

Bestemmingsplan Heesselt, Donkerstraat (ong.)

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Ligging plangebied	5
1.3 Vigerend bestemmingsplan	5
1.4 Leeswijzer	6
Hoofdstuk 2 Beschrijving bestaande situatie	7
2.1 Inleiding	7
2.2 Bestaande situatie	7
Hoofdstuk 3 Beleidskader	8
3.1 Inleiding	8
3.2 Rijksbeleid	8
3.3 Provinciaal beleid	8
3.4 Gemeentelijk beleid	10
Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden	12
4.1 Inleiding	12
4.2 Bodem	12
4.3 Geluid	12
4.4 Luchtkwaliteit	13
4.5 Ecologie	14
4.6 Externe veiligheid	15
4.7 Archeologie en cultuurhistorie	17
4.8 Watertoets	18
4.9 Bedrijven en milieuzonering	19
Hoofdstuk 5 Planbeschrijving	21
5.1 Inleiding	21
5.2 Plantoelichting	21
Hoofdstuk 6 Juridische aspecten	22
6.1 Algemeen	22
6.2 Verbeelding	22
6.3 Regels	22
6.4 Bestemmingen	22
Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid	23
7.1 Inleiding	23
7.2 Exploitatie	23
Hoofdstuk 8 Overleg en inspraak	24
8.1 Overleg ex artikel 3.1.1. Bro	24
Bijlagen	25
Bijlage 1 Verkennend bodemonderzoek	26
Bijlage 2 Natuurtoets	27
Bijlage 3 Akoestisch onderzoek	28

Regels		29
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	30
Artikel 1	Begrippen	30
Artikel 2	Wijze van meten	33
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	34
Artikel 3	Agrarisch	34
Artikel 4	Tuin	35
Artikel 5	Wonen	36
Artikel 6	Waterstaat - Waterkering	39
Hoofdstuk 3	Algemene regels	40
Artikel 7	Anti-dubbeltelregel	40
Artikel 8	Algemene gebruiksregels	41
Artikel 9	Algemene wijzigingsregels	42
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	43
Artikel 10	Overgangsrecht	43
Artikel 11	Slotregel	44

bestemmingsplan Heesselt, Donkerstraat (ong.)

Toelichting

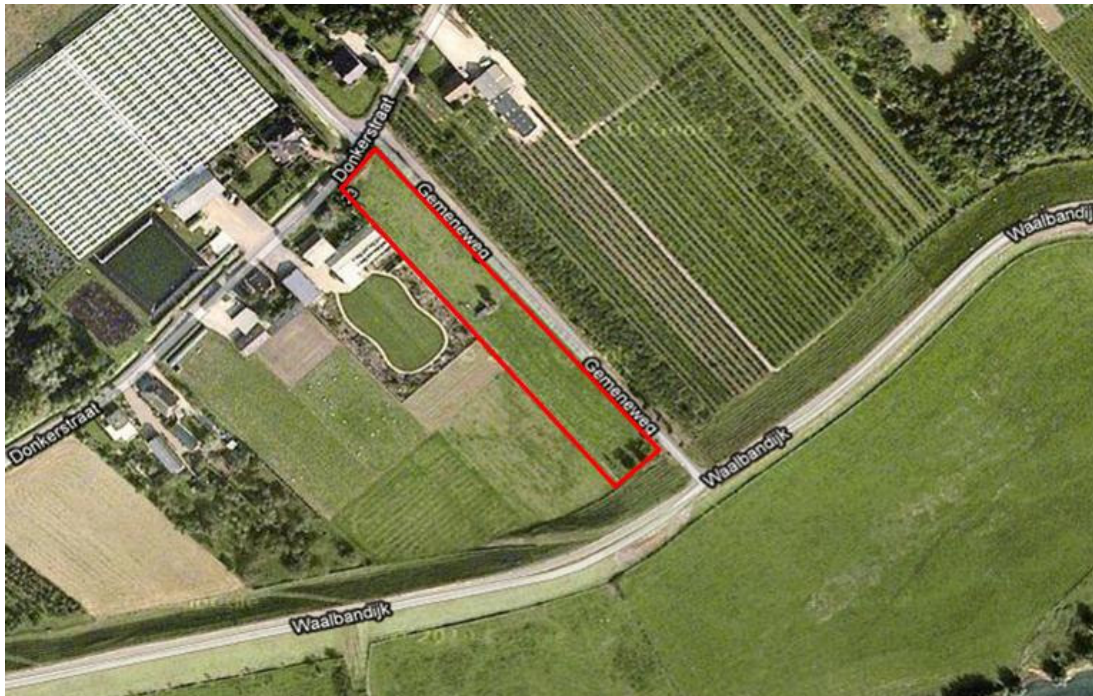
Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De familie Akkermans heeft de gemeente Neerijnen verzocht om medewerking te verlenen aan hun voornemen om een woning te bouwen nabij de kern Heesselt. Het gemeentebestuur van Neerijnen heeft met dit verzoek ingestemd. Het huidige bestemmingsplan maakt dit voornemen niet mogelijk. Door middel van voorliggende herziening van het bestemmingsplan wordt de bouw van de woning mogelijk gemaakt.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied omvat een onbebouwd perceel (agrarisch grasland) ten oosten van de kern Heesselt. Het perceel grenst direct aan de zuidwest zijde van de Gemeeneweg en ligt ingeklemd tussen de Donkerstraat en de Waalbandijk. Het plangebied is kadastraal bekend gemeente Varik, sectie E, nummer 728. Op onderstaande afbeelding is het plangebied weergegeven.



Afbeelding 1. Ligging plangebied (rood gemarkeerd).

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied valt binnen het bestemmingsplan Donkerstraat Heesselt, vastgesteld door de gemeenteraad van Neerijnen bij besluit van 24 september 2009. In dat bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'Agrarisch' en voor een deel de (dubbel)bestemming 'Waterstaat – Waterkering'. Binnen de bestemming 'Agrarisch' is de bouw van een woning niet toegestaan. Het voorliggende bestemmingsplan maakt dit wel mogelijk.

1.4 Leeswijzer

De toelichting op het bestemmingsplan is als volgt opgebouwd. In hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie beschreven. In hoofdstuk 3 wordt kort ingegaan op het beleidskader. In dit hoofdstuk wordt het relevante rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid beschreven. Hoofdstuk 4 beschrijft de randvoorwaarden van het plan. Met name milieu- en natuuraspecten komen hierin aan de orde. In hoofdstuk 5 wordt de nieuwe ontwikkeling beschreven. Hoofdstuk 6 bevat een korte toelichting op de juridische regeling van het bestemmingsplan (de regels en de verbeelding). Hoofdstuk 7 gaat kort in op de financieel-economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. In hoofdstuk 8, ten slotte, worden de resultaten van de inspraak en het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening behandeld.

Hoofdstuk 2 Beschrijving bestaande situatie

2.1 Inleiding

In deze paragraaf wordt de bestaande situatie in het plangebied en de omgeving beschreven.

2.2 Bestaande situatie

Het plangebied omvat grasland en wordt gebruikt voor het beweiden van paarden. Feitelijk wordt het momenteel niet voor agrarische productiedoelinden gebruikt. Aan de oostzijde van het plangebied ligt een ondiepe watergang. Op de oever van deze watergang staan kleine knotwilgen en een aantal peren- en appelbomen. Op het perceel is een schuurtje aanwezig.



Afbeelding 2. Het noordelijke deel van het plangebied waar de woning zal worden gebouwd, gezien vanaf de Waalbandijk. In het midden van de foto het schuurtje.

Het perceel ligt net even buiten de bebouwde kom van Heesselt in de lintbebouwing aan beide zijden van de Donkerstraat. Noordoostelijk van het plangebied, aan de andere zijde van de Gemeeneweg, bevindt zich een fruitteeltbedrijf. Direct westelijk van het plangebied bevinden zich woningen. Aan de overzijde van de Donkerstraat zijn verschillende bedrijven en woningen aanwezig.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Inleiding

In deze paragraaf wordt het relevante rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid en de relevante wetgeving beschreven.

3.2 Rijksbeleid

Op 17 mei 2005 en 17 januari 2006 hebben respectievelijk de Tweede en Eerste Kamer ingestemd met deel 4 van de Nota Ruimte 'Ruimte voor ontwikkeling'. Met de bekendmaking op 27 februari 2006 in de Staatscourant is de Nota Ruimte formeel in werking getreden. De Nota Ruimte is een strategische nota op hoofdlijnen, waarin het nationaal ruimtelijk beleid zoveel mogelijk is ondergebracht. Uitwerkingen van deze Nota zijn onder andere de Nota Mobiliteit, de Agenda Vitaal Platteland en het Actieprogramma Cultuur en Ruimte.

In de Nota Ruimte gaat het om inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020, met een doorkijk naar 2030. In de nota worden de hoofdlijnen van het (Rijks)beleid aangegeven, waarbij de ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland (RHS) een belangrijke rol speelt. Een van de speerpunten van dat beleid is dat het Rijk zich, meer dan voorheen, richt op gebieden en netwerken die van nationaal belang zijn. Daar naast wordt meer ruimte gegeven aan lagere overheden, maatschappelijke organisaties, marktpartijen en burgers. Het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet' is hierbij een belangrijk uitgangspunt.

De vier hoofdthema's in de Nota Ruimte zijn:

- versterking van de economie en concurrentiepositie;
- bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- aansluiting op internationale infrastructuur;
- waarborging van de veiligheid.

Het rijksbeleid voor woningbouw is gericht op het mogelijk maken van nieuwbouw van woningen in zowel bestaand, bebouwd gebied als ook in het buitengebied. Een goede leefbaarheid, zorgvuldig ruimtegebruik en kwaliteit van de leefomgeving zijn belangrijke kernbegrippen in dit verband. Uitgangspunt in het rijksbeleid is dat provincies en gemeenten zelf verantwoordelijk zijn voor het tijdig en in voldoende mate creëren van woonruimte.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Experiment Ruimtelijk Beleid Rivierenland

In het Experiment ruimtelijk beleid Rivierenland 2002 'Een lijn voor kwaliteit' is de visie op het ruimtelijke ontwikkelingsperspectief voor wonen en werken in het Rivierenland tot 2015 opgesteld in samenwerking met de provincie en alle betrokken gemeenten.

Centraal in de visie staat, dat de bijzondere kwaliteiten die Rivierenland heeft beschermd en (soms) verbeterd moeten worden. Het resultaat van de visie is gerelateerd aan doelen gericht op:

- versterking stedelijk draagvlak/ruimtelijke hoofdstructuur;
- versterking sociale samenhang;
- verbetering/behoud bereikbaarheid en geleiding mobiliteit;
- behoud kwaliteit van het buitengebied;
- de mogelijkheid voor gemeenten om zelf gezamenlijk invulling te geven aan het volkshuisvestingsbeleid van het Rivierenland voor een langere termijn.

In het Experiment Ruimtelijk Beleid Rivierenland hebben de samenwerkende gemeenten de zoekruimte voor verstedelijking tot 2015 in de vorm van kwaliteitscontouren vastgelegd en medio 2004 geactualiseerd. Door middel van deze contouren wordt aangegeven wat de gemeenten willen behouden c.q. versterken vanuit landschappelijk, natuurlijk en agrarisch oogpunt. Daarnaast stelt het experiment dat bundeling van verstedelijking zo beperkt mogelijk wordt gehouden en dat 'inbreiding' de voorkeur boven 'uitbreiding' moet krijgen.

De kwaliteitscontouren van het Experiment Ruimtelijk beleid Rivierenland zijn opgenomen in het Streekplan Gelderland 2005 en de Streekplanuitwerking Zoekzones stedelijke functies en landschappelijke versterking. Daarmee is het Experiment Ruimtelijk Beleid Rivierenland als

zelfstandige basis voor ruimtelijke planvorming en beoordeling komen te vervallen.

3.3.2 Streekplan Gelderland 2005

Provinciale Staten van Gelderland hebben op 29 juni 2005 het Streekplan Gelderland 2005 vastgesteld. Het streekplan – sinds de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening: structuurvisie – bevat het ruimtelijke beleid van de provincie Gelderland voor de periode tot 2015. De uitgangspunten voor het ruimtelijke beleid zijn regionale inzet en versterking van de ruimtelijke kwaliteit.

De hoofddoelstelling van het Gelders ruimtelijk beleid voor de periode 2005-2015 is om de ruimtebehoefte zorgvuldig in regionaal verband te accommoderen en te bevorderen dat publieke (rijk, provincie, gemeenten, waterschappen) en private partijen de benodigde ruimte vinden, op een wijze die meervoudig ruimtegebruik stimuleert, duurzaam is en de regionale verscheidenheid versterkt, gebruik makend van de aanwezige identiteiten en ruimtelijke kenmerken. Met het ruimtelijk beleid beoogt de provincie bij te dragen aan de versterking van de ecologische, economische en sociaal-culturele positie van Gelderland als een van de Europese regio's.

Het beleid is regiospecifiek opgezet, met regionale structuurvisies als bouwstenen voor het streekplan. Dit regiospecifieke beleid wordt vormgegeven binnen de context van een generiek provinciaal beleidskader dat ingaat op thema's als wonen, werken, water, bos en natuur, recreatie en toerisme et cetera. Dit generieke beleid is toegespitst op de tweeledige hoofdstructuur, namelijk het groenblauwe raamwerk en het rode raamwerk. Naast deze raamwerken zijn zgn. multifunctionele gebieden te onderscheiden. Het plangebied ligt op de beleidskaart ruimtelijke structuur van het streekplan in 'multifunctioneel gebied' met de aanduiding 'waardevol landschap'. Het plangebied valt op de beleidskaart ruimtelijke ontwikkeling binnen de aanduiding 'zoekzone stedelijke functies'.

Het provinciaal beleid voorziet niet in specifieke provinciale (beleids)sturing in multifunctioneel gebied. Vitaliteit van deze gebieden wordt bevorderd door planologische beleidsvrijheid voor gemeenten gericht op, onder meer, het bevorderen van 'dorps' wonen in en bij de verspreid in multifunctioneel gebied liggende steden, dorpen en buurtschappen. Het plangebied maakt deel uit van het gebied Passewaaij – Opijnen, dat is aangeduid als 'waardevol landschap'. Voor dit gebied gelden de volgende kernkwaliteiten:

- gave en karakteristieke gradiënten en ensembles van kommen, oeverwallen en uiterwaarden;
- karakteristieke kleinschalige oeverwallen met afwisseling van boomgaarden, beeldbepalende boerderijen, verspreide bebouwing, buurtschappen, dorpen en kasteelterreinen;
- kleine karakteristieke, matig grootschalige open kommen met weidebouw;
- lintbebouwing op de smalle oeverwal langs de Waal.

In het regiospecifieke beleidsdeel wordt het algemene beleid voor de regio Rivierenland – waar de gemeente Neerijnen deel van uit maakt – verder uitgewerkt. Voor waardevolle landschappen in multifunctioneel gebied geldt conform het generieke beleid een 'ja, mits'-benadering voor het toevoegen van nieuwe bouwlocaties en andere ruimtelijke ingrepen, waarbij recht wordt gedaan aan de kernkwaliteiten van de betreffende landschappen. Nieuwe bebouwing dient te passen in door de regio vastgelegde dan wel nieuw vast te leggen zoekzones voor stedelijke functies en landschappelijke versterking.

Het streekplan is ten aanzien van de 'zoekzones stedelijke functies' uitgewerkt door middel van de Streekplanuitwerking Zoekzones stedelijke functies en landschappelijke versterking, vastgesteld door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 12 december 2006. Het plangebied valt op de kaart zoekzones deeltwerking regio Rivierenland binnen de aanduiding 'zoekzone wonen He1'. In de uitwerking staat, dat voor de (delen van) zoekzones in multifunctioneel gebied die zijn gelegen binnen 'waardevolle landschappen', de gemeente bij de uitwerking van de plannen het 'ja, mits'-principe moet toepassen en rekening moet houden met de Streekplanuitwerking kernkwaliteiten waardevolle landschappen. Daarnaast geldt voor locatie 'He1' dat een voortoets dient te worden uitgevoerd in verband met de passende beoordeling in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 (vanwege het nabijgelegen Natura 2000-gebied Uiterwaarden Waal).

Voorliggend bestemmingsplan maakt de bouw van een woning op een braakliggend stuk grond nabij de kruising Donkerstraat – Gemeneweg mogelijk. De Donkerstraat is aan weerszijden bebouwd. De nieuwe woning wordt in de bestaande lintbebouwing gesitueerd. Het plangebied grenst aan de zuidwestzijde direct aan het plangebied van het bestemmingsplan Donkerstraat Heesselt, dat de nieuwbouw van tien woningen mogelijk maakt. Geconcludeerd kan worden dat met het voorliggende bestemmingsplan geen afbreuk wordt gedaan aan de bestaande landschappelijke kwaliteiten van het

gebied. Uit de natuurtoets (zie verder paragraaf 4.5) blijkt, dat er geen significante gevolgen optreden als gevolg van dit bestemmingsplan voor het Natura 2000-gebied Uiterwaarden Waal. Daarmee past het plan binnen het provinciale beleid.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Visie Wonen en Werken 2002 - 2011

De gemeenteraad van Neerijnen heeft in de Visie Wonen en Werken 2002 – 2011 het beleid ten aanzien van nieuwe locaties voor wonen en werken vastgelegd. De visie borduurt voort op het provinciale beleid op grond waarvan uitbreiding van woningen en bedrijvigheid pas aan bod kan komen, nadat de inbreidingslocaties zijn benut, dan wel gemotiveerd is aangetoond dat bestaande en toekomstige inbreidingslocaties niet tijdig in ontwikkeling kunnen worden genomen of, na afweging, ongeschikt bevonden zijn.

In het kader van het Experiment Ruimtelijke Beleid Rivierenland is in de woonvisie aangegeven waar voor de verschillende kernen de duurzame grenzen of contouren liggen voor stedelijke ontwikkelingen. Daarnaast is aangegeven waar een kwaliteitsverbetering door middel van een landschappelijke inpassing van bijvoorbeeld een gebouw, bereikt kan worden. Het plangebied valt op de contourenkaart experiment ruimtelijk beleid van de visie binnen de aanduiding 'zoekgebied voor verstedelijking 2015'.

Het doel van de woonvisie is, het maken van een integrale ruimtelijke afweging voor de ontwikkeling van woon- en werklocaties binnen de gemeente op korte en middellange termijn. De visie geeft antwoord op de vraag welke ruimte er is voor een evenwichtige verdeling van de woning- bouw over de kernen van gemeente Neerijnen. De hoofdkeers van het beleid met betrekking tot de ontwikkeling van de kernen op het gebied van wonen en werken zijn:

- zuinig ruimtegebruik door de bebouwingscontouren in acht te nemen en daarbinnen zoveel mogelijk (binnen ruimtelijke kwalitatieve maatstaven) gebruik te maken van inbreidingslocaties;
- voorrang geven aan mogelijkheden om door middel van woningbouw de ruimtelijke kwaliteit en leefomgeving te verbeteren;
- versterken van de relatie tussen de kernen c.q. het wonen en de belangrijkste structuurdragers van de gemeente: de rivier en dijk;
- benutten van de bijzondere potentie van de dijk en rivier door nieuwe ontwikkelingen aan de dijk mogelijk te maken volgens het 'ja, mits'-principe. Dit houdt in dat onder voorwaarden de kansen voor wonen aan de dijk waar mogelijk worden benut;
- behouden en herstellen van waardevolle landschapsgezichten;
- behouden en versterken van structuurlijnen, -patronen en cultuurhistorische elementen zoals karakteristieke open groen ruimtes in de dorpskernen en behoud van een afwisselend groen/bebouwde structuur in de zone kerndijk;
- behouden van visuele relaties vanuit dorpen met de omgeving;
- behouden van zichtlijnen naar de omgeving en oriëntatiepunten;
- inspelen op dynamiek (situering nieuwe functies ten opzichte van lopende ontwikkelingen).

Bij de kwalitatieve woningbehoefte ligt de nadruk in de gemeente Neerijnen op woningen voor ouderen en starters. Ten aanzien van nieuwbouw, is het beleid gericht op het bouwen van kleinere voor meerdere doelgroepen geschikte woningen en het bieden van mogelijkheden voor zelfbouw op een kleine kavel. In de visie Wonen en werken is bepaald dat de uitbreidingsbehoefte voor de kern Heesselt 37 woningen bedraagt over de periode 2002 – 2014. De woning die voorliggend bestemmingsplan mogelijk maakt komt ten laste van dit aantal. De nieuwe ontwikkeling sluit aan op het beleid uit de woonvisie.

3.4.2 Welstandsnota

De gemeenteraad van Neerijnen heeft op 1 juli 2004 de Welstandsnota vastgesteld. In deze nota is het welstandstoezicht in de gemeente geregeld. Het doel van het welstandstoezicht is om een bijdrage te leveren aan de schoonheid en de aantrekkelijkheid van de (bebouwde) omgeving. Door het opstellen van welstandsbeleid kan de gemeente in alle openheid een effectief en inzichtelijk welstandstoezicht inrichten en opdrachtgevers en ontwerpers in een vroeg stadium informeren over de criteria die bij de welstandsbeoordeling een rol spelen.

De nota bevat algemene welstandscriteria die voor alle bouwwerken in de gemeente gelden, en specifieke welstandscriteria die voor een (deel)gebied gelden. Daarnaast zijn objectgerichte welstandscriteria opgenomen. Aanvullend is aan afzonderlijke gebieden en thema's een welstandsniveau toegedeeld. De welstandscriteria geven aan waarnaar bij toetsing van een bouwplan wordt gekeken; het welstandsniveau geeft aan hoe bij de toetsing van een bouwplan wordt gekeken.

Het plangebied valt volgens de deelgebiedenkaart van de welstandsnota binnen het deelgebied 'buitengebied'. Het noordelijke deel van het plangebied, waar de woning wordt gebouwd, valt binnen de aanduiding 'agrarische bebouwingslinten'. Hier geldt het welstandsniveau 2, dat wil zeggen: reguliere welstandstoets. Ten aanzien van plaatsing en situering van bebouwing is, onder meer, bepaald, dat de afstand tot de vestigingsas van het lint overeen moet komen met die van belendende bebouwingselementen en dat panden dienen te zijn gericht naar de openbare ruimte. Ten aanzien van massa en maatvoering is, onder meer, bepaald dat de bebouwing in de vorm van een á twee lagen met kap is toegestaan waarbij het bouwwerk dient te zijn afgestemd op de omgeving. Voor wat betreft kleur en materiaalgebruik is, bijvoorbeeld, bepaald, dat bij nieuwbouw gevels in hoofdzaak uit baksteen dient te bestaan en dat daken dienen te worden afgedekt met dakpannen. Het definitieve bouwplan dient te zijn afgestemd op de welstandsnota en de aanvraag om de omgevingsvergunning voor het bouwen zal te zijner tijd van een positief welstandadvies moeten zijn voorzien.

Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt aandacht besteed aan de milieu-, natuur- en overige aspecten die van belang zijn voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Achtereenvolgens wordt ingegaan op bodem, geluid, luchtkwaliteit, ecologie, externe veiligheidsaspecten, archeologie en cultuurhistorie, de watertoets en milieuzonering.

4.2 Bodem

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen is inzicht in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem en het grondwater noodzakelijk. Aangetoond dient te worden dat de bodem en het grondwater vrij zijn van verontreiniging. In verband hiermee is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd.

De bodem is onderzocht door middel van veld- en laboratoriumonderzoek. Op basis hiervan is de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem (grond en grondwater) beschreven. In zowel de boven als de ondergrond zijn geen zintuiglijke waarnemingen gedaan die kunnen duiden op het voorkomen van bodemverontreiniging. In de opgeboorde bodem en op maaiveld zijn geen asbestverdachte materialen aangetroffen. Op de onderzoekslocatie is in de bovengrond een overschrijding van de achtergrondwaarde voor nikkel en OCB aangetoond. Het aangetroffen OCB -gehalte ligt zeer dicht bij de tussenwaarde. In de ondergrond zijn geen overschrijdingen van de toetsingswaarden aangetoond. Het aangetroffen OCB -gehalte is te relateren aan het voormalig gebruik als boomgaard van de locatie en de omliggende precelen. Hierom is besloten het mengmonster van de bovengrond uit te splitsen en te analyseren op OCB. Hieruit blijkt dat in de bovengrond plaatselijk overschrijdingen van de tussenwaarde worden aangetroffen. In alle monsters van de bovengrond zijn tenminste achtergrondwaarde overschrijdingen aangetoond.

In het grondwater zijn lichtverhoogde gehalten voor barium en xylenen geen verontreinigingen aangetroffen.

4.2.1 Conclusies en aanbevelingen

Door middel van het uitgevoerde bodemonderzoek is inzicht verkregen in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie.

Gezien de resultaten van het onderzoek wordt geconcludeerd dat de voor de onderzoekslocatie opgestelde hypothese "onverdachte locatie", niet juist is. De bovengrond is licht verontreinigd met OCB met plaatselijke een overschrijding van de tussenwaarde. De bodemmonsters zijn nader onderzocht. Gezien de geringe oppervlakte van de locatie en het feit dat 6 monsters van de bovengrond op OCB's geanalyseerd zijn is verder onderzoek niet zinvol. De tussenwaarde overschrijdingen zorgen ervoor dat de grond, bij toetsing aan het besluit bodemkwaliteit in de kwaliteitsklasse industrie valt.

De in het grondwater aangetoonde licht verhoogde gehalten geven geen aanleiding tot het verrichten van aanvullend onderzoek.

Indien grond van de locatie vrijkomt en wordt toegepast gelden de regels van het Besluit bodemkwaliteit. Hierdoor is mogelijk een generiek of gebiedsspecifiek beleidskader van kracht voor het toepassen van grond.

Met inachtneming van het voorgaande met betrekking tot de Gemeneweg kan worden geconstateerd, dat er vanwege het aspect bodem geen belemmeringen zijn voor de uitvoering van het plan.

4.3 Geluid

De mate waarin geluid, veroorzaakt door het wegverkeer, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder. De wet stelt dat in principe de geluidsbelasting op woningen niet meer mag bedragen dan 48 dB voorkeurgrenswaarde. Indien een nieuwe geluidgevoelige functie mogelijk wordt gemaakt, stelt de Wet geluidhinder de verplichting om een akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van alle wegen op een bepaalde afstand van deze functie. In verband hiermee is een akoestisch onderzoek uitgevoerd.

In het onderzoek is de geluidbelasting getoetst vanwege de volgende wegen:

- Donkerstraat (60 km/uur);
- Waalbandijk (60 km/uur);
- Gemeneweg (60 km/uur).

De geluidsbelastingen zijn apart per weg onderzocht.

De volgende hoogtes vanaf het maaiveld zijn gehanteerd voor berekening van de contouren. Deze hoogtes representeren de begane grond, 1^e verdieping en 2^e verdieping:

- 1,5 meter hoogte;
- 4,5 meter hoogte;
- 7,5 meter hoogte.

Uit het onderzoek blijkt, dat alleen voor de Gemeneweg geldt, dat de woning op een afstand van minimaal 10 meter uit het midden van die weg dient te worden gebouwd. Voor de Donkerstraat en de Waalbandijk geldt, dat de woning zonder meer gebouwd kan worden.

Met inachtneming van het voorgaande met betrekking tot de Gemeneweg kan worden geconstateerd, dat er vanwege het aspect geluid geen belemmeringen zijn voor de uitvoering van het plan.

4.4 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de 'Wet luchtkwaliteit' in werking getreden. Deze wet bestaat uit een wijziging van de Wet milieubeheer (invoering nieuwe titel 5.2 'luchtkwaliteitseisen') en de invoering van een aantal algemene maatregelen van bestuur (AMvB's) en ministeriële regelingen. De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Rijk, provincies en gemeenten werken in het NSL-programma samen aan maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren in gebieden waar de normen voor luchtkwaliteit niet worden gehaald (overschrijdingsgebieden).

Op basis van de wet kunnen ruimtelijk-economische initiatieven worden uitgevoerd als aan één of meer van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- wettelijke grenswaarden worden niet overschreden, of
- per saldo verbetert de luchtkwaliteit of blijft tenminste gelijk, of
- het initiatief draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtkwaliteit, of
- het initiatief is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Het NSL is vanaf 1 augustus 2009 van kracht. Hierdoor zijn onder andere de uitvoeringsregels rond saldering verruimd en is de definitie van 'niet in betekenende mate' verlegd naar 3% van de grenswaarde. Nu het NSL van kracht is kunnen aanzienlijk grotere projecten worden gerealiseerd zonder dat daarbij toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit aan de orde is. In artikel 4 van het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) en de bijlagen van de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) is voor bepaalde categorieën van projecten met getalsmatige grenzen vastgesteld, dat deze 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze projecten mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Als belangrijkste gevallen kunnen worden aangegeven:

- kantoorlocaties met een brutovloeroppervlak van niet meer dan 100.000 m² in het geval van één ontsluitingsweg dan wel 200.000 m² in het geval van twee ontsluitingswegen met gelijkmatige verkeersverdeling;
- woningbouwlocaties met netto niet meer dan 1.500 woningen in het geval van één ontsluitingsweg dan wel 3.000 woningen in het geval van twee ontsluitingswegen met gelijkmatige verkeersverdeling;
- voor locaties die een combinatie vormen van woningbouw- en kantoorlocatie geldt de volgende voorwaarde: $0,0008 \times \text{aantal woningen} + 0,000012 \times \text{brutovloeroppervlak van de kantoren in m}^2$ dient kleiner te zijn dan 1,2 (voor het geval van één enkele ontsluitingsweg). In het geval van twee ontsluitingswegen met gelijkmatige verkeersverdeling geldt overeenkomstig het genoemde onder de twee eerste punten.

Wanneer projecten wel 'in betekenende mate' bijdragen aan de luchtkwaliteit, dient luchtonderzoek te worden uitgevoerd waarbij wordt getoetst aan de normen.

Voorliggend bestemmingsplan maakt de bouw van één woning mogelijk. De luchtkwaliteitseisen van de 'Wet luchtkwaliteit' vormen geen belemmering voor plannen wanneer de activiteiten 'niet in betekenende' mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht. Volgens het Besluit niet in

betekende mate bijdragen luchtkwaliteitseisen) en de bijlagen van de Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) draagt een bouwplan 'niet in betekende mate' bij aan de luchtkwaliteit, indien het plan niet voorziet in de bouw van meer dan 1.500 (één ontsluitingsweg) of 3.000 woningen (twee ontsluitingswegen).

Op basis van het Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) en de bijlagen van de Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) kan worden geconcludeerd, dat het bouwplan 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Vanwege het aspect lucht zijn er geen belemmeringen voor de uitvoering van het plan.

4.5 Ecologie

De natuur in Nederland wordt beschermd vanuit twee invalshoeken: bescherming van gebieden en bescherming van soorten. De gebiedsbescherming is geregeld via de Natuurbeschermingswet (Natura 2000-gebieden en Beschermdenatuurmonumenten) en het Streekplan (onder andere Ecologische Hoofdstructuur (EHS), weidevogel- en ganzenbeschermingsgebieden). De soortbescherming is geregeld door middel van de Flora- en faunawet.

De natuurwetgeving in Nederland heeft als belangrijkste component het zorgplichtbeginsel, dat van elke initiatiefnemer verlangt dat hij zich vooraf op de hoogte stelt van eventuele schadelijke effecten op voorkomende planten en dieren en hun leefomgeving. In verband hiermee is een natuuronderzoek uitgevoerd.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet in beschermden gebieden in het kader van de Vogel- en Habitatrichtlijn, Natuurbeschermingswet en Ecologische Hoofdstructuur, en het plangebied veroorzaakt ook geen negatief effect op deze gebieden. De afstand ten opzichte van de beschermden gebieden is niet groot, maar doordat het om een zeer beperkte ontwikkeling gaat verandert er per saldo niet veel. Daarnaast zijn er geen ecologische relaties tussen het plangebied en de beschermden gebieden. Compensatie voor aantasting van beschermden gebieden is niet aan de orde. In het onderzoek wordt geconstateerd dat de ontwikkeling geen negatieve gevolgen heeft op:

- Natura 2000-gebieden;
- Beschermden Natuurmonumenten;
- Provinciale EHS;
- Weidevogel- en ganzenbeschermingsgebieden.

Soortbescherming

In het plangebied worden alleen algemeen voorkomende vogelsoorten verwacht. Deze soorten broeden mogelijk in de omliggende begroeiing van het plangebied. Mocht deze omliggende begroeiing worden verwijderd dan moet ervoor gezorgd worden dat deze werkzaamheden niet in het broedseizoen worden uitgevoerd.

Het broedseizoen loopt globaal van 15 maart tot 15 juli. Indien het toch noodzakelijk is om in het broedseizoen activiteiten uit te voeren, dan moet vooraf door een ter zake kundige bepaald worden of er broedende vogels voorkomen in het plangebied. Eventueel is het mogelijk om voor het broedseizoen maatregelen te nemen, zoals het verwijderen van beplanting, zodat vogels zonder vaste verblijfplaats niet kunnen gaan broeden.

Overige beschermden soorten worden in het plangebied niet verwacht, omdat hiervoor de geschikte condities ontbreken.

Met inachtneming van het bovenstaande is geen ontheffing in het kader van de Flora- en Faunawet nodig.

Op basis van het voorgaande kan worden geconcludeerd, dat er vanwege het aspect natuur en flora en fauna geen belemmeringen zijn voor de uitvoering van het plan.

4.6 Externe veiligheid

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is verschillende wet- en regelgeving van toepassing. Het huidige beleid voor inrichtingen (bedrijven) is opgenomen in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de daarop gebaseerde Regeling Externe Veiligheid Inrichtingen (Revi). Het externe veiligheidsbeleid voor transport van gevaarlijke stoffen is verwoord in de circulaire 'Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen' (2010). Het externe veiligheidsbeleid voor transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen is verwoord in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)

In het externe veiligheidsbeleid wordt een onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt. De grenswaarden voor kwetsbare objecten moet in acht genomen worden. Voor beperkt kwetsbare objecten zijn dit richtwaarden, waarvan om gewichtige redenen afgeweken mag worden. Het groepsrisico (GR) is de kans per jaar dat een groep mensen gelijktijdig overlijdt. Ten aanzien van de hoogte van het groepsrisico (GR) is er een verantwoordingsplicht opgenomen. De oriëntatiewaarde van het groepsrisico is hierbij de toetsingswaarde. Wanneer het groepsrisico toeneemt, betekent dit dat er een politieke afweging moet worden gemaakt over de aanvaardbaarheid van de risico's.

De gemeente Neerijnen heeft haar externe veiligheidsbeleid vastgelegd in de Beleidsvisie externe veiligheid gemeente Neerijnen, vastgesteld door de gemeenteraad op 25 september 2008. Het doel van deze visie is om een toetsingskader te bieden dat duidelijk maakt hoe met bestaande en toekomstige externe veiligheidsrisico's dient te worden omgegaan. In de visie zijn algemene uitgangspunten, generieke beleidsuitspraken, gebiedsspecifieke beleidsuitspraken voor de meest risicovolle bedrijven en beleidsuitspraken voor overige risicoveroorzakende activiteiten opgenomen.

De generieke beleidsuitspraken zijn:

- Risicobronnen en (beperkt) kwetsbare bestemmingen worden zoveel mogelijk gescheiden.
- In woongebieden en in landelijk gebied worden geen nieuwe risicobronnen geïntroduceerd. Gebiedseigen en functiegerelateerde bedrijven met een beperkte risicobelasting kunnen eventueel gemotiveerd worden toegestaan.
- Op bedrijventerreinen accepteert de gemeente een enigszins minder streng veiligheidsregime dan in woonwijken. Op deze terreinen is de komst van inrichtingen met enige risicobelasting op de omgeving onder voorwaarden mogelijk.
- Bij het beoordelen van risicosituaties rondom risicovolle bedrijven, transportassen en buisleidingen worden het plaatsgebonden risico, het groepsrisico en de mogelijke effecten en beheersbaarheid van een calamiteit betrokken.
- Waar zich externe veiligheidsknelpunten voor (kunnen) doen, hebben bronmaatregelen de voorkeur boven effectmaatregelen.
- De gemeente wil op de hoogte zijn van de risico's en de effecten op haar grondgebied en neemt op basis hiervan maatregelen.

De gebiedsspecifieke beleidsuitspraken voor de meest risicovolle bedrijven (Bevi-bedrijven) zijn gedifferentieerd naar 'woongebieden', 'bedrijventerreinen' en het 'landelijk gebied'. Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan valt in het landelijk gebied. De beleidsuitspraken voor het landelijk gebied zijn:

- In landelijk gebied worden in de directe nabijheid van bestaande risicovolle bedrijven geen nieuwe objecten toegestaan. In een ruimer gebied, het zogenaamde invloedsgebied rondom het risicovolle bedrijf, worden objecten onder voorwaarden toegestaan.
- In landelijk gebied is de komst of uitbreiding van een risicovol bedrijf niet toegestaan.
- LPG-tankstations kunnen bij uitplaatsing vanuit woongebieden, eventueel onder voorwaarden worden toegestaan in het landelijk gebied, indien er sprake is van een gunstige aanvoerroute gezien de externe veiligheid.

Daarnaast is de volgende objectgerichte beleidsuitspraak relevant:

- De gemeente anticipeert op het nieuwe beleid met betrekking tot transportrisico's door bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen geen nieuwe kwetsbare objecten toe te laten binnen toekomstige veiligheidszones die in het kader van het Landelijk Basisnet gaan gelden voor de A2, de A15, de Waal, de Betuwelijn en de spoorlijn Utrecht – Den Bosch. Nieuwe beperkt kwetsbare functies kunnen gemotiveerd wel worden toegelaten binnen deze toekomstige veiligheidszone. Bij nieuwe

ruimtelijke ontwikkelingen worden geen beperkingen aan het ruimtegebruik gesteld in het gebied dat op meer dan 200 meter afstand van een transportas ligt. Voor zelfredzaamheid wordt breder gekeken.

Voorliggend bestemmingsplan maakt de bouw van een woning mogelijk. Een woning is een nieuw kwetsbaar object als bedoeld in het Bevi. In verband hiermee en in verband met het gemeentelijke beleid is gekeken naar de aanwezigheid van risicovolle functies in de omgeving.

Er zijn geen rijkswegen en spoorwegen (bestemd voor het vervoer van gevaarlijke stoffen) en Bevi-inrichtingen (o.a. LPG-tankstations) in de (directe) omgeving aanwezig. Er liggen ook geen hogedruk aardgasleidingen in de nabijheid van het plangebied die invloed hebben op het plan. Uit de gegevens verkregen van het Ministerie van Defensie blijkt, dat er geen brandstofleidingen van DPO (Defensie Pijpleiding Organisatie) liggen, die invloed hebben op het plan. De gemeente Neerijnen heeft geen routing voor het vervoer van gevaarlijke stoffen vastgesteld. Hierdoor is niet uitgesloten dat vervoer van gevaarlijke stoffen langs het plangebied kan plaatsvinden. Aannemelijk is echter, gelet op de situering van het plangebied in relatie tot het omliggende wegennet, dat de frequentie van dit vervoer zeer beperkt is. Het is dan ook niet nodig om verder hierop in te gaan.



Afbeelding 3. Uitsnede van de Risicokaart Gelderland. Het plangebied is rood omkaderd aangegeven. De rode stip rechts van het plangebied is een bovengrondse propaantank. De afstand van deze tank tot het plangebied is dusdanig groot dat deze verder geen invloed heeft op het plangebied.

Het plangebied ligt wel nabij de Waal (op ruim 500 m vanaf de vaarroute). Volgens de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen en het Definitief Ontwerp Basisnet Water d.d. 15 januari 2008 ligt de PR 10^{-6} contour niet buiten de vaarroute en wordt een zgn. plasbrandaandachtsgebied aangewezen die reikt tot de winterdijk ter hoogte van het plangebied. Het plangebied ligt niet binnen deze PR 10^{-6} contour en het aan te wijzen plasbrandaandachtsgebied.

Daarnaast ligt het plangebied ook niet binnen de toetsingszone van 200 meter vanaf de Waal, waardoor op grond van de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen en de EV-visie van de gemeente geen beperkingen aan het ruimtegebruik gesteld hoeven te worden. Aangezien de afstand vanaf de Waal tot het plangebied veel groter is dan 200 meter, de personendichtheid ter plaatse niet hoog is en de personendichtheid door de realisering van een enkele woning nauwelijks toeneemt, wordt de oriëntatiewaarde van het groepsrisico niet overschreden en is er ook geen sprake van een significante toename van het groepsrisico. Hierdoor is een verantwoording van het groepsrisico niet nodig.

Op basis van het voorgaande kan dan ook worden geconcludeerd, dat er vanwege externe veiligheidsaspecten geen belemmeringen zijn voor de verwezenlijking van het plan.

4.7 Archeologie en cultuurhistorie

In 1992 heeft Nederland het Europese Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch Erfgoed ondertekend (ook wel het Verdrag van Malta, Conventie van Malta, Verdrag van Valletta genoemd). Dit heeft ertoe geleid dat in Nederland vanaf dat moment meer aandacht is gekomen voor bescherming van het archeologische bodemarchief. Kort geleden is nieuwe wetgeving in werking getreden ter implementatie hiervan. Reeds vanaf 1997 weegt de provincie Gelderland archeologische belangen volwaardig mee in de planologische besluitvorming.

Bij bodemverstorende activiteiten moet vooraf, door middel van onderzoek, de archeologische verwachtingswaarde worden bepaald en moeten eventueel benodigde vervolgonderzoeken worden uitgevoerd. Hiermee worden de archeologische waarden in beeld gebracht. Deze archeologische waarden dienen te worden meegewogen in de belangenafweging in het kader van de besluitvorming. Eventueel aanwezige archeologische waarden dienen bij voorkeur in situ behouden te blijven.

Ter implementatie van de uitgangspunten van het Verdrag van Malta is op 1 september 2007 de Wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. Deze wet betreft een aanpassing van de Monumentenwet 1988. Uitgangspunt in de wet is bescherming waar nodig. De wet kent drie invalshoeken:

- een regime voor mer-plichtige activiteiten,
- een regime voor bouwen of uitvoeren van werkzaamheden in het kader van een bestemmingsplan of vrijstelling, en
- een regime voor ontgroningen.

De wet gaat ervan uit dat de gemeenteraad bij het vaststellen van een bestemmingsplan rekening houdt met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten (artikel 38a Monumentenwet 1988).

In navolging van de wet heeft de gemeenteraad van Neerijnen op 25 september 2008 de Archeologische waarden- en beleidskaart voor het grondgebied van de gemeente Neerijnen vastgesteld. Het grondgebied van Neerijnen is opgedeeld in vijf categorieën:

- Wit: Geen verwachting. In deze gebieden is geen archeologisch onderzoek noodzakelijk.
- Groen: Lage verwachting. Onderzoek is nodig bij een bodemingreep van 10.000 m² of meer.
- Geel: Gematigde verwachting. Onderzoek is nodig bij een bodemingreep van 5.000 m² of meer.
- Oranje: Hoge verwachting. Onderzoek is nodig bij een bodemingreep van 250 m² of meer.
- Rood: Archeologische waarde/historische dorpskern. Onderzoek is nodig bij een bodemingreep van 100 m² of meer.

Op de waarden- en verwachtingenkaart heeft het plangebied een lage archeologische verwachting (groen). Dat betekent dat alleen bij een bodemingreep vanaf 10.000 m² een archeologisch onderzoek nodig is. Vanuit het oogpunt van cultuurhistorie heeft het plangebied volgens de kaart geen bijzondere betekenis. Omdat voorliggend bestemmingsplan een (aanzienlijk) kleinere bodemingreep teweegbrengt, is het uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet nodig.

Op basis van het voorgaande kan worden geconcludeerd, dat er vanwege archeologie en cultuurhistorie geen belemmeringen zijn voor de verwezenlijking van het plan. Mocht onverhoopt toch bodemvondsten worden gedaan tijdens de uitvoering van het bouwplan, dan geldt een meldingsplicht conform artikel 53 Monumentenwet 1988.



Afbeelding 4: Uitsnede van de waarden- en verwachtingenkaart, onderdeel van de Archeologische waarden- en beleidskaart voor het grondgebied van de gemeente Neerijnen. Het plangebied is rood omkaderd aangegeven.

4.8 Watertoets

4.8.1 Algemeen

Voorliggend bestemmingsplan is een herziening van het in 2009 door de gemeenteraad van Neerijnen vastgestelde bestemmingsplan Donkerstraat Heesselt. Ten behoeve van dat plan is destijds een watertoets opgesteld die zich mede uitstrekt over het plangebied van dit bestemmingsplan. In verband hiermee en vanwege het feit dat voorliggend bestemmingsplan een relatief kleine ontwikkeling mogelijk maakt, is na (telefonisch) overleg met het waterschap Rivierenland afgesproken om de waterparagraaf van dit bestemmingsplan zoveel mogelijk te laten aansluiten op de waterparagraaf van het bestemmingsplan Donkerstraat Heesselt.

4.8.2 Beschrijving van het plangebied

Het plangebied ligt ten noorden van de Waalbandijk. Het terrein is in gebruik als grasland. De maaiveldhoogte varieert van NAP +3,7 m (noordelijke plandeel) tot NAP +4,5 m (zuidelijke plandeel). Het plangebied maakt onderdeel uit van het grotere plangebied van het bestemmingsplan Donkerstraat Heesselt. In dat gebied komt een circa 5 tot 6 meter dikke deklaag voor bestaande uit klei. De gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) bevindt zich tussen de 0,4 en 0,8 m -mv, de gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG) komt voor dieper dan 1,2 m -mv. In de winterperiode treedt bij hoge rivierstanden kwel op. Op de locatie zorgt een drain- en greppelsysteem voor ontwatering van het gebied. Het gebied is gelegen in een peilgebied, waar een zomerpeil van NAP +3,2 m en een winterpeil van NAP +3,0 m geldt.

4.8.3 Beleidskader en locatiekeuze

Het algemene waterbeleid dat op het plangebied van toepassing is, staat beschreven in de Vierde Nota Waterhuishouding van de rijksoverheid, het Waterhuishoudingsplan Gelderland van de provincie Gelderland en Integraal Waterbeheersplan Gelders Rivierengebied. In het kort schrijven al deze plannen de trits 'vasthouden, bergen, afvoeren' voor en het voorkomen van afwentelen van problemen in ruimte en tijd (duurzaamheidsbeginsel). De trits betekent dat neerslag bij voorkeur wordt vastgehouden op de plaats waar het valt.

4.8.4 Veiligheid

De Waalbandijk heeft een kernzone, een beschermingszone en een buitenbeschermingszone. De woning wordt gebouwd nabij de Donkerstraat, buiten deze zones. Het bestemmingsplan heeft dus verder geen gevolgen voor de dijk.

4.8.5 Wateroverlast

Door voorliggend bestemmingsplan neemt het verharde oppervlak toe. Deze toename blijft echter (ruim) onder de norm van 1.500 m² die het waterschap heeft gesteld voor het buitengebied. Dit betekent dat compensatie in de vorm van waterberging niet aan de orde is.

4.8.6 Hemelwater

Uitgangspunt is het afkoppelen van hemelwater. Dit betekent dat het hemelwater afzonderlijk van het vuile water moet worden ingezameld (geen hemelwaterafvoer naar riolering).

4.8.7 Afvalwater

Het vuile water wordt aangesloten op de bestaande DWA-riolering in de Donkerstraat.

4.8.8 Grondwateroverlast

In het gebied moet voldoende ontwateringsdiepte worden gerealiseerd. Uitgangspunt is (grond)waterneutraal bouwen. Er mag daarom niet meer kwel aangetrokken worden dan in de huidige situatie.

4.8.9 Waterkwaliteit (oppervlaktewater en grondwater)

Vanwege de minimale verkeersintensiteit in het plangebied is het voldoende als het water van de aan te brengen oppervlakteverharding afstroomt naar het oppervlaktewater of greppels. Dakwater wordt als relatief schoon gezien. Om dit water ook daadwerkelijk schoon te houden, wordt bij de bouw rekening gehouden met het gebruik van niet-uitloogbare materialen (DUurzaam BOuwen, DUBO). Ook voor de overige verhardingen geldt dat bij de bouw en in het beheer en onderhoud rekening wordt gehouden met het gebruik van materialen en de inrichting om vervuiling te voorkomen.

4.9 Bedrijven en milieuzonering

Bij het planologisch mogelijk maken van een milieugevoelige functie als wonen dient rekening te worden gehouden met eventuele milieuhinder vanwege bedrijven. Een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de nieuwe woning dient immers te zijn verzekerd. Dit wordt milieuzonering genoemd. Milieuzonering dient drie functies. Het dient om een verantwoorde inperking van hinder voor gevoelige functies te bewerkstelligen. Tevens dienen bedrijven aan de zonering de zekerheid te kunnen ontleen, dat zij hun bedrijfsactiviteiten kunnen voortzetten. Ten slotte dient milieuzonering om een intensief en doelmatig ruimtegebruik mogelijk te maken.

De VNG-handreiking Bedrijven en milieuzonering (Sdu Uitgevers BV, Den Haag, 2009) is een algemeen aanvaard hulpmiddel hierbij. In de uitgave is een lijst opgenomen van alle bedrijfstypen en hun milieukeurmerken. Deze lijst is gebaseerd op de standaardbedrijfsindeling (SBI) van het Centraal Bureau voor de Statistiek. Per bedrijfstype zijn richtafstanden opgenomen die dienen te worden aangehouden tot een 'rustige woonwijk' of een vergelijkbaar omgevingstype. Van belang is dat deze afstanden een algemeen, indicatief karakter hebben. Per concreet geval zal bekeken moeten worden of er aanleiding is om af te wijken van de afstandsnorm. Daarnaast zijn de afstanden afgestemd op een 'rustige woonwijk'. De brochure kent een correctiemogelijkheid op deze afstanden afhankelijk van het omgevingstype, zoals bijvoorbeeld 'gemengd gebied'. Ten slotte is van belang dat de afstanden zijn afgestemd op een 'gemiddeld', modern bedrijf binnen het betreffende bedrijfstype. Hierbij is rekening gehouden met de gebruikelijke bij het betreffende bedrijfstype behorende opslagen en installaties.

De omgeving rond de woning kent een diversiteit aan functies. Zo bevinden zich in de nabijheid van de nieuwe woning, aan weerskanten van de Donkerstraat, onder meer woningen, een gastouderbureau en verschillende bedrijven. Hier is sprake van een 'gemengd gebied' en niet van een 'rustige woonwijk' of 'rustig buitengebied', zoals bedoeld in de VNG-handreiking. Dit betekent dat de richtafstanden één afstandsstap kunnen worden verlaagd. Voor het meest nabijgelegen bedrijf, het fruitteeltbedrijf aan de Donkerstraat 21A (SBI-2008: 011, 012, 013; akkerbouw en fruitteelt, bedrijfsgebouwen) geldt een grootste (in acht te nemen) afstand (na correctie met één afstandsstap) van 10 meter (geluid). De afstand tussen de bedrijfsbebouwing van dit bedrijf en de nieuwe woning is aanzienlijk groter. Gelet op de situering van de woning ten opzichte van dit bedrijf is hiermee een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de woning gewaarborgd en wordt anderzijds het bedrijf niet in haar bedrijfsvoering beperkt.

Op het fruitteeltbedrijf aan de Donkerstraat 21A worden appels, aardbeien en pruimen gekweekt. Binnen de fruitteelt wordt gebruik gemaakt van gewasbeschermingsmiddelen. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening dient te worden beoordeeld, of er sprake is van een aanvaardbare situatie voor de woning. De afstand van de woning tot het perceel van het bedrijf is korter dan de afstand die in het algemeen bij nieuwe situaties wordt aangehouden. In dit concrete geval is deze kortere afstand goed mogelijk.

Het perceel van het fruitteeltbedrijf ligt noordoostelijk van de nieuwe woning. De overheersende windrichting in Nederland is zuidwest in de winter, zuidoost in de zomer en zuid in voor- en najaar ('Temperatuur en windrichting in Nederland in de 20^e eeuw', www.knmi.nl). Dat betekent een kleinere kans op drift (verplaatsing van gewasbeschermingsmiddelen buiten het te behandelen perceel als gevolg van windinvloeden) richting de woning. De woning wordt gebouwd op een groot perceel waarbij het achterste perceelsdeel onbebouwd is (en blijft). Dat perceelsdeel behoudt in voorliggend bestemmingsplan de agrarische bestemming met (aanvullend) een verbod op het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. Dit open karakter van het achtergebied leidt ertoe dat eventuele gewasbeschermingsmiddelen snel zullen verwaaien en niet of nauwelijks concentratie of ophoping van gewasbeschermingsmiddelen zal plaatsvinden.

Langs het perceel van het fruitteeltbedrijf bevinden zich sloten, onder meer langs de Gemeneweg bevindt zich een C-watgang welke niet gedempt mag worden. Op grond van het Lozingenbesluit open teelt en veehouderij dient in verband hiermee, onder meer, teeltvrije zones te worden aangehouden en zorgvuldig worden gespoten en bemest. Dit heeft een (bijkomend) gunstig gevolg voor de woning. Verder is langs de Gemeneweg een dichte, hoogopgaande windhaag aanwezig ter beperking van eventuele drift. Op het perceel van het fruitteeltbedrijf zelf komen geen hoogstambomen voor. Verder worden in de bedrijfsvoering standaardspuitdoppen gebruikt die verneveling tegengaan, de zogenaamde ventury doppen. Met deze doppen kunnen hoge emissiereducties worden bereikt.

Gelet op het voorgaande kan worden geconstateerd, dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de woning is gewaarborgd.

Hoofdstuk 5 Planbeschrijving

5.1 Inleiding

De familie Akkermans heeft de gemeente Neerijnen verzocht om medewerking te verlenen aan hun voornemen om een woning te bouwen nabij de kern Heesselt. In dit hoofdstuk wordt een korte toelichting gegeven op het plan.

5.2 Plantoelichting

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de bouw van een vrijstaande woning op een deel van het braakliggende perceel mogelijk. De woning wordt aan de noordkant van het gebied gebouwd, nabij de Donkerstraat.

De woning zal volgens de welstandscriteria worden gesitueerd en vormgegeven. Dat houdt, onder meer, in, dat de afstand van de bebouwing tot de vestigingsas van het lint overeen moet komen met die van aangrenzende bebouwing en dat de woning dient te zijn gericht naar de openbare ruimte. Met betrekking tot massa en maatvoering geldt, onder meer, is, maximaal een á twee lagen met kap is toegestaan waarbij het bouwwerk dient te zijn afgestemd op de omgeving. De woning dient hoofdzakelijk te worden gebouwd met baksteen en te worden afgedekt met dakpannen. Bij de woning zijn bijgebouwen toegestaan.

De ontsluiting vindt plaats op de Donkerstraat en het parkeren geschiedt op eigen erf.

Hiermee voegt de woning zich in het bestaande bebouwingslint aan de Donkerstraat en is een goede beeldkwaliteit geborgd.

Hoofdstuk 6 Juridische aspecten

6.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan biedt de juridisch-planologische basis voor de bouw van een woning aan de Donkerstraat in Heesselt. Het juridisch bindende deel van het plan bestaat uit de planregels en de verbeelding (plankaart). Een toelichting is wel wettelijk voorgeschreven, maar is niet juridisch bindend. Voor wat betreft de systematiek van de regels en de verbeelding is aansluiting gezocht bij het handboek van de gemeente Neerijnen en de SVBP2008 (Standaard Vergelijkbare Bestemmings Plannen 2008). Hieronder worden de in het plangebied voorkomende bestemmingen beschreven.

6.2 Verbeelding

Op de verbeelding zijn de bestemmingen opgenomen. Alleen de op de verbeelding aangegeven vlakken en lijnen waarvan de betekenis is verklaard op het renvooi, hebben een bindende betekenis. Overige informatie, bijvoorbeeld de GBKN-ondergrond, heeft slechts een informatieve functie.

6.3 Regels

De regels zijn onderverdeeld in de volgende vier hoofdstukken:

1. inleidende regels;
2. bestemmingsregels;
3. algemene regels;
4. overgangs- en slotregels.

In hoofdstuk 1 worden enkele in de regels gehanteerde begrippen nader verklaard, zodat interpretatieproblemen zoveel mogelijk worden voorkomen. Daarnaast wordt aangegeven op welke wijze bepaalde afmetingen dienen te worden gemeten.

Hoofdstuk 2 bevat de (dubbel)bestemmingen met per bestemming in ieder geval een bestemmingsomschrijving en bouwregels. In sommige (dubbel)bestemmingen zijn aanvullende regels opgenomen.

Hoofdstuk 3 bevat algemene regels. Deze gelden voor alle bestemmingen.

Hoofdstuk 4 bevat het overgangsrecht voor bouwwerken en gebruik, en een slotregel (citeerbepaling).

6.4 Bestemmingen

In dit bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor.

Bestemming 'Agrarisch' (artikel 3)

Deze bestemming is toegekend aan het grootste deel van het plangebied. Binnen de bestemming zijn geen wezenlijke bouwmogelijkheden opgenomen. Alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan.

Bestemming 'Tuin' (artikel 4)

De voor- en zijtuin bij de woning is bestemd als 'tuin'. Binnen deze bestemming is het niet toegestaan te bouwen. Dit voorkomt ongewenste gebouwen voor de voorgevel van de woningen.

Bestemming 'Wonen' (artikel 5)

De woning is als zodanig bestemd. Binnen de bestemming is de uitoefening van een aan huis gebonden beroep mogelijk.

Bestemming 'Waterstaat – Waterkering' (artikel 6)

De voor 'Waterstaat – Waterkering' aangewezen gronden zijn met name bestemd voor mede bestemd voor voorzieningen voor de directe en indirecte kering van het water en de aanleg, instandhouding en/of bescherming van de waalbandijk. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid

7.1 Inleiding

Bij de uitvoering van een plan kan een onderscheid worden gemaakt tussen de economische uitvoerbaarheid en de maatschappelijke uitvoerbaarheid. Bij het eerste gaat het om de kosten en andere economische aspecten die met de verwezenlijking van het plan samenhangen. Bij het tweede gaat het er om hoe de verwezenlijking door overheid en burgers wordt gedragen. Dit laatste komt in het volgende hoofdstuk aan de orde.

7.2 Exploitatie

Doel van de grondexploitatie­regeling is het inzichtelijk maken van de financiële haalbaarheid en het bieden van meerdere mogelijkheden voor het kostenverhaal waardoor er meer sturingsmogelijkheden zijn. In het geval van een exploitatieplan kan de gemeente eisen en regels stellen voor de desbetreffende gronden.

Voorliggend bestemmingsplan maakt een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening in samenhang met artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening mogelijk. De wet stelt in dat geval de grondexploitatieplan verplicht, tenzij het verhaal van de grondexploitatiekosten anderszins verzekerd is. In verband hiermee is tussen de gemeente en de initiatiefnemer een (anterieure) overeenkomst gesloten. Ook eventuele planschade is in die overeenkomst geregeld. Voor het bestemmingsplan is hiermee een grondexploitatieplan niet noodzakelijk. Hiermee is het plan financieel-economisch uitvoerbaar.

Hoofdstuk 8 Overleg en inspraak

8.1 Overleg ex artikel 3.1.1. Bro

8.1.1 Reactie Waterschap Rivierenland

Het waterschap stelt dat de ontwikkeling geen relatie heeft met ruimtelijk relevante wateraspecten, zoals watergangen, persleidingen, waterkeringen of compenserende waterberging. Wel liggen de beschermingszones van de waterkering en een c/watergang binnen de grenzen van het plangebied.

De aanwezigheid van de beschermingszone heeft ertoe geleid dat er een dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' is opgenomen. De gekozen begrenzing van deze dubbelbestemming is echter niet meer actueel. Digitale gegevens over de ligging van de grens zijn beschikbaar gesteld.

In de toelichting dient melding gemaakt te worden van het feit dat de aanwezige C-watergang aan de zuidkant van het plangebied gelegen is en niet gedempt mag worden.

Voor de uitvoering van het plan is geen watervergunning vereist.

8.1.2 Reactie provincie Gelderland

De provincie stelt dat het plangebied gelegen is binnen de zoekzone *wonen* en in een *waardevol landschap*. Geconstateerd is dat deze aspecten goed zijn vertaald in het plan.

Bijlagen

Bijlage 1 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 2 Natuurtoets

Bijlage 3 Akoestisch onderzoek

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze planregels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan Donkerstraat (ong.), Heesselt van de gemeente Neerijnen.

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0304.BPbgbdonkerstrong- met de bijbehorende regels en bijlagen.

1.3 aanbouw:

een aan het hoofdgebouw gebouwd gebouw, bestaande uit één bouwlaag – gemeten vanaf het peil – dat bouwkundig ondergeschikt is aan het hoofdgebouw en in functioneel opzicht deel uitmaakt van het hoofdgebouw.

1.4 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.

1.5 bebouwing:

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

1.6 aan-huis-verbonden beroep:

een (para)medisch, juridisch, administratief, therapeutisch, verzorgend, ontwerptechnisch, kunstzinnig of daarmee gelijk te stellen beroep of bedrijf dat in een woonruimte wordt uitgeoefend, inclusief ondergeschikte productiegebonden detailhandel.

1.7 bijgebouw:

een niet voor bewoning bestemd, vrijstaand of aangebouwd gebouw, dat zowel bouwkundig als functioneel ondergeschikt is aan het hoofdgebouw en ten dienste staat van het hoofdgebouw.

1.8 bouwen:

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

1.9 bouwlaag:

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

1.10 bouwperceel:

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

1.11 bouwvlak:

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

1.12 bouwwerk:

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

1.13 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen het uitstellen ten verkoop, het verkopen of bewaren van goederen aan diegenen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit; dienstverlening door een horecabedrijf wordt hieronder niet begrepen.

1.14 dienstverlening:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen.

1.15 extensieve dagrecreatie:

recreatieve activiteit, zoals het bewandelen van hazenpaadjes, die plaats vindt binnen een periode van een uur voor zonsopgang tot een uur na zonsondergang.

1.16 gebouw:

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

1.17 hoofdgebouw:

een gebouw dat op een bouwperceel door zijn ligging, constructie, afmetingen en functie dan wel gelet op de bestemming als het belangrijkste gebouw valt aan te merken.

1.18 inrichting:

elke door de mens bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, ondernomen bedrijvigheid die binnen een zekere begrenzing pleegt te worden verricht.

1.19 maaiveld:

de bovenkant van het aansluitende afgewerkte terrein dat een bouwwerk omgeeft, met dien verstande dat in geaccidenteerd terrein het gemiddelde van die bovenkanten wordt aangehouden.

1.20 omgevingsvergunning:

een vergunning voor het uitvoeren van een project dat invloed heeft op de fysieke leefomgeving, op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo).

1.21 omgevingsvergunning voor het afwijken:

omgevingsvergunning voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met dit plan met toepassing van de in dit plan opgenomen regels inzake afwijking, op grond van artikel 2.1 lid 1 onder c jo. artikel 2.12 lid 1 sub a onder 1 van de Wabo.

1.22 omgevingsvergunning voor het bouwen:

omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk, op grond van artikel 2.1 lid 1 onder a van de Wabo.

1.23 omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk

omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheid, op grond van artikel 2.1 lid 1 onder b van de Wabo.

1.24 seksinrichting:

een inrichting, bestaande uit een of meer voor publiek toegankelijke besloten ruimten, waarin bedrijfsmatig of op een daarmee vergelijkbare wijze, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden; onder een hiervoor bedoelde inrichting worden in elk geval verstaan: een bordeel, seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, parenclub en erotische massagesalon, al of niet in combinatie met elkaar.

1.25 terras:

een voor het publiek toegankelijk onbebouwd, onoverdekt, buitenterrein dat onderdeel uitmaakt van een (horeca) bedrijf.

1.26 voorgevelrooilijn:

de grens van het bouwvlak die gericht is naar de weg en waarop de bebouwing is georiënteerd.

1.27 woonruimte:

een besloten ruimte, die al dan niet tezamen met één of meer andere ruimten, bestemd is voor de bewoning door één huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand tot de zijdelingse perceelsgrens:

de kortste afstand van het verticale vlak in de zijdelingse perceelsgrens tot enig punt van het op dat bouwperceel voorkomende bouwwerk.

2.2 bebouwd oppervlak van een bouwperceel:

de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen.

2.3 breedte, diepte c.q. lengte van een bouwwerk:

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

2.4 goothoogte van een bouwwerk:

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

2.5 inhoud van een bouwwerk:

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

2.6 bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.7 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.

2.8 peil:

- a. voor bouwwerken, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang vermeerderd met 0,20 m;
- b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende maaiveld of het afgewerkte bouwterrein vermeerderd met 0,20 m.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Agrarisch aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van agrarische activiteiten;
- b. extensieve dagrecreatie;
- c. tuinen, erven en verhardingen;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 gebouwen

Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

3.2.2 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. Er mogen geen silo's en mestopslagplaatsen worden gebouwd;
- b. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m.;
- c. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m.

3.3 Specifieke gebruiksregels

Binnen de bestemming Agrarisch is het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen niet toegestaan.

Artikel 4 Tuin

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Tuin aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen, behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
- b. erkers, behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
- c. verhardingen voor in- en uitritten;
- d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Op deze gronden mogen uitsluitend erkers worden gebouwd ten behoeve van de aangrenzende hoofdgebouwen. Hiervoor gelden de volgende bepalingen:

- a. De horizontale diepte van een erker mag niet meer bedragen dan 1,5 m.
- b. De erker mag over ten hoogste 50% van de breedte van de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw worden gebouwd.
- c. De bouwhoogte van de erker mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. Op de gronden gelegen achter de voorgevelrooilijn mag de bouwhoogte maximaal 2 m bedragen, met uitzondering van:
 1. pergola's waarvan de bouwhoogte maximaal 2,50 m mag bedragen;
 2. kinderspeelwerktuigen waarvan de bouwhoogte maximaal 3 m mag bedragen;
 3. verlichtingsarmaturen, antennes en vlaggenmasten (met uitsluiting van reclamemasten), waarvan de bouwhoogte maximaal 5 m mag bedragen.
- b. Op de gronden gelegen vóór de voorgevelrooilijn mag de bouwhoogte maximaal 1 m bedragen, met uitzondering van:
 1. pergola's waarvan de bouwhoogte maximaal 2,50 m mag bedragen;
 2. overig tuinmeubilair (zoals genoemd in de Woningwet), waarvan de bouwhoogte maximaal 2 m mag bedragen;
 3. verlichtingsarmaturen, antennes en vlaggenmasten (met uitzondering van reclamemasten), waarvan de bouwhoogte maximaal 5 m mag bedragen.

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een vrijstaande woning;
- b. aan-huis-verbonden beroepen;
- c. tuinen, erven en verhardingen;
- d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. Hoofdgebouwen dienen binnen het aangeduide bouwvlak worden gebouwd.
- b. De voorgevel moet worden gesitueerd in de voorgevelrooilijn dan wel op een afstand van niet meer dan 2,5 m daarachter.
- c. De goothoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' is aangegeven.
- d. De bouwhoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' is aangegeven.
- e. De afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrenzen mag niet minder dan 3 m bedragen.

5.2.2 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij woningen gelden de volgende bepalingen:

- a. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd.
- b. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen op een afstand van ten minste 3 m achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd.
- c. De gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen, mag niet meer bedragen dan:
 1. 40 m², indien het bouwperceel kleiner is van 160 m²;
 2. 25% van de oppervlakte van het bouwperceel, indien het bouwperceel een oppervlakte heeft van meer dan 160 m² en minder dan 240 m²;
 3. 60 m², indien het bouwperceel groter is dan 240 m²;
 4. 75 m², indien het bouwperceel groter is dan 1.500 m²;
- d. De goothoogte van een vrijstaand bijgebouw mag niet meer bedragen dan 3 m.
- e. De goothoogte van een aanbouw of aangebouwd bijgebouw mag niet meer bedragen dan de hoogte van de begane-grondlaag van het hoofdgebouw.
- f. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de bouwhoogte van de woning.
- g. De afstand van een vrijstaand bijgebouw tot de woning mag niet minder bedragen dan 3 m.
- h. In afwijking van het bepaalde onder a en b, mag op de gronden behorende tot de voortuin per woning één aanbouw, zoals een portaal of erker worden gebouwd, met dien verstande dat:
 1. de oppervlakte niet meer mag bedragen dan maximaal 6 m²;
 2. de diepte niet meer mag bedragen dan 1,5 m;
 3. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 4 m.

5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd.
- b. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, achter de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat:
 1. de bouwhoogte van pergola's niet meer dan 2,5 m mag bedragen;
 2. de bouwhoogte van overkappingen niet meer dan 2,5 m mag bedragen;
 3. de bouwhoogte van kinderspeelwerktuigen niet meer dan 3 m mag bedragen;

4. de bouwhoogte van verlichtingsarmaturen, antennes en vlaggenmasten niet meer dan 5 m mag bedragen.
- c. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, vóór de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 1 m bedragen, met dien verstande dat:
 1. de bouwhoogte van pergola's niet meer dan 2,5 m mag bedragen;
 2. de bouwhoogte van verlichtingsarmaturen, antennes en vlaggenmasten niet meer dan 5 m mag bedragen.

5.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken:

- a. van het bepaalde in lid 5.2.2 onder b, voor het bouwen van een aanbouw, bijgebouw of overkapping tot op minder dan 3 m van de voorgevelrooilijn dan wel geheel of gedeeltelijk vóór de voorgevelrooilijn, met dien verstande, dat:
 1. het aan- en/of bijgebouw of de overkapping wat betreft de situering en afmetingen past in de stedenbouwkundige opzet van het gebied;
 2. door de bouw van het aan- en/of bijgebouw of de overkapping geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. Dit betekent onder andere dat de bezonning van het uitzicht van de naastgelegen percelen niet onevenredig mogen worden geschaad;
 3. het aan- en/of bijgebouw of de overkapping is verbonden met het hoofdgebouw aan de voorgevel respectievelijk zijgevel dan wel met de voorgevel respectievelijk de zijgevel van het hoofdgebouw één geheel vormt;
 4. de oppervlakte van het aan- en/of bijgebouw of de overkapping ten hoogste 20 m² bedraagt;
 5. de goothoogte van het aan- en/of bijgebouw of de overkapping ten hoogste 2,75 m. bedraagt;
 6. het gedeelte van het gebouw dat voor de voorgevelrooilijn wordt gebouwd, (geheel of nagenoeg geheel) gesloten wanden mag hebben;
 7. de afstand tot de weg, indien de bouwgrens overschreden wordt, minimaal 3 m bedraagt;
- b. van het bepaalde in lid 5.2.2 onder e voor een goothoogte tot maximaal 5 m, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
 1. er mag geen tweede bouwlaag ontstaan;
 2. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en gebouwen mogen niet onevenredig worden aangetast.
- c. van het bepaalde in lid 5.2.2 onder c voor het vergroten van de gezamenlijke oppervlakte van aanbouwen en bijgebouwen tot maximaal:
 1. 55 m², indien het bouwperceel kleiner is van 160 m²;
 2. 35% van de oppervlakte van het bouwperceel, indien het bouwperceel een oppervlakte heeft van meer dan 160 m² en minder dan 240 m²;
 3. 75 m², indien het bouwperceel groter is dan 240 m²;
 4. 90 m², indien het bouwperceel groter is dan 1.500 m².
- d. van het bepaalde in lid 5.2.2 onder g voor een afstand van een vrijstaande bijgebouw tot het hoofdgebouw tot minder dan 3 m., met dien verstande dat de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en gebouwen niet onevenredig worden aangetast.

5.4 Specifieke gebruiksregels

5.4.1 Aan-huis-verbonden beroep

Binnen de bestemming Wonen is de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen toegestaan als nevengeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

- a. De omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 40% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing.
- b. Het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken.
- c. Detailhandel is niet toegestaan.
- d. De activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.

5.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 5.1 voor het toestaan van lichte bedrijvigheid als nevenschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

- a. De omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 40% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing.
- b. Het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken.
- c. Detailhandel is niet toegestaan.
- d. De activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de woonomgeving waarbij geldt dat deze past in milieucategorie 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten.
- e. De activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.

Artikel 6 Waterstaat - Waterkering

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waterstaat - Waterkering aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor:

- a. voorzieningen voor de directe en indirecte kering van het water;
- b. aanleg, instandhouding en/of bescherming van de waterkering;
- c. verhardingen;
- d. groenvoorzieningen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, noodzakelijk voor het beheer en onderhoud van de waterkering mogen worden opgericht tot een maximale bouwhoogte van 3 m..

6.2.3 Afwijking van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 6.2 om te bouwen ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en), met inachtneming van de volgende regels:

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

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

- a. gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksinrichting en/of escortbedrijf, raamprostitutie en straatprostitutie;
- b. het gebruik van bijgebouwen bij een woning als zelfstandige woningen en als afhankelijke woonruimte.

Artikel 9 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken:

- a. van de in deze regels gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. van deze regels en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geeft;
- c. van deze regels en toestaan dat het bouwvlak in geringe mate wordt overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- d. van deze regels ten behoeve van de overschrijding van de voorgevelrooilijn voor de bouw van een luifel aan de voorgevel van een hoofdgebouw, geen woning zijnde, met dien verstande dat:
 1. de overschrijding van de voorgevelrooilijn niet meer mag bedragen dan 2 m;
 2. de bouwhoogte van de luifel niet meer mag bedragen dan de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;
 3. er geen bezwaren bestaan vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid;
- e. van deze regels en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes, en naar aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, met dien verstande dat:
 1. de inhoud per gebouwtje niet meer dan 50 m³ mag bedragen;
 2. de bouwhoogte niet meer dan 3,5 m mag bedragen;
- f. van deze regels ten aanzien van de maximaal toegestane bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot:
 1. ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, tot niet meer dan 40 m;
 2. ten behoeve van waarschuwings- en/of communicatiemasten tot niet meer dan 50 m;
 3. ten behoeve van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot niet meer dan 10 m;
- g. van deze regels ten aanzien van de maximaal toegestane bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van een overschrijding van deze maximaal toegestane bouwhoogte voor plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, lichtkappen en technische ruimten, met dien verstande dat:
 1. de maximale oppervlakte van de vergroting niet meer mag bedragen dan 10% van het betreffende platte dakvlak of de horizontale projectie van het schuine dakvlak;
 2. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 1,25 maal de maximaal toegestane bouwhoogte van het betreffende gebouw.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht

10.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan aanwezig of in uitvoering is, dan wel 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 in afwijking van het bepaalde onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a met maximaal 10%.
- c. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

10.2 Overgangsrecht gebruik

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

Artikel 11 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Donkerstraat (ong.), Heesselt.