Bestemmingsplan

Doornenburg, hoek Groenestraat - Blauwe Hoek

Gemeente Lingewaard

BURO SRO

COLOFON

Gegevens over het plan:

Plannaam:	Doornenburg, hoek Groenestraat - Blauwe Hoek
Identificatienummer:	NL.IMRO.1705.283-VG01
Status:	Vastgesteld
Datum:	Mei 2022
Projectnummer Buro SRO:	29.20.08

Gegevens projectbetrokkenen:

Opdrachtgever:	Van Wijnen Projectontwikkeling Oost
Contactpersoon opdrachtgever:	Mevr. A. van den Brink / Dhr. S. de Vries

Gegevens Buro SRO:

Projectleider Buro SRO:	Dhr. E. Stevens
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

Toelichting 5

Hoofdstuk 1	**Inleiding**	**7**
1.1	Aanleiding voor het bestemmingsplan	7
1.2	Ligging plangebied	7
1.3	Geldend bestemmingsplan	7
1.4	Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2	**Het initiatief**	**9**
2.1	Huidige situatie	9
2.2	Toekomstige situatie	10
2.3	Beeldkwaliteit	13
2.4	Duurzaamheid	13
Hoofdstuk 3	**Beleidskader**	**14**
3.1	Rijksbeleid	14
3.2	Provinciaal beleid	16
3.3	Regionaal beleid	18
3.4	Gemeentelijk beleid	19
Hoofdstuk 4	**Uitvoerbaarheid**	**22**
4.1	Milieu	22
4.2	Water	33
4.3	Ecologie	34
4.4	Verkeer	36
4.5	Cultuurhistorie en archeologie	37
4.6	Explosieven	39
4.7	Economische uitvoerbaarheid	39
Hoofdstuk 5	**Juridische planbeschrijving**	**40**
5.1	Algemeen	40
5.2	Wijze van bestemmen	40
Hoofdstuk 6	**Procedure**	**42**
6.1	Algemeen	42
6.2	Verslag vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro	42
6.3	Verslag inspraak ex artikel 3.1.6 Bro	42
6.4	Verslag zienswijzen	42

Bijlagen bij de toelichting 43

Bijlage 1	**Stedenbouwkundig plan Groenestraat - Blauwe Hoek**	**45**
Bijlage 2	**Vervallen bijlage**	**47**
Bijlage 3	**Beeldkwaliteitsplan**	**49**
Bijlage 4	**Bodemonderzoek Groenestraat 4a**	**51**
Bijlage 5	**Bodemonderzoek Groenestraat 12**	**53**
Bijlage 6	**Bodemonderzoek Groenestraat 24-26**	**55**
Bijlage 7	**Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai**	**57**
Bijlage 8	**Akoestisch onderzoek milieuzonering**	**59**
Bijlage 9	**Verklarende kaart geluidszone industrieterrein**	**61**
Bijlage 10	**Kaart geitenhouderijen**	**63**
Bijlage 11	**Watertoets**	**65**

Bijlage 12	**Quickscan flora en fauna**	**67**
Bijlage 13	**Nader onderzoek huismussen**	**69**
Bijlage 14	**Nader onderzoek steenuil**	**71**
Bijlage 15	**Ecologische voortoets stikstofdepositie**	**73**
Bijlage 16	**Verkeersonderzoek**	**75**
Bijlage 17	**Parkeerbalans**	**77**
Bijlage 18	**Archeologisch onderzoek**	**79**
Bijlage 19	**Proefsleuvenonderzoek**	**81**
Bijlage 20	**Projectleiderssamenvatting**	**83**
Bijlage 21	**Zienswijzennota**	**85**

Regels 87

Hoofdstuk 1	**Inleidende regels**	**89**
Artikel 1	Begrippen	89
Artikel 2	Wijze van meten	95
Hoofdstuk 2	**Bestemmingsregels**	**96**
Artikel 3	Agrarisch met waarden - Dijkzone	96
Artikel 4	Gemengd	100
Artikel 5	Groen	101
Artikel 6	Leiding - Riool	102
Artikel 7	Maatschappelijk	103
Artikel 8	Verkeer - Verblijf	104
Artikel 9	Water	105
Artikel 10	Wonen	106
Artikel 11	Waarde - Archeologie 2	109
Artikel 12	Waarde - Archeologie 5	112
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**115**
Artikel 13	Antidubbeltelregel	115
Artikel 14	Algemene bouwregels	115
Artikel 15	Algemene gebruiksregels	116
Artikel 16	Algemene aanduidingsregels	116
Artikel 17	Algemene afwijkingsregels	117
Artikel 18	Algemene wijzigingsregels	117
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en slotregels**	**118**
Artikel 19	Overgangsrecht	118
Artikel 20	Slotregel	118

Bijlagen bij de regels 119

Bijlage 1	**Lijst van bedrijfsactiviteiten**	**121**
Bijlage 2	**Sloopkaart**	**123**

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding voor het bestemmingsplan

Aan de Groenestraat te Doornenburg liggen een aantal agrarische percelen waar voorheen glastuinbouwbedrijven waren gevestigd. De bedrijven zijn inmiddels gestopt met de bedrijfsvoering en de kassen zijn gesloopt. De initiatiefnemer is voornemens om op deze gronden woningen te realiseren. Het plan voorziet in 55 nieuwe woningen, bestaande uit een gevarieerde samenstelling van woningen die geschikt zijn voor verschillende doelgroepen. Met het plan worden tevens 2 voormalige bedrijfswoningen omgezet naar reguliere woningen. Ook wordt een reeds bestaande woning gelegaliseerd.
De voorgaande ontwikkeling past niet in het geldende bestemmingsplan. Omdat het initiatief wel passend is op de locatie, wordt medewerking verleend aan een herziening van het bestemmingsplan. In dit document wordt dit toegelicht en gemotiveerd waarom dat kan volgens de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

1.2 Ligging plangebied

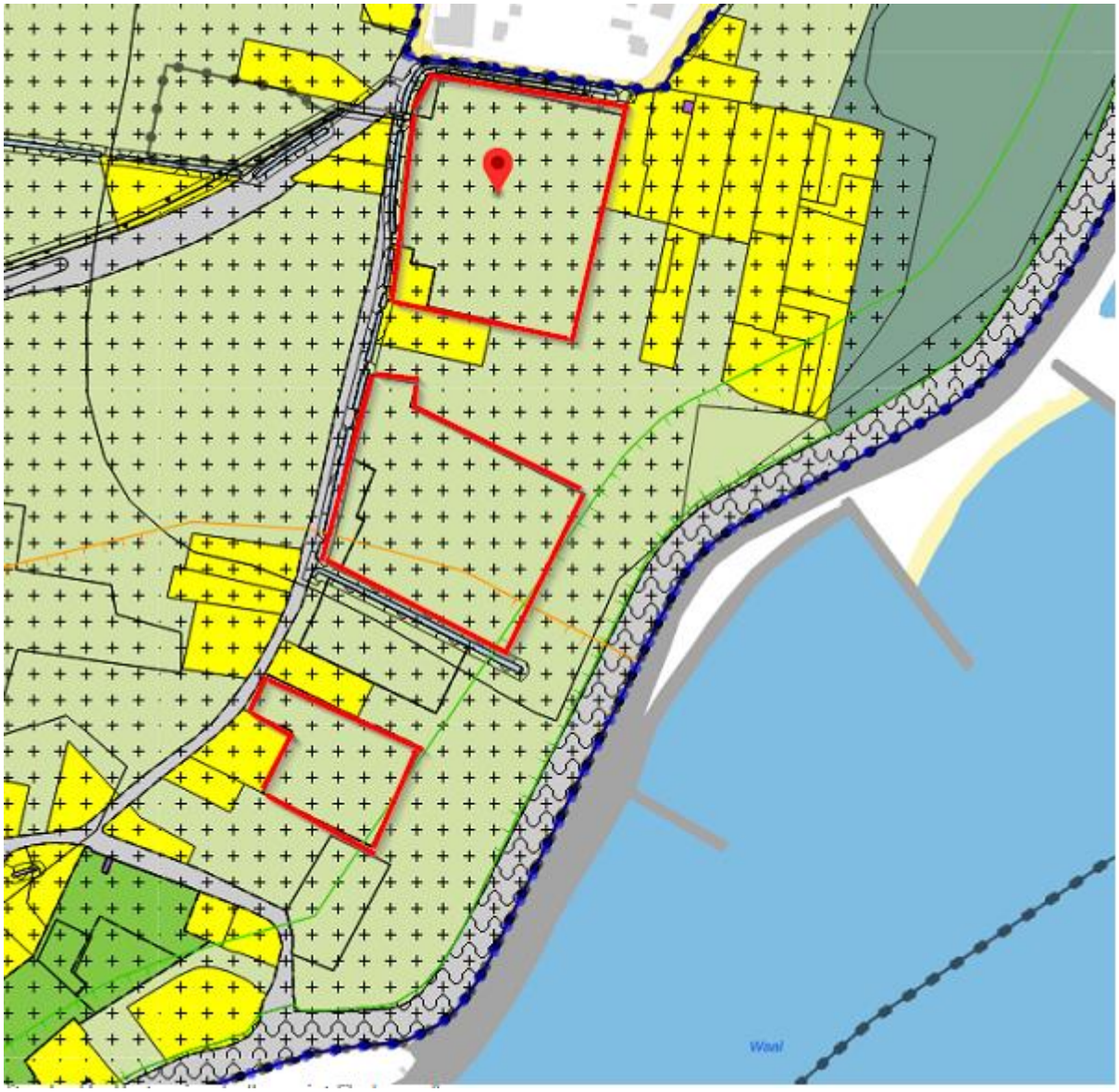
Het plangebied bestaat uit drie locaties, allen gelegen aan de Groenestraat of Blauwe Hoek direct ten zuiden van de kern Doornenburg. Bijgevoegde afbeelding toont globaal de ligging van het plangebied in de omgeving.

Globale ligging van het plangebied (bron: openstreetmap.org)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan ''Buitengebied Lingewaard'', dat door de gemeente Lingewaard op 31 oktober 2013 is vastgesteld (en in 2017 en 2018 is herzien). De drie locaties van het plangebied hebben allen de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden - Dijkzone' met een bouwvlak en de functieaanduiding 'glastuinbouw'. Over de noordelijke en de middelste locatie ligt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5'. Over de zuidelijke locatie ligt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4'. De zuidelijke locatie en een deel van de middelste locatie hebben de gebiedsaanduiding 'geluidzone - industrie'.

De navolgende afbeelding toont een uitsnede van het geldende bestemmingsplan met het plangebied rood omkaderd.



Uitsnede geldend bestemmingsplan (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

De woningbouwplannen uit voorliggend initiatief zijn strijdig met het geldende bestemmingsplan. Daarom is voorliggende herziening van het bestemmingsplan opgesteld.

1.4 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. Voor belanghebbenden zijn informatieavonden georganiseerd en is een website opgericht. Voor het plan is geen formele inspraakprocedure doorlopen.

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 beoogde initiatief.

2.1 Huidige situatie

Het plangebied bestaat uit drie locaties, allen gelegen aan de Groenestraat. De Groenestraat betreft een bebouwingslint welke vanaf de zuidelijke punt van de kern Doornenburg richting het buitengebied loopt. Het plangebied bevindt zich aan de oostzijde van de Groenestraat in de dijkzone. Verder naar het oosten ligt de Waaldijk met daarachter de rivier de Waal. De dijkzone vormt met de rivierdijk en aangrenzende binnen- en buitendijks gelegen wielen, kwelkommen, oude strangen en weilanden een waardevolle en samenhangende landschappelijke structuur. Aan de westzijde van de Groenestraat beginnen de hoger en droger gelegen gronden van de oeverwallen. Op de dijkzone en de oeverwallen is veel bebouwing terug te vinden. De gronden zijn geschikt voor bewoning en de bodem maakt verschillende soorten landbouw, waaronder bloemen- en fruitteelt goed mogelijk. Dit resulteert in een kleinschalig landschap waar akkerbouw, fruitteelt en andere activiteiten (kassen, wonen en bedrijvigheid) elkaar afwisselen. De onderstaande afbeelding toont een luchtfoto van het plangebied. De drie locaties van het plangebied zijn van noord naar zuid:

- Het perceel aan de Groenestraat 24 te Doornenburg;
- Het perceel aan de Groenestraat 12 te Gendt;
- Het perceel aan de Groenestraat 4a te Gendt.

Luchtfoto van het plangebied (bron: PDOK Viewer)

Op alle drie de locaties waren voorheen glastuinbouwbedrijven aanwezig. De bedrijven zijn inmiddels in het kader van de voorgenomen ontwikkeling gestopt met de bedrijfsvoering en de kassen zijn gesloopt. Momenteel is een deel van de gronden tijdelijk in agrarisch gebruik en ligt een deel van de gronden braak.

Groenestraat 24
Op het perceel Groenestraat 24 staat in de zuidwestelijke hoek een woning. Deze woning behoort niet tot het plangebied. Het overige deel van het perceel wel. Naast de woning staat nog een schuur die ten behoeve van het plan wordt gesloopt. Het overige deel van het perceel bestaat uit weiland/grasland.

Groenestraat 12
Op het perceel Groenestraat 12 staan aan de weg twee (voormalige) bedrijfswoningen (nr 12 en 14) en een woning die refereert aan een hooiberg. Deze woning wordt met voorliggend plan gelegaliseerd.

Groenestraat 4a
Op het perceel aan de Groenestraat 4a staat een woning. Het overige deel van dit perceel behoort tot het plangebied en betreft in de huidige situatie een onbebouwd weiland/grasland.

2.2 Toekomstige situatie

Met het plan worden in het plangebied in totaal 55 nieuwe woningen gerealiseerd. Het plan voorziet in een gevarieerde samenstelling van woningen die geschikt zijn voor verschillende doelgroepen. Met het plan worden tevens 2 voormalige bedrijfswoningen omgezet naar reguliere woningen. Ook wordt een reeds bestaande woning gelegaliseerd. Onderstaand wordt per locatie van het plangebied het programma verder beschreven.

Groenestraat 24
Voor de noordelijke locatie van het plangebied, het perceel op de hoek van de Groenestraat en de Blauwe hoek, is een stedenbouwkundig plan opgesteld. De navolgende afbeelding toont een uitsnede van het stedenbouwkundig plan. Het volledige plan is toegevoegd als bijlage 1.

Uitsnede stedenbouwkundig plan

Het stedenbouwkundig plan wordt nader uitgewerkt in een inrichtingsplan.

Het stedenbouwkundig plan bestaat uit de volgende onderdelen:

- 1 huiskamercafé, 1 appartement en 8 rug-aan-rug woningen voor starters/kleine huishoudens in het noordwestelijk deel van het perceel (A);
- 8 rijwoningen voor gezinnen in het noordelijke middendeel (B);
- een woonzorgcomplex met 20 zorgappartementen en 1 beheerderswoning in het zuidelijke middendeel (D);
- 8 seniorenwoningen in het midden en zuidoostelijk deel van het perceel (D);
- 7 vrijstaande woningen, waarvan 3 in het oostelijk deel en 4 in het westelijk deel (C1 en C2).

De bebouwing van het blok met de rug-aan-rug woningen en het huiskamercafé met appartement refereert aan een boerderij. Deze boerderij speelt de hoofdrol in het ruimtelijk beeld van het geheel, dat ontworpen is als een boerenerf. De overige bebouwing zal zich door de vormgeving en het materiaalgebruik tonen als bijgebouwen, met deels het karakter van een stal en schuur en deels van kassen. De bebouwing van de rijwoningen en zorgappartementen refereert aan schuren. De seniorenwoningen refereren aan kassen. In het midden van het perceel wordt een fietsenstalling en een bijgebouw in de vorm van een hooitmijt gerealiseerd. Ter plaatse van het huiskamercafé is een kleinschalige horecavoorziening toegestaan van maximaal 90 m².

Deze locatie krijgt ontsluitingen aan de Blauwe Hoek. De vrijstaande woningen aan de Groenestraat krijgen per 2 woningen een gezamenlijke inrit. Bij de vrijstaande woningen is voldoende ruimte om op eigen terrein te parkeren. Het plan voorziet in 73 parkeerplaatsen in de openbare ruimte voor de overige woningen en functies in dit deel van het plangebied.

Groenestraat 12

Op de middelste locatie van het plangebied worden de twee bestaande bedrijfswoningen (nr 12 en 14) omgezet naar burgerwoningen. Direct ten zuiden van de bedrijfswoningen krijgt één bestaande woning planologische bestemming en wordt één nieuwe woning gerealiseerd. Deze woningen worden allebei met een eigen inrit ontsloten via de Groenestraat. Bij de woningen is voldoende ruimte om op eigen terrein te parkeren middels een compacte erfopzet. De onderstaande afbeelding toont een uitsnede van het schetsontwerp van de te legaliseren woning en de nieuw te realiseren woning op deze locatie.

Groenestraat 4a
Op de zuidelijke locatie wordt op het perceel Groenestraat 4a één extra vrijstaande woning gerealiseerd. Deze woning wordt ontsloten via de Groenestraat. Bij de woning is voldoende ruimte om op eigen terrein te parkeren. De onderstaande afbeelding toont een uitsnede van het schetsontwerp voor deze locatie.

De onderstaande tabel geeft een overzicht van het aantal woningen en het type woningen dat met voorliggend plan gerealiseerd wordt. De bestaande (bedrijfs)woningen de positief bestemd worden zijn niet in dit overzicht opgenomen. Voor de nieuwe woningen is aangegeven in welk prijssegment de woningen worden gerealiseerd.

Woningtype	**aantal woningen**	**prijssegment**
Zorgappartementen	10	midden huur
	10	dure huur
Beheerderswoning	1	midden huur
Rug-aan-rug / starterswoningen	2	betaalbare koop
	6	goedkope koop
Appartement	1	betaalbare koop
Eengezinswoningen	8	betaalbare koop
Seniorenwoningen	4	betaalbare koop
	4	dure koop
Vrijstaande woningen	9	dure koop
Totaal	**55**	

Binnen het plan wordt een gedifferentieerd woningaanbod gerealiseerd bestaande uit diverse type woningen in verschillende prijsklassen. Van de 55 woningen die binnen het plangebied gerealiseerd worden bevindt zich meer dan 50% in de categorie betaalbaar (sociale huur, midden huur, goedkope koop en betaalbare koop) het gaat hier om 32 van de 55 woningen.

2.3 Beeldkwaliteit

Voor de beoogde beeldkwaliteit is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het beeldkwaliteitsplan is opgenomen als bijlage 3 bij de toelichting. Dit beeldkwaliteitsplan geldt als aanvullend welstandsbeleid voor de nieuw te realiseren woningen binnen het plangebied. Voor een inhoudelijke omschrijving van de beeldkwaliteit wordt naar de bijlage verwezen.

2.4 Duurzaamheid

In een duurzame leefomgeving wordt bewust omgegaan met energie, klimaat, grondstoffen, ruimte, water en groen. Ruimtelijke ontwikkelingen zijn een logisch moment om de verschillende aspecten van duurzame stedenbouw vanaf het begin in de planvorming mee te nemen.

Bouwbesluit
Het Bouwbesluit stelt eisen aan energiezuinigheid van nieuwe woningen en utiliteitsgebouwen. De maat voor energiezuinigheid heet Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC). Voor woningen geldt sinds 2015 een Energie Prestatie Coëfficiënt van 0,4 op gebouwniveau. Vanaf 2020 wordt deze verlaagd richting een coëfficiënt dichter bij de nul. Vanaf 2020 moeten alle nieuwe gebouwen voldoen aan de BENG-eisen. Dit is rijksbeleid, waarbij BENG staat voor Bijna EnergieNeutrale Gebouwen.

Kansen
Bij de herinrichting van een perceel en bij nieuwbouw liggen kansen om duurzaamheid te verbeteren. Het energieneutraal maken van een gebouw kan beter bij de bouw dan achteraf. Nieuwbouw biedt de kans om meteen voor een duurzame wijze van verwarming te kiezen, maar ook andere duurzaamheidsaspecten zijn bij nieuwbouw relatief eenvoudig te realiseren, zoals het opwekken van duurzame energie. Het is van belang de kansen voor het opwekken van duurzame energie te benutten om de gestelde toename van duurzaam opgewerkte energie te behalen. Sinds 01-07-2018 moeten nieuwe woningen gasloos worden gebouwd. Daarnaast kan bij de inrichting van de buitenruimte rekening worden gehouden met water- en hittestress. Het aanplanten van groen is goed voor de klimaatbestendigheid, omdat het bijdraagt aan het verminderen van de hittestress en het verbeteren van het watervasthoudend vermogen van het gebied.

Planspecifiek
Met voorliggend plan is sprake van zuinig ruimtegebruik, omdat agrarische bedrijfsbebouwing is gesloopt en hiervoor in de plaats nieuwe woningen worden gebouwd. De nieuwe woningen zullen voldoen aan de nieuwe eisen van energie en conform het Bouwbesluit gasloos worden gebouwd. Het geheel wordt landschappelijk ingepast op de overgang van woonperceel naar agrarisch perceel door middel van struweelbeplanting met boomvormers. Tevens worden op diverse plaatsen in het plangebied bomenrijen geplant. Dit draagt bij aan het voorkomen van hittestress en een te hoog oplopende binnentemperatuur. Tevens biedt het terrein zo meer mogelijkheden voor opvang van regenwater. Ten behoeve van de opvang van regenwater worden in het plangebied tevens 4 groene veldjes gecombineerd met wadi's.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)
Per januari 2021 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) van kracht. De NOVI biedt een langetermijnperspectief op de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland tot 2050. Met de NOVI geeft het kabinet richting aan de grote opgaven die het aanzien van Nederland de komende dertig jaar ingrijpend zullen veranderen. Met de NOVI benoemt het Rijk nationale belangen, geeft het richting op de vier prioriteiten en helpt keuzes maken waar dat moet. Want niet alles kan overal. Deze visie is ontwikkeld in nauwe samenwerking met provincies, gemeenten, waterschappen, maatschappelijke instellingen en burgers. De vier prioriteiten zijn:

- Naar een duurzame en concurrerende economie;
- Naar een klimaatbestendige en klimaatneutrale samenleving;
- Naar een toekomstbestendige en bereikbare woon- en werkomgeving;
- Naar een waardevolle leefomgeving.

De NOVI is vastgesteld op grond van de geldende regelgeving omdat de Omgevingswet nog niet in werking is. De NOVI voldoet tevens aan de eisen die de Omgevingswet stelt aan een omgevingsvisie. Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze omgevingsvisie dan ook gelden als de Nationale Omgevingsvisie in de zin van deze wet.

Met de komst van de NOVI komen meerdere nationale beleidsstukken te vervallen, waaronder de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Strategisch relevante delen van de SVIR en het Barro worden echter opgenomen in de NOVI en blijven daarmee ook na inwerkingtreding van de NOVI gelden. Dit bestemmingsplan zal daarom ook aan dit beleid worden getoetst.

Gebiedsgericht
De NOVI 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.

In het Barro waren regels opgesteld waarmee deze gebiedsbescherming juridisch verankerd is richting lagere overheden. Via het Besluit ruimtelijke ordening en het Besluit omgevingsrecht zijn deze regels aanvullend vastgelegd.

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."

Planspecifiek

Gebiedsgericht

Het plangebied ligt niet in een van de aangewezen gebieden van de NOVI/SVIR en het Barro. Er zijn geen specifieke randvoorwaarden voor dit plan.

Ladder duurzame verstedelijking

Met voorliggend initiatief worden 55 nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Hiermee is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarom dient de ladder voor duurzame verstedelijking te worden doorlopen.

Kwantitatieve behoefte

De provincie Gelderland stuurt op een gezonde regionale woningbouwprogrammering. Hierbij is de provincie opgebouwd in regio's. Lingewaard valt binnen de regio Arnhem-Nijmegen en deze regio vormt ook het verzorgingsgebied van de woningbouwontwikkelingen in Lingewaard. Er zijn afspraken gemaakt met de Regio Arnhem Nijmegen over de groei van de woningvoorraad (kwantitatief) en over de 'kwaliteiten', zoals het aandeel huurwoningen en betaalbare woningen. Dit is vertaald naar subregio's. In de Woondeal regio Arnhem-Nijmegen blijkt dat wordt uitgegaan van een groei van de woningvoorraad met 50.000 tot 60.000 woningen in de komende 20 jaar. Met een accent op de komende 5 jaar (versnelling: + 20.000 woningen).
De gemeente Lingewaard wil een bijdrage leveren aan deze opgave en heeft als ambitie voor het nieuwbouwprogramma een verdubbeling van het tempo van de afgelopen 5 jaar (circa 250 woningen versus 130 woningen gemiddeld per jaar). In de periode 2020-2025 wil de gemeente circa 1.280 woningen toevoegen. Voorliggend plan levert met de realisatie van 55 nieuwe woningen een bijdrage aan deze kwantitatieve behoefte.

Kwalitatieve behoefte

De gemeente wil sturen op de juiste woningen op de juiste plek, voor de juiste doelgroepen. Er is aanvullende behoefte aan een gedifferentieerd programma, met daarbinnen een aantal belangrijke accenten:

- Sociale huur: gelijkvloers, waaronder klein en betaalbaar (onder de eerste aftoppingsgrens van de huurtoeslag): 200-250 woningen in de periode tot 2030. Hiermee komt de kernvoorraad in 2030 op ca 4.110 sociale huurwoningen.
- Middeldure huur: beperkt, met name tot € 1.000. Orde van grootte: 100 woningen tot 2030.
- Goedkope koop (rond 2 ton): circa 250 - 300 woningen, bereikbaar voor starters. Daarbij staat de gemeente open voor meer variatie (kleinere woningen ca. 60-80 m2, met een evenwichtige prijs-kwaliteitsverhouding).
- Daarnaast voegt de gemeente 2-onder-1-kap- en vrijstaande woningen aan de voorraad toe.
- De opgave is om 50% van het nieuwbouwprogramma te realiseren in de sociale huur, goedkope koop, middenhuur en betaalbare koopwoningen tussen 2 en 3 ton (aansluitend bij de Woondeal en regionale monitor). De overige 50% wordt gerealiseerd in de duurdere prijsklasse boven 3 ton. Dit is volgens het woningbehoefteonderzoek van Companen, en spoort ook met de inbreng van stakeholders.

Specifieke doelgroepen waar de gemeente Lingewaard zich op wil richten zijn ouderen en huishoudens met een zorgvraag, starters/jongeren en statushouder, arbeidsmigranten en woonwagenbewoners.
Voorliggend plan voorziet in een gevarieerde samenstelling van woningen die geschikt zijn voor verschillende doelgroepen. Het plan voorziet in 55 nieuwe woningen, waaronder appartementen (voor ouderen), rug-aan-rug-woningen, rijwoningen, levensloopbestendige woningen en vrijstaande woningen. In paragraaf 2.2 is een tabel opgenomen met het aantal en type woningen en het prijssegment waarin de woningen worden gerealiseerd.

Met deze variatie aan woningtypen en verschillende prijssegmenten levert het plan tevens een bijdrage aan de kwalitatieve behoefte.

Locatie
Daarnaast dient in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking te worden ingegaan op de locatie van het initiatief. De prioriteit in het beleid ligt bij inbreidings- en transformatielocaties. Het plangebied betreft oude glastuinbouwlocaties direct ten zuiden van de kern Doornenburg. In de kern Doornenburg zijn er geen alternatieve locaties om deze woningbouw mogelijk te maken. De Groenestraat is een bebouwingslint en de locaties van het plangebied sluiten grotendeels aan op bestaande woningen aan het lint. Hiermee zijn het logische locaties voor nieuwbouw. De ladder voor duurzame verstedelijking is hiermee succesvol doorlopen.

Het initiatief is passend binnen het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

Algemeen
In de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland (december 2018) staan de hoofdlijnen van het provinciale ruimtelijk beleid. Op 24 september 2014 is door Provinciale Staten van Gelderland de Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld. Deze is op 19 december 2018 geactualiseerd op basis van de nieuwe omgevingsvisie. De Omgevingsverordening is een uitwerking van de Omgevingsvisie en stelt regels waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen. De Omgevingsvisie en -verordening zijn beide op 1 maart 2019 in werking getreden. De Omgevingsvisie en -verordening zijn dynamische instrumenten. Doordat wetten veranderen of door de komst van nieuwe initiatieven, kijkt de provincie twee maal per jaar of de plannen moeten worden aangepast.

Omgevingsvisie Gaaf Gelderland
De provincie wil de focus leggen op een duurzaam, verbonden en een economisch krachtig Gelderland. Door daarin te investeren wil de provincie werken aan een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland centraal. Om dat te bereiken wordt de focus gelegd op zeven ambities op het gebied van energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, biodiversiteit, bereikbaarheid, vestigingsklimaat en woon- en leefomgeving. Deze ambities worden hieronder kort samengevat:

- Een versnelde energietransitie, gericht op forse vergroting van het aandeel duurzame energie en passend bij de Gelderse kwaliteiten;
- Een op de toekomst toegerust beschermend klimaatbeleid;
- Een voortvarend en innovatief circulair beleid;
- Een stimulerend en beschermend beleid voor biodiversiteit;
- Efficiënte, duurzame en innovatieve bereikbaarheid, toegesneden op de veranderende vraag;
- Een duurzaam, dynamisch en toegankelijk economisch vestigingsklimaat, waar voor ondernemers en inwoners een sterke aantrekkingskracht vanuit gaat;
- Een duurzaam en divers woon- en leefklimaat, dat steeds weet te anticiperen op ontwikkelingen.

Om Gelderland voor mensen en bedrijven aantrekkelijk te houden, is de kwaliteit van de leefomgeving van groot belang, zoals goed bereikbare voorzieningen, aansprekende evenementen, unieke cultuurhistorie, inspirerende culturele voorzieningen en een mooie natuur. Ook goed wonen hoort daarbij. Gelderland heeft op woongebied een bijzondere positie met uiteenlopende stedelijke en landelijke woonkwaliteiten. Om het landschap open, groen en het voorzieningenniveau op peil te houden en leegstand te voorkomen, is bouwen binnen bestaand verstedelijkt gebied het vertrekpunt. De provincie geeft de voorkeur aan het benutten van bestaande gebouwen en het concentreren van bebouwing. Pas als er geen andere goede mogelijkheden zijn, kan er aan de randen van steden of dorpen uitgebreid worden.

De dynamiek op de woningmarkt is groot. Mensen worden ouder, wonen steeds langer alleen en zelfstandig, worden steeds meer energiebewust en zijn mobieler dan vroeger, waardoor ze ook meer en makkelijker verhuizen. Het grootste deel van de woningen die in 2050 in Gelderland nodig zijn, staat er al. Maar deze woningen zijn niet klaar voor de toekomst en moeten aangepast of vervangen worden.

Voor de provincie staat een goede balans tussen de vraag en aanbod van woningen in verschillende prijscategorieën voorop, ook voor specifieke doelgroepen. De meeste woningen zijn verre van energieneutraal en klimaatbestendig. De provincie stimuleert innovaties op dit terrein, zoals het aardgasloos maken van bestaande woningen en het verduurzamen van woonwijken. Daarnaast is de provincie met haar partners in gesprek over hoe het vraagstuk van klimaatadaptatie en wonen slimmer aangepakt kan worden. Voldoende groene ruimte, koele plekken, opvang van water in het licht van de klimaatverandering is immers van belang, zeker met het oog op de gezondheid van de Gelderlanders.

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
Ter plaatse van het plangebied zijn de volgende relevante artikelen uit de Omgevingsvisie en -verordening van toepassing:

Regels Glastuinbouw: tijdelijk verbod nieuwvestiging / tijdelijk verbod uitbreiding / tijdelijk verbod hervestiging
De provincie zet in op de herstructurering van de glastuinbouw sector. Met onderhavig plan worden woningen gerealiseerd op locaties waar voorheen glastuinbouwbedrijven aanwezig waren. Dit plan maakt glastuinbouw daarmee niet meer mogelijk.

Romeinse Limes
De provincie streeft ernaar om de Romeinse Limes te beschermen tegen ongewenste ingrepen en verder te ontwikkelen en beleefbaar te maken. Op basis hiervan zijn ontwikkelingen alleen mogelijk als deze de aanwezige kernkwaliteiten niet aantasten. De kernkwaliteiten van de Romeinse Limes zijn forten (castella), burgerlijke nederzettingen, kampdorpen (vici) grafvelden, de militaire infrastructuur, bestaande uit wegen, waterwerken en wachttorens en scheepswrakken. Voorheen stonden op de locaties van het plangebied kassen. De voorgenoemde kernkwaliteiten zijn niet in het plangebied aanwezig en kunnen zodoende ook niet door het plan worden aangetast.

Nationaal landschap
Het plangebied ligt in het Nationaal landschap De Gelderse Poort in het deelgebied 'Ooijpolder en Rijnstrangen'. Een bestemmingsplan voor gronden binnen een Nationaal landschap, maar buiten de Groene ontwikkelingszone, het Gelders natuurnetwerk en de Nieuwe Hollandse Waterlinie, maakt alleen bestemmingen mogelijk die de kernkwaliteiten van een Nationaal Landschap niet aantasten. Het deelgebied 'Ooijpolder en Rijnstrangen' bevat de volgende kernkwaliteiten:

- Gave gradiënten van kom-oeverwal-uiterwaard-rivier en dynamiek van de rivieren;
- Overwegend open landschap met in de kom afwisseling van weidebouw, oude strangen en kleiputten met ooibos; oeverwal afwisselend open en kleinschalig met afwisseling van bouwland, grasland, boomgaard;
- Vrij uitzicht vanaf de dijk over het binnendijkse landschap, over de rivieren en naar de stuwwallen van Nijmegen en Montferland;

- Cultuurhistorische kwaliteiten verweven in het landschap zoals talrijke historische boerderijen, plaatselijk op terpen en met relicten van de IJssellinie;
- Bebouwing overwegend geconcentreerd in dorpen en (dijk)linten;
- Dorpen en gehuchten op oeverwallen en pleistocene zandopduikingen en boerderijen op terpen;
- Sterk contrast met de besloten stuwwal;
- Rust, ruimte en donkerte te midden van een steeds verder verstedelijkende omgeving.

Met voorliggend plan worden woningen gerealiseerd op voormalige glastuinbouwlocaties. Er zijn in en rondom het plangebied geen van de bovenstaande kernkwaliteiten van het nationaal landschap Gelderse Poort aanwezig waar het plan een negatief effect op kan hebben. De landschappelijke waarde en herkenbaarheid wordt niet aangetast door het initiatief. Met het plan worden daarom geen kernkwaliteiten aangetast. De nieuwe woningen worden gerealiseerd aan de rand van de kern Doornenburg en in het bestaande bebouwingslint. Dit sluit aan bij één van de bovengenoemde kernkwaliteiten.

Hiermee past het initiatief binnen het provinciaal beleid.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Woonagenda subregio Arnhem e.o. 2021-2023

In de subregio Arnhem e.o. werken de gemeenten Arnhem, Lingewaard, Overbetuwe, Rheden, Renkum en Rozendaal op een praktische manier samen aan het thema wonen. Dat doen ze op basis van vraagstukken die lokaal spelen en vraagstukken die bovenlokaal belangrijk zijn, maar ook met het oog op afspraken met de provincie over afstemming van woningbouwplannen. De subregionale opgaven zijn:

Thema's	Opgaven
Sneller	Kwantitatieve opgave Adaptief programmeren Afstemming initiatieven
Betaalbaar	Betaalbaarheid in huur en koop Betaalbare verduurzaming
Toekomstbestendige voorraad	Flexibiliteit Groen en circulair Leefbaarheid, jaren 60/70 wijken
Focus op doelgroepen	Arbeidsmigranten Woonwagenbewoners Wonen-zorg

Wat betreft de kwantitatieve opgave is de huishoudensgroei tot 2030 conform de onderstaande tabel de richtsnoer voor de woningbouwontwikkeling in de subregio. Vanzelfsprekend landt een groot deel van de opgave in stad Arnhem, maar ook Lingewaard en Overbetuwe kennen een relatief forse opgave.

Tabel 1. Huishoudensgroei tot 2030 in subregio en gemeenten

	Inloop woningtekort tot 2%	Huishoudensgroei 2019-2025	Huishoudensgroei 2025-2030	Totaal 2019-2030
subregio Arnhem	**1.150**	**7.830**	**3.530**	**12.510**
Arnhem		4.500	2.370	**6.870**
Lingewaard		1.130	430	**1.560**
Overbetuwe		1.400	410	**1.810**
Renkum		420	130	**550**
Rheden		340	150	**490**
Rozendaal		40	40	**80**

Bron: Woningmarktonderzoek 2019, Companen

Planspecifiek
Onderhavig initiatief levert met het realiseren van 55 nieuwe woningen van verschillende woningtypen zowel een kwantitatieve als een kwalitatieve bijdrage aan de woningbehoefte van de subregio Arnhem en omgeving. Voorliggend plan is in de subregio 2 jaar geleden besproken en goedgekeurd. Hiermee past het plan binnen het beleid van de subregionale woonagenda.

Het initiatief is passend binnen het regionaal beleid.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Lingewaard 2012 - 2022

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. Dit aangevuld met de ambities die de gemeente heeft.
In 2004 zijn er binnen de Stadsregio afspraken gemaakt over woningbouwcontouren waarbinnen gebouwd mag worden. Dezelfde contouren zijn in de nieuwe verstedelijkingsvisie van de regio (geldend tot 2020) ongewijzigd overgenomen. Uitbreidingen buiten deze contouren zijn onder voorwaarden op enkele plaatsen toegestaan. Na vaststelling van de structuurvisie Lingewaard 2012-2022 zijn de woningbouwcontouren van de Stadsregio losgelaten. Plannen dienen aan de ladder van duurzame verstedelijking worden getoetst.

Naast de bouwopgaven gebonden aan de contouren, wordt er heel beperkt gebouwd in het landelijk gebied. Dit laatste komt voort uit de functieverandering van glastuinbouw en andere agrarische bedrijven naar landelijke woonvormen. De gemeente heeft een regeling om de sloop van voormalige agrarische bebouwing in het buitengebied te stimuleren: de functieveranderingsregeling. Doel is de landschappelijke kwaliteit van het buitengebied te verbeteren. De regeling is er op gericht om agrarische ondernemers te compenseren voor het beëindigen van de agrarische activiteit op hun bedrijfsperceel en het afbreken van de aanwezige bedrijfsbebouwing. Op basis van de regeling kunnen (stoppende) agrarische bedrijven compensatie krijgen in de vorm van woningbouwmogelijkheden. Hiermee probeert de gemeente leegstand en verrommeling van oude bebouwing te vermijden.

Planspecifiek
In de Structuurvisie wordt de ruimtelijke ambitie uitgesproken om een toekomstbestendige gemeente te zijn. Hierbij horen een aantal duurzame ambities, onder andere gericht op efficiënt ruimtegebruik. Met voorliggend plan worden glastuinbouwlocaties omgezet naar woningbouwlocaties. Zoals in paragraaf 3.1 is uitgewerkt past het plan binnen de ladder voor duurzame verstedelijking. Door het definitief verdwijnen van de glastuinbouwlocaties en het realiseren van nieuwe woningen levert het plan tevens een bijdrage aan de verbetering van de landschappelijk kwaliteit. Hiermee past het plan binnen het beleid uit de Structuurvisie.

3.4.2 Nota Wonen 2020-2025

Deze nota beschrijft het door de gemeente Lingewaard te voeren woonbeleid in de periode 2020-2025. De afgelopen jaren is de gemeente samen met woningcorporaties, commerciële ontwikkelaars, makelaars, zorgaanbieders, bewoners en andere betrokken partijen aan de slag gegaan om het wonen in de wijken en kernen verder te verbeteren. In deze nota actualiseert de gemeente haar visie op het wonen.
De gemeente wil huidige en nieuwe inwoners de kans geven binnen de gemeente een wooncarrière te doorlopen. Ze wil inwoners passend en goed huisvesten in een aantrekkelijk woonmilieu. Passend huisvesten houdt in dat het woningaanbod is afgestemd op de financiële mogelijkheden die mensen hebben. Goede huisvesting betekent dat ook in het betaalbare segment sprake is van een goede kwaliteit en toekomstwaarde van de woningen. Focus ligt op versneld bouwen, flexibel nieuwbouwprogramma, actiever regisseren, doelgroepen senioren en starters, ook kleinere woningen en meer (particuliere) woningen mogelijk maken.
De visie is uitgewerkt in vier thema's:

- Nieuwbouw: versneld en verantwoord.
- Aanpak bestaande voorraad (waaronder duurzaamheid).
- Beschikbaarheid (sociale) huursector.
- Specifieke doelgroepen: starters/jongeren, ouderen, wonen met zorg, overige doelgroepen.

Woondeal regio Arnhem - Nijmegen
De Woondeal regio Arnhem-Nijmegen betreft een samenwerkingsagenda voor de woningbouwopgave in de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen. De Woondeal bevat afspraken over onderwerpen en thema's die van belang zijn voor de gehele regio. Met deze woondeal zetten Rijk, regio en provincie zich in voor het versneld realiseren van voldoende woningen. Partijen zetten zich daarbij in voor voldoende woningen in het betaalbare segment en woningen passend bij de behoefte van de doelgroepen, zoals starters, studenten, senioren, mensen met een laag- of middeninkomens, dak- en thuislozen, mensen met een beperking, mensen met een psychiatrische achtergrond en mensen met een zorgbehoefte. In de Woondeal zijn, onder de noemer Kernafspraken, deze afspraken als volgt geordend:
1. Woningbouwopgave en versnelling
2. Betaalbaarheid
3. Groen en circulair
4. Leefbaarheid
5. Verstedelijking en gebiedsontwikkeling
6. Specifieke doelgroepen en overige thema’s.

In de Woondeal regio Arnhem-Nijmegen wordt uitgegaan van een groei van de woningvoorraad met 50.000 tot 60.000 woningen in de komende 20 jaar. Met een accent op de komende 5 jaar (versnelling: + 20.000 woningen). Gemeente Lingewaard wil een bijdrage leveren aan deze opgave en heeft als ambitie voor het nieuwbouwprogramma een verdubbeling van het tempo van de afgelopen 5 jaar (ca 250 versus 130 woningen gemiddeld per jaar). De gemeente Lingewaard wil een bijdrage leveren aan deze opgave en heeft als ambitie voor het nieuwbouwprogramma een verdubbeling van het tempo van de afgelopen 5 jaar (circa 250 woningen versus 130 woningen gemiddeld per jaar). In de periode 2020-2025 wil de gemeente circa 1.280 woningen toevoegen.

Voor het halen van deze ambitie is het nodig om harde plancapaciteit te realiseren, zachte plancapaciteit hard te maken en op zoek te gaan naar nieuwe locaties voor woningbouw.

In het woonbeleid wil de gemeente sturen op de juiste woningen op de juiste plek, voor de juiste doelgroepen. Er is aanvullende behoefte aan een gedifferentieerd programma, met daarbinnen een aantal belangrijke accenten:

- Sociale huur: gelijkvloers, waaronder klein en betaalbaar (onder de eerste aftoppingsgrens van de huurtoeslag): 200-250 woningen in de periode tot 2030. Hiermee komt de kernvoorraad in 2030 op ca 4.110 sociale huurwoningen.
- Middeldure huur: beperkt, met name tot € 1.000. Orde van grootte: 100 woningen tot 2030.
- Goedkope koop (rond 2 ton): circa 250 - 300 woningen, bereikbaar voor starters. Daarbij staat de gemeente open voor meer variatie (kleinere woningen ca. 60-80 m2, met een evenwichtige prijs-kwaliteitsverhouding).
- Daarnaast voegt de gemeente 2-onder-1-kap- en vrijstaande woningen aan de voorraad toe.
- De opgave is om 50% van het nieuwbouwprogramma te realiseren in de sociale huur, goedkope koop, middenhuur en betaalbare koopwoningen tussen 2 en 3 ton (aansluitend bij de Woondeal en regionale monitor). De overige 50% wordt gerealiseerd in de duurdere prijsklasse boven 3 ton. Dit is volgens het woningbehoefteonderzoek van Companen, en spoort ook met de inbreng van stakeholders.

Planspecifiek

Met onderhavig initiatief worden 55 nieuwe woningen gerealiseerd. Het plan voorziet in een gevarieerde samenstelling van typen woningen die geschikt zijn voor verschillende doelgroepen en die worden gerealiseerd in verschillende prijssegmenten, waaronder betaalbare woningen. Dit is nader toegelicht in paragraaf 2.2. Op dit moment heeft de gemeente Lingewaard ongeveer 1.048 woningen in planvoorraad tot 2025 Dit is inclusief voorliggend plan. Er zijn op dit moment circa 450 woningen opgenomen in harde plannen. De vraagtoename tot 2020- 2025 is circa 1.280 woningen. Voor Doornenburg is de vraagtoename 65 woningen. In de planning zitten er ongeveer 100 (inclusief onderhavig plan). Hierbij zit nog geen hard plan. Tevens is in de Woondeal afgesproken om 130% te programmeren. Daarmee kan geconcludeerd worden dat er in Doornenburg nog ruimte is voor het toevoegen van kwalitatief goede woningen voor diverse doelgroepen. Voorliggend initiatief voorziet in deze behoefte. Het plan past daarmee binnen het woningbouwbeleid van de gemeente Lingewaard.

Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid

De uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan 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

Voorliggend plan betreft de ontwikkeling van nieuwe woningen op locaties die voorheen in gebruik waren als kassen. Om te bepalen of de bodemkwaliteit aansluit op het toekomstige gebruik is voor elke locatie een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het onderzoeksrapport voor de locatie Groenestraat 4a is toegevoegd als bijlage *4.* Het onderzoeksrapport voor de locatie Groenestraat 12 is toegevoegd als bijlage 5. Het onderzoeksrapport voor de locatie Groenestraat 24-26 is toegevoegd als bijlage 6. In de rapporten voor alle drie de locaties wordt geconcludeerd dat er enkele lichte verontreinigingen zijn aangetoond. Aangezien de tussenwaarden niet worden overschreden, is er geen reden om een nader onderzoek uit te voeren. De bodem wordt geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik.
Voor een klein deel van het plangebied aan de Groenestraat 12 is alleen in 2012 een bodemonderzoek uitgevoerd. De betreffende monsters gaven destijds geen verhoogde waarden aan. Er is echter geen actueel bodemonderzoek uitgevoerd voor dit deel van het plangebied. Dit onderzoek (en een eventuele sanering) wordt uitgevoerd in het kader van de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen. Om dit te borgen is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels van onderhavig plan. Dit is echter geen belemmering voor de haalbaarheid van het 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' zijn twee aspecten van belang. Ten eerste of de luchtkwaliteit ter plaatse de nieuwe functie toelaat (de gevoeligheid van de bestemming) en ten tweede wat de bijdrage is van het plan aan die luchtkwaliteit.

Luchtkwaliteit ter plaatse

In de Wet milieubeheer zijn normen opgenomen voor de concentraties van een aantal stoffen in de buitenlucht ter bescherming van de mens. De twee belangrijkste stoffen zijn PM_{10} en $PM_{2,5}$(fijnstof) en NO_2 (stikstofdioxide). Voor grenswaarde van PM_{10} en NO_x bedraagt 40 µg/m3, van $PM_{2,5}$ is dat 25 µg/m^3.

Bijdrage aan 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^3) 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
Luchtkwaliteit ter plaatse van het initiatief
Vanuit een goede ruimtelijke ordening is de huidige luchtkwaliteit ter plaatse getoetst met behulp van de NSL Monitoringstool (www.nsl-monitoring.nl). Door de metingen ter plaatse te toetsen aan de grenswaarden is gekeken of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Uit metingen van het rekenpunt 15566173 (aan de Angerensestraat/N838 ten westen van het plangebied) zijn de volgende concentraties naar voren gekomen:

	NO_2 (stikstofdioxide)	PM_{10} (fijnstof)	$PM_{2,5}$ (fijnere fractie van fijnstof)
Gemeten totale concentratie jaargemiddelde 2020 (µg/m^3)	15.9 µg/m^3	17.7 µg/m^3	10.8 µg/m^3
Grenswaarde concentratie (µg/m3)	40 µg/m^3	40 µg/m^3	25 µg/m^3

De gemeten concentraties stikstofdioxide en fijn stof liggen ruim onder de gestelde grenswaarden. Met betrekking tot de luchtkwaliteit zijn geen belemmeringen voor onderhavig initiatief.

Bijdrage initiatief
Ten aanzien van de bijdrage aan luchtkwaliteit is het initiatief (toevoegen 55 woningen) van geringe omvang ten opzichte van de benoemde grenswaarde (3%, toevoegen 1.500 woningen). Op basis van de te verwachten toename aan verkeersbewegingen ten gevolge van het project is te concluderen dat dit project 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een nadere toetsing ten aanzien 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;
- geluidgevoelige gebouwen, zoals scholen, ziekenhuizen, verzorgings- en verpleeghuizen, psychiatrische instellingen en kinderdagverblijven;
- geluidsgevoelige terreinen (woonwagenstandplaatsen 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. De belangrijkste bronnen van geluidhinder die bij een ruimtelijke ontwikkeling aan de orde kunnen zijn betreffen: industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai.

Planspecifiek
Voorliggend plan voorziet in het toevoegen van geluidgevoelige objecten, namelijk woningen. Het plangebied ligt aan de Groenestraat ten zuiden van de kern Doornenburg. Spoorweglawaai is hier niet aan de orde.

Wegverkeerslawaai
Wat betreft wegverkeerslawaai ligt het plangebied in de geluidszone van de Groenestraat (50/60 km per uur) en De van der Schuerenweg (50/80 km per uur). Ten noorden van het plangebied ligt de Blauwe Hoek/Borden. Hier is sprake van een 30 km zone. Dergelijke wegen hebben volgens artikel 74 lid 2 van de Wgh geen geluidszone en zijn daarmee niet onderzoeksplichtig. Om te bepalen of ook sprake is van een goede ruimtelijke ordening is deze weg wel meegenomen in het onderzoek. Het onderzoeksrapport is opgenomen als bijlage 7.

Het geluidbeleid van de gemeente Lingewaard is omschreven in de Nota Geluidsbeleid / Nota Hogere grenswaarden. De gemeente Lingewaard heeft een gebiedsgericht geluidsbeleid ontwikkeld. Per gebied is voor geluid een ambitie vastgesteld die in de plaats komt voor de voorkeursgrenswaarde. Het plangebied ligt volgens het gemeentelijk geluidbeleid in het gebied buitengebied met ambitieklasse “rustig 43 dB” en een bovengrens “redelijk rustig 48 dB”.

In het onderzoeksrapport wordt geconcludeerd dat de geluidbelasting ten gevolge van wegverkeer op de Blauwe Hoek/Borden bij één woning hoger is dan 45 dB en daarmee hoger dan de ambitiewaarde van het geluidbeleid. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB van de Wgh wordt niet overschreden. De geluidbelasting van de Groenestraat van de Groenestraat is overal lager dan de ambitiewaarde van 43 dB uit het geluidbeleid. De geluidbelasting ten gevolge van wegverkeer op De van der Schuerenweg is bijna overal lager dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Op de westgevel van het appartement boven het huiskamercafé bedraagt de geluidbelasting meer dan 48 dB, namelijk 49 dB. Hiermee wordt de bovengrens uit het gemeentelijk geluidbeleid en de voorkeursgrenswaarde uit de Wgh overschreden. Overeenkomstig het gemeentelijke geluidbeleid ligt het plan binnen het gebiedstype ‘buitengebied’ met een bovengrenswaarde die ligt tussen de 43 en 48 dB. Hieruit volgt dat overeenkomstig het gemeentelijke beleid blijkt dat het stellen van hogere grenswaarde niet mogelijk is. Gelet op de ligging van het plan, tussen reeds aanwezige woonbebouwing, en de ontwikkeling zelf is gekozen uit te gaan van het gebiedstype “woonwijk” met een bovengrenswaarde die ligt tussen de 58 en 63 dB (geluidklasse ‘lawaaiig’). De geluidbelasting van 49 dB voldoet hiermee aan de bovengrenswaarde. Eveneens kan worden voldaan aan de grenswaarde uit de Wet geluidhinder, omdat de maximaal toelaatbare hogere grenswaarde van 53 dB voor woningen in buitenstedelijk gebied wordt niet overschreden.

Uit het onderzoek blijkt dat maatregelen aan de bron of de overdracht onvoldoende doeltreffend zijn of stuiten op overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, landschappelijke of financiële aard. Daarom zal een hogere waarde procedure worden doorlopen gelijktijdig met de procedure van dit bestemmingsplan. In het onderzoeksrapport worden een aantal maatregelen genoemd die bij de afweging voor een hogere waarde kunnen worden betrokken. In het besluit hogere waarden zal worden gemotiveerd of deze maatregelen uitvoerbaar zijn en welke maatregelen worden genomen.

Industrielawaai
Wat betreft industrielawaai ligt de zuidelijke locatie en een deel van de middelste locatie van het plangebied in de geluidszone van het gezoneerde industrieterrein Waaldijk te Gendt. In het kader van een eerder woningbouwplan van voorliggende ontwikkeling is destijds door de ODRA de geluidbelasting binnen de geluidzone van het industrieterrein getoetst. Hieruit is gebleken dat de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) op de locaties van het plangebied niet wordt overschreden. In bijlage 9 is de notitie van de ODRA toegevoegd waarin dit wordt getoetst. Met het nieuwe plan zijn de woningen verder naar het noorden en daarmee verder van de geluidzone van het industrieterrein komen te liggen. In bijlage 9 is tevens een tekening van het eerdere

onderzoek toegevoegd waarop de geluidbelasting van het industrieterrein en de nieuwe woningen (bouwvlakken) uit voorliggend plan zijn weergegeven. Hierop is te zien dat de geluidbelasting op de nieuwe woningen ten gevolge van het industrieterrein maximaal 44 dB(A) bedraagt. Het bovenstaande geeft voldoende inzicht om aan te nemen dat ten aanzien van industrielawaai sprake is van een goed woon- en leefklimaat bij de nieuwe woningen. Omgekeerd worden de bedrijven op het industrieterrein ook niet belemmerd in hun bedrijfsvoering door de realisatie van de nieuwe woningen. Er liggen namelijk bestaande woningen op kortere afstand van het industrieterrein. Voor deze bestaande woningen zijn geen hogere grenswaarden vastgelegd, waarmee ook daar een voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) geldt en deze zijn in om die reden maatgevend voor de ontwikkelingsmogelijkheden.

Het initiatief is 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 (odour units per m^3 lucht)
concentratiegebied binnen bebouwde kom	3,0 ouE/m^3
concentratiegebied buiten bebouwde kom	14,0 ouE/m^3
niet-concentratiegebied binnen bebouwde kom	2,0 ouE/m^3
niet-concentratiegebied buiten bebouwde kom	8,0 ouE/m^3

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 dan wel 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 verblijfklimaat.

Planspecifiek

Met voorliggend plan worden nieuwe geurgevoelige objecten gerealiseerd, namelijk woningen. Het dichtstbijgelegen agrarische bedrijf in de omgeving van het plangebied betreft een veehouderij aan de Groenestraat 10. Hier worden paarden en schapen gehouden.

Voorgrondbelasting
Voor paarden is geen geuremissiefactor vastgesteld. Daarom moet een vaste afstand in acht worden genomen tussen het dierenverblijf en geurgevoelige objecten. Omdat de veehouderij in het buitengebied is gelegen is de geëiste afstand 50 meter. De afstand tussen de stal en de geplande woningen is minimaal 50 meter. Voor schapen is een geuremissiefactor vastgesteld. Daarom is er een geurnorm van toepassing. Lingewaard ligt niet in een concentratiegebied en de veehouderij ligt buiten de bebouwde kom. Voor deze situatie geldt een geurnorm van 8,0 ouE/m^3 lucht. Er is met V-vergunning een geurberekening gemaakt (zie hieronder). Daaruit blijkt dat ruimschoots aan de norm wordt voldaan. Ten aanzien van de geuremissie uit dierenverblijven wordt voldaan aan de vaste afstand (paarden) en de geurnorm (schapen).

Geur gevoelige locaties:

Volgnummer	GGLID	X-coördinaat	Y-coördinaat	Geurnorm	Geurbelasting
2	nieuwe woning	196 849	432 774	8,0	0,4

Brongegevens:

X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	Gem.geb. hoogte	EP Diam.	EP Uittr. snelh.	E-Aanvraag
196 900	432 735	1,5	2,0	0,50	0,40	156

(Bron: Advies geur Omgevingsdienst Regio Arnhem, 8 maart 2021)

In voorliggend plan is rondom de mestopslag van de veehouderij binnen het plangebied een geurzone opgenomen van 50 meter rondom de mestopslag. Binnen deze zone mogen geen geurgevoelige objecten worden gerealiseerd. Hierdoor wordt voorkomen dat in de toekomst geurhinder zal ontstaan. Tevens wordt hiermee voorkomen dat het plan belemmerend werkt voor de bedrijfsvoering van de kleinschalige veehouderij.

Achtergrondbelasting
In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient aangetoond te worden dat ter plaatse van de nieuwe woningen ten aanzien van geur sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Voor intensieve veehouderijen (varkens en pluimvee) geldt op basis van de richtafstandenlijst van de 'Handreiking Bedrijven en milieuzonering' van de VNG voor geur een maximale afstand van 200 meter. Aangezien de dichtstbij gelegen intensieve veehouderij (varkenshouderij aan de Olyhorststraat 38) op ruim 430 meter afstand ligt, is het aannemelijk dat hierdoor geen geurhinder zal optreden. Tevens zal het plan niet belemmerend werken voor de bedrijfsvoering van het bedrijf, aangezien er burgerwoningen op kortere afstand van het bedrijf liggen die in dat geval maatgevend zijn.

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 liggen voornamelijk woningen en agrarische gronden. In de directe omgeving van het plangebied is een agrarisch bedrijf gesitueerd aan de Groenestraat 10. Het aspect geur is reeds in paragraaf 4.1.4 behandeld. Voor de aspecten stof en geluid geldt op grond van de Staat van bedrijfsactiviteiten uit de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG een richtafstand van minimaal 30 meter. Met voorliggend plan wordt één nieuwe woning binnen deze richtafstand voor stof en geluid gerealiseerd, namelijk de meest zuidelijke woning van de locatie aan de Groenestraat 12. De afstand tussen de geplande woning en de perceelsgrens van het bedrijf bedraagt circa 20 meter. Hiermee wordt niet aan de richtafstand voldaan. Van de richtafstand kan echter gemotiveerd worden afgeweken. Er is namelijk sprake van een zeer kleinschalig agrarisch bedrijf. Uitbreiding van het bedrijf is niet waarschijnlijk aangezien op 200 meter afstand een Natura 2000-gebied ligt en er ook andere woningen op korte afstand van het bedrijf liggen. Tevens liggen de dierenverblijven en bedrijfsactiviteiten op een grotere afstand van de nieuwe woning, namelijk op 50 meter afstand. Op basis hiervan is het aannemelijk dat voor de nieuwe woning een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gewaarborgd kan worden. De overige woningen uit voorliggend plan liggen allen op meer dan 30 meter afstand van het agrarische bedrijf aan de Groenestraat 10. Hiermee wordt wel aan de richtafstand voldaan.

Het huiskamercafé dat in het plangebied gerealiseerd wordt, kan een effect hebben op de directe omgeving. Het huiskamercafé is alleen overdag en aan het begin van de avond tot 20:00 geopend. Gebruik voor horeca-activiteiten tussen 20:00 en 7:00 is als strijdig gebruik in de regels aangemerkt.
De VNG adviseert voor een café/restaurant een richtafstand van 10 meter. Binnen 10 meter van het huiskamercafé zijn nieuwe woningen beoogd. Om te bepalen of bij deze nieuwe woningen een goed woon- en leefklimaat kan worden gewaarborgd en of het huiskamercafé niet wordt beperkt in haar bedrijfsvoering ten gevolge van de nieuwe woningen is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het onderzoeksrapport is toegevoegd als bijlage 8. Hierin wordt geconcludeerd dat in de dagperiode een overschrijding plaatsvindt van de ambitiewaarde bij de westgevel en op het terras van het appartement boven het huiskamercafé. De westgevel ligt pal boven het terras en het woningterras dicht bij het caféterras. Tegen het stemgeluid zijn geen bronmaatregelen mogelijk, er is al rekening gehouden met een normale (niet luidruchtige) klanten. Voor het woningterras is een 2 m hoog scherm in het verlengde van de westgevel voldoende. Afscherming van de westgevel is niet mogelijk. In de regels van dit plan is de gehele westgevel daarom bestemd als dove gevel. Dat is een gevel zonder te openen delen van verblijfsruimtes of gevels van niet verblijfsruimten (badkamer, hal, berging enz). Hiermee is bij de woningen uit voorliggend plan sprake van een goed woon- en leefklimaat en worden er met het plan geen bedrijven of functies belemmerd in hun bedrijfsvoering.

Spuitzones
Binnen een afstand van 50 meter van het plangebied zijn in de huidige situatie geen (fruit)boomgaarden aanwezig waar bedrijfsmatige gewasbeschermingsmiddelen worden toegepast. Het oprichten van dergelijke gaarden is zonder omgevingsvergunning niet mogelijk, nieuwe boom/fruitgaarden niet zijn toegestaan binnen een straal van 50 meter tot gevoelige objecten (zoals woningen) zonder een locatiespecifiek onderzoek. Een

goed woon- en leefklimaat ten aanzien van het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen kan dan ook gegarandeerd worden.

Het initiatief is uitvoerbaar vanuit de aspecten milieuzonering en spuitzonering.

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, te weten 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 de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. 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 regionale brandweer.

Planspecifiek

Op basis van de risicokaart van de provincie Gelderland is een inventarisatie gemaakt van de risicobronnen in en rondom het plangebied, die een extern veiligheidsrisico kunnen veroorzaken. In onderstaande figuur is een uitsnede opgenomen van de provinciale risicokaart.

Uitsnede provinciale risicokaart

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

Transportroutes
Het plangebied ligt op ca. 3.100 meter van de toekomstige snelweg A15, ca. 3.000 meter van de Betuweroute en ca. 300 meter van de vaarweg Waal. Over deze transportassen vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats vinden. Deze transportroutes maken onderdeel uit van het Basisnet.

Het invloedsgebied van de A15 (4.000 meter voor stofcategorie LT3) ligt over het plangebied. Over de spoorweg vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Het invloedsgebied (4.000 meter voor stofcategorie D4) van deze transportassen ligt over het plangebied. Het invloedsgebied van de vaarweg (1.070 meter voor stofcategorie GT3) ligt over het plangebied.

Ontwikkelingen binnen het invloedsgebied van deze risicobronnen hebben mogelijk invloed op de hoogte van het groepsrisico.

Buisleidingen
Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van buisleidingen.

Inrichtingen
Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen.

Plaatsgebonden risico
A15, Betuweroute: Op basis van de regeling basisnet en de provinciale risicokaart is vastgesteld dat de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} van deze risicobronnen niet over het plangebied ligt.
Waal: Deze vaarweg heeft geen plaatsgebonden risicocontour 10^{-6}.

Groepsrisico
A15, Betuweroute, Waal
Ten aanzien van het groepsrisico is het plangebied gelegen in het invloedsgebied van deze risicobronnen. Ontwikkelingen binnen het invloedsgebied hebben mogelijk invloed op de hoogte van het groepsrisico. De afstand tussen het plangebied en deze risicobronnen is echter zodanig groot (> 200 meter), dat de wetgever

heeft 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 nog de aspecten zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.

Verantwoording groepsrisico

Het plan is gelegen in het invloedsgebied groepsrisico van een externe veiligheidsrisicobron. Conform vigerende wetgeving moet de gemeente hierdoor het groepsrisico verantwoorden. Meer specifiek gaat om de wettelijke verplichting op grond van Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) artikel 7 en 9 (zie onderdelen C en D) vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over de snelweg, spoor en waterweg. De gemeente heeft bij het invullen van de verantwoordingsplicht een grote mate van beoordelingsvrijheid. Ten aanzien van de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid heeft de Veiligheidsregio adviesrecht. De Veiligheids-en Gezondheidsregio Gelderland Midden (VGGM) heeft op 30 juni 2020 (kenmerk 200630-0053) een advies uitgebracht.

C. Bestrijdbaarheid

Bij een calamiteit zal de brandweer zich inzetten om effecten ten gevolge van het incident met toxische stoffen te beperken. Bij het toxisch scenario is het handelingsperspectief schuilen in gebouwen.

D. Zelfredzaamheid

Bij een calamiteit is het belangrijk dat de aanwezigen in het plangebied worden geïnformeerd hoe te handelen bij een incident. 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 aanwezigen dienen te worden geïnformeerd over de risico's en hun handelingsperspectief.

Het advies van Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland-Midden geeft het volgende aan:

- Het plangebied ligt binnen de effectafstand van het scenario toxische wolk. De kans daarop is klein.
- Ter verbetering van de zelfredzaamheid wordt geadviseerd om bij de planuitwerking rekening te houden met bouwkundige en technische voorzieningen zoals het afschakelen. Verder wordt geadviseerd om vluchtwegen en nooduitgangen in minimaal twee richtingen van automatische ventilatiesystemen.
- Het opzetten van een BHV-organisatie in het gebouw met (zorg)hotelkamers. Deze organisatie kan de aanwezigen gericht begeleiden bij een incident zodat de juiste handelswijze wordt gevolgd en tijdig kan worden geëvacueerd.

Ten aanzien van risicocommunicatie is er NL alert. Hiermee zijn mensen binnen een bepaald gebied gericht te informeren door het sturen van een bericht naar mobiele telefoons. Tevens dienen aanwezigen te worden geïnformeerd over hun handelingsperspectief.

Conclusie

Het plan ligt buiten de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} van de transportroute met een externe veiligheidsrisico. De plaatsgebonden risicocontour van de diverse risicobronnen vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan.

Ten aanzien van het groepsrisico ligt het plangebied in het invloedsgebied van de toekomstige snelweg A15, Betuweroute en de vaarweg de Waal. Op basis van de verantwoording groepsrisico kan worden geconcludeerd dat het ruimtelijke initiatief niet leidt tot een significante toename van het groepsrisico. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan.

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

4.1.7 Milieueffectrapportage

Voor activiteiten die belangrijke milieugevolgen kunnen hebben, is het verplicht een milieueffectrapportage (m.e.r.) uit te voeren en een Milieu Effect Rapport (MER) te maken. Hiermee krijgt het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming. De m.e.r. onderzoekt de milieugevolgen van een plan of een besluit en (milieuvriendelijker) alternatieven. Een plan of besluit is m.e.r.-plichtig in een van de volgende situaties:

- in het Besluit milieueffectrapportage, artikel 7.4 bijlagen C en D zijn activiteiten aangewezen waarvoor direct een m.e.r.-plicht geldt;
- een m.e.r.-plicht kan volgen uit een passende beoordeling in het kader van de Wet Natuurbescherming;
- op grond van de provinciale milieuverordening kunnen aanvullend op het Besluit m.e.r. activiteiten worden aangewezen waarvoor een m.e.r.-plicht geldt.

M.e.r.-beoordeling

Een aantal activiteiten op kleinere schaal zijn m.e.r.-beoordelingsplichtig als een indicatieve drempelwaarde uit bijlage D wordt overschreden. Ook als de drempelwaarden niet worden overschreven kan in overleg worden bekeken of er aanleiding is voor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling, omdat er mogelijk belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Er kunnen twee uitkomsten zijn:

- als de conclusie is dat er geen belangrijke nadelige milieugevolgen optreden hoeft er geen m.e.r.-procedure te worden doorlopen. Dit wordt in het betreffende plan of besluit gemotiveerd en moet ook formeel bekend worden gemaakt door het bevoegd gezag;
- als belangrijke nadelige milieugevolgen niet uitgesloten kunnen worden, moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen.

Planspecifiek

Onderhavig plan betreft de realisatie van 55 nieuwe woningen en blijft daarmee (ver) onder de drempel van 2.000 woningen uit bijlage D11.2. Vanwege de ligging van onderhavig plangebied nabij een Natura 2000-gebied is een plan-m.e.r.-beoordeling opgesteld. Op basis van deze beoordeling wordt geconcludeerd dat er sprake is van een ontwikkeling waar belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten.

4.1.8 Gezondheid en geitenhouderijen

In het kader van het programma Veehouderijen en Gezondheid Omwonenden (hierna VGO) zijn onderzoeken uitgevoerd naar de gezondheid van mensen die in de nabijheid van veehouderijen wonen.
Naar aanleiding van deze VGO-onderzoeken zijn er consistente aanwijzingen dat er een grotere kans is op longontsteking binnen zone rondom geitenhouderijen. Het verband wordt verondersteld causaal te zijn. Er wordt nog volgonderzoek uitgevoerd (VGO-III). De resultaten hiervan worden in 2024 verwacht.

De RIVM heeft in het rapport GGD-richtlijn medische milieukunde 2020 handvatten opgenomen voor de GGD's, zodat op een uniforme wijze kan worden geadviseerd bij uitbreiding van veehouderijen en bij gebiedsontwikkelingen nabij veehouderijen.

De GGD hanteert twee uitgangspunten bij zijn adviezen. De eerste is voorzorg: wees terughoudend met het plaatsen van gevoelige bestemmingen en veehouderijen binnen 250 meter van elkaar (bij geitenhouderijen binnen 2 kilometer). Gevoelige bestemmingen zijn bijvoorbeeld woningen, scholen, en ziekenhuizen. Het tweede uitgangspunt is het streven om de uitstoot van geur, stof, endotoxinen (kleine stukjes bacteriën) en ammoniak van veehouderijen te verminderen.

Het uitgangspunt 'voorzorg' heeft invloed op ruimtelijke ontwikkelingen in de nabijheid van veehouderijen. Dit geldt gezien de geadviseerde afstandsnorm, met name als er ontwikkelingen in de nabijheid van geitenhouderijen worden voorzien.

In de richtlijn is het volgende opgenomen:

Uitgangspunten GGD-advisering

De GGD hanteert in de advisering twee belangrijke uitgangspunten:
1. Voorzorg. De gezondheid dient meegewogen te worden bij nieuwe ontwikkelingen in de veehouderij. Vanwege aanwijzingen dat omwonenden gezondheidseffecten kunnen ondervinden van veehouderijen, hanteert de GGD een afstandscriterium (zie verder bij advies op maat).

2. Emissiereductie. De GGD vindt dat vanuit het oogpunt van gezondheid veehouderijen moeten streven naar vermindering van de emissie van geur, stof, endotoxinen en ammoniak. Blootstelling aan deze agentia kan leiden tot gezondheidsproblemen. De GGD adviseert gemeenten om samen met ondernemers na te gaan of alle mogelijke moeite is gedaan om emissies zo laag mogelijk te houden.

Bron: GGD-richtlijn medische milieukunde Veehouderij en Gezondheid, RIVM-rapport 2020-0092

Planspecifiek
In bijlage 10 is een kaart opgenomen waarop onderhavig plangebied in relatie tot geitenhouderijen is weergegeven. Hierop is te zien dat het plangebied op een afstand van meer dan 1000 meter van een geitenhouderij ligt. Binnen de 2 kilometer zone rondom de geitenhouderij wonen ongeveer 10.000 mensen. Met onderhavig initiatief worden 55 woningen en dus huishoudens toegevoegd, met een gemiddelde omvang van een huishouden van 2,4 (bron: gemeente Lingewaard) gaat het afgerond om 132 extra inwoners, een toename van de populatie in het effectgebied van 1,32%. Gemiddeld krijgen in Nederland ongeveer 253.000 mensen longontsteking. Hiervan belandt 15% in het ziekenhuis (bron: Longfonds). Binnen het betrokken gebied (10.000 inwoners) rond de veehouderij gaat het dan over 0,15 tot 0,75 vermijdbare ziekenhuisopnames per jaar. Voor het plangebied met 132 inwoners ligt dit aantal circa 76 x lager.

Er bestaat een grote behoefte aan de bouw van woningen. Aan het belang om woningen te bouwen wordt veel gewicht toegekend. Nagenoeg de gehele kernen Doornenburg en Gendt liggen binnen de invloedcirkels van aanwezige geitenhouderijen. Ontwikkeling van nieuwe woningen buiten de invloedssfeer is bijna niet mogelijk. Het betreft hier een ontwikkelingslocatie aan de rand van de kern Doornenburg, ter plaatse van voormalige glastuinbouwbedrijven. Realisatie van de plannen op een andere locatie buiten de invloedcirkels van de geitenhouderij is niet mogelijk. Met het plan worden tevens 20 (zorg)appartementen voor ouderen gerealiseerd. Dit kan worden gezien als een kwetsbare doelgroep. De (zorg)appartementen zijn bedoeld voor oudere uit de bestaande kern van Doornenburg. Deze kern ligt nu ook binnen de invloedssfeer van de geitenhouderij. Daarmee is er dus geen sprake van een toename van het aantal ouderen binnen het invloedsgebied.

Op korte afstand van het betreffende bedrijf (<500 meter) is onrust in de omgeving ten aanzien van geuroverlast en gezondheid. Onderhavig plangebied ligt op circa 1 kilometer van de geitenhouderij en bevindt zich buiten de kring van direct omwonenden die hinder ervaren. De initiatiefnemer en woningstichting brengen toekomstige bewoners op de hoogte van de aanwezigheid van de geitenhouderij en de bijbehorende risico's, zodat zij een eigen afweging kunnen maken.

Het initiatief is uitvoerbaar op het gebied van volksgezondheid in relatie tot geitenhouderijen.

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.

Beleid 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, wegen 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 beperkten 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 m² voor stedelijk gebied en 1.500 m² voor landelijk gebied. Deze vrijstelling geldt alleen voor particulieren.

Er moet voldoende berging zijn bij extremere omstandigheden. Voor ontwikkeling met een toename van verhard oppervlak tot 5.000 m² kan een standaardberekening worden toegepast, waarbij wordt uitgegaan van een maatgevende bui die eenmaal in de 10 jaar voorkomt. Vuistregel daarbij is dat 436 m³ waterberging per hectare verhard oppervlak nodig is. Uit deze vuistregel volgt de volgende berekening:
Benodigde compensatie = Toename verhard opp (in m²) * 0,0436

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.

Planspecifiek
Voor dit plan is de digitale watertoets ingevuld. Het resultaat hiervan is toegevoegd als bijlage 11. Hieruit blijkt dat er langs een deel van de randen van het plangebied A-watergangen met beschermingszones liggen. Deze watergangen blijven met voorliggend plan behouden. Verder liggen er in het plangebied geen (beschermingszones van) watergangen. Voor onderhavig initiatief is de benodigde waterbergingscapaciteit berekend (zie bijlage 1). Hieruit blijkt dat er ten behoeve van het plan 701 m³ waterberging gecompenseerd moet worden. Met voorliggend plan worden voor de waterberging op vier locaties in het plangebied wadi's aangelegd (zie bijlage 1). De totale waterbergingscapaciteit hiervan bedraagt circa 770 m³. Daarmee voldoet het plan aan het bergen van al het hemelwater binnen het plangebied. Op dit moment vindt overleg met het Waterschap plaats over de concrete uitwerking van de waterberging. Realisatie van het initiatief past binnen de uitgangspunten van het Waterschap Rivierenland en is daarmee uitvoerbaar op het gebied van 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
In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Het onderzoeksrapport is toegevoegd als bijlage 12. De belangrijkste conclusies ten aanzien van gebiedsbescherming en soortenbescherming worden hieronder beschreven.

Gebiedsbescherming
In de omgeving van het plangebied is het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Rijntakken'. Dit gebied ligt op circa 200 meter afstand ten oosten van het plangebied. Ten behoeve van voorliggend plan is in het verleden een Wnb-vergunning verleend. In het kader van de vergunningverlening is toen beoordeeld dat doordat het Natura 2000-gebied van het plangebied wordt afgeschermd door bosschages, bomen, woningen en een weg, de toename van geluid en licht op het Natura 2000-gebied nihil zal zijn. Hieruit kan geconcludeerd worden dat negatieve effecten als gevolg van andere factoren dan stikstof daarmee uitgesloten kunnen worden. Inmiddels is er andere regelgeving met een nieuwe berekeningsmethode (Aerius), waardoor er geen vergunningplicht meer is op grond van de Wet natuurbescherming.
Om het effect van stikstofuitstoot door het plan te bepalen is een voortoets stikstofdepositie uitgevoerd. De rapportage hiervan is toegevoegd als bijlage 15. Hieruit blijkt dat als gevolg van de ontwikkelingen op de locaties waarvoor de berekeningen zijn uitgevoerd stikstofdepositie op de Natura 2000-gebieden in de gebruiksfase zeer beperkt toe op een zeer klein deel van het Natura 2000-gebied Rijntakken. Er is dus sprake van mogelijke negatieve effecten op beschermde Natura 2000-gebieden. Deze zeer beperkte toename in stikstof op het Natura 2000-gebied leidt echter niet tot een significant negatief effect en niet tot aantasting van instandhoudingsdoelstellingen. Er is dus geen sprake van mogelijke negatieve effecten op beschermde Natura 2000-gebieden en het aanvragen van een vergunning Wnb is niet nodig.

Soortenbescherming
Uit de quickscan flora en fauna blijkt dat de bestaande woning die wordt gelegaliseerd aan de Groenestraat 12 mogelijk een betekenis heeft voor beschermde soorten. Het dak van deze woning is mogelijk een geschikte verblijfplaats voor vleermuizen. Hier vinden echter geen werkzaamheden plaats dus dit hoeft niet nader onderzocht te worden. Uit de quickscan flora en fauna blijkt dat zowel de te slopen schuur op het perceel Groenestraat 24 als de te legaliseren woning aan de Groenestraat 12 mogelijk geschikte verblijfplaatsen zijn voor huismussen. Hiervoor is nader onderzoek uitgevoerd. Het onderzoeksrapport is toegevoegd als bijlage 13. Hierin wordt geconcludeerd dat in de te slopen schuur geen nest- en verblijfplaatsen van de huismus zijn aangetroffen. Bij de woning aan de Groenestraat 12 zijn onder het dak nest- en verblijfplaatsen van de huismus aangetroffen. Aangezien de werkzaamheden voor deze woning enkel plaatsvinden op de begane grond hoeft er geen ontheffing te worden aangevraagd. Wel zal een ecologisch werkprotocol worden opgesteld. De werkzaamheden zullen volgens dit werkprotocol worden uitgevoerd.

Uit de quickscan blijkt dat de planlocatie verder geen essentiële betekenis heeft voor beschermde soorten. Aanvullend onderzoek is daarom niet nodig. Tijdens de werkzaamheden dient de algemene zorgplicht voor flora en fauna in acht te worden genomen.

Uit het nader onderzoek naar huismussen is naar voren gekomen dat het plangebied mogelijk fungeert als foerageergebied voor de steenuil. Daarom is een nader onderzoek uitgevoerd. Het onderzoeksrapport is toegevoegd als bijlage 14. Hierin wordt geconcludeerd dat er in de omgeving van het plangebied twee nestkasten van de steenuil aanwezig zijn die beide in gebruik zijn. De nestkasten liggen buiten de invloedsferen van de werkzaamheden en blijven ongeroerd. De steenuil gebruikt het plangebied niet als essentieel foerageergebied. Hierdoor zijn negatieve effecten op de steenuil uitgesloten.

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. Om te onderzoeken wat het effect is van het plan op de verkeersstromen op de omliggende wegen is een verkeersonderzoek uitgevoerd voor de noordelijke locatie van het plangebied. In onderstaande tabel zijn de resultaten van dit onderzoek weergegeven.

Functie	Aantal/omvang	Kengetal (mvt/etmaal)		Verkeersgeneratie (mvt/etmaal)	
		minimaal	maximaal	minimaal	maximaal
Zorgappartementen	20	2,2	3	44	60
Beheerderswoning	1	3,7	4,5	4	5
Seniorenwoningen (koop)	8	7	7,8	56	62
Eengezinswoningen (koop)	8	7	7,8	56	62
Starterswoningen (sociale koop)	8	5,2	6	42	48
Appartement	1	5,2	6	5	6
Huiskamercafé	100 m2	100		100	100
Bouwkavels	7	7,8	8,6	55	60
Totale verkeersgeneratie				**361**	**404**

Tabel verkeersgeneratie (bron: BVA verkeersadvies)

De volledige rapportage is toegevoegd als bijlage 16. Hierin wordt geconcludeerd dat de verkeersgeneratie ten gevolge van het plan op een gemiddelde werkdag maximaal 404 verkeersbewegingen per dag zal bedragen. Hierdoor zal de druk op een aantal wegen in de omgeving van het plangebied enigszins toenemen. Het plangebied zal aan de noordzijde via twee aansluitingen op de Blauwe Hoek worden ontsloten en aan de westzijde via twee (zeer beperkte) aansluitingen op de Groenestraat. Geconcludeerd kan worden dat de huidige intensiteiten op beide wegen relatief laag zijn en de intensiteiten ook in toekomst ruimschoots onder de in het Wegencategoriseringsplan van de gemeente Lingewaard vastgelegde grenswaarde van 3.000 motorvoertuigen per etmaal voor erftoegangswegen type II zullen liggen. Op de twee onderzochte aansluitingen Blauwe Hoek, De van der Schuerenweg en Groenestraat, De van der Schuerenweg is er sprake van een zeer acceptabele verkeersafwikkeling en er zijn geen aanvullende maatregelen nodig.

Ter plaatse van de inritten aan de zijde van Blauwe Hoek worden langs de weg in de bochten van de overgangen met de duiker en de weg verstevigingen aangebracht, zodat verkeer elkaar daar veilig kan passeren. Tevens zal er binnen in het plangebied ter hoogte het huiskamercafé en aan de overkant van het

voormalige restaurant op de hoek ertegenover een voetpad worden aangelegd met een veilige oversteekmogelijkheid. Dit zal in het inrichtingsplan nader worden uitgewerkt.

Parkeren
Wat betreft parkeren moet voldaan worden aan de nota parkeernormen van de gemeente Lingewaard (2020). Deze parkeernormen zijn afgeleid van de kencijfers van CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren'. Het plangebied ligt in het buitengebied. In bijlage 17 is een parkeerbalans toegevoegd waarin de parkeerbehoefte voor de verschillende type woningen is berekend voor het noordelijke deel van het plangebied. Hierbij zijn de vrijstaande woningen aan de Groenestraat niet meegenomen. Voor deze woningen worden voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd voor zowel bewoners als bezoekers. In de berekening is rekening gehouden met dubbelgebruik van parkeerplaatsen, omdat sprake is van een combinatie van functies. De aanwezigheidspercentages van de verschillende functies verschillen. Uit de berekening volgt dat er in totaal 80 (79,3 afgerond naar boven) parkeerplaatsen nodig zijn. Met het plan worden in totaal 80 (80,1 afgerond naar beneden) parkeerplaatsen gerealiseerd. Hiermee voldoet het plan aan de parkeernormen en wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen.

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.

Planspecifiek
Cultuurhistorie
Op de locaties van het plangebied waren voorheen glastuinbouwbedrijven gevestigd. De kassen zijn inmiddels gesloopt. In en rondom de locaties van het plangebied zijn geen cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig waar het plan een effect op kan hebben.

Archeologie

De navolgende afbeelding toont een uitsnede van de archeologische beleidskaart van de gemeente Lingewaard met de locaties van het plangebied omcirkeld. De noordelijke en de middelste locatie van het plangebied hebben een middelhoge archeologische verwachting. Voor de middelhoge verwachtingswaarde geldt een onderzoeksplicht bij bodemingrepen groter dan 1.000 m^2 en dieper dan 30 cm onder het maaiveld. De zuidelijke locatie van het plangebied heeft een middelhoge/hoge archeologische verwachtingswaarde. Bij een hoge verwachtingswaarde geldt een onderzoeksplicht bij bodemingrepen groter dan 200 m^2 en dieper dan 30 cm onder het maaiveld.

Uitsnede archeologische beleidskaart gemeente Lingewaard.

Met voorliggend plan worden de genoemde drempelwaarden voor onderzoek overschreden. Daarom is een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Het onderzoeksrapport is toegevoegd als bijlage 18. Hierbij zijn 4 deellocaties onderzocht die op dat moment voor ontwikkeling in beeld waren. Vermeld dient te worden dat deelgebied 2 niet in de huidige ontwikkeling wordt meegenomen en dat deelgebied 3 een iets andere vorm heeft gekregen. Voor het niet onderzochte deel is de geldende dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5' overgenomen. In het onderzoeksrapport wordt geconcludeerd dat voor de deelgebieden 1 en 2 de middelhoge verwachting kan worden bijgesteld naar laag en voor deelgebied 4 de hoge verwachting kan worden bijgesteld naar laag. Op basis van onderzoek en advies van de ODRA is deelgebied 4 archeologisch vrijgegeven. Voor deellocatie 3 (Groenestraat 12) wordt een vervolgonderzoek in de vorm van een proefsleuvenonderzoek aanbevolen. Dit onderzoek is uitgevoerd en toegevoegd als bijlage 19. Hierin wordt geconcludeerd dat er een behoudenswaardige vindplaats is aangetroffen. Het is de verwachting dat deze vindplaats het gehele deelgebied 3 omvat. Er bestaan twee opties voor een vervolg: een definitieve opgraving of beschermende maatregelen nemen om de vindplaats te ontzien. Er is in dit plan voor gekozen de verwachtte vondsten niet op te graven, maar in beginsel 'in situ' te bewaren door beperkende bouwmaatregelen op te nemen in het voorliggende bestemmingsplan. De te nemen maatregelen om te voldoen aan 'archeologie vriendelijk bouwen', moeten goedgekeurd worden door het bevoegd gezag. Ter bescherming van de archeologische waarden is in voorliggend plan de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' opgenomen voor deelgebied 3. Omdat deelgebied 4 archeologisch is vrijgegeven, wordt hier geen dubbelbestemming overgenomen.

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
Voor het plangebied is een projectleiderssamenvatting opgesteld. Deze is toegevoegd als bijlage 20. Daarin wordt geadviseerd voorafgaande aan de voorgenomen bodemroerende werkzaamheden een opsporingsproces uit te voeren, zoals bedoeld in het Certificatieschema Opsporen ontplofbare oorlogsresten (1 januari 2021).

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. Hiervoor heeft de initiatiefnemer met de gemeente voorafgaand aan de planologische procedure een (grond)exploitatieovereenkomst afgesloten. Voor de realisatie van het plan hoeft de gemeente geen investeringen te doen. De kosten die door de gemeente gemaakt worden, worden verhaald op grond van de gesloten (grond)exploitatieovereenkomst. Naast de (grond)exploitatieovereenkomst heeft de initiatiefnemer met de gemeente een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten. De eventuele tegemoetkoming in de planschade wordt op grond van deze planschadeverhaalsovereenkomst verhaald op de initiatiefnemer.

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

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan is opgezet volgens de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2012 (SVBP 2012).
Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden bezien 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 bestemmingsplan.

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 (Grootschalige 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 bestemmingsplan bevat de volgende bestemmingen:
- 'Agrarisch met waarden - Dijkzone'. De bestaande bouwvlakken en de functieaanduiding 'glastuinbouw' komen te vervallen. De gronden die met dit plan niet worden bestemd ten behoeve van het wonen behouden de agrarische bestemming.
- 'Gemengd', ten behoeve van het huiskamercafé en wonen op de verdieping. Binnen deze bestemming is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om twee aaneengebouwde woningen toe te staan. Op de verbeelding is de maximale goot- en bouwhoogte weergegeven. In de regels zijn gebruiksregels opgenomen om het kleinschalige karakter van het huiskamercafé en mogelijke geluidsoverlast te voorkomen. Tevens is een maximum aantal m² bruto vloeroppervlak voor het huiskamercafé opgenomen.
- 'Groen', mede ten behoeve van groenvoorzieningen, waterberging en paden.
- 'Maatschappelijk', voor het realiseren van de woonzorgappartementen met bijbehorende bedrijfs-/beheerderswoning.
- 'Verkeer - Verblijf', ten behoeve van straten en paden. Binnen de bestemming is een aanduiding 'bijgebouwen' opgenomen waarbinnen bijgebouwen zijn toegestaan.
- 'Water', bestemd voor watergangen en waterberging. Binnen deze bestemming zijn ontsluitingen van percelen toegestaan.

- 'Wonen', voor het realiseren van de nieuwe woningen, het omzetten van twee bedrijfswoningen naar reguliere woningen en het legaliseren van een bestaande woning. Op de verbeelding zijn de toegestane woningtypen, het maximaal aantal woningen en de maximale goot- en bouwhoogte weergegeven. Bijgebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' en ter plaatse van de aanduiding 'erf' worden gebouwd. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - parkeren uitgesloten' is het parkeren van motorvoertuigen niet toegestaan. Voor een aantal woningen langs de Groenestraat is een landschappelijke inpassing voorwaardelijk verplicht.
- Dubbelbestemming 'Leiding - Riool', mede bestemd voor de aanleg en instandhouding van een riooltransportleiding.
- Dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2', mede bestemd voor het behoud en de bescherming van te verwachten archeologische resten in de bodem.
- Dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5', mede bestemd voor het behoud en de bescherming van te verwachten archeologische resten in de bodem.

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 bestemmingsplan 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 bestemmingsplan 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 ontwerpbestemmingsplan 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 de Raad wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. Het bestemmingsplan 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 (ABRvS). Ook een ieder die een zienswijze heeft ingediend kan beroep instellen bij de ABRvS. Het bestemmingsplan treedt vervolgens daags na afloop van de tervisielegging in werking als er geen beroep is ingesteld. Is er wel beroep ingesteld dan treedt het bestemmingsplan ook in werking, tenzij naast het indienen van een beroepschrift ook om een voorlopige voorziening is gevraagd. De schorsing van de inwerkingtreding eindigt indien de voorlopige voorziening wordt afgewezen. De procedure eindigt met het besluit van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

6.2 Verslag vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro

Dit bestemmingsplan is in het kader van het wettelijk overleg toegezonden aan de relevante instanties. Het waterschap is middels de digitale watertoets op de hoogte gebracht van het plan.

6.3 Verslag inspraak ex artikel 3.1.6 Bro

Voor dit plan is geen formele inspraakprocedure doorlopen. Er is direct een ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. De initiatiefnemer heeft informatieavonden voor omwonenden georganiseerd en er is een website met informatie over de ontwikkeling opgericht.

6.4 Verslag zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf donderdag 3 maart 2022 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn er 12 zienswijzen ingediend. In de zienswijzennota in bijlage 21 zijn de zienswijzen samengevat en van een reactie voorzien. Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen zijn enkele zaken verduidelijkt en aangepast in het bestemmingsplan. Voor meer informatie wordt verwezen naar de zienswijzennota.

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 Stedenbouwkundig plan Groenestraat - Blauwe Hoek

Bijlage 2 Vervallen bijlage

Bijlage 3 Beeldkwaliteitsplan

Bijlage 4 Bodemonderzoek Groenestraat 4a

Bijlage 5 Bodemonderzoek Groenestraat 12

Bijlage 6 Bodemonderzoek Groenestraat 24-26

Bijlage 7 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai

Bijlage 8 Akoestisch onderzoek milieuzonering

Bijlage 9 Verklarende kaart geluidszone industrieterrein

Bijlage 10 Kaart geitenhouderijen

Bijlage 11 Watertoets

Bijlage 12 Quickscan flora en fauna

Bijlage 13 Nader onderzoek huismussen

Bijlage 14 Nader onderzoek steenuil

Bijlage 15 Ecologische voortoets stikstofdepositie

Bijlage 16 Verkeersonderzoek

Bijlage 17 Parkeerbalans

Bijlage 18 Archeologisch onderzoek

Bijlage 19 Proefsleuvenonderzoek

Bijlage 20 Projectleiderssamenvatting

Bijlage 21 Zienswijzennota

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 het plan:
het bestemmingsplan Doornenburg, hoek Groenestraat - Blauwe Hoek met identificatienummer NL.IMRO.1705.283-VG01 van de gemeente Lingewaard;

1.2 bestemmingsplan:
de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij horende bijlagen;

1.3 aaneengesloten woning:
een woning die onderdeel uitmaakt van een blok van meer dan twee aaneengebouwde woningen, niet zijnde een gestapelde woning;

1.4 aan-huis-verbonden beroep:
het door de bewoner van de woning beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinning, ontwerptechnisch, of hiermee gelijk te stellen gebieden, alsmede kappers, schoonheidssalonnen, hondentrimsalonnen en pedicures, die door hun beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend, niet zijnde detailhandel, behoudens de beperkte verkoop van artikelen verband houdende met de activiteiten.

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

1.6 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;

1.7 aanduidingsgrens:
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.8 achtergevelbouwgrens:
de bouwgrens aan de van de weg gekeerde zijde van het perceel, die niet door gebouwen mag worden overschreden, behoudens krachtens deze regels toegelaten afwijkingen;

1.9 antenne-installatie:
installatie bestaande uit een antenne, een antennedrager, de bedrading en de al dan niet in een techniekkast opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie;

1.10 bebouwing:
één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

1.11 bebouwingspercentage:
een in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van de aanduiding 'bouwvlak' aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;

1.12 begane grondvloer:
de vloer, die nagenoeg op het niveau van het peil ligt;

1.13 bestaand:
- bij bebouwing: bebouwing zoals aanwezig op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, dan wel mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning;
- bij gebruik: gebruik zoals aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen;

1.14 bestemmingsgrens:
de grens van een bestemmingsvlak;

1.15 bestemmingsvlak:
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.16 bijgebouw:
een met het hoofdgebouw verbonden of daarvan vrijstaand gebouw, dat door zijn ligging, constructie of afmeting ondergeschikt is aan dat hoofdgebouw;

1.17 bouwen:
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en/of het vergroten van een bouwwerk;

1.18 bouwgrens:
de grens van een bouwvlak;

1.19 bouwperceel:
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegestaan;

1.20 bouwperceelgrens:
de grens van een bouwperceel;

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

1.22 bouwwerk:
een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.23 bruto vloeroppervlak (BVO)
het totale gebouwde vloeroppervlak van de ruimte die wordt gebruikt voor de in het plan aangegeven doeleinden, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;

1.24 coffeeshop:
gelegenheid waar handel in en/of gebruik van softdrugs plaatsvindt;

1.25 detailhandel:
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstraling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.26 dienstverlening:
het bedrijfsmatig verrichten van activiteiten welke bestaan uit het verlenen van diensten aan derden met of zonder rechtstreeks contact met het publiek;

1.27 dienst- of bedrijfswoning:
een woning die:
a. slechts is bestemd voor bewoning door (het huishouden van) een persoon die daadwerkelijk en duurzaam bij de dagelijkse bedrijfsvoering van een bedrijf is betrokken; en
b. is gelegen:
    1. direct aangrenzend aan het in lid a bedoelde bedrijf danwel het perceel waarop dit bedrijf is gelegen; of
    2. op hetzelfde bedrijventerrein als waarop het in lid a bedoelde bedrijf is gelegen.

1.28 dove gevel:
a. een bouwkundige constructie waarin geen te openen delen aanwezig zijn en met een in NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidwering die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidsbelasting van die constructie en 33 dB onderscheidenlijk 35 dB(A), alsmede
b. een bouwkundige constructie waarin alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits de delen niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte.

1.29 erf:
de gronden, niet zijnde de aanduiding 'bouwvlak', waarbinnen volgens dit plan bij de bestemming behorende bebouwing is toegestaan;

1.30 erker:
een bijgebouw, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.31 escortbedrijf:
de natuurlijke persoon, groep van personen of rechtspersoon die bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was prostitutie aanbiedt die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend;

1.32 evenement:
een één of meerdaagse voor het publiek toegankelijke verrichting van vermaak;

1.33 gebouw:
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijke met wanden omsloten ruimte vormt;

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

1.35 gestapelde woningen:
boven dan wel beneden en/of naast elkaar gesitueerde woningen waarbij per woning een zelfstandige toegankelijkheid, al dan niet direct vanaf het voetgangersniveau, gewaarborgd is;

1.36 half-vrijstaande woning:
een woning die onderdeel uitmaakt van een blok van twee aaneengebouwde woningen;

1.37 hoofdgebouw:
een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking;

1.38 hoogtescheidingslijn:
een lijn, die de scheiding vormt tussen de gedeelten van een bestemmingsvlak waarop verschillende hoogten zijn toegelaten;

1.39 horecabedrijf:
een bedrijf gericht op het verstrekken van ter plaatse nuttigen of het afhalen van voedsel en dranken gedurende de dagperiode van 07:00 uur tot 20:00 uur, een en ander gepaard gaande met dienstverlening, niet zijnde coffeeshops, zoals:
- huiskamercafé;
- automatiek;
- broodjeszaak;
- cafetaria;
- croissanterie;
- koffiebar;
- lunchroom;
- ijssalon;
- snackbar;
- tearoom;
- traiteur;
- bistro;

1.40 inwoning:
het bewonen van een woonruimte die deel uitmaakt van een woonruimte die door een ander huishouden in gebruik is genomen, met dien verstande dat dit slechts toegestaan is in het hoofdgebouw, dan wel in met het hoofdgebouw verbonden bijgebouwen en dat woningsplitsing en/of kamerbewoning niet toegestaan is;

1.41 kamerbewoning:
het gebruik van een hoofdgebouw of met het hoofdgebouw verbonden bijgebouwen door meer dan twee onzelfstandige huishoudens;

1.42 kantine:
een restauratieve voorziening ten dienste van een bedrijf of instelling, gericht op het verstrekken van etenswaren, eenvoudige maaltijden en/of dranken aan de reguliere gebruikers en bezoekers van dat bedrijf of die instelling, met inbegrip van een bijbehorend terras;

1.43 kantoren:
het bedrijfsmatig verstrekken van administratieve werkzaamheden ten behoeve van derden;

1.44 maatschappelijk:
het uitoefenen van activiteiten gericht op sociale, maatschappelijke, educatieve en openbare dienstverlening, waaronder:
- gezondheidszorg; en/of
- zorg en welzijn; en/of;
- jeugd/kinderopvang; en/of
- onderwijs; en/of
- religie; en/of
- uitvaart/begraafplaats en/of
- bibliotheken; en/of
- openbare dienstverlening; en/of
- verenigingsleven;

1.45 nutsvoorziening:
voorziening ten behoeve van het op het openbare net aangesloten nutsvoorziening, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer en/of het wegverkeer;

1.46 ondergeschikt bouwdeel:
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.47 opbouw
een op een hoofdgebouw aanwezige verdieping;

1.48 overig bouwwerk:
een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.49 overkapping:
een bouwwerk met een open constructie zonder eigen wanden;

1.50 pand:
de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is;

1.51 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;

1.52 productiegebonden detailhandel:
detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie;

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

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

1.55 volumineuze goederen:
goederen die vanwege hun omvang en aard een groot uitstallingsoppervlak nodig hebben;

1.56 voorgevelbouwgrens:
de bouwgrens, waar de voorgevel van een hoofdgebouw op moet zijn georiënteerd die niet door gebouwen mag worden overschreden, behoudens krachtens deze regels toegelaten afwijkingen;

1.57 voorgevellijn:
de denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen;

1.58 wet/wettelijke regelingen:
indien en voorzover in deze regels wordt verwezen naar wettelijke regelingen c.q. verordeningen e.d., dienen deze regelingen te worden gelezen zoals deze luiden op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan, tenzij anders bepaald;

1.59 woning:
een complex van ruimten, uitsluitend voor de huisvesting van één afzonderlijke huishouding;

1.60 zorgwoning:
een woning of wooneenheid, bestemd voor verzorgd wonen, die niet via de reguliere woningdistributie beschikbaar komt, maar waarvan de bewoner(s) vanwege hun beperkte zelfredzaamheid vanaf aanvang van bewoning op basis van een ter zake van overheidswege gehanteerd systeem zijn geïndiceerd voor zorg, die beschikbaar is in de directe nabijheid van die woning of wooneenheid en welke zorg door die bewoner(s) ook daadwerkelijk wordt afgenomen.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze planregels wordt als volgt gemeten:

2.1 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;

2.2 de inhoud van een bouwwwerk:
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;

2.3 de bouwhoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan de hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van kleine bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.4 bruto bebouwd oppervlak van een bouwwerk:
de verticale projectie op het horizontale vlak van alle bouwwerken;

2.5 de ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot het diepste punt van een bouwwerk, de fundering niet meegerekend;

2.6 de hoogte van een antenne-installatie:
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van de antenne-installatie.

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, groenvoorzieningen, tuinen 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 het volgende kenmerk:

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^2;
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.

3.3.3 Paardenbak

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

a. de paardenbak wordt direct aansluitend aan het eigen bestemmingsvlak Wonen gesitueerd, met inachtneming van de volgende maten:
    1. minimaal 30 m uit de as van de weg;
    2. minimaal 30 m vanaf woningen van derden;
b. de oppervlakte bedraagt maximaal 800 m^2;
c. het mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 3.1 omschreven waarden.

3.3.4 Facilitaire gebouwtjes

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.2 ten behoeve van het toestaan van facilitaire gebouwtjes ten behoeve van boom- en of fruitteelt, mits:

a. het noodzakelijk is voor een doelmatige bedrijfsvoering;
b. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 3 m;
c. de bebouwde oppervlakte niet meer bedraagt dan 30 m^2;
d. er sprake is van een landschappelijke inpassing, dat wordt onderbouwd en gevisualiseerd in een terrein-/ beplantingsplan.

3.3.5 Zonneakkers

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.1.1 teneinde zonnepanelen toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden is voldaan:

a. De zonneakker grenst aan een bestemmingsvlak 'Wonen', tenzij er landschappelijk of ruimtelijke aanleiding is hiervan af te wijken;
b. Aangetoond is dat het ondoelmatig is om de zonnepanelen binnen het aanwezige bestemmingsvlak 'Wonen' te realiseren (hetzij op het dakvlak, hetzij via een grondopstelling);
c. Aangetoond is dat de zonnepanelen alleen zijn bestemd om te voorzien in de energiebehoefte van het

eigen gebruik;

d. Er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing, waarbij rekening wordt gehouden met de biodiversiteit van het gebied en dat wordt onderbouwd en gevisualiseerd in een terrein-/ beplantingsplan. In dit plan wordt tevens de feitelijke aanleg, het beheer en de instandhouding van de landschappelijke inpassing verankerd;
e. De zonneakker heeft een totaal oppervlakte van maximaal 250 m²;
f. De bebouwing op de zonneakker, zonnepanelen en constructie, heeft een maximale hoogte van 210 cm;
g. Zonnepanelen worden op constructies geplaatst, die eenvoudig verwijderd kunnen worden;
h. De toename van het verhard oppervlak door de constructies van de zonnepanelen is gering;
i. De afstand van de zonneakker tot het aangrenzende perceel bedraagt minimaal 2 meter, tenzij het landschappelijk aanvaardbaar is hiervan af te wijken, en met uitzondering van het bepaalde onder 3.3.4 sub a;
j. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
k. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

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', 'Wonen' 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^2.

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.

Omgevingsvergunningplichtige werken/werkzaamheden	**Criteria voor verlening van de omgevingsvergunning**
het verwijderen van houtopstanden, met uitzondering van boomgaarden	- deze werkzaamheden vinden plaats in het kader van het bos- of natuurbeheer; - de werkzaamheden zijn noodzakelijk in het kader van de agrarische bedrijfsvoering
het diepploegen en diepwoelen van de bodem	- deze werkzaamheden vinden plaats in het kader van het bos- of natuurbeheer/ontwikkeling en/of - de werkzaamheden zijn noodzakelijk in het kader van de agrarische bedrijfsvoering; - de werkzaamheden mogen niet leiden tot een onomkeerbare aantasting van de aardkundige waarden;
het graven, ophogen en egaliseren van de bodem	- deze werkzaamheden vinden plaats in het kader van het waterbeheer en/of bos- of natuurbeheer;/ontwikkeling en/of - de werkzaamheden zijn noodzakelijk in het kader van de agrarische bedrijfsvoering; - de werkzaamheden mogen niet leiden tot een onomkeerbare aantasting van de aardkundige waarden;
het aanbrengen van niet omkeerbare oppervlakteverhardingen en half verhardingen	- de verhardingen zijn noodzakelijk voor het beheren dan wel verbeteren van bos en natuur dan wel voor het mogelijk maken van extensief recreatief medegebruik; - de verhardingen mogen geen onevenredige aantasting betekenen van de aanwezige natuurwaarden; - de werkzaamheden zijn noodzakelijk in het kader van de agrarische bedrijfsvoering;
het dempen van poelen, sloten en greppels	- de werkzaamheden mogen niet leiden tot een aantasting van de landschappelijke waarden van de dijkzone;

Artikel 4 Gemengd

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. een horecabedrijf zoals bedoeld in artikel 1.39 met een BVO van 90 m²;

met de daarbij behorende niet-overdekte terrassen;

b. wonen op de verdieping, met dien verstande dat per bouwperceel maximaal één woning op de verdieping is toegestaan;

met de daarbij behorende:

c. wegen en paden;
d. groenvoorzieningen;
e. parkeervoorzieningen;
f. waterlopen en waterpartijen;
g. duikers.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd, behoudens het bepaalde in sub e;
b. ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' mag het vlak volledig worden bebouwd;
c. de goothoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' met deze aanduiding is aangeduid;
d. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' met deze aanduiding is aangeduid;
e. de gehele westgevel van de woning op de verdieping dient als een dove gevel te worden uitgevoerd en in stand te worden gehouden.

4.2.2 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken gelden de volgende regels:

a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel maximaal 1 m mag bedragen en dat de hoogte van terrasafscheidingen maximaal 1,5 m mag bedragen;
b. de hoogte van andere overige bouwwerken mag niet meer dan 2,5 m bedragen.

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Strijdig gebruik

Onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

a. seksinrichtingen;
b. escortbedrijven;
c. coffeeshops;
d. horeca-activiteiten in de avond- en nachtelijke uren (20:00 - 7:00).
e. terrasgebruik in de avond- en nachtelijke uren (19:00 - 7:00)

4.4 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning toestemming verlenen af te wijken van het bepaalde in artikel 4.1, sub b om ten behoeve van wonen in plaats van horeca op de begane grond en wonen op de verdieping, twee aaneengebouwde woningen toe te staan, mits:

a. aangetoond is dat de realisatie van een horecabedrijf redelijkerwijs niet mogelijk is;
b. uit milieuoogpunt geen bezwaren bestaan tegen vestiging van de woningen;
c. voor de beeldkwaliteit, situering, uitstraling en materialisering wordt aangesloten bij de naastgelegen woningen, conform het beeldkwaliteitsplan in bijlage 3 bij de toelichting.

Artikel 5 Groen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groenvoorzieningen;
b. bermen en beplanting;
c. paden;
d. speelvoorzieningen;
e. hondenuitlaatplaatsen;
f. nutsvoorzieningen;
g. kunstwerken;
h. waterlopen en waterpartijen;
i. duikers;
j. waterberging;

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. op of in deze gronden mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen, speelvoorzieningen worden gebouwd;
b. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt maximaal 5 m;
c. de maximale oppervlakte van nutsvoorzieningen bedraagt 25 m².

5.2.2 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken gelden de volgende regels:

a. de hoogte van overige bouwwerken mag maximaal 5 m bedragen, met uitzondering van kunstwerken;
b. in afwijking van het bepaalde sub a mag de hoogte van lichtmasten maximaal 12 m bedragen.

5.3 Specifieke gebruiksregels

5.3.1 Strijdig gebruik

Onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

a. opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

5.4 Wijzigingsbevoegdheid

5.4.1 Wijziging in de bestemming 'Wonen'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming te wijzigen in de bestemming 'Wonen', met dien verstande dat er uitsluitend gewijzigd mag worden in 'Wonen' al dan niet met de nadere aanduiding 'erf'. Het toevoegen van een bouwvlak is niet toegestaan.

Artikel 6 Leiding - Riool

6.1 Bestemmingsomschrijving

6.1.1 Algemeen

De voor 'Leiding - Riool' aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, mede bestemd voor:

a. de aanleg en instandhouding van een riooltransportleiding;
b. een belemmeringszone ter bescherming van de riooltransportleiding.

6.1.2 Regels vanwege samenvallende bestemmingen

Al hetgeen in deze regels omtrent de ondergeschikte bestemmingen binnen het gebied met de bestemming ‘Leiding - Riool' is toegestaan, is uitsluitend toelaatbaar indien het voor zover zulks, gehoord de leidingbeheerder, verenigbaar is met het belang van de leiding(en).

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemming.

6.2.2 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

6.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende bepaling:

a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 2,5 m bedragen.

6.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.2 en toestaan dat in de andere bestemming gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd, mits:

a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de leiding;
b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de leidingbeheerder.

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

6.4.1 Omgevingsvergunningsplichtige activiteiten

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Leiding - Riool' zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. het aanleggen van wegen, paden, banen en andere oppervlakteverhardingen;
b. het veranderen van het huidige maaiveldniveau door ontginnen, bodemverlagen, egaliseren, afgraven of ophogen;
c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
d. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;

e. diepploegen;
f. het aanleggen van andere kabels en leidingen dan in de bestemmingsomschrijving aangegeven, en daarmee verband houdende constructies;
g. het aanleggen van watergangen of het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande watergangen.

6.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in 6.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:
a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

6.4.3 Verlening

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 6.4.1 zijn slechts toelaatbaar, mits:
a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de leiding;
b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de leidingbeheerder.

Artikel 7 Maatschappelijk

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. een zorgwoningencomplex met één inpandige bedrijfswoning, waarbij het aantal zorgwoningen niet meer dan 20 mag bedragen;
b. het uitoefenen van aan de zorgwoningen gerelateerde activiteiten gericht op de sociale en maatschappelijke dienstverlening, waaronder:
    - gezondheidszorg;
    - zorg en welzijn;

met de daarbij behorende:
c. wegen en paden;
d. groenvoorzieningen;
e. parkeervoorzieningen;
f. waterlopen en waterpartijen;
g. waterbergingsvoorzieningen;
h. duikers.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:
a. gebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
b. ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' mag het vlak volledig worden bebouwd;
c. de goothoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' met deze aanduiding is aangeduid;
d. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' met deze aanduiding is aangeduid.

7.2.2 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken gelden de volgende regels:
a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 m bedragen, met dien verstande dat de

hoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel maximaal 1 m mag bedragen;

b. de hoogte van andere overige bouwwerken mag niet meer dan 2,5 m bedragen.

7.3 Specifieke gebruiksregels

7.3.1 Strijdig gebruik

Onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

a. seksinrichtingen;
b. escortbedrijven.

Artikel 8 Verkeer - Verblijf

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een verblijfsfunctie;
b. voet- en rijwielpaden;
c. parkeervoorzieningen;
d. groenvoorzieningen, waaronder bermen en beplanting;
e. jongerenontmoetingsplaatsen;
f. hondenuitlaatplaatsen;
g. kunstwerken;
h. nutsvoorzieningen;
i. straatmeubilair;
j. waterlopen en waterpartijen;
k. duikers;
l. oeververbindingen (bruggen);
m. evenementen;
n. terrassen;

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. op of in deze gronden mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen en jongerenontmoetingsplaatsen worden gebouwd;
b. ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mogen bijgebouwen ten behoeve van woningen worden gebouwd;
c. de maximale bouwhoogte bedraagt 3 m;
d. de maximale oppervlakte van nutsvoorzieningen bedraagt 25 m²;

8.2.2 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken gelden de volgende regels:

a. de hoogte van overige bouwwerken mag maximaal 5 m bedragen, met uitzondering van kunstwerken;
b. in afwijking van het bepaalde sub a mag de hoogte van:
    1. lichtmasten maximaal 12 m bedragen;
    2. overige bouwwerken ten behoeve van jongerenontmoetingsplaatsen maximaal 3 m bedragen;
c. er zijn geen overige bouwwerken ten behoeve van terrassen toegestaan;
d. de maximale oppervlakte van bouwwerken ten behoeve van jongerenontmoetingsplaatsen bedraagt 30 m².

8.3 Specifieke gebruiksregels

8.3.1 Strijdig gebruik

Onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

a. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

8.3.2 Evenementen

Evenementen zijn toegestaan onder de volgende voorwaarden:

a. Het evenement is toegestaan overeenkomstig de bepalingen in de Algemene Plaatselijke Verordening (APV).
b. Het evenement duurt maximaal 15 dagen aaneengesloten, inclusief het opbouwen en afbreken van voorzieningen ten behoeve van het evenement.
c. Een locatie wordt niet meer dan 3 maal per jaar voor een evenement gebruikt.
d. Er vindt geen horeca ter plaatse plaats, anders dan inherent aan het toegestane evenement.
e. Er vindt geen detailhandel ter plaatse plaats, anders dan ondergeschikt en inherent aan het toegestane evenement, met uitzondering van vlooien- en/of rommelmarkten.
f. Er vindt geen recreatief nachtverblijf ter plaatse plaats.
g. In de parkeerbehoefte wordt in voldoende mate voorzien.
h. Het evenement leidt niet tot onevenredige aantasting van bestaande natuurlijke, landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden.
i. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van:
    1. de verkeersveiligheid;
    2. de milieusituatie;
    3. het woon- en leefklimaat;
    4. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende grond.

8.4 Wijzigingsbevoegdheid

8.4.1 Wijziging in de bestemming 'Wonen'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming te wijzigen in de bestemming 'Wonen', met dien verstande dat er uitsluitend gewijzigd mag worden in 'Wonen' al dan niet met de nadere aanduiding 'erf'. Het toevoegen van een bouwvlak is niet toegestaan.

Artikel 9 Water

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. waterberging;
b. waterhuishouding;
c. waterlopen en waterpartijen;
d. groenvoorzieningen;
e. infiltratievoorzieningen;
f. kruisingen en overbruggingen ten behoeve van verkeersdoeleinden;
g. duikers.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Bouwwerken

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende regels:

a. op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.
b. de hoogte van overige bouwwerken mag maximaal 5 m bedragen.

9.3 Specifieke gebruiksregels

9.3.1 Strijdig gebruik

Onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

a. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

Artikel 10 Wonen

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep, met dien verstande dat maximaal 40% van het grondvloeroppervlak van het hoofdgebouw met aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mag worden gebruikt ten behoeve van het aan-huis-verbonden beroep, met een maximum van 45 m²;
b. inwoning met dien verstande dat maximaal 60 m² van het grondvloeroppervlak van het hoofdgebouw met aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mag worden gebruikt ten behoeve van de inwoning;

met de daarbij behorende:

c. tuinen;
d. parkeervoorzieningen;
e. waterlopen en waterpartijen;
f. duikers.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
b. ter plaatse van de onderstaand opgesomde aanduidingen mogen uitsluitend de woningtypen worden gebouwd zoals aangegeven in onderstaand schema:
    1. 'vrij': vrijstaande woningen;
    2. 'aeg': aaneengebouwde woningen;
c. het aantal woningen binnen de aanduiding 'aaneengebouwd' mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven.
d. splitsing van een bouwperceel ten behoeve van nieuwbouw van een woning is niet toegestaan.
e. de voorgevel van een hoofdgebouw dient te worden gebouwd in dan wel maximaal 3 m achter de voorgevelbouwgrens;
f. de goothoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' met deze aanduiding is aangeduid;

g. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' met deze aanduiding is aangeduid.

10.2.2 Bijgebouwen

Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende regels:

a. de bijgebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' en ter plaatse van de aanduiding 'erf' worden gebouwd ;
b. de minimale afstand tot de voorgevellijn bedraagt 3 m;
c. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen bij een hoofdgebouw bedraagt maximaal 60 m² ter plaatse van de aanduiding 'erf', met dien verstande dat:
    1. bij bouwpercelen met een oppervlakte van meer dan 500 m² de maximum gezamenlijke oppervlakte van 60 m² mag worden vermeerderd met 10% van het oppervlakte van het bouwperceel boven de 500 m² tot een maximum van 120 m²;
    2. minimaal 50% van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'erf' onbebouwd dient te blijven;
    3. ondergrondse bouwwerken, overkappingen en erkers buiten de aanduiding 'bouwvlak' en de aanduiding 'erf' niet meegerekend worden bij de bepaling van het gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen;
d. in afwijking van het bepaalde in sub c mag de maximaal toegestane gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen bij een hoofdgebouw op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'erf', overschreden worden, mits:
    1. de gezamenlijke oppervlakte van de op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpplan bestaande bijgebouwen meer bedraagt dan de toegestane oppervlakte aan bijgebouwen, zoals bepaald in sub c aanhef (60 m²) dan wel sub c onder 1;
    2. de gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen na sloop en herbouw niet meer bedraagt dan 60 m2 vermeerderd met 50% van de op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpplan bestaande oppervlakte boven 60 m2 met een maximum van 100 m²;
    3. de gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen na sloop en herbouw niet meer bedraagt dan de toegestane oppervlakte aan bijgebouwen, zoals bepaald in sub c onder 1, vermeerderd met 50% van de op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpplan bestaande oppervlakte boven de toegestane oppervlakte zoals bepaald in sub c onder 1, met een maximum van 200 m²;
e. de goothoogte voor met het hoofdgebouw verbonden bijgebouwen mag niet hoger zijn dan 0,5 m boven de eerste volledige bouwlaag boven het peil;
f. de bouwhoogte voor met het hoofdgebouw verbonden bijgebouwen bedraagt maximaal 5,5 m, met dien verstande dat de bouwhoogte minimaal 1,5 m onder de nok van het hoofdgebouw gelegen dient te zijn. Doorgetrokken schuintes zijn wel toegestaan;
g. de maximale goothoogte van vrijstaande bijgebouwen bedraagt 3,5 m en de maximale bouwhoogte bedraagt 5,5 m.

10.2.3 Erkers

Voor het bouwen van erkers op de gronden die niet zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' of ter plaatse van de aanduiding 'erf' gelden de volgende regels:

a. op de gronden zijn uitsluitend erkers toegestaan;
b. de breedte van een erker bedraagt aan de voorzijde maximaal 60% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw en aan de zijgevel maximaal 50% van de breedte van de zijgevel van het hoofdgebouw;
c. de maximale hoogte van een erker bedraagt het vloerpeil van de eerste verdieping van het hoofdgebouw;
d. de maximale diepte van de erker bedraagt 25% van de diepte van de gronden, met een maximum van 1,5 m;
e. erkers op hoeken van een hoofdgebouw zijn niet toegestaan.

10.2.4 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken gelden de volgende regels:

a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen voor zover gelegen voor de voorgevellijn maximaal 1 m mag bedragen;
b. in afwijking van het bepaalde in sub a mag de hoogte van erf- en terreinafscheidingen bij hoekwoningen, aan de zijde van het zijerf dat grenst aan de openbare weg of het openbaar groen, tot 3 m uit de voorgevellijn maximaal 1 m bedragen;
c. de hoogte van andere overige bouwwerken mag niet meer dan 2,5 m bedragen.

10.2.5 Overkappingen

a. de bouwhoogte van overkappingen mag niet meer dan 3 m bedragen;
b. het bebouwde oppervlakte mag niet meer dan 20 m² bedragen;
c. het bebouwingspercentage van het gehele perceel mag niet meer bedragen dan 50%, met dien verstande dat het hoofgebouw niet meegerekend wordt;
d. de overschrijding van de voorgevelrooilijn mag niet meer bedragen dan 1,5 m.

10.2.6 Voorwaardelijke verplichting bodemonderzoek Groenestraat 12

De omgevingsvergunning voor het bouwen wordt pas verleend indien voor het gehele perceel aan de Groenestraat 12 een bodemonderzoek is uitgevoerd.

10.3 Specifieke gebruiksregels

10.3.1 Strijdig gebruik

Onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

a. het wonen in vrijstaande bijgebouwen;
b. kamerbewoning;
c. seksinrichtingen;
d. het parkeren van motorvoertuigen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - parkeren uitgesloten'.

10.3.2 Voorwaardelijke verplichting gebruik nieuwe woningen Groenestraat

Het in gebruik nemen van de nieuw te realiseren woningen aan de Groenestraat is uitsluitend toegestaan onder de voorwaarde dat:

a. de bestaande agrarische bebouwing van de voormalige agrarische bouwvlakken binnen het gebied aangegeven op de sloopkaart in Bijlage 2 geheel is gesloopt;
b. de landschappelijke inpassing, zoals opgenomen in bijlage 1 bij de toelichting, binnen 2 jaar na het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen van de nieuwe woningen is aangelegd. De landschappelijke inpassing dient na realisatie in stand te worden gehouden.

10.4 Afwijken van de gebruiksregels

10.4.1 Aan huis gebonden bedrijfsmatige activiteiten

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning toestemming verlenen af te wijken van het bepaalde in artikel 10.1, sub a ten behoeve van de uitoefening van aan huis gebonden bedrijfsmatige activiteiten in het hoofd- of bijgebouw, met dien verstande dat:

a. een omgevingsvergunning uitsluitend wordt verleend voor het uitoefenen van bedrijvigheid, die valt in categorie 1 of 2 van Bijlage 1 Lijst van bedrijfsactiviteiten;
b. het niet betreft zodanig verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten;

c. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop in het klein in verband met bedrijfsmatige activiteiten in of bij het hoofdgebouw;
d. maximaal 40% van het grondvloeroppervlak van het hoofdgebouw en de daarbij behorende bijgebouwen ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten in gebruik mag zijn, zulks met een maximum van 45 m²;
e. een seksinrichting niet toegestaan is.

10.4.2 Parkeren uitgesloten

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning toestemming verlenen af te wijken van het bepaalde in artikel 10.3, sub d ten behoeve van het toestaan van parkeren ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - parkeren uitgesloten', wanneer er sprake is van een goede landschappelijke inpassing.

Artikel 11 Waarde - Archeologie 2

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van te verwachten archeologische resten en de aangetroffen behoudenswaardige vindplaats in de bodem.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Algemeen

Ten aanzien van het oprichten van bebouwing geldt dat bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden kan verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:

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 alternatieven voor heiwerk, 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 en/of;
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;

11.2.2 Toetsing

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 11.2.1 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 aangetroffen archeologische waarden, en zo ja of de voorwaarden zoals opgenomen in artikel 11.2.1 onder b sub 1 tot en met 4 dienen te worden gesteld.

11.2.3 Uitzonderingen

Het bepaalde in artikel 11.2.1 onder a is niet van toepassing indien:

a. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte met maximaal 30 m² wordt vergroot en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders of;
b. gebouwen maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden vergroot, met uitzondering van nieuwe kelders.

11.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en de afmetingen van bouwwerken en de inrichting van gronden. Uit archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse een behoudenswaardige vindplaats aanwezig is. De nadere eisen zijn erop gericht de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond (in situ) te behouden.

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

11.4.1 Omgevingsvergunningplicht

Onverminderd het in de Monumentenwet 1988 bepaalde is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 11.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. het ophogen van de bodem met meer dan 1 m;
b. grondwerkzaamheden dieper dan 0,3 m onder het maaiveld, 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.

11.4.2 Verlening

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 11.4.1 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.

11.4.3 Uitzonderingen

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 11.4.1 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 Erfgoedwet nodig is, dan wel waarvoor overige bepalingen van de Erfgoedwet van toepassing zijn.

11.4.4 Beoordelingscriteria

Ten aanzien van de in artikel 11.4.1 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.

11.4.5 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 11.4.1 onder beperkingen verlenen en kan het bevoegd gezag voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 11.4.1, 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.

11.4.6 Archeologisch advies

Voordat het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 11.4.1 wint het bevoegd gezag advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 11.4.1 geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

11.5 Wijzigingsbevoegdheid

11.5.1 Verwijderen dubbelbestemming

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door het geheel of gedeeltelijk verwijderen van de bestemming 'Waarde - Archeologie 2', 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.

11.5.2 Toekennen dubbelbestemming Waarde - Archeologie 1

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door de bestemming 'Waarde - Archeologie 2' om te zetten in de bestemming 'Waarde - Archeologie 1', indien een nieuw rijksmonument is aangewezen.

11.5.3 Wijzigingsbevoegdheid aanpassing diepte

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door de dieptemaat van 0,3 m. onder maaiveld zoals opgenomen in artikel 11.4.1 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.

Artikel 12 Waarde - Archeologie 5

12.1 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.

12.2 Bouwregels

12.2.1 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 1.000 m² dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate is vastgesteld;
b. indien uit het in onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk zullen worden verstoord, 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.

12.2.2 Toetsing

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 12.2.1 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 12.2.1 onder b sub 1 tot en met 4 dienen te worden gesteld.

12.2.3 Uitzonderingen

Het bepaalde in artikel 12.2.1 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 m² wordt vergroot en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders of;
c. gebouwen maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden vergroot, met uitzondering van nieuwe kelders.

12.3 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.

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

12.4.1 Omgevingsvergunningplicht

Onverminderd het in de Monumentenwet 1988 bepaalde is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 12.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren over een (gebied met een) oppervlakte van meer dan 500 m²:

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.

12.4.2 Verlening

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 12.4.1 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.

12.4.3 Uitzonderingen

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 12.4.1 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 Erfgoedwet nodig is, dan wel waarvoor overige bepalingen van de Erfgoedwet van toepassing zijn.

12.4.4 Beoordelingscriteria

Ten aanzien van de in artikel 12.4.1 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 zo nodig 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.

12.4.5 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 12.4.1 onder beperkingen verlenen en kan het bevoegd gezag voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 12.4.1, 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.

12.4.6 Archeologisch advies

Voordat het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 12.4.1 wint het bevoegd gezag advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 12.4.1 geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

12.5 Wijzigingsbevoegdheid

12.5.1 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.

12.5.2 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.

12.5.3 Wijzigingsbevoegdheid aanpassing diepte

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door de dieptemaat van 0,3 m. onder maaiveld zoals opgenomen in artikel 12.4.1 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 13 Antidubbeltelregel

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 14 Algemene bouwregels

14.1 Algemene bepaling m.b.t. ondergronds bouwen

14.1.1 Ondergrondse werken

Voor het uitvoeren van ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, geen beperkingen.

14.1.2 Ondergronds bouwen

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, de volgende bepalingen:

a. ondergrondse bouwwerken (waaronder zwembaden) zijn uitsluitend toegestaan binnen de gronden waar volgens de desbetreffende regels hoofd- dan wel bijgebouwen zijn toegestaan;
b. het oppervlak aan ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan het toegestane oppervlak aan bouwwerken boven peil, vermeerderd met 15 m2 ten behoeve van lichttoetreding;
c. in aanvulling op het bepaalde in sub a en sub b is maximaal 1 niet-overdekt zwembad toegestaan onder de volgende voorwaarden:
    1. het zwembad dient te worden gebouwd achter de achtergevel of het verlengde daarvan en op een afstand van minimaal 1 m van de perceelsgrens;
    2. de maximale hoogte van de zwembadrand bedraagt 0,5 m boven peil;
d. randvoorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding zijn buiten bouwvlakken toegestaan binnen de bestemming 'Verkeer - Verblijf';
e. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 3,5 m onder peil, met dien verstande dat een randvoorziening ten behoeve van de waterhuishouding (bergbassins) tot maximaal 6 m onder peil gebouwd mag worden.

14.1.3 Omgevingsvergunning ondergronds bouwen

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning toestemming verlenen af te wijken van het bepaalde in artikel 14.1.2 onder e, voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 10 m onder peil onder de voorwaarde dat:

a. de waterhuishouding niet wordt verstoord;
b. geen afbreuk wordt gedaan aan archeologische waarden.

14.2 Algemene bepaling over bestaande afstanden en andere maten

14.2.1 Toelaatbaarheid grotere maten

Indien afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet of Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer bedragen dan ingevolge Hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.

14.2.2 Toelaatbaarheid kleinere maten

In die gevallen dat afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande

bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet of Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan minder bedragen dan ingevolge Hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als minimaal toelaatbaar worden aangehouden.

14.2.3 Heroprichting

In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in artikel 14.1.2 en 14.1.2 uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

Artikel 15 Algemene gebruiksregels

15.1 Parkeren

15.1.1 Algemeen

Bij de uitoefening van de bevoegdheid voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen of voor afwijken geldt de regel dat ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's en fietsen in voldoende mate ruimte moet zijn aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw hoort. Daarbij moet worden voldaan aan:

a. de normen in de beleidsregels, zoals deze zijn neergelegd in de Nota Parkeernormen Lingewaard, vastgesteld op 14 mei 2020;
b. als het onder a bedoelde parkeerbeleid gedurende de planperiode wordt gewijzigd, wordt met die wijziging rekening gehouden.

15.1.2 Afwijken

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 15.1.1 mits:

a. op eigen terrein in onvoldoende mate in de parkeerbehoefte kan worden voorzien en uit een parkeerbalansberekening blijkt dat er op andere wijze in de parkeerbehoefte kan worden voorzien;
b. de situering van de parkeerplaatsen het stedenbouwkundig beeld van de omgeving, de verkeersveiligheid en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden niet onevenredig aantast.

Artikel 16 Algemene aanduidingsregels

16.1 Geluidzone - industrie

16.1.1 Verbodsbepaling

In afwijking van het overigens in dit plan bepaalde is het niet toegestaan nieuwe woningen te bouwen of in gebruik te nemen ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie', te weten de 50 dB(A) zone behorende bij het industrieterrein.

16.1.2 Wijzigingsbevoegdheid aanpassing 'geluidzone - industrie'

Het bevoegd gezag kan de bestemming op onderdelen wijzigen teneinde de aanduiding 'geluidzone - industrie' te verkleinen of op te heffen, mits wordt voldaan aan het bij of krachtens bepaalde in artikel 41 Wet geluidhinder en verder.

16.2 Milieuzone - geurzone

16.2.1 Verbodsbepaling

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - geurzone' zijn geen geurgevoelige objecten als bedoeld in de Wet geurhinder en veehouderij toegestaan.

16.2.2 Wijzigingsbevoegdheid aanpassing 'milieuzone - geurzone'

Het bevoegd gezag kan de aanduiding 'milieuzone - geurzone' wijzigen of opheffen, mits wordt voldaan aan de noodzakelijke afstanden zoals opgenomen in de Wet geurhinder en veehouderij en/of Wet milieubeheer en de ontwikkelingsmogelijkheden van derden niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 17 Algemene afwijkingsregels

17.1 Kleine aanbouwen aan gebouwen niet zijnde woningen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in deze regels voor het bouwen van kleine aanbouwen aan gebouwen niet zijnde woningen, zoals portieken, bergingen, erkers, luifels en hiermee vergelijkbare bouwwerken, mits:

a. de hoogte niet meer bedraagt dan 4 m.;
b. de oppervlakte niet meer bedraagt dan 20 m²;
c. deze bebouwing wordt gesitueerd binnen een afstand van 2 m tot de aanduiding 'bouwvlak'.

Artikel 18 Algemene wijzigingsregels

18.1 Algemene wijziging

Het bevoegd gezag is bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van het aanpassen van opgenomen regels in de voorafgaande artikelen, waarbij verwezen wordt naar bepalingen in wettelijke regelingen, indien deze wettelijke regelingen na het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan worden gewijzigd.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 19 Overgangsrecht

19.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

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

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

19.2 Overgangsrecht gebruik

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

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

c. Indien het gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, 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.

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

Artikel 20 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:
Regels van het bestemmingsplan 'Doornenburg, hoek Groenestraat - Blauwe Hoek'.

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Lijst van bedrijfsactiviteiten

Bijlage 2 Sloopkaart

Verbeelding

buro-sro.nl

stedenbouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement