

GEMEENTE WEST BETUWE

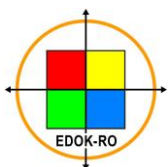


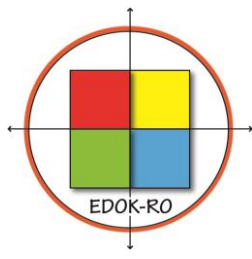
Bestemmingsplan

Achterweg 33

Rumpt

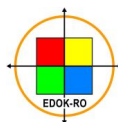
Vastgesteld





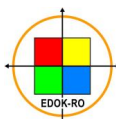
EDOK-RO
Van Breugelplantsoen 81
3771 VN Barneveld
☎ 06 – 1395 0955
@ info@edok-ro.nl
🌐 www.edok-ro.nl

Documenttitel	Bestemmingsplan Achterweg 33, Rump
Status	Vastgesteld
Datum	11-12 2023
Gemeente	West Betuwe
Webadres gemeente	www.westbetuwe.nl
Projectnummer	2022-JdG-01
Opdrachtgever	Bouwkundig ontwerp bureau JORDESIGN
Contactpersoon	Dhr. J. de Groot
Opsteller	EDOK-RO
Contactpersoon	Dhr. E. Dokter

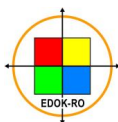


Inhoudsopgave

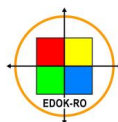
Vaststellingsbesluit	5
Toelichting	7
Hoofdstuk 1 Inleiding	9
1.1 Aanleiding	9
1.2 Ligging plangebied	9
1.3 Vigerend bestemmingsplan	11
1.4 Bij het plan behorende stukken	12
1.5 Leeswijzer	12
Hoofdstuk 2 Huidige en toekomstige situatie	13
2.1 Historie	13
2.2 Huidige situatie	13
2.3 Toekomstige situatie	14
2.4 Parkeren	17
2.5 Duurzaamheid	17
Hoofdstuk 3 Beleid	19
3.1 Rijksbeleid	19
3.2 Provinciaal beleid	20
3.3 Regio	22
3.4 Gemeentelijk beleid	22
Hoofdstuk 4 Planologische- en milieuaspecten	25
4.1 Archeologie	25
4.2 Bodem	26
4.3 Water	26
4.4 Externe veiligheid	30
4.5 Flora en fauna	32
4.6 Geluid	35
4.7 Luchtkwaliteit	36
4.8 Bedrijven en milieuzonering	37
4.9 Parkeren en verkeer	38
4.10 Duurzaam bouwen	39
4.11 Onderzoeksplicht vanwege mer-wetgeving	40
Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving	43
5.1 Plansystematiek	43
5.2 Opzet van de regels	43
5.3 De bestemmingen	43
Hoofdstuk 6 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	47
6.1 Economische uitvoerbaarheid	47
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	47
Bijlagen	49
Bijlage 1 Verkennend bodem en aanvullend asbest in de grond onderzoek	51
Bijlage 2 Watertoets	53
Bijlage 3 Quickscan natuurtoets	55
Bijlage 4 Stikstofonderzoek	57
Bijlage 5 Aanvullende natuuronderzoeken	59
Bijlage 6 Zienswijzennota	61

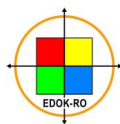


Regels		63
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	65
Artikel 1	Begrippen	65
Artikel 2	Wijze van meten	69
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	71
Artikel 3	Agrarisch met waarden - Landschapswaarden	71
Artikel 4	Wonen	73
Artikel 5	Waarde - Archeologie 2	75
Artikel 6	Waarde - Archeologie 3	77
Artikel 7	Waarde - Archeologie 4	79
Artikel 8	Waarde - Nieuwe Hollandse Waterlinie	81
Hoofdstuk 3	Algemene regels	83
Artikel 9	Anti-dubbeltelregel	83
Artikel 10	Algemene bouwregels	85
Artikel 11	Algemene gebruiksregels	87
Artikel 12	Algemene afwijkingsregels	89
Artikel 13	Overige regels	91
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	93
Artikel 14	Overgangsrecht	93
Artikel 15	Slotregel	95
Bijlagen		97
Bijlage 1	Universele waarden Hollandsche Waterlinie	99
Verbeelding		101

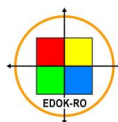


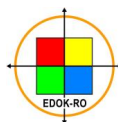
Vaststellingsbesluit





Toelichting





Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Achterweg 33 Rumpt staat een vrijstaande woning met een aangebouwde garage, een vrijstaande schuur en enkele kleinere opstallen. Er is een principeverzoek ingediend om de woning, de aangebouwde garage en de kleinere opstallen te slopen en hier twee woningen te realiseren in de vorm van een twee-onder-één kap woning. De vrijstaande schuur op het perceel blijft daarbij deels behouden.

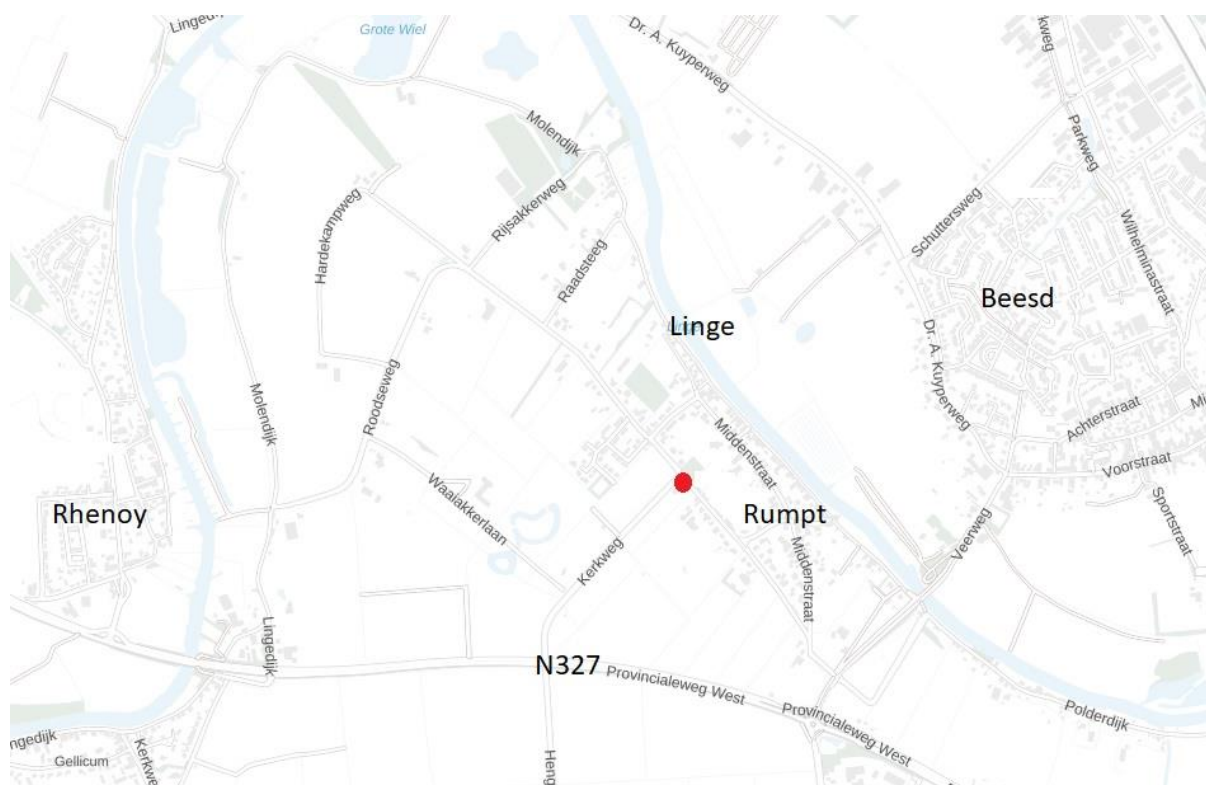
Het college van burgemeester en wethouders heeft op 6 september 2022 besloten om in principe medewerking te verlenen aan dit verzoek. De bereidheid tot het verlenen van medewerking houdt het volgende in:

1. De ontwikkellocatie betreft het perceel Achterweg 33 Rumpt.
2. Op de locatie mag een twee-onder-één kap woning worden gerealiseerd, waarbij de uitstraling als één woning is. De bestaande woning, de aangebouwde gara
3. ge en enkele overige opstallen moeten gesloopt worden.

Om de nieuwbouw te kunnen realiseren is dit bestemmingsplan opgesteld.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Achterweg 33, in de kernrand van Rumpt.



Figuur 1.1: Ligging plangebied (rode stip) in Rumpt

Het plangebied is gelegen op de hoek Achterweg - Kerkweg.



Figuur 1.2: Luchtfoto, directe omgeving

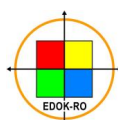
Kadastrale gegevens



Figuur 1.3: Uitsnede kadastrale kaart

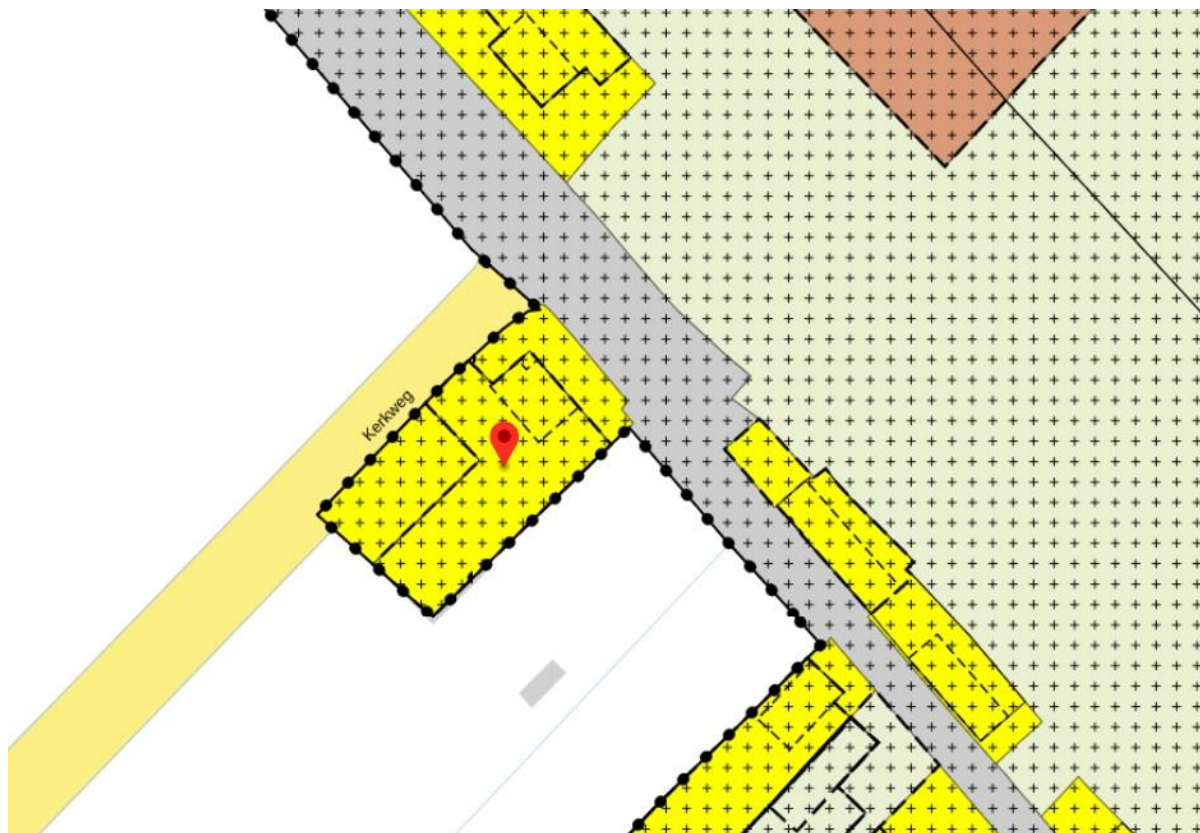
Kadastrale kaart met globale plangrens

Kadastraal gemeente : Deil
Sectie : N
Nummers : 803, 938, 939 en 940



1.3 Vigerend bestemmingsplan

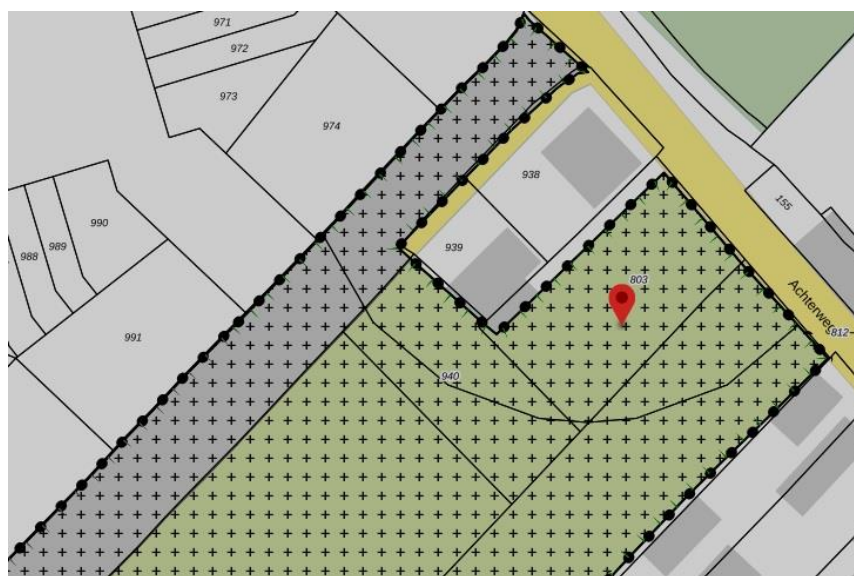
Voor een deel van het plangebied geldt 'Geconsolideerde versie kern Rumpt 2013' (27 maart 2015).



Figuur 1.4: Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Geconsolideerde versie kern Rumpt 2013'

Ter plaatse van het plangebied geldt de enkelbestemming 'Wonen' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2'. De maximum goot- en bouwhoogte bedraagt respectievelijk 4,5 en 8 meter. Er is één woning toegestaan. Om de twee-onder-één-kapwoning mogelijk te maken is dit bestemmingsplan opgesteld.

Voor een deel van het plangebied geldt bestemmingsplan 'Buitengebied 2022' (21 december 2021).



Figuur 1.5: Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied 2022'

Ter plaatse van het plangebied geldt de enkel bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden en de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 4' en 'Waarde - Nieuwe Hollandse Waterlinie'.

Tevens gelden deels de gebiedsaanduidingen 'milieuzone - beschermingszone leefgebied natte dooradering' en 'overige zone - accessen'.

Voor het gehele plangebied geldt 'Paraplubestemmingsplan Parkeren 2019' (30 juni 2020). Hierin is het parkeerbeleid juridisch-planologisch vastgelegd door middel van een uniforme regeling.

1.4 Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "**Achterweg 33, Rumpt**" bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding, schaal 1 : 1.000 tekening nummer: **NL.IMRO.1960.RUMAchterweg33-VSG1**;
- regels;
- toelichting.

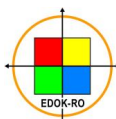
Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plangebied begrepen gronden en opstallen aangegeven.

In de regels zijn bepalingen opgenomen teneinde de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van deze toelichting, waarin nader wordt ingegaan op:

- de planbeschrijving;
- het beleid;
- de planologische- en milieuaspecten;
- toelichting op de regels;
- uitvoerbaarheid.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de voorgenomen plannen. Hoofdstuk 3 geeft een beschrijving van het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Om tot een gedegen planontwikkeling te komen zijn diverse onderzoeken uitgevoerd, die inzicht geven in de ontwikkelingsmogelijkheid van het gebied. Hoofdstuk 4 geeft een samenvatting van deze onderzoeken. Hoofdstuk 5 gaat in op de bijbehorende planologisch-juridische regeling en hoofdstuk 6 gaat tot slot in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.



Hoofdstuk 2 Huidige en toekomstige situatie

2.1 Historie

In de 10e eeuw wordt al melding gemaakt van Rumpst. Evenals Gellicum wordt Rumpst in de 12e eeuw een heerlijkheid. De tegenwoordige hervormde kerk behoorde zeer waarschijnlijk bij de Abdij van Mariënweerd. Medio 19e eeuw wordt de R.K. kerk gesticht: een waterstaatskerkje met de pastorie onder één dak.

Rumpst bestaat uit een langgerekt dijklint en twee polderlinten die aan de oostzijde samenkomen. De Linge loopt hier vlak langs de dijk. Het directe contact tussen het dorp en de Linge is typerend voor het dorp en levert fraaie uitzichten op. Ook de relatie met de komgronden is fraai. Een kleine goed gesitueerde uitbreiding doet hier geen afbreuk aan. Het bebouwingsbeeld is landelijk en agrarisch van aard. Het heeft een gemengd karakter, maar de historische kenmerken als kleine gebouwen gemengd met schuren en bijgebouwen, rieten daken en veel groen van grote zijtuinen beheersen het beeld. De Middenstraat is ontstaan als onderstraat of achterpad van de aan de dijk gelegen erven en heeft daardoor een asymmetrisch profiel.

Op de minuutkaart 1811-1832 is al te zien dat er in het plangebied bebouwing aanwezig is.



Figuur 2.1: Uitsnede Minuutkaart 1811-1832 (plangebied rode cirkel)

2.2 Huidige situatie

Op het perceel staat een woonhuis met aangebouwde garage en enkele opstallen. Aan de noord-west zijde (overzijde Kerkstraat) worden 33 woningen gerealiseerd. Verder wordt het perceel omringd door weilanden.



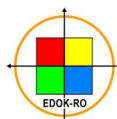
Figuur 2.2: Overzicht bestaande situatie

2.3 Toekomstige situatie

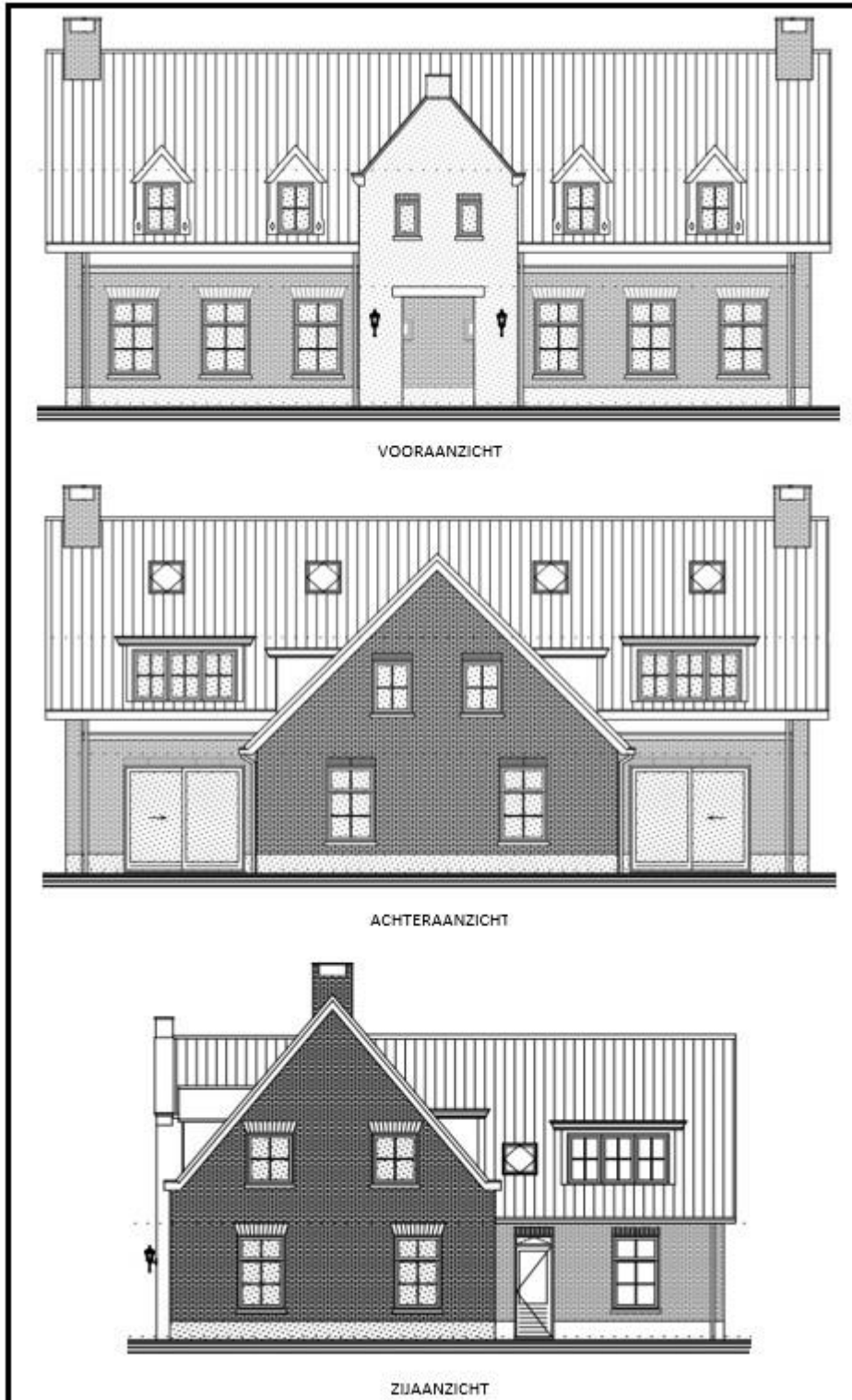
Om de twee-onder-één-kapwoning mogelijk te maken worden het bestaande woonhuis en enkele opstallen gesloopt (zie figuur 2.3).



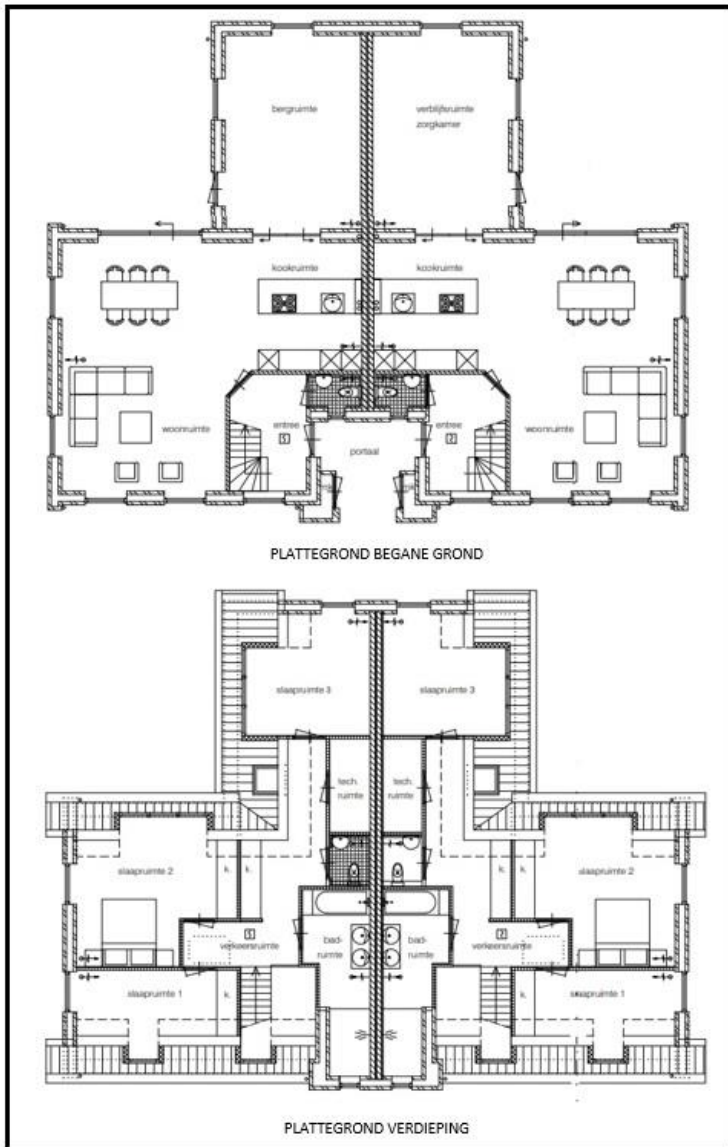
Figuur 2.3: Overzicht te slopen bebouwing



De nieuwe twee-onder-één-kapwoning is ontworpen door Jordesign uit Beesd. Hierna volgen de indicatieve gevelbeelden en plattegronden. De maximale goothoogte bedraagt circa 4 meter en de maximale bouwhoogte bedraagt circa 9 meter.



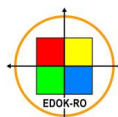
Figuur 2.4: Indicatieve gevelaanzichten



Figuur 2.5: *Indicatieve plattegronden*

Materiaal en kleurgebruik

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Gevelplint	pleisterwerk	grijs
Gevel	baksteen	roodbont
Kozijnen	kunststof	wit
Ramen	kunststof	donkerblauw
Deuren	kunststof	donkerblauw
Dak schuin	pannen	grijs
Dak kapel	zink	natuur
Dakgoot	hout	grijswit
Gootlijst	hout	grijswit
Deksteen	hardsteen	antraciet

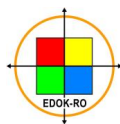


2.4 Parkeren

Het parkeren vindt plaats binnen het plangebied. De woningen worden ontsloten op de Achterweg. Zie verder voor parkeren paragraaf 4.9.1.

2.5 Duurzaamheid

De woningen wordt volledig volgens bouwbesluitnormen en bouwverordening uitgevoerd. De verwarming vindt plaats door middel van een warmtepomp en er wordt gebruikt gemaakt van zonnepanelen. Er wordt gestreefd naar bijna energie neutraal.



Hoofdstuk 3 **Beleid**

Het (inter)nationale en provinciale beleid is neergelegd in verschillende nota's betreffende de ruimtelijke ordening, alsmede in de verschillende structuurvisies. Een "doorzetting" van dit beleid vindt veelal plaats in verschillende gemeentelijke en provinciale uitwerkingsnota's, beleidsplannen en bestemmingsplannen. Ook binnen de voormalige gemeente Geldermalsen is dit het geval. Het beleid zoals dat door de hogere overheden wordt voorgestaan, is veelal van een andere schaal en aard dan de schaal die noodzakelijk is voor het opstellen van een (kleinschalig) bestemmingsplan.

In dit hoofdstuk wordt dan ook uitsluitend ingegaan op de voor de ontwikkeling van het plangebied relevante ruimtelijk beleid.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is van kracht sinds 13 maart 2012. Deze structuurvisie vormt het integrale kader voor het rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. De SVIR vervangt de Nota Ruimte uit 2005.

In de Structuurvisie wordt onder meer gesteld dat een actualisatie van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid nodig was, omdat de verschillende beleidsnota's op het gebied van ruimte en mobiliteit waren gedateerd door nieuwe politieke accenten en veranderende omstandigheden zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen die onder andere ontstaan omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden.

De SVIR geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en vormt het kader voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. Nederland heeft ruimte nodig om te leven en te bewegen, om economisch te kunnen blijven groeien en voor burgers en bedrijven om initiatief te nemen. Het Rijk kan en wil niet alles zelf doen, en geeft daarom meer ruimte aan provincies en gemeenten om in te spelen op de eigen situatie, zelf beslissingen te nemen en geven ruimte aan burgers en bedrijven voor initiatief en ontwikkeling Infrastructuur en ruimte worden door alle overheden in samenhang opgepakt.

Om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden zijn in de SVIR zijn drie hoofddoelen voor de voor de middellange termijn (2028) benoemd:

1. Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland.
2. Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid, waarbij de gebruiker voorop staat.
3. Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden blijven.

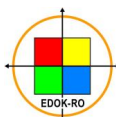
De drie rijksdoelen zijn in het SVIR uitgewerkt tot dertien (thematische) 'onderwerpen van nationaal belang'. In het SVIR worden geen beleidsuitspraken gedaan die specifiek van toepassing zijn voor de omgeving van Geldermalsen.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De wetgever heeft in de Wro, ter waarborging van de nationale of provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien provinciale of nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens algemene maatregel van bestuur respectievelijk bij of krachtens provinciale verordening regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen.

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), beter bekend als de Algemene Maatregel van Bestuur (AMVB) Ruimte, zijn 13 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen. Het Barro is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Het Barro is op 30 december 2011 deels in werking getreden en met enkele onderwerpen aangevuld per 1 oktober 2012. Het betreft de volgende nationale belangen uit de SVIR:

1. Rijksvaarwegen.
2. Project Mainportontwikkeling Rotterdam.



3. Kustfundament.
4. Grote Rivieren.
5. Waddenzee en waddengebied.
6. Defensie.
7. Hoofdwegen en landelijke spoorwegen.
8. Elektriciteitsvoorziening.
9. Buisleidingen van nationaal belang voor het vervoer van gevaarlijke stoffen
10. Ecologische hoofdstructuur.
11. Primaire waterkeringen buiten het kustfundament.
12. IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte) en
13. Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Er zijn met de voorgenomen ontwikkelingen geen belemmeringen vanuit de Barro.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is per 1 juli 2017 gewijzigd.

De Laddertoets moet worden uitgevoerd wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In artikel 1.1.1 onder i van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip stedelijke ontwikkeling vastgelegd. Als stedelijke ontwikkeling wordt genoemd:

'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'

In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Voor woningbouwlocaties geldt volgens de overzichtsuitspraak dat 'in beginsel' sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er meer dan 11 woningen gerealiseerd worden. Voor wonen is daarmee de lijn, dat er vanaf 12 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van twee woningen mogelijk. Er is daarom geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van het Bro.

Derhalve is de laddertoets niet noodzakelijk.

3.1.4 Conclusie

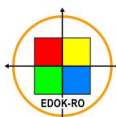
Door het nationale karakter van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en de kleine schaal van onderhavig plan, heeft dit plan zeer beperkt raakvlak met het nationale beleid. Onderhavig plan sluit wel aan op een van de voornaamste uitgangspunten van de structuurvisie. De wijziging vindt plaats binnen de bebouwde kom.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

Sinds 1 maart 2019 gelden de nieuwe Omgevingsvisie Gaaf Gelderland en de geactualiseerde Omgevingsverordening. Op 19 december 2018 stelden Provinciale Staten deze vast en deze is op 1 maart 2019 in werking getreden.

Om Gelderland voor mensen en bedrijven aantrekkelijk te houden, is de kwaliteit van de leefomgeving van groot belang. Bovendien draagt een goede kwaliteit van de leefomgeving bij aan gezondheid. Goed bereikbare voorzieningen, aansprekende evenementen, unieke cultuurhistorie, inspirerende culturele voorzieningen, een mooie natuur; het is allemaal van belang. Ook goed wonen hoort daarbij. Gelderland heeft op woongebied een bijzondere positie met uiteenlopende woonkwaliteiten, zowel stedelijke als landelijke. De Gelderse streken hebben ieder hun eigen aard, waar mensen zich thuis en verbonden met elkaar voelen. In onze groeiende Gelderse steden komen veel activiteiten samen. Tegelijkertijd investeren we in een vitaal platteland, juist als daar krimp plaatsvindt. Om het landschap open, groen en het voorzieningenniveau op peil te houden en leegstand te voorkomen, is bouwen binnen bestaand verstedelijkt gebied ons vertrekpunt. Wij geven de voorkeur aan het benutten van bestaande gebouwen. Wij gaan voor concentraties van bebouwing. Pas als er geen andere goede mogelijkheden zijn, breiden we uit aan de randen van onze steden of dorpen.



Woonwensen veranderen door de tijd en met de leeftijd. Mensen worden ouder, wonen steeds langer alleen en zelfstandig, worden steeds meer energiebewust en zijn mobieler dan vroeger, waardoor ze ook meer en makkelijker verhuizen. De dynamiek op de woningmarkt is groot, ook als gevolg van ontwikkelingen in de Randstad. Het grootste deel van de woningen die we in 2050 in Gelderland nodig hebben, staat er al. Maar deze woningen zijn niet klaar voor de toekomst en moeten aangepast of vervangen worden. Soms zijn zelfs tijdelijke woonvormen nodig willen we snel in kunnen spelen op de vraag. Voor de provincie staat een goede balans tussen de vraag en aanbod van woningen in verschillende prijscategorieën voorop, ook voor specifieke doelgroepen. De provincie heeft zorg en aandacht voor de woonbehoeften van alle Gelderlanders. Ook zijn de meeste woningen verre van energieneutraal en klimaatbestendig. De provincie stimuleert innovaties op dit terrein, zoals het aardgasloos maken van bestaande woningen en het verduurzamen van woonwijken. Ook kijkt de provincie naar het vraagstuk van klimaatadaptatie en hoe zij wonen slimmer kunnen aanpakken. Voldoende groene ruimte, koele plekken, opvang van water in het licht van de klimaatverandering is immers van belang, zeker met het oog op de gezondheid van de inwoners.

De provincie streeft naar een duurzaam en divers woon- en leefklimaat, dat steeds weet te anticiperen op ontwikkelingen om de economische kracht en kwaliteit van leven in Gelderland: nu en in de toekomst te verbeteren.

De provincie heeft de ambitie:

- Om een aanbod aan woningtypen en woonmilieus passend bij de diversiteit aan woningvraag; voor ieder een passende, duurzame woning. De provincie wil de bestaande bebouwde omgeving optimaal benutten met voldoende ruimte voor klimaatadaptieve maatregelen.
- Alle nieuwbouw wordt aardgasloos aangelegd en zoveel mogelijk circulair gebouwd. In 2035 zijn alle (bestaande) wijken van het aardgas.
- Woningen in Gelderland zijn in 2050 klimaatneutraal.

Conclusie

De bebouwing wordt gerealiseerd binnen de bebouwde kom en is levensloopbestendig, gesitueerd nabij voorzieningen en wordt zorgvuldig ingepast in haar omgeving. Het plan sluit hiermee aan op de omgevingsvisie Gaaf Gelderland.

3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

Op 24 september 2014 is de Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld door Provinciale Staten van de provincie Gelderland. Het Actualisatieplan 7 Omgevingsverordening is vastgesteld en in maart 2021 geconsolideerd.

De Omgevingsverordening is een uitwerking van de Omgevingsvisie. De regels in de verordening kunnen betrekking hebben op het hele provinciale grondgebied, delen hiervan of gebiedsgerichte thema's. De onderwerpen die in de verordening aan de orde komen en waarvoor regels opgenomen zijn, zijn: wonen, bedrijvigheid, glastuinbouw, veehouderij, grond- en drinkwater, natuur en landschap, energie, gebruik gesloten stortplaatsen, grondwaterbescherming met het oog op de waterwinning, bodem, geluidhinder, vaarwegen, regionaal waterplan, handelingen in watersystemen, wegen, vervoer gevaarlijke stoffen en luchtvaart.

Planspecifiek

In artikel 2.2.1.1 van de omgevingsverordening wordt gesteld dat in een bestemmingsplan nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen slechts worden toegestaan wanneer dit past in het geldende door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma successievelijk de door Gedeputeerde Staten vastgestelde kwantitatieve opgave wonen voor de betreffende regio. De voorgenomen ontwikkeling betreft een inbreidingslocatie, waarbij de bestaande bebouwing wordt vervangen voor twee woningen. Daarmee past het initiatief binnen het provinciale woonbeleid.

3.3 Regio

3.3.1 Regionale Woningbouwprogrammering

Door de provincie wordt elke paar jaar een prognose opgesteld over de toekomstige woningbehoefte. Deze prognoses zijn voor de provincie input voor afspraken met regio's over het woningbouwprogramma. Het maken van deze afspraken wordt door de provincie opgelegd via de Omgevingsverordening Gelderland.

In deze paragraaf wordt ingegaan op de meest recente provinciale prognose en het regionale afsprakenkader. In paragraaf 3.4.3 Woonvisie West Betuwe 2020-2030 "Wonen naar behoefte" wordt nader ingegaan op het gemeentelijke woningbouwprogramma.

Voor de periode 2015-2025 hanteert de provincie een kwantitatieve opgave van 7.000 tot 8.600 woningen voor de Regio Rivierenland. Vanwege een extra taakstelling in de sociale sector (onder meer vanwege de huisvesting van Statushouders) en vanwege aantrekkende vraag door de aantrekkende economie lijkt er ruimte te ontstaan om de prognoses naar boven bij te stellen.

Binnen de door de provincie vastgestelde kwantitatieve opgave, dienen de gemeenten binnen Regio Rivierenland hun programma's op elkaar af te stemmen. Daarbij is ook aandacht voor de kwalitatieve opgave: de juiste woning op de juiste plaats. Voor een goede afstemming vindt periodiek ambtelijk en bestuurlijk overleg over het regionale woningbouwprogramma plaats.

Omdat er binnen de regio veel plannen voor woningbouw waren, is het regionale woningbouwprogramma erop gericht om alle plannen in de regio te inventariseren. Alle plannen worden getoetst op de planstatus, de mate van urgentie en de mate waarin het plan aansluit bij de effectieve kwalitatieve vraag. Vervolgens worden plannen ingedeeld in drie categorieën:

1. Kansrijke projecten en/of korte termijn.
2. Projecten met aandachtspunten en/of middellange termijn (5 tot 10 jaar).
3. Harde plan capaciteit voor de langere termijn en/of reserveprojecten.

In principe is iedere gemeente verantwoordelijk voor haar eigen (kwantitatieve en kwalitatieve) deel van de regionale opgave. In geval van knelpunten, wordt op regionaal niveau overleg gevoerd over de mogelijkheden om woning aantallen of bijzondere doelgroepen her te verdelen.

De gemeente West Betuwe heeft aangegeven dat de woningen passen binnen het 'Toetsingskader voor nieuwe woningbouwplannen'. Hiermee blijft het plan binnen de kaders die provincie en regio stellen. Aparte goedkeuring van de provincie is op dit bouwprogramma niet nodig.

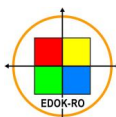
3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie West Betuwe

De Omgevingsvisie West Betuwe is het zelfbindend document voor de gemeente om ruimtelijke ontwikkelingen te toetsen aan de wenselijke ontwikkelingsrichtingen van de leefomgeving van de gemeente. Met deze omgevingsvisie wil de gemeente vooruit blikken naar het West Betuwe van 2040. Hiermee worden de visies van de gemeenten Geldermalsen, Neerijnen en Lingewaal samengevoegd en doorgetrokken tot 2040.

Voor de komende decennia is de gemeente West Betuwe voornemens om de woningvoorraad te vergroten. Hierbij is het van belang dat de ontwikkeling in alle kernen van West Betuwe evenwichtig verloopt en past bij de schaal van de desbetreffende kern.

Nieuwe plannen moeten bij voorkeur bijdragen aan de diversiteit van de woningvoorraad. Het planvoornemen is in lijn met de ontwerp Omgevingsvisie door de toevoeging van een extra woning ten opzichte van de huidige situatie. Hierdoor wordt de woonvoorraad in Rumpt vergroot en past het bij de schaal van Rumpt. Door de eigentijdse inpassing in het straatbeeld draagt het voornemen ook bij aan de diversiteit van de woningvoorraad.



3.4.2 Lekker leven langs de Linge

Structuurvisie Gemeente Geldermalsen 2009 - 2015

In de raadsvergadering van 23 februari 2010 is de Structuurvisie Gemeente Geldermalsen 2009 - 2015: "Lekker leven langs de Linge" vastgesteld. Deze structuurvisie vormt het ruimtelijk kader voor de gemeente Geldermalsen voor de periode tot 2015, waarin ontwikkelingen en ambities voor de korte en lange termijn in zowel kwantitatieve als kwalitatieve zin zijn opgenomen.

De basis voor de nota 'Lekker leven langs de Linge' wordt gevormd door de kernkwaliteiten van de voormalige gemeente Geldermalsen. De drie kwaliteiten zijn:

- Landschapskwaliteit, als drager van ruimtelijke kwaliteit.
- Knooppuntkwaliteit, zorgt voor economische en infrastructurele ontwikkeling.
- Kernkwaliteit: 'eenheid in verscheidenheid'.

Ambitie

- Meer woningen geschikt voor ouderen.
- Meer meergezinswoningen (indicatie: 40%).
- Meer goedkope koopwoningen.
- Meer betaalbare meergezins-huurwoningen (indicatie: 10%).
- Meer dure huurwoningen (indicatie: 15%).
- Terugbrengen van het aandeel dure koopwoningen (indicatie: 30% van voorraad).
- Landelijk wonen in het buitengebied realiseren door functieverandering, hergebruik van gebouwen en woningsplitsing.
- Inbreiding gaat in beginsel voor uitbreiding.

Conclusie:

Aangezien er sprake is van twee levensloopbestendige woningen en er tevens sprake is van inbreiding, past het plan binnen de gestelde ambitie.

3.4.3 Woonvisie West Betuwe 2020-2030 "Wonen naar behoefte"

West Betuwe is een geliefde en aantrekkelijke woongemeente, niet alleen voor de eigen inwoners maar ook voor woningzoekenden uit Rivierenland en andere regio's. Er is veel bedrijvigheid, er wordt flink gebouwd, en bedrijven en inwoners zijn via weg, water en spoor uitstekend verbonden met grote steden en werklocaties elders. De 26 dorpen en kleine stadjes zijn dorps, ruim en groen, en alle dagelijkse voorzieningen zijn in de gemeente beschikbaar. Het is een aangename en rustige thuishaven.

Ondertussen gebeurt er van alles in de wereld. Zo zorgt de grote druk op de woningmarkt in de Randstad voor toenemende vraag naar woningen in omliggende gebieden. Rijk en provincie stimuleren versnelling van woningbouw. En de voortgaande vergrijzing vraagt om nieuwe woonzorg-arrangementen.

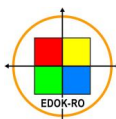
Met de woonvisie geven we aan hoe West Betuwe de komende 10 jaar op deze en andere trends wil inspelen. We willen een toekomstbestendige woningmarkt, waarin ruimte is voor alle doelgroepen, zodat we een leefbare, maar ook groene gemeente zijn en blijven. We willen een woningaanbod dat aansluit op de behoefte van de Inwoners. Dorpen waar jong en oud naar tevredenheid wonen.

Binnen de woonvisie wordt uitgegaan van een viertal leidende principes:

- beschermen van de unieke landschappelijke kwaliteiten en het karakter van West Betuwe en haar kernen;
- voor elke inwoner is een passende woning haalbaar en betaalbaar;
- ieder kan gezond en veilig wonen;
- woningbouw is mogelijk in elke kern, passend bij de aard en schaal van de kern. Extra groei krijgt de ruimte in de A2-corridor.

De beleidskeuzes die hier bij horen zijn:

- Nieuwbouwplannen krijgen een goede mix van duur, middelduur en goedkoop (sociale huur en goedkope koop). In nieuwe plannen in de woningbouwprogrammering nemen we tenminste 30% goedkoop (koop tot € 230.000,- en huur tot € 737,14) en 30% in het middensegment op (duurdere huur en koopwoningen tussen € 230.000,- en € 400.000,-).
- In de sociale woningmarkt is sprake van een transitieopgave. We bouwen sociale huurwoningen



voor ouderen en kleine huishoudens. T.b.v. de transitie wordt bestaand bezit beperkt verkocht, waarbij in plaats van deze woningen nieuwe worden gerealiseerd die passen bij de vraag. De verkoop op beperkte schaal van bestaand bezit biedt kansen voor koopstarters.

- We stimuleren doorstroming van ouderen en faciliteren koopstarters bij het kopen van een goedkope woning.
- We bieden ruimte voor huisvesting van overlast veroorzakende inwoners.

Planspecifiek

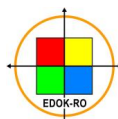
Voorliggend plan draagt bij aan het beschreven oplossen van de grote woningbehoefte in de gemeente.

Het plan wordt zorgvuldig ingepast in de omgeving zoals beschreven in paragraaf 2.3.

Vanuit het woonbeleid volgen geen aanvullende randvoorwaarden waarmee in het plan rekening gehouden moet worden.

3.4.4 Conclusie

Dit plan is passend aan c.q. niet strijdig met het gemeentelijke beleid.



Hoofdstuk 4 Planologische- en milieuaspecten

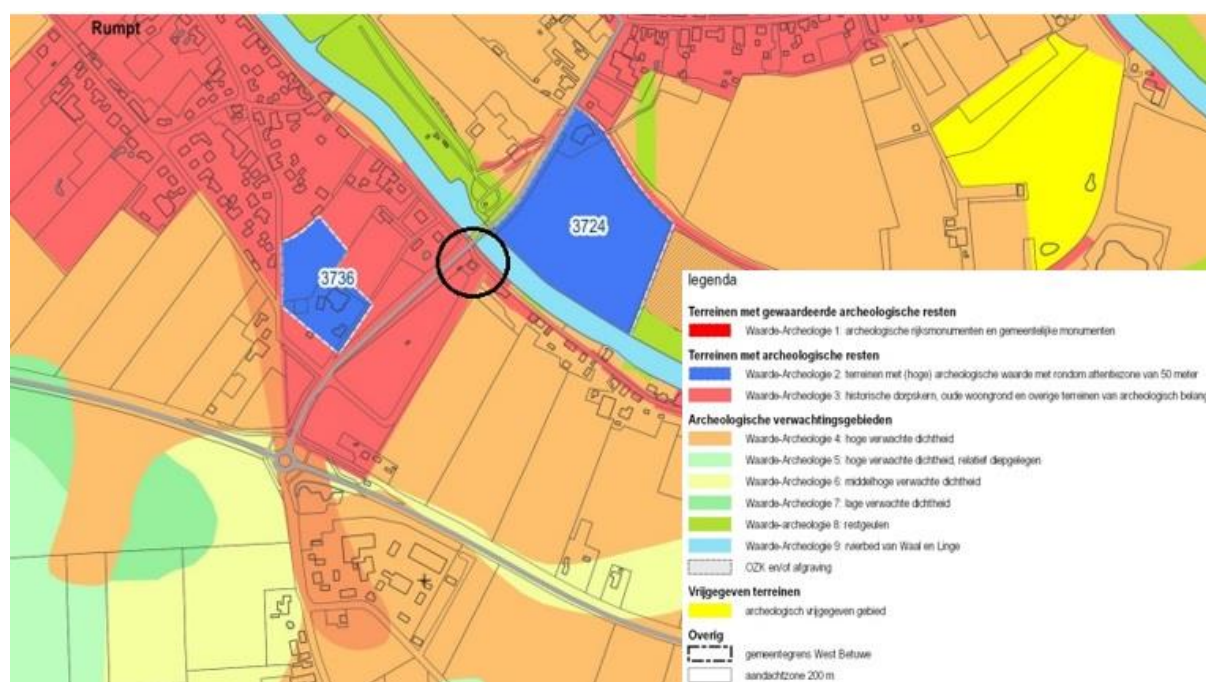
4.1 Archeologie

4.1.1 Inleiding

Het Europees Verdrag inzake de bescherming van archeologisch erfgoed (het verdrag van Valletta, kortweg Malta genoemd) is in 1992 door twintig Europese staten, waaronder Nederland, getekend en werd in 1998 met een goedkeuringswet bekrachtigd. Vervolgens werd het verdrag op 1 september 2007 in de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. Het Verdrag van Valletta (Malta) gaat uit van het in de bodem bewaren van archeologische waarden op de locatie zelf ('in situ'). De achterliggende gedachte is dat de bodem zich nog steeds als de beste bewaarplaats bewezen heeft. Een andere gedachte, die hierbij speelt, is het gegeven dat latere generaties mogelijk over betere technieken van opgraven kunnen beschikken. Malta wil verder bevorderen dat in een zo vroeg mogelijk stadium van ruimtelijke ordening al rekening wordt gehouden met archeologische waarden. Tenslotte gaat het verdrag uit van het beginsel 'de veroorzaker betaalt'. Dat wil zeggen dat degene die de bodem wil verstoren het archeologisch (voor)onderzoek en de eventuele opgraving zelf moet betalen.

4.1.2 Onderzoek

Uit de archeologische beleidskaart van de gemeente West Betuwe, van 2021 blijkt dat voor het plangebied geldt: Waarde-Archeologie 3: historische dorpskern, oude woongrond en overige terreinen van archeologisch belang.



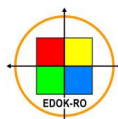
Figuur 4.1: Uitsnede archeologische beleidskaart

Voor Waarde-Archeologie geldt dat voor bodemingrepen dieper dan 30 cm-Mv en groter dan 100 m² vroegtijdig waardestellend archeologisch vooronderzoek conform KNA noodzakelijk is.

De nieuw te bouwen twee-onder-een-kapwoning komt nagenoeg op de locatie van de huidige te slopen woning. De benodigde bodemingreep is daarom minder dan 100 m², waardoor er geen archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

4.1.3 Conclusie

Archeologie is geen belemmering voor de realisatie van het plan.



Ook voor het vrijgegeven plangebied bestaat altijd de mogelijkheid dat er tijdens graafwerkzaamheden toch losse sporen en vondsten worden aangetroffen. Op grond van artikel 5.10 van de Erfgoedwet, dient zo spoedig mogelijk melding te worden gemaakt van de vondst bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

4.2 Bodem

4.2.1 Inleiding

Op grond van het Bro moet in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening worden gehouden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen moet worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig moet worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Voor een nieuw geval van bodemverontreiniging geldt, in tegenstelling tot oude gevallen (voor 1987), dat niet functiegericht maar in beginsel volledig moet worden gesaneerd. Nieuwe bestemmingen moeten bij voorkeur worden gerealiseerd op bodem die geschikt is voor het beoogde gebruik.

4.2.2 Onderzoek

In maart 2023 is door RPS advies- en ingenieursbureau bv een verkennend bodemonderzoek en aanvullend asbest-in-grondonderzoek uitgevoerd om de milieuhygiënische bodemkwaliteit te bepalen en of deze een belemmering vormt voor de bouwplannen (zie Bijlage 1).

Uit het onderzoek blijkt dat de grond maximaal licht verontreinigd is met zware metalen en PAK en het grondwater is licht verontreinigd met barium en VOCl.

De onderzoekshypothese (verdacht op bodemverontreiniging) wordt aanvaard, omdat er lichte verontreinigingen zijn aangetoond.

De milieuhygiënische kwaliteit van de bodem is door middel van dit bodemonderzoek in voldoende mate in beeld gebracht. De aangetoonde lichte verontreinigingen in de bodem vormen geen belemmering voor de voorgenomen sloop- en bouwplannen op het perceel.

Bij eventuele graafwerkzaamheden dient rekening gehouden te worden met de aangetroffen verontreinigingen in de bodem. Grond die tijdens graafwerkzaamheden binnen de onderzoekslocatie vrijkomt, mag zonder verder onderzoek binnen de onderzoekslocatie teruggebracht worden. Het is echter niet de bedoeling dat de verontreinigde grond als aanvulling dient of wordt gemengd met schone(re) grond.

Wanneer grond van de onderzoekslocatie of naar buiten de geldende bodemkwaliteitszone moet worden afgevoerd, geeft dit verkennend bodemonderzoek onvoldoende informatie over de hergebruiks- mogelijkheden en wordt door de ontvanger een partijkering (AP04) geëist.

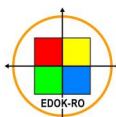
4.2.3 Conclusie

Het aspect bodem is geen belemmering voor de realisatie van het plan.

4.3 Water

4.3.1 Inleiding

De Watertoets is het resultaat van één van de acties uit de Startovereenkomst 'Waterbeleid 21e eeuw', die op 14 februari 2001 is ondertekend door het Rijk, het Interprovinciaal Overlegorgaan, de Vereniging van Nederlandse Gemeenten en de Unie van Waterschappen. In de Startovereenkomst is vastgelegd dat de Watertoets vanaf het moment van ondertekening zal worden toegepast.



De Watertoets wordt uitgevoerd bij ruimtelijke ontwikkelingen, wat als gevolg heeft dat in alle ruimtelijke plannen - en dus ook het bestemmingsplan - een zogeheten waterparagraaf moet zijn opgenomen. De waterparagraaf omvat het advies van de waterbeheerder en een gemotiveerd besluit ten aanzien van de wateraspecten. Eventuele afwijkingen van het advies van de waterbeheerder worden gemotiveerd. Daarbij moet door de initiatiefnemer worden aangegeven hoe met die afwijking wordt omgegaan. In laatste instantie kan worden teruggegrepen op het nemen van verzachtende maatregelen of compensatie inclusief afspraken over financiering en uitvoering.

In het kader van de watertoets is overleg gevoerd en heeft afstemming plaatsgevonden met de betrokken waterbeheerders (Waterschap Rivierenland). In dit hoofdstuk is aangegeven op welke wijze dit overleg heeft plaatsgevonden en welke adviezen in het kader van dit overleg zijn gemaakt.

4.3.2 Beleid

Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) en Kaderrichtlijn Water (KRW)

Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW)

In 2003 sloten Rijk, Interprovinciaal Overleg, Unie van Waterschappen en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW). Dit akkoord is te beschouwen als het bestuurlijke antwoord op het rapport WB21 (Waterbeheer 21e eeuw). In het akkoord zijn maatregelen afgesproken met als doel het watersysteem in 2015 'op orde' te hebben. In het bestuursakkoord zijn taakstellende afspraken opgenomen over veiligheid en wateroverlast. Ook is een impuls gegeven aan het gebruik van de watertoets. De watertoets zorgt voor een vroegtijdige afstemming tussen ruimtelijke plannen en de waterhuishouding. In 2011 is een nieuw akkoord afgesloten door de koepels. De essentie van dit nieuwe akkoord is een doelmatig beheer en meer samenwerking tussen beheerders in de waterketen en kostenbesparingen door grotere efficiëntie en effectiviteit.

In september 2017 is 'Deltaprogramma 2018' vastgesteld. Onderdeel Ruimtelijke Adaptatie spoort gemeenten aan om klimaat kwetsbaarheden inzichtelijk te maken en ruimtelijk ontwikkelingen klimaatneutraal en waterrobuust te ontwikkelen.

Kaderrichtlijn Water (KRW)

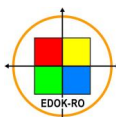
Door de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) heeft Nederland een resultaatsverplichting voor het bereiken van de gewenste waterkwaliteit en ecologie van grond- en oppervlaktewatersystemen. Voor grote wateren of watersystemen, de zogenaamde KRW-waterlichamen, zijn hiertoe doelen opgesteld. De (bindende) maatregelen om de doelen te bereiken zijn vastgelegd in de stroomgebiedsplannen. Voor de overige wateren geldt minimaal het stand-still principe. Waterbeheerders mogen hiervoor zelf aanvullende doelen opstellen.

Provincie Gelderland en waterschap Rivierenland

Provinciaal beleid

In het Waterplan Gelderland 2010-2015 staat hoe de provincie wil zorgen voor voldoende schoon water én droge voeten. Het Waterplan Gelderland is de opvolger van het derde Waterhuishoudingsplan (WHP3). Het beleid uit WHP3 wordt grotendeels voortgezet. Het Waterplan Gelderland is tegelijk opgesteld met de water(beheer)plannen van het Rijk en de waterschappen. In onderlinge samenwerking zijn de plannen zo goed mogelijk op elkaar afgestemd. Het Waterplan Gelderland 2010-2015 is op 11 november 2009 door Provinciale Staten vastgesteld en op 22 december 2009 in werking getreden. In het plan staan de doelen voor het waterbeheer, de maatregelen die daarvoor nodig zijn en wie ze gaat uitvoeren. Voor oppervlaktewaterkwaliteit, hoogwaterbescherming, regionale wateroverlast, watertekort en waterbodems gelden provincie brede doelen. Voor een aantal functies, zoals landbouw, natte natuur, waterbergingsgebieden en grondwaterbeschermingsgebieden, zijn specifieke doelen geformuleerd.

In de Provinciale milieuverordening Gelderland (PmG) zijn milieuregels opgenomen die het drinkwater moeten beschermen.



Waterschap Rivierenland

Het Waterbeheerprogramma 2022-2027 'Versterken, verbinden, vergroenen' beschrijft wat het waterschap Rivierenland in de planperiode 2022-2027 wil bereiken, met wie, hoe men dat wil gaan doen en waarom. In het waterbeheerplan zijn de kaders voor het waterbeheer gegeven en de opgaven gedefinieerd. De visie van het waterschap Rivierenland is vertaald in 8 hoofdthema's:

1. beschermen tegen overstromingen;
2. water eerlijk verdelen;
3. voorbereiden op extreem weer;
4. streven naar schoon water van een goede biologische kwaliteit;
5. bijdragen aan een fijne leefomgeving voor mens en natuur;
6. kwaliteitsverbetering zwemwater;
7. toewerken naar klimaat- en energieneutraliteit;
8. toewerken naar circulariteit.

Voor kleinschalige ruimtelijke ontwikkelingen in het stedelijk gebied streeft het Waterschap minimaal naar het stand-still beginsel. Dit houdt in dat door bouwplannen de waterhuishouding niet mag verslechteren, bij eventuele verhardingen dient hiervoor dan ook gecompenseerd te worden in de vorm van open water. Als vuistregel kan gehanteerd worden dat voor 1 ha verharding ter compensatie $2.180 \text{ m}^2 = 436 \text{ m}^3$ open water moet worden gerealiseerd.

Daarnaast geldt voor de realisatie van kleine voorzieningen zoals serres, tuinschuurtjes, enkele woning, etc., een eenmalige vrijstelling van de compensatieplicht van 500 m^2 voor stedelijk gebied en 1.500 m^2 voor landelijk gebied. Hiervoor geldt dat het moet gaan om een verhard oppervlak of voorziening die op zichzelf staat. Wanneer het verharde oppervlak in eerste instantie weliswaar kleiner is dan respectievelijk 500 m^2 en 1.500 m^2 , maar deel uitmaakt van een groter geheel, zou er van latere aanbouw of uitbreiding een cumulatief effect kunnen uitgaan. In deze gevallen moet bij een volgende uitbreiding, die het totaal verharde oppervlak groter doet zijn dan respectievelijk 500 m^2 en 1.500 m^2 , de meerdere oppervlakte alsnog worden gecompenseerd.

Gemeentelijk beleid

Verordening afvoer hemel- en grondwater en Riolaansluitverordening

In april 2021 is de 'Verordening afvoer hemel- en grondwater en Riolaansluitverordening' vastgesteld.

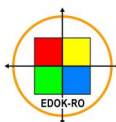
Hierin is vastgelegd het verbod om in de hele gemeente grondwater te lozen in het openbare vuilwaterriool. Dit verbod geldt voor zowel bestaande als nieuwe lozings. Het lozingsverbod geldt voor alle eigenaren van bouwwerken, open erven en terreinen. Hiermee wordt de nadruk gelegd op de verantwoordelijkheid van de perceeleigenaar om het grondwater zoveel mogelijk zelf te verwerken. Het lozingsverbod dwingt perceeleigenaren om dat water ofwel in het oppervlaktewater ofwel in een hemelwaterstelsel te lozen.

In de verordening is geregeld dat lozen van hemelwater vanaf nieuwe gebouwen in de hele gemeente alleen is toegestaan als er een waterberging wordt aangebracht. Vanwege de klimaatontwikkelingen, waardoor steeds vaker steeds heftigere buien vallen, is het nodig dat ook particulieren een bijdrage leveren aan het vasthouden van dit regenwater op het eigen terrein. Daarom kiest de gemeente er voor om bij nieuwbouw in alle gevallen een waterberging verplicht te stellen. Deze verplichting geldt dus ook bij sloop/herbouw.

Een hemelwaterberging kan in verschillende vormen worden aangelegd. Voorbeelden zijn de aanleg van een bergingsvoorziening met een hemelwatergebruikstelsel, het ingraven van infiltratiekratten of een grindbed, het aanleggen van een verdiept gedeelte in de tuin of het aanleggen van een groen dak. Een combinatie van waterbergende voorzieningen is ook mogelijk. Het schone hemelwater wordt vanuit de waterberging bij voorkeur hergebruikt of geloosd in de bodem (geïnfiltreerd) of in oppervlaktewater.

Via de regel om te voorzien in een minimale waterbergingscapaciteit per m^2 verhard oppervlak, wordt hemelwater langer vastgehouden op eigen terrein. Op die manier wordt de belasting op de openbare riolering door de (extra) verharding gecompenseerd.

De minimale capaciteit van de hemelwaterberging is gerelateerd aan de totale omvang van het verharde oppervlak op het perceel. Dat is de optelsom van alle bebouwing (het hoofdgebouw en



bijbehorende bouwwerken) plus alle terreinverharding, zoals terrassen. Als de totale omvang van het verhard oppervlak op het perceel niet meer is dan 500 m², moet de capaciteit van de hemelwaterberging 20 l per m² verhard oppervlak zijn (oftewel 20 mm). Bij grotere projecten is de minimale capaciteit 43,6 l per m² verhard oppervlak. Deze laatste eis is in lijn met het beleid van het waterschap.

Rioolaansluitverordening gemeente West Betuwe

In april 2021 is de 'Rioolaansluitverordening gemeente West Betuwe' vastgesteld.

Gemeenten hebben op grond van artikel 10.33 Wet milieubeheer een zorgplicht voor de inzameling van stedelijk afvalwater. Onder stedelijk afvalwater wordt afvalwater verstaan dat bestaat uit huishoudelijk afvalwater of een mengsel daarvan met bedrijfsafvalwater, afvloeiend hemelwater, grondwater of ander afvalwater. De gemeente draagt zorg voor transport van stedelijk afvalwater naar de rioolwaterzuivering. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet zullen de zorgplichten overgenomen worden in artikel 2.16 en 2.17 van die wet.

De zorgplicht voor stedelijk afvalwater vult de gemeente in door de aanleg en beheer van een openbaar vuilwaterriool. Met een rioolaansluitverordening legt de gemeente het beleidskader ten aanzien van het eigendom en beheer van aansluitleidingen op de openbare riolering vast. Onder het huidige recht geldt de rioolaansluitverordening voor aansluitleidingen vanaf de perceelgrens tot aan het openbare riool. De terreinleidingen op het perceel zijn geregeld in het Bouwbesluit 2012, zodat de gemeente daar geen regels over mag stellen in een verordening. Onder de Omgevingswet gaat dit veranderen. Het Rijk stelt in het Besluit bouwwerken leefomgeving, de opvolger van het Bouwbesluit 2012, niet langer regels over de terreinleidingen. Het toepassingsbereik van de rioolaansluitverordening wordt in het nieuwe stelsel de aansluitleiding vanaf het gebouw tot aan het openbare riool.

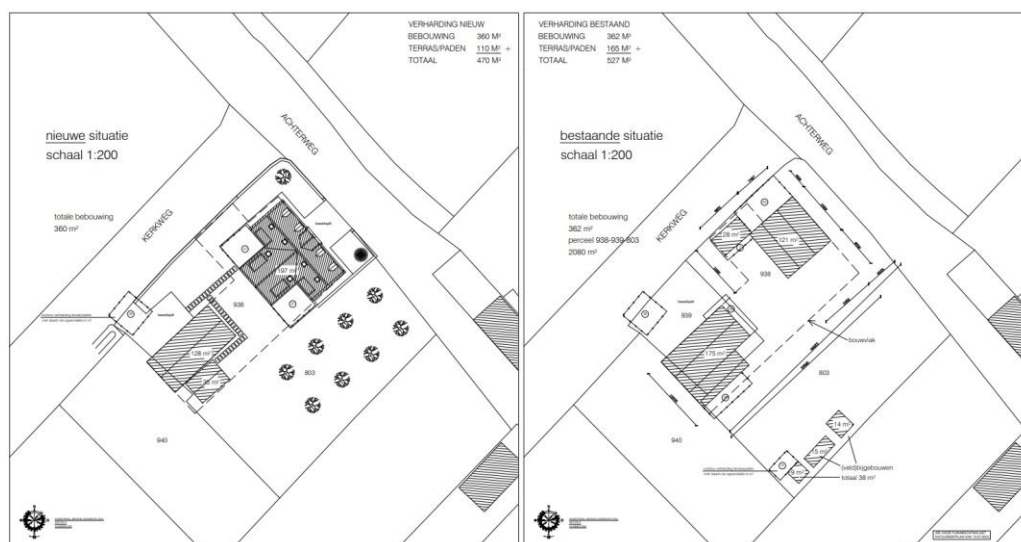
4.3.3 Onderzoek

In oktober 2022 is door EDOK-RO de digitale watertoets uitgevoerd via de website www.dewatertoets.nl (zie Bijlage 2).

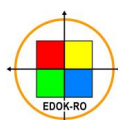
Uit de watertoets volgt dat de korte procedure gevoerd moet worden.

Bij de bouwaanvraag zal worden aangetoond, hoe rekening wordt gehouden met klimaatadaptief bouwen en wordt aangegeven hoe hemelwater wordt geïnfiltreerd in de bodem. Bij de bouw worden geen uitlogbare materialen toegepast.

Naar aanleiding van de ingediende watertoets heeft het waterschap een reactie gegeven. Indien er sprake is van een toename aan verharding moet een watervergunning worden aangevraagd. In figuur 4.1 is de bestaande verharding en de toekomstige verharding weergegeven. Hieruit blijkt dat er sprake is van een afname aan verharding van 57 m² en een watervergunning dus niet nodig is.



Figuur 4.1: Bestaande en toekomstige m² verharding



4.3.4 Conclusie

Het aspect water is geen belemmering voor de realisatie van het plan.

4.4 Externe veiligheid

4.4.1 Inleiding

Kader

Wettelijk kader externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de gevaren die mensen lopen als gevolg van aanwezigheid in de directe omgeving van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken. Er kan onderscheid worden gemaakt tussen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt, transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd en ondergrondse buisleidingen. De aan deze activiteiten verbonden risico's moeten tot een aanvaardbaar niveau beperkt blijven.

Het wettelijk kader voor risicobedrijven is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi).

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is het wettelijke kader vastgelegd in de Wet vervoer gevaarlijke stoffen en de onderliggende regelgeving.

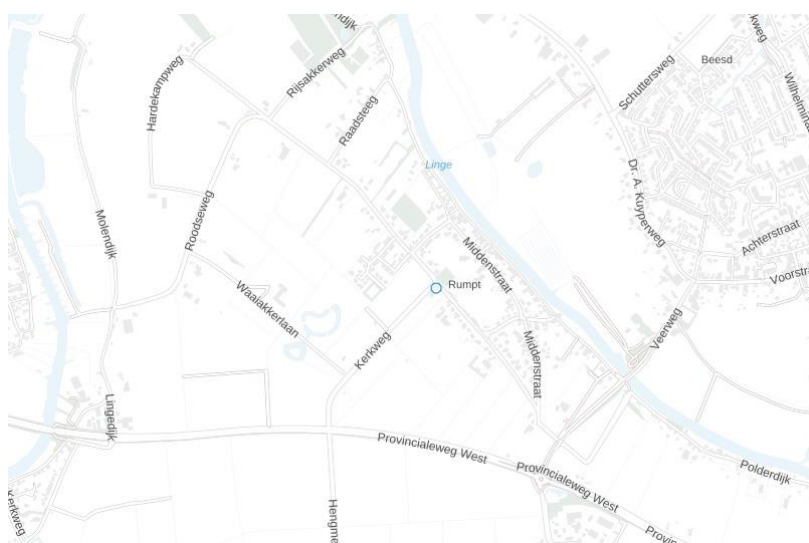
Voor ondergrondse buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Bij de beoordeling van de externe veiligheidssituatie zijn twee begrippen van belang:

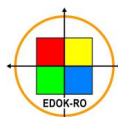
- Het plaatsgebonden risico (PR) richt zich, als maat voor het risico vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen, vooral op de basisveiligheid voor personen in de omgeving van die activiteiten. Aan het PR is een wettelijke grenswaarde verbonden die niet mag worden overschreden. Het PR wordt "vertaald" als een risicocontour rondom een risicovolle activiteit, waarbinnen geen kwetsbare objecten (bijv. woningen) mogen liggen.
- Het groepsrisico (GR) is een maat voor de maatschappelijke ontwrichting, als gevolg van een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Rondom een risicobron wordt een invloedsgebied gedefinieerd, waarbinnen grenzen worden gesteld aan het maximaal aanvaardbare aantal personen, de z.g. oriënterende waarde (OW). Dit is een richtwaarde, waarvan het bevoegd gezag, mits afdoende gemotiveerd, kan afwijken. Deze verantwoordingsplicht geldt voor elke toename van het GR, ook als de OW niet wordt overschreden.

4.4.2 Onderzoek

Woningen zijn geen risico-veroorzakende inrichting. Echter, woningen worden wel aangemerkt als een (beperkt) kwetsbaar object, zodat wel beoordeeld dient te worden of er risicogevoelige inrichtingen dan wel zones aanwezig zijn waarbinnen het perceel valt. Hiertoe is een check uitgevoerd op de risicokaart.



Figuur 4.2: Uitsnede risicokaart



Risicovolle bedrijven

Binnen de beoogde bestemming "wonen" passen geen risicovolle activiteiten, zoals Bevi-activiteiten. Uit de regionale signaleringskaart externe veiligheid blijkt dat het plangebied niet ligt binnen het invloedsgebied van een Bevi-inrichting of de veiligheidsafstanden van andere stationaire risicobronnen. Hierdoor is geen verantwoording van het groepsrisico nodig vanwege risicovolle inrichtingen.

Vervoer gevaarlijke stoffen

Uit de regionale signaleringskaart externe veiligheid blijkt dat het aspect externe veiligheid wel relevant is vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Betuweroute. Het plangebied ligt namelijk binnen het invloedsgebied van deze transportroute, waarbij personen kunnen overlijden als rechtstreeks gevolg van een zwaar ongeval met toxische stoffen. Het plangebied ligt echter buiten een veiligheidszone, een plasbrandaandachtsgebied en de meest relevante zones voor het groepsrisico (de 200 meter zones).

Op grond van artikel 7 van het Bevt moet in ieder geval worden ingegaan op de mogelijkheden voor:

- de bestrijdbaarheid van een zwaar ongeval op deze transportroute en
- de zelfredzaamheid met betrekking tot nog niet aanwezige (beperkt) kwetsbare objecten binnen het plangebied.

Volgens artikel 9 van het Bevt moet de veiligheidsregio in de gelegenheid worden gesteld om hierover een advies uit te brengen.

De Veiligheidsregio Gelderland-Zuid heeft aangegeven dat in dit geval onderstaande verantwoordingstekst kan worden gehanteerd. Relevant hierbij is ook dat het ruimtelijke besluit geen betrekking heeft op het mogelijk maken van een (nog niet aanwezig) "bijzonder kwetsbare object", bestemd voor verminderd zelfredzame personen.

Bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval

Bij een calamiteit, waarbij toxische stoffen (kunnen) vrijkomen, zal de brandweer inzetten op het beperken of voorkomen van effecten. Deze inzet zal voornamelijk plaatsvinden bij de bron. De brandweer richt zich dan niet direct op het bestrijden van effecten in of nabij het plangebied. De mogelijkheden voor bestrijdbaarheid worden daarom niet verder in beschouwing genomen.

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid

Bij een calamiteit, waarbij toxische stoffen (kunnen) vrijkomen, is het belangrijk dat de aanwezigen in het plangebied worden geïnformeerd hoe te handelen bij dat incident. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde waarschuwings- en alarmeringspalen (WAS-palen) of NL-alert.

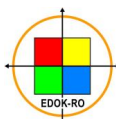
Bij het genoemde incidentscenario is het advies om te schuilen in een gebouw en de ramen, deuren en ventilatieopeningen te sluiten. In het plangebied zijn voldoende mogelijkheden aanwezig om dit advies tijdig op te volgen.

Buisleidingen

Uit de regionale signaleringskaart externe veiligheid blijkt dat het plangebied niet is gelegen binnen het invloedsgebied van relevante buisleidingen voor aardgas en vloeibare brandstoffen. Hierdoor is geen verantwoording van het groepsrisico nodig vanwege buisleidingen.

4.4.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid is alleen relevant vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Betuweroute. Gelet op de hiervoor genoemde overwegingen zijn er gezien vanuit het plangebied voldoende mogelijkheden voor de zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid bij een zwaar ongeval op deze transportroute. Dit betekent dat geen nadere eisen aan het plan gesteld hoeven te worden in het kader van het aspect externe veiligheid.



4.5 Flora en fauna

4.5.1 Inleiding

Wet natuurbescherming

De natuurwetgeving voor Nederland is per 1 januari 2017 vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Binnen de wet zijn de beschermingsregimes voor Natura 2000-gebieden, soortbescherming en houtopstanden opgenomen als afzonderlijke hoofdstukken, waardoor de wet via duidelijke en eenvoudige regels voorziet in een heldere implementatie van de Europese natuurbeschermingsrichtlijnen. Naast de Wet natuurbescherming bestaat in Nederland het Natuur Netwerk Nederland (NNN), waarvoor de provincies beleid maken.

4.5.2 Onderzoek

In februari 2022 is door Viridis bv een QuickScan Wet Natuurbescherming uitgevoerd om inzicht te verschaffen of de geplande uit te voeren werkzaamheden conflicteren met de Wet natuurbescherming (zie Bijlage 3).

Gebiedsbescherming

In de directe omgeving van de planlocatie zijn geen gebieden gelegen die vallen onder de werkingssfeer van de Vogel- /Habitatrichtlijn en/of de wet Natuurbescherming. Het dichtstbij gelegen gebied dat valt onder de werkingssfeer van de Wet natuurbescherming is de Natura2000 gebied 'Lingegebied & Diefdijk-Zuid', op een afstand van circa 3,6 kilometer.

Gezien de aard van de geplande werkzaamheden op de projectlocatie en de (effect)afstanden tot de Natura2000 gebieden wordt geen verstoring of negatieve effecten verwacht op het vlak van vernietiging, verstoring, verdroging, verzoeting of verzilting van aangewezen habitattypen.

Ten aanzien van stikstofuitstoot is in januari 2023 door Ecofect een aerijsberekening uitgevoerd (zie Bijlage 4).

Naar aanleiding van het uitgevoerde onderzoek, en de daarbij behorende berekeningen, kan worden geconcludeerd dat voor de aanlegfase en de nieuwe gebruiksfase de grenswaarde van de stikstofdepositie op natuurgebieden van 0,00 mol/ha/j niet wordt overschreden. Dit houdt in dat er geen belemmeringen zijn voor het aspect stikstof voor de aanlegfase en de nieuwe gebruiksfase.

Er is geen vergunning ten aanzien van de Wet natuurbescherming nodig.

Natuurnetwerk Nederland

De provincie Gelderland beschermt het NNN via het ruimtelijk beleid om ervoor te zorgen dat de omvang en kwaliteit van deze gebieden niet afneemt. Dit is geregeld in de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV).

Aangezien het Natuurnetwerk Gelderland geen externe werking kent en de planlocatie buiten het netwerk, of de groene ontwikkelingszone hiervan, is gelegen is verder toetsing niet aan de orde.

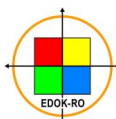
Soortbescherming

Flora

Het terrein en omgeving is nauwkeurig onderzocht om inheemse en uitheemse beschermde vegetatie. Hier zijn geen beschermde soorten aangetroffen, waardoor er geen sprake is overtreding Wet natuurbescherming.

Fauna

Uit het onderzoek blijkt dat negatieve effecten op potentiële nest- en verblijfplaatsen van gebouwbewonende vleermuizen, huismus, gierzwaluw en steenuil niet kunnen worden uitgesloten. Daarom is het noodzakelijk om aanvullend onderzoek te doen naar bovengenoemde soorten. Afhankelijk van de uitkomsten van dit onderzoek kan worden getoetst of het noodzakelijk is om een ontheffing van de Wet natuurbescherming aan te vragen.



Houtopstanden

Binnen het plangebied worden geen houtopstanden geveld en derhalve geldt voor dit project geen meldings- of herplantingsplicht. Er is geen sprake van overtreding Wet natuurbescherming.

4.5.3 Aanvullende onderzoeken

In september 2022 is door Viridis bv een nader onderzoek uitgevoerd naar het voorkomen van de vleermuis, huismus, gierzwaluw en steenuil (zie Bijlage 5). Het nader onderzoek heeft uitgewezen dat er één zomer- en winterverblijfplaats van gewone dwergvleermuis in het plangebied aanwezig is achter een boeibord van het woonhuis. Nest- of rustplaatsen van huismus, gierzwaluw en steenuil zijn niet aangetroffen.

Voor de vleermuizen is daarom ontheffing aangevraagd en verleend.

Tijdelijke alternatieven vleermuizen

Er moeten daarom 4 minimaal 4 tijdelijke verblijfplaatsen voor vleermuizen worden aangeboden. Hiertoe zijn de er tijdelijke verblijfplaatsen aangeboden aan de schuur op verschillende windrichtingen. Het gaat om het type VK MP 06 (zie figuur 4.3).

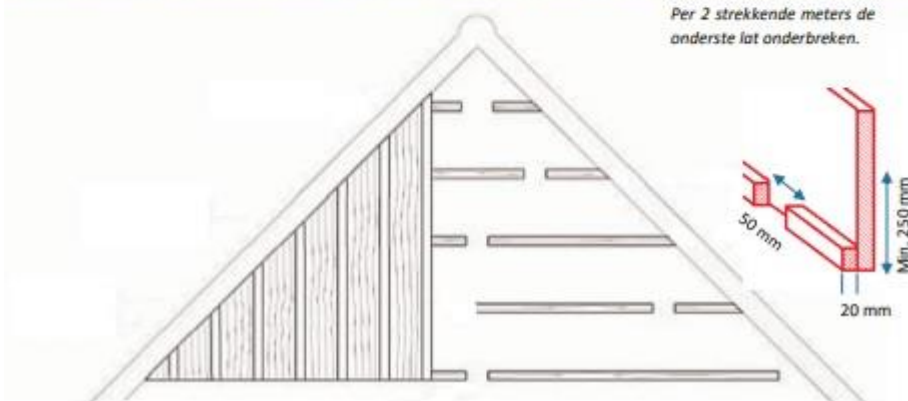


Figuur 4.3: Tijdelijke vleermuiskast aan de schuur van het type VK MP 06

De tijdelijk alternatieve verblijfplaatsen zijn op 13 mei 2022 geplaatst. Op deze manier wordt voldaan aan de drie maanden gewenningsperiode, als de werkzaamheden in het voorjaar van 2023 zullen starten.

Permanente alternatieven vleermuizen

Er moeten minimaal 4 permanente zomer- en winterverblijfplaatsen voor vleermuizen worden aangeboden. Hiertoe wordt er maatwerk toegepast. Aan beide kopgevels van de schuur worden houten gevelbetimmering gerealiseerd, die geschikt zijn voor vleermuizen (zie figuur 4.4).



Figuur 4.4: Locatie houten gevelbetimmering geschikt voor vleermuis / detailtekening gevelbetimmering

De ruimte achter de betimmering wordt toegankelijk gemaakt voor vleermuizen door een opening van 20 mm vrij te houden tussen de gevel en de betimmering. De houten gevelbetimmering zal van onderen open zijn of er zal om de meter een opening van 50 mm breed en 20 mm diep aanwezig zijn. Gewone dwergvleermuis maakt hier gebruik van, de dieren kunnen hangen aan de gevel achter de betimmering. De schuur wordt aan de kopse kanten niet verlicht. Hierdoor wordt ver boven de benodigde 'compensatiefactor 4' gemitigeerd.

De houten gevelbetimmering wordt uiterlijk vóór 1 april 2023 gerealiseerd.

Steenuil

Aanvullend worden er twee steenuilkasten geplaatst op het terrein volgens het plan van Stichting Landschapsbeheer Gelderland (Wolthaus, 2022). Deze kasten worden geleverd voor de vogelwerkgroep West-Betuwe.

4.5.4 Conclusie

Flora en fauna is geen belemmering voor de realisatie van het plan.

4.6 Geluid

4.6.1 Inleiding

De Wet geluidhinder (Wgh) heeft tot doel de mensen te beschermen tegen geluidsoverlast ten gevolge van weg-, spoorweg- of industrielawaai. Op basis van deze wet dient bij het opstellen van het bestemmingsplan dan ook aandacht te worden geschonken aan het aspect "geluid". In de Wet geluidhinder is een zonering van industrieterreinen, wegen en spoorwegen geregeld. Enerzijds betekent dit dat (geluids)eisen worden gesteld aan de milieubelastende functies, anderzijds betekent dit dat beperkingen worden opgelegd aan milieugevoelige functies. De verplichting tot het uitvoeren van een akoestisch onderzoek in relatie tot het opstellen van een bestemmingsplan geldt niet indien in dat bestemmingsplan geen mogelijkheden worden geboden voor het realiseren van nieuwe woningen en andere geluidgevoelige objecten.

Aangezien er woningen (geluidgevoelige object) in het plangebied wordt gerealiseerd, dient er akoestisch onderzoek uitgevoerd te worden.

Met betrekking tot geluid veroorzaakt door het wegverkeer is in de Wet geluidhinder de verplichting opgenomen tot het verrichten van onderzoek naar de geluidsbelasting op de gevels van (nieuw geprojecteerde) woningen en andere geluidgevoelige objecten. Op grond van artikel 74 van de Wet geluidhinder (Wgh) hoofdstuk VI, afdeling 1 bevindt zich aan weerszijden van een weg een zone. Als in deze zone geluidgevoelige bebouwing wordt geprojecteerd dan dient akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd. De breedte van deze zone is afhankelijk van:

- de ligging van de weg in stedelijk of buitenstedelijk gebied;
- het aantal rijstroken.

In stedelijk gebied worden twee typen wegen onderscheiden, met aan weerszijden van de weg de volgende zonebreedtes:

- wegen met een of twee rijstroken: 200 meter;
- wegen met drie of meer rijstroken: 350 meter.

In buitenstedelijk gebied worden drie typen wegen onderscheiden, met aan weerszijden van de weg de volgende zonebreedtes:

- wegen met een of twee rijstroken: 250 meter;
- wegen met drie of vier rijstroken: 400 meter;
- wegen met vijf of meer rijstroken: 600 meter.

De volgende wegen hebben op grond van artikel 74 Wgh geen zone:

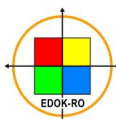
- wegen gelegen in een als woonerf aangeduid gebied;
- wegen met een maximum snelheid van 30 km/uur.

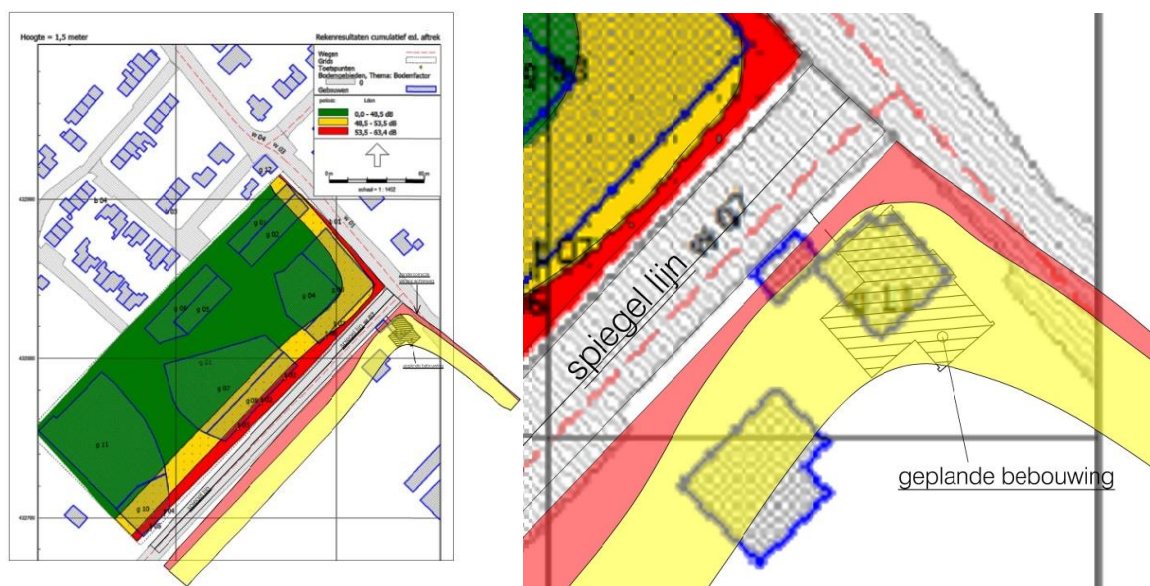
4.6.2 Onderzoek

Wonen is een geluidgevoelige functie en daarom moet worden aangetoond dat er binnen sprake is van een goed woon- en leefklimaat is.

Voor naast gelegen perceel waar 33 woningen worden gerealiseerd geldt het bestemmingsplan 'Achterweg ong. te Rumpt' met identificatienummer NL.IMRO.1960.BPachterwegong-VSG1.

Voor dit plan is door Aelmans een akoestisch onderzoek contourberekening uitgevoerd. Voor onderhavig plan is op basis hiervan een contouren afbeelding gemaakt. Hieruit blijkt dat op de gevel van de twee-onder-een-kapwoning een maximale geluidbelasting is van 48 dB(53 -5 dB aftrek dB).





Figuur 4.5: geluidcontouren en detail geluidcontouren nabij nieuwe woning

De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt niet overschreden op 1,5 meter hoogte en ook niet op 4,5 meter hoogte. Het binnenniveau van 33 dB is hiermee gewaarborgd. Daarmee is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4.6.3 Conclusie

Het aspect geluid is geen belemmering voor de realisatie van het plan.

4.7 Luchtkwaliteit

4.7.1 Inleiding

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit.

In de Wet luchtkwaliteit staan ondermeer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen).

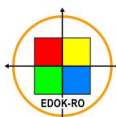
Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip "niet in betekenende mate" is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.



Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen / klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig.

4.7.2 Onderzoek

De beoogde ontwikkeling heeft betrekking op de realisatie van twee woningen. Dit valt ruim onder de drempelwaarde van 1.500 woningen die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden. Ook de commerciële ruimtes blijven ruimschoots onder de drempelwaarde. De ontwikkeling draagt dan ook 'niet in betekenende mate' bij aan de concentraties luchtverontreinigende stoffen. Er wordt dus voldaan aan de luchtkwaliteitswetgeving, en nader onderzoek is niet noodzakelijk.

4.7.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor uitvoering van het plan. Uit het oogpunt van luchtkwaliteit is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefmilieu ter plaatse.

4.8 Bedrijven en milieuzonering

4.8.1 Algemeen

Nieuwe functies kunnen milieuhinderlijk zijn voor omringende woningen dan wel bedrijven. Er dient een beoordeling plaats te vinden of de nieuwe functie wel milieuhygiënisch inpasbaar is. Er dient daarom beoordeeld te worden of in de omgeving van het plangebied functies voorkomen die gehinderd kunnen worden door onderhavig project of waarvan het project juist hinder ondervindt.

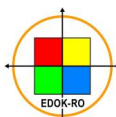
De (indicatieve) lijst "Bedrijven en Milieuzonering 2009", uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse gemeenten, geeft weer wat de richtafstanden zijn voor milieubelastende activiteiten. In deze publicatie worden de indicatieve richtafstanden gegeven voor de vier ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar.

Bij het bepalen van de richtafstanden wordt uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- het betreft gemiddeld moderne bedrijfsactiviteiten met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen;
- de richtafstanden hebben betrekking op de omgevingstypen 'rustige woonwijk' en rustig buitengebied';
- de richtafstanden bieden in beginsel ruimte voor normale groei van de bedrijfsactiviteiten;
- bij activiteiten met ruimtelijk duidelijk te onderscheiden deelactiviteiten kunnen deze activiteiten desgewenst als afzonderlijk te zoneren activiteiten worden beschouwd, bijvoorbeeld bij de ligging van de activiteit binnen zones met een verschillende milieucategorie.

Relatie tussen milieucategorie, richtafstanden en omgevingstype

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m



De gegeven richtafstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen. Ze moeten daarom gemotiveerd worden toegepast. Dit betekent dat geringe afwijkingen in de lokale situatie mogelijk zijn.

4.8.2 Onderzoek

Met de wijziging van 1 naar 2 woningen, wordt een milieugevoelige functie op de planlocatie toegevoegd. Deze toevoeging mag niet leiden tot belemmering van een duurzame bedrijfsvoering van omliggende bedrijven. In de omgeving bestemde bedrijven en inrichtingen zijn:

- Kerkgebouw, Middenstraat 43, bestemming 'maatschappelijk', gelegen op 60 meter afstand van het plangebied.
- Kerkgebouw, Schuttersteeg 2, bestemming 'maatschappelijk', gelegen op 180 meter afstand van het plangebied.
- OBS De Springplank, Achterweg 9, bestemming 'maatschappelijk', gelegen op 250 meter afstand van het plangebied.

Deze afstanden zijn ruim voldoende om het functioneren van de hiervoor genoemde locaties niet te belemmeren.

Daarnaast hebben de percelen aan de zuid en oostzijde van het plangebied een agrarische bestemming toegekend gekregen, waar het mogelijk is om fruitteelt toe te passen. De gemeente voorziet met het geldende bestemmingsplan voor het buitengebied reeds in een beschermende regeling aangaande fruitteelt nabij gevoelige objecten.

In het geldende bestemmingsplan (Buitengebied 2022) voor de aangrenzende agrarische gronden is in artikel 4.1, onder a sub 4, het volgende bepaald:

fruitteelt in de vorm van nieuwe boomgaarden niet zijn toegestaan: binnen een afstand van 50 m tot gevoelige functies voor gewasbeschermingsmiddelen;

Sloten zijn in dit geval bepalend voor het mogelijke gebruik van spuitmiddelen.

Aan de zuidoost zijde van het plangebied, op een afstand minder dan 50 meter is een sloot gelegen. Hierdoor is dus het hiervoor genoemde artikel van toepassing en bevindt het plangebied zich buiten de spuitzones.

Toetsing effecten van omliggende bedrijven

Andersom geldt dat aanwezigheid van nabijgelegen kerken en school geen hinder of overlast veroorzaakt op de te ontwikkelen woningen. De afstanden zijn voldoende ruim om een goed woon- en leefklimaat te borgen.

Omdat bij het agrarisch gebruik (spuitmiddelen) op de percelen in de omgeving gespoten moet worden met de bestaande voorgeschreven technieken en bovendien gespoten dient te worden in situaties zonder wezenlijke windhinder, kan op voorhand worden aangenomen dat er geen drift plaats kan vinden die leidt tot een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat binnen het plangebied. Driftreducerende maatregelen, bijvoorbeeld in de vorm van hagen, zijn dan ook niet noodzakelijk.

4.8.3 Conclusie

Vanuit het aspect milieuzonering zijn er geen belemmeringen betreffende dit plan.

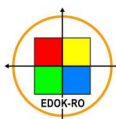
4.9 Parkeren en verkeer

4.9.1 Parkeren

Voor het parkeren is gebruik gemaakt van de normen die de gemeente West Betuwe hanteert, welke gebaseerd zijn op de CROW-parkeernormen. Hierbij gaan we uit van schil-centrum, matig stedelijk.

twee-onder-een-kap

: 2,2 parkeerplaats per woning



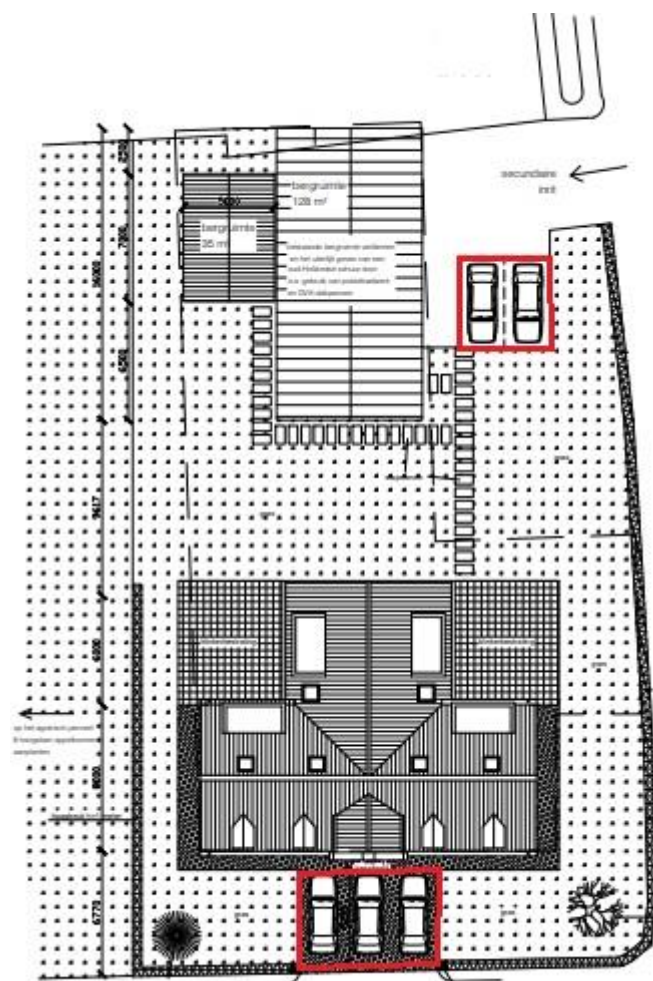
Dit resulteert in:

	Norm	Aantal	benodigd aantal parkeerplaatsen
twee-onder-een-kap	2,2 per woning	2 stuks	4,4
Totaal benodigde parkeerplaatsen			5

Uit bovenstaande tabel blijkt dat er minimaal 5 parkeerplaatsen nodig zijn.

Op navolgende afbeelding worden de 5 parkeerplaatsen weergegeven, waardoor wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernorm.

Overzicht parkeerplaatsen

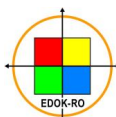


4.9.2 Verkeer

Uitgaande van 8 verkeersbewegingen (bron: CROW) per etmaal, per woning vinden er 8 extra verkeersbewegingen per etmaal plaats ten opzichte van de huidige situatie. Hiervan vindt 10% plaats tijdens de spits. Dit resulteert in 1 auto per uur. Deze extra verkeersintensiteit is voor de omliggende wegen geen enkel probleem.

4.10 Duurzaam bouwen

Duurzaam bouwen is bouwen met duurzaamheid als doel. Zowel in de ontwerpfase, de bouwfase en de gebruiksfase.



Een duurzaam gebouw moet volgens de Nederlandse rijksoverheid idealiter:

- energie besparen;
- (schaarse) materialen besparen;
- water besparen;
- een gezond binnenmilieu hebben;
- weinig hinder opleveren wat betreft licht, geluid en dergelijke;
- niet tot vervuiling leiden, zoals bijvoorbeeld CO₂-uitstoot;
- uit materialen bestaan die men kan hergebruiken.

Duurzaam bouwen is meer dan energiebesparing. Duurzaam bouwen betekent dat gebouwen en andere bouwwerken ontwikkeld en gebruikt worden met respect voor mens en milieu. Het gaat bij duurzaam bouwen niet alleen om energiebesparing in huizen en gebouwen, maar bijvoorbeeld ook om: gebruik van duurzame materialen die rekening houden met het milieu en de gezondheid van bewoners en gebruikers; een gezond binnenmilieu bijvoorbeeld door goede ventilatie om vocht, schimmel en ophoping van schadelijke stoffen te voorkomen; voorkomen dat grondstoffen voor bouwmaterialen uitgeput raken.

Voor gebouwontwerpen kunnen van tevoren bepaald worden welk ambitieniveau gewenst is. De te nemen maatregelen kunnen door de gemeente of ontwikkelaar zelf worden gekozen om een bepaald niveau te bereiken.

Hierna volgen enkele specificaties die betrekking hebben op duurzaamheid.

Wettelijk: Bouwbesluit 2013

De wettelijke eisen aan nieuwbouw van woningen staan in het bouwbesluit. De volgende eisen worden gesteld bij nieuwbouw en/of verbouwingen:.

1. Een minimale isolatiewaarde voor dichte uitwendige scheidingsconstructies.
2. Een maximale U-waarde voor ramen (glas en kozijn) en deuren.
3. Een minimale EPC waarde afhankelijk van het type gebouw.
4. Milieuprestatie Gebouw (MPG).

Kansen duurzaam bouwen

- Materiaalgebruik.
- Pas FSC hout toe in de kozijnen of inlands hout uit duurzaam beheerde bossen.
- Kijk naar soort isolatie.

Afval

- Denk na over de opstelplaats van de containers en de loopafstand ernaar toe.

Water

- Denk aan waterbesparende voorzieningen.

Gezondheid

- Denk goed na over het ventilatiesysteem dat bijdraagt aan een goed afgesteld gezond binnenklimaat.

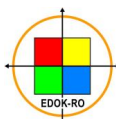
Het streven van initiatiefnemer is om zoveel mogelijk te werken met BIM (Bouw Informatie Model), zodat tijdens het gehele proces vanaf de start tot en met de realisatie, met bovenstaande aspecten van duurzaam bouwen rekening wordt gehouden. Daarnaast wordt er klimaatadaptief gebouwd.

4.11 Onderzoeksplicht vanwege mer-wetgeving

4.11.1 Algemeen

De milieueffectrapportage is een wettelijk instrument met als doel het aspect milieu een volwaardige plaats in deze integrale afweging te geven. Een bestemmingsplan kan op drie manieren met milieueffect-rapportage in aanraking komen:

- Op basis van artikel 7.2a, lid 1 Wm (als wettelijk plan); Er ontstaat een m.e.r.-plicht wanneer er een passende beoordeling op basis van art. 2.8, lid 1 Wet natuurbescherming nodig is.
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 3); Er ontstaat een m.e.r.-plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 3 (plannen).



- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 4); Er ontstaat een m.e.r.-(beoordelings)plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bij-lage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 4 (besluiten).

In het Besluit m.e.r. neemt het bestemmingsplan een bijzondere positie in, want het kan namelijk tegelijkertijd opgenomen zijn in zowel kolom 3 als in kolom 4 van het Besluit m.e.r.. Of het bestemmingsplan in deze gevallen voldoet aan de definitie van het plan uit kolom 3 of aan de definitie van het besluit uit kolom 4 is afhankelijk van de wijze waarop de activiteit in het bestemmingsplan wordt bestemd. Als voor de activiteit eerst één of meerdere uitwerkings- of wijzigingsplannen moeten worden vastgesteld dan is sprake van 'kaderstellend voor' en voldoet het bestemmingsplan aan de definitie van het plan. Is de activiteit geheel of gedeeltelijk als eindbestemming opgenomen voldoet het aan de definitie van het besluit.

Een belangrijk element in het Besluit m.e.r. is het (in feite) indicatief maken van de gevaldefinities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst). In het geval dat een activiteit wel genoemd staat in de D-lijst maar onder de genoemde drempelwaarde blijft, is een vormvrije m.e.r.-beoordeling nodig.

4.11.2 Situatie plangebied

Artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming

Bij elke activiteit die een extra stikstofdepositie met zich meebrengt, dient te worden getoetst of er sprake is van significant negatieve effecten op Natura 2000 gebieden. In dit geval gaat het om de toevoeging van 1 extra woning, welke circa 8 extra verkeersbewegingen met zich meebrengt. Wanneer er verwacht wordt dat er sprake is van significante negatieve effecten op Natura 2000-gebieden, dient een passende beoordeling te worden opgesteld. Tevens zal er dan een berekening naar de stikstofdepositie benodigd zijn.

In dit geval ligt het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Lingegebied & Diefdijk-Zuid', op een afstand van circa 3,6 kilometer. Ten aanzien van stikstofuitstoot wordt i.v.m. bestemmingsplanwijziging en de afstand tot Natura 2000 geen effecten verwacht.

Drempelwaarden Besluit m.e.r.

In het voorliggende geval is geen sprake van activiteiten die op grond van onderdeel C van het Besluit milieueffectrapportage m.e.r.-plichtig zijn. Wel is sprake van een activiteit die is opgenomen in onderdeel D van het Besluit m.e.r., namelijk: 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'.

Daarom dient te worden getoetst of er sprake is van m.e.r.-beoordelingsplicht. Hier is sprake van indien de activiteiten de volgende drempelwaarden uit onderdeel D overschrijden:

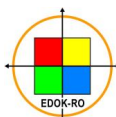
- een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Gezien de drempelwaarden wordt geconcludeerd dat voor dit bestemmingsplan geen sprake is van een m.e.r. beoordelingsplicht. Echter, zoals ook in het voorgaande aangegeven, dient ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben.

Gelet op de aard- en omvang van de voorgenomen ontwikkeling is het de vraag of er sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' als bedoeld in onderdeel D 11.2 van het Besluit milieueffectrapportage. Uit jurisprudentie (ABRVS 15 maart 2017, ECLI:NL:RVS:2017:694) volgt dat het antwoord op deze vraag afhankelijk is van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene ontwikkeling moet worden beoordeeld of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Niet relevant is of per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan.

Het plan is geen 'stedelijk ontwikkelingsproject', aangezien het plangebied ligt binnen de bebouwde kom van Rumpt, het bebouwd en verhard oppervlak neemt af. Er is dus geen vormvrije m.e.r.-beoordeling nodig is.

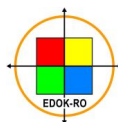
Gelet op de kenmerken van het project (zoals het karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r., de verwachte milieuhinder en cumulatie met andere projecten), de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke nadelige milieugevolgen



optreden. Eén en ander is tevens bevestigd in de Hoofdstuk 4 opgenomen planologische- en milieuaspecten en de daarvoor, indien van toepassing, uitgevoerde onderzoeken. Deze paragraaf wordt in dit geval beschouwd als de vormvrije m.e.r.-toets.

4.11.3 Conclusie

Dit bestemmingsplan is niet m.e.r.-plichtig. Tevens zijn geen nadelige milieugevolgen te verwachten als gevolg van de vaststelling van dit bestemmingsplan.



Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Plansystematiek

Het bestemmingsplan 'Achterweg 33, Rumpt' heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor de bebouwing en het gebruik van de gronden binnen het plangebied. Het bestemmingsplan is gericht op het mogelijk maken van twee woningen. Bij het opstellen van voorliggend bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten.

Gestreefd is naar uniformering en standaardisering van bestemmingen en planregels. De Wet ruimtelijke ordening biedt mogelijkheden voor het opstellen van verschillende bestemmingsplanvormen, van zeer gedetailleerd tot zeer globaal. Voor iedere bestemming is een toegesneden bebouwingsregeling opgenomen. In het kader van de landelijke uniformering en standaardisering voldoet het plan aan de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012.

5.2 Opzet van de regels

Overeenkomstig de SVBP2012 zijn de regels van voorliggend bestemmingsplan onderverdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. In hoofdstuk 2 zijn de bestemmingsregels opgenomen. Hoofdstuk 3 en 4 bevatten de algemene regels respectievelijk de overgangs- en slotregels. Hierna wordt de inhoud van de regels per hoofdstuk kort toegelicht. In paragraaf 5.3 wordt nader ingegaan op de bestemmingen die in het bestemmingsplan zijn opgenomen.

Hoofdstuk 1 - Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. In het eerste artikel zijn de begrippen opgenomen die van belang zijn voor de toepassing van het plan. Het tweede artikel betreft de wijze van meten, waarin wordt aangegeven hoe bij de toepassing van de bestemmingsregels wordt gemeten.

Hoofdstuk 2 - Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn regels gegeven voor de binnen het plangebied voorkomende bestemmingen, zoals die zijn aangegeven op de verbeelding. Per bestemming zijn in de bestemmingsomschrijving de toegelaten gebruiksvormen van de gronden aangegeven. Daarnaast is per bestemming bepaald welke vormen van bebouwing zijn toegestaan. In beginsel zijn hoofdgebouwen uitsluitend toegestaan binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken, waarbij dient te worden voldaan aan de voorgeschreven maatvoering (met name de maximale goot- en/of bouwhoogte). De verschillende bestemmingen bevatten, indien nodig, specifieke gebruiksregels. Per bestemming is daarnaast bepaald in welke gevallen burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bestemmingsplan. In paragraaf 5.3 wordt nader ingegaan op de afzonderlijke bestemmingen.

Hoofdstuk 3 - Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat de volgende algemene regels:

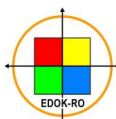
- de anti-dubbeltelbepaling;
- algemene gebruiksregels;
- algemene afwijkingsregels;
- specifieke gebruiksregels.

Hoofdstuk 4 - Overgangs- en slotregels

Hoofdstuk 4 van de regels bevat twee artikelen. In het eerste artikel is het overgangsrecht opgenomen, zoals dat ingevolge het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven. Het tweede artikel bevat de slotregel. In de slotregel is aangegeven hoe de regels kunnen worden aangehaald.

5.3 De bestemmingen

In het plangebied zijn verschillende bestemmingen weergegeven. Hierna wordt een nadere beschouwing gegeven van deze bestemmingen.



Agrarisch met waarden - Landschapswaarden

Vanuit natuur- en landschappelijke overwegingen is onderscheid gemaakt tussen 2 agrarische bestemmingen. Het onderscheid tussen beide agrarische bestemmingen is gemaakt vanwege de aanwezigheid van verschillende actuele landschappelijke waarden in de gebieden. De waarden in het landschap zijn kwetsbaar voor veranderingen die onder andere als gevolg van de ontwikkelingen binnen de landbouw te verwachten zijn. In de beide agrarische bestemmingen, 'Agrarisch' en 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden', zijn de aanwezige waarden omschreven en geborgd. Hiermee wordt recht gedaan aan de geldende rechten, de landschappelijke kwaliteiten en is sprake van een overzichtelijke, eenduidige en herkenbare regeling.

Wonen

De doeleindenomschrijving van deze bestemming geeft aan dat deze gronden mogen worden gebruikt voor het wonen in de vorm van nieuwe woningen. Daarnaast zijn aan huis gebonden beroepen toegestaan en voorzieningen zoals wegen, paden en parkeren. De bouwregels ten aanzien van hoofd- en bijgebouwen zijn in de regels gedefinieerd. Voor bijgebouwen geldt dat de maximale gezamenlijke oppervlakte afhankelijk is van de grootte van het bouwperceel.

Waarde - Archeologie 2, Waarde - Archeologie 3 en Waarde - Archeologie 4

De voor Waarde - Archeologie 2, 3 of 4 aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud van de aanwezige archeologische vindplaatsen. Op deze gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd. Hier kan van worden afgeweken met een omgevingsvergunning. Voor deze vergunning moet een archeologisch rapport worden opgesteld en wordt er advies ingewonnen bij een archeologisch deskundige.

Waarde - Nieuwe Hollandse Waterlinie

Ten behoeve van de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van het erfgoed van uitzonderlijke universele waarde van de Nieuwe Hollandse Waterlinie is de dubbelbestemming 'Waarde - Nieuwe Hollandse Waterlinie' opgenomen. Deze universele waarden zijn in een bijlage limitatief opgesomd. Ontwikkelingen voldoen aan de ontwerp-richtlijnen Nieuwe Hollandse Waterlinie. De dubbelbestemming 'Waarde - Nieuwe Hollandse Waterlinie' heeft een secundaire werking. De Nieuwe Hollandse Waterlinie is verder via gebiedsaanduidingen weer opgedeeld in deelgebieden. Namelijk kernzone, accessen en inundatiekommen. Hiervoor gelden afzonderlijke maatwerkregelingen. Dubbelbestemmingen gericht op de (externe) veiligheid prevaleren.

Anti-dubbeltelregel

De anti-dubbeltelbepaling is voorgeschreven op grond van het Besluit ruimtelijke ordening. De anti-dubbeltelbepaling voorkomt dat grotere bouwmogelijkheden ontstaan door grond dubbel te tellen bij de toetsing aan het bestemmingsplan.

Algemene gebruiksregels

De in dit artikel verwoorde afwijkingsmogelijkheid heeft onder meer tot doel enige flexibiliteit in de regels aan te brengen. Aan de hand van een afwijking kunnen onder meer geringe wijzigingen in maatvoering en in bestemmings- of bebouwingsgrenzen worden aangebracht.

Algemene afwijkingsregels

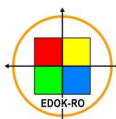
In dit artikel is in aanvulling op de afwijkingsregels uit de diverse bestemmingen nog een aantal algemene afwijkingsmogelijkheden opgenomen. Het betreft hier een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen afwijkingen van het plan mogelijk te maken.

Algemene aanduidingsregels

In de algemene aanduidingsregels is een vrijwaringszone – molenbiotop opgenomen. De molenbiotop moet bescherming bieden aan het functioneren van de molen als instrument en de landschappelijke belevingswaarde van de molen.

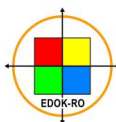
Overige regels

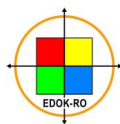
Deze regels gaan in op de parkeernormen, zoals opgenomen in publicatie 317 "Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie" van CROW.



Overgangs- en slotregels

De overgangsbepaling heeft onder andere tot doel de rechtszekerheid te verzekeren van bouwwerken, die op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan gebouwd zijn of op grond van een reeds verleende of een nog te moeten afgeven omgevingsvergunning, gebouwd mogen worden en afwijken van de bebouwingsregels. Het afwijkende gebruik mag worden voortgezet of worden gewijzigd in een andere, zolang de afwijking van het bestemmingsplan maar niet vergroot wordt.





Hoofdstuk 6 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De gronden binnen het plangebied zijn in eigendom van de initiatiefnemer. Het opstellen van een exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening is echter niet noodzakelijk. De kosten voor de realisatie van het plan komen ten laste van de initiatiefnemer. Tussen de gemeente en de initiatiefnemer is een overeenkomst gesloten, waardoor een exploitatieplan achterwege kan blijven.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Overleg

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan wordt in het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening overleg gepleegd met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

Overleg buurt

De voorgenomen plannen zijn besproken met de directe burens. Naar aanleiding van deze besprekingen hebben allen aangegeven positief te staan tegenover deze ontwikkeling.

6.2.2 Zienswijzen

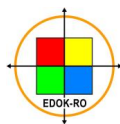
Vanaf dinsdag 5 september tot en met dinsdag 17 oktober 2023 heeft het ontwerp bestemmingsplan 'Achterweg 33, Rumpt' gedurende zes weken ter inzage gelegen in het kader van de ontwerpfasen ex artikel 3.8 Wro.

De terinzagelegging is gepubliceerd in het Weekblad West Betuwe en de Staatscourant op dinsdag 5 september 2023. Het ontwerpbestemmingsplan was digitaal te zien via www.ruimtelijkeplannen.nl en www.westbetuwe.nl. Daarnaast was het bestemmingsplan analoog op verzoek in te zien bij het gemeentelijk klantencontactcentrum.

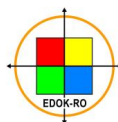
Tijdens de terinzagelegging is eenieder in de gelegenheid gesteld om zijn of haar zienswijze omtrent het ontwerp bestemmingsplan aan de raad kenbaar te maken. Hiervan heeft het Waterschap Rivierenland gebruik gemaakt. Deze zienswijze en de ontvankelijkheidsbeoordeling is opgenomen in hoofdstuk 3. Van de mogelijkheid om een mondelinge zienswijze in te dienen is geen gebruik gemaakt.

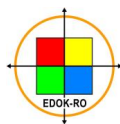
Naar aanleiding van de ingediende zienswijze van het Waterschap (zie Bijlage 6 Zienswijzennota) is de toelichting gewijzigd.

De ingediende zienswijzen hadden geen gevolg voor de regels en de verbeelding.

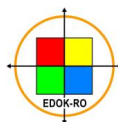


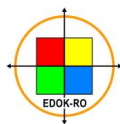
Bijlagen



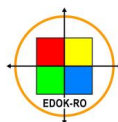


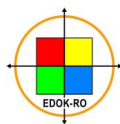
Bijlage 1 Verkennend bodem en aanvullend asbest in de grond onderzoek



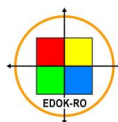


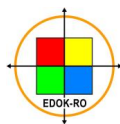
Bijlage 2 Watertoets



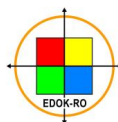


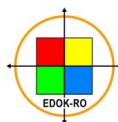
Bijlage 3 Quickscan natuurtoets



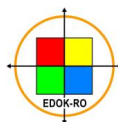


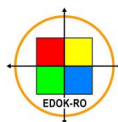
Bijlage 4 Stikstofonderzoek



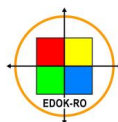


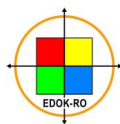
Bijlage 5 Aanvullende natuuronderzoeken



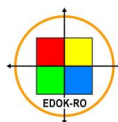


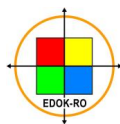
Bijlage 6 Zienswijzennota





Regels





Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan 'Achterweg 33, Rumpt' met identificatienummer NL.IMRO.1960.RUMAchterweg33-VSG1 van de gemeente West Betuwe;

1.2 bestemmingsplan:

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

1.3 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.4 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.5 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;

1.6 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.7 aan huis verbonden bedrijf:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, in tegenstelling tot een aan huis gebonden beroep, gericht op consumentenverzorging geheel of overwegend door middel van handwerk, waarvan de omvang zodanig is, dat de activiteit in een woning en de daarbij behorende bijgebouwen met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend;

1.8 agrarisch bedrijf:

een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren; onder agrarisch bedrijf is onder meer begrepen het fokken van paarden;

1.9 agrarisch grondgebruik:

zowel hobbymatig als bedrijfsmatig gebruik van grond voor het telen van gewassen en/ of het houden van dieren;

1.10 ander bouwwerk:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde

1.11 archeologisch deskundige:

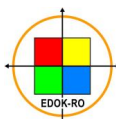
de regioarcheoloog of een andere door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige op het gebied van archeologie;

1.12 archeologische waarden:

de aan een gebied toegekende archeologische waarde, archeologische monumenten en/of archeologische verwachting in verband met de kennis en wetenschap van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten uit het verleden;

1.13 bebouwing:

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



1.14 bebouwingspercentage:

het gedeelte van de oppervlakte van een bouwperceel voor zover gelegen binnen het bouwvlak, dat met bouwwerken mag worden bebouwd, uitgedrukt in procenten, met dien verstande dat bij de berekening van het bebouwingspercentage bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waarvan de bebouwde oppervlakte niet meer bedraagt dan 1 m², buiten beschouwing blijven;

1.15 bestaand (in relatie tot bebouwing):

bebouwing aanwezig ten tijde van het in werking treden van het bestemmingsplan;

1.16 bestaand (in relatie tot gebruik):

gebruik dat bestaat ten tijde van het in werking treden van het bestemmingsplan;

1.17 bevoegd gezag:

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

1.18 bouwen:

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

1.19 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.20 bouwperceel:

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

1.21 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.22 bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee 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 is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.24 bijgebouw:

een al dan niet vrijstaand gebouw, niet zijnde een hoofdgebouw;

1.25 dakhelling:

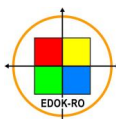
de hoek van de druiplijn, de bovenkant van de goot, het boeiboord of daarmee gelijk te stellen constructiedeel met het hellend dakvlak;

1.26 detailhandel:

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

1.27 gebouw:

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



1.28 gevel:

bouwkundige constructie die een ruimte in een woning of gebouw scheidt van de buitenlucht, daaronder begrepen het dak;

1.29 hoofdgebouw:

een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen, dan wel gelet op de bestemming als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;

1.30 kamerverhuurbedrijf:

het geheel van onzelfstandige woonruimten die bedrijfsmatig wordt verhuurd aan derden. Hiervan is sprake als een substantieel inkomen wordt verworven met de bedrijfsmatige activiteit en minimaal 60% van de oppervlakte van het hoofdgebouw(en) wordt benut ten behoeve van kamerverhuur;

1.31 kantoor:

een verblijfsruimte die door haar aard, indeling en inrichting kennelijk is bedoeld voor het verrichten van werkzaamheden van hoofdzakelijk administratieve aard zonder baliefunctie;

1.32 kap:

een dak of een gedeelte daarvan, dat bestaat uit hellende dakvlakken;

1.33 niet-woonfunctie:

een functie, gericht op gebruik van de gronden en/of opstallen voor andere doeleinden dan woondoeleinden;

1.34 Omgevingsvergunning:

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

1.35 ondergeschikte bouwdelen:

plinten, pilasters, kozijnen, risalieten, gevelversieringen, standleidingen voor hemelwater, wanden van ventilatiekanalen en schoorstenen, gevel of kroonlijsten, overstekende daken, liftschachten, goten, luifels, balkons, trappen, bordessen, funderingen, kelderingangen, koekoeken en hijsinrichtingen, zomede erkers en aan- of uitgebouwde entrees;

1.36 ondergronds:

onder het niveau van aan het bouwwerk aansluitende afgewerkte terrein;

1.37 overig bouwwerk:

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

1.38 peil:

Voor gebouwen:

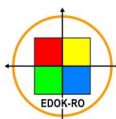
de hoogte van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;

Voor andere bouwwerken:

de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld ;

1.39 permanente bewoning:

bewoning van een ruimte als hoofdverblijf;



1.40 voorgevel:

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw, of indien een perceel met meerdere zijden aan een weg grenst, de gevel die door de ligging, de situatie ter plaatse en/of de indeling van het gebouw als voorgevel moet worden aangemerkt;

1.41 voorgevellijn:

de lijn waarin de voorgevel van een bouwwerk is gelegen, alsmede het verlengde daarvan;

1.42 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht:

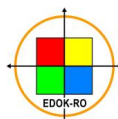
Wet van 6 november 2008 (Stb. 496), houdende regels inzake een vergunningstelsel met betrekking tot activiteiten die van invloed zijn op de fysieke leefomgeving en inzake handhaving van regelingen op het gebied van de fysieke leefomgeving (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht), zoals deze luidt op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

1.43 woning:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijke huishouding;

1.44 zelfstandig bewonen:

zelfstandig gebruik van een ruimte of gebouw als woning voor een afzonderlijk huishouden;



Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.2 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;

2.3 de inhoud van een bouwwerk:

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

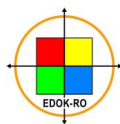
2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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;

2.5 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.

Bij het meten worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons, dakkapellen en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van de bestemmingsgrens en/of de lengte van het overstek ten opzichte van de buitenwerkse gevelvlakken niet meer dan 0,75 m bedraagt.



Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch met waarden - Landschapswaarden

3.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. hobbymatig agrarisch gebruik;
- b. het behoud, de bescherming, de ontwikkeling en/of het herstel van de landschappelijke en natuurwaarden;
- c. behoud en herstel van waardevolle landschapselementen;

met de daarbij behorende:

- d. nutsvoorzieningen;
- e. toegangswegen, -paden, onverharde paden en overig verblijfsgebied;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. groenvoorzieningen;
- h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

bouwwerken, geen gebouw zijnde ook niet zijn toegestaan.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van bouwwerken en bouwwerken geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

- a. bouwwerken en bouwwerken geen gebouw zijnde zijn niet toegestaan.

3.3 Specifieke gebruiksregels

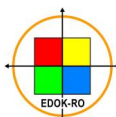
3.3.1 Strijdig gebruik

Onder gebruik in strijd met deze bestemming wordt in ieder geval verstaan:

- a. buitenopslag, waaronder in elk geval wordt begrepen de opslag van mest;
- b. buitenopslag dat niet gerelateerd is aan de uitoefening van een agrarisch bedrijf;
- c. het gebruik van gronden ten behoeve van het plaatsen of geplaatst houden van kampeermiddelen en stacaravans;
- d. het gebruik van kampeermiddelen en stacaravans voor permanente bewoning;
- e. het aanleggen en gebruiken van aanlegsteigers, picknickplaatsen, visoevers en daarmee gelijk te stellen voorzieningen op de gronden welke zijn gelegen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - uiterwaard' en niet nader zijn aangeduid met de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - recreatielandjes', voor zover niet reeds aanwezig;
- f. het aanleggen van terrassen en andere verhardingen met een grotere oppervlakte dan 16 m² ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - recreatielandjes';
- g. het aanleggen en gebruiken van recreatielandjes, voor zover niet bestaand.

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

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werkzaamheden, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 1. het opruimen/verwijderen van wegen en paden;
 2. het aanleggen van voet-, fiets- ruit- en andere paden en dagrecreatieve voorzieningen zoals picknickplaatsen, parkeervoorzieningen en de inrichting van visoevers;
 3. het aanpassen van het beloop en/of het dwarsprofiel van bestaande wegen;
 4. het aanleggen of verwijderen van ondergrondse leidingen;
 5. het zoeken naar delfstoffen in de vorm van seismisch onderzoek of exploratieonderzoek;
 6. het verlagen, vergraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
 7. het diepploegen, diepwoelen of het uitvoeren van andere ingrepen in de bodem, waaronder ook begrepen de aanleg van leidingen, allen dieper dan 0,60 m onder maaiveld, waarbij de kruidlaag volledig wordt omgeploegd;
 8. de aanleg van drainage ongeacht de diepte ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - beschermingszone leefgebied natte dooradering', tenzij het gaat om vervanging van

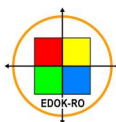


- bestaande drainage;
9. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofiëren van waterlopen, watergangen, greppels, kolken en overige natuurlijke oppervlaktewateren, alsmede het anderszins verlagen van de waterstand;
 10. het vellen of rooien van bos, alsmede het verwijderen van landschapselementen.
- b. Voor zover voor meerdere werken en/of werkzaamheden vergunningen worden gevraagd en deze in één (inrichtings)plan zijn ondergebracht, wordt dit plan in z'n geheel in de beoordeling betrokken.
- c. De onder a bedoelde vergunning wordt niet verleend indien:
1. ten aanzien van het werk of de werkzaamheid sprake is van onevenredige afbreuk aan de waarden en/of functies welke het plan beoogt te beschermen, dan wel hieraan door het stellen van voorwaarden niet voldoende tegemoet kan worden gekomen;
 2. verdroging plaatsvindt van een leefgebied met natte dooradering.

3.5 Wijzigingsbevoegdheid

3.5.1 Verwijderen gebiedsaanduiding 'milieuzone - beschermingszone leefgebied natte dooradering'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd dit plan te wijzigen door de aanduiding 'milieuzone - beschermingszone leefgebied natte dooradering' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van onderzoek is aangetoond dat de natuurwaarden van het leefgebied natte dooradering niet meer aanwezig zijn.



Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen met bijbehorende bouwwerken en overige bouwwerken;
 - b. de uitoefening van aan huis gebonden bedrijf, met in achtneming van het bepaalde in lid 4.3.1;
 - c. tuinen en erven;
 - d. parkeren;
 - e. groenvoorzieningen en beplanting;
 - f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - g. openbare nutsvoorzieningen;
- een en ander met de daarbij behorende voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Op de in lid 4.1 bedoelde gronden mogen ten dienste van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

- a. hoofdgebouwen;
- b. bijbehorende bouwwerken;
- c. overige bouwwerken.

4.2.2 Hoofdgebouwen

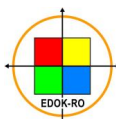
- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen de 'specifieke bouwaanduiding - hoofdgebouw', waarbij de gehele voorgevel in of ten hoogste 3 meter achter de voorste bouwgrens dient te worden gebouwd;
- b. binnen de 'specifieke bouwaanduiding - hoofdgebouw' mogen maximaal het aantal woningen zoals aangeduid met de bouwaanduiding 'maximum aantal wooneenheden' worden gebouwd;
- c. ter plaats van de bouwaanduiding 'twee-aaneen' mogen uitsluitend twee-aan-een gebouwde woningen worden gebouwd;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak (m²)' mag het aantal m² bebouwing niet meer bedragen dan is aangeduid;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' mag de goothoogte van woningen niet meer bedragen dan is aangeduid;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' mag de bouwhoogte van woningen niet meer bedragen dan is aangeduid;
- g. de hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden afgedekt met een kap met een dakhelling van tenminste 40° en ten hoogste 80°;

4.2.3 Bijbehorende bouwwerken

- a. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend binnen de specifieke bouwaanduiding 'bijgebouwen' worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak (m²)' mag het aantal m² bijbehorende bouwwerken niet meer bedragen dan is aangeduid;
- c. de goothoogte mag maximaal 3,5 m bedragen, óf voor aangebouwde bijgebouwen 0,3 m, boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw;
- d. de bouwhoogte mag maximaal 6 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de bouwhoogte van het bijbehorende hoofdgebouw;
- e. de bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk op een afstand kleiner dan 3 meter van de perceelsgrens bedraagt maximaal 3 meter;

4.2.4 Gebouw geen gebouw zijnde

- a. overige bouwwerken mogen binnen en buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen binnen het bouwvlak mag maximaal 2 m bedragen en buiten het bouwvlak maximaal 1 m;
- c. de hoogte van vlaggenmasten en antennes bedraagt niet meer dan 10 m;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken ten behoeve van zwembaden mag niet meer dan 0,50 m bedragen;



- e. de hoogte van andere overige bouwwerken.

4.3 Afwijken van de gebruiksregels

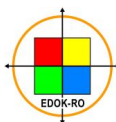
4.3.1 Aan huis gebonden bedrijf

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het in 4.1 onder b, teneinde de uitoefening van een aan huis gebonden bedrijf toe te staan, mits:

- a. de woonfunctie in overwegende mate wordt gehandhaafd, waarbij geldt dat de brutovloeroppervlakte gebruikte voor beroepsmatige activiteiten maximaal 40% van de woning bedraagt met een maximum van 45 m²;
- b. geen afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefmilieu in de omgeving;
- c. in de omgeving geen onevenredige toename van de verkeersbelasting optreedt;
- d. wordt voorzien in voldoende parkeerruimte op eigen terrein;
- e. de bedrijfsmatige activiteiten geschieden door degene die op het perceel woonachtig is;
- f. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd in ondergeschikte vorm een beperkte verkoop in verband met een bedrijfsmatige activiteit in of bij een woning.

4.3.2 Kamerverhuur

Kamerverhuur is niet toegestaan.



Artikel 5 Waarde - Archeologie 2

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor bescherming van archeologische waarden.

5.2 Bouwregels

Op de in lid 5.1 bedoelde gronden mogen geen bouwwerken worden opgericht, tenzij:

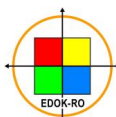
- a. het bouwen gepaard gaat met bodemingrepen van niet meer dan 30 cm onder het bestaande maaiveld;
- b. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- c. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders;
- d. gebouwen maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden opgericht;
- e. het nieuw te bouwen oppervlak, in aanvulling op het bepaalde onder c, niet groter is dan 100 m².

5.3 Afwijken van de bouwregels

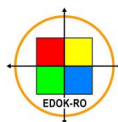
- a. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 5.2 indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad. Aan de omgevingsvergunning kunnen in ieder geval de volgende voorwaarden worden verbonden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) monumenten in de bodem worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het al dan niet bouwen van kelders, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
 3. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door Burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- b. Alvorens het bevoegd gezag beslist over het verlenen van de omgevingsvergunning wint zij schriftelijk advies in bij een archeologische deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden en of en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

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

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werkzaamheden, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 1. het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen en andere oppervlakteverhardingen;
 2. het aanleggen of verwijderen van ondergrondse leidingen;
 3. het zoeken naar delfstoffen in de vorm van seismisch onderzoek of exploratieonderzoek;
 4. het bewerken van en graven, boren of roeren in de bodem;
 5. het aanleggen van nieuwe boomgaarden.
- a. De onder a bedoelde vergunning is niet vereist indien het werken en/of werkzaamheden betreft, die:
 1. bodemingrepen van niet meer dan 30 cm diep betreffen;
 2. betrekking hebben op gronden waarvan op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat er zich geen archeologische waarden (meer) bevinden;
 3. bodemingrepen betreffen met een oppervlakte van niet meer dan 100 m²;
 4. het normale onderhoud tot doel hebben, met inbegrip van:
 - onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen;
 - de aanleg van nieuwe en de vervanging van bestaande kabels en leidingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
 - ploegen;



- vervanging van bestaande boomgaarden door nieuwe boomgaarden ter plaatse;
5. gelet op de elders in deze regels genoemde doeleinden, voor deze gronden van ondergeschikte betekenis zijn;
 6. reeds uitgevoerd of in uitvoering zijn op het tijdstip van het van inwerkingtreden van dit plan.
- a. Bij de beoordeling van de omgevingsvergunning zal vooraf, op basis van een door aanvrager in te dienen archeologisch onderzoek, advies worden ingewonnen bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden en welke voorwaarden dienen te worden gesteld.
 - b. De onder a bedoelde vergunning wordt niet verleend indien ten aanzien van het werk of de werkzaamheid sprake is van onevenredige afbreuk aan de waarden en/of functies welke het plan beoogt te beschermen, dan wel hieraan door het stellen van voorwaarden niet voldoende tegemoet kan worden gekomen.



Artikel 6 Waarde - Archeologie 3

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor bescherming van archeologische waarden.

6.2 Bouwregels

Op de in lid 6.1 bedoelde gronden mogen geen bouwwerken worden opgericht, tenzij:

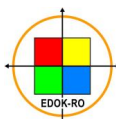
- a. het bouwen gepaard gaat met bodemingrepen van niet meer dan 30 cm onder het bestaande maaiveld;
 - b. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
 - c. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders;
 - d. gebouwen maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden opgericht;
- a. het nieuw te bouwen oppervlak, in aanvulling op het bepaalde onder c, niet groter is dan 500 m².

6.3 Afwijken van de bouwregels

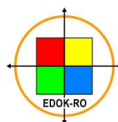
- a. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 6.2 indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad. Aan de omgevingsvergunning kunnen in ieder geval de volgende voorwaarden worden verbonden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) monumenten in de bodem worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het al dan niet bouwen van kelders, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
 3. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door Burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- b. Alvorens het bevoegd gezag beslist over het verlenen van de omgevingsvergunning wint zij schriftelijk advies in bij een archeologische deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden en of en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

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

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werkzaamheden, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 1. het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen en andere oppervlakteverhardingen;
 2. het aanleggen of verwijderen van ondergrondse leidingen;
 3. het zoeken naar delfstoffen in de vorm van seismisch onderzoek of exploratieonderzoek;
 4. het bewerken van en graven, boren of roeren in de bodem;
 5. het aanleggen van nieuwe boomgaarden.
- b. De onder a bedoelde vergunning is niet vereist indien het werken en/of werkzaamheden betreft, die:
 1. bodemingrepen van niet meer dan 30 cm diep betreffen;
 2. betrekking hebben op gronden waarvan op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat er zich geen archeologische waarden (meer) bevinden;
 3. bodemingrepen betreffen met een oppervlakte van niet meer dan 500 m²;
 4. het normale onderhoud tot doel hebben, met inbegrip van:
 - onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen;
 - de aanleg van nieuwe en de vervanging van bestaande kabels en leidingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
 - ploegen;



- vervanging van bestaande boomgaarden door nieuwe boomgaarden ter plaatse;
5. gelet op de elders in deze regels genoemde doeleinden, voor deze gronden van ondergeschikte betekenis zijn;
 6. reeds uitgevoerd of in uitvoering zijn op het tijdstip van het van inwerkingtreden van dit plan.
- c. Bij de beoordeling van de omgevingsvergunning zal vooraf, op basis van een door aanvrager in te dienen archeologisch onderzoek, advies worden ingewonnen bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden en welke voorwaarden dienen te worden gesteld.
 - d. De onder a bedoelde vergunning wordt niet verleend indien ten aanzien van het werk of de werkzaamheid sprake is van onevenredige afbreuk aan de waarden en/of functies welke het plan beoogt te beschermen, dan wel hieraan door het stellen van voorwaarden niet voldoende tegemoet kan worden gekomen.



Artikel 7 Waarde - Archeologie 4

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor bescherming van archeologische waarden.

7.2 Bouwregels

Op de in lid 7.1 bedoelde gronden mogen geen bouwwerken worden opgericht, tenzij:

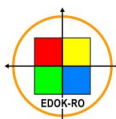
- a. het bouwen gepaard gaat met bodemingrepen van niet meer dan 30 cm onder het bestaande maaiveld;
- b. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- c. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders;
- d. gebouwen maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden opgericht;
- e. het nieuw te bouwen oppervlak, in aanvulling op het bepaalde onder c, niet groter is dan 500 m².

7.3 Afwijken van de bouwregels

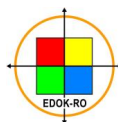
- a. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 7.2 indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad. Aan de omgevingsvergunning kunnen in ieder geval de volgende voorwaarden worden verbonden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) monumenten in de bodem worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het al dan niet bouwen van kelders, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
 3. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door Burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- b. Alvorens het bevoegd gezag beslist over het verlenen van de omgevingsvergunning wint zij schriftelijk advies in bij een archeologische deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden en of en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

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

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werkzaamheden, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 1. het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen en andere oppervlakteverhardingen;
 2. het aanleggen of verwijderen van ondergrondse leidingen;
 3. het zoeken naar delfstoffen in de vorm van seismisch onderzoek of exploratieonderzoek;
 4. het bewerken van en graven, boren of roeren in de bodem;
 5. het aanleggen van nieuwe boomgaarden.
- b. De onder a bedoelde vergunning is niet vereist indien het werken en/of werkzaamheden betreft, die:
 1. bodemingrepen van niet meer dan 30 cm diep betreffen;
 2. betrekking hebben op gronden waarvan op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat er zich geen archeologische waarden (meer) bevinden;
 3. bodemingrepen betreffen met een oppervlakte van niet meer dan 500 m²;
 4. het normale onderhoud tot doel hebben, met inbegrip van:
 - onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen;
 - de aanleg van nieuwe en de vervanging van bestaande kabels en leidingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
 - ploegen;



- vervanging van bestaande boomgaarden door nieuwe boomgaarden ter plaatse;
5. gelet op de elders in deze regels genoemde doeleinden, voor deze gronden van ondergeschikte betekenis zijn;
 6. reeds uitgevoerd of in uitvoering zijn op het tijdstip van het van inwerkingtreden van dit plan.
- c. Bij de beoordeling van de omgevingsvergunning zal vooraf, op basis van een door aanvrager in te dienen archeologisch onderzoek, advies worden ingewonnen bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden en welke voorwaarden dienen te worden gesteld.
 - d. De onder a bedoelde vergunning wordt niet verleend indien ten aanzien van het werk of de werkzaamheid sprake is van onevenredige afbreuk aan de waarden en/of functies welke het plan beoogt te beschermen, dan wel hieraan door het stellen van voorwaarden niet voldoende tegemoet kan worden gekomen.



Artikel 8 Waarde - Nieuwe Hollandse Waterlinie

8.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De voor 'Waarde - Nieuwe Hollandse Waterlinie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van het erfgoed van uitzonderlijke universele waarde van de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Deze universele waarden zijn benoemd in Bijlage 1 Universele waarden Hollandsche Waterlinie en bestaan in ieder geval uit de volgende waarden:
1. het unieke, in samenhang met het landschap ontworpen negentiende en twintigste-eeuwse hydrologische en militair verdedigingssysteem, bestaande uit:
 - inundatiegebieden;
 - zone met verdedigingswerken als forten, batterijen, lunetten, betonnen mitrailleurkazematten en groeps- schuilplaatsen in hun samenhang met de omgeving;
 - voormalige schootsvelden (visueel open) en Verboden Kringen (merendeels onbebouwd gebied) rondom de forten;
 - waterwerken als waterlichamen, sluizen, inlaten, duikers en dijken functionerend in samenhang met verdedigingswerken en inundatiegebieden;
 - overige elementen als beschutte wegen, (resten van) loopgraven en tankgrachten;
 - de landschappelijke inpassing en camouflage van de voormalige militaire objecten;
 2. grote openheid;
 3. groen en overwegend rustig karakter met inbegrip van de fruitteelt op de stroomruggen.
- b. Ten aanzien van de onderlinge relatie tussen de dubbelbestemmingen gericht op de (externe) veiligheid prevaleren boven de dubbelbestemming 'Waarde - Nieuwe Hollandse Waterlinie'.

8.2 Bouwregels

Op de in lid 8.1 bedoelde gronden mag worden gebouwd ten dienste van de andere daar voorkomende bestemmingen.

8.3 Afwijken van de bouwregels

8.3.1 'overige zone - accessen'

Op de in lid 8.1 bedoelde gronden mag ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - accessen' worden gebouwd ten dienste van de andere daar voorkomende bestemmingen op grond van daarin opgenomen afwijkingsmogelijkheden, met dien verstande dat de volgende aanvullende voorwaarde in acht moet worden genomen voor zover de gronden zijn gelegen buiten het agrarisch bouwvlak dan wel buiten het bestemmingsvlak van een niet-agrarische bestemming, niet zijnde de bestemming Bos, Natuur, Groen of Water:

- er wordt voldaan aan de ontwerprichtlijnen Nieuwe Hollandse Waterlinie

8.4 Wijzigingsbevoegdheid

8.4.1 'overige zone - accessen'

Op de in lid 8.1 bedoelde gronden mag ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - accessen' worden gebouwd ten dienste van de andere daar voorkomende bestemmingen op grond van daarin opgenomen wijzigingsbevoegdheden, met dien verstande dat de volgende aanvullende voorwaarde in acht moet worden genomen voor zover de gronden zijn gelegen buiten het bouwvlak dan wel buiten het bestemmingsvlak van een niet agrarische bestemming, niet zijnde de bestemming Bos, Natuur, Groen of Water:

- er wordt voldaan aan de ontwerprichtlijnen Nieuwe Hollandse Waterlinie.

8.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden

8.5.1 Vergunningplicht

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Waarde - Nieuwe Hollandse Waterlinie zonder of in afwijking van een vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

Gebiedsaanduidingen / werken en werkzaamheden	a	b	c	d	e	f	g	h
overige zone - accessen	x	x	x	-	x	-	x	-

x omgevingsvergunningplichtig

- niet omgevingsvergunningplichtig

- het ophogen van gronden;
- het verlagen van gronden;
- het afgraven, verleggen of ophogen van historische polderkades en/of natuurlijke reliëfranden;
- het aanplanten van permanente hoogopgaande beplanting, waaronder mede begrepen boomteelt en/of fruitteelt, met een (gezamenlijke) oppervlakte van meer dan 500 m²;
- het vellen of rooien van hoogopgaande beplanting, waaronder mede begrepen boomteelt en/of fruitteelt, met een (gezamenlijke) oppervlakte van meer dan 50 m²;
- het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden en parkeergelegenheden, alsmede het aanbrengen van oppervlakteverhardingen groter dan 100 m²;
- het verleggen of dempen van watergangen en/of waterpartijen;
- het aanleggen van bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur.

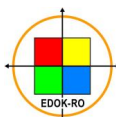
8.5.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in sublid 8.5.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer, waaronder mede wordt verstaan het vervangen of herbepplanten van bestaande fruitteelt of bestaande boomteelt in het kader van de agrarische bedrijfsvoering, alsmede het egaliseren van gronden;
- binnen een agrarisch bouwvlak of binnen een niet-agrarisch bestemmingsvlak waarin gebouwd mag worden plaatsvinden;
- reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan;
- mogen worden uitgevoerd krachtens een op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan reeds verleende vergunning.

8.5.3 Toetsingscriteria

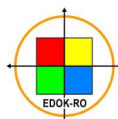
- een omgevingsvergunning als bedoeld in sublid 8.5.1 mag alleen worden verleend indien door de uitvoering van de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, geen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waarden en/of functies die het plan beoogt te beschermen, tenzij hieraan door het stellen van voorwaarden voldoende tegemoet kan worden gekomen.

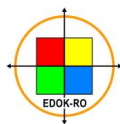


Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 9 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.



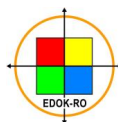


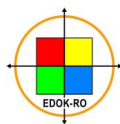
Artikel 10 Algemene bouwregels

10.1 Ondergronds bouwen

Voor het bouwen van ondergrondse gebouwen geldt dat alleen ondergronds mag worden gebouwd waar bovengrondse gebouwen aanwezig zijn, met dien verstande dat:

- a. ondergronds bouwen niet is toegestaan onder vrijstaande bijbehorende bouwwerken;
- b. de verticale diepte maximaal 5 m mag bedragen.



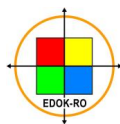


Artikel 11 Algemene gebruiksregels

11.1 Strijdig gebruik

Onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval begrepen het gebruiken of laten gebruiken:

- a. van vrijstaande bijgebouwen voor het zelfstandig bewonen;
- b. van aan-, uit- of bijgebouwen als afhankelijke woonruimte;
- c. van de gronden voor seksinrichtingen;
- d. het gebruiken, laten gebruiken of in gebruik geven van gronden en bebouwing als opslag- of bergplaats van gebruikte, afgedankte c.q. aan de oorspronkelijke bestemming onttrokken goederen, voorwerpen of materialen, behoudens voor zover noodzakelijk in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- e. het gebruiken, laten gebruiken of in gebruik geven van gronden voor het storten of lozen van vaste of vloeibare afval, behoudens voor zover dat noodzakelijk in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- f. voor kamerverhuur.



Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

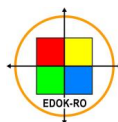
12.1 Omgevingsvergunning bouwvlak

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning in geringe mate ofwel maximaal 5% afwijken binnen de bestemming 'Wonen' van de plaats en richting van de grenzen van bouwvlakken indien dit noodzakelijk is in verband met afwijkingen of onnauwkeurigheden ten opzichte van de feitelijke situaties, mits daardoor geen belangen van derden onevenredig worden geschaad.

12.2 Omgevingsvergunning kleine gebouwen

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van de regels van dit plan ten behoeve van het bouwen van kleine, niet voor bewoning bestemde gebouwen en andere bouwwerken ten openbare nutte, het openbaar vervoer of het wegverkeer, zoals gemaalgebouwtjes, transformatorhuisjes, reduceerstations, c.a.i.-kastjes,abri's e.d., met dien verstande dat:

- a. de bebouwde oppervlakte niet meer mag bedragen dan 25 m²;
- b. de goothoogte van deze gebouwen niet meer mag bedragen dan 3 m;
- c. de bouwhoogte van deze gebouwen niet meer mag bedragen dan 6 m.



Artikel 13 Overige regels

13.1 Parkeren

13.1.1 Algemeen

- a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen of uitbreiden van een gebouw wordt slechts verleend, indien is aangetoond dat wordt of zal worden voldaan aan de maximum parkeernormen, zoals opgenomen in publicatie 317 "Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie" van CROW, met dien verstande dat het totale aantal benodigde parkeerplaatsen wordt afgerond op het dichtstbijzijnde hele getal;
- b. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen of uitbreiden van een gebouw en/of voor de verandering van de functie van een bouwperceel met een behoefte voor het laden en lossen van goederen bepaalt bevoegd gezag een behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen voor dat gebouw.
- c. Parkeerplaatsen dienen aangelegd te worden op het eigen terrein, waarbij de afmetingen per parkeerplaats ten minste voldoen aan de volgende maatvoering:
 1. Haaksparkeren: lengte 5,0 m, breedte 2,5m;
 2. Langsparkeren: vaklengte 6 m, breedte 2,5m.
- d. Het onder a bepaalde is niet van toepassing ingeval een bouwwerk ten gevolge van een calamiteit geheel verloren is gegaan en dit bouwwerk, indien en voor zover sprake is van dezelfde functie en omvang, wordt herbouwd en op gelijke wijze in de parkeerbehoefte wordt voorzien als voor de calamiteit feitelijk het geval was, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk teniet is gegaan.

13.1.2 Afwijken

1. Parkeernorm

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 13.1.1 onder a, mits:

- a. ten minste wordt voldaan aan de minimum parkeernormen, zoals opgenomen in publicatie 317 "Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie" van CROW, met dien verstande dat het totale aantal benodigde parkeerplaatsen wordt afgerond op het dichtstbijzijnde hele getal;
- b. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- c. het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig worden geschaad.

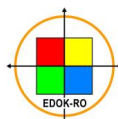
2. Ruimte voor laden of lossen

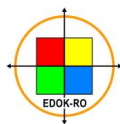
Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 13.1.1 onder b, indien en voor zover op andere wijze in de benodigde ruimte voor het laden of lossen van goederen wordt voorzien.

3. Eigen terrein

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 13.1.1 onder c., mits:

- a. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig worden geschaad.





Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 Overgangsrecht bouwwerken

14.1.1 Algemeen

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

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

14.1.2 Uitzondering

Het bepaalde in 14.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

14.2 Overgangsrecht gebruik

14.2.1 Algemeen

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

14.2.2 Strijdig gebruik

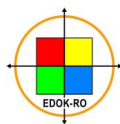
Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 14.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

14.2.3 Onderbroken gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in 14.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

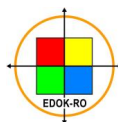
14.2.4 Uitzondering

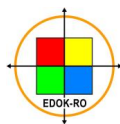
Het bepaalde in 14.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.



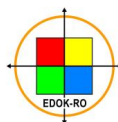
Artikel 15 Slotregel

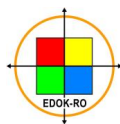
Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Achterweg 33, Rump.



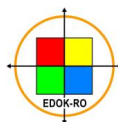


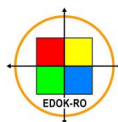
Bijlagen





Bijlage 1 Universele waarden Hollandsche Waterlinie





Verbeelding

