bestemmingsplan

Waalseweg 37

Gemeente Houten

BURO SRO

stedenbouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement

Planstatus:	*vastgesteld*
Plan identificatie:	*NL.IMRO.0321.0810Waalseweg37-VABP*
Datum:	*2023-12-06*
Contactpersoon Buro SRO:	*F. Polderman | J.J. Van Nuland*
Kenmerk Buro SRO:	*SR210370*
Opdrachtgever:	*S.N.A. van Rinsum*

Buro SRO
't Goylaan 11
3525 AA Utrecht
030-2679198
www.buro-sro.nl

BTW nummer: NL8187.16.071.B01
KvK nummer: 30232281
Rabobank rekeningnummer: NL44.RABO.0142.1540.24
t.n.v. Buro SRO B.V. te Utrecht

Inhoudsopgave

1 Inleiding 5
1.1 Aanleiding 5
1.2 Ligging van het plangebied 6
1.3 Geldend planologisch regime 7
1.4 Leeswijzer 7
2 Het initiatief 8
2.1 Huidige situatie 8
2.2 Toekomstige situatie 9
3 Beleidskader 13
3.1 Rijksbeleid 13
3.2 Provinciaal beleid 15
3.3 Regionaal beleid 19
3.4 Gemeentelijk beleid 20
4 Uitvoerbaarheid 24
4.1 Milieueffectrapportage 24
4.2 Bodem 25
4.3 Geluid 25
4.4 Luchtkwaliteit 26
4.5 Bedrijven en milieuzonering 27
4.6 Externe veiligheid 28
4.7 Ecologie 30
4.8 Archeologie 31
4.9 Cultuurhistorie 32
4.10 Water 33
4.11 Verkeer en parkeren 34
4.12 Duurzaamheid en Klimaatadaptatie 35
5 Uitvoerbaarheid 37
5.1 Economische uitvoerbaarheid 37
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 37

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

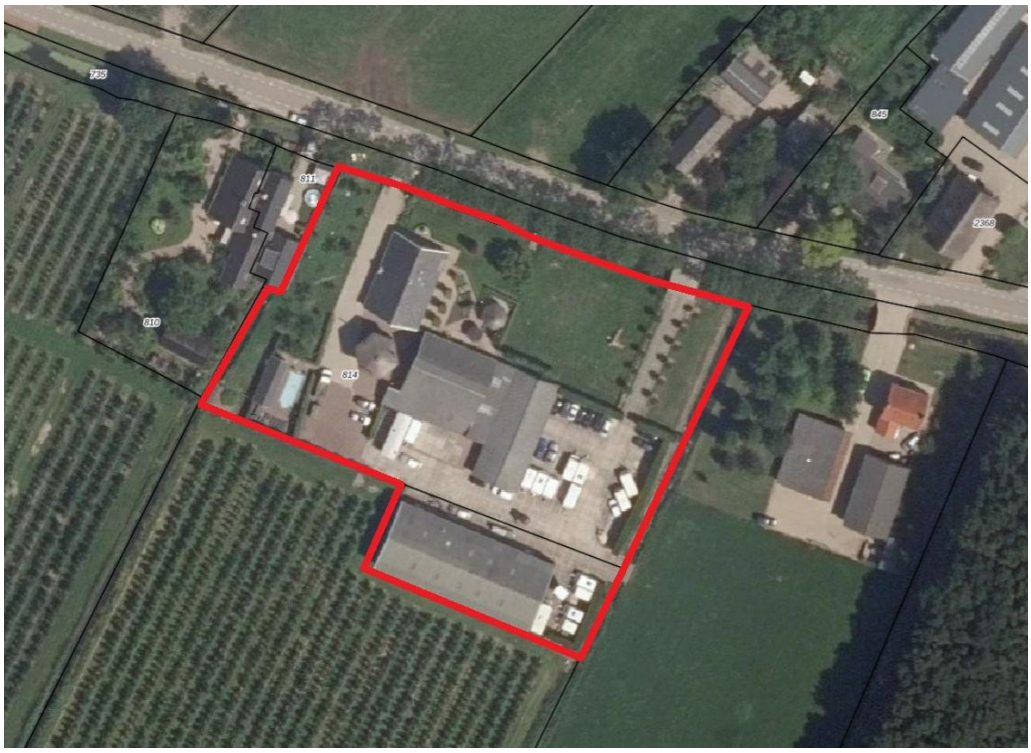
De beoogde ontwikkeling ziet toe op het uitbreiden van de bestaande bedrijvigheid aan de Waalseweg. Hiervoor wordt de bebouwing t.b.v. bedrijvigheid en opslag uitgebreid binnen de mogelijkheden van het geldende bestemmingsplan.

Initiatiefnemer heeft op eigen perceel aan de Waalseweg 37 in Tull en 't Waal meerdere schuren staan die worden gebruikt voor bedrijvigheid en opslag, waaronder buitenopslag van caravans. Het is niet gewenst om de gewenste uitbreiding te realiseren naast de monumentale langhuisboerderij aan de Waalseweg. Dit zou teveel afbreuk doen aan het gemeentelijk monument en ingrijpen op het woongenot. Derhalve is het planvoornemen het bouwvlak van de bedrijfsbestemming te verplaatsen van het noorden van het perceel naar het oosten waarmee geen afbreuk wordt gedaan aan het zicht op en de ligging van het gemeentelijk monument.

De beoogde bouwlocatie voor de uitbreiding past niet binnen de mogelijkheden van het geldende bestemmingsplan ‘Eiland van Schalkwijk', vastgesteld op 30 augustus 2017. In het bestemmingsplan heeft het plangebied deels een bedrijfsbestemming en deels een agrarische bestemming. Verplaatsing van het bouwvlak is binnen het vigerende bestemmingsplan niet toegestaan.

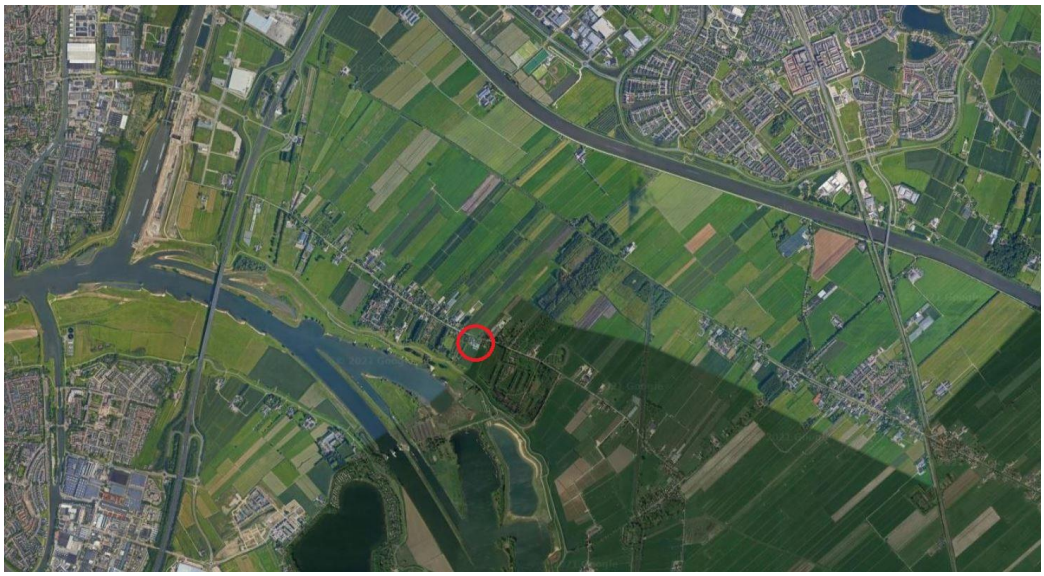
Om de uitbreiding op een andere locatie op de kavel mogelijk te maken is een partiële herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Voorliggende plan voorziet hier in.

1.2 Ligging van het plangebied



Het plangebied is gelegen aan de Waalseweg 37 in de plaats Tull en 't Waal, welke onderdeel is van de gemeente Houten. Het betreft de kadastrale percelen gemeente Houten, sectie I, nummers 814 en deels 815, met een totaal oppervlakte van 6.400 m².

De navolgende afbeelding toont de globale ligging en begrenzing van het plangebied.



Globale ligging plangebied (plangebied rood omkaderd, bron: ruimtelijkeplannen.nl)

1.3 Geldend planologisch regime

Voor de gronden in het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Eiland van Schalkwijk', vastgesteld op 30 augustus 2017 door de gemeenteraad van de gemeente Houten.

De navolgende afbeelding toont een uitsnede van het geldende bestemmingsplan.



Uitsnede bestemmingsplan Eiland van Schalkwijk; plangebied is rood omkaderd (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

In het geldende bestemmingsplan hebben de gronden in het plangebied de bestemming 'Bedrijf' en 'Agrarisch'. De bestemming 'Bedrijf' is voorzien van een bouwvlak, bouwen buiten het bouwvlak is niet toegestaan.

De gronden van het plangebied hebben ook de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' en 'Waarde - Archeologie 3'. Deze gronden zijn mede bestemd voor de instandhouding en bescherming van de in de grond aanwezig archeologische waarden. De gronden hebben daarnaast ook de 'Waarde - Cultuurhistorie'. Deze gronden zijn mede bestemd voor het behouden en versterken van de openheid van de voormalige inundatiegebieden en van de samenhang tussen de elementen van de Hollandse Waterlinie.

Conclusie
Het voorgenomen plan om de grenzen van het bouwvlak en bestemming 'Bedrijf' te verplaatsen is strijdig met het geldende bestemmingsplan. Ook zijn er geen binnenplanse afwijkingsmogelijkheden die toereikend zijn voor het voorgenomen plan. Medewerking is mogelijk middels een partiële herziening van het bestemmingsplan.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 het initiatief beschreven. In hoofdstuk 3 is een beschrijving van het relevante rijks-, provinciale, en gemeentelijke beleid opgenomen. In hoofdstuk 4 wordt het project inhoudelijk op haalbaarheid getoetst aan de hand van het geldende beleid en (milieu)wetgeving. Tot slot bevat hoofdstuk 5 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan, waarbij de uitkomsten van de inspraak en overlegmomenten zijn opgenomen.

2 Het initiatief

2.1 Huidige situatie

Het plangebied is gelegen aan de Waalseweg in het dorp Tull en 't Waal, een klein dorp in de gemeente Houten. Het dorp Tull en 't Waal heeft circa 680 inwoners en is gelegen op de Vuijlkoopstroomrug van de Lek. Het plangebied is gelegen aan de grens van het dorp en heeft daarmee een landelijk karakter. Aan de Waalseweg bevinden zicht een mix van woningen, fruitbedrijven en andere boeren bedrijvigheid. Vanwege de vruchtbare riviergrond wordt er veel fruit in de omgeving geteeld.

Het plangebied bestaat uit een voormalig boerenbedrijf. Vanaf de Waalsweg is er zicht op een fraaie tuin, geitenweide en de monumentale langhuisboerderij. Achter op het erf staan meerdere schuren die worden gebruikt voor bedrijfsmatige activiteiten en opslag. Door muren en hagen is de achtergelegen bedrijvigheid goed verborgen.

De onderstaande afbeeldingen tonen een impressie van de huidige situatie.



Impressie huidige situatie van het plangebied (bron: Google.streetview, 2015)

2.2 Toekomstige situatie

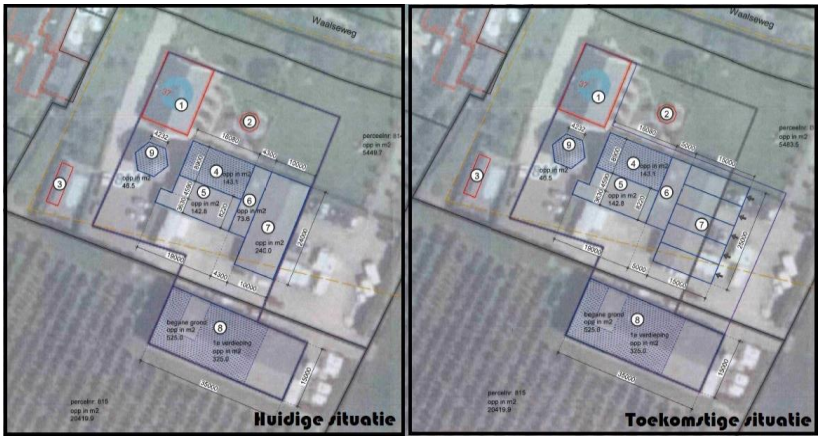
Initiatiefnemer heeft de wens om het bouwvlak van de bestemming 'Bedrijf' te verplaatsen. Met de verplaatsing van het bouwvlak kan de bedrijfsuitbreiding ten oosten van bestaande schuur worden uitgebreid in plaats van dat dit gebeurt aan de Waalseweg. De verplaatsing van de bouwmogelijkheden leidt niet tot meer bouwmogelijkheden. Het te bebouwen oppervlak wordt 1 op 1 verplaatst zonder verdere uitbreiding. In de huidige situatie heeft het gebied dat is gelegen naast de monumentale langhuisboerderij een bedrijfsbestemming.

Initiatiefnemer gebruikt de schuren voor bedrijvigheid en opslag. Daarnaast is er buitenopslag van caravans. De wens is om binnen de huidige planologische mogelijkheden uit te breiden. Deze uitbreiding blijf binnen de toegstane 20%. Om dit mogelijk te maken dient een nieuwe schuur, of een uitbreiding van een schuur te worden gerealiseerd.

Momenteel is er volgens het vigerende bestemmingsplan alleen aan de Waalseweg nog ruimte voor deze uitbreiding. Dit is echter ruimtelijk en landschappelijk niet gewenst, want dit zal ten kosten gaan van de tuin en geitenweide, maar ook van het zicht op de monumentale langhuisboerderij. Derhalve wenst de initiatiefnemer het bouwvlak te verplaatsen zonder verdere uitbreiding van de reeds nu aanwezige bouwmogelijkheden. Het bouwvlak krijgt zo een ruimtelijk en landschappelijk betere ligging en de hoeveelheid buitenopslag neemt af. Daarmee is er sprake van een ruimtelijke verbetering.

Ten behoeve van de nieuwbouw worden twee bestaande schuren met asbest daken gesloopt waarna een grotere loods teruggebouwd wordt. Voorlangs de nieuwe loods wordt de bestaande leibomensingel verder doorgetrokken waarmee de nieuwe schuur aan het zicht onttrokken wordt.

Onderstaande afbeelding toont de verplaatsing van het bouwvlak in vergelijking met de huidige situatie.



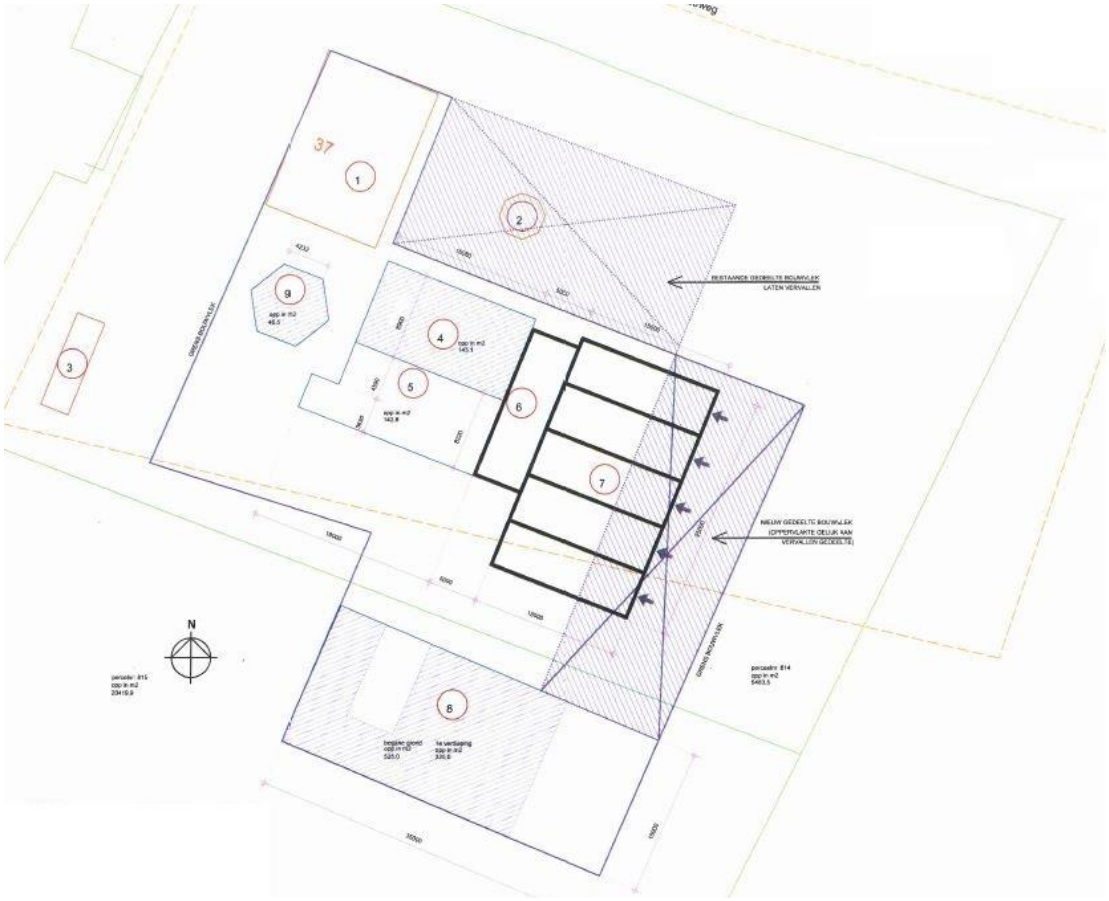
Beoogde ontwikkeling verplaatsing van het bouwvlak (bron: Huub van der Zee Architecten)

Door het verplaatsen van het bouwvlak kan de schuur op een gewenste locatie worden gerealiseerd. Op deze manier kan de tuin met geitenweide behouden blijven, maar kan ook het zicht op de tuin en monumentale boerderij vanaf de Waalseweg behouden blijven. Momenteel is de locatie waar de nieuwe schuur dient te komen al volledig verhard. Met de ontwikkeling gaat er dus geen kostbaar groen verloren. Onderstaande afbeelding toont de beoogde uitbreiding van de schuur. Te zien is dat het gebied al volledig is verhard met betonplaten. Als gevolg van de beoogde uitbreiding van bebouwing komt een groot deel van de buitenopslag te vervallen.



Beoogde uitbreiding schuur

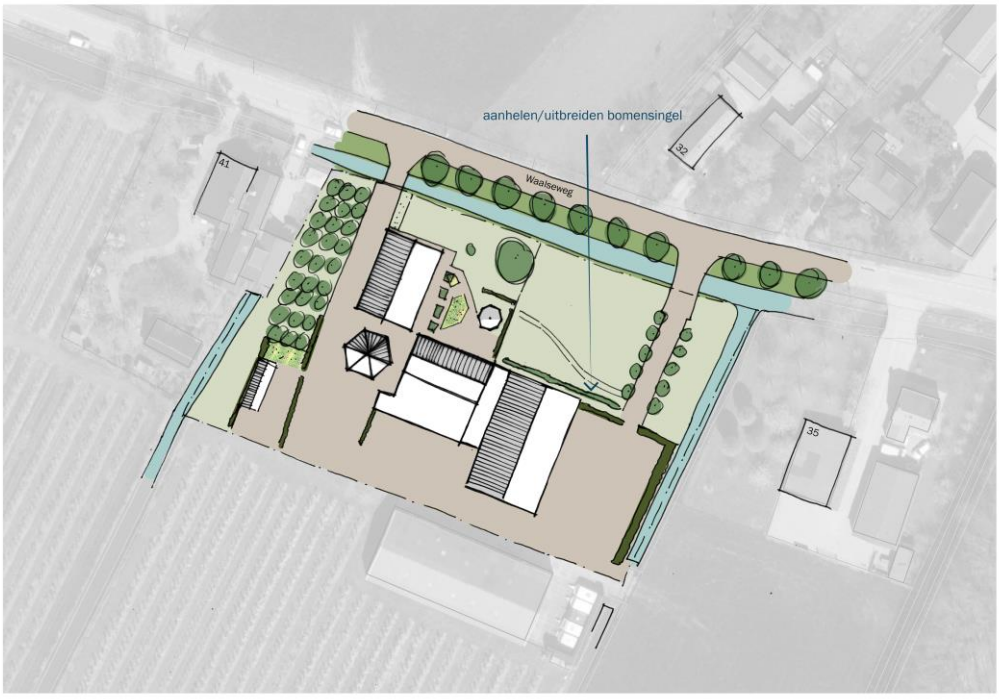
Onderstaande afbeelding toont een situatietekening van de beoogde ontwikkeling



Situatietekening beoogde ontwikkeling plangebied

Landschappelijke inpassing

Verzocht is de beoogde ontwikkeling landschappelijk in te passen. Gezien de ligging binnen de Nieuwe Hollandse Waterlinie is ervoor gekozen de inpassing te beperken tot een enkele singel. Daarmee wordt de openheid maximaal behouden en kan de functie van het voorterrein als weide behouden blijven. De onderstaande afbeelding laat de beoogde inpassing zien. De navolgende afbeelding laat een fotobewerking van de nieuwe situatie zien.



Beoogde inpassing



Huidig aangezicht vanaf de Waalseweg



Foto bewerking nieuwe situatie

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) in werking getreden. Deze visie bevat de hoofdzaken van het strategisch rijksbeleid voor de fysieke leefomgeving. Dit is een combinatie van beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, en nieuw strategisch beleid. De grote en complexe opgaven, zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland gaan veranderen. De NOVI bevat een toekomstperspectief met de ambities van het Rijk. In de NOVI zijn 21 nationale belangen met bijbehorende opgaven geformuleerd. Deze nationale belangen komen samen in vier prioriteiten:

1. ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. duurzaam economisch groeipotentieel;
3. sterke en gezonde steden en regio's;
4. toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Voor de vier NOVI-prioriteiten geldt steeds dat zowel voor de lange als de korte termijn maatregelen nodig zijn. Deze maatregelen dienen in de praktijk voortdurend op elkaar in te spelen. Bij de afweging van de belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving centraal voor zowel de boven- als de ondergrond.

Planspecifiek
De aard en kleinschaligheid van de voorgenomen ontwikkeling maakt dat er, los van de ladder voor duurzame verstedelijking, geen raakvlak is met het rijksbeleid. In toelichting paragraaf 3.1.3 wordt op de ladder voor duurzame verstedelijking ingegaan.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De wetgever heeft in de Wro, ter waarborging van de nationale of provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien nationale of provinciale 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) zijn 14 nationale belangen opgenomen die in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) zijn herbevestigd. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het Barro is op 30 december 2011 in werking getreden en op 1 oktober 2012, 1 juli 2014, 1 juli 2016, 1 januari 2017 en 1 december 2020 op onderdelen aangevuld.

Planspecifiek
De voorgenomen ontwikkeling heeft raakvlak met het Barro. Het plangebied raakt aan één van de 14 in het Barro geformuleerde rijksbelangen, namelijk titel 2.13 'Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde'. Het plangebied ligt immers in het gebied dat in kaart 7 van het Barro door het Rijk indicatief is aangemerkt als de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Toetsing aan deze uitwerking vindt plaats in toelichting paragraaf 3.2.2. De overige belangen van het Barro zijn verder niet specifiek van toepassing, waarmee het geen belemmering vormt voor voorliggende planontwikkeling.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

Planspecifiek

Conform artikel 1.1.1, eerste lid onder i, van het Bro wordt onder een stedelijke ontwikkeling verstaan een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat de ondergrens van wat als nieuwe stedelijke ontwikkeling moet worden gezien, ligt tussen de 9 en 14 nieuwe woningen, afhankelijk van de omgeving waarin de ontwikkeling plaatsvindt. Het voorgenomen plan, dat bestaat uit de realisatie van het verplaatsen van een bouwvlak en de uitbreiding van een schuur, wordt daarom niet aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling. Toetsing aan de ladder van duurzame verstedelijking is derhalve niet noodzakelijk.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Provincie Utrecht

De Omgevingsvisie Provincie Utrecht is op 10 maart 2021 vastgesteld. De ruimte in de provincie is beperkt terwijl de vraag naar ruimte groot is. Dat stelt de provincie Utrecht voor een grote uitdaging: '*hoe gaan we om met de groei van inwoners en bedrijven zonder dat dit ten koste gaat van een prettige en gezonde leefomgeving? We móeten keuzes maken'.* Daarom is het uitgangspunt om waar mogelijk te kiezen voor slim combineren en concentreren. Met zeven beleidsthema's geeft de provincie richting aan de ontwikkeling en de bescherming van een gezonde en veilige leefomgeving. In 2050 is de provincie Utrecht een inclusieve en circulaire provincie:

- waarin Stad en land gezond zijn;
- die Klimaatbestendig en waterrobuust is;
- waarin Duurzame energie een plek heeft;
- met Vitale steden en dorpen;
- die Duurzaam, gezond en veilig bereikbaar is;
- met een Levend landschap, erfgoed en cultuur;
- die een Toekomstbestendige natuur en landbouw heeft.

Slim combineren
Met slim combineren bedoelt de provincie Utrecht dat de beschikbare ruimte op meerdere manieren gebruikt kan worden. De provincie combineert bijvoorbeeld het versterken van de rivierdijken met de ontwikkeling van nieuwe fiets- en wandelroutes en nieuwe recreatie- en natuurgebieden. Door te zorgen dat het autoverkeer op de dijken vermindert, ontstaat er meer ruimte voor wandelaars en fietsers.

Concentreren
Concentreren betekent bijvoorbeeld dat nieuwe woningen voornamelijk gebouwd worden dichtbij stations en in steden en dorpskernen. Veel van wat je nodig hebt, is dan in de buurt en goed bereikbaar. Als het nodig is om kernen leefbaar te houden, is daarnaast een kleine uitbreiding mogelijk. Daarbij is voldoende ruimte om te bewegen en voldoende groen en water belangrijk. En door te bouwen in bebouwd gebied (concentreren), wordt er juist gezorgd dat er op andere plekken in de provincie ruimte overblijft voor andere zaken dan wonen. Denk aan natuur, het verbouwen van voedsel en het opwekken van zonne- en windenergie.

Uitvoering geven aan de Omgevingsvisie
De vraagstukken waar de provincie voor staat kan zij niet alleen oplossen. Samenwerking met inwoners, ondernemers, belangenorganisatie, medeoverheden, partners en de samenleving is cruciaal. Alleen dan kunnen de ambities bereikt worden.

Planspecifiek
De ambitie van de provincie is onder andere het streven naar een goede balans tussen leefbaarheid en economische ontwikkeling. Om de kwaliteit van de fysieke leefomgeving te behouden en te versterken is een goed beheer van de bestaande kwaliteiten en het toevoegen van nieuwe kwaliteiten van belang. Er moet worden voldaan aan de wettelijke basiskwaliteit voor een gezonde en veilige leefomgeving. Voor de leefomgevingskwaliteit is het essentieel de waarden en karakteristieken van het landschap en de cultuurhistorie te benoemen, te behouden, waar nodig adequaat te herstellen en waar mogelijk te versterken en te ontwikkelen.

Met de beoogde ontwikkeling vindt er een verplaatsing van het bouwvlak plaats, met een kleine uitbreiding van de schuur. Met de ontwikkeling vinder verder geen aanpassingen plaats die invloed zullen hebben op het uiterlijk van het gebied. Het karakter en aanzien vanaf de Waalseweg zal daarmee onaangetast blijven.

Landschap Rivierenland
In de Omgevingsvisie zijn verschillende landschappen onderscheiden. Het plangebied maakt deel uit van het 'Landschap Rivierengebied. Het Rivierengebied is een landschap met een langgerekte opbouw. Het landschap kent vijf duidelijk verschillende deelgebieden, met elk een eigen centrale ruggengraat. Het plangebied is gelegen in het deelgebied Schalkwijk. Voor het Landschap Utrechtse Rivierengebied wil de provincie de volgende kernkwaliteiten behouden:

1. schaalcontrast van zeer open naar besloten;
2. samenhangend stelsel van rivier - uiterwaard - oeverwal - kom;
3. samenhangend stelsel van hoge stuwwal - flank - kwelzone - oeverwal - rivier;
4. de Kromme Rijn als vesting en vestiging.

Gezien de beperkte omvang van de ontwikkeling zullen de kernkwaliteiten verder niet worden aangetast.

klimaatadaptatie
De provincie wil de fysieke leefomgeving klimaatbestendig en waterrobuust maken. Het is belangrijk dat bij ontwikkelingen rekening gehouden wordt met een robuust bodem- en watersysteem, een klimaatbestendige en waterveilige leefomgeving en een perspectief voor bodemdalingsgebieden. Onderdeel van een klimaatbestendige leefomgeving is klimaatadaptief bouwen. Om dit te stimuleren heeft de provincie Utrecht het initiatief genomen om met zoveel mogelijk gemeenten, bouwers, ontwikkelaars en waterschappen afspraken te maken over het 'klimaatrobuust' maken van gebouwen. Deze afspraken zijn vastgelegd in de nota 'Afspraken klimaatadaptief bouwen Utrecht'. In de nota is klimaatadaptief bouwen onderverdeeld in de volgende thema's: hitte, droogte, wateroverlast, gevolgbeperking van overstromingen, biodiversiteit & natuurinclusiviteit en bodemdaling.

<u>Hitte</u>
In het landelijk gebied is het thema hittestress minder van belang dan in het stedelijk gebied. Het plangebied is gelegen in het buitengebied. Rondom het plangebied is veel groen aanwezig. Het plangebied zelf is daarnaast momenteel al vrijwel geheel verhard waardoor er met de beoogde ontwikkeling geen sprake zal zijn van een toename in verharding. Op de beoogde schuur wordt een sedumdak gelegd. Planten absorberen zonlicht. Zonlicht wordt voor 50% geabsorbeerd en 30% gereflecteerd. Het bestaande groen wordt met de beoogde ontwikkeling behouden. Door het behoud van het bestaande groen en het toevoegen van een sedumdak zorgt de beoogde ontwikkeling voor een koeler en aangenamer klimaat.

<u>Droogte</u>
Droogte leidt tot een verhoogde watervraag en toenemende watertekorten, wat een langdurig effect op grond- en oppervlaktewaterstanden heeft. Langdurige droogte kan leiden tot bijvoorbeeld schade aan funderingen, verdroging van groen, een slechte oppervlaktewaterkwaliteit, versnelde bodemdaling en hittestress. Om droogte te voorkomen kunnen onder andere eisen gesteld worden aan het openbaar groen, oppervlaktewater en de gewenste grondwaterstand. Vanwege de ligging van het plangebied wordt verwacht dat droogte geen grote risico's oplevert voor het plangebied. Door water binnen en rondom het plangebied vast te houden wordt droogte tegengegaan. Door het plangebied verder groen in te richten kan een bijdrage worden geleverd aan het vasthouden van water.

<u>Bodemdaling</u>
het plangebied is niet in een bodemdalinggevoelig gebied gelegen. Derhalve is bodemdaling ter plaatse van de beoogde schuur dan ook niet te verwachten.

<u>Overstromingen</u>
De kans op overstromingen is per locatie anders. Overstromingen vanuit rivieren, meren of zeeën kunnen voor grote overlast zorgen. Het is dan ook van belang dat de overstromingskans zo klein mogelijk is. Het plangebied is gelegen nabij de Lekdijk. Met behulp van de klimaateffectatlas is gekeken naar de plaatsgebonden overstromingskans van het plangebied. Uit de kaart blijkt dat er ter plaatse van het plangebied sprake is van een zeer kleine kans op overstromingen tussen de 1/3.000 tot 1/30.000 per jaar. Gezien de kleine kans van overstroming is het thema overstromingen verder niet van belang.

Wateroverlast door overvloedige neerslag
Voor de beoogde ontwikkeling is de klimaateffectatlas geraadpleegd. Uit de klimaatatlas blijkt dat er ter plaatse van het plangebied hoogstwaarschijnlijk geen sprake zal zijn wateroverlast, mocht er een extreme bui plaatsvinden. Daarnaast is het plangebied in de huidige situatie volledig verhard, terwijl met de beoogde ontwikkeling een sedumdak aangelegd zal worden. Een sedum absorbeert regenwater door waterbuffering in de planten, substraat en drainage. Het vertraagt de afvoer naar het riool, zuivert het regenwater en zorgt voor verdamping door de planten. Zo blijft het grondwaterpeil stabiel, wordt de piekbelasting op het riool verminderd en daaruit voortvloeiende overstromingen gereduceerd.

Conclusie
Het voorgenomen initiatief is in lijn met de ambities en kwaliteiten die zijn omschreven in de Omgevingsvisie.

3.2.2 Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht

Het beleid van de Omgevingsvisie wordt uitgevoerd met behulp van de op 10 maart 2021 vastgestelde Interim Omgevingsverordening en Programma's:

De Omgevingsverordening
In de Interim Omgevingsverordening van de provincie Utrecht staan de regels die horen bij het beleid dat in de Omgevingsvisie staat. Bijvoorbeeld regels voor natuurgebieden, waterwingebieden en woningbouw. Het opstellen van deze regels is een wettelijke taak of is het gevolg van politieke keuzes van de provincie Utrecht. In de Omgevingsverordening gaat het deels om regels die alleen voor gemeenten, waterschappen en uitvoeringsdiensten gelden en deels om regels die voor iedereen gelden. De provincie Utrecht heeft de ambitie om alleen regels te maken om risico's uit te sluiten. Soms is het mogelijk van regels af te wijken.

De provincie Utrecht vindt het belangrijk om ruimte te geven aan nieuwe initiatieven en maatwerk per gebied. In de Omgevingsverordening zijn alle regels voor de leefomgeving samengebracht en de provincie Utrecht is van zo'n 20 verordeningen naar één Omgevingsverordening gegaan. Dit moet het voor iedereen eenvoudiger maken om te zien welke regels waar gelden.

Programma's
Om het beleid uit te voeren zijn er niet alleen regels nodig, maar ook op uitvoering gerichte programma's. De provincie zal hier samen met overheden, partners en de samenleving invulling aan geven. Bijvoorbeeld in het programma 'wonen en werken'. Gemeenten in een regio en provincie zitten daarbij samen aan tafel en leggen vast welke woningen waar op welk moment gebouwd gaan worden en welke bedrijventerreinen ontwikkeld gaan worden. Daarbij wordt ook rekening gehouden met andere zaken, zoals dat mensen naar hun werk kunnen gaan en dat er voldoende recreatie en groen is. Met de Omgevingsvisie wil de provincie Utrecht duidelijkheid geven hoe de Utrechtse leefomgeving ingericht kan worden. Welke rol de provincie pakt, hangt af van de situatie. De ene keer zal de provincie Utrecht een ontwikkeling stimuleren, de andere keer zorgt ze ervoor dat plannen worden aangepast om de kwaliteiten van de omgeving te beschermen.

Planspecifiek
Overstroombaar gebied
Op kaart 3 'Watersysteem kaart 2' staat aangeven dat het plangebied in overstroombaar gebied ligt. Daarbij wordt in artikel 2.10 gesteld dat er rekening gehouden moet worden met overstromingsrisico's. Binnendijks is dit van toepassing op kwetsbare en vitale objecten en woonwijken en bedrijventerreinen. Buitendijks geldt dit ook voor individuele woningen en bedrijven. Het plangebied ligt binnendijks waardoor dit artikel voor onderhavig plan niet van toepassing is.

(Voorlopige lijst) UNESCO Werelderfgoed Hollandse Waterlinies
Het plangebied bevindt zich in de Nieuwe Hollandse Waterlinie, één van de erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde. In artikel 7.2 van de omgevingsverordening wordt hierop ingegaan. Plannen gelegen in de Hollandse waterlinies dienen acht te nemen van de instandhouding en versterking hiervan. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op locaties in het (Voorlopige Lijst) UNESCO Werelderfgoed Hollandse Waterlinies neemt de uitzonderlijke universele waarde van de Hollandse Waterlinies in acht en bevat bestemmingen en bevat geen bestemmingen en regels die activiteiten toestaan die die waarde aantasten. Deze kernkwaliteiten van de Nieuwe Hollandse Waterlinie zijn:

a. het unieke, in samenhang met het landschap ontworpen negentiende en twintigste-eeuwse hydrologische en militairverdedigingssysteem:
b. de grote openheid; en
c. het groene en overwegend rustige karakter.

Het unieke landschap bevat de volgende aspecten:

1. inundatiegebieden;
2. een zone met verdedigingswerken als forten, batterijen, lunetten betonnen mitrailleurkazematten en groepsschuilplaatsen in hun samenhang met de omgeving;
3. voormalige schootsvelden (visueel open) en verboden kringen (merendeels onbebouwd gebied) rondom de forten;
4. waterwerken als waterlichamen, sluizen, inlaten, duikers, en dijken functionerend in samenhang met verdedigingswerken en inundatiegebieden;
5. overige elementen als beschutte wegen, (resten van) loopgraven en tankgrachten;
6. de landschappelijke inpassing en camouflage van de voormalige militaire objecten; en
7. de historische vestingstructuur van de vestingsteden, waaronder Nieuwersluis, gelegen in de Provincie Utrecht.

In de 'Kwaliteitsgids Utrechtse Landschappen - Waterlinies' van de provincie Utrecht wordt dieper op de kernkwaliteiten van de Nieuwe Hollandse Waterlinie ingegaan. De beoogde ontwikkeling ziet toe op het verplaatsen van een bouwvlak en de uitbreiding van een schuur. Met de verplaatsing van het bouwvlak kan de bedrijfsuitbreiding ten oosten van bestaande schuur worden uitgebreid in plaats van dat dit gebeurt aan de Waalseweg. In de directe omgeving van het plangebied is de Nieuw Hollandse Waterlinie niet zichtbaar. Het plangebied bevindt zich op een voormalig boerenperceel. Ten zuidoosten van het plangebied bevindt zich het Waalse Bos, welke het zicht op de nabijgelegen 'Werk aan de Waalse Wetering' ontneemt. Tussen de Waalseweg en het plangebied bevindt zich momenteel al een hoge haag. Gezien de kleinschaligheid van de beoogde ontwikkeling op het voormalige boerenperceel zal het unieke landschap, het samenhangend stelsel van de forten, dijken, kanalen en inundatiekommen, niet aangetast worden. Omdat de openheid ter plaastse van het plangebied al beperkt is en omdat het slechts een kleinschalige ontwikkeling betreft zal de beoogde ontwikkeling geen invloed hebben op de openheid van het landschap of op het groene en overwegend rustige karakter. Daarmee kan gesteld worden dat de beoogde ontwikkeling, gezien de kleinschaligheid en de beperkte invloed hiervan op het landschap, de kernkwaliteiten van de Nieuwe Hollandse Waterlinie niet aantasten.

Bijzonder provinciaal landschap
Het onderhavige perceel maakt deel uit van het Bijzonder Provinciaal Landschap Rivierenland. In een plan dient te worden ingegaan op de kernkwaliteiten van het landschap. In toelichting paragraaf 3.2.1 zijn de kernkwaliteiten opgenomen. Gezien de kleinschaligheid van de ontwikkeling zullen de kernkwaliteiten van het plangebied niet aangetast worden.

Conclusie
Verder zijn er geen relevante aanvullende eisen ten aanzien van het voorgenomen plan vanuit de Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht waarmee gesteld kan worden dat het plan in overeenstemming is met het provinciale ruimtelijke beleid.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Landschapsontwikkelingsplan Kromme Rijngebied

In het uitvoeringsprogramma Kromme Rijn vormt het opstellen van een LOP voor het Kromme Rijngebied een van de projecten. De gemeenten Bunnik, De Bilt, Houten, Utrechtse Heuvelrug, Wijk bij Duurstede en Zeist hebben besloten samen een landschapsontwikkelingsplan (LOP) op te stellen. Samen met het beeldkwaliteitplan is het LOP in september 2010 door de gemeenteraad vastgesteld.

Doelstelling
Het belangrijkste doel van het landschapsontwikkelingsplan is het behouden, versterken en ontwikkelen van de landschappelijke kwaliteiten en samenhang in het plangebied. Daarbij staan de streekeigen identiteit, verscheidenheid en beleving van het landschap voorop. Het buitengebied dient daarbij vitaal, aantrekkelijk en economisch gezond te zijn. Specifieke doelstellingen voor het LOP zijn de volgende:

1. Versterken van de identiteit en de herkenbaarheid van de verschillende landschappen in het gebied en de samenhang hierbij vergroten;
2. Waarborgen van het cultureel erfgoed dat aanwezig is in het buitengebied;
3. Versterken van de (be)leefbaarheid en het gebruik van het buitengebied;
4. Stimuleren van de betrokkenheid van de burger bij de ontwikkelingen en kwaliteiten van het buitengebied;
5. Ontwikkelen van een helder landschappelijk beleidskader voor de opgaven en functies van het buitengebied.

Deelgebied Uiterwaarden Nederrijn en Lek
Op grond van de ontstaansgeschiedenis en de occupatie is het gebied in te delen in een aantal deelgebieden. Voor het plangebied van bestemmingsplan is deelgebied Uiterwaarden Nederrijn en Lek van belang.

De ruimtelijke kwaliteiten van dit gebied zijn:

a. bovenregionale structuur met veel dynamiek en ruimte;
b. dijk als herkenbare doorgaande lijn in het landschap;
c. er vindt een omvorming plaats van agrarisch gebruik naar dynamische natuurrivier;
d. ten zuiden van Amerongen waardevolle hooilanden en meidoornstruwelen;
e. aan oostzijde waardevolle en europees beschermdevogelgebieden.

In het kader van een ruimtelijk plan dient aangetoond te worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Indien sprake is van een functiewijziging zal er soms een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd in het plangebied. Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem waarop deze ontwikkelingen plaatsvinden geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel.

Planspecifiek
De beoogde ontwikkeling heeft slechts een beperkte invloed op het landschap. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt aangesloten bij de ruimtelijke karakteristiek van de (voormalige) boerenerven en wordt het karakteristiek ontginnings- en bebouwingslint aan de Waalseweg van Tull en 't waal behouden.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Eiland van Schalkwijk Gemeente Houten

De structuurvisie Eiland van Schalkwijk Gemeente Houten is vastgesteld op 22 december 2011. De visie geeft planologische duidelijkheid en biedt een antwoord op ontwikkelingen die plaatsvinden in de landbouw, oprukkende verstedelijking, veranderende maatschappelijke omstandigheden en actuele grondposities. De structuurvisie is gericht op de duurzame ontwikkeling van het eiland met en door alle betrokken partijen. Met deze structuurvisie legt de gemeente de koers op hoofdlijnen vast voor ontwikkeling van het Eiland van Schalkwijk. In de structuurvisie worden de volgende hoofdlijnen genoemd:

- landbouw en recreatie de belangrijkste dragers zijn voor de economische ontwikkeling.
- de leefbaarheid in de kernen (vitaliteit) verder zal worden versterkt.
- de essentiële (landschappelijke en ecologische) kwaliteiten worden behouden en versterkt (open en groen)
- ruimte wordt geboden aan water, waarbij een goed functionerend watersysteem bijdraagt aan economische en ecologische ontwikkeling;
- duurzame ontwikkeling het uitgangspunt is;

Daarnaast wordt met de structuurvisie een ontwikkelingsvisie aangereikt dat:

- de ruimtelijke kaders aangeeft voor die initiatieven;
- private en publieke partijen uitdaagt met initiatieven en nieuwe samenwerkingsverbanden te komen;
- als eerste toetsingskader dient bij het beoordelen van initiatieven;
- een kader biedt voor later op te stellen bestemmingsplannen.

De ambitie is dus om naast het benoemen en vastleggen van de ruimtelijke kwaliteit, een ontwikkelingsproces op gang te brengen. Geen blauwdruk van een plan, maar een zoektocht naar passende initiatieven die duurzaam en economisch haalbaar zijn, waarbij de overheid faciliteert en toetst. Initiatieven zijn niet alleen invullingen binnen een bestaande structuur, maar dragen bij aan het in stand houden en versterken van die structuur.

Planspecifiek
De structuurvisie benoemt de ontwikkelingskansen waarmee ondernemers en bewoners aan de slag kunnen. Particuliere initiatieven, welke in zekere zin bijdragen aan de duurzame ontwikkeling van het gebied, zijn zeer welkom. In de visie worden per deelgebied aangegeven wat de gewenste functie en ontwikkelingsrichting in het gebied is. De beoogde ontwikkeling maakt onderdeel uit van het deelgebied 'Linten Tull en 't Waal en Schalkwijk'. Leefbaarheid is een belangrijk gegeven en wordt opgevat als een goede mix van functies wonen, agrarische bedrijfsvoering met minimale milieuhinder, kleinschalige bedrijvigheid en ondersteunende voorzieningen.

In de structuurvise wordt aangegeven dat er de mogelijkheid bestaat voor meer bedrijvigheid in de kernen, mits dit past bij de agrarische kern en past binnen de bestaande infrastructuur. Met de beoogde ontwikkeling wordt de bebouwing ten behoeve van bedrijvigheid uitgebreid. Dit betreft een kleinschalige ontwikkeling welke passend is binnen Tull en 't Waal. Er zullen geen grootschalige werkzaamheden plaatsvinden.

Gezien het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat de ontwikkeling in lijn is met de structuurvisie Eiland van Schalkwijk.

3.4.2 Toekomstvisie Proeftuin Houten 2025

De Toekomstvisie Proeftuin Houten 2025 is op 9 juni 2015 vastgesteld door de raad van de gemeente Houten. In deze visie wordt een koers voor Houten in 2025 vastgelegd. Houten is in 2025 duurzaam, innovatief en kleinschalig. Met oog voor elkaar, veel ruimte voor experiment en initiatief bij inwoners. Vijf principes staan centraal om houvast te geven en weg te wijzen naar de toekomst:

1. *We stellen de mens centraal*
   Met 50.000 inwoners heeft Houten een schaal bereikt waar mensen elkaar kennen en herkennen. Houten kiest daarom niet voor een nieuwe groeitaak. Er is nog wel plek voor nieuwe woningen, ook in de kleine kernen, maar de bouwlocaties zijn kleinschalig.
2. *We waarderen verschillen*
   De samenstelling van de bevolking is in 2025 een stuk gevarieerder, waarbij Houten een tolerante, inclusieve samenleving is waar plek is voor jongeren, ouderen, autochtonen en allochtonen, hoger en lager opgeleiden.
3. *We zijn zuinig op onze omgeving*
   In 2025 is Houten een circulaire stad. Een stad 'in balans' is goed voor het leefklimaat van bewoners, voor de gezondheid, voor de omringende natuur en voor de toekomstige generaties. Technische innovaties worden omarmd waardoor Houten in 2025 stiller, schoner en klimaatvriendelijker is.
4. *We bouwen voort op ons ruimtelijk DNA*
   Het ruimtelijk DNA van Houten is robuust en toekomstbestendig; de groenzones, het fietspadenstelsel, de rondweg van Houten, de centrumgebieden, de weidse buitengebieden en de cultuurhistorische schatten onder en boven de grond. Al deze elementen dragen bij aan een Houten waar het ontspannen wonen, werken en leven is.
5. *We zijn actief in de regio*
   Houten maakt onlosmakelijk onderdeel uit van het stedelijk gebied in en rond Utrecht. Tegelijkertijd ligt Houten in de rust en ruimte van het Eiland van Schalkwijk, de Kromme Rijn en de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Enerzijds is sprake van gezamenlijke opgaven rond economie, mobiliteit, wonen, zorg en duurzaamheid (stedelijke oriëntatie). Anderzijds is er een ruimtelijke oriëntatie op het Kromme Rijngebied en de Lekstroom waarbij vraagstukken over natuur- en waterbeheer, recreatie, plattelandsontwikkeling en cultuurhistorie centraal staan. Houten is in 2025 een plek waar mensen zich vrij voelen om te ondernemen en te pionieren in de omvang met veranderingen die op ons afkomen: Houten als Proeftuin van de regio.

Planspecifiek
Onderhavig initiatief betreft de uitbreiding van bedrijfsbebouwing. Dit kan gezien worden als een zeer kleinschalige bouwlocatie. Door het initiatief in te passen in de huidige structuren wordt voortgebouwd op de bestaande kenmerken. De ontwikkeling zal aansluiten op het stedenbouwkundige en ruimtelijke concept van Houten. Hiermee vindt aansluiting plaats met het principe 'we bouwen voort op ons ruimtelijk DNA'.

Geconcludeerd kan worden dat het initiatief een positieve bijdrage levert aan de principes uit de toekomstvisie.

3.4.3 Visie groen en biodiversiteit Houten

Op 27 oktober 2020 heeft de gemeenteraad van de gemeente Houten de 'Visie groen en biodiversiteit Houten' vastgesteld. De gemeente Houten wil zich maximaal inzetten voor het vergroten en verbeteren van de biodiversiteit en wil daarbij ook de sociale functie die groen vervult versterken. In de visie is aangegeven welke doelen de gemeente nastreeft voor groen en biodiversiteit en op welke thema's de gemeente wil inzetten in de periode 2020-2040 om dit te bereiken. Door maatregelen te treffen om meer, beter en verbonden groen te realiseren, zullen doelsoorten beter gaan floreren, zorgt dat voor een grotere biodiversiteit. Deze maatregelen zijn opgedeeld in de volgende onderdelen:

- Meer groen (en natuur)
- Beter groen
- Verbonden groen

Om deze visie verder te concretiseren zijn door de gemeente verschillende thema's voorgesteld waaraan kan worden gedacht bij het versterken van de biodiversiteit. Het gaat om de volgende thema's:

1. Groenbeheer
2. Water(beheer)
3. Ecologische verbindingen
4. Kleine landschapselementen
5. Soortenbeheer
6. Voorlichting/educatie
7. Natuurinclusieve landbouw
8. Tijdelijke natuur

Planspecifiek
De voorgenomen ontwikkeling betreft een kleinschalig uitbreiding van de bedrijfsbebouwing. In de huidige situatie worden de gronden van het plangebied al gebruikt door het bedrijf en is deze volledig verhard. Hoewel het slechts een kleinschalige ontwikkeling betreft kan de beoogde ontwikkeling een verbetering van de groen en biodiversiteiten betekenen. Het groen binnen het plangebied zal behouden blijven. Op het dak van de beoogde bedrijfsgebouw wordt sedum aangelegd. Dit absorbeert niet alleen regenwater, maar verhoogt ook de biodiversiteit. De Sedums, kruiden, grassen of waardplanten die in een groendak verwerkt zitten bevorderen de leefomgeving van vogels, vlinders en insecten. De grote haag tussen het plangebied en de Waalseweg blijft behouden. Hier kunnen vogels zoals mussen in schuilen. De dichte takken en de scherpe stekels beschermen uitstekend tegen een andere roofdieren.
Er kan geconcludeerd worden dat er geen sprake zal zijn van een afname van groen in het plangebied en dat door toevoeging van een sedumdak een bijdrage geleverd kan worden aan de biodiversiteit.

3.4.4 Klimaatplan gemeente Houten

Op 5 juli 2016 heeft de gemeenteraad met grote meerderheid het nieuwe Programma Duurzaam Houten 2016-2018 goedgekeurd. Dit programma is gedateerd geraakt en wordt vervangen door een nieuw Klimaatplan. Het Klimaatplan valt uiteen in drie onderdelen Te weten het Energieplan, klimaatadaptatieplan en het Actieplan Circulaire economie.

Op 11 februari 2020 heeft de gemeenteraad van Houten het Energieplan 2020-2025 vastgesteld. Dit plan gaat in op de kansen en behoeftes van de Houtense samenleving. De focus ligt op het ontwikkelen van voldoende draagvlak voor de grote veranderingen die nog op ons af gaan komen. Door het organiseren van een goede samenwerking met de (vrijwilligers) organisaties in Houten, die energie-activiteiten uitvoeren, kan een versnelling tot stand gebracht worden. Met de vaststelling van dit Energieplan is het eerste deel van het Klimaatplan gereed. Het energieplan spreekt de ambitie uit Houten in 2040 energieneutraal te krijgen. Ingezet wordt op meer zonnedaken en zonnepanelen. Daarnaast worden extra zonnevelden voorzien in een extra windpark.

Planspecifiek

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt aangesloten bij de ambitie van de gemeente Houten om in 2040 energieneutraal te zijn. Dit is mogelijk middels het treffen van duurzame maatregelen. Voor alle nieuwbouw geldt dat de vergunningaanvragen vanaf 1 januari 2021 moeten voldoen aan de eisen voor bijna energieneutrale gebouwen (BENG).

4 Uitvoerbaarheid

4.1 Milieueffectrapportage

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De m.e.r. is wettelijk verankerd in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer. Naast de Wet milieubeheer is het Besluit m.e.r. belangrijk om te kunnen bepalen of bij de voorbereiding van een plan of een besluit de m.e.r.-procedure moet worden doorlopen. Bij toetsing aan het Besluit m.e.r. zijn er vier mogelijkheden:

a. het plan of besluit is direct m.e.r.-plichtig;
b. het plan of besluit bevat activiteiten uit kolom 1 van onderdeel D, en ligt boven de (indicatieve) drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 ‘gevallen’, van onderdeel D. Het besluit moet eerst worden beoordeeld om na te gaan of er sprake is van m.e.r.-plicht: het besluit is dan m.e.r.-beoordelingsplichtig. Voor een plan in kolom 3 ‘plannen’ geldt geen m.e.r.-beoordelingsplicht, maar direct een (plan-)m.e.r.-plicht;
c. het plan of besluit bevat wel de activiteiten uit kolom 1, maar ligt beneden de drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 ‘gevallen’, van onderdeel D: er dient in overleg met de aanvrager van het bijbehorende plan of besluit beoordeeld te worden of er aanleiding is voor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling (als sprake is van een besluit) of het direct uitvoeren van een m.e.r. (als sprake is van een plan). Deze keuze wordt uiteindelijk in het bijbehorende plan of besluit gemotiveerd;
d. de activiteit(en) of het betreffende plan en/of besluit worden niet genoemd in het Besluit m.e.r.: er geldt geen m.e.r.-(beoordelings)plicht.

Sinds 16 mei 2017 geldt er een directe werking van het Europees recht. Daarom is per 7 juli 2017 het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. In de gewijzigde Besluit m.e.r. staat de nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Voor elke aanvraag, waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is, moet:

- door de initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie worden opgesteld;
- het bevoegd gezag binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit nemen. Dit besluit hoeft niet in de Staatscourant gepubliceerd te worden;
- de initiatiefnemer het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit bij de vergunningaanvraag voegen (artikel 7.28 Wet milieubeheer).

De artikelen 7.16 tot en met 7.20a Wm zijn in de nieuwe wetgeving voor alle in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst van toepassing.

Planspecifiek
Uit een uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ECLI:NL:RVS:2018:2414, 18 juli 2018) blijkt dat er sprake is van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject, in de zin van het Besluit milieueffectrapportage, ingevuld wordt door de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als aard en omvang van de voorziene wijzigingen van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen. Daarbij mogen de bestaande planologische mogelijkheden worden meegewogen bij de vraag of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

Met het voorliggende plan wordt er een bouwvlak verplaatst en wordt de uitbreiding van de schuur mogelijk gemaakt. De uitbreiding van de schuur kan als kleinschalig worden gezien. Er worden slechts enkele meters aan de schuur bijgebouwd. Door de bouwmogelijkheden in het bestemmingsplan te verplaatsen is er geen sprake van een toename in de bebouwingsmogelijkheden. Er kan dan ook gesteld worden dat er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Dit betekent dat het Besluit milieueffectrapportage niet van toepassing is en dat er geen m.e.r.-(beoordelings)plicht geldt.

Desondanks zijn in het kader van dit ruimtelijk plan de belangrijkste milieuaspecten waaronder bodem, luchtkwaliteit, geluid, externe veiligheid en ecologie in beeld gebracht. Hieruit is niet gebleken dat er sprake is van een ontwikkeling die een forse invloed heeft op het milieu. Belangrijke milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. De huidige onderzoeken geven voldoende inzicht in de milieugevolgen om een gewogen besluit omtrent dit ruimtelijke plan te nemen. Het opstellen van een milieueffectrapportage zal geen verder inzicht verschaffen op de relevante milieuaspecten. De kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zijn niet van dien aard dat er aanleiding bestaat tot het opstellen van een milieueffectrapportage.

4.2 Bodem

In het kader van een ruimtelijk plan dient aangetoond te worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Indien sprake is van een functiewijziging zal er soms een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd in het plangebied. Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem waarop deze ontwikkelingen plaatsvinden geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel.

Bij een bestemmingswijziging is een bodemonderzoek slechts noodzakelijk, indien de bestemmingswijziging tevens een wijziging naar een strenger bodemgebruik inhoudt. Bij een bestemmingswijziging die een gelijkblijvend of minder streng bodemgebruik oplevert, is de bodemkwaliteit in het kader van de bestemmingswijziging niet relevant en is bodemonderzoek niet noodzakelijk.

Planspecifiek
Met de beoogde ontwikkeling vindt er een verplaatsing van een bouwvlak plaats en de uitbreiding van de schuur. Derhalve is met de beoogde ontwikkeling geen sprake van een wijziging naar een strenger gebruik van de bodem. Op grond van deze overweging wordt het niet nodig geacht om een verkennend bodemonderzoek uit te voeren.

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor het voorgenomen plan.

4.3 Geluid

De mate waarin het geluid, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. In de Wgh worden de volgende objecten beschermd (artikel 1 Wgh):

- woningen;
- geluidsgevoelige terreinen (woonwagenstandplaatsen, ligplaatsen voor woonschepen);
- andere geluidsgevoelige gebouwen (onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verpleeghuizen, verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen, kinderdagverblijven).

Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wet geluidhinder worden geregeld zijn: industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai. Verder gaat deze wet onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen en geluidbelastingkaarten en actieplannen.

Planspecifiek
Een bedrijf is geen gevoelige bestemming in het kader van de Wet geluidhinder. Er hoeft dan ook geen akoestisch onderzoek voor de ontwikkeling plaats te vinden. Gezien het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

4.4 Luchtkwaliteit

In de Wet Milieubeheer gaat paragraaf 5.2 over luchtkwaliteit. Deze paragraaf vervangt het Besluit Luchtkwaliteit 2005 en staat ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. De Wet luchtkwaliteit introduceert het onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in een de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3% bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof en stikstofdioxide (1,2 microgram per m^3) een 'betekenend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3% bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een woonwijk van minder dan 1.500 huizen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit. Deze kwantitatieve vertaling naar verschillende functies is neergelegd in de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen'.

Een belangrijk onderdeel voor de verbetering van de luchtkwaliteit is het Nationale Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Binnen dit NSL, dat sinds 1 augustus 2009 in werking is, werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren.

Vanaf 1 januari 2015 geldt er ook een grenswaarde voor een kleinere fractie van fijn stof namelijk $PM_{2,5}$. De grenswaarde voor $PM_{2,5}$ bedraagt 25 $\mu g/m^3$. Gezien het grote verschil tussen de grenswaarde en de achtergrondconcentratie zullen overschrijdingen van deze grenswaarde niet vaak voorkomen. Het blijkt dat als de grenswaarde voor PM_{10} niet wordt overschreden, er geen overschrijding van de grenswaarde voor $PM_{2,5}$ zal zijn. Het is de verwachting dat door het schoner worden van de autotechniek de concentratie van met name stikstofdioxide in de toekomst nog verder afneemt

Besluit gevoelige bestemmingen
Op 16 januari 2009 is het Besluit gevoelige bestemmingen in werking getreden. Het Besluit gevoelige bestemmingen is gebaseerd op artikel 5.16a van de Wet milieubeheer. Met het Besluit wordt de vestiging van zogeheten 'gevoelige bestemmingen' in de nabijheid van provinciale- en rijkswegen beperkt. Dit heeft consequenties voor de ruimtelijke ordening.

Het Besluit is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof (PM_{10}) en stikstofdioxide (NO_2), in het bijzonder kinderen, ouderen en zieken. Indien een project betrekking heeft op een gevoelige bestemming en geheel of gedeeltelijk is gelegen op een afstand van 300 m aan weerszijden van rijkswegen en 50 m langs provinciale wegen (gemeten vanaf de rand van de weg) mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een gevoelige bestemming niet toenemen als overschrijding van de grenswaarden voor PM_{10} of NO_2 dreigt/plaatsvindt.

De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn aangemerkt als gevoelige bestemming:

- scholen;
- kinderdagverblijven;
- verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen.

Het gaat niet om bestemmingen in de meest enge zin van het woord, maar om alle vergelijkbare functies, ongeacht de exacte aanduiding ervan in bestemmingsplannen en andere besluiten.

In het kader van het opstellen van een bestemmingsplan moeten er twee aspecten in beeld gebracht worden. Ten eerste of de luchtkwaliteit de nieuwe functie toelaat. Ten tweede moet bekeken worden of het plan de luchtkwaliteit 'niet in betekenende mate' verslechtert. Indien het plan wel 'in betekenende mate' bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit, is het van belang om te toetsen of de grenswaarden niet overschreden worden. Indien geen overschrijding van de grenswaarden plaatsvindt, kan het plan alsnog gerealiseerd worden.

Planspecifiek
De voorgenomen ontwikkeling zal beperkt effect hebben op de luchtkwaliteit ter plaatse. De werkzaamheden van onderhavig plan betreft enkel de uitbreiding van de schuur. In de regeling NIBM is een aantal activiteiten, zoals projecten tot 1.500 woningen met één ontsluitingsweg (3.000 met twee ontsluitingswegen) bij voorbaat aangemerkt als niet in betekende mate. Toetsing van het aspect luchtkwaliteit is daardoor op grond van artikel 4 van de Regeling NIBM niet noodzakelijk. Het project heeft 'niet in betekenende mate' invloed op de luchtkwaliteit ter plaatse.

Derhalve kan gesteld worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het voorgenomen plan.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

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

Bij een ruimtelijke ontwikkeling kan sprake zijn van reeds aanwezige bedrijvigheid en van nieuwe bedrijvigheid. Milieuzonering zorgt er voor dat nieuwe bedrijven een juiste plek in de nabijheid van de gevoelige functie krijgen en dat de (nieuwe) gevoelige functie op een verantwoorde afstand van bedrijven komen te staan. Doel hiervan is het waarborgen van de veiligheid en het garanderen van de continuïteit van de bedrijven als ook een goed klimaat voor de gevoelige functie.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie zoals: geluid, geur, gevaar en stof. De mate waarin de milieuaspecten gelden en waaraan de milieucontour wordt vastgesteld, is voor elk type bedrijvigheid verschillend. De 'Vereniging van Nederlandse Gemeenten' (VNG) geeft sinds 1986 de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' uit. In deze publicatie is een lijst opgenomen, met daarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Indien van deze richtafstanden afgeweken wordt dient een nadere motivatie gegeven te worden waarom dat wordt gedaan.

Het belang van milieuzonering wordt steeds groter aangezien functiemenging steeds vaker voorkomt. Hierbij is het motto: 'scheiden waar het moet, mengen waar het kan'. Het scheiden van milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijk spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij gevoelige bestemmingen;
- het bieden van voldoende zekerheid aan de milieubelastende activiteiten (bijvoorbeeld bedrijven) zodat zij de activiteiten duurzaam, en binnen aanvaardbare voorwaarden, kunnen uitoefenen.

Planspecifiek
De beoogde ontwikkeling voorziet in de verplaatsing van bouwvlak en uitbreiding van bedrijfsbebouwing. De ontwikkeling zelf betreft geen gevoelige bestemming, wel kan de ontwikkeling eventueel hinder veroorzaken bij omliggende bebouwing.

In het vigerende bestemmingsplan hebben de gronden een bedrijfsbestemming. Voor deze gronden geldt in het bestemmingsplan een milieucategorie 2. In de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' wordt aangeven dat lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agraische en andere bedrijvigheid als gemengd gebied kan worden beschouwd. Het plangebied is direct gelegen aan het lint van de Waalseweg in Tull en 't Waal en kan dus worden gezien als 'gemengd gebied'. In een dergelijk gebied mogen de richtafstanden met één afstandsstap worden verlaagd om nog te spreken van een goed woon- en leefklimaat. Voor een milieucategorie van 2 geldt in een 'gemengd gebied' een richtafstand van 10 meter.

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt een deel van de bedrijfsbestemming van het plangebied verplaatst naar het oosten. Omdat er om het plangebied meerdere woningen liggen is het nodig uit te zoeken of deze verplaatsing deze woningen mogelijk belemmert. Ten noorden van het plangebied, aan de Waalseweg 32, staat één woning. Momenteel bedraagt de afstand tot aan de woonbestemming 25 meter. Met de beoogde ontwikkeling wordt deze afstand ca. 40 meter. Dit wordt als geen belemmering gezien.

Direct naast het plangebied staat aan de Waalseweg 35 een woning. Met de beoogde ontwikkeling wordt de afstand van de woning tot de bedrijfsbestemming kleiner. In de huidige situatie bedraagt dit 48 meter. Met het verplaatsen van de bedrijfsbestemming zal de afstand tot de woonbestemming ca. 35 meter bedragen, waarmee er ruim zal worden voldaan aan de richtafstand.

De beoogde ontwikkeling heeft verder geen invloed op andere nabijgelegen woningen of gevoelige bestemmingen. Hiermee kan geconcludeerd worden dat het aspect milieuzonering geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

4.6 Externe veiligheid

Sommige activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. Het gaat daarbij om onder meer de productie, opslag, transport en het gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten kunnen een beperking opleggen aan de omgeving. Door voldoende afstand tot de risicovolle activiteiten aan te houden kan voldaan worden aan de normen. Aan de andere kant is de ruimte schaars en het rijksbeleid erop gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed worden afgestemd. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op de volgende risico's:

- risicovolle (Bevi-)inrichtingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

Daarnaast wordt er in de wetgeving onderscheid gemaakt tussen de begrippen kwetsbaar en beperkt kwetsbaar en plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Kwetsbaar en beperkt kwetsbaar
Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, kinderopvang- en dagverblijven en grote kantoorgebouwen (>1.500 m^2). Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels en horeca. De volledige lijst wat onder (beperkt) kwetsbaar wordt verstaan is in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) opgenomen.

Plaatsgebonden risico en groepsrisico
Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in een contour van 10-6 als grenswaarde. Het realiseren van kwetsbare objecten binnen deze contour is niet toegestaan. Het realiseren van beperkt kwetsbare objecten binnen deze contour is in principe ook niet toegestaan. Echter, voor beperkte kwetsbare objecten is deze 10-6 contour een richtwaarde. Mits goed gemotiveerd kan worden afgeweken van deze waarde tot de 10-5 contour.

Het groepsrisico is gedefinieerd als de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Het groepsrisico wordt niet in contouren vertaald, maar wordt weergegeven in een grafiek. In de grafiek wordt de groepsgrootte van aantallen slachtoffers (x-as) uitgezet tegen de cumulatieve kans dat een dergelijke groep slachtoffer wordt van een ongeval (y-as). Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een zogenaamde oriëntatiewaarde. Daarnaast geldt voor het groepsrisico een verantwoordingsplicht. Het bevoegd gezag moet aangeven welke mogelijkheden er zijn om het groepsrisico in de nabije toekomst te beperken, het moet aangeven op welke manier hulpverlening, zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid zijn ingevuld. Het bevoegd gezag moet tevens aangeven waarom de risico's verantwoord zijn, en de veiligheidsregio moet in de gelegenheid zijn gesteld een brandweeradvies te geven. Hierbij geldt hoe hoger het groepsrisico, hoe groter het belang van een goede groepsrisicoverantwoording.

Risicovolle (Bevi-)inrichtingen
Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van belang. Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor mensen buiten de inrichting. Het Bevi is opgesteld om de risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle bedrijven, te beperken. Het besluit heeft tot doel zowel individuele als groepen burgers een minimaal (aanvaard) beschermingsniveau te bieden. Via een bijhorende ministeriële regeling (Revi) worden diverse veiligheidsafstanden tot kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten gegeven. Aanvullend op het Bevi zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.

Vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen
Met betrekking tot het beleid en de regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen zijn er de afgelopen jaren verschillende ontwikkelingen geweest. Zo is er een nieuw Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en een Structuurvisie buisleidingen. Deze structuurvisie bevat een lange termijnvisie op het buisleidingentransport van gevaarlijke stoffen.

Het Bevb en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) zijn op 1 januari 2011 in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. Op basis van het Bevb wordt het voor gemeenten verplicht om bij de vaststelling van een ruimtelijk plan, op basis waarvan de aanleg van een buisleiding of een kwetsbaar object of een risicoverhogend object mogelijk is, de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico in acht te nemen en het groepsrisico te verantwoorden.

Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor
Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) stelt regels aan transportroutes en de omgeving daarvan. Zo moet een basisveiligheidsniveau rond transportassen (plaatsgebonden risico) en een transparante afweging van het groepsrisico worden gewaarborgd.

Als onderdeel van het Bevt is op 1 april 2015 tevens het basisnet in werking getreden. Het basisnet verhoogt de veiligheid van mensen die wonen of werken in de buurt van rijksinfrastructuur (auto-, spoor- en vaarwegen) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. In de regeling ligt vast wat de maximale risico’s voor omwonenden mogen zijn. Die begrenzing was er tot nu toe niet. Bovendien zorgt het basisnet ervoor dat gevaarlijke stoffen tussen de belangrijkste industriële locaties in Nederland en het buitenland vervoerd kunnen blijven worden.

Indien een ruimtelijk plan betrekking heeft op een gebied dat geheel of gedeeltelijk gelegen is binnen 200 m van een (basisnet)transportroute voor gevaarlijke stoffen, moet in de toelichting ingegaan worden op de dichtheid van personen in het invloedsgebied van de transportroute op het tijdstip waarop het plan wordt vastgesteld. Hierbij moet rekening worden gehouden met de personen die a) in dat gebied reeds aanwezig zijn, b) in dat gebied op grond van het geldende bestemmingsplan redelijkerwijs te verwachten zijn en c) de redelijkerwijs te verwachten verandering van de dichtheid van personen in het gebied waarop dat plan betrekking heeft.

Planspecifiek
In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) is bepaald dat woningen kwetsbare objecten zijn. Met de beoogde ontwikkeling wordt een schuur gerealiseerd. Dit betreft geen kwetsbaar object. De uitbreiding van de bebouwing leidt ook niet tot extra gevaarzetting. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het voorliggende initiatief.

4.7 Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Gebiedsbescherming kan volgen uit de aanwijzing van een gebied. Wat betreft soortenbescherming is per 1 januari 2017 de Flora- en faunawet samen met de Boswet en Natuurbeschermingswet vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). Onder de Wet natuurbescherming vervallen de tabellen 1, 2 en 3 waarin de beschermde soorten zijn opgenomen. Tevens zijn er circa 200 soorten niet langer beschermd en worden enkele bedreigde soorten toegevoegd. De soortenbescherming binnen de Wet natuurbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Voor alle beschermde soorten geldt een ontheffingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kunnen voor de soorten die zijn opgenomen in het ‘beschermingsregime andere soorten’ vrijstellingbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten.

Daarnaast geldt voor iedereen in Nederland altijd, dus ook los van het voorliggende beoogde ruimtelijke project, dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menig soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen wordt een bepaald beoogd project uitvoerbaar is.

Planspecifiek
Met de voorgenomen ontwikkeling wordt de bedrijfsbestemming naar het oosten verplaatst om de uitbreiding van de schuur mogelijk te maken. Momenteel is de locatie van beoogde nieuwbouwlocatie volledig verhard.

Soortenbescherming
De planlocatie van de uitbreiding is momenteel volledig verhard en heeft geen essentiële betekenis voor beschermde soorten. De planlocatie is mogelijk geschikt leefgebied voor algemene zoogdieren, foeragerende vleermuizen, amfibieën, insecten en broedvogels welke niet beschermd zijn (behoudens de Algemene zorgplicht) onder de Wet natuurbescherming.

Gebiedsbescherming
De planlocatie maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied of het Natuurnetwerk Nederland. Gelet op de aard van de werkzaamheden, de afstand tot de gebieden en de beoogde situatie is van externe werking op omliggende Natura 2000-gebieden geen sprake. Gezien de relatief grote afstand van ca. 7 km tot het Natura 2000-gebied ‘Lingegebied & Diefdijk-Zuid' kan geconcludeerd worden dat de stikstofdepositie vanwege de beoogde ontwikkeling geen significante gevolgen heeft. Een AERIUS-berekening, voortoets en/of ‘nee, tenzij’-toets is niet noodzakelijk. Daarnaast is onlangs een redeneerlijn vastgesteld waarbij significante effecten op voorhand worden uitgesloten bij een uitstoot van minder dan 0,05 N/ha/jaar in de aanlegfase.

Houtopstanden
Op de planlocatie zijn geen houtopstanden aanwezig waarvoor bij kap een meldingsplicht geldt in het kader van de Wet natuurbescherming.

Conclusie
De beoogde ontwikkeling leidt niet tot overtreding van soortenbescherming, gebiedsbescherming en houtopstanden in het kader van de Wet natuurbescherming en van de gemeentelijke bomenverordening.

Daarnaast geldt de Algemene zorgplicht, op grond waarvan tijdens de uitvoering van de werkzaamheden voorzichtig moet worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna:

- Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.
- Alle aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) gefaseerd verwijderen. Dit om bodembewonende dieren de kans te bieden in de nabijgelegen omgeving een ander leefgebied te benutten.
- Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.
- De planlocatie tijdens de werkzaamheden en in de nieuwe situatie bij voorkeur niet verlichten en in de periode april-oktober de werkzaamheden tussen zonsopgang en zonsondergang uitvoeren (buiten schemerperiodes). Mocht verlichting noodzakelijk zijn hierbij een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toepassen (amberkleurig licht, lichtbundel nederwaarts richten, toepassen geconvergeerde lichtbundel).

4.8 Archeologie

In 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. Per 1 juli 2016 is de Erfgoedwet ingegaan. Na inwerkingtreding van de Omgevingswet zullen de bepalingen over omgang met archeologie in de fysieke leefomgeving van de Erfgoedwet overgaan naar de Omgevingswet. De Erfgoedwet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Onder andere de Monumentenwet is hierin opgegaan. Op basis van de Erfgoedwet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Artikel 5.10 lid 1 van de Erfgoedwet stelt namelijk: 'Degene die anders dan bij het verrichten van opgravingen een vondst doet waarvan hij weet dan wel redelijkerwijs moet vermoeden dat het een archeologische vondst betreft, meldt dit zo spoedig mogelijk bij Onze Minister'.

Planspecifiek
Met de beoogde ontwikkeling wordt de schuur richting het oosten uitgebreidt. Voor dit deel van het plangebied geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1'. Een archeologisch onderzoek is verplicht bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 100 m² en dieper dan 50 cm -Mv. Aangezien de oppervlaktenorm bij het voorgenomen plan niet wordt overschreden is verder archeologisch onderzoek niet nodig. Eventuele toekomstige activiteiten zullen getoetst moeten worden aan het archeologiebeleid.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect archeologie geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

4.9 Cultuurhistorie

Goede ruimtelijke ordening betekent dat er een integrale afweging plaatsvindt van alle belangen die effect hebben op de kwaliteit van de ruimte. Een van die belangen is de cultuurhistorie. Ruimtelijke plannen zijn een belangrijk instrument om cultuurhistorische waarden in een gebied te beschermen.

Per 1 januari 2012 is in het kader van de modernisering van de monumentenzorg (MOMO) in het Besluit ruimtelijke ordening van het rijk opgenomen dat gemeenten bij het maken van ruimtelijke plannen rekening moeten houden met cultuurhistorische waarden.

Planspecifiek
Binnen het plangebied heeft de langhuisboerderij een monumentale status. Daarnaast is het plangebied gelegen in de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Met de beoogde ontwikkeling vindt enkel een verplaatsing van de bedrijfsbestemming plaats. De langhuisboerderij wordt niet aangetast. De gewijzigde situering van de nieuwbouw en verplaatsing van de bedrijfsbestemming leidt tot een ruimtelijke verbetering en borgt het zicht op het monument beter dan in de huidige planologische situatie.

Nieuwe Hollandse Waterlinie
In het kader van de Nieuwe Hollandse Waterlinie vallen de kernkwaliteiten uiteen in drie aspecten, te weten watermanagement, strategisch landschap en militaire werken. Het plangebied maakt onderdeel uit van een zogenaamde unidatiekom en ligt binnen de 'kringen' van het Werk aan de Waalse Wetering. Daarmee zijn de kernkwaliteiten zoals deze gelden voor het strategisch landschap en militaire werken van toepassing. Voorgaande brengt met zich mee dat nieuwe toevoegingen zoveel mogelijk geclusterd worden en dat de effecten voor het landschap en de openheid beperkt blijven.

Met de voorgestelde nieuwe situering van de nieuwbouw worden bestaande zichtlijnen gerespecteerd. Door de bebouwing niet verder naar het oosten te schuiven dan de reeds aanwezige zuidelijke schuur. blijven zichtlijnen in stand. Door de bebouwing verder achter op het perceel te plaatsen, in vergelijking tot de bestaande bouwmogelijkheid op het voorerf, wordt in planologisch opzicht de openheid verder versterkt wat ten gunste komt aan het strategisch landschap. De nieuwe bebouwing wordt, anders dan voorgesteld in het nu geldende bestemmingsplan, niet direct in aansluiting op de Waalseweg gesitueerd. Dit versterkt het gevoel van openheid en maakt een betere landschappelijke inpassing mogelijk.

De voorgestelde nokrichting sluit aan op het slagenlandschap en versterkt het slagenlandschap. Ook dit leidt tot een beter landschappelijk beeld. Het realiseren van de beoogde uitbreiding, op een andere plek dan dat het bestemmingsplan toelaat, kan in het kader van de Nieuwe Hollandse Waterlinie als positief aangemerkt worden.

4.10 Water

Een belangrijk instrument om waterbelangen in ruimtelijke plannen te waarborgen is de watertoets, die sinds 1 november 2003 wettelijk is verankerd. Initiatiefnemers zijn verplicht in ruimtelijke plannen een beschrijving op te nemen van de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Het doel van de wettelijk verplichte watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

De Europese Kaderrichtlijn Water (2003)
De Europese Kaderrichtlijn Water gaat er vanuit dat water geen gewone handelswaar is, maar een erfgoed dat moet worden beschermd en verdedigd. Het hoofddoel van de richtlijn is daarop gebaseerd. De Kaderrichtlijn Water geeft het kader voor de bescherming van landoppervlaktewater, overgangswater, kustwater en grondwater. Dat moet ertoe leiden dat: aquatische ecosystemen en gebieden die rechtstreeks afhankelijk zijn van deze ecosystemen, voor verdere achteruitgang worden behoed; emissies worden verbeterd; duurzaam gebruik van water wordt bevorderd op basis van bescherming van de beschikbare waterbronnen op lange termijn; er wordt gezorgd voor een aanzienlijke vermindering van de verontreiniging van grondwater.

Vierde Nota Waterhuishouding (Ministerie van Verkeer en Waterstaat, 1998)
De Vierde Nota Waterhuishouding geeft het kader voor het waterbeheer voor Nederland, nu en in de toekomst. De hoofddoelstelling is "een veilig en goed bewoonbaar land en het in stand houden / versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik blijft gegarandeerd". Om de veerkracht van de watersystemen te vergroten dient de waterconservering en buffering te worden bevorderd en de afwenteling van (water-) problemen op naastgelegen gebieden te worden beperkt.

Waterbeleid in de 21e eeuw (2000)
De hoge waterstanden in de rivieren in 1995 en 1996 en de klimaatscenario's waarin naast de zeespiegelstijging ook meer en heviger buien worden voorspeld hebben geleid tot vernieuwde aandacht voor water. Nederland is met zijn lage ligging en hoge verstedelijkingsgraad kwetsbaar voor wateroverlast en de veiligheid is in de toekomst in het geding. Maar ook door de drogere zomers is er het risico van watertekorten en verdroging. De commissie "Waterbeheer 21e eeuw" heeft in opdracht van de regering duidelijk gemaakt dat we anders moeten omgaan met water en ruimte. Ruimte die nu beschikbaar is voor de bescherming tegen overstromingen en wateroverlast moet ten minste behouden blijven. De aanwezige ruimte mag niet sluipenderwijs verloren gaan bij de uitvoering van nieuwe projecten voor infrastructuur, woningbouw, landbouw of bedrijventerreinen.

Waterbeheer 21e eeuw (WB21)
Het thema "water als ordenend principe" loopt als een rode draad door het gehele plan. Dit houdt in dat, voordat er beslissingen worden genomen op ruimtelijk gebied, er wordt bekeken welke gevolgen die hebben voor watersystemen. Dit waterplan valt onder het regime van de nieuwe waterwet (22 dec. 2009).

Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden
Per 1 mei 2019 is de nieuwe Keur in werking getreden, alsmede nieuwe beleidsregels. In de Keur van het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden 2018 staan verboden en geboden die betrekking hebben op oppervlaktewaterlichamen, waterkeringen en grondwater. De verboden betreffen die handelingen en gedragingen die in principe onwenselijk zijn voor de constructie of de functie van oppervlaktewaterlichamen, waterkeringen of grondwaterlichamen. De geboden geven de verplichtingen aan om deze waterstaatswerken in stand te houden. Een gebod kan bijvoorbeeld betrekking hebben op een onderhoudsverplichting. Hiermee vermeldt de Keur expliciet welke handelingen vergunningplichtig zijn en welke aan algemene regels of aan de zorgplicht moeten voldoen. In de Uitvoeringsregels die bij de Keur horen is dit nader uitgewerkt.

Planspecifiek
Het plangebied is gelegen in het beheersgebied van het Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden. Het hoogheemraadshap is verantwoordelijk voor de waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer. In het plangebied liggen geen belangrijke oppervlaktewateren (zogenaamde primaire of A- watergangen), waterkeringen of gebieden die zijn aangewezen voor regionale waterberging. Dit betekent dat dit plan geen essentiële waterbelangen raakt. Op basis daarvan wordt door het hoogheemraadschap voor het onderhavige plan een positief wateradvies gegeven.

Watercompensatie
In de huidige situatie is het plangebied vrijwel geheel verhard. Met de uitbreiding van de schuur zal geen sprake zijn van een toename in verharding. Het hoogheemraadschap gaat er vanuit dat het bij een toename van verhard oppervlak kleiner dan 500 m² (en daarvan is hier sprake) niet nodig is om watercompenserende maatregelen te treffen.

Waterafvoer
In dit plan dient ook rekening te worden gehouden met het gemeentelijke water en rioleringsplan 2020-2023 als beleidskader. Planspecifiek heeft dat tot gevolg dat bij panden die nieuw worden geplaatst of verbouwd er een ondergrondse infiltratie unit moet worden gerealiseerd met een inhoud van 15 mm ten opzicht van het nieuw verhard oppervlak. Deze 15 mm kan via een groen dak worden vastgehouden of via een krattensysteem of IT leiding en extra materiaal met holle ruimte (granulaat 4/32) in de bodem worden geïnfiltreerd. De overloop van dit systeem kan dan worden aangesloten op oppervlaktewater. Voor het bouwdeel met plat dak wordt een sedum dak toegepast. Strikt genomen is er geen sprake van een toename van verharding, dit omdat de beoogde nieuwbouw gerealiseerd wordt op een locatie die nu al verhard wordt. Met het toepassen van het sedum dak, met een oppervlakte van 97 m², wordt de extra bebouwing, welke niet leidt tot extra verharding, ruimschoots gecompenseerd.

Riolering
Door Huub van der Zee architekten is een opzet gemaakt van het rioleringsplan (bijlage bij de plantoelichting). Het plan voorziet in een scheiding van hemelwater en vuilwater. Het vuilwater riool wordt aangesloten op de bestaande pompput. Bij de bouw wordt geen gebruik gemaakt van uitlogende bouwmaterialen. Als gevolg van de nieuwbouw is er geen significante toename van de afvoer van vuilwater.

Conclusie
Het aspect water vormt geen belemmering voor het voorgenomen plan.

4.11 Verkeer en parkeren

Onderdeel van een goede ruimtelijke ordening is het onderzoeken en beschrijven van het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur en het parkeren in en rondom het plangebied.

Planspecifiek
De beoogde ontwikkeling ziet toe op het verplaatsten van de bedrijfsbestemming en het uitbreiden van de schuur. De uitbreiding is van des kleinschalige schaal dat de toename van de verkeersgeneratie minimaal zal zijn. De Waalseweg kan deze minimale toename van verkeersgeneratie opvangen. De parkeerbehoefte zal gelijk blijven met de huidige situatie. Derhalve wordt het aspect verkeer en parkeren niet als belemmering gezien.

4.12 Duurzaamheid en Klimaatadaptatie

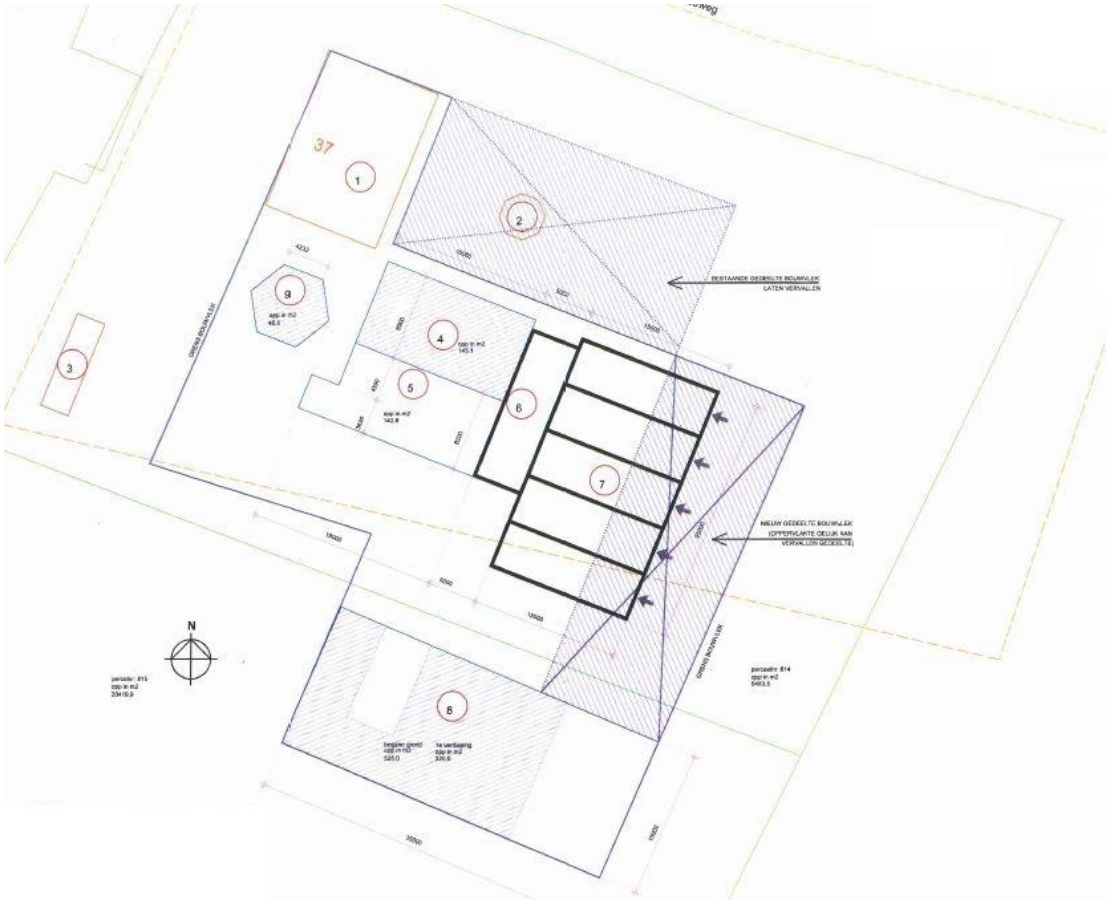
Het Rijk sluit aan bij de Europese doelstelling om te komen tot een 20 % reductie van de CO2-uitstoot in 2020 ten opzichte van 1990. In 2023 dient verder de bijdrage van duurzame energie 16 % van het totale energieverbruik te zijn. De gebouwde omgeving is goed voor 30 % van het totale energieverbruik in Nederland, heeft een groot besparingspotentieel en kan daardoor een belangrijke bijdrage leveren aan het realiseren van de bovengenoemde doelstellingen, ook op de langere termijn.

Nederland in 2050 vrij van aardgas
Op 7 december 2016 is de energieagenda gepubliceerd door minister Kamp. De agenda schetst het beleid na 2023 dat moet leiden tot een vrijwel CO2-neutrale economie in Nederland in 2050. De agenda beschrijft de overgang naar een gasloze maatschappij. Verwarming van huizen en kantoren zal worden overgenomen door duurzame energiebronnen en koken zal in de toekomst uitsluitend nog elektrisch gebeuren. De Wet Voortgang Energietransitie (Wet VET) schrijft voor dat nieuwbouw per 1 juli 2018 gasloos uitgevoerd dient te worden.

Planspecifiek
De beoogde ontwikkeling ziet toe op het realiseren van een nieuwe schuur naast de bestaande bebouwing van het perceel gelegen aan de Waalseweg 37. Deze schuur komt deels ter plaatse van de bestaande schuur en deels richting het oosten te liggen, waar momenteel al een buitenopslag aanwezig is. Het betreft slechts een kleinschaligheid ontwikkeling en dus zijn de opties op het gebied van duurzaamheid en klimaatadaptie slechts beperkt. Desalniettenmin zijn de aspecten hieronder toegelicht.

Door het verplaatsen van het bouwvlak kan de schuur op een gewenste locatie worden gerealiseerd. Op deze manier kan de tuin met geitenweide behouden blijven, maar kan ook het zicht op de tuin en monumentale boerderij vanaf de Waalseweg behouden blijven. Momenteel is de locatie waar de nieuwe schuur dient te komen al volledig verhard. Met de ontwikkeling gaat er dus geen kostbaar groen verloren.

Onderstaande afbeelding toont de beoogde uitbreiding van de schuur. Te zien is dat het gebied al volledig is verhard met betonplaten. Als gevolg van de beoogde uitbreiding van bebouwing komt een groot deel van de buitenopslag te vervallen.



Afname verharding (bron: Huub van der Zee).

Hitte

Overlast van hitte is ter plaats van het plangebied niet te verwachten. Het plangebied bevindt zich een ruim opgezet en groen perceel. De bestaande bomen binnen het plangebied worden behouden.

Droogte

Om droogte tegen te gaan is het belangrijk om water zo veel mogelijk te laten infiltreren. Daarnaast wordt hemelwater langer vastgehouden op locatie door de toepassing van een 'groen dak'. Vanwege de ligging en de vergroening in het plangebied wordt verwacht dat droogte geen grote risico's oplevert voor het plangebied.

Bodemdaling

De betreffende woning staat al sinds 1970 in het plangebied. Bodemdaling is dan ook niet te verwachten.

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

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

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

Planspecifiek
Het uitvoeren van het project heeft geen financiële gevolgen voor de gemeente. De financiële verantwoordelijkheid voor het project en het daarbij horende risico wordt volledig gedragen door de initiatiefnemer.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerp bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1 sub c Wro overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Op basis van het eerste lid van dit artikel wordt overleg gevoerd met 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 welke in het plan in het geding zijn.

Een ontwerp bestemmingsplan dient conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd worden. Hierbij is er de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen op het plan. Na vaststelling door de Raad wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. Het bestemmingsplan ligt na bekendmaking 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het bestemmingsplan treedt vervolgens de dag na afloop van de tervisielegging in werking als er geen beroep is ingesteld. Is er wel beroep ingesteld dan treedt het bestemmingsplan ook in werking, tenzij naast het indienen van een beroepschrift ook om een voorlopige voorziening is gevraagd. De schorsing van de inwerkingtreding eindigt indien de voorlopige voorziening wordt afgewezen. De procedure eindigt met het besluit van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Participatie
In het kader van participatie is meermaals overleg gevoerd met de buurt. Door de initiatiefnemer is een verslag opgesteld. Dit verslag is als bijlage aan het bestemmingsplan toegevoegd.

5.2.1 Vooroverleg

In deze paragraaf of in een bijlage zullen te zijner tijd de reacties in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro worden samengevat en van een gemeentelijke reactie worden voorzien.

5.2.2 Zienswijzen

Het bestemmingsplan heeft voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

bestemmingsplan

Waalseweg 37

Gemeente Houten

BURO SRO

stedenbouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement

Planstatus:	*vastgesteld*
Plan identificatie:	*NL.IMRO.0321.0810Waalseweg37-VABP*
Datum:	*2023-12-06*
Contactpersoon Buro SRO:	*F. Polderman | J.J. Van Nuland*
Kenmerk Buro SRO:	*SR210370*
Opdrachtgever:	*S.N.A. van Rinsum*

Buro SRO
't Goylaan 11
3525 AA Utrecht
030-2679198
www.buro-sro.nl

BTW nummer: NL8187.16.071.B01
KvK nummer: 30232281
Rabobank rekeningnummer: NL44.RABO.0142.1540.24
t.n.v. Buro SRO B.V. te Utrecht

Inhoudsopgave

1 Inleidende regels 5

Artikel 1 Begrippen 5
Artikel 2 Wijze van meten 10

2 Bestemmingsregels 12

Artikel 3 Agrarisch 12
Artikel 4 Bedrijf 15
Artikel 5 Waarde - Archeologie 1 17
Artikel 6 Waarde - Archeologie 3 20
Artikel 7 Waarde - Cultuurhistorie 23
Artikel 8 Waarde - Landschap 1 25

3 Algemene regels 27

Artikel 9 Anti-dubbeltelregel 27
Artikel 10 Algemene bouwregels 27
Artikel 11 Algemene gebruiksregels 29
Artikel 12 Algemene aanduidingsregels 30
Artikel 13 Algemene afwijkingsregels 31
Artikel 14 Algemene wijzigingsregels 31
Artikel 15 Overige regels 32

4 Overgangs- en slotregels 33

Artikel 16 Overgangsrecht 33
Artikel 17 Slotregel 33

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

Het bestemmingsplan Waalseweg 37 met identificatienummer NL.IMRO.0321.0810Waalseweg37-VABP van de Gemeente Houten.

1.2 bestemmingsplan:

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

1.3 aanduiding:

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

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 archeologische begeleiding:

proces waarbij de uitvoering van niet-archeologische werkzaamheden door een archeoloog wordt begeleid en waarbij in het Programma van Eisen (PvE) de onderzoeksvra(a)g(en) en de te behalen onderzoeksdoelstellingen worden verwoord;

1.6 archeologisch onderzoek:

onderzoek dat wordt verricht door een dienst, bedrijf of instelling dat werkt conform de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA);

1.7 archeologische verwachting:

het vermoeden over het voorkomen van (de aard, omvang en kwaliteit van) archeologische waarden in het onderzoeksgebied;

1.8 archeologische waarde:

oudheidkundige waarde, vooral in de vorm van archeologische relicten in hun oorspronkelijke context; zowel grote complexen/structuren zoals nederzettingsterreinen, als afzonderlijke vondsten kunnen met deze term worden aangeduid;

1.9 bebouwing:

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

1.10 bedrijf:

een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten;

1.11 bedrijfsgebouw:

een gebouw, dat dient voor de uitoefening van één of meer bedrijfsactiviteiten;

1.12 bedrijfswoning:

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is;

1.13 beroeps- c.q. bedrijfsvloeroppervlak:

de totale vloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor een aan-huis-verbonden beroep c.q. een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;

1.14 bestaand:

a. bij bouwwerken: een bouwwerk dat op het tijdstip van vaststelling van het bestemmingsplan legaal bestaat of wordt gebouwd, dan wel nadien kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning, waarvoor de aanvraag voor het tijdstip van vaststelling is ingediend;
b. bij gebruik: het gebruik dat op het moment van inwerkingtreding van het plan legaal bestaat.

1.15 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.16 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.17 Bevi-inrichting:

een inrichting zoals bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen;

1.18 bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak;

1.19 bouwen:

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

1.20 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.21 bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en gedeeltelijke ondergrondse bouwdelen, maar met uitsluiting van geheel ondergrondse bouwdelen en zolders;

1.22 bouwperceel:

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

1.23 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.24 bouwvlak:

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

1.25 bouwwerk:

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

1.26 cultuurhistorische waarden:

waarden van een gebied of daar aanwezige zaken, verband houdend met het bouwkundig erfgoed, het stedenbouwkundig erfgoed, de historische groenwaarden, het historisch-geografisch erfgoed en de bekende en verwachte archeologische waarden;

1.27 erfbebouwing:

bijbehorende bouwwerken en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.28 gebouw:

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

1.29 geluidsgevoelige objecten:

woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen, zoals bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder;

1.30 gevoelige functie:

gronden en/of gebouwen waar mensen langdurig verblijven en daarmee een groter risico lopen op blootstelling aan (drift van) gewasbeschermingsmiddelen door toepassing daarvan in een naastgelegen fruitboomgaard. Hieronder worden in ieder geval begrepen:

a. (recreatie) woningen met bijbehorende tuin(en);
b. bedrijsgebouwen waar men langdurig verblijft, zoals detailhandel en kantoren;
c. de volgende gebouwen met bijbehorende terreinen: scholen, kinderdagverblijven, zorginstellingen, recreatieverblijven en andere in aard daarmee gelijk te stellen functies.

1.31 hoofdgebouw:

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

1.32 Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA):

hierin staan de minimale vereisten waaraan een organisatie moet voldoen bij het uitvoeren van werkzaamheden in het kader van de archeologische monumentenzorg, zowel onderzoekstechnisch als wat betreft het personeel;

1.33 maaiveld:

a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende maaiveld of het afgewerkte bouwterrein.

1.34 ondergeschikte detailhandel:

niet-zelfstandige detailhandel, die wordt of is gerealiseerd binnen een andere hoofdfunctie, waarbij de detailhandelsfunctie qua oppervlak en ruimtelijke uitstraling ondergeschikt is aan die andere functie.

1.35 opgraven/opgraving:

het opgraven van een vindplaats door een partij, die beschikt over een opgravingsvergunning ex artikel 39 van de Monumentenwet 1988, met als doel de informatie te verzamelen en vast te leggen die nodig is voor het beantwoorden van de in het Programma van Eisen (PvE) verwoorde onderzoeksvra(a)g(en) en het behalen van de onderzoeksdoelstellingen.

1.36 opslag:

het in bewaring houden van goederen;

1.37 overig bouwwerk:

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

1.38 overkapping:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een (gesloten) dak, zonder eigen wanden;

1.39 pand:

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

1.40 peil:

a. niveau van het maaiveld;

of

b. voor zover blijkt uit de betreffende bestemmingsregeling.

1.41 perceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.42 productiegebonden detailhandel:

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

1.43 programma van eisen:

het Programma van Eisen (PvE) is een door een bevoegde overheid opgesteld of bekrachtigd document dat de probleem- en doelstelling van de te verrichten werkzaamheden geeft en de daaruit af te leiden eisen formuleert met betrekking tot het uit te voeren werk;

1.44 Staat van Bedrijfsactiviteiten:

de Staat van Bedrijfsactiviteiten welke als bijlage deel uit maakt van de regels van dit bestemmingsplan;

1.45 voorkeursgrenswaarde:

de maximale waarde voor de geluidsbelasting, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder c.q. het Besluit geluidhinder;

1.46 voorzieningen van algemeen nut:

voorzieningen ten behoeve van de op het openbare net aangesloten nutsvoorziening, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer en/of het wegverkeer;

1.47 waterpeil:

de hoogte (het niveau) van de waterspiegel gemeten naar NAP op het moment van aanvraag van de vergunning, afwijking of bestemmingswijziging. Dit kan betrekking hebben op zowel oppervlaktewater als grondwater.

1.48 wettelijk beschermd archeologisch monument:

terrein dat op basis van de Erfgoedwet is aangewezen als beschermd archeologisch monument en als zodanig is ingeschreven bij het Kadaster;

1.49 woning:

een complex van ruimten, bedoeld voor de huisvesting van één zelfstandig huishouden, niet zijnde een woonschip of -ark;

1.50 woongebouw:

een gebouw, dat meerdere naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;

1.51 zelfstandig wonen:

het bewonen van een zelfstandige woonruimte;

1.52 zelfstandige woonruimte:

woonruimte met een eigen toegang, die door een huishouden kan worden bewoond zonder dat het huishouden daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze planregels wordt als volgt gemeten:

2.1 Meetmethode

De kortste afstand van enig punt van een gebouw tot de (zijdelingse) perceelsscheiding van het bouwperceel, met daarin geen onderscheid tussen bodem of water;

2.1.1 lengte, breedte en diepte van bouwwerken:

tussen de verst van elkaar gelegen punten van die werken, horizontaal gemeten;

2.1.2 goothoogte van een bouwwerk:

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

2.1.3 inhoud van een bouwwerk:

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

2.1.4 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, met dien verstande dat indien het bouwwerk een woonschip betreft het volgende geldt:

- vanaf het waterpeil tot aan het hoogste punt van het bouwwerk, met uitzondering van ondergeschikte bouwdelen, zoals masten, stuurhutten, lichtkoepels, schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.1.5 oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de (fictieve) buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van een gebouw of van een overig bouwwerk;

2.1.6 onderlinge afstanden:

afstanden tussen bouwwerken onderling en ook afstanden van bouwwerken tot erfscheidingen worden daar gemeten, waar deze afstanden het kleinst zijn.

2.2 Uitzonderingen

De kortste afstand tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de gebouwen zowel haaks als evenwijdig gepositioneerd;

2.2.1 Ondergeschikte bouwdelen:

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

2.3 De bouwhoogte van een bouwwerk, geen gebouwen zijnde

Bij bouwwerk op vlak maaiveld:

- tussen bovenkant van het bouwwerk (bij beweegbare delen te meten in de uiterste stand) en het peil.

Bij bouwwerken op talud of dijk:

- bovenkant van het bouwwerk (bij beweegbare delen te meten in de uiterste stand) en het gemiddelde maaiveldpeil van het aansluitend afgewerkt terrein.

2.4 Lengte, breedte en diepte van een bouwwerk

Tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en/of hart van scheidsmuren, gemeten 1,0 m boven peil;

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. het uitoefenen van grondgebonden agrarische bedrijfsactiviteiten zoals genoemd in lid 1.6 onder a en b, met dien verstande dat de uitoefening van een agrarisch bedrijf zoals bedoeld in lid 1.6 onder b niet is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'fruitteelt';
b. fruitteelt;
c. het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden, bestaande uit de openheid van het gebied en het verkavelingspatroon;
d. bescherming van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat van omliggende gevoelige functies, voor zover gelegen binnen een afstand van 50 meter van een nieuw aan te planten fruitboomgaard;
e. extensieve dagrecreatie en kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:

f. mestverwerking ten behoeve van de eigen bedrijfsvoering;
g. de in tabel 3.1 genoemde nevenfuncties met de daarbij behorende maximaal in gebruik te nemen oppervlaktes voor bebouwing en gronden; bij een combinatie van nevenfuncties mag ten hoogste 300 m² aan bebouwing en 4.000 m2 aan gronden worden gebruikt, tenzij in tabel 3.1 is bepaald dat alle bij het bedrijf behorende gronden in gebruik genomen mogen worden;
h. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals kuilvoerplaten, sleufsilo's, teeltondersteunende voorzieningen, mestvoorzieningen, paardenbakken, groen, nutsvoorzieningen, in- en uitritten, ontsluitingswegen, kavelpaden en voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, bruggen, dammen, duikers, gemalen, waterberging en overige voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding; tevens natuurvriendelijke oevers, helofytenfilters, vispaaiplaatsen en voorzieningen ten behoeve van de verbetering van de waterkwaliteit.

Tabel 3.1 Rechtstreeks toegestane nevenfuncties

nevenfunctie		max. m² aan bestaande bebouwing in gebruik	max m² aan gronden in gebruik
verkoop aan huis van streekeigen agrarische producten		100	100
inpandige opslag en stalling van agrarische producten (meer dan reguliere opslag ten behoeve van eigen bedrijfsvoering)		300	-
veearts/hoefsmederij/KI-station		100	100
ambachtelijke be- en verwerking van agrarische producten (kaasmakerij, imkerij, riet- en vlechtwerk, klompenmakerij)		100	100
inpandige statische volumineuze opslag en stalling van niet-agrarische producten/werktuigen/ voertuigen in bestaande gebouwen behorende tot de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, geen detailhandel		300	-
rondleidingen op het agrarische bedrijf		-	alle bij het bedrijf behorende gronden
kano-, boot of fietsenverhuur		100	100
kleinschalige kinderopvang in de bedrijfswoning	-	-	

3.2 Bouwregels

Op deze gronden mag niet worden gebouwd, met uitzondering van het volgende:

3.2.1 Erfbebouwing

a. Bijbehorende bouwwerken
Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

a. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ten dienste van de bestemming worden gebouwd;
b. buiten het bouwvlak is 1 schuilstal per bedrijf mogelijk met een maximale oppervlakte van 20 m2 en een maximale bouwhoogte van 3 m;
c. in afwijking van het bepaalde onder a is buiten het bouwvlak maximaal één gebouw per fruitteeltbedrijf mogelijk ten dienste van het plaatsen van installaties voor de levensduur en veiligheid, zoals een aggregaat, een druppelaar, etc. met een maximale oppervlakte van 30 m2 en een maximale bouwhoogte van 3 m.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om nadere eisen te stellen met betrekking tot de situering en/of afmetingen van bebouwing, indien dit noodzakelijk is in verband met:

a. een goede stedenbouwkundige en/of landschappelijke inpassing;
b. een goede verkeerskundige inpassing;
c. een goede inpassing van de cultuurhistorische waarden;
d. een goede hydrologische inpassing;
e. een goede brandveiligheid en rampenbestrijding.

3.4 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

a. mestopslag buiten het bouwvlak is niet toegestaan;
b. faciliteiten ten behoeve van paarden, zoals paardenbakken, tredmolens, uitloopvoorzieningen en mestplaten zijn niet toegestaan buiten het bouwvlak, tenzij met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - paardenbak' anders is aangegeven;
c. ten behoeve van de in tabel 3.1 genoemde nevenfuncties gelden de volgende gebruiksregels:
    1. het oprichten van lichtmasten, lichtbakken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van reclameborden en/of neonreclame is niet toegestaan;
    2. opslag van stoffen en producten die gevaar of milieuoverlast kunnen opleveren, is in geen geval toegestaan;
    3. buitenopslag buiten het bouwvlak is niet toegestaan met uitzondering van tijdelijke opslag;
    4. er mag geen detailhandel ontstaan met een verkoopvloeroppervlak van meer dan 100 m^2;
    5. de nevenfunctie is niet toegestaan indien de nevenfunctie leidt tot een nieuwe geurgevoelig object.
d. tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:
    1. prostitutiebedrijven;
    2. (permanente) buitenopslag van goederen en materialen voor de voorgevelrooilijn;
    3. wonen, behoudens bedrijfswoningen en plattelandswoningen;
    4. commerciële zaalverhuur;
    5. zelfstandige horeca;
e. Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend: het gebruik van gebouwen en overkappingen ten behoeve van de uitbreiding of wijziging van de bestaande veestapel waarbij een toename plaatsvindt van de bestaande ammoniakemissie vanaf het betreffende agrarische bedrijf.

3.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

3.5.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Agrarisch zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

a. het nieuw aanplanten van een fruitboomgaard voor zover deze gelegen binnen 50 m van een gevoelige functie;
b. het herplanten van een fruitboomgaard voor zover dit niet binnen 1 jaar na het rooien heeft plaatsgevonden en niet herplant wordt op exact dezelfde locatie.

3.5.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

Het verbod van artikel 3 lid 5.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij de bouwregels in acht zijn genomen;
b. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
d. voor zover er sprake is van een bestaande fruitboomgaard, tenzij er sprake is van de herplant conform artikel 3 lid 5.1 sub b .

3.5.3 Toelaatbaarheid

De genoemde omgevingsvergunning in artikel 3 lid 5.1 kan slechts worden verleend indien:

a. ten aanzien van de aanplant van fruitboomgaarden, zoals bedoeld in lid 3.5.1 a en b een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de omliggende gevoelige functies kan worden gegarandeerd. Van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is sprake indien de aanvrager voor omgevingsvergunning middels locatiespecifiek onderzoek kan aantonen dat voor de omliggende gevoelige functies binnen 50 m van de aan te leggen fruitboomgaard voorzien wordt in een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Artikel 4 Bedrijf

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. de uitoefening van een bedrijf uit ten hoogste categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;

met de daarbij behorende:

b. kantoren die ondergeschikt zijn aan en ten dienste staan van de bestemming, met dien verstande dat maximaal 50% van het totale bedrijfsvloeroppervlak tot een maximum van 1500 m² hiervoor gebruikt mag worden;
c. tuinen, erven en terreinen;
d. nutsvoorzieningen;
e. verkeers- en verblijfsvoorzieningen, waaronder parkeren;
f. groenvoorzieningen;
g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ten dienste van de bestemming worden gebouwd;
b. per bouwvlak mogen hoofdgebouwen ten behoeve van 1 bedrijf worden gebouwd;
c. het maximale gezamenlijk oppervlak aan hoofdgebouwen bedraagt het bestaand bruto vloeroppervlak vermeerderd met ten hoogste 20%, tenzij door middel van de maatvoeringsaanduiding 'maximum bebouwd oppervlak' anders is aangegeven, in dat geval geldt het oppervlak zoals aangegeven met de maatvoeringsaanduiding als maximum;
d. voor hoofdgebouwen geldt een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 11 m;
e. de afstand van hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt ten minste 5 m;
f. voor de voorgevelrooilijn mag niet worden gebouwd;
g. de voorgevel van hoofdgebouwen moet worden gesitueerd in de voorgevelrooilijn.

4.2.2 Erfbebouwing

Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen, mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ten dienste van de bestemming worden gebouwd;
b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheiding bedraagt maximaal 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevelrooilijn en buiten het bouwvlak maximaal 1 m bedraagt;
c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 3 m.

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om nadere eisen te stellen met betrekking tot de situering en/of afmetingen van bebouwing, indien dit noodzakelijk is in verband met:

a. een goede stedenbouwkundige en/of landschappelijke inpassing;
b. een goede verkeerskundige inpassing;
c. een goede inpassing van de cultuurhistorische waarden;
d. een goede hydrologische inpassing;
e. een goede brandveiligheid en rampenbestrijding.

4.4 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

a. nieuwe Bevi-inrichtingen zijn niet toegestaan;
b. opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk is niet toegestaan;
c. nieuwe Wgh-inrichtingen zijn niet toegestaan;
d. opslag van goederen met een totale stapelhoogte van meer dan 4 m is op onbebouwde gronden niet toegestaan;
e. parkeergelegenheid dient op eigen terrein gerealiseerd te worden;
f. tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:
    1. prostitutiebedrijven;
    2. (permanente) buitenopslag van goederen en materialen voor de voorgevelrooilijn;
    3. wonen, behoudens bedrijfswoningen;
    4. commerciële zaalverhuur;
    5. zelfstandige horeca;
    6. detailhandel.

Artikel 5 Waarde - Archeologie 1

5.1 Bestemmingsomschrijving

a. De voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de instandhouding en bescherming van de in de grond aanwezige archeologische waarden;
b. Binnen de op de verbeelding aangeduide gebieden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – archeologisch monument' zijn de hierna opgenomen regels niet van toepassing.

5.2 Bouwregels

a. De aanvrager van een omgevingsvergunning voor bouwen op gronden die zijn aangewezen als 'Waarde – Archeologie 1' legt een rapport op basis van de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie over, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord in voldoende mate is vastgesteld.
b. Burgemeester en wethouders verlenen de omgevingsvergunning indien deze past binnen de bouwregels van de onderliggende bestemming en naar hun oordeel uit het rapport als bedoeld in het eerste lid blijkt dat:
    1. er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad;
    2. schade door de bouwactiviteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften.
c. De situatie als bedoeld in het tweede lid, onderdeel b, kunnen burgemeester en wethouders de volgende voorschriften aan een omgevingsvergunning verbinden:
    1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden (insitu-behoud), of;
    2. de verplichting tot het doen van opgravingen, of
    3. de verplichting de activiteit die tot 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.
d. Het eerste, tweede en derde lid zijn niet van toepassing indien de aanvraag betrekking heeft op:
    1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
    2. een bouwwerk met een oppervlakte kleiner dan 100 m2;
    3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 0,5 m en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst, of
    4. een gedeelte van een perceel dat gelegen is binnen een kabels- en leidingenstroken.

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

5.3.1 Werken en werkzaamheden

In het belang van de archeologische monumentenzorg en ter voorkoming van onevenredige aantasting van aanwezige archeologische waarden en behoudens het bepaalde in artikel 5 lid 2 is het verboden op of in de in lid artikel 5 lid 1 bedoelde grond zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegde gezag, over een oppervlakte van 100 m2 of meer, de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te (laten) voeren:

a. het uitvoeren van graafwerkzaamheden en/of grondbewerkingen, het roeren en omwoelen van gronden, dieper dan 0,5 m onder peil, waaronder begrepen het aanleggen van drainage;
b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen;
c. het egaliseren van gronden;
d. het ophogen van het maaiveld met meer dan 0,75 m;
e. het wijzigen van de waterhuishouding of de grondwaterstand en/of het vergroten van de toe- of aanvoer van water door bijvoorbeeld het afdammen, stuwen, bemalen of onderbemalen, het draineren van gronden, het graven, dempen of anderszins vergroten en veranderen van waterlopen, sloten en greppels;
f. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem dieper dan 0,5 m onder peil;
g. het slopen van gebouwen en het verwijderen van funderingen waarbij grondroering plaatsvindt dieper dan 0,5 m onder peil.

5.3.2 Uitzonderingen

Van het vereiste van omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5 lid 3.1 zijn uitgezonderd:

a. werken en werkzaamheden in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen;
b. werken en werkzaamheden waarmee is of mag worden begonnen op het tijdstip van onherroepelijk worden van het bestemmingsplan;
c. werken en werkzaamheden welke toezien op de vervanging, vernieuwing of verandering van kabels en leidingen binnen bestaande leidingtracés.

5.3.3 Toelaatbaarheid

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5 lid 3.1 kan slechts worden verleend indien:

a. door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, één of meer archeologische waarden van de betreffende gronden, niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind, en
b. vooraf door aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport op basis van de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie is overgelegd waaruit blijkt dat in de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld, wat inhoudt dat:
    1. de archeologische waarden in voldoende mate zijn zeker gesteld; of
    2. er geen archeologische waarden aanwezig zijn; of
    3. de archeologische waarden hierdoor niet of niet onevenredig worden geschaad.
c. Burgemeester en wethouders advies hebben ingewonnen bij een door hen aan te wijzen deskundige op het terrein van de archeologie.

5.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen op grond van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening de verbeelding van het plan zodanig wijzigen dat het bestemmingsvlak:

a. naar ligging wordt verschoven; dan wel
b. naar omvang wordt vergroot of verkleind; dan wel
c. van de verbeelding wordt verwijderd;
d. alvorens over de wijziging te besluiten wint het college van burgemeester en wethouders advies in bij een deskundige inzake archeologie;

voor zover de uit archeologisch onderzoek geconstateerde aanwezigheid of afwezigheid van archeologische waarden daartoe aanleiding geeft.

Artikel 6 Waarde - Archeologie 3

6.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding als 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond aanwezige archeologische waarden.

6.2 Bouwregels

a. De aanvrager van een omgevingsvergunning voor bouwen op gronden die zijn aangewezen als 'Waarde – Archeologie 3' legt een rapport op basis van de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie over, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord in voldoende mate is vastgesteld.
b. Burgemeester en wethouders verlenen de omgevingsvergunning indien deze past binnen de bouwregels van de onderliggende bestemming en naar hun oordeel uit het rapport als bedoeld in het eerste lid blijkt dat:
    1. er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad;
    2. schade door de bouwactiviteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften.
c. De situatie als bedoeld in het tweede lid, onderdeel b, kunnen burgemeester en wethouders de volgende voorschriften aan een omgevingsvergunning verbinden:
    1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden (insitu-behoud), of;
    2. de verplichting tot het doen van opgravingen, of
    3. de verplichting de activiteit die tot 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.
d. Het eerste, tweede en derde lid zijn niet van toepassing indien de aanvraag betrekking heeft op:
    1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
    2. een bouwwerk met een oppervlakte kleiner dan 5.000 m2;
    3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 1,0 m en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst, of
    4. een gedeelte van een perceel dat gelegen is binnen een kabels- en leidingenstroken.

6.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

6.3.1 Werken en werkzaamheden

In het belang van de archeologische monumentenzorg en ter voorkoming van onevenredige aantasting van aanwezige archeologische waarden en behoudens het bepaalde in artikel 6 lid 2 is het verboden op of in de in artikel 6 lid 1 bedoelde grond zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegde gezag, over een oppervlakte van 5.000 m2 of meer, de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te (laten) voeren:

a. het uitvoeren van graafwerkzaamheden en/of grondbewerkingen, het roeren en omwoelen van gronden, dieper dan 1,0 m onder peil, waaronder begrepen het aanleggen van drainage;
b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen;
c. het egaliseren van gronden;
d. het ophogen van het maaiveld met meer dan 0,75 m;
e. het wijzigen van de waterhuishouding of de grondwaterstand en/of het vergroten van de toe- of aanvoer van water door bijvoorbeeld het afdammen, stuwen, bemalen of onderbemalen, het draineren van gronden, het graven, dempen of anderszins vergroten en veranderen van waterlopen, sloten en greppels;
f. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem dieper dan 1,0 m onder peil;
g. het slopen van gebouwen en het verwijderen van funderingen waarbij grondroering plaatsvindt dieper dan 1,0 m onder peil.

6.3.2 Uitzonderingen

Van het vereiste van omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6 lid 3.1 zijn uitgezonderd:

a. werken en werkzaamheden in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen;
b. werken en werkzaamheden waarmee is of mag worden begonnen op het tijdstip van onherroepelijk worden van het bestemmingsplan;
c. werken en werkzaamheden welke toezien op de vervanging, vernieuwing of verandering van kabels en leidingen binnen bestaande leidingtracés.

6.3.3 Toelaatbaarheid

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6 lid 3.1 kan slechts worden verleend indien:

a. door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, één of meer archeologische waarden van de betreffende gronden, niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind, en
b. vooraf door aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport op basis van de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie is overgelegd waaruit blijkt dat in de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld, wat inhoudt dat:
    1. de archeologische waarden in voldoende mate zijn zeker gesteld; of
    2. er geen archeologische waarden aanwezig zijn; of
    3. de archeologische waarden hierdoor niet of niet onevenredig worden geschaad.
c. Burgemeester en wethouders advies hebben ingewonnen bij een door hen aan te wijzen deskundige op het terrein van de archeologie.

6.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen op grond van artikel 3.4 van de Wet ruimtelijke ordening de verbeelding van het plan zodanig wijzigen dat het bestemmingsvlak:

a. naar ligging wordt verschoven; dan wel
b. naar omvang wordt vergroot of verkleind; dan wel
c. van de verbeelding wordt verwijderd;
d. alvorens over de wijziging te besluiten wint het college van burgemeester en wethouders advies in bij een deskundige inzake archeologie;

voor zover de uit archeologisch onderzoek geconstateerde aanwezigheid of afwezigheid van archeologische waarden daartoe aanleiding geeft.

Artikel 7 Waarde - Cultuurhistorie

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behouden en versterken van de openheid van de voormalige inundatiegebieden en van de samenhang tussen de elementen van de Hollandse Waterlinie, waarbij de cultuurhistorische waarde van de linies met name ligt in:

- de hoofdweerstandslijn inclusief de daarbij behorende elementen en, indien aanwezig, voorposten en stoplijn;
- de inundatiesgebieden en bijbehorende elementen;
- de accessen en verdedigingswerken.

7.2 Afwijken van de bouwregels

Indien met betrekking tot het bouwen - ingevolge de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) – een omgevingsvergunning voor het afwijken van de bouwregels kan worden verleend, wordt hierbij het volgende in acht genomen:

a. door het verlenen van de omgevingsvergunning mogen de cultuurhistorische waarden zoals beschreven in artikel 7 lid 1 niet in onevenredige mate worden geschaad;
b. voor de verlening van de omgevingsvergunning wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij een terzake deskundige commissie;
c. de regels van de betreffende andere bestemmingen blijven van toepassing.

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

7.3.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Waarde - Cultuurhistorie zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, aan te leggen of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- aanbrengen opgaande beplanting (geen erfbeplanting).

7.3.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

Het verbod van artikel 7 lid 3.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

a. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.

7.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken of werkzaamheden als bedoeld in artikel 7 lid 3.1 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de cultuurhistorische waarden zoals beschreven in artikel 7 lid 1 niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast.

7.4 Wijzigingsbevoegdheid

7.4.1 wijzigingen andere bestemmingen

Indien met betrekking tot de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) het plan kan worden gewijzigd, wordt hierbij het volgende in acht genomen:

- door het verlenen van de omgevingsvergunning mogen de cultuurhistorische waarden zoals beschreven in lid artikel 7 lid 1 niet in onevenredige mate worden geschaad.

7.4.2 wijzigen bestemming Waarde - Cultuurhistorie

Indien door verbeterwerkzaamheden, danwel door gewijzigde inzichten, een bouwwerk welke gelegen is op gronden waarop niet de dubbelbestemming Waarde- Cultuurhistorie van toepassing is, cultuurhistorische waarden bezit of verkrijgt, dan kan het plan zodanig gewijzigd worden dat deze gronden tevens voorzien worden van de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie'.

Artikel 8 Waarde - Landschap 1

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Landschap 1' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar geldende bestemming(en) - tevens bestemd voor:

a. behoud, versterking en ontwikkeling van de waarden die samenhangen met het karakteristiek landschap van de linten van Tull en 't Waal en Schalkwijk, te weten:
    1. bebouwing op de koppen van de copeverkaveling aan weerszijden van de ontginningslijnen van de Schalkwijkse Wetering en de Waalse Wetering, waarbij de bebouwing de lengterichting van de kavel volgt en licht gedraaid staat ten opzichte van de ontginningswegen. Als totaal is het lint lang en gestrekt in een relatief smal profiel;
    2. een dichtere bebouwing in de kern van het lint, waarbij altijd langs de bebouwing het achterliggende erf, de beplanting en het agrarische landschap te zien is. Meer van de kern af een meer open bebouwingstructuur, waar het agrarische landschap af en toe tot aan de weg doorloopt;
    3. de lengterichting van het lint wordt niet ondersteund met groen, het groene karakter van het lint ontstaat door de inrichting van private tuinen. Aanwezige bomenrijen, houtwallen en singels volgen de lengterichting van de copeverkaveling.
b. productiegerichte paardenhouderijen ter plaatse van bouwvlakken met de bestemming:
    1. Agrarisch;
c. hobbymatige paardenhouderijen op bouwvlakken met de bestemming:
    1. Agrarisch mits er geen productiegerichte paardenhouderij is gevestigd;
    2. Wonen - Vrijstaand.

8.2 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden
8.2.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in gronden met de bestemming 'Waarde - Landschap 1' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

a. ophogen, egaliseren, afgraven, afschuiven en ontgronden;
b. het graven en dempen van sloten en andere watergangen, het vergroten of verkleinen van het doorstromingsprofiel, het aanbrengen of verwijderen van dammen en stuwen en het aanbrengen van drainage;
c. het aanpassen van het beloop van bestaande wegen;
d. het aanpassen van het dwarsprofiel van bestaande wegen, voor zover het profiel met meer dan 2 m wordt verbreed;
e. het aanleggen of verwijderen van ondergrondse leidingen voor zover deze zijn gelegen buiten de bekend zijnde kabeltracés;
f. het vellen of rooien van houtgewas;
g. het aanleggen of verharden van wegen of paden of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, niet zijnde kavelpaden.

8.2.2 Uitzonderingen op het aanlegverbod

Het verbod van artikel 8 lid 2.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

a. die uitgevoerd worden binnen een bouwvlak;
b. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij de bouwregels in acht zijn genomen;
c. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
d. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan.

8.2.3 Voorwaarden van een omgevingsvergunning

De werken of werkzaamheden als bedoeld in artikel 8 lid 2.1 zijn slechts toelaatbaar, indien:

a. deze het karakteristieke landschap, zoals in het Beoordelingskader Structuurvisie Eiland van Schalkwijk (december 2011), voor het gebied 'Linten Tull en 't Waal en Schalkwijk' (paragraaf 3.3.1) niet in onevenredige mate schaden;
b. deze de natuurwaarden ter plaatse van de bestemming Natuur niet in onevenredige mate schaden;
c. burgemeester en wethouders advies hebben ingewonnen bij een door hen aan te wijzen deskundige op het terrein van de landschap omtrent het bepaalde onder a en b.

8.3 Wijzigingsbevoegdheid

Indien met betrekking tot de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) het plan kan worden gewijzigd, wordt hierbij het volgende in acht genomen:

a. door het verlenen van de omgevingsvergunning mag het karakteristieke landschap, zoals beschreven in het Beoordelingskader Structuurvisie Eiland van Schalkwijk (december 2011), voor het gebied 'Linten Tull en 't Waal en Schalkwijk' (paragraaf 3.3.1), niet in onevenredige mate worden geschaad, waarbij de belangrijkste ruimtelijke vertrekpunten zijn:
    1. geen verdere verdichting van het lint buiten de bestaande erven, met uitzondering van de Molenbuurt, de Kaaidijk en het lint Tull en 't Waal waar in beperking verdichting buiten de bestaande erven kan worden toegestaan;
    2. nieuwe ruimtelijke initiatieven dienen te passen binnen de maat en schaal van de bestaande bebouwing langs het lint, waarbij het accent ligt op kleinschaligheid en variatie;
    3. nieuwe bebouwing dient in de lengterichting van de verkaveling te worden gerealiseerd, dwars en licht gedraaid ten opzichte van het lint;
    4. het smalle profiel van het lint en de geringe diepte van de bebouwde kavels langs het lint dienen behouden en versterkt te worden;
    5. bij nieuwe bebouwing dient nieuwe erfbeplanting te worden gerealiseerd, passend in het groene beeld van het lint;
    6. nieuwe bebouwing in de aangrenzende polders dient op minimaal 175 m van de achterzijde van het bestaande erf in het lint te worden gerealiseerd;
    7. doorzichten vanaf het lint over het agrarisch landschap blijven gehandhaafd;
    8. nieuwe bomenrijen, houtwallen of singels volgen de copeverkaveling.

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 Algemene bestemmingsgrenzen

De bouwgrenzen mogen in afwijking van aanduidingen, aanduidingsgrenzen, bestemmingsgrenzen en regels worden overschreden door gebouwen, voor zover de overschrijding ten behoeve van de isolatie van het gebouw geschiedt en de overschrijding ten hoogste 0,25 m bedraagt.

10.2 Ondergronds bouwen
10.2.1 Ondergrondse bouwwerken

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

a. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
b. het oppervlak aan ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan het toegestane oppervlak aan bouwwerken boven peil, vermeerderd met 15 m^2;
c. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 4 m onder peil;
d. bij het berekenen van de geldende bebouwingspercentages, of van het in deze regels maximaal te bebouwen oppervlak, wordt de oppervlakte van ondergrondse gebouwen niet in aanmerking genomen.

10.2.2 Afwijking

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 10 lid 2.1 voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 10 m onder peil, onder de voorwaarde dat:

a. de waterhuishouding niet wordt verstoord;
b. burgemeester en wethouders advies inwinnen bij een door hen aan te wijzen deskundige op het terrein van de water omtrent het bepaalde onder a.

10.3 Bestaande afstanden en andere maten
10.3.1 Maximale maatvoering

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

10.3.2 Minimale maatvoering

In die gevallen dat afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingswet, op het tijdstip van vaststelling van het bestemmingsplan, minder bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als minimaal toelaatbaar worden aangehouden.

10.3.3 Heroprichting

In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in artikel 10 lid 3.1 en artikel 10 lid 3.2 uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats, mits dit niet strijdig is met de geldende (dubbel)bestemming.

10.4 Overschrijding bouwgrenzen

De bouwgrenzen mogen in afwijking van bouwgrenzen, aanduidingen of bestemmingsgrenzen door gebouwen, voor zover de overschrijding ten behoeve van de isolatie van het betreffende gebouw geschiedt en de overschrijding maximaal 0,25 meter betreft.

10.5 Wet/wettelijke regeling

Indien en voor zover in deze regels wordt verwezen naar wettelijke regelingen cq. verordeningen e.d., dienen deze regelingen te worden gelezen zoals deze luiden op het tijdstip van vaststelling van het plan, tenzij anders bepaald.

10.6 Voldoende parkeergelegenheid

a. Een bouwwerk, waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, kan niet worden gebouwd wanneer op het bouwperceel of in de omgeving daarvan niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien en in stand wordt gehouden.
b. Bij een omgevingsvergunning wordt aan de hand van op dat moment van toepassing zijnde beleidsregels bepaald of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid.
c. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sub a en worden toegestaan dat in minder dan voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, mits dit geen onevenredige afbreuk doet aan de parkeersituatie.

Artikel 11 Algemene gebruiksregels

11.1 Strijdig gebruik

a. Het gebruik van bijgebouwen, zelfstandig recreatief onderkomen of afhankelijke woonruimte als zelfstandige woning is niet toegestaan, tenzij anders bepaald in hoofdstuk 2;
b. Het gebruik van bed & breakfastkamers en kampeerboerderijen voor permanente bewoning is niet toegestaan;
c. Buitenopslag binnen het bouwvlak hoger dan 4 m is niet toegestaan, buitenopslag buiten het bouwvlak is niet toegestaan;
d. Het gebruik van gronden en bouwwerken voor prostitutiebedrijven is niet toegestaan.

Artikel 12 Algemene aanduidingsregels

12.1 milieuzone - boringsvrijezone

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - boringsvrijezone' zijn de betreffende gronden tevens bestemd voor de bescherming van het grondwater ten behoeve van de drinkwatervoorziening en gelden de volgende regels:

a. Het is buiten een inrichting verboden om:
    1. boorputten op te richten, in exploitatie te nemen of te hebben met een boordiepte van 40 meter of meer onder maaiveld;
    2. grond- of funderingswerken uit te voeren of te hebben op een diepte van 40 meter of meer onder het maaiveld;
    3. werken tot stand te brengen of handelingen te verrichten waardoor direct of indirect warmte aan het grondwater wordt onttrokken of toegevoegd, met inbegrip van het oprichten, in exploitatie nemen of hebben van een bodemenergiesysteem.

Met dien verstande dat het bepaalde onder a niet van toepassing is voor:

1. boorputten voor de controle van het grondwater ten behoeve van de openbare drinkwatervoorziening;
2. het oprichten en hebben van boorputten voor het onttrekken van grondwater ten behoeve van een noodvoorziening;
3. bronbemalingen;
4. het onderzoeken of saneren van de bodem in het kader van de Wet milieubeheer of de Wet bodembescherming;
5. sonderingen;
6. ontgrondingen in het kader van de Ontgrondingenwet;
7. grondwerken voor zover bij verwijdering van de grond het bodemprofiel zodanig wordt hersteld dat tenminste dezelfde beschermende werking van de bodem ontstaat als voor de grondwerken;
8. funderingswerken voor zover daarbij uitsluitend gebruik wordt gemaakt van:
    - grondverdringende gladde geprefabriceerde palen zonder verbrede voet;
    - in de grond gevormde palen waarbij een hulpbuis wordt gebruikt die niet plaateselijk verbreed is en grondverdringend wordt ingebracht;
    - schroefpalen.
9. open bodemenergiesysteem, als:
    - de boorputten niet dieper zijn gelegen dan in artikel 20, eerste en tweede lid, is aangegeven; en
    - hiervoor vergunning kan worden verleend op grond van de Waterwet.
10. een gesloten bodemenergiesysteem, als:
    - de boorputten niet dieper zijn gelegen dan in artikel 20, eerste en tweede lid, is aangegeven;
    - de temperatuur van de circulatievloeistof in de ondergrondse buis niet hoger is dan 30° celsius en niet lager dan 6° celsius;
    - de ISSO-publicatie 73, Ontwerp en uitvoering van verticale bodemwarmtewisselaars, in acht wordt genomen;
    - de ISSO-publicatie 73 bij de installatie van horizontale bodemwarmtewisselaars in acht wordt genomen;
    - de koelvloeistof in de buis uitsluitend leidingwater, monopropyleen glycol of een stof met een aantoonbare vergelijkbare biologische afbreekbaarheid bevat.

c. Het verbod, zoals opgenomen onder a.3 geldt niet voor een innovatief duurzaamheidsproject als:
    1. aannemelijk is gemaakt dat een significante bijdrage geleverd wordt aan het verbeteren van de grondwaterkwaliteit door een koppeling te realiseren tussen duurzaam gebruik van bodemenergie en de gekozen saneringsaanpak; en
    2. hiervoor vergunning kan worden verleend op grond van de Waterwet.

Artikel 13 Algemene afwijkingsregels

13.1 Maten

Tenzij op grond van hoofdstuk 2 reeds afwijking mogelijk is, kan bij een omgevingsvergunning worden afgeweken van de regels voor:

a. afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10%;

De omgevingsvergunning wordt niet verleend, indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 14 Algemene wijzigingsregels

14.1 Overschrijding bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders kunnen de in het plan opgenomen bestemmingen wijzigen ten behoeve van:

a. overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijdingen mogen echter ten hoogste 3 m bedragen en het bestemmingsvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot.
b. overschrijding van bestemmingsgrenzen en toestaan dat het beloop van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of intensiteit daartoe aanleiding geeft. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 3 meter en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
c. het wijzigen van de lijst van bedrijfsactiviteiten, indien technologische ontwikkelingen of vernieuwde inzichten hiertoe aanleiding geven;
d. het aanpassen van opgenomen regels in de voorafgaande artikelen, waarbij verwezen wordt naar regels in wettelijke regelingen, indien deze wettelijke regelingen na het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan worden gewijzigd.

14.2 Waarde - Archeologie

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door voor een of meer bestemmingsvlakken de bestemming 'Waarde - Archeologie 1', 'Waarde - Archeologie 2' of 'Waarde - Archeologie 3' geheel of gedeeltelijk van de verbeelding te verwijderen, indien:

a. uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
b. het op grond van nader archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet;
c. alvorens over de wijziging te besluiten wint het college van burgemeester en wethouders advies in bij een deskundige inzake archeologie.

Artikel 15 Overige regels

15.1 Werking wettelijke regelingen

De wettelijke regelingen waarnaar in de regels wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 16 Overgangsrecht

16.1 Overgangsrecht bouwwerken

a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
    1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
    2. na het tenietgaan 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 teniet is gegaan.
b. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
c. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

16.2 Overgangsrecht gebruik

a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
c. Indien het gebruik, bedoeld in lid a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
d. het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 17 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Waalseweg 37'.



Legenda

Plangebied

Plangrens

Enkelbestemmingen

A — Agrarisch

B — Bedrijf

Dubbelbestemmingen

WR-A1 — Waarde - Archeologie 1

WR-A3 — Waarde - Archeologie 3

WR-C — Waarde - Cultuurhistorie

WR-L1 — Waarde - Landschap 1

Gebiedsaanduidingen

milieuzone - boringsvrijezone

Bouwvlakken

bouwvlak

Bestemmingsplan Waalseweg 37, Tull en Het Waal
gemeente Houten

schaal:	1:500
datum:	06 december 2023
projectnummer:	SR210370
formaat:	A3
aantal bladen:	1
bladnummer:	1
Identificatienr.	NL.IMRO.0321.0810Waalseweg37-VABP
vorige versie:	-
voorontwerp:	-
ontwerp:	-
vaststelling:	-

BURO SRO