bed & breakfast:**

het verlenen van logies en ontbijt in een woning, inclusief bijbehorende bijgebouwen;

**1.14 begane grond vloer:**

de vloer van een gebouw, niet zijnde een keldervloer, op het peilniveau;

**1.15 beperkt kwetsbaar object:**

de definitie als opgenomen in het Besluit externe veiligheid inrichtingen;

**1.16 bestaand**

- a. bij bouwwerken: een bouwwerk dat op het moment van de inwerkingtreding van het wijzigingsplan bestaat en is gebouwd krachtens een onherroepelijke omgevingsvergunning of bouwvergunning voor het bouwen, of wordt gebouwd, dan wel nadien kan worden gebouwd krachtens een onherroepelijke omgevingsvergunning of bouwvergunning voor het bouwen, waarvoor de aanvraag vóór het tijdstip van terinzagelegging is ingediend, danwel vergunningvrij gebouwd in overeenstemming met de Woningwet en/of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- b. bij gebruik: het gebruik dat op het moment van de inwerkingtreding van het wijzigingsplan bestaat en in overeenstemming is met het voorheen geldende planologische regime;

**1.17 bestemmingsgrens:**

de grens van een bestemmingsvlak;

**1.18 bestemmingsvlak:**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

**1.19 bevoegd gezag:**

bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning;

**1.20 bijgebouw:**

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

**1.21 bouwen:**

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

**1.22 bouwgrens:**

de grens van een bouwvlak;

**1.23 bouwperceel:**

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

**1.24 bouwperceelgrens:**

de grens van een bouwperceel;

**1.25 bouwvlak:**

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

**1.26 bouwwerk:**

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

**1.27 bouwwijze:**

de wijze van bouwen van een woning, waarbij:

- a. onder aangebouwd wordt verstaan een woning, die deel uitmaakt van een blok van meer dan twee woningen en/of andere functies, waarvan het hoofdgebouw aan het op het aangrenzende bouwperceel gelegen hoofdgebouw is gebouwd;
- b. onder gestapeld wordt een gebouw verstaan, dat uit meerdere naast elkaar en/of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen (appartementen) bestaat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid kan worden beschouwd;
- c. onder twee-aaneen wordt verstaan een woning, waarvan het hoofdgebouw deel uitmaakt van een blok van maximaal twee direct aangebouwde hoofdgebouwen (twee-onder-één-kap);

- d. onder vrijstaand wordt verstaan een woning, waarvan het hoofdgebouw niet aan een op een aangrenzend bouwperceel gelegen gebouw is aangebouwd;

**1.28 extensief recreatief medegebruik:**

die vormen van natuurvriendelijke recreatie welke in hoofdzaak zijn gericht op natuur- en landschapsbeleving, zoals wandelen, fietsen, picknicken, kanoën, survivaltochten en natuurgerichte recreatie zoals vogelobservatie, waarbij de recreatie geen specifiek beslag legt op de ruimte;

**1.29 gebouw:**

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

**1.30 gebruiken:**

gebruiken, het doen gebruiken, laten gebruiken en in gebruik geven;

**1.31 hoofdgebouw:**

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

**1.32 hoofdverblijf:**

- a. het adres waar betrokkene woont of, indien betrokkene op meer dan één adres woont, het adres waar hij naar verwachting gedurende een half jaar de meeste malen zal overnachten;
- b. het adres waar, bij ontbreken van een adres als bedoeld onder a, betrokkene naar redelijke verwachting gedurende drie maanden tenminste twee derde van de tijd zal overnachten;

**1.33 horecabedrijf:**

een bedrijf dat tot doel heeft het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf en/of ter plaatse nuttigen van voedsel en dranken en/of het exploiteren van een zaalaccommodatie, een en ander gepaard gaande met dienstverlening, niet zijnde coffeeshops;

**1.34 huishouden:**

een persoon die of een groep personen die gezamenlijk een huishouding voert;

**1.35 inwoning:**

twee huishoudens die één woning bewonen met gemeenschappelijk gebruik van één of meerdere voorzieningen of (verblijfs)ruimten van die woning en waarbij de woning één hoofdtoegang behoudt en de voorzieningen c.q. (verblijfs)ruimten onderling vrij toegankelijk zijn;

**1.36 kelder:**

een overdekte, met wanden omsloten, voor mensen toegankelijke ruimte, beneden of tot ten hoogste 0,5 m boven peil;

**1.37 kleinschalig kampeerterrein:**

het houden van een kampeerterrein voor ten hoogste 25 kampeermiddelen, met dien verstande dat buiten het kampeerseizoen geen kampeermiddelen aanwezig mogen zijn;

**1.38 kwetsbaar object:**

de definitie als opgenomen in het Besluit externe veiligheid inrichtingen;

**1.39 landschappelijke waarde:**

de aan een gebied aanwezige en toegekende waarden, gekenmerkt door het waarneembare -al dan niet begroeide- deel van het aardoppervlak, dat wordt bepaald door de onderlinge samenhang en beïnvloeding van niet-levende en levende natuur;

**1.40 landschapsplan:**

een plan bij realisering van nieuwe bouw- en/of gebruiksmogelijkheden waarin de ruimtelijke inpassing ten behoeve van landschappelijke kwaliteiten wordt beschreven;

**1.41 mantelzorg:**

het anders dan bedrijfsmatig bieden van zorg aan een of meer leden van een op dat perceel wonende huishouding, die hulpbehoevend is of zijn op fysiek, psychisch en/of sociaal vlak;

**1.42 natuurwaarden:**

de in een gebied aanwezige en aan een gebied toegekende waarden, gekenmerkt door geologische, geomorfologische, bodemkundige en biologische elementen, zowel afzonderlijk als in onderlinge ecologische samenhang;

**1.43 nevenactiviteit:**

een activiteit ondergeschikt aan de hoofdactiviteit in zowel omvang (m<sup>2</sup>), omzet (€) als de effecten op het woon- en leefklimaat;

**1.44 normaal onderhoud, gebruik en beheer:**

werkzaamheden die ter plaatse regelmatig terugkeren, teneinde tot een goed beheer van de gronden te komen; hieronder vallen niet de incidentele ingrepen in bijvoorbeeld de cultuurtechnische situatie of werkzaamheden die een onherstelbare aantasting betekenen van de aan een gebied toegekende waarde;

**1.45 omgevingsvergunning**

vergunning voor activiteiten als genoemd in artikel 2.1 en 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

**1.46 ondergeschikte functie:**

een functie die in ruimtelijke en/of bedrijfseconomische zin ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie binnen een bestemming;

**1.47 ondergeschikte bouwonderdelen:**

een functie die in ruimtelijke en/of bedrijfseconomische zin ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie binnen een bestemming;

**1.48 ondergronds:**

onder peil;

**1.49 overkapping/carport:**

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

**1.50 peil:**

- voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang direct aan een weg grenst: het aansluitend terrein, ter plaatse van die hoofdtoegang;
- voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang niet direct aan een weg grenst: de gemiddelde hoogte van het aan het bouwwerk aansluitende afgewerkte terrein, voor aanvang van de bouwwerkzaamheden, het oorspronkelijke maaiveld;

**1.51 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;

**1.52 prostitutie:**

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

**1.53 publieksgerichte bedrijfsactiviteit aan huis:**

een publieksgerichte bedrijfsactiviteit, waarvan de activiteiten in hoofdzaak publieksaantrekkelijk zijn en waarvan de omvang en uitstraling zodanig is, dat de activiteit past binnen de desbetreffende woonomgeving en derhalve in een (bedrijfs-)woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden toegestaan;

#### **1.54 recreatief medegebruik:**

die vormen van recreatie, die plaats hebben in een omgeving met een niet-recreatieve hoofdfunctie, waarbij het medegebruik ondergeschikt is aan de hoofdfunctie en het hoofdgebruik;

#### **1.55 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;

#### **1.56 teeltondersteunende voorzieningen:**

voorzieningen, anders dan een kas, die door grondgebonden agrarische bedrijven toegepast worden om de teelt van fruit, bomen, groente of potplanten te bevorderen en te beschermen. Teeltondersteunende voorzieningen worden onderscheiden in hoge open teeltondersteunende voorzieningen, hoge gesloten teeltondersteunende voorzieningen en lage gesloten teeltondersteunende voorzieningen. Daarnaast wordt hierin een onderscheid gemaakt in permanente teeltondersteunende voorzieningen en tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen, waarbij als tijdelijk de periode van 15 maart tot 15 november geldt:

##### **a. hoge open teeltondersteunende voorzieningen:**

bouwwerken met een maximale bouwhoogte van 6 m, bedoeld ter tijdelijke ondersteuning van open grondteelt, in de vorm van hagelnetten; de teeltondersteunende voorzieningen zijn toegestaan voor maximaal 6 maanden per jaar, met dien verstande dat de bijbehorende constructiepalen hierbij permanent zijn toegestaan;

##### **b. hoge gesloten tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen:**

bouwwerken met een maximale bouwhoogte van 4 m, bedoeld ter tijdelijke ondersteuning/bescherming van open grondteelt gedurende het teeltseizoen, zoals wandelkappen, kweektunnels, tunnel-, boog- en rolkassen;

##### **c. hoge permanente teeltondersteunende voorzieningen:**

teeltondersteunende voorzieningen tot een hoogte van maximaal 6 meter ter voldoening aan een jaarrond behoefte, zoals ondersteunende kassen, stellingen;

##### **d. lage tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen:**

bouwwerken met een maximale bouwhoogte van 1,5 m, bedoeld ter tijdelijke ondersteuning van open grondteelt gedurende het teeltseizoen, zoals regenkappen, kweektunnels, tunnel-, boog- en rolkassen; de teeltondersteunende voorzieningen zijn toegestaan voor maximaal 6 maanden per jaar;

##### **e. lage permanente teeltondersteunende voorzieningen:**

teeltondersteunende voorzieningen tot en met 1,5 meter hoogte ter voldoening aan een jaarrond behoefte, zoals containervelden;

#### **1.57 uitvoeren:**

uitvoeren, het doen uitvoeren, laten uitvoeren en in uitvoering geven;

#### **1.58 voorgevel:**

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 gevel die op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan kennelijk als zodanig diende te worden aangemerkt;

#### **1.59 voorgevelrooilijn:**

de denkbeeldige lijn die langs de voorgevel van een gebouw loopt alsmede het verlengde van die lijn tot aan de bouwperceelgrens;

#### **1.60 vrijstaand bijgebouw:**

een bijgebouw, dat fysiek geheel los staat van enig ander gebouw, dan wel slechts met een ander gebouw verbonden is door een bouwwerk geen gebouw zijnde, zoals een overkapping of pergola;

#### **1.61 waterhuishoudkundige doeleinden:**

doeleinden die het waterhuishoudingsbelang dienen, zoals watergangen, waterstaatkundige kunstwerken, onderhoudsstroken ten behoeve van het beheer en onderhoud van een watergang e.d.;

#### **1.62 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht:**

Wet van 6 november 2008 (Stb. 496), houdende regels inzake een vergunningstelsel met betrekking tot activiteiten die van invloed zijn op de fysieke leefomgeving en inzake handhaving van regelingen op het gebied van de fysieke leefomgeving (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht), zoals deze luidde op het moment van de terinzagelegging van dit plan;

#### **1.63 woning/wooneenheid:**

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

#### **1.64 woonunit:**

een te verplaatsen/ verwijderen bouwwerk bestaande uit één bouwlaag, geschikt en ingericht ten dienste van het woon-, dag- of nachtverblijf van een of meer personen.

## **Artikel 2 Wijze van meten**

Bij toepassing van deze planregels wordt als volgt gemeten:

#### **2.1 de afstand van een gebouw tot de bouwperceelsgrens:**

de afstand van een gebouw tot de bouwperceelsgrens wordt bepaald door het buitenwerks meten van de kortste afstand van een gevel van het gebouw tot de bouwperceelsgrens;

#### **2.2 bebouwd(e) oppervlak(te) van een bouwperceel:**

de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen;

#### **2.3 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;

#### **2.4 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;

#### **2.5 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;

#### **2.6 de oppervlakte van een bouwwerk:**

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

#### **2.7 overschrijding bouwgrenzen:**

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.

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Agrarisch met waarden - Dijkzone

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

##### 3.1.1 Algemeen

De voor 'Agrarisch met waarden - Dijkzone' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarisch grondgebruik;
  - b. nevenactiviteiten;
  - c. het behoud en de bescherming van landschappelijke waarden;
  - d. extensieve dagrecreatie met bijbehorende wegen en paden;
  - e. landschappelijke inpassing;
  - f. water en voorzieningen voor de waterhuishouding ten behoeve van de waterhuishoudkundige situatie;
  - g. de bestaande nutsvoorzieningen;
- met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ontsluitingsvoorzieningen, parkeervoorzieningen binnen het bouwvlak, groenvoorzieningen en erven en overeenkomstig de in 3.1.2. opgenomen nadere detaillering van de doeleinden.

##### 3.1.2 Nadere detaillering van de bestemming

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

#### **a Landschappelijke waarden**

De landschappelijke waarden worden gevormd door herkenbaarheid van het rivierenlandschap; cultuurhistorie, kleinschaligheid, aanwezigheid van boomgaarden en bosschages, infiltratiemogelijkheden voor water, (door)zichten vanaf de dijk.

Meer specifiek:

1. Cultuurhistorie: dijken met wielen, kaden, binnendijkse afwateringsstelsels;
2. Landschap: Gave gradiënten van kom – oeverwal – uiterwaard – rivier;
3. Landschap: Vrij uitzicht vanaf de dijk over het binnendijkse landschap;
4. Rust, ruimte, donkerte.

#### **b Aardkundige waarden**

De aardkundige waarden betreft de stroomrug Flieren. Dit is de enige stroomrug waarvan het Romeinse niveau niet is aangetast door de rivieren, ooivaaggronden en tuineerdgronden.

#### **c Extensief recreatief medegebruik**

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

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Algemeen

Uitsluitend mag worden gebouwd ten behoeve van deze bestemming.

##### 3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwwerken geen gebouwen zijnde voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. de bouwhoogte bedraagt maximaal 1 m;

### **3.3 Afwijken van de bouwregels**

#### **3.3.1 Schuilstal**

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.2 teneinde een schuilstal toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- a. de schuilstal is ter plaatse noodzakelijk in het kader van dierenwelzijn;
- b. de omvang van de schuilstal mag niet meer bedragen dan 30 m<sup>2</sup>;
- c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m;
- d. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing, dat wordt onderbouwd en gevisualiseerd in een terrein-/ beplantingsplan;
- e. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in de omgeving aanwezige functies en de waarden.

#### **3.3.2 Hoge open teeltondersteunende voorzieningen**

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.2 juncto 3.4.1 ten behoeve van het toestaan van hoge open teeltondersteunende voorzieningen, mits er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de landschappelijke waarden van de dijkzone, als opgenomen in 3.1.2 onder a. De bouwhoogte bedraagt niet meer dan 6 m.

### **3.4 Specifieke gebruiksregels**

#### **3.4.1 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 gebruik van gronden en/of opstallen voor:

- a. de uitoefening van vollegrondsfruit- en/of boomteelt, behoudens bestaand gebruik van de gronden ten behoeve van vollegrondsfruit en/of boomteelt, binnen een afstand van 50 m tot de bestemmingsgrens van voor gewasbeschermingsmiddelen gevoelige functies, zijnde de bestemmingsvlakken met de bestemmingen 'Bedrijf', 'Bedrijf - Agrarisch verwant', 'Cultuur en ontspanning', 'Detailhandel', 'Kantoor', 'Maatschappelijk', 'Recreatie', 'Sport', '4' alsmede binnen een afstand van 50 m tot kleinschalige kampeerterreinen;
- b. een kleinschalig kampeerterrein binnen 50 m van een aanwezige boomgaard;
- c. teeltondersteunende voorzieningen;
- d. het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest.

### **3.5 Afwijken van de gebruiksregels**

#### **3.5.1 Spuitzone**

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.4.1 onder a en b ten behoeve van het verkleinen van de in dat artikel opgenomen afstand van 50 m mits het gebruik niet leidt tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat of van het verblijfsklimaat van voor gewasbeschermingsmiddelen gevoelige functies.

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

#### **3.6.1 Vergunningplicht**

Het is verboden op de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de in het schema onder 3.6.4. opgenomen omgevingsvergunningplichtige werken en werkzaamheden uit te voeren.

#### **3.6.2 Uitzonderingen vergunningenplicht**

Het onder 3.6.1 vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden:

- a. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een aanleg- of omgevingsvergunning is verleend;
- b. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;

- c. welke betreffen het normale onderhoud en/of landschapsbeheer;
- d. welke betreffen het normaal onderhoud, gebruik en beheer ter plaatse van en ten behoeve van bestaande boom- en fruitteelt in de vorm van in elk geval:
  - 1. het plaatsen van teeltondersteunende voorzieningen;
  - 2. het herplanten en verwijderen van bomen en overige houtgewassen;
  - 3. het verharden van gronden voor (kavel)paden en overige verhardingen van maximaal 200 m<sup>2</sup>.

### 3.6.3 Toetsing aan aanwezige waarden

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

### 3.6.4 Schema omgevingsvergunningen

In onderstaand schema zijn de omgevingsvergunningplichtige werken en werkzaamheden opgenomen en is per werk/werkzaamheid aangegeven wat de criteria voor verlening van de omgevingsvergunning is. Voor alle onderstaande werken en werkzaamheden geldt dat het werk of de werkzaamheid noodzakelijk dient te zijn in het kader van het gebruik conform de bestemming.

| <b>Omgevingsvergunningplichtige werken/werkzaamheden</b>                        | <b>Criteria voor verlening van de omgevingsvergunning</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|---------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| het verwijderen van houtopstanden, met uitzondering van boomgaarden             | <ul style="list-style-type: none"> <li>- deze werkzaamheden vinden plaats in het kader van het bos- of natuurbeheer;</li> <li>- de werkzaamheden zijn noodzakelijk in het kader van de agrarische bedrijfsvoering</li> </ul>                                                                                                                                                                                            |
| het diepploegen en diepwoelen van de bodem                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>- deze werkzaamheden vinden plaats in het kader van het bos- of natuurbeheer/ontwikkeling en/of</li> <li>- de werkzaamheden zijn noodzakelijk in het kader van de agrarische bedrijfsvoering;</li> <li>- de werkzaamheden mogen niet leiden tot een onomkeerbare aantasting van de aardkundige waarden;</li> </ul>                                                               |
| het graven, ophogen en egaliseren van de bodem                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- deze werkzaamheden vinden plaats in het kader van het waterbeheer en/of bos- of natuurbeheer;/ontwikkeling en/of</li> <li>- de werkzaamheden zijn noodzakelijk in het kader van de agrarische bedrijfsvoering;</li> <li>- de werkzaamheden mogen niet leiden tot een onomkeerbare aantasting van de aardkundige waarden;</li> </ul>                                            |
| het aanbrengen van niet omkeerbare oppervlakteverhardingen en half verhardingen | <ul style="list-style-type: none"> <li>- de verhardingen zijn noodzakelijk voor het beheren dan wel verbeteren van bos en natuur dan wel voor het mogelijk maken van extensief recreatief medegebruik;</li> <li>- de verhardingen mogen geen onevenredige aantasting betekenen van de aanwezige natuurwaarden;</li> <li>- de werkzaamheden zijn noodzakelijk in het kader van de agrarische bedrijfsvoering;</li> </ul> |

het dempen van poelen, sloten en greppels

- de werkzaamheden mogen niet leiden tot een aantasting van de landschappelijke waarden van de dijkzone;

## **Artikel 4      Wonen**

### **4.1      Bestemmingsomschrijving**

#### **4.1.1      Algemeen**

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maximaal één woning per bestemmingsvlak met dien verstande dat inwoning is toegestaan; mantelzorg uitsluitend na verlening van omgevingsvergunning als opgenomen in 4.5.1;
  - b. niet-publieksgerichte aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten, met dien verstande dat:
    1. maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning, inclusief aan-, uitbouwen en bijgebouwen, tot maximaal 50 m<sup>2</sup>, dan wel het groter bestaand vloeroppervlak, 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. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
    4. er geen detailhandel anders dan de verkoop van lokaal of streekeigen geproduceerde producten mag plaatsvinden met dien verstande dat horeca niet is toegestaan;
    5. het betreft een activiteit die is opgenomen in milieucategorie 1 of 2, zoals opgenomen in Staat van bedrijfsactiviteiten alsmede vergelijkbare activiteiten die via een omgevingsvergunning als opgenomen in 4.5.2 kunnen worden toegestaan;
  - c. 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 4.5.3;
  - d. een woon-/werkenheid is uitsluitend toegestaan na verlening van omgevingsvergunning als opgenomen in 4.5.4;
  - e. (verblijfs)recreatieve voorzieningen, met dien verstande dat nieuwe (verblijfs)recreatieve voorzieningen zijn toegestaan na het verlenen van omgevingsvergunning als opgenomen in 4.5.5;
  - f. water en voorzieningen voor de waterhuishouding ten behoeve van de waterhuishoudkundige situatie;
  - g. parkeervoorzieningen, waarbij artikel 8.2 van toepassing is;
- met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen en erven en groenvoorzieningen.

## **4.2      Bouwregels**

### **4.2.1    Algemeen**

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

### **4.2.2    Gebouwen en overkappingen algemeen**

Voor gebouwen en overkappingen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd op een afstand van minimaal 3 m achter de voorgevelrooilijn van de woning;
- b. overkappingen mogen uitsluitend worden gebouwd gelijk met de naar de weg gekeerde gevel van de woning of daarachter.

### **4.2.3    Hoofdgebouwen**

Hoofdgebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. het hoofdbouw dient te worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. per bouwvlak is 1 woning toegestaan;
- c. goothoogte is maximaal 4,5 m, met dien verstande dat in afwijking daarvan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte' de aangegeven goothoogte als maximum geldt;
- d. bouwhoogte is maximaal 9 m, met dien verstande dat in afwijking daarvan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' de aangegeven bouwhoogte als maximum geldt;
- e. inhoud van woning bedraagt maximaal 850 m<sup>3</sup>. Indien de bestaande inhoud meer bedraagt dan het voorgaande, dan geldt deze bestaande inhoud als maximum.

### **4.2.4    Bijgebouwen en aan- en uitbouwen**

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

- a. gebouwd minimaal 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning;
- b. de gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen maximaal 75 m<sup>2</sup>;
- c. de inhoud van aan- en uitbouwen tellen mee bij de inhoud van de woning als opgenomen in 4.2.3;
- d. goothoogte maximaal 3 m;
- e. bouwhoogte maximaal 5 m;
- f. de afstand van bijgebouwen tot de woning bedraagt maximaal 25 m.

### **4.2.5    Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

Maatvoering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal:

- a. erf- en terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdbouw 1 m;
- b. erf- en terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdbouw 2 m;
- c. een overkappingen is uitsluitend ten behoeve van een woning toegestaan. De bouwhoogte bedraagt maximaal 3 m en de bebouwde oppervlakte maximaal 30 m<sup>2</sup>;
- d. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 2 m.

### **4.2.6    Paardenbak**

In aanvulling op het bepaalde in 4.2.5 geldt voor paardenbakken het volgende:

- a. er is maximaal één paardenbak toegestaan;
- b. de volgende maten worden in acht genomen:
  - 1. minimaal 30 m uit de as van de weg;
  - 2. minimaal 30 m vanaf woningen van derden;
- c. oppervlakte bedraagt maximaal 800 m<sup>2</sup>;
- d. de bouwhoogte van terreinafscheidingen bedraagt maximaal 2 m;
- e. er zijn geen verlichtingsmasten toegestaan.

#### **4.2.7 *Herbouw woning***

Herbouw van een woning is uitsluitend toegestaan op de bestaande locatie binnen het bestemmingsvlak met inachtneming van het bepaalde in artikel 4.2.3.

#### **4.2.8 *Voorwaardelijke verplichting bouwen nieuwe woning***

Het gebruik van de in de aanduiding 'bouwvlak' nieuw te realiseren woning en de bijbehorende gebouwen is uitsluitend toegestaan onder de voorwaarde dat:

- a. de bestaande voormalig agrarische opstallen aan de Kerkstraat 29 geheel zijn gesloopt, conform het schetsontwerp zoals opgenomen in bijlage 2.
- b. de landschappelijke inpassing, bestaande uit een hoogstamboomgaard tussen beide woningen, 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 2 opgenomen inrichtingsplan.

### **4.3 *Afwijken van de bouwregels***

#### **4.3.1 *Verplaatsing van de woning***

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.2.7 ten behoeve van het verplaatsen van de woning, mits:

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

#### **4.3.2 *Omgevingsvergunning bebouwde oppervlakte vrijstaande bijgebouwen***

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.4 teneinde de toegestane bebouwde oppervlakte aan bijgebouwen te vergroten ten behoeve van een buitengebied gerelateerd bijgebouw. Hierbij geldt het volgende:

- a. het bijgebouw draagt bij aan de instandhouding van het agrarisch landschap en natuurbeheer, bijvoorbeeld door het hierin hobbymatig houden van dieren;
- b. de totale bebouwde oppervlakte aan bijgebouwen bedraagt maximaal 150 m<sup>2</sup>;
- c. er is sprake van een landschappelijke verbetering, dat wordt onderbouwd en gevisualiseerd in een terrein- / beplantingsplan;
- d. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- e. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving.

### **4.4 *Specifieke gebruiksregels***

#### **4.4.1 *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:

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

## **4.5 Afwijken van de gebruiksregels**

### **4.5.1 Mantelzorg**

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken als bedoeld in 4.1.1 onder a sub 2 voor het toestaan dat een bijgebouw bij de woning wordt gebruikt als afhankelijke woonruimte, mits:

- a. aangetoond wordt dat het gebruik als afhankelijke woonruimte noodzakelijk is uit het oogpunt van een zorgbehoefte in de vorm van mantelzorg;
- b. duidelijk is wie de zorgbehoevende is of zorgbehoevenden zijn;
- c. de oppervlakte maximaal 75 m<sup>2</sup> bedraagt;
- d. er geen zelfstandige woning ontstaat;
- e. dit niet plaatsvindt in een woonunit;
- f. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

### **4.5.2 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 4.1.1 onder b sub 5, 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 4.1.1 onder b sub 5 toegestane bedrijfsactiviteiten, mits:

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

### **4.5.3 Publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis**

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken als bedoeld in artikel 4.1.1 onder d voor het toestaan van een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. er wordt maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning, inclusief aan-, uitbouwen en bijgebouwen, tot maximaal 50 m<sup>2</sup> gebruikt voor de activiteit;
- b. degene die de activiteit in de woning, inclusief aan-, uitbouwen en bijgebouwen, uitoefent is tevens de bewoner van de woning;
- c. er vinden geen activiteiten plaats die vergunningplichtig zijn op grond van de Wet milieubeheer;
- d. horeca-activiteiten zijn niet toegestaan;
- e. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de verkeers- en parkeersituatie ter plaatse;
- f. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- g. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

### **4.5.4 Woon-/werkenheid**

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken als bedoeld in artikel 4.1.1 onder c teneinde een woon-/werkenheid toe te staan, mits:

- a. er sprake is van een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit, waarbij zowel een niet-publieksgerichte als een publieksgerichte activiteit is toegestaan;
- b. maximaal 150 m<sup>2</sup> wordt gebruikt voor de activiteit; dit mag in zowel de woning als in aan-, uit- en bijgebouwen;
- c. alle overtollige bebouwing wordt gesloopt;
- d. er een landschapsplan wordt overlegd, waaruit de landschappelijke inpassing blijkt;
- e. degene die de activiteit uitoefent tevens de bewoner van de woning is;

- f. er geen activiteiten plaatsvinden die vergunningplichtig zijn op grond van de Wet milieubeheer;
- g. geen horeca-activiteiten ontstaan;
- h. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de verkeers- en parkeersituatie ter plaatse;
- i. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- j. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

#### 4.5.5 Recreatieve activiteiten

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken als bedoeld in

4.1.1 onder e voor het toestaan van recreatieve activiteiten in de vorm van:

- a. bed & breakfast, mits:
  1. opgericht binnen de op het moment van het verlenen van de omgevingsvergunning bestaande bebouwing;
  2. gezamenlijke oppervlakte maximaal 120 m<sup>2</sup> bedraagt, waarbij de maximale oppervlakte per slaapverblijf 30 m<sup>2</sup> mag bedragen en maximaal 10 bedden;
  3. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
  4. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
  5. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;

## Artikel 5 Waarde - Archeologie 5

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologie 5 aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van te verwachten archeologische resten in de bodem.

### 5.2 Bouwregels

#### 5.2.1 Algemeen

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

- a. bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk groter dan 500 m<sup>2</sup> 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, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:
  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 op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd programma van eisen of;
  3. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd programma van eisen 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.

#### 5.2.2 Toetsing

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.2.1 onder a wint het bevoegd gezag advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja of de voorwaarden zoals opgenomen in artikel 5.2.1 onder b sub 1 tot en met 4 dienen te worden gesteld.

#### 5.2.3 Uitzonderingen

Het bepaalde in artikel 5.2.1 onder a is niet van toepassing indien:

- a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn of;
- b. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte met maximaal 500 m<sup>2</sup> 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.

### 5.3 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 zoveel mogelijk in de grond (in situ) te behouden.

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

#### 5.4.1 Omgevingsvergunningplicht

Onverminderd het in de Monumentenwet 1988 bepaalde is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 5.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren over een (gebied met een) oppervlakte van meer dan 500 m<sup>2</sup>:

- a. het ophogen van de bodem met meer dan 1 m;
- b. grondwerkzaamheden dieper dan 0,3 m onder het maaiveld, 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 bomen en beplanting;
- h. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

#### 5.4.2 Verlening

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.4.1 mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden 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.

#### 5.4.3 Uitzonderingen

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.4.1 is nodig voor:

- a. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen; als normaal onderhoud, gebruik en beheer wordt in elk geval het plaatsen van teeltondersteunende voorzieningen en het herplanten van bomen en overige houtgewassen ter plaatse van bestaande vollegrondsfruit- en/of boomteelt;
- b. het vervangen van bestaande drainage tot maximaal de bestaande diepte;
- c. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
- d. werken, geen bouwwerken zijnde, 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. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden waarvoor een vergunning ingevolge de Monumentenwet 1988 nodig is, dan wel waarvoor overige bepalingen van de Monumentenwet 1988 van toepassing zijn.

#### 5.4.4 Beoordelingscriteria

Ten aanzien van de in artikel 5.4.1 genoemde omgevingsvergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:

- a. de omgevingsvergunning 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 het bevoegd gezag 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 het bevoegd gezag, hetgeen is getoetst door de archeologisch deskundige, de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

#### 5.4.5 Beperkingen en voorschriften

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.22 lid 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan het bevoegd gezag de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.4.1 onder beperkingen verlenen en kan het bevoegd gezag voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.4.1, 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 het bevoegd gezag 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 het bevoegd gezag goedgekeurd programma van eisen;
- d. 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.

#### *5.4.6 Archeologisch advies*

Voordat het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.4.1 wint het bevoegd gezag advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.4.1 geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

### **5.5 Wijzigingsbevoegdheid**

#### *5.5.1 Verwijderen dubbelbestemming*

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door het geheel of gedeeltelijk verwijderen van de bestemming Waarde - Archeologie 5, indien op basis van nader 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.

#### *5.5.2 Toekennen dubbelbestemming Waarde - Archeologie 1*

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door de bestemming Waarde - Archeologie 5 om te zetten in de bestemming 'Waarde - Archeologie 1', zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Lingewaard', indien een nieuw rijksmonument is aangewezen.

#### *5.5.3 Wijzigingsbevoegdheid aanpassing diepte*

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door de dieptemaat van 0,3 m. onder maaiveld zoals opgenomen in artikel 5.4.1 sub b aan te passen indien naar het oordeel van het bevoegd gezag, hetgeen is getoetst door de archeologisch deskundige, blijkt dat met een andere dieptemaat geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden.

## **Hoofdstuk 3      Algemene regels**

### **Artikel 6      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 7      Algemene bouwregels**

#### **7.1      Bestaande minimale maten**

In die gevallen dat de bestaande afstand tot enige op de verbeelding aangegeven lijn van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht danwel de Woningwet tot stand zijn gekomen minder bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven, geldt die afstand in afwijking daarvan als minimaal toegestaan.

### **Artikel 8      Algemene gebruiksregels**

#### **8.1      Strijdig gebruik**

Tot een gebruik in strijd met alle bestemmingen wordt in ieder geval begrepen:

- a. een gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting dan wel ten behoeve van prostitutie.

#### **8.2      Parkeren**

Er dienen voldoende parkeerplaatsen te worden aangelegd overeenkomstig de vigerende beleidsregels met betrekking tot parkeernormen. De parkeerplaatsen dienen op het eigen terrein te worden gerealiseerd.

### **Artikel 9      Algemene aanduidingsregels**

#### **9.1      Vrijwaringszone - dijk - 2**

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

### **Artikel 10      Algemene afwijkingsregel**

#### **10.1      Afwijking van maatvoeringen en overschrijdingen**

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. 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;
- b. de regels en de bouw toestaan van niet voor bewoning bestemde gebouwen met een inhoud van ten hoogste 50 m<sup>3</sup> 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.

## **10.2 Verlening**

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 10.1 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;
- c. er sprake is van een zorgvuldige landschappelijke inpassing.

## **Artikel 11 Algemene wijzigingsregels**

### **11.1 Wijzigingsmogelijkheden**

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 m<sup>3</sup> ten dienste van het openbare nut en overige openbare dienstverlening;

### **11.2 Voorwaarden wijzigingsbevoegdheid**

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. er sprake is van een zorgvuldige landschappelijke inpassing.
- g. het wijzigingsplan financieel uitvoerbaar is.

## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 12 Overgangsrecht

#### 12.1 Overgangsrecht bouwwerken

##### 12.1.1 Algemeen

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

- 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.

##### 12.1.2 Afwijken bij omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in 12.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 12.1.1 met maximaal 10 %.

##### 12.1.3 Uitzondering

Het bepaalde in 12.1.1 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.

#### 12.2 Overgangsrecht gebruik

##### 12.2.1 Algemeen

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

##### 12.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het wijzigingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 12.2.1, 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.

##### 12.2.3 Onderbroken gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in 12.2.1, 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.

##### 12.2.4 Uitzondering

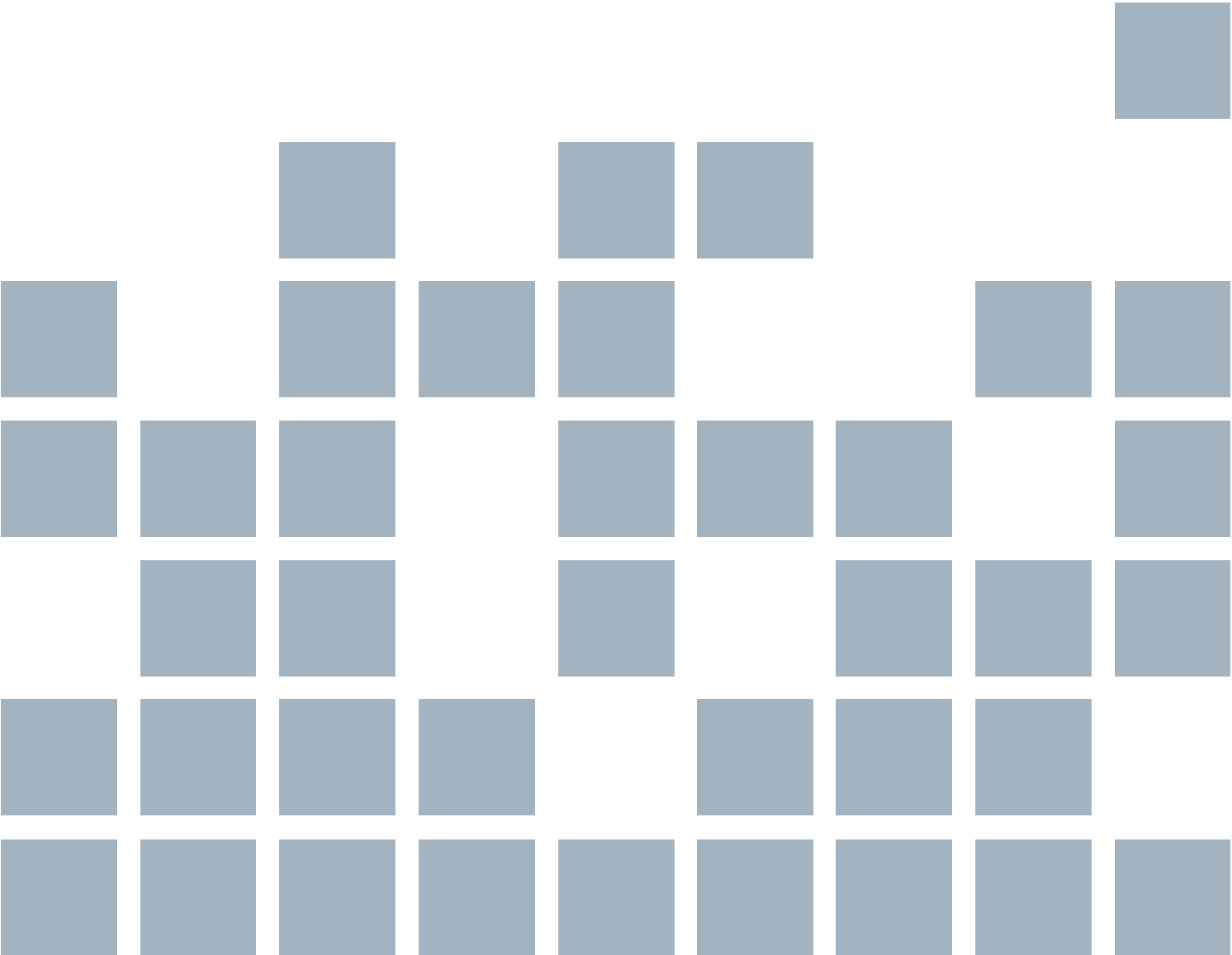
Het bepaalde in 12.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

### Artikel 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het wijzigingsplan 'Buitengebied Lingewaard, Kerkstraat 29 Doornenburg'.

**Bijlagen bij de regels**





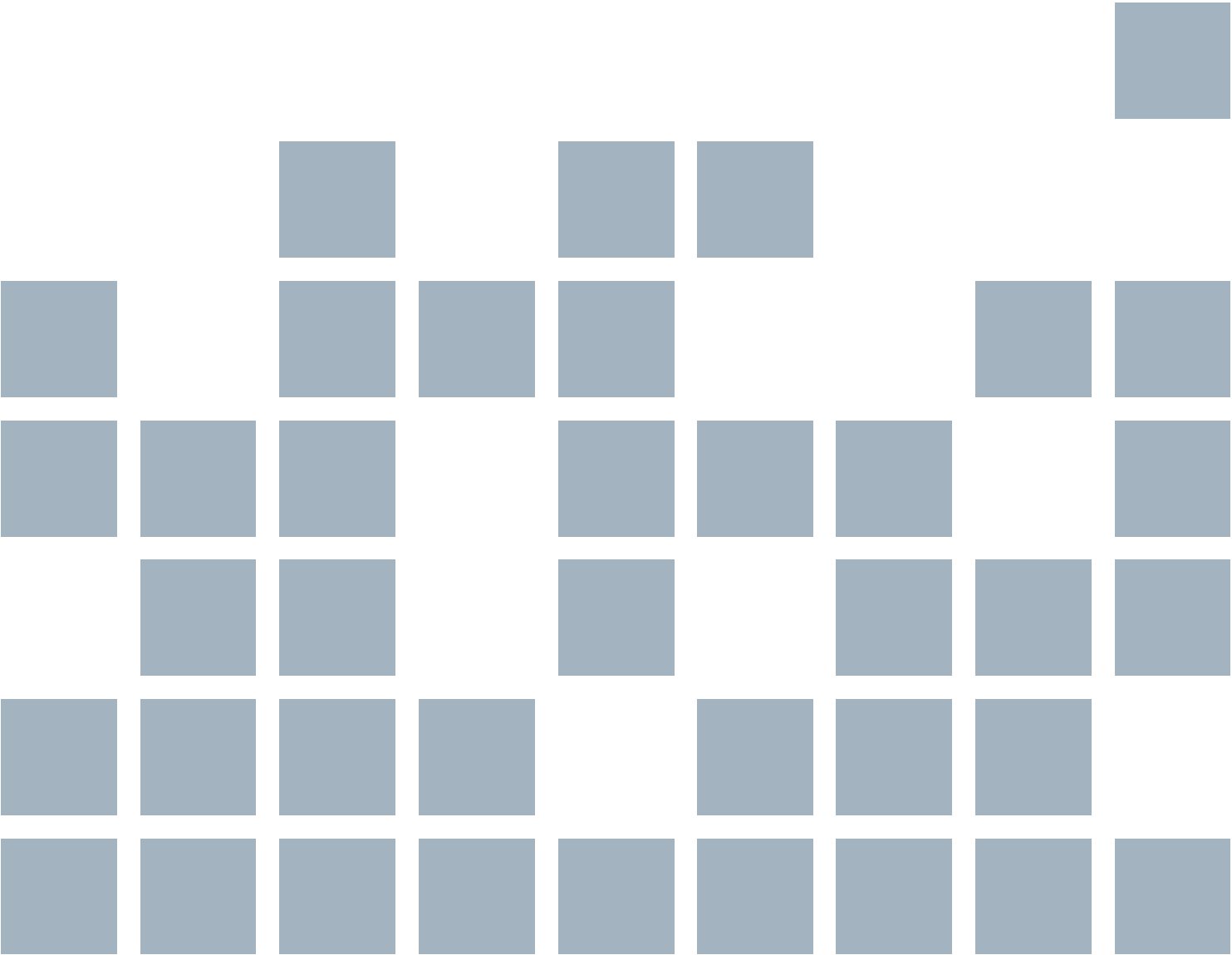
## **Bijlage 1    Staat van bedrijfsactiviteiten**



## **Bijlage 2    Schetsontwerp**



# Verbeelding







**buro-sro.nl**

**stedenbouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement**