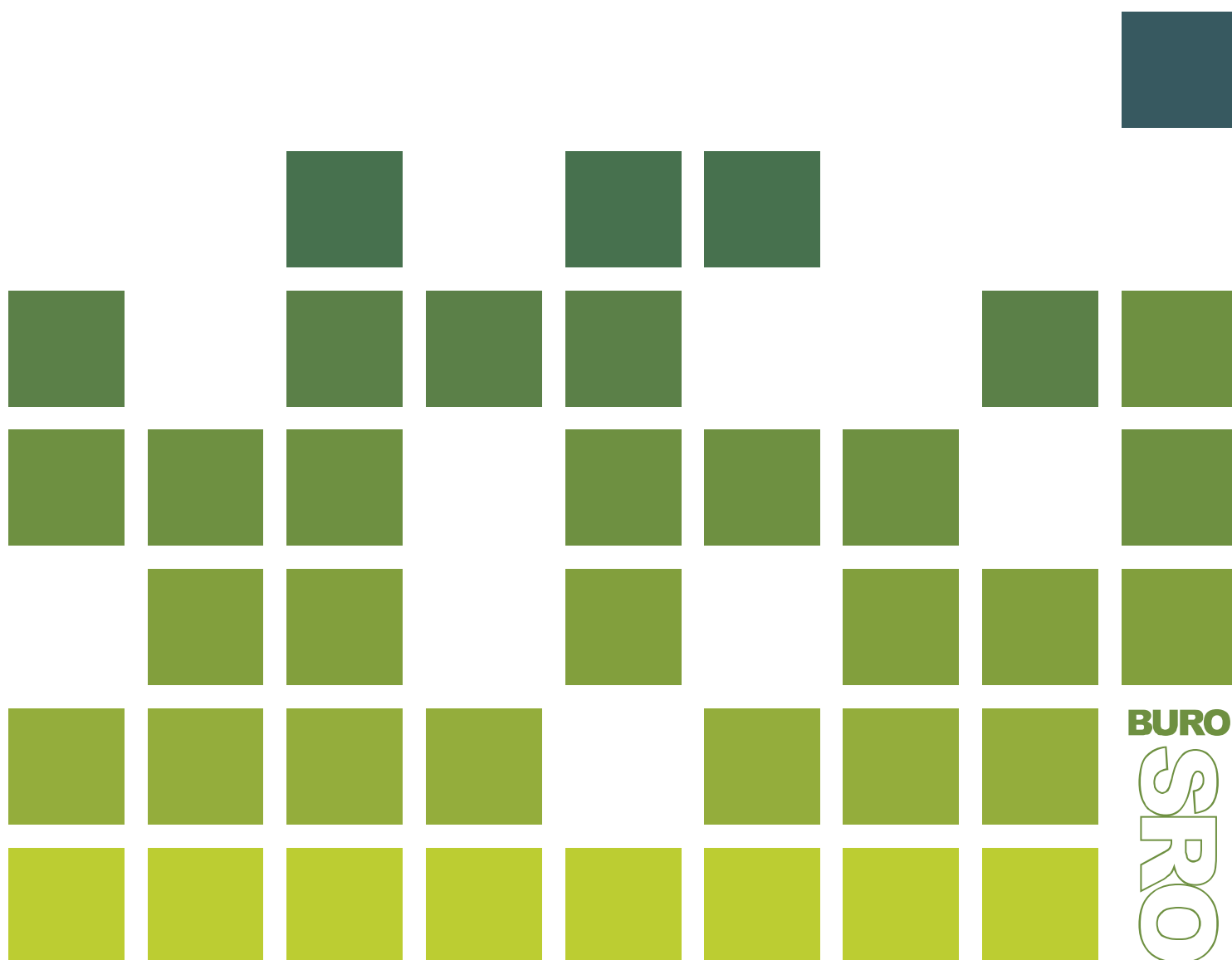


Bestemmingsplan

Helhoek ong. (naast Helhoek 17)

Gemeente Duiven



COLOFON

Gegevens over het plan:

Plannaam:	Helhoek ong. (naast Helhoek 17)
Identificatienummer:	NL.IMRO.0226.BPBUITENGEBIED027-VS01
Status:	Vastgesteld
Datum:	5 mei 2022
Projectnummer Buro SRO:	17.90.08

Gegevens projectbetrokkenen:

Opdrachtgever:	Mevr. R. Thiemessen-Koning
----------------	----------------------------

Gegevens Buro SRO:

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

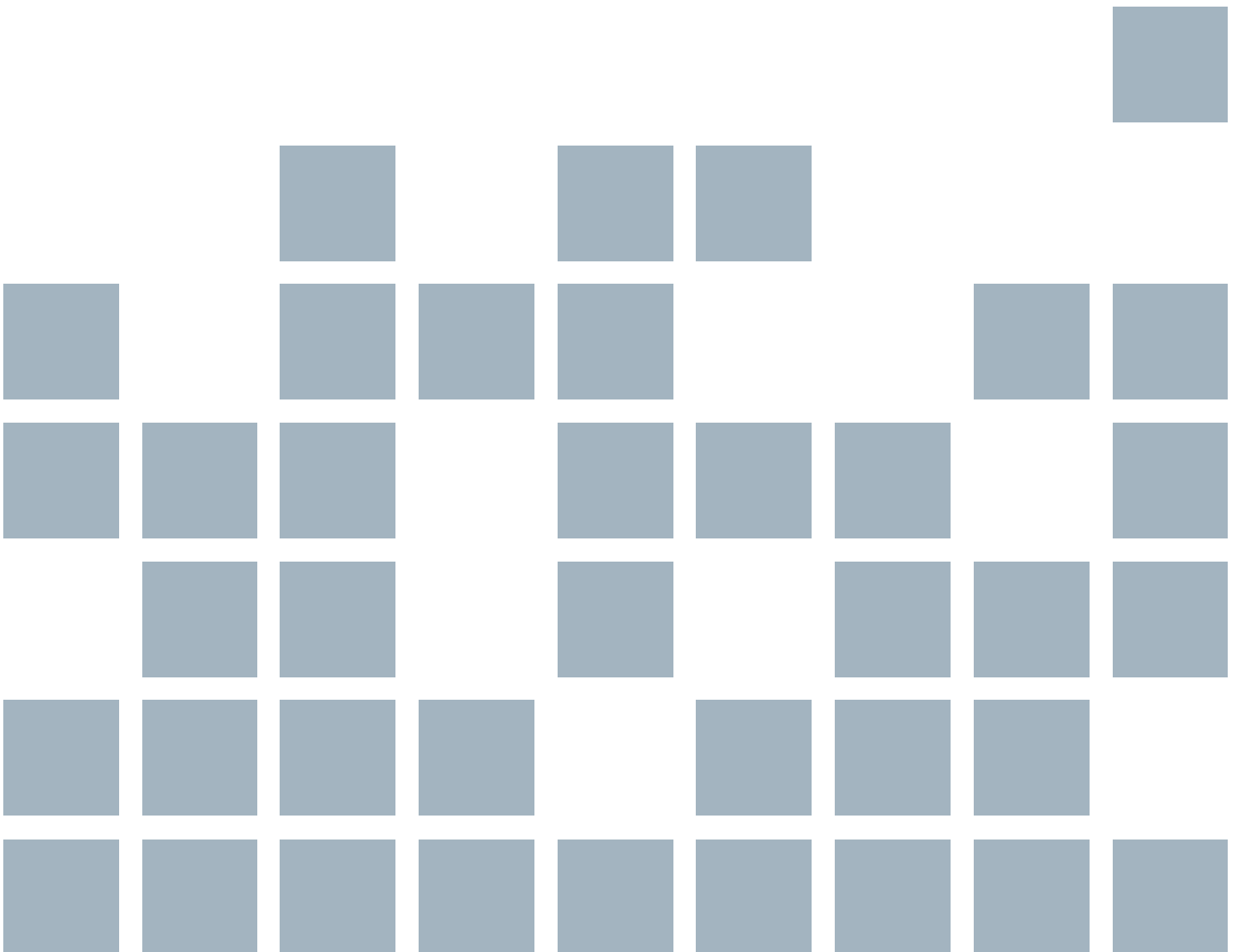


Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding voor het bestemmingsplan	7
1.2 Ligging plangebied	7
1.3 Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2 Het initiatief	8
2.1 Huidige situatie	8
2.2 Toekomstige situatie	9
Hoofdstuk 3 Beleidskader	11
3.1 Rijksbeleid	11
3.2 Provinciaal beleid	12
3.3 Gemeentelijk beleid	13
Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid	18
4.1 Milieu	18
4.2 Water	28
4.3 Ecologie	31
4.4 Verkeer	32
4.5 Cultuurhistorie en archeologie	33
4.6 Economische uitvoerbaarheid	34
Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving	35
5.1 Algemeen	35
5.2 Wijze van bestemmen	35
Hoofdstuk 6 Procedure	37
6.1 Algemeen	37
6.2 Verslag vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro	37
6.3 Verslag inspraak ex artikel 3.1.6 Bro	37
6.4 Verslag zienswijzen	37
Bijlagen bij de toelichting	39
Bijlage 1 Verkennend bodemonderzoek	41
Bijlage 2 Geluidcontourenkaart A15 en spoorlijn	43
Bijlage 3 Akoestisch onderzoek	45
Bijlage 4 Advies VGGM	47
Bijlage 5 Quickscan Flora en Fauna	49

Regels	51
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	53
Artikel 1 Begrippen	53
Artikel 2 Wijze van meten	57
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	59
Artikel 3 Agrarisch	59
Artikel 4 Tuin	61
Artikel 5 Wonen - 1	61
Artikel 6 Waarde - Lage archeologische verwachting	64
Artikel 7 Waarde - Landschap	66
Hoofdstuk 3 Algemene regels	67
Artikel 8 Parkeren	67
Artikel 9 Anti-dubbeltelregel	67
Artikel 10 Algemene bouwregels	67
Artikel 11 Algemene gebruiksregels	67
Artikel 12 Algemene afwijkingsregels	68
Artikel 13 Algemene wijzigingsregels	70
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	71
Artikel 14 Overgangsrecht	71
Artikel 15 Slotregel	71
Bijlagen bij de regels	73
Bijlage 1 Handleiding voor erfinrichting	75
Verbeelding	77

Toelichting



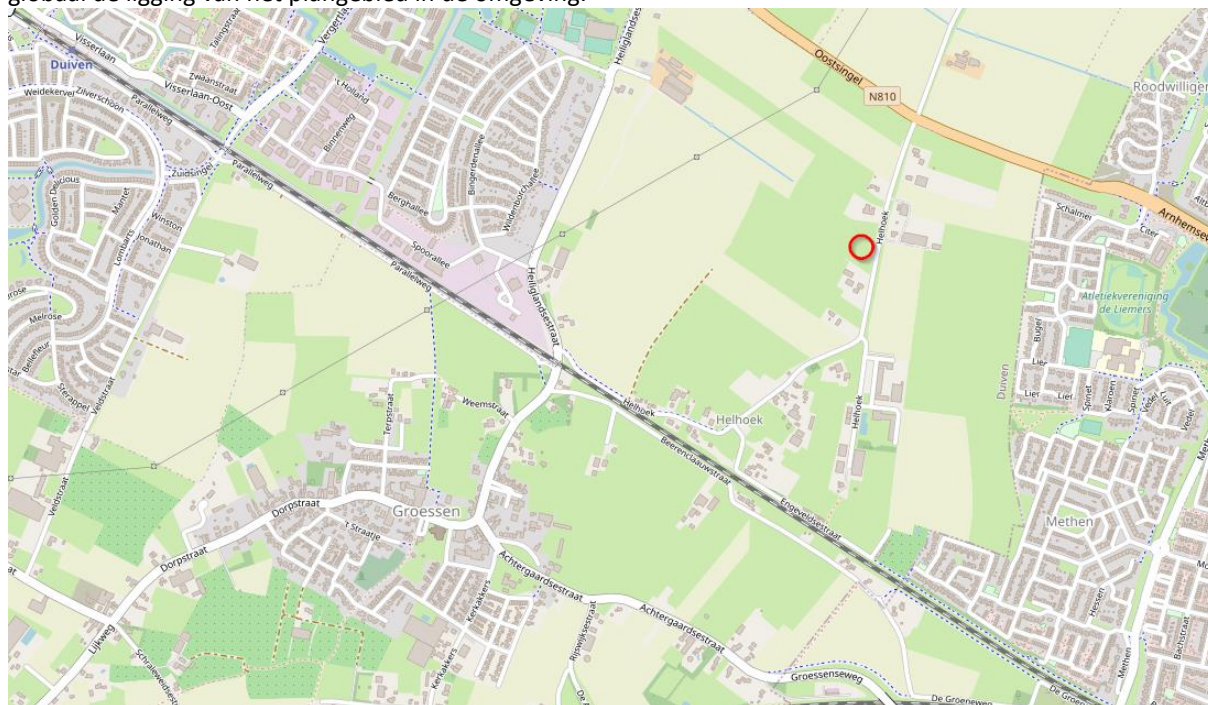
Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding voor het bestemmingsplan

De initiatiefnemer heeft het voornemen om op een onbebouwd perceel aan de Helhoek, ten noorden van de woning aan de Helhoek 17, een nieuwe vrijstaande woning te realiseren. Het bouwrecht voor de woning komt voort uit een gemeentelijke compensatieregeling van woningen die worden gesloopt in verband met het doortrekken van de A15. De ontwikkeling past niet in het geldende bestemmingsplan. Omdat het initiatief wel passend is op de locatie, wordt medewerking verleend aan een herziening van het bestemmingsplan. In dit document wordt dit toegelicht en gemotiveerd waarom dat kan volgens de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Helhoek in het buitengebied aan de noordkant van het buurtschap Helhoek. Het plangebied betreft het kadastraal perceel bekend als 'Duiven - H - 2317'. Bijgevoegde afbeelding toont globaal de ligging van het plangebied in de omgeving.



Afbeelding 1: Ligging plangebied in de omgeving, plangebied rood omcirkeld (bron: openstreetmap)

1.3 Leeswijzer

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

Hoofdstuk 2 Het initiatief

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

2.1 Huidige situatie

Het plangebied ligt aan de Helhoek, in het buitengebied ten westen van de kern Zevenaar. Aan de Helhoek zijn enkele agrarische bedrijven, burgerwoningen en niet-agrarische bedrijfslocaties gelegen. Deze bedrijven en woningen worden omgeven door landbouwgrond. Het gebied heeft een open en weids karakter.

Op ca 100 m ten westen van het plangebied is het nieuwe deel van de rijksweg A15 voorzien, die verder noordwaarts aansluit op de A12.

Het plangebied betreft een langgerekt perceel met een oppervlak van ca 3500 m² en is in de bestaande situatie in gebruik als akkerbouwgrond. Bebouwing ontbreekt. Langs de noordzijde van het perceel loop een watergang. Het plangebied wordt van de Helhoek gescheiden door een berm met een sloot en enkele voor het gebied kenmerkende knotwilgen. Navolgende afbeeldingen geven een impressie van de bestaande situatie.



Afbeelding 2: Luchtfoto plangebied (bron: ruimtelijkeplannen.nl)



Afbeelding 3: Zicht op plangebied (bron: googlemaps)

2.2 Toekomstige situatie

Voorliggend initiatief voorziet in één vrijstaande woning binnen het plangebied. Het bouwrecht voor de nieuwe woning komt voort uit de gemeentelijke compensatieregeling in verband met het doortrekken van de A15. Om de snelweg door te kunnen trekken worden er woningen gesloopt die elders in het buitengebied mogen worden teruggebouwd, zie verder paragraaf 3.3.

Stedenbouwkundige uitgangspunten

De gemeente Duiven heeft bij de start van de ontwikkeling enkele stedenbouwkundige randvoorwaarden gesteld. De voorwaarden zijn:

- De woning staat op minimaal 3 meter van de zijdelingse perceelsgrens;
- De woning heeft 1 laag met kap, kap laag aangezet;
- De woning heeft eenvoudige kapvorm; richting kan zowel haaks op als parallel met de straat;
- Eigentijdse architectuur of aansluiting zoeken bij architectuur omliggende woningen;
- Gebruik van natuurlijke materialen en kleuren.

Het plan

Op basis van de voorwaarden van de gemeente is een plan ontwikkeld. Het nieuwe woonperceel wordt stedenbouwkundig- en landschappelijk ingepast in lijn met de bebouwing en het landschap in de omgeving. De bouwzone (toekomstige woonbestemming) komt op minimaal 15 m vanaf de Helhoek te liggen en loopt door richting het westen tot maximaal 75 m achter de voorste perceelsgrens. De woning wordt daardoor op enige afstand langs de weg gepositioneerd zodat het bebouwingspatroon met losliggende erven langs de Helhoek in noordelijke richting wordt doorgezet. Verder geldt een minimale afstand van 3 m tussen de woning en de zijdelingse perceelsgrens. De woning krijgt 1 bouwlaag met kap. In het plan dat voorligt staat de kaprichting haaks op de Helhoek, maar een richting parallel aan deze weg is ook mogelijk. De woning krijgt de uitstraling van een schuurwoning met een eigentijdse architectuur en natuurlijk materiaalgebruik. De woning sluit daarmee aan op de bestaande woningen aan de Helhoek. Achter de woning komt, op minimaal 5 m achter het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw, een bijgebouw van minimaal 75 m². De regeling uit het vigerende bestemmingsplan maakt een groter bijgebouw mogelijk indien niet gebruik wordt gemaakt van de maximale bouw mogelijkheden voor het hoofdgebouw. Deze regeling wordt in voorliggend plan overgenomen.

Rondom de woning is voldoende ruimte aanwezig voor het parkeren van drie auto's. Daarmee kan er worden voldaan aan het gemeentelijke uitgangspunt om te parkeren binnen eigen terrein. Meer hierover volgt in paragraaf 4.4. De woning wordt via de huidige toegang ontsloten op de Helhoek, zie ook de afbeelding uit voorgaande paragraaf 2.1. Deze toegang is ca 4 meter breed en wordt in de bestaande situatie gebruikt door landbouwvoertuigen. Daarmee is de inrit ook breed genoeg voor de toekomstige personenvoertuigen. Door gebruik te maken van deze toegang wordt tevens voorkomen dat de toekomstige ontsluiting ten koste gaat van de drie bestaande knotwilgen. De knotwilgen staan op enige afstand tot de weg. Vanuit verkeerskundig oogpunt kan worden gesteld dat voor zowel weg over de Helhoek als de toekomstige bewoners is er sprake van goed zicht.

De gronden achter het nieuwe woonperceel behouden de bestaande agrarische functie. De navolgende afbeelding geeft de toekomstige situatie weer.



Afbeelding 4: Impressie toekomstige situatie (bron: buro SRO)



Afbeelding 5: Referentieafbeelding van een schuurwoning (bron: initiatiefnemer)

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

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

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

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

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

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

Planspecifiek

Gebiedsgericht

Het plangebied ligt niet in één van de aangewezen gebieden van de NOVI. Voorliggend initiatief heeft daarmee geen negatief effect op één of meer aspecten van nationaal ruimtelijk belang.

Ladder duurzame verstedelijking

Met voorliggend initiatief worden er geen extra woningen toegevoegd aan de woningvoorraad. De nieuwe woning betreft een 'compensatiewoning' voor een bestaande woning die wordt gesloopt in verband met het doortrekken van de A15. Volgens de geldende jurisprudentie is een woningbouwontwikkeling pas aan te merken als een nieuwe stedelijke ontwikkeling als de ontwikkeling voorziet in 12 nieuwe woningen of meer. Voorliggend plan is daarmee niet aan te merken als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het toetsen van dit initiatief aan de Ladder is dan ook niet aan de orde.

Het rijksbeleid staat voorliggend initiatief niet in de weg.

3.2 Provinciaal beleid

Algemeen

In de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland (december 2018) staan de hoofdlijnen van het provinciale ruimtelijk beleid. Op 24 september 2014 is door Provinciale Staten van Gelderland de Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld. Deze is op 19 december 2018 geactualiseerd op basis van de nieuwe omgevingsvisie. De Omgevingsverordening is een uitwerking van de Omgevingsvisie en stelt regels waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen.

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.

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.

Ten aanzien van het thema wonen stelt de provincie dat er wordt gestreefd naar het in balans brengen en houden van vraag en aanbod op de woningmarkt: hoe kan de woningvoorraad kwantitatief en kwalitatief meegroeien met de veranderende vraag? De provincie ziet daarbij de volgende opgaven:

- focus van nieuwbouw naar het benutten van de bestaande voorraad;
- van aanbodgestuurd naar vraaggestuurd.

De afspraken over de groei van de woningvoorraad worden vastgelegd in de 'kwantitatieve opgave t/m 2024'. In de provinciale Omgevingsverordening is de status van de kwantitatieve opgave vastgelegd (art. 2.2.1.1). Nieuwe woningen in bestemmingsplannen moeten passen in de door Gedeputeerde Staten goedgekeurde programmering.

Vanwege demografische ontwikkelingen neemt de vraag naar nieuwe woningen geleidelijk af. De kwalitatieve mismatch tussen vraag en aanbod op de woningmarkt vraagt echter steeds meer aandacht van alle betrokken partijen. Oplossingen zijn in toenemende mate te vinden in het benutten van kansen in (het aanpassen van) de bestaande woningvoorraad.

Planspecifiek

De provinciale Omgevingsvisie en Omgevingsverordening stellen geen specifieke eisen aan voorliggende locatie. Het plangebied ligt buiten het Natuur Netwerk Gelderland. Geconcludeerd wordt dat het initiatief past binnen het provinciale beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Ontwikkelingskader buitengebied Duiven

In april 2012 heeft de gemeente Duiven het 'Ontwikkelkader buitengebied Duiven' gepubliceerd. Het ontwikkelkader is opgesteld vanwege de brede ruimtelijke opgaven die spelen in het buitengebied van Duiven. De schaalvergroting en modernisering van de agrarische- en tuinbouwsector zorgen voor nieuwe uitdagingen op het gebied van landschapsontwikkeling en functieverandering van voormalige agrarische bedrijfslocaties. Het ontwikkelkader is vooruitlopend op het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) opgesteld en biedt een toetsingskader op hoofdlijnen voor de beoordeling van projecten die niet binnen het bestemmingsplan passen. Het duurzaam behoud en de ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden en het beperken van de milieubelasting vormen de basisvoorwaarden voor medewerking van de gemeente.



Afbeelding 6: Het plangebied (rode cirkel) ligt binnen de randen van Duiven (bron: Ontwikkeldkader buitengebied Duiven)

Planspecifiek

Het plangebied ligt binnen het deelgebied 'Randen van Duiven'. Binnen de randen van Duiven wordt met name ingezet op functieverandering van agrarische bedrijven naar wonen. Nieuwe woningen in dit gebied kunnen passend zijn, indien deze de agrarische belangen in het gebied niet schaden. In hoofdstuk 4 is aangetoond dat het initiatief geen invloed heeft op de omliggende agrarische functies.

Het initiatief past binnen het 'Ontwikkeldkader buitengebied Duiven'.

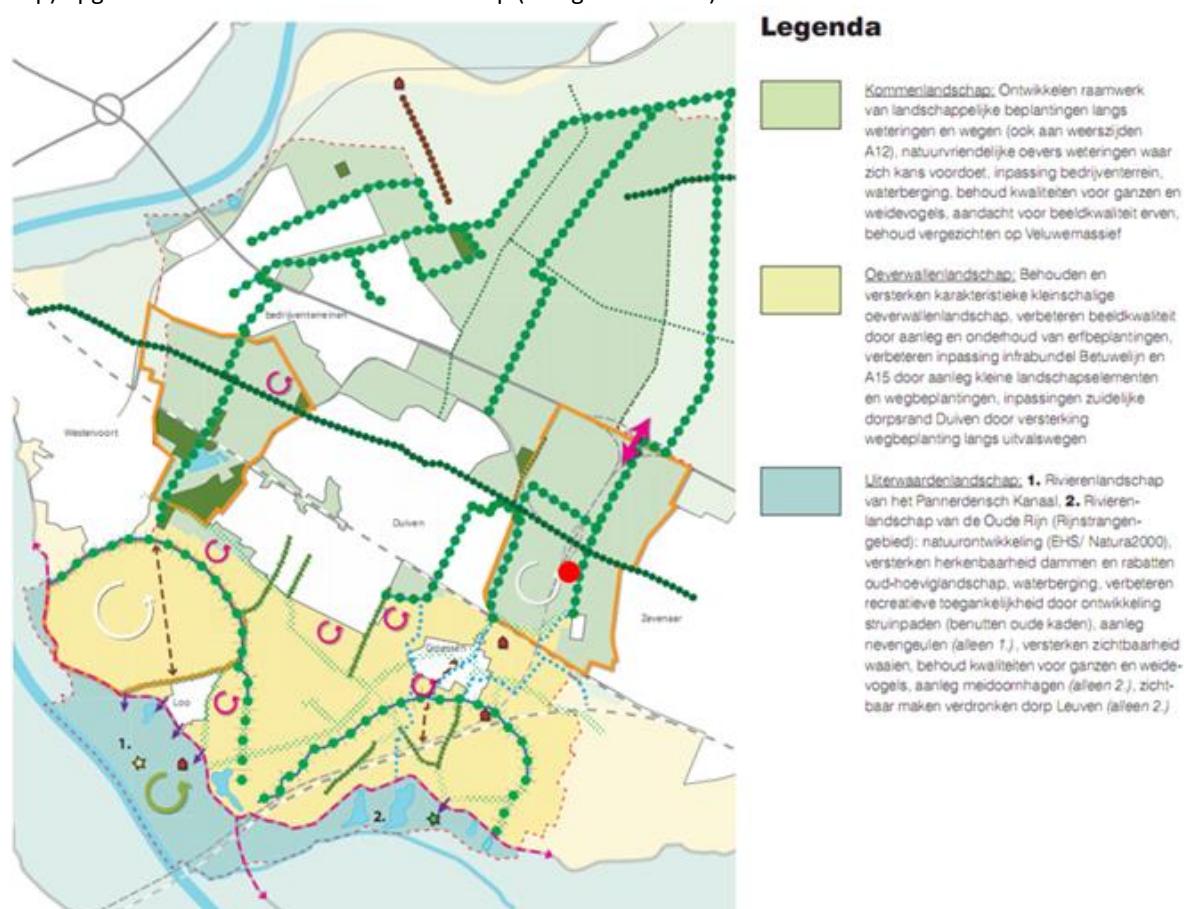
3.3.2 Landschapsonwikkelingsplan

In de uitwerking van het vastgestelde Ontwikkelingskader Buitengebied heeft de gemeente Duiven een Landschapsonwikkelingsplan (LOP) opgesteld. In dit plan is de visie op gebied van natuur en landschap verder uitgewerkt en vertaald naar concrete uitvoeringsprojecten op het gebied van natuur en landschap. Daarnaast biedt het Landschapsonwikkelingsplan een toetsingskader voor initiatieven in het buitengebied. Het LOP is vastgesteld in 2014 en heeft een looptijd van 10 jaar.

Het kommenlandschap - waarbinnen het plangebied is gelegen - is een open agrarisch landschap met een grote maat en schaal en een rechthoekige verkaveling. Het gebied heeft rechte wegen met bomenrijen of lanen, grootschalige boerderijen met erfbeplanting als eilandjes in de open ruimte, populierenbosjes en brede, rechte weteringen met op enkele plekken natuurvriendelijke oevers. De weteringen zijn de hoofdstructuurdragers van het gebied. De rechte wegen met bomenrijen vormen secundaire structuurdragers. Bijzonder is het zicht vanuit het Duivense Broek op de Veluwe.

Het kommenlandschap aan de randen van Duiven is een meer gemengd gebied met als bijzondere eenheden de open Grossche Weide met karakteristieke slagenverkaveling, de op een zandopduiking gelegen buurtschap De Eng langs de Engschestraat (met de woningen op afstand van de weg) en het besloten Horsterpark.

In het LOP wordt aandacht besteed aan de beeldkwaliteit en de inpassing van bestaande en nieuwe erven. Erven maken een belangrijk deel uit van de landschappelijke kwaliteit van het plangebied. Uitgangspunt daarbij is dat erven in samenhang zijn met het omringende landschap. Het gaat vooral om een goede visuele relatie tussen de erven en het landschap. Het LOP bevat een verplichting tot de aanleg van erfbeplanting bij nieuwe erven (of de uitbreiding van bestaande erven). Hiermee wordt op lokaal niveau een bijdrage geleverd aan de versterking van de landschappelijke kwaliteit. Op de vorenstaande afbeelding is het plangebied (rode stip) opgenomen in het oeverwallenlandschap (lichtgroene kleur).



Afbeelding 7: Uitsnede kaart 'visie op hoofdlijnen' (bron: Landschapsonwikkelingsplan Duiven)

Planspecifiek

Voorliggend plan voorziet in de oprichting van een nieuw woonerf binnen het kommenlandschap. Het woonerf zal landschappelijk worden ingepast conform de uitgangspunten uit het LOP. De gemeente Duiven heeft de uitgangspunten uit het LOP voor nieuwe erven binnen het kommenlandschap doorvertaald in een handleiding voor erfinrichting. Deze is opgenomen als bijlage 1 bij de regels. Via een voorwaardelijke verplichting in de regels is geborgd dat de ingebruikname van de nieuwe woning als strijdig is aan te merken als de tuin en het erf van de woning niet zijn ingericht volgens de uitgangsprincipes uit de handleiding. Op die manier is bijvoorbeeld geborgd dat er geen coniferen als erfscheiding worden aangeplant.

Het initiatief past binnen het Landschapsontwikkelingsplan van de gemeente Duiven.

3.3.3 Regeling bouwrechten Helhoek

Aanleiding

De geplande doortrekking van de snelweg A15 doorsnijdt buurtschap 'De Helhoek' in de gemeente Duiven en zal een grote impact hebben op de landschappelijke structuur, de bebouwingsstructuur en de sociale cohesie in het buurtschap. Voor deze beoogde ontwikkeling zijn een zevental woningen in het buurtschap aangekocht en inmiddels gesloopt.

In 2011 is, met deze ontwikkeling in het vooruitzicht, een motie aangenomen door de gemeenteraad van Duiven, getiteld 'Herbouw voor gedupeerde bewoners buitengebied t.g.v. doortrekking A15'. Met deze motie zijn alle inwoners die gedwongen waren te vertrekken voor de aanleg van de A15 in de gelegenheid gesteld om elders in het buurtschap, dan wel elders in het buitengebied van de gemeente Duiven een woning terug te bouwen. Alle voormalige bewoners van het buurtschap hebben elders een woning gevonden, daarmee zijn de mogelijkheden tot herbouw in het buurtschap onbenut gebleven.

Door het Bewonersoverleg A15 en een aantal bewoners uit de Helhoek is hiervoor bij de gemeente aandacht gevraagd. In samenhang met de ontwikkeling van de A15 en de sloop van de bewuste woningen is er een duidelijke behoefte aan een impuls aan het woon- en leefklimaat teneinde de leefbaarheid in het buurtschap te behouden, dan wel te verbeteren. Dit is door de gemeente onderkend, in de notitie woningbouwprogramma 2018-2027 is hier aandacht aan gegeven. Hierbij is vanuit de gemeente als voorwaarde gesteld dat de inwoners van het buurtschap zelf een toekomstvisie op moeten stellen. De inhoud van deze visie dient vanzelfsprekend aan te sluiten op de woonbehoeften en de manier waarop deze behoefte op een passende, kleinschalige wijze binnen de bestaande contouren van het buurtschap te integreren is.

Toekomstvisie en uitwerkingsplan

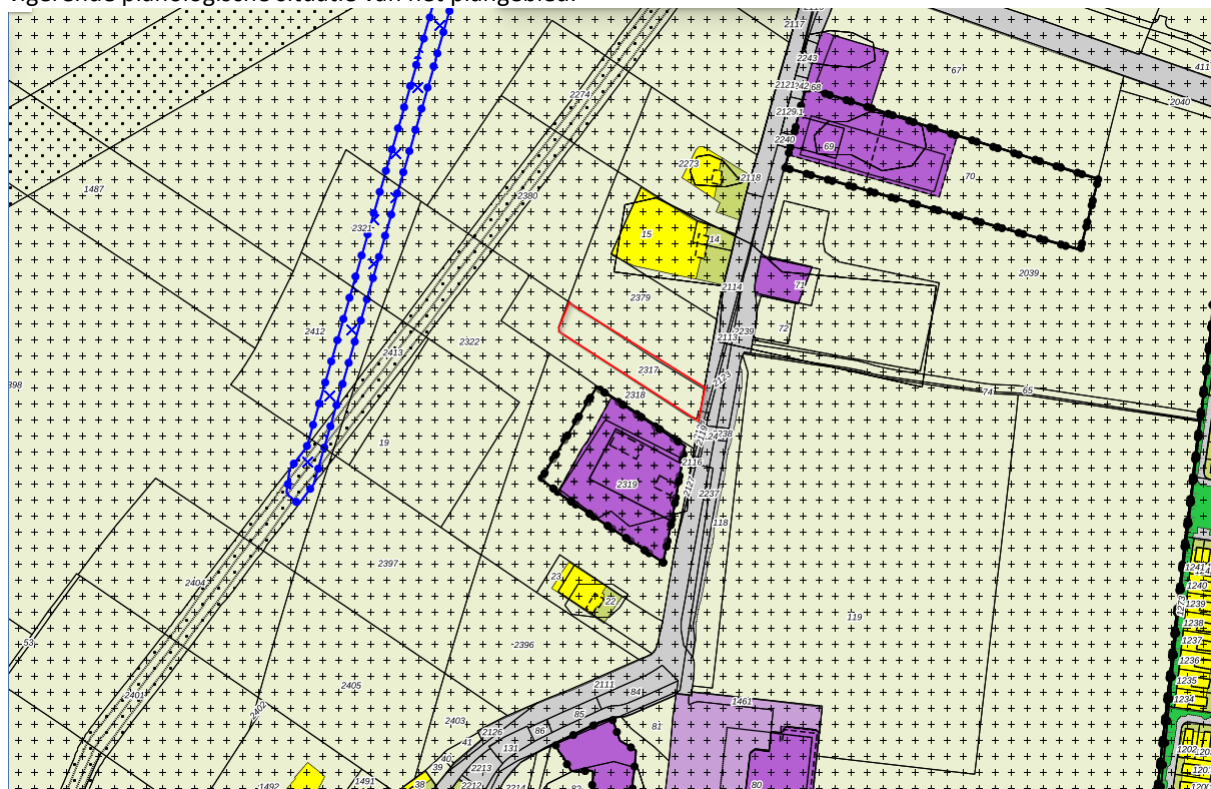
Na diverse bijeenkomsten met de inwoners van het buurtschap heeft dit geresulteerd in presentatie van een gedragen rapport 'Helhoek kijkt verder'. Hierin zijn streefbeelden opgenomen die de bewoners voor het behoud/versterking van de leefbaarheid van belang vinden. Het plan is om de 7 woningen, die in het gehele buurtschap inmiddels gesloopt zijn, terug te plaatsen waardoor het aantal woningen in Helhoek gelijk blijft. Na deze presentatie heeft het buurtschap een onafhankelijke 'uitwerkingsgroep' samengesteld. De groep heeft zorgvuldig aandacht gegeven aan de mogelijkheden om te bouwen (zogenoemde woonwensen) wat vervolgens geresulteerd heeft in een uitwerkingsplan. Beide stukken zijn medio oktober 2020 aan het college en de gemeenteraad voorgelegd en geaccordeerd.

Planspecifiek

Voorliggende ontwikkeling vallen binnen de, in het uitwerkingsplan genoemde, categorie 3. Categorie 3 bestaat uit de kinderen van alle hoofdbewoners in het buurtschap, deze dragen bij aan de verjonging en daarmee aan de leefbaarheid van de Helhoek. Voor categorie 3 zijn drie bouwrechten gereserveerd en deze komen direct in aanmerking voor behandeling. Begin 2021 zijn de in totaal drie gegadigden van categorie 3 met de gemeente in gesprek gegaan over het vervolgtraject, waarvan het nu voorliggende bestemmingsplan een uitwerking is.

3.3.4 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Reparatieplan Buitengebied 2013', vastgesteld door de gemeente Duiven op 20 november 2018. Het reparatieplan betreft een partiële herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013' uit juni 2015. Navolgende afbeelding toont een uitsnede van de vigerende planologische situatie van het plangebied.



Afbeelding 8: Uitsnede van de vigerende planologische situatie binnen het plangebied (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Binnen het plangebied geldt de bestemming 'Agrarisch' zonder bouwvlak. Verder gelden over het hele plangebied de dubbelbestemmingen 'Waarde - Landschap' en 'Waarde - Lage archeologische verwachting'.

Strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan

Binnen de vigerende bestemming 'Agrarisch' is de bouw van een woning niet toegestaan. Omdat de realisatie van een woning op deze locatie wel gepast is, en passend is binnen het overige beleid van de gemeente, de provincie en het Rijk, zal deze bestemming worden herzien.

Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid

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

4.1 Milieu

4.1.1 Bodem

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

Planspecifiek

Vanwege een functiewijziging van het plangebied naar een bodemgevoelige woonfunctie is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, zie bijlage 1. De belangrijkste conclusie van het onderzoek is dat de aangetroffen licht verhoogde gehalten in de grond en in het grondwater geen belemmering vormen voor het toekomstig gebruik van het plangebied als woonlocatie. Aanvullend onderzoek is niet nodig.

Het initiatief is uitvoerbaar vanuit het aspect bodem.

4.1.2 Lucht

De mate van blootstelling aan luchtverontreiniging speelt een rol in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Met betrekking tot 'luchtkwaliteit' zijn twee aspecten van belang. Ten eerste of de luchtkwaliteit ter plaatse de nieuwe functie toelaat (de gevoeligheid van de bestemming) en ten tweede wat de bijdrage is van het plan aan die luchtkwaliteit.

Luchtkwaliteit ter plaatse

In de Wet milieubeheer zijn normen opgenomen voor de concentraties van een aantal stoffen in de buitenlucht ter bescherming van de mens. De twee belangrijkste stoffen zijn 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 fijnstof 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

Luchtkwaliteit ter plaatse van het initiatief

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is de huidige luchtkwaliteit ter plaatse getoetst met behulp van de NSL Monitoringstool (www.nsl-monitoring.nl). Door de metingen ter plaatse te toetsen aan de grenswaarden is gekeken of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Uit metingen van het rekenpunt Rekenpunt ID 15566875 (aan de Oostsingel ter hoogte van plangebied) zijn de volgende concentraties naar voren gekomen:

	NO ₂ (stikstofdioxide)	PM ₁₀ (fijnstof)	PM _{2,5} (fijnere fractie van fijnstof)
Gemeten totale concentratie jaargemiddelde 2020 (µg/m ³)	17,9 µg/m ³	17,4 µg/m ³	10,8 µg/m ³
Grenswaarde concentratie (µg/m ³)	40 µg/m ³	40 µg/m ³	25 µg/m ³

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

Bijdrage initiatief

Ten aanzien van de bijdrage aan luchtkwaliteit is het initiatief, bestaande uit één woning, van geringe omvang ten opzichte van de benoemde grenswaarde (3%, gelijk aan 1.500 woningen). Op basis van de te verwachten toename aan verkeersbewegingen ten gevolge van het project is te concluderen dat dit project 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een nadere toetsing ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit kan daarom achterwege blijven.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect luchtkwaliteit.

4.1.3 Geluid

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

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

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

Planspecifiek

Als gevolg van voorliggend initiatief wordt er één nieuw geluidsgevoelig object (woning) binnen het plangebied mogelijk gemaakt. Het is daarom van belang te kijken naar het effect van de geluidsbronnen uit de omgeving op de nieuwe woning. Voor dit initiatief zijn de Helhoek, toekomstige A15 en de spoorlijn Arnhem – Winterswijk relevant.

Wegverkeer

De nieuwe woning ligt binnen de geluidzones van wegverkeer over de Helhoek en de toekomstige A15. Daarom is een akoestisch onderzoek uitgevoerd, zie bijlage 3. In het vervolg van deze paragraaf zijn de belangrijkste conclusies verwerkt.

Helhoek

De nieuwe woning ligt binnen het onderzoeksgebied van de Helhoek, waar een maximum snelheid geldt van 60 km/u. Om het geluidseffect van wegverkeer over de Helhoek op de nieuwe woning te kunnen bepalen, is daarom een akoestisch onderzoek uitgevoerd, zie bijlage 3. De belangrijkste conclusie van het onderzoek is dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet wordt overschreden. Er zijn geen hogere waarden nodig. Wegverkeer over de Helhoek heeft geen negatief geluidseffect op de nieuwe woning tot gevolg. Er wordt voldaan aan het bepaalde uit de Wgh.

Rijksweg A15

In het akoestisch onderzoek uit bijlage 3 is de conclusie opgenomen dat de geluidsbelasting door wegverkeer op de A15 na aftrek ex art 110-g Wgh op de westgevel ten hoogste 47 dB bedraagt. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt daardoor niet overschreden. Er zijn geen hogere waarden nodig voor de geluidbelasting door wegverkeer op de A15. Wegverkeer over de Helhoek heeft geen negatief geluidseffect op de nieuwe woning tot gevolg. Er wordt voldaan aan het bepaalde uit de Wgh.

Spoorweg

Op ca 700 m ten zuiden van het plangebied ligt de spoorlijn 'Arnhem – Winterswijk'. Deze spoorlijn is aangegeven op de geluidplafondkaart, waardoor een geluidzone aan de spoorlijn is toegekend. In het geluidregister spoor is op het dichtstbijzijnde geluidproductieplafond (GPP) een geluidbelasting van 59,2 dB vastgesteld. Op grond van de tabel uit artikel 1.4a van het Besluit geluidhinder heeft deze geluidzone een breedte van 200 m (bij een geluidproductieplafon gelijk aan of groter dan 56 dB en kleiner dan 61 dB). De nieuwe woning uit voorliggend plan wordt op ca 700 m vanaf de spoorlijn opgericht. Daarmee komt de woning ruim buiten de geluidzone van de spoorlijn te liggen, waardoor op grond van de Wgh geen akoestisch onderzoek benodigd is.

In aanvulling op voorgaande motivering is de 'geluidcontourenkaart van treinverkeer op de omgeving' van de gemeente Duiven toegevoegd als bijlage 2. Uit de kaart blijkt dat de geluidbelasting van treinverkeer ter plaatse van de nieuwe woning niet meer bedraagt dan 55 dB. Daarmee wordt, op grond van artikel 4.9 Bgh, de voorkeursgrenswaarde van 55 dB voor een woning in geval van spoorweglawaai niet overschreden.

Treinverkeer leidt niet tot een negatief geluidseffect. Ter plaatse van het plangebied is sprake van een goed woon- en leefklimaat in het kader van spoorweglawaai.

Het initiatief is uitvoerbaar vanuit 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 minimum afstanden tot dergelijke objecten (ook wel bekend onder de term 'vaste afstandsdieren'). De Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) bepaalt in bijlage 1 voor welke dieren geuremissies zijn vastgelegd. Als het (beoogde) veehouderijbedrijf niet in deze regeling wordt genoemd betreft het vaste afstandsdieren.

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

geurgevoelig object gelegen in: maximaal toegestane

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

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

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

Tot slot geldt voor zowel dieren met als voor dieren zonder geuremissiefactoren altijd een minimum afstand 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 verblijfsklimaat.

Planspecifiek

Met het initiatief wordt een nieuwe geurgevoelig object (woning) gerealiseerd buiten de bebouwde kom. Aan de Helhoek 30d, op 60 m ten noordoosten van het plangebied, is een rundveebedrijf actief. Dit is een bedrijf met vaste afstandsdieren. Om het geureffect van het bedrijf op de nieuwe woning te kunnen beoordelen, kan er daarom getoetst met een afstand van 50 m tussen de nieuwe woning en het dichtstbij gelegen emissiepunt. De dichtstbij gelegen stal staat op ca 100 m tot de nieuwe woonbestemming. Daarmee wordt er voldaan aan de minimumafstand van 50 m. In de omgeving zijn geen veehouderijen gelegen met een geuremissiefactor die het woon- en leefklimaat van de nieuwe woning kunnen beïnvloeden. Ter plaatse van de nieuwe woning is daarmee sprake van een goed woon- en leefklimaat vanuit het aspect geur.

Voor alle agrarische bedrijven in de omgeving geldt dat deze bedrijven in de bestaande situatie al rekening dienen te houden met nabijgelegen woningen (geurgevoelige objecten). De nieuwe woning uit voorliggend plan wordt niet dicht op een agrarisch bedrijf gerealiseerd dan de bestaande woningen rondom de agrarische bedrijven. Voorliggend plan heeft daardoor geen belemmering van de ontwikkelingsmogelijkheden van agrarische bedrijven tot gevolg.

Het initiatief is uitvoerbaar vanuit het aspect geur.

4.1.5 Milieuzonering

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

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

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

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

Planspecifiek

Door voorliggend initiatief wordt er één milieugevoelig object mogelijk gemaakt binnen het plangebied. Het is daarom van belang te kijken naar het milieueffect van bedrijven uit de omgeving op het woon- en leefklimaat van de nieuwe woning. Ook dient te worden beoordeeld of bedrijven uit de omgeving worden gehinderd in hun bedrijfsmogelijkheden als gevolg van voorliggend plan.

Woonklimaat ter plaatse van het plangebied

Aan de zuidkant van het plangebied is aan de Helhoek 17 een opslagbedrijf gevestigd. In het vigerende bestemmingsplan 'Veegplan Duiven 2017' is op basis van de 'bijlage 2: niet agrarische bedrijfsactiviteiten' bepaald dat op het adres een opslag is toegestaan tot aan milieucategorie 2, met een maximale richtafstand van 30 m op basis van geluid. Het opslaggebouw staat op 40 m tot de grens van het plangebied en de oprichting van het opslag dicht bij het plangebied is niet toegestaan. Negatieve milieueffecten als gevolg van het opslagbedrijf kunnen nu en in de toekomst worden uitgesloten.

Daarnaast zijn de gronden van de bedrijfslocatie (hele bedrijfsbestemming) aan de Helhoek 17 bestemd voor agrarisch medegebruik (milieucategorie 3.1, maximale richtafstand van 50 m op basis van geluid). In de bestaande situatie worden er echter geen activiteiten in het kader van agrarisch medegebruik uitgevoerd aan de Helhoek 17. De bestaande inrichting maakt vanwege de brede groene bosschage en bestaande bebouwing agrarisch medegebruik in de buurt van de nieuwe woning in de toekomst ook niet mogelijk. Aan de zuidkant van de bedrijfslocatie Helhoek 17 is wel ontwikkelruimte aanwezig, maar deze gronden liggen op ruime afstand van het plangebied (minimaal 70 m, richtafstand 50 m). Ook in de toekomstige situatie kunnen nadelige milieueffecten als gevolg van bedrijfsactiviteiten aan de Helhoek 17 op de nieuwe woning binnen het plangebied worden uitgesloten.

Aan de noordoostkant van het plangebied ligt een agrarisch rundveebedrijf (Helhoek 30d). In paragraaf 4.1.4 is reeds ingegaan op het geureffect van het bedrijf op de nieuwe woning. Voor wat betreft de overige milieueffecten van een rundveebedrijf (o.a. geluid, stof) geldt op basis van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' een maximale richtafstand van 30 m. De afstand tussen het plangebied en het agrarisch bouwvlak bedraagt minimaal 80 m, waardoor ruimschoots wordt voldaan aan de richtafstand. Direct ten noorden van het rundveebedrijf staat een nutsvoorziening. In bijlage 2 van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2013' is opgenomen dat elektriciteitsdistributiebedrijven zijn toegestaan tot maximaal milieucategorie 2, met een maximale richtafstand van 30 m. De bedrijfsbestemming waarbinnen de nutsvoorziening is toegestaan ligt op minimaal 90 m afstand tot het plangebied. Er wordt ruimschoots voldaan aan de richtafstand.

Op basis van voorgaande motivering kan worden geconcludeerd dat de bedrijven en inrichtingen uit de omgeving geen negatief milieueffect op de nieuwe woning tot gevolg hebben. Op basis van het aspect milieuzonering is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Omgekeerde werking

De nieuwe woning binnen het plangebied wordt de dichtstbijzijnde woning van de bedrijfslocatie aan de Helhoek 17. Het uitoefenen van de hoofdfunctie (opslag) binnen de bedrijfslocatie is enkel toegestaan binnen een bestaand bedrijfsgebouw. Uitbreiding of verplaatsing van dit bedrijfsgebouw in de richting van het plangebied is niet toegestaan. In de huidige situatie vinden er daarbij maar beperkt bedrijfsactiviteiten plaats aan de Helhoek 17. Het opslaggebouw wordt ontsloten door een eigen inrit op de Helhoek. Het opslaggebouw en de inrit (en de bijbehorende beperkte transportbewegingen van bedrijfsverkeer) liggen op minimaal 50 m vanaf het plangebied en 60 m vanaf de plek van de beoogde woning. Door deze ruime afstanden worden de grenswaarden uit het activiteitenbesluit niet overschreden en wordt het opslagbedrijf niet belemmerd in de uitoefening van de bedrijfsactiviteiten. Naast de opslagfunctie mogen de gronden ter plaatse van de bedrijfsbestemming worden gebruikt voor agrarisch medegebruik (uitoefenen van in bedrijfsmatig opzicht ondergeschikt agrarische activiteiten, al dan niet met een recreatief karakter). In de bestaande situatie worden er geen bedrijfsactiviteiten in het kader van agrarisch medegebruik uitgeoefend aan de Helhoek 17. Gelet op de bestaande inrichting van de bedrijfslocatie biedt het noordelijk deel van de bedrijfslocatie daar ook geen mogelijkheden voor. Ter plaatse van die gronden ligt een brede groene bosschage van 20 m, opgevolgd door de bestaande bebouwing waaronder de bedrijfswoning, het opslaggebouw en enkele ondergeschikte gebouwen. Voorbij deze gebouwen liggen, op minimaal 60 m vanaf het plangebied, voldoende mogelijkheden binnen de bedrijfslocatie om desgewenst de bedrijfsactiviteiten uit te kunnen breiden met ondergeschikte agrarische activiteiten. Het bedrijf aan de Helhoek 17 wordt daardoor niet belemmerd in de ontwikkelingsmogelijkheden.

Conclusie

Binnen het plangebied is sprake van een goed woon- en leefklimaat op basis van het aspect milieuzonering en bedrijven uit de omgeving worden niet belemmerd in hun ontwikkelingsmogelijkheden.

Het initiatief is uitvoerbaar vanuit het aspect milieuzonering.

4.1.6 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving 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, parkeerterreinen 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

Door voorliggend initiatief wordt één kwetsbaar object binnen het plangebied toegevoegd. Via de risicokaart is daarom bekeken of er in de omgeving van het plangebied inrichtingen, buisleidingen en / of belangrijke transportroutes aanwezig zijn die in het kader van de externe veiligheid van belang zijn. Bijgevoegd een screenshot van die website.



Afbeelding 9: Risicokaart met de groen gemarkeerde locatie van het plangebied (Bron: risicokaart.nl)

Buisleidingen

Op voorgaande risicokaart is zichtbaar dat de er een drietal buisleidingen ter behoeve van aardgas transport zijn gelegen ten westen van het plangebied. De minimale afstand tussen de leidingen en de nieuwe woning bedraagt 240 m meter. Het invloedsgebied van de leidingen ligt over het plangebied. Er kan volstaan worden met een beperkte verantwoording van het groepsrisico.

A12 & A15

De rijksweg A12 ligt op circa 1,6 km ten noorden van het plangebied. Op circa 150 m ten oosten van het plangebied is de nieuwe A15 voorzien. Het plangebied ligt buiten de plaatsgebonden risicocontouren (10-6) van beide wegen. Het invloedsgebied van de rijkswegen (4.000 m) liggen wel over het plangebied. Er kan volstaan worden met een beperkte verantwoording van het groepsrisico.

Betuweroute

Op ca 1,2 km ten zuiden van het plangebied ligt de Betuweroute, die gebruikt wordt voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het plangebied ligt buiten de plaatsgebonden risicocontour (30 m) en buiten de meest relevante zone voor het groepsrisico (de 200 meter zone). Wel ligt het plangebied binnen het invloedsgebied (4.000 m) van deze transportroute. Daarom kan volstaan worden met een beperkte verantwoording van het groepsrisico.

Op basis van voorgaande motivatie blijkt dat de afstand tussen het plangebied en de Betuweroute en A12 meer dan 200 m bedraagt. De wetgever heeft bepaald dat het groepsrisico in het kader van transport gevaarlijke stoffen over weg en spoor alleen beperkt verantwoord hoeft te worden. Ook voor aardgastransportleidingen is alleen een beperkte verantwoording nodig omdat het plangebied buiten de 100% letaalgzone ligt. En ook voor de A15 gaat het enkel om een beperkte verantwoording omdat het groepsrisico niet met 10% toeneemt. Hierdoor kan voor alle risicobronnen volstaan worden met een beperkte verantwoording van het groepsrisico. Op 18 augustus 2021 heeft de Omgevingsdienst Regio Arnhem (ODRA) een beperkte verantwoording groepsrisico opgesteld:

Beperkte verantwoording groepsrisico

Het plan is gelegen in het invloedsgebied groepsrisico van de Betuweroute, de snelweg A12, de toekomstige snelweg A15 en drietal aardgastransportleidingen. Conform vigerende wetgeving moet de gemeente het groepsrisico verantwoorden. Meer specifiek gaat het om de wettelijke verplichting op grond van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) artikel 7 en 9 vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over de transportroutes (onderdeel c en d) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) artikel 12 vanwege een drietal aardgastransportleidingen. De gemeente heeft bij het invullen van de verantwoordingsplicht een grote mate van beoordelingsvrijheid. Ten aanzien van de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid heeft de veiligheidsregio adviesrecht. Bij het invullen van de verantwoordingsplicht is gebruikgemaakt van het advies van Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland Midden (VGGM) van 11 augustus 2021 (kenmerk 2021-004853, zie bijlage 4). Onderstaand een beschouwing van deze aspecten.

A. Personendichtheid

Het plangebied voorziet in de realisatie van één nieuwe woning (2,4 personen per woning). De toename van het aantal personen zal daarom op 2,4 personen uitkomen in zowel de dag als nachtperiode.

B. Hoogte groepsrisico

Het aantal personen in het invloedsgebied neemt toe met 2,4 personen. Gelet op de beperkte toename en dat de ontwikkeling buiten de 100% letaalgzone is gelegen heeft dit geen gevolgen voor het groepsrisico.

C. Bestrijdbaarheid

Bij een calamiteit zal de brandweer zich inzetten om de effecten ten gevolge van het incident te beperken. Deze inzet zal voornamelijk plaatsvinden dicht bij de bron. De mate van bestrijdbaarheid wordt vooral bepaald door de aanwezige veiligheidsvoorzieningen. De VGGM is hiervoor voor advies gevraagd. Uit het advies is naar voren gekomen dat de VGGM geen aanleiding ziet om aanvullend te adviseren ten aanzien van bestrijdbaarheid. De mogelijkheden voor de bestrijdbaarheid worden daarom niet verder in beschouwing genomen.

D. Zelfredzaamheid

Met de term “zelfredzaamheid” wordt bedoeld: het vermogen om jezelf en/of anderen in veiligheid te brengen bij (een dreiging van) een gevaarlijke situatie. Bij het bepalen van de mate van zelfredzaamheid spelen onder andere de fysieke gesteldheid en zelfstandigheid van de aanwezigen, de alarmeringsmogelijkheden en vluchtmogelijkheden een rol.

- Het plan ligt binnen de effectafstand van het scenario fakkelbrand en toxisch. De kans daarop is klein. Bij deze scenario's is naar verwachting schuilen het te adviseren handelingsperspectief. Hierbij zijn bepaalde aspecten wel afhankelijk van het verloop van het incident en de brandwerendheid van het gebouw. Het plan leidt tot een beperkte toename van het aantal aanwezigen. Het ligt in de lijn der verwachting dat de aanwezigen zichzelf in veiligheid kunnen brengen, mits geïnformeerd en tijdig gewaarschuwd.
- De VGGM adviseert ter verbetering van de zelfredzaamheid rekening te houden met de ontvluchtbaarheid van het gebied op planniveau en aandacht te hebben voor risicocommunicatie, ook bij werkzaamheden aan de aardgastransportleiding.

Ten aanzien van risicocommunicatie is er NL-Alert. Hiermee zijn mensen binnen een bepaald gebied gericht te informeren door het sturen van een bericht naar mobiele telefoons. Verder is het plan via de openbare weg 'Helhoek' per auto en voet te ontvluchten. Gezien het geadviseerde van de VGGM enkel ter verbetering is, acht de gemeente het niet noodzakelijk om verdere maatregelen te treffen om de zelfredzaamheid te verbeteren. Daarnaast zijn de geadviseerde maatregelen van de VGGM niet ruimtelijk relevant.

Conclusie

Ten aanzien van het groepsrisico ligt het plan in het invloedsgebied van de Betuweroute, de snelweg A12, de toekomstige snelweg A15 en een drietal aardgastransportleidingen. Op basis van de beperkte verantwoording groepsrisico (zie hierboven) kan worden geconcludeerd dat het ruimtelijke initiatief geen significant effect heeft op het groepsrisico, dan wel op de mogelijkheden voor de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. Het geadviseerde van de VGGM was enkel ter verbetering. Daarmee is het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de realisatie van het initiatief.

Het initiatief is uitvoerbaar vanuit het aspect externe veiligheid.

4.1.7 Gewasbeschermingsmiddelen

Bij het telen van bollen-, boom- en fruit in de open lucht kan het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen van belang zijn. Dit vanwege mogelijk vrijkomende drift (verwaaiing van spuitvloeistof) bij het bespuiten. Er gelden, behoudens het niet mogen belasten van oppervlaktewater (Afdeling 3.5 van het Activiteitenbesluit), in Nederland geen wettelijke bepalingen over een minimaal aan te houden afstanden tussen de teeltgronden en voor gewasbeschermingsmiddelen gevoelige objecten, zoals woningen en bedrijven. In de bestemmingsplanpraktijk wordt daarom een vuistregel gehanteerd om een afstand van 50 meter aan te houden tussen een genoemde teelten en een gevoelige bestemming. Dit is een in de praktijk gegroeide indicatieve vuistregel. Kleinere afstanden zijn mogelijk mits dit gemotiveerd kan worden. Deze praktijk wordt onderschreven door uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De volgende aandachtspunten zijn van belang:

1. wat wordt planologisch mogelijk gemaakt en wat zijn de geldende bestemming(en);
2. wat is het huidige gebruik van de gronden / welke teelten vinden plaats;
3. welke gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt en welke spuitmethode wordt gebruikt;
4. wat zijn de effecten van driftreducerende middelen (vaak hagen en bomenrijen);
5. wat is de overheersende windrichting.

Met name bij boomgaarden en boomkwekerijen hebben gewasbeschermingsmiddelen invloed op het woon- en leefklimaat. Bij overige gewassen is het risico op aantasting van het woon- en leefklimaat beperkt.

Planspecifiek

Binnen een afstand van 50 meter van het plangebied zijn in de huidige situatie geen (fruit)boomgaarden aanwezig waar bedrijfsmatige gewasbeschermingsmiddelen worden toegepast. Het oprichten van dergelijke gaarden is zonder omgevingsvergunning niet mogelijk, nieuwe boom/fruitgaarden niet zijn toegestaan binnen een straal van 50 meter tot gevoelige objecten (zoals woningen) zonder een locatiespecifiek onderzoek. Een goed woon- en leefklimaat ten aanzien van het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen kan dan ook gegarandeerd worden.

Voorliggend plan is uitvoerbaar op basis van het aspect gewasbeschermingsmiddelen.

4.1.8 Milieueffectrapportage

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

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

M.e.r.-beoordeling

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

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

Planspecifiek

Onderhavig plan omvat geen grote ruimtelijke ingrepen die m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn volgens onderdeel C of D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. Het ruimtebeslag van de voorziene bebouwing dat als gevolg van voorliggend initiatief wordt toegevoegd aan het perceel is beperkt. Volgens geldende jurisprudentie van de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (Uitspraak 202000755/1/R2 en 202000837/1/R2) is de ontwikkeling van één nieuwe woning op een onbebouwd agrarisch perceel in het buitengebied ook niet aan te wijzen als een stedelijk ontwikkelingsproject zoals bedoeld in kolom 1 van categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. Het opstellen van een milieueffectrapportage of m.e.r.-beoordeling is dus niet nodig. In het kader van dit bestemmingsplan zijn de belangrijkste milieuaspecten beschreven (zie hoofdstuk 4). Hieruit is niet gebleken dat er sprake is van een ontwikkeling die een forse invloed heeft op het milieu.

4.2 Water

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

Waterbeleid voor de 21e eeuw

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

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

Waterwet

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

Nationaal Waterplan

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

Beleid waterschap Rijn en IJssel

Voor dit plan is het beleid van Waterschap Rijn en IJssel mede van belang. Waterschap Rijn en IJssel beschrijft in het Waterbeheerplan 2016-2021 het beleid voor alle taakgebieden van het waterschap. Het plan geeft aan welke doelen het waterschap nastreeft en met welke aanpak het waterschap deze doelen wil bereiken. Het waterschap heeft de "Handreiking Waterparagraaf voor bestemmingsplannen" (versie januari 2012) ontworpen waarmee kan worden bepaald voor welke plannen en in welke mate het waterschap betrokken dient te worden bij het opstellen van een waterparagraaf.

Bij plannen met een verhard oppervlak kleiner dan 500 m² in de nieuwe situatie hoeft geen berging gerealiseerd te worden. Bij plannen met een toename van het verhard oppervlak meer dan 500 m² dient rekening gehouden te worden met een maatgevende bui van 40 mm per uur. Hiervoor kan de volgende berekening worden gehanteerd, waarin de factor 0,04 m een maatgevende bui van 40 mm per uur vertegenwoordigt:

Benodigde compensatie (in m³) = Toename verhard oppervlak (in m²) * 0,04

Watertoets

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

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

Planspecifiek

Watertoetstabel

Aan de hand van de handleiding van het waterschap is het aspect water in het voorliggende plan meegenomen. In de volgende tabel wordt aangegeven welke waterhuishoudkundige aspecten voor het bestemmingsplan relevant zijn.

Thema	Toetsvraag	Relevant	Intensiteit*
Veiligheid	1. Ligt in of binnen 20 meter vanaf het plangebied een waterkering? (primaire waterkering, regionale waterkering of kade)	1. Nee	2
	2. Ligt het plangebied in een waterbergingsgebied of winterbed van een rivier?	2. Nee	2
Riolering en afvalwaterketen	1. Is de toename van het afvalwater (DWA) groter dan 1m ³ /uur?	1. Nee	2
	2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ?	2. Nee	1
	3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI of rioolgemaal van het waterschap?	3. Nee	1
Wateroverlast (oppervlaktewater)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 2.500 m ² ?	1. Nee	2
	2. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 500 m ² ?	2. Ja	1
	3. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak?	3. Nee	1
	4. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	4. Nee	1
Oppervlaktewaterkwaliteit	1. Wordt vanuit het plangebied (hemel)water op oppervlaktewater geloosd?	1. Ja	1
Grondwateroverlast	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond?	1. Nee	1
	2. Is in het plangebied sprake van kwel?	2. Nee	1
	3. Beoogt het plan dempen van perceelsloten of andere wateren?	3. Nee	1
	4. Beoogt het plan aanleg van drainage?	4. Nee	
Grondwaterkwaliteit	1. Ligt het plangebied in de beschermingszone van een	1. Nee	1

	drinkwateronttrekking?		
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap? 2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	1. ja 2. Nee	1 2
Volksgezondheid	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde stelsel? 2. Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het plangebied die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)?	1. Nee 2. Nee	1 1
Natte natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ? 2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water? 3. Bevindt het plangebied zich in beschermingszones voor natte natuur? 4. Bevindt het plangebied zich in een Natura 2000-gebied?	1. Nee 2. Nee 3. Nee 4. Nee	2 2 1 1
Verdroging	1. Bevindt het plangebied zich in een TOP-gebied?	1. Nee	1
Recreatie	1. Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	1. Nee	2
Cultuurhistorie	1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	1. Nee	1

Verhard oppervlak

In de bestaande situatie is geen verharding aanwezig binnen het plangebied. In de toekomstige situatie zal er nieuwe verharding toegevoegd gaan worden door de woning (max 175 m²), het bijgebouw (max 75 m²), een oprit (schatting ca 600 m²) en buitenverharding rondom de woning (bijvoorbeeld een terras). Het totale verharde oppervlak in de toekomstige situatie wordt geschat op ca maximaal 850 m². Mogelijk kan deze toename naar beneden worden bijgesteld door gebruik te maken van halfverharding, bijvoorbeeld voor de oprit.

De maximaal te realiseren waterberging zal op basis van voorgaande inschatting uitkomen op maximaal 34 m³ (Benodigde compensatie (in m³) = Toename verhard oppervlak [850] (in m²) * 0,04).

Te realiseren waterberging

Bij de aanvraag van de vergunning voor het bouwen is pas bekend hoeveel verhard oppervlakte er gerealiseerd wordt. Mede daarom betreft de in deze paragraaf berekende waterberging een schatting, op basis waarvan geconcludeerd wordt dat het bestemmingsplan met betrekking tot water uitvoerbaar is.

Voor het afvoeren van overtollig hemelwater in de toekomstige situatie zijn er voldoende mogelijkheden. Daarvoor kan worden gedacht aan een afvoer van hemelwater naar de bestaande watergang parallel aan de Helhoek of de aanleg van infiltratievoorzieningen binnen het eigen perceel. Vanwege deze mogelijkheden voldoet het plan aan het gemeentelijk waterbeleid en wordt het bestemmingsplan op het punt van waterberging uitvoerbaar geacht. De concrete uitwerking van de waterberging wordt opgenomen bij de definitieve aanvraag van de omgevingsvergunning.

Overige waterhuishoudkundige aspecten

Ter plaatse van het plangebied liggen geen beschermingszones van watergangen over gebieden die in het kader van water bescherming genieten. Tijdens de bouw van de woning zullen geen uitloogbare materialen worden gebruikt.

Het initiatief is uitvoerbaar vanuit het aspect water.

4.3 Ecologie

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

Gebiedsbescherming

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

Soortenbescherming

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

Planspecifiek

Om te kunnen bepalen of er mogelijk negatieve effecten optreden vanuit het aspect ecologie is een quickscan Flora en Fauna uitgevoerd, zie bijlage 5. De belangrijkste conclusies zijn verwerkt in voorliggende paragraaf.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet in een beschermd natuurgebied. Het plangebied ligt op ca. 2,3 km van het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied, het gebied 'Rijntakken'. Gezien de ruime afstand tot het Natura 2000-gebied en de aard en omvang van het initiatief, is in de quickscan de conclusie opgenomen dat negatieve externe effecten op Natura 2000-gebieden vanuit de deelaspecten licht, trilling, (stik)stof en geluid tijdens zowel de aanlegfase als gebruiksfase op voorhand worden uitgesloten.

Volledigheidshalve kan voor het deelaspect stikstofdepositie worden opgemerkt dat voor een vergelijkbaar bestemmingsplan 'Engestraat 22, Duiven' uit november 2020 een AERIUS-berekening is uitgevoerd voor de ontwikkeling van twee nieuwe vrijstaande woningen op 2,4 km afstand tot Natura 2000-gebied 'Rijntakken'.

Het plan aan de Engsestraat 22 is in veel opzichten vergelijkbaar met en op onderdelen omvangrijker dan voorliggend plan. Ook daar is het plangebied ten noorden (zelfde windrichting) en op dezelfde afstand tot het Natura 2000-gebied 'Rijntakken' gelegen. In het AERIUS-model van de Engsestraat is de ingebruikname van 2 nieuwe vrijstaande woningen doorberekend. In het AERIUS-model voor de Engsestraat is uitgegaan van een worst-case scenario, waarbij met twee keer zoveel verkeersbewegingen is gerekend als mag worden verwacht op basis van de verkeerscijfers van het CROW. Voor de gebruiksfase leidt het plan aan de Engsestraat daarmee voor beduidend meer stikstofuitstoot dan bij voorliggend plan mag worden verwacht (één woning i.p.v. twee woningen). In de stikstofberekening aan de Engsestraat is geconcludeerd dat de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden gedurende de gebruiksfase niet toeneemt met meer dan 0,00 mol/ha/j. Die conclusie wordt daarmee representatief geacht voor voorliggend initiatief. Voorliggend plan heeft geen negatief effect vanuit gebiedsbescherming.

Soortenbescherming

Het plangebied heeft geen essentiële betekenis voor beschermde soorten. Tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden zal de algemene zorgplicht zoals bedoeld in de Wnb in acht worden genomen. Voorliggend plan heeft geen negatief effect vanuit soortenbescherming.

Het initiatief is uitvoerbaar vanuit het aspect ecologie.

4.4 Verkeer

Onderdeel van goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur. Het plan voorziet in één nieuwe vrijstaande woning aan de Helhoek. Als gevolg van dit initiatief zullen de verkeersbewegingen van en naar het gebied zeer beperkt toenemen. De Helhoek heeft voldoende capaciteit om deze verkeersbewegingen te verwerken.

Wat betreft parkeren dient te worden voldaan aan de parkeernormen van de Parkeernormennota (2018) van de gemeente Duiven. Deze parkeernormen zijn afgeleid van de gemiddelde CROW-parkeercijfers. Voor een grote niet-gestapelde woning in het buitengebied geldt een parkeernorm van 2,4, afgerond 3 parkeerplaatsen per woning. Binnen het plangebied is voldoende ruimte aanwezig om binnen eigen terrein in totaal drie parkeerplaatsen te realiseren. Daarmee wordt voldaan aan het gemeentelijke uitgangspunten om binnen eigen terrein voldoende parkeergelegenheid beschikbaar te stellen. In de regels van dit plan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarin is geborgd dat een omgevingsvergunning voor het bouwen van de nieuwe woning slechts kan worden verleend als is aangetoond dat in de toekomstige situatie voldoende parkeerplaatsen conform de gemeentelijke parkeernorm binnen eigen terrein worden aangelegd.

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 en in de directe omgeving van het plangebied zijn geen panden van cultuurhistorische waarde aanwezig. Ter plaatse van het plangebied geldt in het vigerende bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde - Landschap'. Deze dubbelbestemming dient ter bescherming van de in het gebied aanwezige aardkundige waarden, openheid en het verkavelingspatroon. Het plangebied ligt in het bouwlint langs de Helhoek, waar nieuwe bebouwing past in het landschap. Met dit initiatief worden de zichtlijnen in het gebied niet verstoord, waardoor de landschapswaarden beschermd blijven. De dubbelbestemming 'Waarde - Landschap' wordt in voorliggend bestemmingsplan overgenomen.

Archeologie

Het gebied heeft de dubbelbestemming 'Waarde - Lage archeologische verwachting'. Binnen deze dubbelbestemming is voor de bouw van bouwwerken groter dan 10.000 m² een archeologisch onderzoek noodzakelijk, om de aanwezige archeologische waarden in de bodem vast te stellen. Als gevolg van de bouw van de woning vinden er geen bodemwerkzaamheden plaats binnen een gebied groter dan 10.000 m². Een archeologisch onderzoek is voor dit initiatief niet nodig. In het voorliggende bestemmingsplan wordt deze dubbelbestemming overgenomen, om de bescherming van de mogelijke archeologische waarden in de bodem ook in de toekomst te verzekeren.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect cultuurhistorie en archeologie.

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 overeenkomst afsluiten. Het aspect planschade maakt onderdeel uit van de anterieure overeenkomst. 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.

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

Regels

De planregels zijn standaard onderverdeeld in vier hoofdstukken.

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

5.2 Wijze van bestemmen

Voorliggend bestemmingsplan bevat de volgende bestemmingen:

Agrarisch

De bestaande bestemming 'Agrarisch' blijft voor de meest westelijke gronden van het plangebied behouden.

Tuin

Deze bestemming wordt opgenomen ter plaatse van de gronden tussen de Helhoek en de nieuwe woning. Op deze gronden mogen geen gebouwen gerealiseerd worden, met uitzondering van een erker van het hoofdgebouw.

Wonen -1

Deze bestemming ligt op de gronden ter plaatse van en achter de woning. De nieuwe woning is toegestaan ter plaatse van de bouwaanduiding 'vrijstaand'. Daarbinnen is één vrijstaande woning met een maximaal oppervlak van 175 m² en een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6- en 9 m toegestaan.

Verder worden de bestaande dubbelbestemming 'Waarde - Lage archeologische verwachting' en 'Waarde - Landschap' overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan.

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 is de inspraak. Van (formele) inspraak kan, zeker bij wat kleinere plannen, worden afgezien. De gemeentelijke inspraakverordening is daarbij ook van belang.

Een ontwerpbestemmingsplan dient conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd te worden. Hierbij is er de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen op het plan. Na vaststelling door de Raad wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. Het bestemmingsplan ligt na bekendmaking 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid voor belanghebbenden beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State. 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

In deze paragraaf, of in een separate bijlage, worden te zijner tijd de resultaten van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro opgenomen.

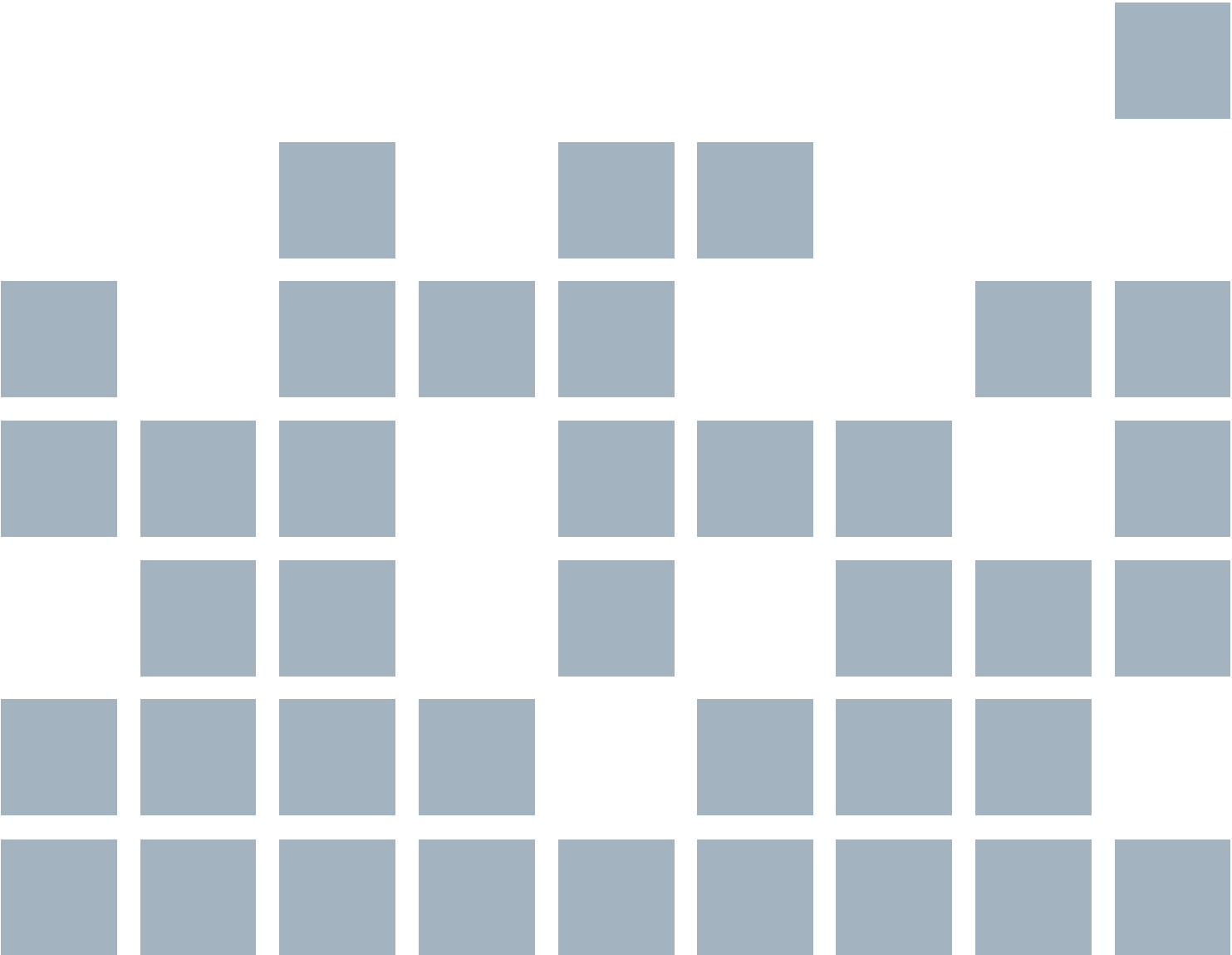
6.3 Verslag inspraak ex artikel 3.1.6 Bro

Voor dit plan wordt geen formele inspraakprocedure georganiseerd. De initiatiefnemer stelt omwonenden persoonlijk op de hoogte van het initiatief. Het bestemmingsplan wordt direct als ontwerp ter inzage gelegd.

6.4 Verslag zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende een periode van zes weken, van donderdag 24 maart 2022 tot en met woensdag 4 mei 2022, voor eenieder ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn er geen zienswijzen op het bestemmingsplan ingediend.

Bijlagen bij de toelichting



Bijlage 1 Verkennend bodemonderzoek

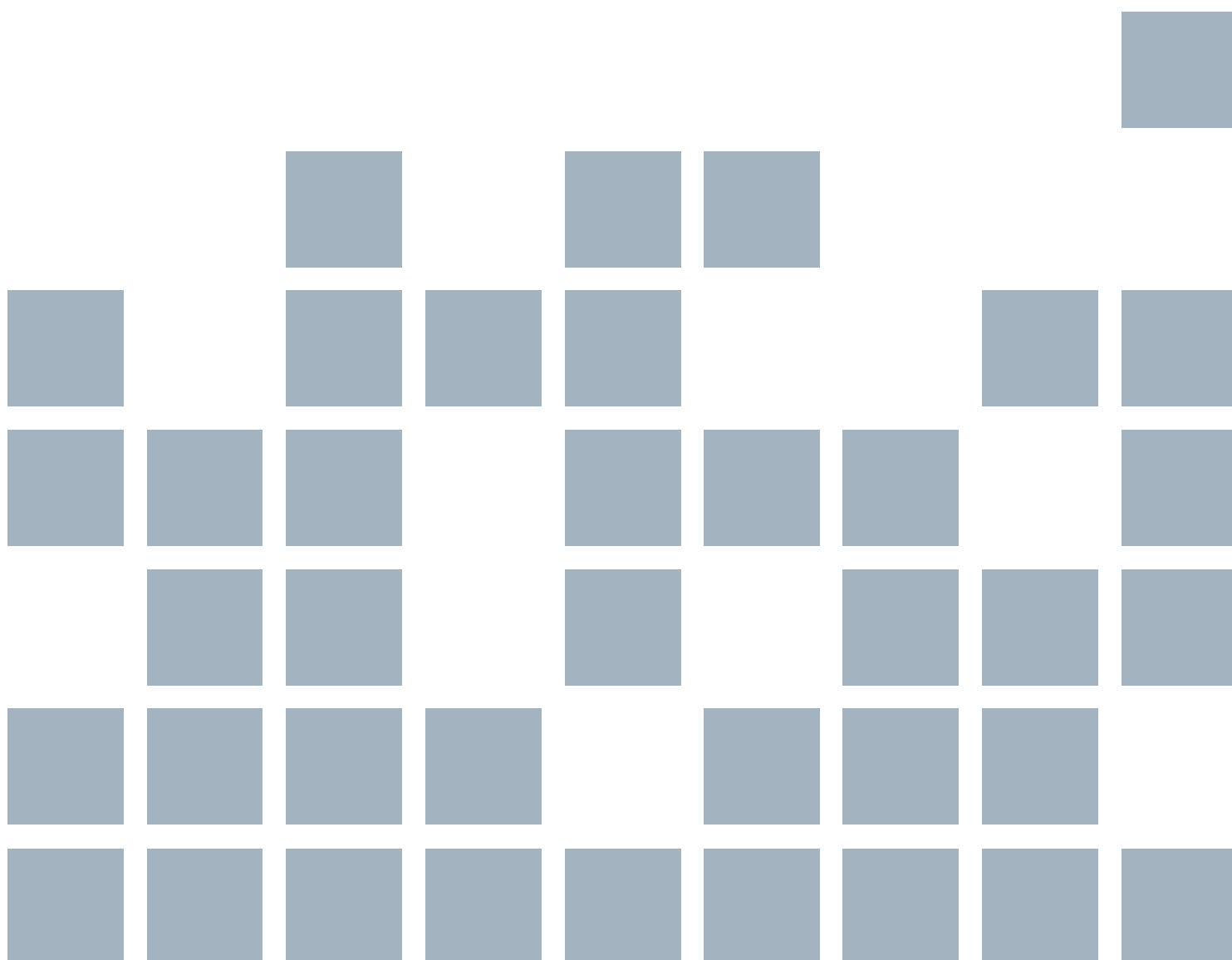
Bijlage 2 Geluidcontourenkaart A15 en spoorlijn

Bijlage 3 Akoestisch onderzoek

Bijlage 4 Advies VGGM

Bijlage 5 Quicksan Flora en Fauna

Regels



Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan Helhoek ong. (naast Helhoek 17) met identificatienummer NL.IMRO.0226.BPBUITENGEBIED027-VS01 van de gemeente Duiven;

1.2 bestemmingsplan

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

1.3 aanduiding

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

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 aan huis verbonden beroep

een dienstverlenend beroep op zakelijk, maatschappelijk, juridisch, medisch, ontwerptechnisch of kunstzinnig gebied, dat in een (gedeelte van) een woning en/of bijbehorende bouwwerken wordt uitgeoefend uitsluitend door de gebruik(st)er, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.6 aan huis verbonden bedrijf

een bedrijf dat in een (gedeelte van) een woning en/of bijbehorende bouwwerken wordt uitgeoefend en dat is gericht op het vervaardigen van producten en/of het leveren van diensten, uitsluitend door de gebruik(st)er van de woning, en dat niet krachtens een milieuwet vergunning- of meldingsplichtig is;

1.7 achtererfgebied

erf aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1 meter van de voorkant, van het hoofdgebouw;

1.8 afhankelijke woonruimte

een onzelfstandige, permanent vanuit de woning toegankelijke, woonruimte in een deel van een woning, waarin een gedeelte van de huishouding is gehuisvest uit een oogpunt van mantelzorg, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.9 ander-werk

een werk, geen bouwwerk zijnde, of een werkzaamheid;

1.10 archeologische verwachtingswaarde

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

1.11 bebouwing

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

1.12 bestaand

- a. bij bouwwerken: een legaal bouwwerk dat op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaat of wordt gebouwd, dan wel nadien kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning, waarvoor de aanvraag voor het tijdstip van terinzagelegging is ingediend, tenzij in de regels anders is bepaald;
- b. bij gebruik: het gebruik dat op het moment van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaat en in overeenstemming is met het voorheen geldend planologische regime;

1.13 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.14 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.15 bijbehorende bouwwerken

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;

1.16 bodemingreep

grondwerkzaamheden, waartoe onder meer worden gerekend:

- a. het afgraven van grond waaronder ook wordt begrepen het verwijderen van bestaande funderingen en het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
- b. woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden,
- c. het verlagen van het waterpeil;
- d. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- e. het uitvoeren van hei- en / of boorwerken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
- f. het aanleggen van bos of boomgaard, of het rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- g. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, voet-, ruiter- of fietspaden, banen of parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen;
- h. het aanleggen van nieuwe en / of het vervangen en / of uitbreiden van bestaande (ondergrondse) transport-, energie-, riool- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;

1.17 bouwen

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

1.18 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.19 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder, met dien verstande dat volieresystemen niet als meerdere bouwlagen worden beschouwd;

1.20 bouwperceel

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

1.21 bouwperceelsgrens

de grens van een bouwperceel;

1.22 bouwvlak

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

1.23 bouwwerk

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

1.24 dagrecreatie

activiteiten gericht op ontspanning in de vrije tijd zoals sport en spel, natuurbeleving, amusement en uitstapjes, die uitsluitend plaatsvinden binnen een tijdsbestek van een dag, zonder overnachting en waartoe tevens kleinschalige horeca-activiteiten worden gerekend;

1.25 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten 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, dit met uitzondering van internetverkoop;

1.26 dienstverlening

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

1.27 eerste bouwlaag

de bouwlaag op de begane grond;

1.28 erotisch getinte vermaaksfunctie

een vermaaksfunctie, welke is gericht op het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard, waaronder begrepen een seksbioscoop, een seksclub en een seksautomatenhal;

1.29 evenementen

incidenteel, kortstondig gebruik van gronden of gebouwen t.b.v. evenementen zoals rommelmarkten, antiek-, huishoud-, en computerbeurzen, tentoonstellingen, bedrijvencontactdagen, toernooien, feesten e.d., mits men in het bezit is van een evenementenvergunning:

- Categorie 1: een evenement, met onversterkte (straat)muziek, achtergrondmuziek en beperkte spreekinstallaties;
- Categorie 2: een evenement, met spreekinstallaties, versterkte (live) muziek, orkest, taptoe, etc., het maximaal aantal bezoekers is afhankelijk van de locatie;
- Categorie 3: een evenement zoals popconcerten, live optredens en muziekprogramma's van radio en TV-omroepen, etc., het maximaal aantal bezoekers is afhankelijk van de locatie;

1.30 extensief recreatief medegebruik

recreatief medegebruik van gronden zoals wandelen, paardrijden, fietsen, varen, zwemmen en vissen, waarbij de recreatie geen specifiek beslag legt op de ruimte;

1.31 gebouw

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

1.32 gebruiken

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

1.33 gebruiksoppervlak

de oppervlakte die mag worden gebruikt ten behoeve van (een) nader in de regels omschreven functie(s); indien binnen een gebouw meerdere bouwlagen worden gebruikt ten behoeve van die functie(s), dan wordt deze oppervlakte berekend door de oppervlaktes van de verschillende bouwlagen op te tellen;

1.34 hoofdactiviteit

Een functie waarvoor het hoofdgebouw als zodanig mag worden gebruikt;

1.35 hoofdgebouw

een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;

1.36 kunstwerk

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voor civieltechnische en/of infrastructurele doeleinden, zoals een brug, een dam, een duiker, een tunnel, een via- of aquaduct of een sluis, dan wel een daarmee gelijk te stellen voorziening;

1.37 mantelzorg

het bieden van zorg in een afhankelijke woonruimte aan een ieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak;

1.38 nevenactiviteiten

één of meerderde activiteiten ondergeschikt aan de hoofdactiviteit in zowel (gezamenlijke) omvang (in oppervlakte) als de effecten op het woon- en leefklimaat;

1.39 normaal onderhoud, gebruik en beheer

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

1.40 overig bouwwerk

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

1.41 paardenbak

een in de open lucht gelegen al dan niet omheind terrein, eventueel voorzien van lichtmasten, dat is ingericht of kennelijk is ingericht voor het uitsluitend of in hoofdzaak gebruiken ten behoeve van het berijden van paarden;

1.42 pand

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

1.43 peil

- a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het (afgewerkte) terrein ter hoogte van die hoofdtoegang;
- c. indien in of op het water wordt gebouwd: de hoogte van het terrein ter plaatse van het meest nabij gelegen punt waar het water grenst aan het vaste land;

1.44 prostitutie

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

1.45 seksinrichting

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotische/pornografische aard plaatsvinden, waaronder in ieder geval worden verstaan een prostitutiebedrijf, een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.46 verblijfsobject

de kleinste binnen één of meer panden gelegen en voor woondoeleinden geschikte eenheid van gebruik die ontsloten wordt via een eigen afsluitbare toegang vanaf de openbare weg, een erf of een gedeelde verkeersruimte, onderwerp kan zijn van goederenrechtelijke rechtshandelingen en in functioneel opzicht zelfstandig is. Eén verblijfsobject is gelijk aan één woning;

1.47 voorgevel

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw; gebouwen welke met meer dan één zijde naar de weg gekeerd zijn hebben meerdere voorgevels;

1.48 vrijstaand

een woning in een afzonderlijk gebouw, niet verbonden aan andere woningen. In een woning met de aanduiding 'vrijstaand' is maximaal 1 verblijfsobject met woonfunctie toegestaan;

1.49 woning

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden. Een woning is gelijk aan een verblijfsobject.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van de regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens

tussen de zijdelingse grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is;

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen, bij een windturbine is de hoogte de ashoogte;

2.3 de goothoogte van een bouwwerk

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

2.4 de 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;

2.5 de horizontale diepte van een gebouw

de diepte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf de gevel waaraan wordt gebouwd;

2.6 de 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;

2.7 ondergeschikte bouwdelen

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwonderdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwgrenzen niet meer dan 1 m bedraagt;

2.8 relatie

Daar waar op de verbeelding twee of meer bestemmingsvlakken dan wel bouwvlakken door middel van de aanduiding 'relatie' met elkaar zijn verbonden, gelden die bestemmingsvlakken dan wel bouwvlakken bij de toepassing van deze regels als één bestemmingsvlak respectievelijk één bouwvlak.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Agrarisch" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf of grondgebonden veehouderij, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'akkerbouw' uitsluitend een akkerbouwbedrijf is toegestaan;
 - b. hobbymatige weidegang;
 - c. agrarisch natuurbeheer;
 - d. extensief recreatief medegebruik met bijbehorende wegen en (fiets-)paden;
 - e. water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
 - f. de bestaande nutsvoorzieningen;
- met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ontsluitingsvoorzieningen, parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

3.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in de vorm van erf- en perceelafscheidings zijn toegestaan, met een bouwhoogte van maximaal 2 meter.

3.3 Afwijken van de gebruiksregels

3.3.1 Kleinschalig kamperen buiten het bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.1 voor het toestaan van een kleinschalig kampeerterrein buiten het bouwvlak, met dien verstande dat:

- a. het kleinschalig kampeerterrein wordt gerealiseerd direct aansluitend aan een bestemmingsvlak met de bestemming "Wonen - 1";
- b. voor zover gerealiseerd direct aansluitend aan een bestemmingsvlak met de bestemming "Wonen - 1" zijn maximaal 10 kampeerplaatsen met bijbehorende sanitaire voorzieningen toegestaan, waarbij trekkershutten niet zijn toegestaan, met dien verstande dat de sanitaire voorzieningen binnen de bestemming Wonen - 1 moeten worden gerealiseerd;
- c. alleen binnen de periode van 15 maart tot 31 oktober kampeermiddelen op het terrein aanwezig mogen zijn;
- d. stacaravans niet zijn toegestaan;
- e. er dient te worden voorzien in een gebiedseigen landschappelijke inpassing.

3.3.2 Paardenbakken

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.1 voor de inrichting en het gebruik van gronden voor een paardenbak, met dien verstande dat:

- a. het is toegestaan een paardenbak die wordt gerealiseerd ten behoeve van een woning binnen de bestemming "Wonen - 1", te situeren op gronden met de bestemming "Agrarisch" direct grenzend aan het bestemmingsvlak met de bestemming "Wonen - 1";
- b. aangetoond moet worden dat binnen die bestemmingsvlakken geen reële mogelijkheden zijn voor het geheel of gedeeltelijk realiseren van een paardenbak;
- c. de oppervlakte maximaal 800 m² bedraagt;

- d. er per woning maximaal één paardenbak mag worden gerealiseerd, tenzij deze wordt gerealiseerd t.b.v. een bedrijfsmatige paardenfokkerij;
- e. de paardenbak niet wordt gesitueerd op gronden voorzien van de bestemming Waarde-Landschap;
- f. rondom de paardenbak maximaal 4 lichtmasten mogen worden gerealiseerd, met dien verstande dat:
 - 1. de afstand van de lichtmasten tot gronden met de bestemming Natuur minimaal 100 meter bedraagt;
 - 2. de bouwhoogte maximaal 6 meter bedraagt;
- g. de bouwhoogte van terreinafscheidingen rondom de paardenbak maximaal 1,75 meter bedraagt;
- h. de belangen van gebruikers dan wel eigenaren van aangrenzende gronden niet onevenredig worden geschaad;
- i. indien de paardenbak buiten het bouwvlak wordt gesitueerd, dient de paardenbak te worden voorzien van een gebiedseigen landschappelijke inpassing.

Artikel 4 Tuin

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen bij de op de aangrenzende gronden gelegen woningen, met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Uitsluitend uitbouwen in de vorm van erkers bij de hoofdgebouwen van de op de aangrenzende gronden gelegen woningen mogen worden gebouwd, mits:

- a. de horizontale diepte maximaal 1,5 meter bedraagt;
- b. de diepte van de overblijvende, niet met gebouwen bebouwde gronden minimaal 2,5 meter bedraagt;
- c. voor zover de erker wordt gebouwd tegen een gevel van het hoofdgebouw de breedte maximaal 2/3 van de breedte van die gevel bedraagt;
- d. de bouwhoogte maximaal 3 meter bedraagt dan wel de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw + 0,25 meter.

4.2.2 Bouwhoogte van gebouwen, geen gebouw zijnde

Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal:

- a. erf- en terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw 1 meter;
- b. erf- en terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw 2 meter;
- c. speelvoorzieningen 3 meter;
- d. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 2 meter.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Bijbehorende bouwwerken

- a. Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.2.1 voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken behorend bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen, mits:
 1. het bepaalde in artikel 5.2.2 onder b met betrekking tot de oppervlakte van toepassing is;
 2. de goothoogte maximaal 3 meter bedraagt dan wel de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw + 0,25 meter;
 3. de bouwhoogte maximaal de bouwhoogte van het hoofdgebouw - 1 meter bedraagt, waarbij geldt dat de bouwhoogte in ieder geval 3 m mag bedragen en maximaal 6 meter.
- b. Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 4.3.1 sub a kan slechts worden verleend, mits:
 1. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
 2. het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 5 Wonen - 1

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Wonen - 1" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. één vrijstaande woning ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand',
- b. aan huis verbonden beroepen;
- c. mantelzorg;

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen en erven.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Hoofdgebouwen

Hoofdgebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. goothoogte is maximaal 3 meter;
- b. bouwhoogte is maximaal 9 meter;
- c. oppervlakte is maximaal 175 m².

5.2.2 bijbehorende bouwwerken

Bijbehorende bouwwerken voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. gebouwd vanaf 5 meter achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw, met dien verstande, dat bijbehorende bouwwerken in de vorm van erkers tot vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw mogen worden gebouwd, mits:
 - 1. de horizontale diepte maximaal 1,5 meter bedraagt;
 - 2. de diepte van de overblijvende, niet met gebouwen bebouwde gronden minimaal 2,5 meter bedraagt;
 - 3. voor zover de erker wordt gebouwd tegen de voorgevel van het hoofdgebouw de breedte maximaal 2/3 van de breedte van die gevel bedraagt;
 - 4. de bouwhoogte maximaal 3 meter bedraagt dan wel de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw + 0,25 meter;
- b. gezamenlijke oppervlakte per hoofdgebouw maximaal:
 - 1. 75 m² dan wel de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt dan 75 m²;
 - 2. als de bouwmogelijkheden voor het hoofdgebouw o.g.v. artikel 5.2.1, sub c niet volledig is benut, mogen deze worden gebruikt voor de realisatie van bijbehorende bouwwerken, zonder dat dit ten koste gaat van de onder artikel 5.2.2, sub b, onder 1 genoemde oppervlakenorm;
- c. goothoogte maximaal 3 meter dan wel de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw + 0,25 meter;
- d. bouwhoogte maximaal de bouwhoogte van het hoofdgebouw verminderd met 1 meter, waarbij geldt dat de bouwhoogte in ieder geval 3 meter mag bedragen en maximaal 6 meter.

5.2.3 Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde

Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal:

- a. erf- en terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw 1 meter;
- b. erf- en terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw 2 meter;
- c. speelvoorzieningen 3 meter;
- d. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 2 meter.

5.2.4 Herbouw van hoofdgebouwen

Herbouw van een hoofdgebouw is slechts toegestaan op de bestaande locatie binnen het bestemmingsvlak.

5.3 Afwijken van de gebruiksregels

5.3.1 Nevenactiviteiten

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5.1 voor de uitoefening van een aan de woonfunctie ondergeschikte nevenactiviteit, met dien verstande dat:

- a. uitsluitend de volgende nevenactiviteiten kunnen worden toegelaten:
 - 1. stalling van caravans, kampeerauto's en daarmee gelijk te stellen recreatieve vervoermiddelen;
 - 2. langdurige opslag van goederen met uitzondering van opslag van gevaarlijke stoffen, ontplofbare stoffen, bestrijdingsmiddelen, afvalstoffen en stoffen die geurhinder kunnen veroorzaken;

3. kleinschalige recreatieve/toeristische activiteiten die gericht zijn op de stalling en verhuur van vervoersmiddelen ten behoeve van recreatie medegebruik gericht op de beleving van agrarische activiteiten of natuur- en landschapswaarden, zoals een paardenstalling of fiets-, kano-, paarden- en huifkarrenverhuur;
 4. kleinschalige extensieve dagrecreatieve activiteiten gericht op de beleving van agrarische activiteiten, natuur- en landschapswaarden, kunst en cultuur, zoals cursusruimte voor ambachten, galerie/potterie, binnenspeeltuin of museum voor oude werktuigen;
 5. kleinschalige binnenactiviteiten die gericht zijn op de uitoefening van persoonlijke/dierlijke verzorging, zoals een kapper, pedicure, schoonheidsspecialist of hondentrimmer;
 6. dagopvang voor ouderen/kinderen/gehandicapten van maximaal 15 personen waarbij ook buitenactiviteiten zijn toegestaan gericht op de beleving van agrarische bezigheden;
 7. recreatief verblijf in de vorm van een beperkte groeps- of pensionaccommodatie (maximaal 15 personen), zoals boerenkamers of een trekkershut;
- b. tenzij in artikel 5.3.1 sub a anders is aangegeven kunnen de nevenactiviteiten uitsluitend worden toegestaan in aanwezige gebouwen, uitgezonderd kassen, waarbij (vervangende) nieuwbouw niet is toegestaan;
 - c. voorts mag de bedrijfsvloeroppervlakte van de nevenactiviteiten maximaal 350 m² bedragen;
 - d. in afwijking van het bepaalde in artikel 5.3.1 sub c geldt een maximale maat van 60 m² indien het nevenactiviteiten betreft in de vorm van kleinschalige binnenactiviteiten die gericht zijn op de uitoefening van persoonlijke/dierlijke verzorging;
 - e. de belangen van in de omgeving gelegen functies niet onevenredig worden geschaad;
 - f. er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het (leef)milieu en het landschap in de omgeving;
 - g. er geen onevenredige verkeersaantrekkende werking optreedt; parkeren op eigen terrein wordt gerealiseerd;
 - h. buitenopslag is niet toegestaan;
 - i. detailhandel, met uitzondering van ter plaatse vervaardigde producten, is niet toegestaan;
 - j. er dient te worden voorzien in een gebiedseigen landschappelijke inpassing.

5.3.2 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

Gronden en bouwwerken mogen overeenkomstig de in lid 5.1 opgenomen bestemmingsomschrijving worden gebruikt onder de voorwaarde dat binnen 12 maanden nadat het plan onherroepelijk is geworden het nieuwe woonerf en de tuin van de nieuwe woning worden ingericht volgens de inrichtingsprincipes uit de handleiding erfinrichting zoals opgenomen in bijlage 1.

Artikel 6 Waarde - Lage archeologische verwachting

6.1 Waarde - lage archeologische verwachting

De voor 'Waarde - Lage archeologische verwachting' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

6.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen, voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 10.000 m², een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.
- b. Indien uit het in sub a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

6.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde artikel 6.2 sub a indien de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

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

6.4.1 Werken en werkzaamheden

Het is binnen deze bestemming verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren, indien de oppervlakte van deze werken en werkzaamheden meer dan 10.000 m² bedraagt:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 0,50 m onder het maaiveld, zoals afgraven, diepploegen, egaliseren, frezen, scheuren van grasland, aanleg of rooien van bos, boomgaard of diepwortelende beplanting, aanbrengen van oppervlakte- verhardingen, aanleggen van drainage, verwijderen van funderingen;
- b. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofilen van waterlopen, sloten en greppels;
- c. het aanleggen van leidingen dieper dan 0,50 m onder het maaiveld.

6.4.2 Uitzonderingen

Het in artikel 6.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
- b. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

6.4.3 Toelaatbaarheid

- a. De in artikel 6.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen

onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

- b. Alvorens over de aanvraag wordt beslist, dient de aanvrager een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.
- c. Een rapport is niet noodzakelijk indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Deze informatie wordt dan als een rapport beschouwd.

Artikel 7 Waarde - Landschap

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Landschap' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming, instandhouding en versterking van de aardkundige waarden, openheid en het verkavelingspatroon.

7.2 Specifieke gebruiksregels

7.2.1 Voorwaarden omgevingsvergunning of wijzigingsbevoegdheid

In afwijking van het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemmingen dient alvorens een besluit kan worden genomen tot het verlenen van de daar opgenomen afwijking- en wijzigingsbevoegdheden te worden aangetoond dat er geen sprake is van een significante aantasting van wezenlijke landschappelijke kenmerken of waarden van het gebied.

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

7.3.1 Verboden werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het beplanten van gronden met hoogopgaande beplanting;
- b. het beplanten van gronden met houtgewassen, ter plaatse van de gronden op het tijdstip van het van kracht worden van het plan niet reeds met houtgewassen waren beplant;
- c. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- d. het afgraven of ophogen van gronden.

7.3.2 Toegestane werkzaamheden

Het in artikel 7.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op:

- a. werken en werkzaamheden welke het normale onderhoud betreffen;
- b. werken en werkzaamheden welke noodzakelijk zijn in verband met het op de bestemming gerichte beheer of gebruik van de grond;
- c. werken en werkzaamheden welke reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

7.3.3 Voorwaarden voor verlening omgevingsvergunning

De in artikel 7.3.1 vermelde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de aanwezige aardkundige waarden, openheid en het verkavelingspatroon in het gebied.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 Parkeren

- a. Een omgevingsvergunning voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan of het bouwen of uitbreiden van een gebouw bedoeld voor wonen of een ander soort verblijf van mensen wordt slechts verleend, indien is aangetoond dat ten minste wordt of zal worden voldaan aan de gemiddelde parkeernormen, zoals opgenomen in 'Parkeernormennota Duiven', met dien verstande dat het totale aantal benodigde parkeerplaatsen wordt afgerond op het dichtstbijzijnde hele getal.
- b. De gehanteerde afmetingen van een parkeerplaats zijn conform de vigerende beleidsnota parkeren.
- c. Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a en b:
- d. indien het voldoen aan de parkeerbehoefte als gevolg van bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit, of:
- e. voor zover op andere wijze in de benodigde parkeergelegenheid wordt voorzien;
- f. Het onder a bepaalde is niet van toepassing ingeval: een bouwwerk ten gevolge van een calamiteit geheel verloren is gegaan, het gebouw herbouwd wordt met dezelfde functie en omvang, er op gelijke wijze wordt voldaan aan de parkeerbehoefte als voor de calamiteit feitelijk het geval was en de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk teniet is gegaan.
- g. Ten tijden van de aanvraag van een omgevingsvergunning wordt getoetst aan de dan geldende parkeerbeleidsnota.

Artikel 9 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 10 Algemene bouwregels

10.1 Bestaande afmetingen

In die gevallen dat de bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of inhoud van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand zijn gekomen meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of inhoud in afwijking daarvan als maximaal toegestaan voor uitsluitend het betreffende bouwwerk.

10.2 Bestaande afstanden

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

Artikel 11 Algemene gebruiksregels

11.1 Algemeen

Tot een gebruik in strijd met alle bestemmingen wordt in elk geval verstaan:

- a. het gebruik van de onbebouwde grond en/of de daarop aanwezige bouwwerken op een wijze of tot een doel in strijd met de in het plan aan de grond gegeven bestemming.
- b. een gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- c. een gebruik van gronden als stallings- en/of opslagplaats van één of meer aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- d. een gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting dan wel ten behoeve van prostitutie.

11.2 Aan huis verbonden beroep

De woning en/of bijbehorende bouwwerken mogen worden gebruikt ten behoeve van aan huis verbonden beroepen met dien verstande dat:

- a. ten hoogste 40% van het vloeroppervlak van de (bedrijfs)woning en/of bijbehorende bouwwerken tot ten hoogste 30 m² wordt gebruikt voor het aan-huis-verbonden beroep;
- b. degene die het aan-huis-verbonden beroep uitoefent, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
- c. door degene die het aan-huis-verbonden beroep uitoefent, kan worden aangetoond dat de uitoefening van het beroep geen extra parkeerruimte vereist binnen het openbaar gebied;
- d. voorzien is in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- e. er mag geen detailhandel, groothandel of horeca plaatsvinden;
- f. het aan huis verbonden beroep er niet toe mag leiden dat de gezamenlijke oppervlakte van aan huis verbonden beroepen en aan huis verbonden bedrijven meer dan 60 m² bedraagt.

11.3 Mantelzorg

Gebruik van ruimten binnen een woning en/of bijbehorende bouwwerken ten behoeve van mantelzorg, wordt als gebruik overeenkomstig de bestemming aangemerkt voor zover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. Ten hoogste 40% van het vloeroppervlak van de (bedrijfs)woning tot ten hoogste 50 m² wordt gebruikt voor mantelzorg;
- b. Plaats vindt in een afhankelijke woonruimte en niet in een vrijstaand bijgebouw;
- c. De woonruimte ten dienste van mantelzorg niet mag worden afgesplitst;
- d. Degene die mantelzorg verleent, dient tevens de hoofdbewoner van de woning te zijn;
- e. Het een (langdurige) tijdelijke situatie betreft;
- f. Bij beëindiging van de zorgbehoefte (als gevolg van overlijden of verhuizing) of beëindiging van de mantelzorg (de zorgverlener wil of kan mantelzorg niet langer leveren, door bijvoorbeeld hulpbehoevendheid of overlijden), zal de betreffende woonruimte niet meer als zodanig worden gebruikt. Het geheel dient door de hoofdbewoner in gebruik te worden genomen.

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

12.1 Algemene afwijkingen

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. in het plan genoemde goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 10% van de goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen;
- b. de regels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 2,5 m, en deze noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein of uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de gronden en/of de bebouwing;

- c. de regels en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot maximaal 10 m en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten wordt vergroot tot maximaal 40 m;
- d. van de regels en de bouw toestaan van niet voor bewoning bestemde gebouwen met een inhoud van ten hoogste 50 m³ en een bouwhoogte van ten hoogste 3 m ten dienste van het openbaar nut, zoals schakelhuisjes, wachthuisjes, transformatorhuisjes, alsmede andere bouwwerken, zoals muurtjes, standbeelden en lichtmasten; gasdrukmeetstations en verkooppunten voor motorbrandstoffen uitgezonderd.

12.2 Voorwaarden

De omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 12.1 kan slechts worden verleend, mits:

- a. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad.

12.3 Aan huis verbonden beroep

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 11.2 voor het gebruik van bouwwerken behorende bij woningen ten behoeve van een aan huis verbonden beroep met een vloeroppervlak van maximaal 60 m², met dien verstande dat het aan huis verbonden beroep er niet toe mag leiden dat de gezamenlijke oppervlakte van aan huis verbonden beroepen en aan huis verbonden bedrijven meer dan 60 m² bedraagt.

12.4 Aan huis verbonden bedrijf

- a. Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het plan voor het gebruik van een woningen en/of bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een aan huis verbonden bedrijf mits:
 - 1. de oppervlakte maximaal 40% van de vloeroppervlakte van de gebouwen bedraagt tot een maximum van 60 m²;
 - 2. degene die het aan huis verbonden bedrijf uitoefent, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
 - 3. er geen detailhandel plaatsvindt behalve als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van een aan huis gebonden bedrijf;
 - 4. er mag geen groothandel of horeca plaatsvinden;
 - 5. door degene die het aan-huis-verbonden beroep uitoefent, kan worden aangetoond dat de uitoefening van het beroep geen extra parkeerruimte vereist binnen het openbaar gebied;
 - 6. voorzien is in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
 - 7. het aan huis verbonden bedrijf er niet toe leidt dat de gezamenlijke oppervlakte van aan huis verbonden beroepen en aan huis verbonden bedrijven meer dan 60 m² bedraagt;
- b. Een omgevingsvergunning als bedoeld in onder a kan slechts worden verleend, mits:
 - 1. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
 - 2. het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig worden geschaad;
 - 3. er sprake is van een milieuhygiënische acceptabele situatie.

Artikel 13 Algemene wijzigingsregels

13.1 Wijziging bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor:

- a. het aanbrengen van geringe veranderingen in de plaats, ligging en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
 - 1. bestemmingsgrenzen mogen met niet meer dan 5 m worden verschoven;
 - 2. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
 - 3. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen mogen niet onevenredig worden geschaad;
- b. het toestaan van de bouw van niet voor bewoning bestemde gebouwen met een bouwhoogte van ten hoogste 3,5 m en een inhoud van ten hoogste 75 m³ ten dienste van het openbare nut en overige openbare dienstverlening.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10 %.
- c. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

14.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 2.a, 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.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in lid 2.a, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Lid 2.a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

14.3 Persoonsgebonden overgangsrecht

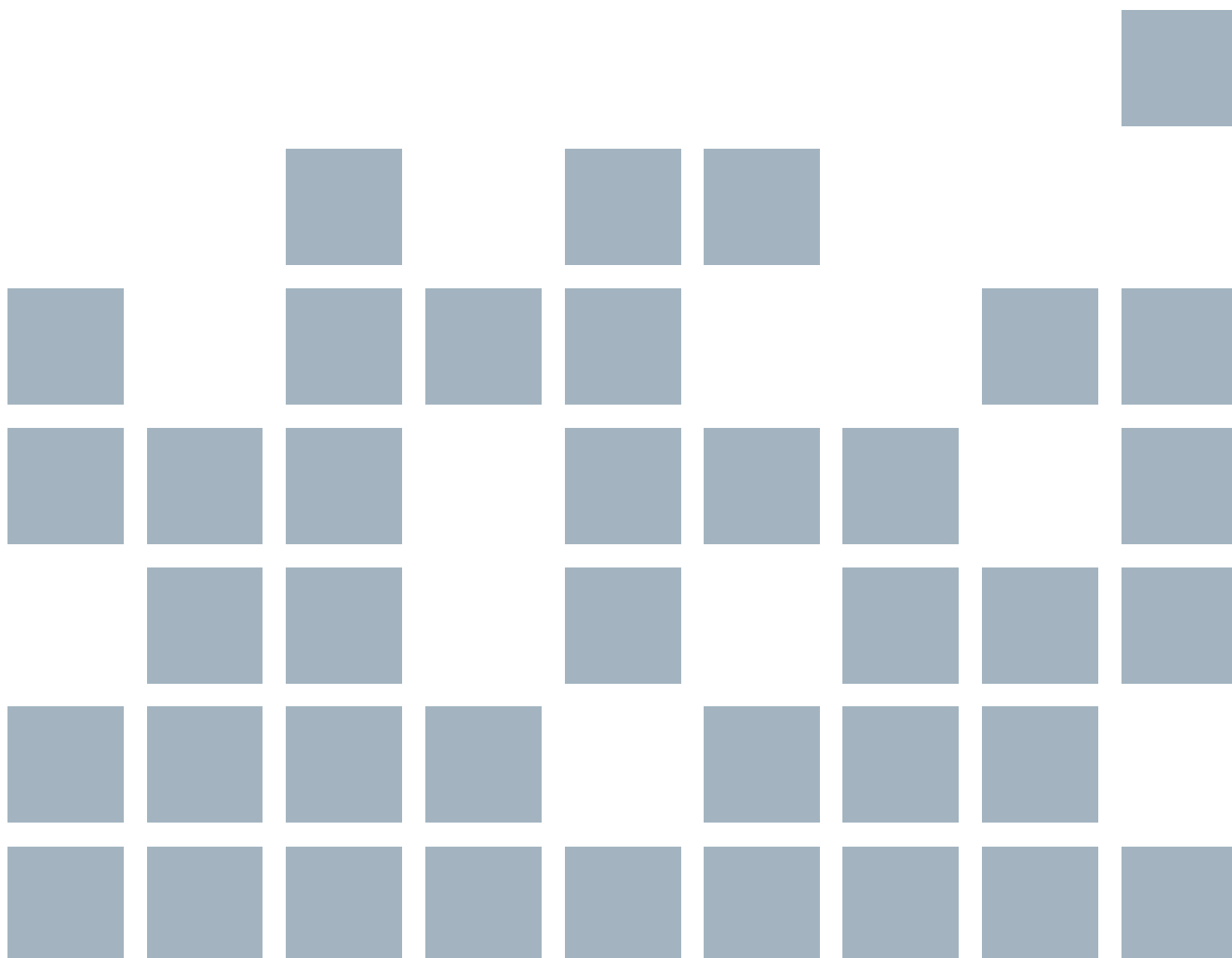
Voor zover toepassing van het overgangsrecht bouwwerken of gebruik leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard jegens een of meer natuurlijke personen kunnen burgemeester en wethouders ten behoeve van die persoon of personen van dat overgangsrecht ontheffing verlenen.

Artikel 15 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

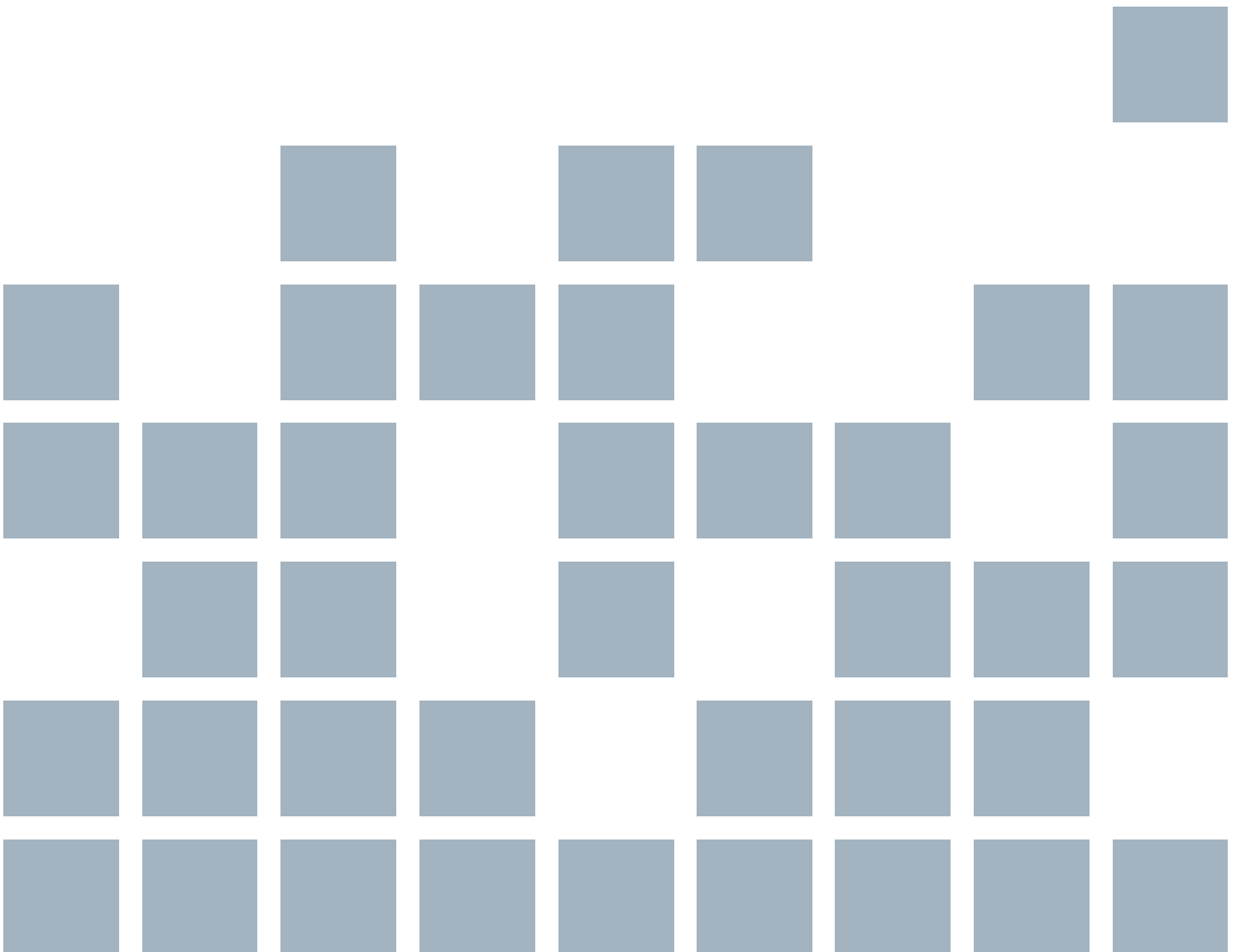
Regels van het wijzigingsplan 'Helhoek ong. (naast Helhoek 17)'.

Bijlagen bij de regels



Bijlage 1 Handleiding voor erfinrichting

Verbeelding





buro-sro.nl