

Lienden, Burgemeester Houtkoperweg 5

Inhoudsopgave

Toelichting		5
Hoofdstuk 1	Inleiding	6
1.1	Aanleiding voor het bestemmingsplan	6
1.2	Ligging plangebied	6
1.3	Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2	Het initiatief	8
2.1	Huidige situatie	8
2.2	Toekomstige situatie	9
2.3	Duurzame stedenbouw	10
Hoofdstuk 3	Beleidskader	12
3.1	Rijksbeleid	12
3.2	Provinciaal beleid	13
3.3	Gemeentelijk beleid	14
Hoofdstuk 4	Uitvoerbaarheid	16
4.1	Milieu	16
4.2	Water	19
4.3	Ecologie	21
4.4	Verkeer	22
4.5	Cultuurhistorie en archeologie	22
4.6	Economische uitvoerbaarheid	23
Hoofdstuk 5	Juridische planbeschrijving	25
5.1	Algemeen	25
5.2	Wijze van bestemmen	25
Hoofdstuk 6	Procedure	27
6.1	Algemeen	27
6.2	Verslag vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro	27
6.3	Verslag inspraak ex artikel 3.1.6 Bro	27
6.4	Verslag zienswijzen	27
Bijlagen		28
Bijlage 1	Verkennd bodemonderzoek	29
Bijlage 2	Quickscan Flora en Fauna	30
Bijlage 3	Voortoets stikstof	31
Regels		32
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	34
Artikel 1	Begrippen	34
Artikel 2	Wijze van meten	40
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	42
Artikel 3	Wonen	42
Artikel 4	Waarde - Archeologisch Waardevol gebied 2	43
Artikel 5	Waarde - Archeologisch Waardevol Verwachtingsgebied 2	46
Artikel 6	Waarde - Cultuurhistorisch waardevol gebied	49
Artikel 7	Waterstaat - Primaire waterkering	51
Hoofdstuk 3	Algemene regels	55

Artikel 8	Anti-dubbeltelbepaling	55
Artikel 9	Algemene bouwregels	55
Artikel 10	Algemene gebruiksregels	56
Artikel 11	Algemene afwijkingsregels	56
Artikel 12	Overige regels	57
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	59
Artikel 13	Overgangsrecht	59
Artikel 14	Slotregel	59

Toelichting

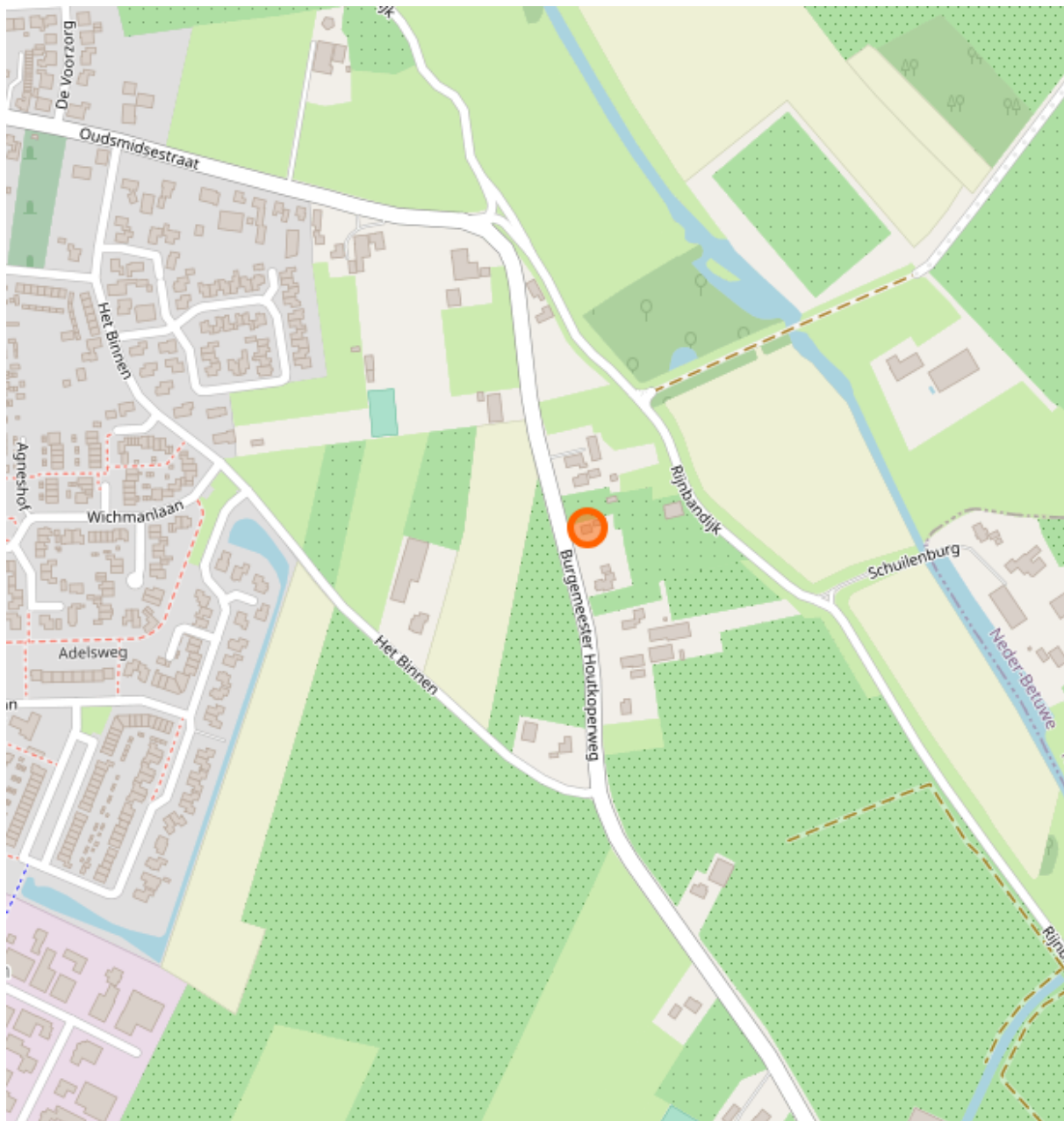
Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding voor het bestemmingsplan

Op de locatie Burgemeester Houtkoperweg 5 te Lienden is een woning aanwezig. Deze woning is relatief klein. Eigenaar heeft de wens om deze woning toekomstbestendig te maken en duurzaamheidsmaatregelen te treffen. Hier is ruimte voor nodig. Dat betekent concreet dat de woning ook moet worden vergroot. Deze vergroting past niet binnen de regels van het huidige bestemmingsplan. Omdat het initiatief wel passend en wenselijk is op voorliggende locatie, zoals aangegeven bij brief d.d. 7 juni 2023 van de gemeente Buren, wordt medewerking verleend aan het vergroten van het aantal toe te stane m³ middels voorliggende bestemmingsplanherziening. In dit document wordt toegelicht en gemotiveerd waarom dat kan volgens de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied betreft de locatie Burgemeester Houtkoperweg 5 te Lienden. De locatie wordt op deze weg ontsloten en grenst aan de achterzijde aan de Rijnbandijk. Onderstaande afbeelding toont de ligging van het plangebied in de omgeving.



De ligging van het plangebied en de omgeving (bron: openstreetmap.org)

1.3 Leeswijzer

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

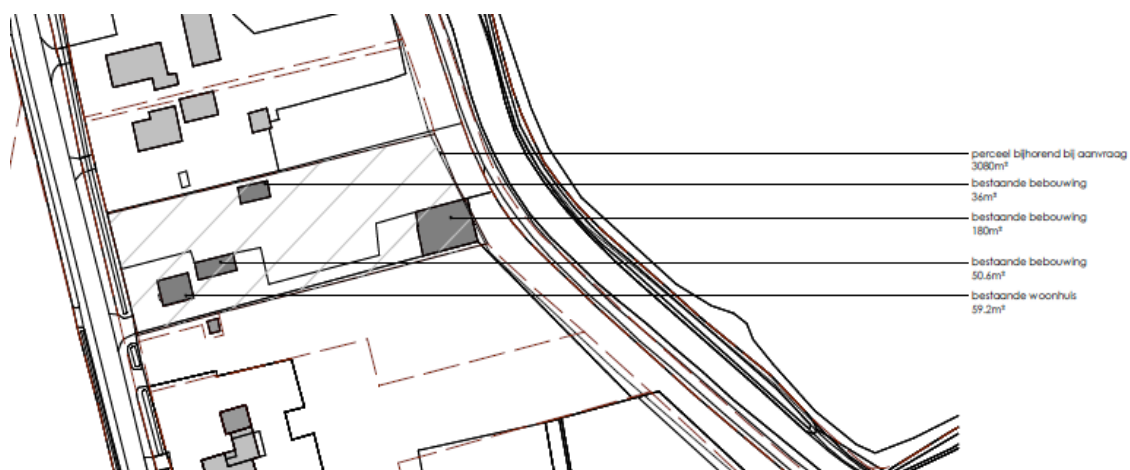
Hoofdstuk 2 Het initiatief

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

2.1 Huidige situatie

Op de locatie Burgemeester Houtkoperweg is een vrijstaande woning aanwezig die in de jaren '30 van de vorige eeuw is gebouwd. Deze woning heeft een inhoud van ca 330 m³ en het perceel heeft een oppervlakte van ca 3080 m². Op het perceel zijn verder een aantal vrijstaande bijgebouwen aanwezig. De gebouwen op de locatie zijn allen niet meer van deze tijd.

De omgeving wordt gekenmerkt door het agrarisch gebied waarin aan de Burgemeester Houtkoperweg veelal burgerwoning zijn gelegen. Op onderstaande afbeeldingen is de ligging van het perceel met de bestaande bebouwing te zien. Daaronder een afbeelding en foto's van de bestaande situatie van de woning.



Bestaande situatie van de woning en bijgebouwen op het perceel (bron: Huibers bureau voor architectuur)



Bestaande situatie van de woning in plattegrond en foto's van de bestaande situatie (bron: Huibers bureau voor architectuur)

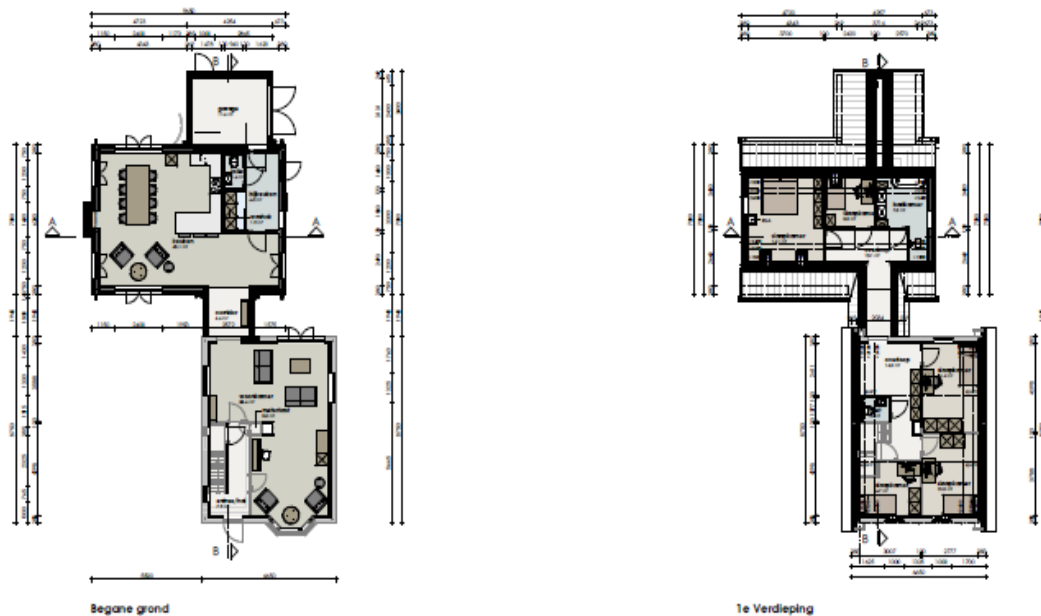
2.2 Toekomstige situatie

Initiatiefnemer is voornemens om de bestaande woning te verbouwen, te verduurzamen en op de plaats van het bijgebouw dat nu direct achter de woning staat, nieuwbouw te realiseren. Deze nieuwbouw draagt bij aan deze verduurzamingsopgave.

De nieuwbouw wordt achter de bestaande woning geplaatst, waarbij een deel van het bestaande bijgebouw wordt geïntegreerd in de woning. Hierdoor blijft de bestaande karakteristiek van de woning behouden. Met de nieuwbouw achter de woning wordt de inhoud van de nieuwe woning in totaal 750 m³. Daarnaast blijft op deze manier een compacte bouw bestaan en is er voldoende ruimte om het perceel groen ingericht te houden. Om de karakteristiek van de bestaande jaren '30 woning te behouden, geldt voor het nieuw te bouwen deel een lagere maximale bouwhoogte (maximaal 11 m). De bestaande boomgaard is daarbij een specifiek en kenmerkend element.

Op onderstaande afbeelding een impressie van de nieuwe situatie gezien vanaf de Burgemeester Houtkoperweg.





Toekomstige situatie van de woning met aanbouw aan de achterzijde (bron: Huibers bureau voor architectuur)

2.3 Duurzame stedenbouw

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 dicht bij de nul. Vanaf 2020 moeten alle nieuwe gebouwen voldoen aan de BENG-eisen. Dit is rijksbeleid, waarbij BENG staat voor Bijna EnergieNeutrale Gebouwen. Voor bestaande bouw en verbouw gelden andere eisen uit het Bouwbesluit.

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.

Klimaatvisie Buren

De Klimaatvisie Buren geeft richting aan de activiteiten op het gebied van duurzaamheid en klimaat. Het geeft aan hoe de gemeente Buren met de aarde om wil gaan en toekomstige generaties niet wil belasten met een onleefbare aarde. De gemeente wil daarbij denken in kansen en mogelijkheden. De gemeente bepaalt in de visie de route voor de lokale maatregelen voor het opwekken van energie, het besparen van energie en het verwarmen van de woningen en de bedrijven. De leidraad voor de visie is het coalitieakkoord 'Daadkrachtig en kerngericht'. In de Klimaatvisie worden de volgende zes speerpunten gehanteerd:

1. De energietransitie (grootschalige energieopwekking);
2. Energiebesparing (woningen en bedrijfspanden);
3. Warmtevisie (verwarming woningen en bedrijven);
4. Klimaatadaptatie;
5. Circulaire economie;
6. Verduurzaming eigen organisatie.

Planspecifiek

Het thema duurzaamheid is geïntegreerd bij de uitwerking van voorliggend initiatief. Basis van het plan vormt immers de verduurzamingspogave van de woning. De woning wordt daarmee een stuk energiezuiniger dan de bestaande woning. Voorliggend initiatief maakt de gewenste verduurzaming van de woning mogelijk en biedt eveneens voldoende ruimte voor klimaatadaptatie. Er is daarmee sprake van duurzaam ruimtegebruik waarbij rekening is gehouden met verschillende ruimtelijke belangen en de uitgangspunten van de Klimaatvisie Buren.

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. Denk aan het bouwen van nieuwe woningen, ruimte voor opwekking van duurzame energie, aanpassing aan een veranderend klimaat, ontwikkeling van een circulaire economie en omschakeling naar kringlooplandbouw. Alles met zorg voor een gezonde bodem, schoon water, behoud van biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving.

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 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

Het plangebied ligt niet in een van de aangewezen gebieden van de SVIR en het Barro. Het initiatief betreft enkel het uitbreiden van de bestaande woning binnen de huidige woonbestemming en raakt daarmee geen belangen op rijksniveau. Daarmee is het plan niet in strijd met het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

Algemeen

In de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland (december 2018) staan de hoofdlijnen van het provinciale ruimtelijk beleid. De Omgevingsvisie Gaaf Gelderland gaat in de breedte over het beleid van de provincie voor de fysieke leefomgeving. De visie integreert een vijftal beleidsterreinen: ruimte, natuur, water, milieu en verkeer en vervoer. Op 24 september 2014 is door Provinciale Staten van Gelderland de Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld. Deze is in de loop der tijd al een aantal malen geactualiseerd. De Omgevingsverordening is een uitwerking van de Omgevingsvisie en stelt regels waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen.

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.

Naast deze zeven ambities blijft het beleid uit de Omgevingsvisie uit 2014 gelden. Het gaat om de aanwijzing van functies van regionale oppervlaktewateren, van gebieden waar milieukwaliteit bijzondere bescherming behoeft, van Natura 2000-gebieden en van bijzondere natuurgebieden.

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.

Klimaatadaptatie

De provinciale omgevingsverordening die op 1 februari 2022 van kracht is geworden bevat de instructieregel klimaatadaptie (2.65b). Voor zover een bestemmingsplan een nieuwe activiteit of ontwikkeling mogelijk maakt, moet op basis van deze instructieregel de toelichting bij het bestemmingsplan een beschrijving bevatten van de maatregelen of voorzieningen die worden getroffen om de risico's van klimaatverandering te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij is gemaakt. In die beschrijving moeten in ieder geval de volgende aspecten worden betrokken: waterveiligheid, wateroverlast, droogte en hitte. In paragraaf 4.2 is invulling gegeven aan de wijze waarop in dit plan is omgegaan met het voorkomen en/of beperken van de risico's van klimaatverandering.

Planspecifiek

Het initiatief met de uitbreiding van de woning in m³ raakt geen provinciaal belang. De opzet van het erf wijzigt niet en de functie blijft hetzelfde. Het plangebied is niet gelegen in het Gelders Natuur Netwerk, ook niet in een Groene Ontwikkelingszone. De nieuwbouw voegt zich op het erf en in de directe omgeving. Daarmee is het plan niet in strijd met het provinciaal beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie gemeente Buren

Op 14 juni 2022 heeft de gemeente Buren de 'Omgevingsvisie gemeente Buren' vastgesteld. In de visie beschrijft de gemeente de integrale strategische visie voor de lange termijn voor de fysieke leefomgeving. De gemeente Buren is een afwisselende plattelandsgemeente met alle bijzondere kenmerken van het Nederlandse rivierenlandschap en de Betuwe in het bijzonder. In de visie is telkens gewogen tussen de belangen en wensen uit de gemeente en ontwikkelingen van buitenaf, zodat Buren in de toekomst nog steeds een typerend rivierenlandschap heeft waar het prettig leven en goed ondernemen is. Om dit te bereiken heeft de gemeente 6 speerpunten geformuleerd die centraal staan in de omgevingsvisie:

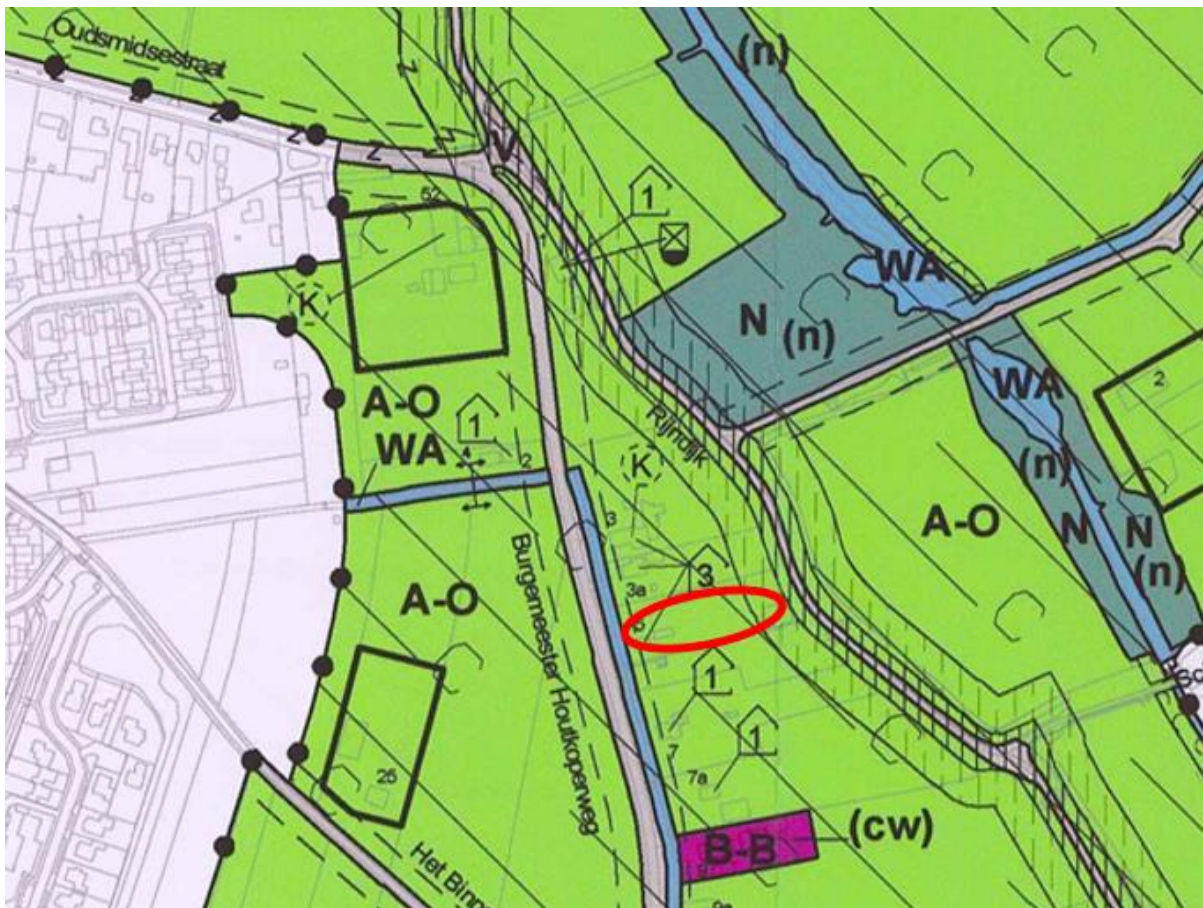
1. Evenwichtige groei;
2. Gezonde en veilige leefomgeving;
3. Sterke voorzieningen;
4. Werken aan kwaliteit;
5. Naar een multifunctioneel buitengebied;
6. Een duurzame toekomst.

Planspecifiek

Voorliggend initiatief voorziet in het verduurzamen van een woning. Daarmee draagt deze ene woning, in particulier bezit, bij aan een energie neutrale toekomst en past dit initiatief binnen de uitgangspunten van de Omgevingsvisie gemeente Buren. Daarnaast is het plangebied gelegen in de waardevolle overgang van het dorp naar de Rijndijk en staat het behoud van cultuurhistorische waarden voorop. In voorliggend plan wordt de bestaande jaren '30 woning behouden en wordt de boomgaard als waardevol element behouden. Beide dragen bij de beleving en het instandhouden van de karakteristiek op de locatie en daarmee de omgeving.

Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan Buitengebied Buren. Dit plan is vastgesteld op 29 september 2009. Daarbinnen heeft de locatie de bestemming 'Wonen' met de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorisch waardevol gebied' en aan de oostzijde de bestemming 'Waterstaat - Beheerszone waterkering'. Binnen de bestemming 'Wonen' is een woning toegestaan die met maximaal 100 m³ mag worden vergroot tot maximaal 750 m³. De gewenste uitbreiding van de woning met ca 400 m³ is in strijd met de regels van het geldende bestemmingsplan.



Uitsnede plankaart bestemmingsplan Buitengebied Buren (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid

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

Voor onderhavig initiatief is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De resultaten hiervan zijn opgenomen in bijlage 1 van deze plantoelichting. Tijdens het veldwerk zijn bij de uitgevoerde boringen geen waarnemingen in de bodem gedaan welke wijzen op de mogelijke aanwezigheid van verontreiniging. Asbestverdacht materiaal is bij de inspectie van het maaiveld en in de opgeboorde grond zintuiglijk niet waargenomen. Aangetroffen verhoogde gehalten liggen enigszins boven de achtergrond-/streefwaarde en ruim onder de tussenwaarde en behoeven daarmee geen verdere aandacht. Op grond van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek kan worden geconcludeerd dat er vanuit milieuhygiënisch oogpunt er bodemkundig geen beletselen zijn voor het plan. Vervolgonderzoek is om die reden niet nodig.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect bodem.

4.1.2 Lucht

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

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 PM₁₀ en PM_{2,5}(fijnstof) en NO₂ (stikstofdioxide). Voor grenswaarde van PM₁₀ en NO_x bedraagt 40 µg/m³, van PM_{2,5} is dat 25 µg/m³.

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 m³) 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

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het van belang om ten aanzien van luchtkwaliteit na te gaan wat de situatie is en wat deze na planrealisatie wordt. In voorliggend geval is er enkel sprake van de uitbreiding van een bestaande woning. Daarbij is er geen sprake van een uitbreiding van het aantal verkeersbewegingen. De functie wijzigt niet, enkel de inhoud van de woning. Er is dan ook te concluderen dat dit project 'niet in betekenende 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;
- geluidsgevoelige 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

In voorliggend geval is er enkel sprake van de uitbreiding van een bestaande woning binnen de huidige woonbestemming. De woning komt niet dichterbij de weg en de functie wijzigt niet. Er is dan ook geen reden om onderzoek te doen naar dit aspect. 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) bepaald 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

In voorliggend geval is er enkel sprake van de uitbreiding van een bestaande woning binnen de huidige woonbestemming. De woning wordt niet verplaatst, enkel uitgebreid. De dichtstbijzijnde agrarische bedrijven zijn gelegen op een afstand van ruim 100 m. Daarmee wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden. 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 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 voorliggend geval is er enkel sprake van de uitbreiding van een bestaande woning binnen de huidige woonbestemming. De woning wordt niet verplaatst, enkel uitgebreid. Daarmee komt de woning niet dichterbij de nabijheid te liggen van omliggende bedrijven. Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect bedrijven en milieuzonering.

4.1.6 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving die ontstaan door opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen. Hierbij gaat het om risicovolle inrichtingen, transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen en buisleidingen.

De verplichting om in een ruimtelijk plan in te gaan op deze risico's komt voort uit het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi), het 'Besluit externe veiligheid transportroutes' (Bevt) en het 'Besluit externe veiligheid buisleidingen' (Bevb). Daarnaast zijn in het Activiteitenbesluit milieubeheer en het Vuurwerkbesluit veiligheidsafstanden genoemd die moeten worden aangehouden rond stationaire risicobronnen, niet zijnde een Bevi-inrichting.

De wetgeving richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven, en grote kantoorgebouwen (>1500 m²). Beperkt kwetsbaar zijn kleinere kantoren en winkels, horeca, kampeerterreinen en bedrijfsgebouwen waarin geen grote aantallen personen aanwezig zijn. Binnen het beoordelingskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico (PR) van 10⁻⁶ per jaar en het groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risicobeleid bestaat uit harde afstandscontouren tussen risicobron en (beperkt) kwetsbaar object. Het wordt uitgedrukt in een contour van 10⁻⁶ per jaar (de kans dat per jaar 1 persoon overlijdt door een ongeluk met een gevaarlijke stof mag niet groter zijn dan 1 op een miljoen). Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij de berekening van het groepsrisico spelen mee de aard en hoeveelheid van de gevaarlijke stoffen en het aantal potentiële slachtoffers. Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet worden vastgesteld of het plangebied is gelegen binnen de PR en/of de invloedsgebieden van het GR. Binnen de 10⁻⁶-contour is het realiseren van kwetsbare objecten niet toegestaan.

Planspecifiek

Voorliggend initiatief voorziet niet in de oprichting van nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten. De afstand tussen de woning en potentiële risicobronnen in de omgeving verandert ook niet. Voorliggend initiatief maakt ook geen ontwikkelingen of activiteiten mogelijk die vanuit het aspect externe veiligheid voor een risico zorgen op (beperkt) kwetsbare objecten in de omgeving. Een nadere beoordeling in het kader van externe veiligheid kan daarom achterwege blijven. Het initiatief is uitvoerbaar vanuit het aspect externe veiligheid.

4.2 Water

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

Waterbeleid voor de 21e eeuw

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

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

Waterwet

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

Nationaal Waterplan

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

Watertoets

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

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

Beleid Waterschap Rivierenland

Het Waterbeheerprogramma 2022-2027 'Versterken, verbinden, vergroenen' is 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. In het waterbeheerprogramma zijn voor het waterbeheer de kaders gegeven en de opgaven gedefinieerd. De visie van Waterschap Rivierenland is vertaald in 8 hoofdthema's: beschermen tegen overstromingen; water eerlijk verdelen; voorbereiden op extreem weer; streven naar schoon water van een goede biologische kwaliteit; bijdragen aan een fijne leefomgeving voor mens en natuur; kwaliteitsverbetering zwemwater; toewerken naar klimaat- en energieneutraliteit; toewerken naar circulariteit.

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.

Planspecifiek

In voorliggende situatie wordt er ca 44 m² aan bestaand bijgebouw verwijderd om de nieuwe uitbouw van de woning te realiseren. De oppervlakte van de nieuwe aanbouw is ca 67 m². Daarmee is er een toename van verhard oppervlak in de vorm van bebouwing met ca 23 m². Deze toename houdt in dat er in theorie watercompensatie nodig is van 1 m³. Op het perceel is voldoende ruimte om deze m³ te realiseren. Hierbij wordt uitgegaan van het afkoppelen van het hemelwater en het afvoeren van vuilwater. Het initiatief is uitvoerbaar vanuit het aspect water.

4.3 Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. De Wet natuurbescherming beschermt natuurgebieden, inheemse soorten en bosopstanden in Nederland.

Gebiedsbescherming

In de Wet natuurbescherming worden de zogenaemde 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 voorliggend initiatief is een Quickscan flora en fauna uitgevoerd en een voortoets stikstof. De onderzoeksrapporten zijn toegevoegd als bijlage 2 en 3. De conclusies hiervan zijn verwerkt in het vervolg van deze paragraaf.

Gebiedsbescherming

In de directe omgeving op ca 2 km afstand van het plangebied ligt Natura 2000-gebied 'Rijntakken'. Voorliggend initiatief voorziet niet in nieuwe planologische gebruiksmogelijkheden die in de gebruiksfase zorgen voor een toename van verkeersbewegingen of anderszins zorgen voor een ruimtelijk effect op de omgeving. Een toename van het aantal verkeersbewegingen ten opzichte van de bestaande situatie kan daarmee worden uitgesloten. Op voorhand kan worden gesteld dat het initiatief vanuit de deelaspecten 'trilling', 'geluid', 'stof' en 'lichthinder' geen nadelig effect heeft op Natura 2000-gebieden. Ook heeft het initiatief ten opzichte van de aanlegfase en gebruiksfase geen toename van de stikstofdepositie tot gevolg. Nadelige effecten op Natura 2000-gebieden kunnen op voorhand worden uitgesloten.

Soortenbescherming

Uit de Quickscan Flora en Fauna blijkt dat de beoogde verbouwing van de schuur tot woning en interne aanpassingen aan de huidige woning aan de Burgemeester Houtkoperweg 5 te Lienden uitvoerbaar is. De beoogde ruimtelijke ingreep en de exacte maatregelen leiden er wellicht toe dat er nader onderzoek nodig is. In het kader van de realisatiefase kan bekeken worden welke maatregelen getroffen worden en wat er nog aan onderzoek nodig is en/of welke maatregelen getroffen moeten worden. Met voorliggend onderzoek bij voorliggend bestemmingsplan is de haalbaarheid van het vergroten van de woning in aantal m³ aangetoond en daarmee de uitvoerbaarheid van het initiatief voor ecologie.

4.4 Verkeer

Onderdeel van goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur. Voorliggend initiatief voorziet niet in een ontwikkeling die een verandering van de verkeerskundige situatie tot gevolg heeft. De verkeersaantrekkende werking en de parkeerbehoefte veranderen ten opzichte van de bestaande situatie dus niet. 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

Binnen het plangebied ligt een karakteristieke jaren '30 woning. Daarnaast ligt het plangebied in een groter gebied met een cultuurhistorisch waardevol karakter. Het gaat in dit gebied met name om mogelijkheden voor herstel van patronen en om behoud van hoogstamboomgaarden en windsingels. In voorliggende situatie is de dubbelbestemming voor deze cultuurhistorische waarden wederom opgenomen. Daarnaast is voor het behoud, herstel en de instandhouding van de boomgaard een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Op deze manier blijven de aanwezige cultuurhistorisch waardevolle elementen behouden.

Archeologie

In het vigerende bestemmingsplan is een dubbelbestemming opgenomen ter bescherming van de mogelijke aanwezigheid van waardevolle archeologische resten. Deze bestaande archeologische dubbelbestemming is overgenomen in voorliggend bestemmingsplan. Daarmee is de uitvoerbaarheid van voorliggend bestemmingsplan zeker gesteld.

Op het gebied van cultuurhistorie en archeologie is het plan uitvoerbaar.

4.6 Economische uitvoerbaarheid

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

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

Planspecifiek

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

Tevens zal een overeenkomst betreffende planschade worden afgesloten. Deze kosten komen eveneens geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd kan 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 gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar is wel een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan dit plan ten grondslag liggen. De toelichting is van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing. Daarnaast maken ook eventuele bijlagen onlosmakelijk onderdeel uit van het 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 is gebaseerd op het handboek van de gemeente Buren en bevat de volgende bestemmingen:

- Wonen: deze bestemming geldt voor het perceel waar de woning is gelegen en de bijgebouwen staan. Daarbinnen is het mogelijk een woning op te richten met een maximale inhoudsmaat van 750 m³. Op de verbeelding is aangegeven welke maatvoering er geldt voor de goot- en bouwhoogte. Om de karakteristiek van de bestaande jaren '30 woning te behouden, geldt voor het nieuw te bouwen deel een lagere maximale bouwhoogte.
- Waarde - Archeologisch Waardevol gebied 2: deze dubbelbestemming is overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan.
- Waarde - Archeologisch Waardevol Verwachtingsgebied 2: deze dubbelbestemming is overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan.
- Waarde - Cultuurhistorisch waardevol gebied: deze dubbelbestemming is overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan.
- Waarde - Primaire waterkering: deze bestemming is overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan

Daarnaast geldt de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - weg' voor het voorstel deel van de bestemming 'Wonen' dat is gelegen aan de Burgemeester Houtkoperweg. Daarmee wordt het woon- en leefklimaat binnen deze zone beschermd.

Dit plan kent verder geen noemenswaardige bijzonderheden.

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

Hoofdstuk 6 Procedure

6.1 Algemeen

Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerp 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 hoofdstuk voorziet daarin.

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 gemeenteaad 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. Het bestemmingsplan treedt vervolgens daags na afloop van de tervisielegging in werking als er geen beroep is ingesteld.

6.2 Verslag vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro

Het plan is in het kader van het wettelijk overleg toegestuurd aan de relevante instanties. De Omgevingsdienst Rivierenland heeft het plan beoordeeld en akkoord bevonden.

6.3 Verslag inspraak ex artikel 3.1.6 Bro

De bewoners van de Burgemeester Houtkoperweg 3a en 7 zijn op de hoogte gebracht van het plan en hebben aangegeven geen bezwaren te hebben tegen het plan.

6.4 Verslag zienswijzen

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

Bijlagen

Bijlage 1 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 2 Quicksan Flora en Fauna

Bijlage 3 Voortoets stikstof

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

Aan huis verbonden bedrijf:

een bedrijf, gericht op het verlenen van diensten en/of het uitoefenen van (ambachtelijke) bedrijvigheid, met ondergeschikte detailhandel ten dienste van het aan huis verbonden bedrijf, dat uitsluitend door de bewoner(s) van de woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitstraling heeft, die met de woonfunctie in overeenstemming is.

Aan huis verbonden beroep:

een (para)medisch, juridisch, administratief, therapeutisch, ontwerptechnisch, kunstzinnig, adviesgevend of daarmee gelijk te stellen dienstverlenend beroep, als ook ondergeschikte detailhandel ten dienste van het dienstverlenend beroep, dat uitsluitend door de bewoner(s) van de woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitstraling heeft, die met de woonfunctie in overeenstemming is.

Aanduiding:

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

Aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

Archeologisch deskundige:

de regioarcheoloog of een andere door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg.

Archeologisch onderzoek:

onderzoek in het kader van de archeologische monumentenzorg verricht door een BRL SIKB 4000 Archeologie gecertificeerde dienst, bedrijf of instelling en minimaal werkend volgens de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA).

Archeologische waarde:

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de studie naar in de bodem voorkomende sporen en relictten uit het verleden.

Bebouwd oppervlak:

de oppervlakte van alle op een bouwperceel gelegen bouwwerken tezamen.

Bebouwingspercentage:

het percentage van de oppervlakte van een bouwperceel, binnen de op de verbeelding aangegeven bouwgrenzen, dat mag worden bebouwd.

Bed & breakfast:

een kleinschalige aan de woonfunctie ondergeschikte accommodatie voor logies bedoeld voor kortstondig, wisselend recreatief of zakelijk verblijf.

Bestaand:

a. bij bouwwerken:

bouwwerken die op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan legaal aanwezig of in uitvoering zijn, dan wel gebouwd kunnen worden volgens een omgevingsvergunning

b. bij gebruik:

het legale gebruik van grond en bebouwing, zoals aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, dan wel toegestaan volgens een omgevingsvergunning.

Bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

Bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels.

Bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

Bevoegd gezag:

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

Bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;

Bodemarchief:

de in de bodem aanwezige overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteit uit oude tijden.

Bouwen:

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

Bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

Bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd.

Bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten. Indien twee bouwpercelen met de aanduiding relatie met elkaar zijn verbonden worden deze aangemerkt als één bouwperceel.

Bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel.

Bouwvlak:

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

Bouwwerk:

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

Bouwwerk, geen gebouw zijnde:

een bouwwerk, dat niet is aan te merken als gebouw.

Cultuurhistorische waarde:

de aan een bouwwerk, een werk of een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis van dat bouwwerk, dat werk of dat gebied heeft gemaakt.

Coffeeshop:

een gelegenheid waar handel in, verkoop en gebruik van softdrugs plaatsvindt.

Commissie Ruimtelijke kwaliteit:

de op grond van de 'Erfgoedverordening Buren 2021' ingestelde commissie met als taak burgemeester en wethouders op verzoek of uit eigen beweging te adviseren over de toepassing van de Erfgoedwet, de Erfgoedverordening Buren, de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en het cultuurhistorisch inclusief archeologisch beleid in de meest brede zin.

Detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling voor verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit. Een internetwinkel of webwinkel wordt alleen als detailhandel aangemerkt als de mogelijkheid bestaat ter plaatse producten te bekijken en/of af te halen.

Dienstverlening:

het bedrijfsmatig verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden.

Eerste bouwlaag:

de bouwlaag op de begane grond.

Erf:

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan of een beheersverordening van toepassing is, deze die inrichting niet verbiedt.

Escortbedrijf:

een bedrijf uitgeoefend door een natuurlijke persoon, groep van personen of rechtspersoon die bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie aanbiedt die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend.

Extensief dagrecreatief medegebruik:

een aan de bestemming ondergeschikt gebruik voor dagrecreatie gericht op het rustig beleven en gebruikmaken van aanwezige specifieke omgevingskwaliteiten in de vorm van wandelen, fietsen, varen, vissen e.d.

Gebouw:

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

Geluidzoneringsplichtige inrichting:

een inrichting waarbij in een bestemmingsplan, op basis van de Wet geluidhinder en krachtens deze wet vastgestelde regels, rondom het terrein van vestiging een geluidzone moet worden vastgesteld.

Gevaarlijke stoffen:

stoffen en voorwerpen, waarvan het vervoer volgens het ADR is verboden of slechts onder daarin opgenomen voorwaarden is toegestaan, dan wel stoffen, materialen en voorwerpen aangeduid in de International Maritime Dangerous Goods Code.

Hoofdgebouw:

een gebouw, of gedeelte daarvan, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als het belangrijkste gebouw is aan te merken.

Hoofdverblijf:

de verblijfplaats die feitelijk het centrum vormt van de sociale en maatschappelijke activiteiten van betrokkene. Van een hoofdverblijf is in ieder geval sprake indien een persoon gedurende een aaneengesloten periode van een half jaar tenminste 2/3 van die tijd daar verblijft.

Huishouden:

elke bewoning van één of meer personen waarbij, voor zover het gaat om meer personen, de intentie bestaat de samenstelling continu te laten zijn en er sprake is van onderlinge verbondenheid.

Huisvesting in verband met mantelzorg:

huisvesting in of bij een woning van één huishouden van maximaal twee personen, van wie ten minste één persoon mantelzorg verleent aan of ontvangt van een bewoner van de woning.

Kampeermiddel:

niet als een bouwwerk aan te merken tent, vouwwagen, kampeerauto, caravan of hiermee gelijk te stellen onderkomen, dat bestemd is voor recreatief verblijf en waarbij de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben.

Kampeerterrein:

een terrein voor het plaatsen van kampeermiddelen.

Kantoor:

een ruimte of bij elkaar horende ruimten die bestemd is/zijn om voornamelijk te worden gebruikt voor administratieve werkzaamheden of dienstverlening.

Kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen

voorzieningen, zoals aanlegsteigers, picknickplaatsen, observatiepunten, informatieborden en banken, ten

behoefte van recreatieve activiteiten, zoals wandelen, fietsen, vissen, kanoën en natuurobservatie.

Kleinschalig kamperen:

een vorm van kamperen op een kampeerterrein waarbij maximaal 25 kampeermiddelen voor een korte periode en uitsluitend tussen 15 maart en 31 oktober zijn toegestaan.

Landschappelijke inpassing:

het optimaal op elkaar afstemmen van bebouwing en beplanting, rekening houdend met de ter plaatse voorkomende landschappelijke en cultuurhistorische waarden om zo te komen tot ruimtelijk beeld dat recht doet aan de kwaliteit en de beleving van het landschap.

Mantelzorg:

intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt, en waarvan de behoefte met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond.

Nevenactiviteit

een ander gebruik naast het bestaande gebruik, maar daaraan ondergeschikt en waarbij het bestaande gebruik volwaardig blijft bestaan.

Nutsvoorzieningen:

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie.

Omgevingsvergunning:

een vergunning als bedoeld in artikel 1.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Onderzoeksrapport:

een in rapportvorm vevat schriftelijk verslag van een volgens de in de archeologische beroepsgroep gebruikelijke normen verricht archeologisch onderzoek op basis waarvan een conclusie kan worden getrokken over de aan- of afwezigheid van archeologische waarden.

Overkapping:

elk bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt zonder, dan wel met ten hoogste één wand.

Peil:

voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang direct aan een weg grenst:

- de hoogte van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;

voor een woonschip:

- de waterspiegel;

in andere gevallen:

- de gemiddelde hoogte van het aansluitende maaiveld.

Perceel:

een aaneengesloten stuk grond met een bepaald doel of eigendom.

Perceelsgrens:

de scheiding tussen percelen, die niet aan éénzelfde eigenaar behoren dan wel niet door éénzelfde gebruiker worden benut.

Permanente bewoning:

het gebruiken van een onderkomen als hoofdverblijf.

Plan:

het bestemmingsplan " Lienden, Burgemeester Houkoperweg 5" met identificatienummer NL.IMRO.0214.LIEBurgHoutkoprwg5-BON1 van de gemeente Buren.

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.

Recreatieverblijf:

een onderkomen, uitsluitend bestemd om te dienen voor recreatief gebruik en nachtverblijf door personen, die hun hoofdverblijf elders hebben.

Seksinrichting:

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

Selectiebesluit:

Een gemotiveerd besluit van het bevoegd gezag om archeologische waarden al dan niet te behouden. Doorgaans wordt een selectiebesluit opgesteld door een archeologisch deskundige namens het bevoegd gezag, i.e. College van burgemeester en wethouders. Selectiebesluit is geen besluit in de zin van Awb. Het wordt niet officieel gepubliceerd.

Standplaats:

een plaats op een openbare en in de openlucht gelegen locatie voor het te koop aanbieden, verkopen of afleveren van goederen dan wel het aanbieden van diensten, gebruikmakend van fysieke middelen, zoals een kraam, een wagen of een tafel. Inclusief bijbehorend meubilair, zoals terrassen, statafels, parasols en afvalbakken.

Streekproducten:

producten die zijn voortgebracht op agrarische bedrijven gelegen in de gemeente Buren of in direct aangrenzende gemeenten.

Verblijfsrecreatie:

recreatief nachtverblijf, waarbij overnacht wordt in recreatieverblijven.

Vloeroppervlak(te):

de totale oppervlakte van de ruimten in een gebouw, gemeten op vloerniveau, die voor een functie wordt gebruikt.

Voorgevel:

de naar de weg of naar de openbare ruimte gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg of naar de openbare ruimte gekeerde gevel, de gevel die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt.

Voorgevellijn:

de lijn waarin de voorgevel van een bouwwerk is gelegen en het verlengde daarvan.

Waterbodem:

de waterbodem omvat de bodem en oevers van oppervlaktewaterlichamen. Alles wat binnen oppervlaktewaterlichamen is gelegen valt onder het begrip waterbodem met uitzondering van de droge oevergebieden.

Waterhuishoudkundige voorzieningen:

voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, hemelwaterinfiltratie, en waterkwaliteit. Hierbij kan worden gedacht aan duikers, stuwen, infiltratievoorzieningen, gemalen, inlaten, et cetera;

Webwinkel:

het hobbymatig of bedrijfsmatig verkopen van goederen of aanbieden van diensten via internet, waarbij deze elders worden bezorgd of geleverd.

Woning:

een (gedeelte van een) gebouw, dat dient voor de huisvesting van één huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

Afstand:

de afstand tussen bouwwerken onderling alsmede de afstand van bouwwerken tot (bouw)perceelsgrenzen wordt daar gemeten waar deze afstand het kleinst is.

Bouwhoogte van een bouwwerk:

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

Breedte, lengte, diepte van een bouwwerk:

afstand tussen de buitenwerkse hoofdgevelvlakken en/of het de harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren.

Dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

Goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

Inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

Oppervlakte van een bouwwerk:

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

Oppervlakte van een overkapping:

tussen de buitenzijde van de afdekking van de overkapping, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van de overkapping.

Peil:

voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang direct aan een weg grenst:

I. de hoogte van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;

voor een woonschip:

II. de waterspiegel;

in andere gevallen:

III. de gemiddelde hoogte van het aansluitende maaiveld.

Vloeroppervlakte:

de gebruiksvloeroppervlakte volgens NEN 2580.

Ondergeschikte bouwdelen:

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, gevel- en kroonlijsten, regenpijpen, stoeptreden, luifels, balkons en overstekende daken, buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw- of bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 m bedraagt.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Wonen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. wonen in woningen;
2. aan huis verbonden beroep en bedrijf;

met de daarbij behorende:

3. groen- en speelvoorzieningen;
4. nutsvoorzieningen;
5. parkeervoorzieningen;
6. tuinen, erven en paden;

watergangen, waterpartijen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Woningen

Voor het bouwen van woningen gelden de volgende regels:

- a. de inhoud van de woning bedraagt maximaal 750 m³;
- b. de woning wordt binnen het bouwvlak gebouwd;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' mag de goothoogte niet meer bedragen dan is aangegeven;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan is aangegeven;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' mag het aantal woningen niet meer bedragen dan is aangegeven.

3.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan:

Totale grootte bouwperceel	Maximum oppervlak aan bijbehorende bouwwerken
tot 500 m ²	75 m ²
vanaf 500 m ² tot 1500 m ²	100 m ²
vanaf 1500 m ²	150 m ²

- b. het bebouwingspercentage van de gronden gelegen buiten de aanduiding 'bouwvlak' mag niet meer dan 50% bedragen;
- c. bijbehorende bouwwerken worden ten minste 1 m achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw gebouwd, tenzij:
 - a. een bestaande ruimte in het hoofdgebouw wordt vergroot, waarvan:
 1. de breedte niet meer bedraagt dan 75% van de breedte van de voorgevel van het bijbehorende hoofdgebouw;
 2. de diepte niet meer bedraagt dan 2 meter vanaf de voorgevel van het hoofdgebouw;
 3. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan de hoogte van de begane grondlaag van het hoofdgebouw +

- 0,25 meter;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6 m;
- c. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.

3.2.3 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevellijn mag niet meer bedragen dan 1 m, met uitzondering van toegangspoorten, waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 2,5 m;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevellijn mag niet meer bedragen dan 2 m;
- c. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer bedragen dan 10 meter;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m.

3.3 **Specifieke gebruiksregels**

3.3.1 *Aantal woningen*

Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' zijn woningen toegestaan en mag het aantal niet meer bedragen dan is aangegeven.

3.4 **Strijdig gebruik**

Tot een gebruik in strijd met de bestemming "Wonen" wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning, met uitzondering van een gebruik voor mantelzorg;
- b. een gebruik van gronden en bouwwerken voor (detail)handel, met uitzondering van ondergeschikte detailhandel bij een aan huis verbonden beroep en/of bedrijf.

Artikel 4 **Waarde - Archeologisch Waardevol gebied 2**

4.1 **Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Archeologisch Waardevol Gebied 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de op en/of in deze gronden voorkomende en aantoonbaar te verwachten archeologische waarden.

4.2 **Omgevingsvergunning voor bouwen**

4.2.1 *Bouwwerken*

Op de in artikel 4.1 bedoelde gronden mogen zonder omgevingsvergunning geen bouwwerken worden opgericht, tenzij:

- a. het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
het bouwen gepaard gaat met bodemingrepen van niet meer dan 30 cm onder het bestaande maaiveld en waarbij tevens het nieuw te bouwen oppervlak niet groter is dan 100 vierkante meter;
- b. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn en dit tevens is vastgelegd in een door of namens bevoegd gezag opgesteld selectiebesluit;
- c. deze voor archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn.

4.2.2 *Aanvraagvereisten*

- a. Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende

bestemmingen is de aanvrager van een omgevingsvergunning verplicht ten behoeve van in artikel 4.1 genoemde bestemming:

1. een of meerdere funderingstekeningen te overleggen waaruit blijkt welke omvang (in breedte, diepte, lengte en/of hoogte) de ingrepen en verstoringen zullen hebben; en
 2. een of meerdere palenplannen te overleggen waaruit blijkt het aantal palen, het type/soort, de omvang/diameter, de lengte, de onderlinge afstand tussen de rijen heipalen en de wijze van aanbrengen opdat de mate van verstoring bepaald kan worden; en
 3. een archeologisch onderzoeksrapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden, die kunnen worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag, in voldoende mate zijn vastgesteld.
- b. Een archeologisch onderzoeksrapport genoemd in artikel 4.2.2 lid 1c hoeft niet te worden overlegd wanneer:
1. naar het oordeel van een archeologisch deskundige de archeologische waarden van de gronden al afdoende zijn vastgesteld in een ander archeologisch onderzoeksrapport.
 2. uit een schriftelijk advies van een archeologisch deskundige blijkt dat de archeologische waarden niet of niet onevenredig geschaad zullen worden door de bouwwerkzaamheden.

4.2.3 Beoordelingsregels

Een omgevingsvergunning voor het bouwen in of op de onder artikel 4.1 genoemde bestemming wordt alleen verleend als:

- a. uit het bij de aanvraag gevoegde archeologisch onderzoeksrapport blijkt dat er op de locatie van de bouwactiviteit geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn; of
- b. de archeologische waarden naar het oordeel van het bevoegd gezag niet of niet onevenredig wordt geschaad; of
- c. de archeologische waarden kunnen worden behouden door aan de omgevingsvergunning voorschriften te verbinden.

4.2.4 Vergunningvoorschriften

Burgemeester en wethouders kunnen aan de omgevingsvergunning een of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige.

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

4.3.1 Werken en werkzaamheden

Binnen deze bestemming is voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders nodig:

- a. het afgraven, saneren, ontgronden, onderzuigen, verlagen, afplaggen, woelen, mengen, dieploegen, egaliseren, ontginnen en/of anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur;
- b. het aanleggen, verbreden en verwijderen van verhardingen;
- c. het ophogen van de bodem met meer dan 1 m;
- d. het graven of vergraven, verruimen, verdiepen of dempen van watergangen en waterpartijen;
- e. het frezen en scheuren van grasland;

- f. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen waaronder begrepen bos, boomgaard, zacht-fruitopstand, (boom)kwekerij en windsingel;
- g. het rooien van diepwortelende beplantingen zoals vermeld onder f. waarbij de stobben worden verwijderd;
- h. het aanleggen van drainage;
- i. het aanleggen of verwijderen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.
- j. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op een of andere wijze indrijven van objecten in de bodem;
- k. het uitvoeren van werkzaamheden ter verhoging of verlaging van de grondwaterstand;
- l. het verwijderen van bestaande ondergrondse fundamenteen en het verwijderen en/of uittrekken van heipalen;
- m. het zoeken naar delfstoffen in de vorm van seismisch onderzoek of exploratieonderzoek.

4.3.2 Uitzonderingen

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 4.3.1 is niet vereist voor werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden indien deze:

- a. worden uitgevoerd voor het realiseren van een bouwwerk waarop artikel 4.2.1 van toepassing is;
- b. tot een diepte van 30 centimeter onder het bestaande maaiveld gaan waarbij het tevens geen grotere oppervlakte dan 100 m² betreft;
- c. reeds legaal in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;
- d. worden uitgevoerd in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- e. worden uitgevoerd in het kader van het normale agrarische gebruik;
- f. mogen worden uitgevoerd volgens een verleende omgevingsvergunning of een ontgrondingvergunning;
- g. voor archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;
- h. betrekking hebben op gronden waarvan op basis van namens burgemeester en wethouders getoetst en geaccepteerd archeologisch onderzoeksrapport is aangetoond dat er zich geen archeologische waarden (meer) bevinden.

4.3.3 Aanvraagvereisten

- a. Voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen is de aanvrager van een omgevingsvergunning verplicht ten behoeve van in artikel 4.1 genoemde bestemming:
 1. een of meerdere funderingstekeningen te overleggen waaruit blijkt welke omvang (in breedte, diepte, lengte en/of hoogte) de ingrepen en verstoringen zullen hebben; en
 2. een of meerdere palenplannen te overleggen waaruit blijkt het aantal palen, het type/soort, de omvang/diameter, de lengte, de onderlinge afstand tussen de rijen heipalen en de wijze van aanbrengen opdat de mate van verstoring bepaald kan worden; en
 3. een archeologisch onderzoeksrapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden, die kunnen worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag, in voldoende mate zijn vastgesteld.
- b. Een archeologisch onderzoeksrapport genoemd in artikel 4.3.3 lid 1c hoeft niet te worden overlegd wanneer:
 1. naar het oordeel van een archeologisch deskundige de archeologische waarden van de gronden al afdoende zijn vastgesteld in een ander archeologisch onderzoeksrapport.
 2. uit een schriftelijk advies van een archeologisch deskundige blijkt dat de archeologische waarden niet of niet onevenredig geschaad zullen worden door de werkzaamheden.

4.3.4 *Beoordelingsregels*

Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden in of op de onder artikel 4.1 genoemde bestemming wordt alleen verleend als:

- a. uit het bij de aanvraag gevoegde archeologisch onderzoeksrapport blijkt dat er op de locatie van de bouwactiviteit geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn; of
- b. de archeologische waarden naar het oordeel van het bevoegd gezag niet of niet onevenredig wordt geschaad; of
- c. de archeologische waarden kunnen worden behouden door aan de omgevingsvergunning voorschriften te verbinden.

4.3.5 *Vergunningvoorschriften*

Burgemeester en wethouders kunnen aan de omgevingsvergunning een of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige.

4.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd betreffende de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologisch Waardevol gebied 2':

- a. te wijzigen in een andere in dit bestemmingsplan opgenomen archeologische bestemming indien dit op basis van de uitkomsten van nader uitgevoerd archeologisch onderzoek of naar oordeel van de archeologisch deskundige noodzakelijk is; of
- b. geheel of gedeeltelijk te verwijderen indien uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat:
 1. ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
 2. het niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet.

Artikel 5 Waarde - Archeologisch Waardevol Verwachtingsgebied 2

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologisch Waardevol Verwachtingsgebied 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de op en/of in deze gronden voorkomende en aantoonbaar te verwachten archeologische waarden.

5.2 Omgevingsvergunning voor bouwen

5.2.1 *Bouwwerken*

Op de in artikel 5.1 bedoelde gronden mogen zonder omgevingsvergunning geen bouwwerken worden opgericht, tenzij:

- a. het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
- b. het bouwen gepaard gaat met bodemingrepen van niet meer dan 30 cm onder het bestaande maaiveld en waarbij tevens het nieuw te bouwen oppervlak niet groter is dan 500 vierkante meter;

- c. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn en dit tevens is vastgelegd in een door of namens bevoegd gezag opgesteld selectiebesluit;
- d. deze voor archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn.

5.2.2 *Aanvraagvereisten*

- a. Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen is de aanvrager van een omgevingsvergunning verplicht ten behoeve van in artikel 5.1 genoemde bestemming:
 - 1. een of meerdere funderingstekeningen te overleggen waaruit blijkt welke omvang (in breedte, diepte, lengte en/of hoogte) de ingrepen en verstoringen zullen hebben; en
 - 2. een of meerdere palenplannen te overleggen waaruit blijkt het aantal palen, het type/soort, de omvang/diameter, de lengte, de onderlinge afstand tussen de rijen heipalen en de wijze van aanbrengen opdat de mate van verstoring bepaald kan worden; en
 - 3. een archeologisch onderzoeksrapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden, die kunnen worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag, in voldoende mate zijn vastgesteld.
- b. Een archeologisch onderzoeksrapport genoemd in artikel 5.2.2 onder a 3 hoeft niet te worden overlegd wanneer:
 - 1. naar het oordeel van een archeologisch deskundige de archeologische waarden van de gronden al afdoende zijn vastgesteld in een ander archeologisch onderzoeksrapport;
 - 2. uit een schriftelijk advies van een archeologisch deskundige blijkt dat de archeologische waarden niet of niet onevenredig geschaad zullen worden door de bouwwerkzaamheden.

5.2.3 *Beoordelingsregels*

Een omgevingsvergunning voor het bouwen in of op de onder artikel 5.1 genoemde bestemming wordt alleen verleend als:

- a. uit het bij de aanvraag gevoegde archeologisch onderzoeksrapport blijkt dat er op de locatie van de bouwactiviteit geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn; of
- b. de archeologische waarden naar het oordeel van het bevoegd gezag niet of niet onevenredig wordt geschaad; of
- c. de archeologische waarden kunnen worden behouden door aan de omgevingsvergunning voorschriften te verbinden.

5.2.4 *Vergunningvoorschriften*

Burgemeester en wethouders kunnen aan de omgevingsvergunning een of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het verrichten van een opgraving als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet, daaronder mede begrepen een archeologische begeleiding, op een bepaalde wijze die in overeenstemming is met artikel 5.4, eerste en tweede lid van de Erfgoedwet;
- c. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige.

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

5.3.1 Werken en werkzaamheden

Binnen deze bestemming is voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders nodig:

- a. het afgraven, saneren, ontgronden, onderzuigen, verlagen, afplaggen, woelen, mengen, dieploegen, egaliseren, ontginnen en/of anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur;
- b. het aanleggen, verbreden en verwijderen van verhardingen;
- c. het ophogen van de bodem met meer dan 2 m;
- d. het graven of vergraven, verruimen, verdiepen of dempen van watergangen en waterpartijen;
- e. het frezen en scheuren van grasland;
- f. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen waaronder begrepen bos, boomgaard, zacht-fruitopstand, (boom)kwekerij en windsingel;
- g. het rooien van diepwortelende beplantingen zoals vermeld onder f. waarbij de stobben worden verwijderd;
- h. het aanleggen van drainage;
- i. het aanleggen of verwijderen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- j. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op een of andere wijze indrijven van objecten in de bodem;
- k. het uitvoeren van werkzaamheden ter verhoging of verlaging van de grondwaterstand;
- l. het verwijderen van bestaande ondergrondse fundamenteen en het verwijderen en/of uittrekken van heipalen;
- m. het zoeken naar delfstoffen in de vorm van seismisch onderzoek of exploratieonderzoek.

5.3.2 Uitzonderingen

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.3.1 is niet vereist voor werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden indien deze:

- a. worden uitgevoerd voor het realiseren van een bouwwerk waarop artikel 5.2.1 van toepassing is;
- b. tot een diepte van 30 centimeter onder het bestaande maaiveld gaan waarbij het tevens geen grotere oppervlakte dan 500 m² betreft;
- c. reeds legaal in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;
- d. worden uitgevoerd in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- e. worden uitgevoerd in het kader van het normale agrarische gebruik;
- f. mogen worden uitgevoerd volgens een verleende omgevingsvergunning of een ontgrondingvergunning;
- g. voor archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;
- h. betrekking hebben op gronden waarvan op basis van namens burgemeester en wethouders getoetst en geaccepteerd archeologisch onderzoeksrapport is aangetoond dat er zich geen archeologische waarden (meer) bevinden;
- i. voor de gronden met de gebiedsaanduiding 'overige zone - beperkte aantasting' voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft tot een diepte van 50 cm onder het bestaande maaiveld.

5.3.3 Aanvraagvereisten

- a. Voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen is de aanvrager van een omgevingsvergunning verplicht ten behoeve van in artikel 5.1 genoemde bestemming:
 1. een of meerdere funderingstekeningen te overleggen waaruit blijkt welke omvang (in breedte, diepte, lengte en/of hoogte) de ingrepen en verstoringen zullen hebben; en
 2. een of meerdere palenplannen te overleggen waaruit blijkt het aantal palen, het type/soort, de

- omvang/diameter, de lengte, de onderlinge afstand tussen de rijen heipalen en de wijze van aanbrengen opdat de mate van verstoring bepaald kan worden; en
3. een archeologisch onderzoeksrapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden, die kunnen worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag, in voldoende mate zijn vastgesteld;
- b. Een archeologisch onderzoeksrapport genoemd in artikel 5.3.3 onder a 3 hoeft niet te worden overlegd wanneer:
1. naar het oordeel van een archeologisch deskundige de archeologische waarden van de gronden al afdoende zijn vastgesteld in een ander archeologisch onderzoeksrapport;
 2. uit een schriftelijk advies van een archeologisch deskundige blijkt dat de archeologische waarden niet of niet onevenredig geschaad zullen worden door de werkzaamheden.

5.3.4 *Beoordelingsregels*

Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden zoals genoemd in artikel 5.3.1 kan slechts worden verleend als:

- a. uit het bij de aanvraag gevoegde archeologisch onderzoeksrapport blijkt dat er op de locatie van de bouwactiviteit geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn; of
- b. de archeologische waarden naar het oordeel van het bevoegd gezag niet of niet onevenredig wordt geschaad; of
- c. de archeologische waarden kunnen worden behouden door aan de omgevingsvergunning voorschriften te verbinden.

5.3.5 *Vergunningsvoorschriften*

Burgemeester en wethouders kunnen aan de omgevingsvergunning een of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige.

5.3.6 *Wijzigingsbevoegdheid*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd betreffende de dubbelbestemming 'Waarde - Waardevol Verwachtingsgebied 2':

- a. te wijzigen in een andere in dit bestemmingsplan opgenomen archeologische bestemming indien dit op basis van de uitkomsten van nader uitgevoerd archeologisch onderzoek of naar oordeel van de archeologisch deskundige noodzakelijk is; of
- b. geheel of gedeeltelijk te verwijderen indien uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat:
 1. ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
 2. het niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet.

Artikel 6 Waarde - Cultuurhistorisch waardevol gebied

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Waarde - Cultuurhistorisch waardevol gebied" aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere hier voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden.

6.2 Bouwregels

Op gronden met de bestemming "Waarde - Cultuurhistorisch waardevol gebied" mogen geen bouwwerken worden gebouwd.

6.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van artikel 6.2 voor de bouw van bouwwerken, die op grond van de andere hier voorkomende bestemming(en) zijn toegestaan indien, gehoord de commissie ruimtelijke kwaliteit, is gebleken dat hierdoor het cultuurhistorisch waardevolle karakter van het gebied niet blijvend onevenredig wordt aangetast.
- b. Indien op grond van artikel 6.2 met een omgevingsvergunning wordt afgeweken dienen tevens de volgende regels in acht te worden genomen:
 1. de hoofdnokrichting van hoofdgebouwen dient overeenkomstig de bestaande hoofdnokrichting te zijn, met dien verstande dat van het bovenstaande kan worden afgeweken indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische waarde ter plaatse;
 2. de hoofdgebouwen dienen voorzien te worden van een kap waarvan de dakhelling overeenkomstig de bestaande dakhelling dient te zijn, met dien verstande dat van het bovenstaande kan worden afgeweken indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische waarde ter plaatse;
 3. het bepaalde ten aanzien van de bouwhoogte en de goothoogte volgens de bestemmingsregels van de eveneens voor deze gronden aangegeven, andere bestemmingen zijn leidend.

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

6.4.1 Vergunningplicht

Het is verboden binnen de gronden met de bestemming 'Waarde - Cultuurhistorisch waardevol gebied' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde of van werkzaamheden) de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

- a. werken en werkzaamheden die direct zijn gericht op het storten, deponeren of op andere wijze opslaan van grond, puin of afvalmaterialen, voor zover deze van elders zijn aangevoerd;
- b. het afgraven, ophogen of egaliseren van gronden;
- c. het vellen, rooien of beschadigen van houtgewas, niet zijnde agrarisch productiebos, productieboomgaard (voor zover geen hoogstamboomgaard), zacht fruitopstand of (boom) kwekerij en voorzover dit niet betreft de verzorging van de aanwezige houtopstanden;
- d. het aanplanten van een houtopstand, niet zijnde agrarisch productiebos, productieboomgaard (voor zover geen hoogstamboomgaard) zacht fruitopstand of (boom) kwekerij;
- e. het aanleggen, verbreden en/of verharderen van wegen en paden, en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- f. het graven, verbreden, verdiepen of dempen van waterpartijen en watergangen;
- g. het wijzigen van de traces en patronen van de kavelgrenzen, wegen en waterlopen, alsmede van het reliëf.

6.4.2 Uitzonderingen

Het in 6.4.1 vervatte verbod geldt niet voor:

- a. werken en werkzaamheden binnen het kader van het normale onderhoud, beheer of herstel van de functies, die het plan aan de gronden toekent;
- b. werken en werkzaamheden die ten tijde van het van kracht worden van het plan in uitvoering waren;

- c. werken en werkzaamheden die zijn bedoeld om de directe gevolgen van calamiteiten of plagen te beperken;
- d. werken en werkzaamheden ten aanzien waarvan door bevoegd gezag is medegedeeld dat deze, wat aard en omvang betreft, van zodanige ondergeschikte betekenis zijn, dat voor de uitvoering daarvan geen omgevingsvergunning wordt vereist.

6.4.3 Vergunningverlening

Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, wordt pas verleend indien is gebleken dat hierdoor de cultuurhistorische waarden die eigen zijn aan de desbetreffende gronden, of de mogelijkheden tot het herstel van deze waarden, niet blijvend onevenredig worden geschaad.

6.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

6.5.1 Vergunningplicht

Het is verboden op gronden met de bestemming 'Waarde - Cultuurhistorisch waardevol gebied' een bouwwerk te slopen zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk.

6.5.2 Uitzonderingen

Het in artikel 6.5.1 vervatte verbod geldt niet voor:

- a. sloopwerkzaamheden die het gewone onderhoud betreffen;
- b. sloopwerkzaamheden, indien en voor zover daarvoor, op het tijdstip van het van kracht worden van het plan, reeds een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk is verleend;
- c. sloopwerkzaamheden die ten tijde van het van kracht worden van het plan in uitvoering waren;
- d. sloopwerkzaamheden die zijn bedoeld om de directe gevolgen van calamiteiten of plagen te beperken.

6.5.3 Vergunningverlening

Een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in artikel 6.5.1, kan alleen worden verleend indien, gehoord de commissie ruimtelijke kwaliteit is gebleken dat hierdoor cultuurhistorische waarden die eigen zijn aan de desbetreffende bouwwerken niet blijvend onevenredig worden geschaad, dan wel indien deze cultuurhistorische waarden kunnen en zullen worden veiliggesteld dan wel worden teruggebracht.

Artikel 7 Waterstaat - Primaire waterkering

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat – Primaire waterkering' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) mede bestemd voor:

- a. het in stand houden, het beheer, het onderhoud en de verbetering van de waterkering;
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals kunstwerken, dijksloten en andere waterstaatswerken.

7.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de in artikel 7.1 genoemde bestemming mogen worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 10 m;
- c. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag niet worden gebouwd.

7.3 Afwijken van de bouwregels

In afwijking van artikel 7.2 onder c kan een omgevingsvergunning worden verleend als:

- a. de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen;
- b. het belang van de waterkering niet onevenredig wordt geschaad en hierover schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende waterbeheerder.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 Anti-dubbeltelbepaling

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 9 Algemene bouwregels

9.1 Toegelaten bouwwerken met afwijkende maten

Voor een bouwwerk, dat krachtens een omgevingsvergunning op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden en dat in het plan volgens de bestemming is toegelaten, maar waarvan de bestaande afstands-, hoogte- en inhoudsmaten afwijken van de bouwregels van de betreffende bestemming, geldt dat de bestaande maten, die meer bedragen dan de bouwregels bij de betreffende bestemming toestaan, als ten hoogste toelaatbaar mogen worden aangehouden.

9.2 Parkeren

9.2.1 Algemeen

Ten aanzien van parkeren geldt dat:

- a. bij de uitoefening van de bevoegdheid tot het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen of een omgevingsvergunning voor het afwijken van een bestemmingsplan geldt de regel dat er voldoende parkeergelegenheid voor auto's en fietsen aanwezig is of wordt gerealiseerd binnen het plangebied van dit bestemmingsplan;
- b. deze parkeergelegenheid dient in stand gehouden te worden;
- c. voldoende parkeergelegenheid betekent dat voldaan wordt aan een parkeernorm uitgaande van de kengetallen uit CROW-publicatie-318: *Toekomstbestendig parkeren – van parkeerkencijfers naar parkeernormen*.

9.2.2 Hoofdgebouwen

- a. een omgevingsvergunning voor hoofdgebouwen wordt slechts verleend, indien sprake is van voldoende parkeergelegenheid, uitgaande van de kengetallen uit CROW-publicatie-318: *Toekomstbestendig parkeren – van parkeerkencijfers naar parkeernormen*;
- b. Indien de onder a. bedoelde kerngetallen worden gewijzigd, wordt met die wijziging rekening gehouden.

9.2.3 Afwijking

Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in artikel 9.2.1 als:

- a. het voldoen aan de kengetallen uit de CROW-publicatie leidt tot de aanleg en instandhouding van een onevenredig aantal parkeerplaatsen, gerelateerd aan het bestaande én het nieuwe gebruik;
- b. aangetoond wordt dat met het voorgenomen aantal parkeerplaatsen voldaan kan worden aan de parkeerbehoefte, of;
- c. aangetoond wordt dat op andere wijze in de parkeerbehoefte kan worden voorzien.

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

10.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik in strijd met de regels van dit plan wordt in ieder geval gerekend:

- a. gebruik als seksinrichting;
- b. gebruik als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, anders dan als stort- en/of opslagplaats voor normaal gebruik;
- c. gebruik van gronden of bouwwerken voor (permanente) bewoning, met uitzondering van de toegelaten (bedrijfs)woningen en huisvesting voor mantelzorg.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

11.1 Bed & breakfast

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de regels van het plan voor de inrichting en het gebruik van woningen met bijbehorende bouwwerken voor bed & breakfast, als:

- a. het een woning betreft, die tevens bewoond blijft;
- b. de woonfunctie op het perceel als hoofdfunctie in stand blijft;
- c. maximaal vier bed & breakfast appartementen voor in totaal acht personen worden gerealiseerd;
- d. de bed & breakfast voorziening niet functioneert als een zelfstandige woning;
- e. het gebruik geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer en geen onevenredige parkeerdruk veroorzaakt;
- f. het woon- en leefmilieu van de omgeving niet onevenredig wordt aangetast;
- g. het gebruik niet leidt tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven en functies.

11.2 Evenementen

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de regels van het plan voor het gebruik van gronden voor het houden van evenementen.

11.3 Grenzen en aanduidingen

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de regels van het plan, onder voorwaarde dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, voor:

- a. het afwijken van bestemmingsgrenzen in het horizontale vlak, als de afwijking noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein, er geen dringende redenen zijn die zich tegen de afwijking verzetten en de afwijking ten opzichte van hetgeen in het plan is aangegeven niet meer bedraagt dan 2 m;
- b. het afwijken van bouwgrenzen en overige aanduidingen in het horizontale vlak, niet zijnde bestemmingsgrenzen, als afwijking noodzakelijk is uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de grond en de afwijking ten opzichte van hetgeen in het plan is aangegeven niet meer bedraagt dan 0,5 m;
- c. het afwijken van de maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 10 m.

11.4 Kleinschalige voorzieningen in de toeristische en recreatieve sector

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de regels van het plan voor het gebruik van gronden voor kleinschalige voorzieningen in de toeristische en recreatieve sector, als:

- a. het gebruik geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer en geen onevenredige parkeerdruk veroorzaakt;
- b. het woon- en leefmilieu van de omgeving niet onevenredig wordt aangetast;
- c. het gebruik niet leidt tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven en functies.

11.5 Nutsvoorzieningen

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de regels van het plan voor de bouw van bouwwerken voor nutsvoorzieningen, waarvan de inhoud niet meer mag bedragen dan 50 m³ en de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3 m.

Artikel 12 Overige regels

12.1 Voorrangsregeling dubbelbestemming

12.1.1

Wanneer in het plan gronden zijn aangewezen voor één of meer dubbelbestemmingen, moet de voorrangsregeling volgens 12.1.2 en 12.1.3 in acht genomen worden.

12.1.2

De bouwmogelijkheden op grond van de overige voor de gronden of gebouwen geldende bestemmingen vervallen met dien verstande dat bouwwerken overeenkomstig die bestemmingen wel mogelijk zijn voor zover dit uitdrukkelijk in de regels van de dubbelbestemming is aangegeven.

12.1.3

Wanneer in het plan gronden zijn aangewezen voor meer dan één dubbelbestemming, mogen op grond van de ene dubbelbestemming geen bouwwerken worden toegelaten indien deze op grond van één van de andere dubbelbestemmingen niet toelaatbaar zijn.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

13.1.1 Algemeen

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

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

13.1.2 Afwijken bij omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van artikel 13.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 13.1 met maximaal 10%.

13.1.3 Uitzondering

Het bepaalde in artikel 13.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

13.2 Overgangsrecht gebruik

13.2.1 Algemeen

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

13.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 13.2, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

13.2.3 Onderbroken gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in artikel 13.2, 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.

13.2.4 Uitzondering

Het bepaalde in artikel 13.2 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 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Lienden, Burgemeester Houtkoperweg 5