Van den Heuvel
Ontwikkeling & Beheer b.v.

Toelichting

‘Reparatiebestemmingsplan Molenlanden 2021’



Toelichting

‘Reparatiebestemmingsplan Molenlanden 2021’

Identificatiecode
NL.IMRO.1978.BPREPMolenlanden-VG01

Datum
05-07-2022

Planstatus
Vastgesteld



Inhoudsopgave

1. Inleiding 4
   1.1 Inleiding 4
   1.2 Maatschappelijk resultaat 7
   1.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 7
   1.4 Communicatie 8
   1.5 Realisatie 8
   1.6 Leeswijzer 9
2. Aanpassingen 10
3. Juridische planbeschrijving 37
   3.1 Inleiding 37
   3.2 Systematiek van de regels 37
   3.3 Bestemmingen en aanduidingen per locatie 44

Bijlage	Omschrijving	Auteur	Referentie	Datum
1	Nota van Zienswijzen	Gemeente Molenlanden	-	Mei 2022
2	Beeldkwaliteitsplan ‘Liesveld 4 Groot-Ammers	Polderkwaliteit	20144	10-03-2022



1. Inleiding

1.1 Inleiding

1.1.1 Aanleiding

Per 1 januari 2019 is de gemeente Molenwaard gefuseerd met de gemeente Giessenlanden tot de gemeente Molenlanden. De afgelopen jaren zijn er in de voormalige gemeenten Molenwaard en Giessenlanden en de huidige gemeente Molenlanden diverse bestemmingsplannen vastgesteld. Per abuis zijn op een aantal locaties omissies opgetreden.

Dit Reparatiebestemmingsplan Molenlanden 2021 is geen algehele actualisatie van de huidige bestemmingsplannen, maar voorziet in het herstellen van omissies. De omissies richten zich hoofdzakelijk op de verbeelding. In de regels wordt verwezen naar de onderliggende huidige bestemmingsplannen (de moederplannen). Voor enkele locaties betekent dit Reparatiebestemmingsplan een aanvulling op de regels in de huidige bestemmingsplannen.

Verder zijn in de huidige bestemmingsplannen voor bepaalde locaties de belangen van het waterschap Rivierenland en het drinkwaterbedrijf Dunea niet of onvoldoende gewaarborgd of niet met de juiste regelgeving beschermd. Middels dit Reparatie-bestemmingsplan Molenlanden 2021 worden deze omissies hersteld.

De doorgevoerde wijzigingen worden in de voorliggende toelichting van het Reparatiebestemmingsplan Molenlanden 2021 toegelicht.

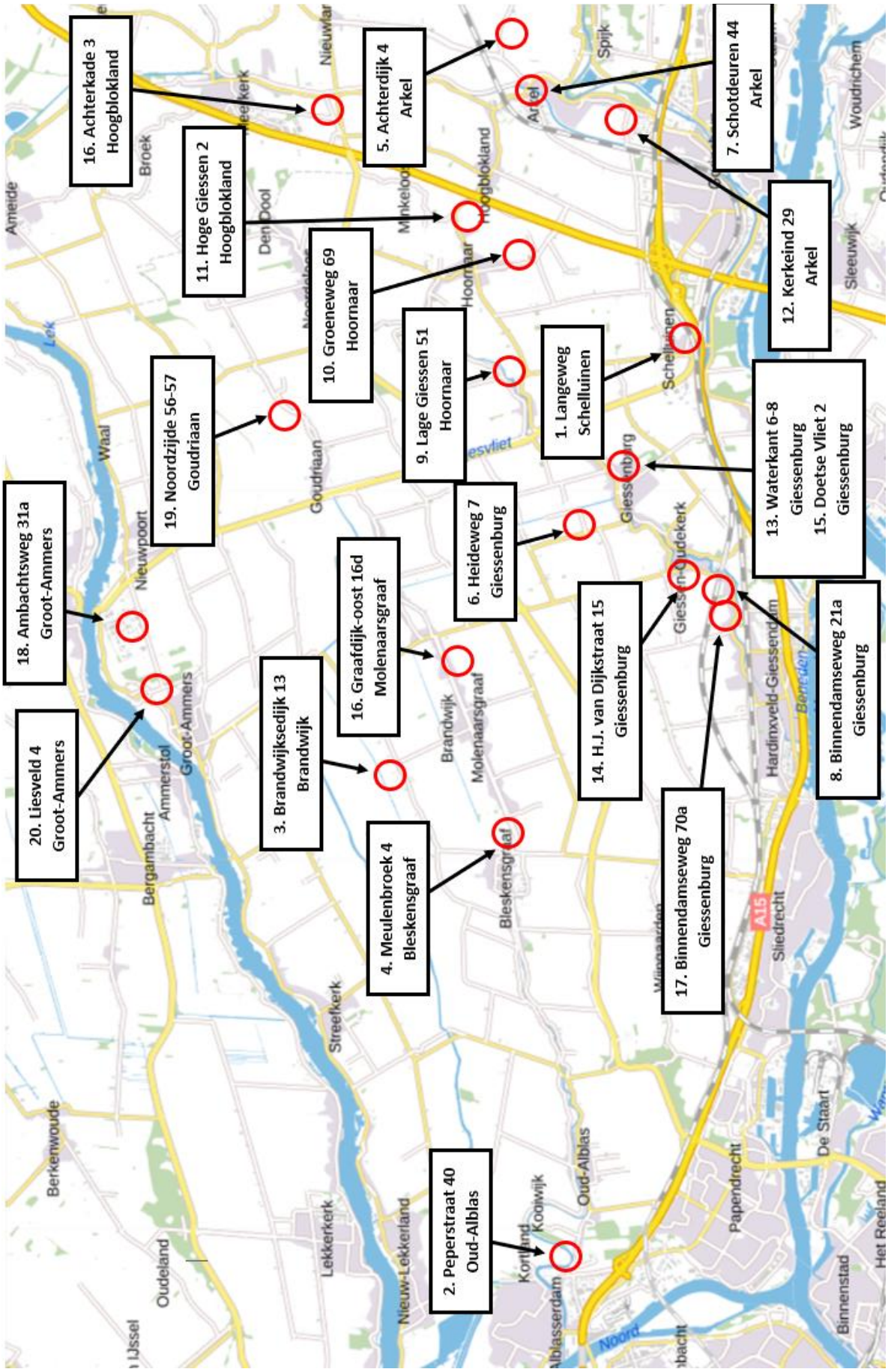
1.1.2 Plangebied

Dit Reparatiebestemmingsplan Molenlanden 2021 voorziet in het herstellen van een aantal omissies op de locaties:

1. Langeweg Schelluinen
2. Peperstraat 40 Oud-Alblas
3. Brandwijksedijk 13 Brandwijk
4. Meulenbroek 4/5 Bleskensgraaf
5. Achterdijk 4 Arkel
6. Heideweg 7 Giessenburg
7. Schotdeuren 44 Arkel
8. Binnendamseweg 21a Giessenburg
9. Lage Giessen 51 Hoornaar
10. Groeneweg 69 Hoornaar
11. Hoge Giessen 2 Hoogblokland
12. Kerkeind 29 Arkel
13. Waterkant 6-8 Giessenburg
14. H.J. van Dijkstraat 15 Giessenburg
15. Doetse Vliet 2 Giessenburg
16. Achterkade 3 Hoogblokland
17. Binnendamseweg 70a Giessenburg
18. Ambachtsweg 31a te Groot-Ammers
19. Noordzijde 56-57 Goudriaan;
20. Liesveld 4 Groot-Ammers

Verder, is de hoofdtransportleiding ruw water van Dunea juridisch-planologisch vastgelegd in dit Reparatiebestemmingsplan middels het opnemen van een dubbelbestemming ‘Leiding – Water’ en aanduiding ‘figuur – hartlijn leiding water’ ter plaatse van de leiding en beschermingszones van 9 meter.

Tot slot, de regionale waterkering langs de Linge juridisch-planologisch vastgelegd in dit Reparatiebestemmingsplan middels de dubbelbestemming de dubbel-bestemming ‘Waterstaat – Waterkering’ en de gebiedsaanduiding ‘vrijwaringszone – dijk – 1’. Het betreft het dijktraject tussen Gorinchem en Arkel, globaal van dijkpaal AM000 tot AM020, en het stuk van Arkel richting Kedichem, globaal van dijkpaal AD000 tot AD030 voor het grondgebied van de gemeente Molenlanden.



Afbeelding 1: Deelgebieden

1.2 Maatschappelijk resultaat

Met de vaststelling van het bestemmingsplan wordt een nieuwe, geactualiseerde en gedigitaliseerde juridische regeling geboden, waarmee de omissies in de bestemmingsplannen zijn hersteld.

1.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op de voorbereiding van een ruimtelijke procedure is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro
Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) artikel 3.1.1 geeft aan dat een gemeente bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling overleg moeten plegen met haar overlegpartners. In het kader van het vooroverleg is het plan opgestuurd naar de overlegpartners.

Zienswijzen
Het college van de gemeente Molenlanden hebben op 6 oktober 2021 bekend gemaakt (Gemeenteblad 2021, 341285) dat het ontwerp-bestemmingsplan (imro-codering: NL.IMRO.1978.BPREPMolenlanden-ON01) vanaf 7 oktober 2021 gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen.

Er zijn in totaal twee zienswijzen ingediend door de provincie Zuid-Holland en het Waterschap Rivierenland.

De zienswijzen hebben geleid tot de volgende wijzigingen van het Reparatie-bestemmingsplan:

Toelichting

1. Voor de locatie Liesveld 4 te Groot-Ammers is een beeldkwaliteitsplan opgesteld teneinde aantasting van de waarden van de kasteelbiotoop te voorkomen. Het beeldkwaliteitsplan is als bijlage toegevoegd aan het Reparatiebestemmingsplan Molenlanden 2021.

   Medio maart t/m mei 2022 hebben er een aantal constructieve overleggen plaatsgevonden tussen de gemeente Molenlanden en de provincie Zuid-Holland inzake het beeldkwaliteitsplan voor de locatie Liesveld 4 Groot-Ammers. In deze overleggen is toegelicht dat het om meerdere redenen niet mogelijk dan wel wenselijk is om de nieuwe woning op de plek van de bestaande woning te herbouwen (verkeerskundig en -veiligheidsoogpunt, wateroverlast op locatie bestaande woning en de wens om een duurzame en levensloopbestendige woning te realiseren). Dit is tevens nader toegelicht in het beeldkwaliteitsplan. De provincie Zuid-Holland heeft uiteindelijk aangegeven te kunnen instemmen met het plan.

2. In paragraaf 1.1.1 Aanleiding van de toelichting van het plan is een aanvulling gedaan met betrekking tot het beschermen van de belangen van het waterschap Rivierenland.

3. In hoofdstuk 2 van de toelichting van het plan is een nadere toelichting gegeven op de aanpassing van het bestemmingsplan op de locatie Waterkant 6-8 te Giessenburg.

Regels

4. In de regels is met betrekking tot de locatie Lage Giesen51 te Hoornaar een verwijzing toegevoegd naar de regels voor de bestemming ‘Bedrijf’ van het bestemmingsplan 'Buitengebied Giessenlanden' (NL.IMRO.0689. BP8001-vast), vastgesteld op 11 maart 2015, met de toevoeging in de bestemmings-omschrijving voor het bestemmen van de gemalen (gekoppeld aan de functieaanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf - gemaal’).
5. In de regels van het bestemmingsplan zijn algemene regels toegevoegd voor de beschermingszone van de waterkering (gekoppeld aan de gebiedsaanduiding ‘vrijwaringszone – dijk – 1’.

Verbeelding

6. Op de verbeelding van de locatie Peperstraat 40 te Oud-Alblas is de dubbelbestemming ‘Waterstaat – Waterbergingsgebied’ gewijzigd.
7. Op de verbeelding van de locatie Lage Giessen 51 Hoornaar zijn de gemalen bestemd met de bestemming ‘Bedrijf’ en de functieaanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf - gemaal’.
8. Op de verbeelding van de locatie Lage Giessen 51 Hoornaar is rondom de schuur een afzonderlijk bouwvlak gelegd met de functieaanduiding 'wonen uitgesloten’.
9. Op de verbeelding van de locatie Lage Giessen 51 Hoornaar is het bouwvlak binnen de bestemming ‘Wonen’ gewijzigd (op voldoende afstand van de gemalen).
10. Op de verbeelding van de locatie Kerkeind 29 te Arkel is de regionale waterkering vastgelegd middels de dubbelbestemming ‘Waterstaat – Waterkering’ en de gebiedsaanduiding ‘vrijwaringszone – dijk – 1’.
11. De regionale waterkering langs de Linge is vastgelegd in het bestemmings-plan middels de dubbelbestemming ‘Waterstaat – Waterkering’ en de gebiedsaanduiding ‘vrijwaringszone – dijk – 1’. Deze toevoeging aan het Reparatiebestemmingsplan Molenlanden 2021 is benoemd als deelgebied 22.
12. Op de verbeelding van de locatie H.J. van Dijkstraat 15 Giessenburg is de dubbelbestemming ‘Waterstaat – Waterkering’ gewijzigd naar de gebiedsaanduiding ‘vrijwaringszone – dijk – 1’.

1.4 Communicatie

Er is op de wettelijke voorgeschreven manier gecommuniceerd over de te voeren procedure (via Gemeenteblad (internet) en het Kontakt).

1.5 Realisatie

Wanneer er geen beroep wordt ingediend, is het bestemmingsplan na de ter inzage (beroeps)termijn onherroepelijk.

1.6 Leeswijzer

Deze toelichting bestaat uit de volgende hoofdstukken, waarin de achtergronden van het plan zijn beschreven:

- Hoofdstuk 2: Toelichting aanpassingen;
- Hoofdstuk 3: Juridische planbeschrijving.

2. Aanpassingen

In deze paragraaf wordt per locatie een beschrijving gegeven van de aanpassing op de verbeelding.

1. Langeweg, Schelluinen

Bestaande situatie:
Op het perceel Langeweg 17 te Schelluinen was jarenlang een burgerwoning gelegen, waarmee samen met de 12 woningen aan de Langeweg in totaal sprake was van 13 wooneenheden. ProRail heeft het perceel verworven en de woning Langeweg 17 gesaneerd teneinde de realisatie van de Betuwelijn. Het vigerende bestemmingsplan 'BP Giessen-Oudekerk, Hoogblokland en Schelluinen' (vastgesteld op 25 oktober 2012) biedt echter nog de mogelijkheid om op de locatie van de voormalige woning Langeweg 17 een woning te realiseren.



Afbeelding 2: Bestaande situatie Langeweg Schelluinen

Nieuwe situatie:
Middels het Reparatiebestemmingsplan wordt de mogelijkheid tot het realiseren van een 13de woning aan de Langeweg weggenomen door het bouwvlak te verkleinen en de maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal wooneenheden' te wijzigen naar een maximum van 12 wooneenheden.

Verder, was de ontsluitingsweg aan de oostzijde van het plangebied nog niet zodanig bestemd in het vigerende bestemmingsplan. Derhalve is ter plaatse de agrarische bestemming gewijzigd naar 'Woongebied'.

Tenslotte hebben de bewoners van de woningen aan de Jan Snouckstraat 1 t/m 7 begin 2018 een stuk grond van de gemeente verworven ten behoeve van het verlengen van de achtererven. Ook van deze gronden is de agrarische bestemming gewijzigd naar 'Woongebied'. Het overige (snipper)groen (eigendom van de gemeente) en de watergang zijn bestemd als 'Groen' en 'Water'.



Afbeelding 3: Nieuwe situatie Langeweg Schelluinen

2. Peperstraat 40, Oud-Alblas

Bestaande situatie:

Op 21 april 2020 is het bestemmingsplan 'Oud-Alblas, Peperstraat 40-41' vastgesteld voor de splitsing van de boerderij. Er is een omgevingsvergunning verleend voor de splitsing van de cultuurhistorische boerderij in vijf wooneenheden en een maatschappelijke functie in de vorm van een dagopvang voor gehandicapten met een geestelijke beperking of voor senioren toe te staan. Per abuis is de maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal wooneenheden: 5' niet opgenomen op de verbeelding van het bestemmingsplan. Verder is op de locatie Peperstraat 40 te Oud-Alblas het gebied tussen de boezem en de waterkering niet correct aangeduid als waterbergingsgebied middels de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterbergingsgebied'.



Afbeelding 4: Bestaande situatie Peperstraat 40 Oud-Alblas

Nieuwe situatie:
Middels het Reparatiebestemmingsplan wordt alsnog de maatvoeringsaanduiding ‘maximum aantal wooneenheden: 5’ opgenomen. Verder is de dubbelbestemming ‘Waterstaat – Waterbergingsgebied’ gewijzigd (vanaf de beschermingszone waterkering aan de noordzijde tot waterkant aan de zuidzijde).



Afbeelding 5: Nieuwe situatie Peperstraat 40 Oud-Alblas

3. Brandwijksedijk 13, Brandwijk

Bestaande situatie:
Op deze locatie is sinds 2010 de theetuin Klein & Dorst gevestigd. De theetuin met binnenverblijf (op de begane grond van het bijbehorende gebouw) is echter niet vastgelegd in het vigerende bestemmingsplan parapluherziening Buitengebied Graafstroom (vastgesteld op 20 februari 2018).



Afbeelding 6: Bestaande situatie Brandwijksedijk 13 Brandwijk

Nieuwe situatie:
Middels het Reparatiebestemmingsplan wordt de theetuin met binnenverblijf (op de begane grond van het bijbehorende gebouw) vastgelegd middels het opnemen van de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – theetuin'.



Afbeelding 7: Nieuwe situatie Brandwijksedijk 13 Brandwijk

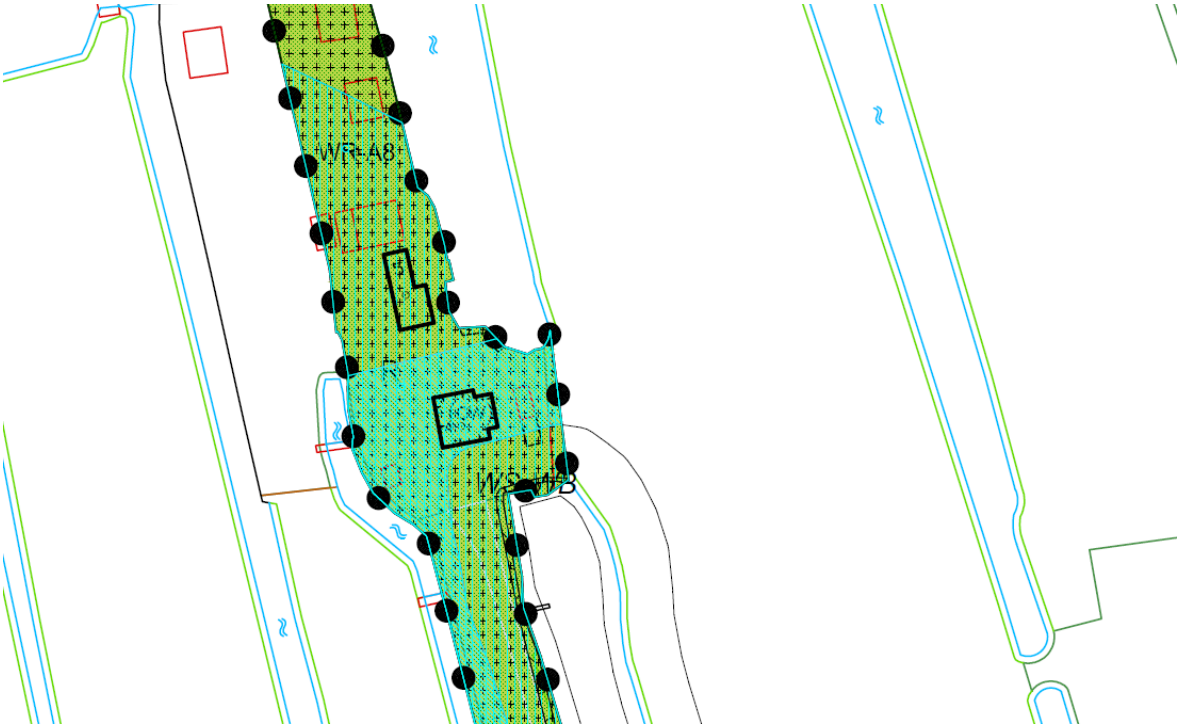
4. Meulenbroek 4/5, Bleskensgraaf

Bestaande situatie:
Op deze locatie zijn al jarenlang twee recreatiewoningen gelegen (molenstomp en molenaarswoning). De molenaarswoning is echter in het vigerende bestemmingsplan parapluherziening Buitengebied Graafstroom (vastgesteld op 20 februari 2018) niet bestemd als recreatiewoning, maar als bijgebouw.



Afbeelding 8: Bestaande situatie Meulenbroek 4/5 Bleskensgraaf

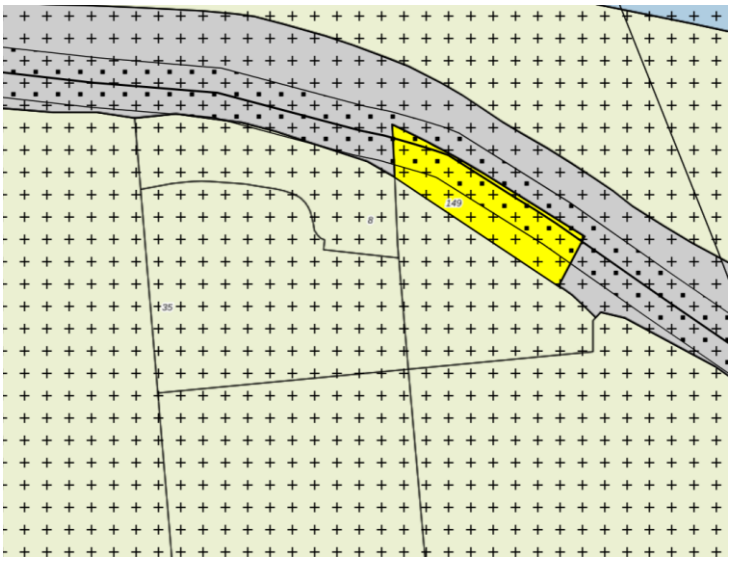
Nieuwe situatie:
Middels het Reparatiebestemmingsplan wordt de aanduiding 'bijgebouw' gewijzigd naar een bouwvlak. Conform de aan de recreatieve bestemming gekoppelde regels is per bouwvlak maximaal één recreatiewoning toegestaan.



Afbeelding 9: Nieuwe situatie Meulenbroek 4/5 Bleskensgraaf

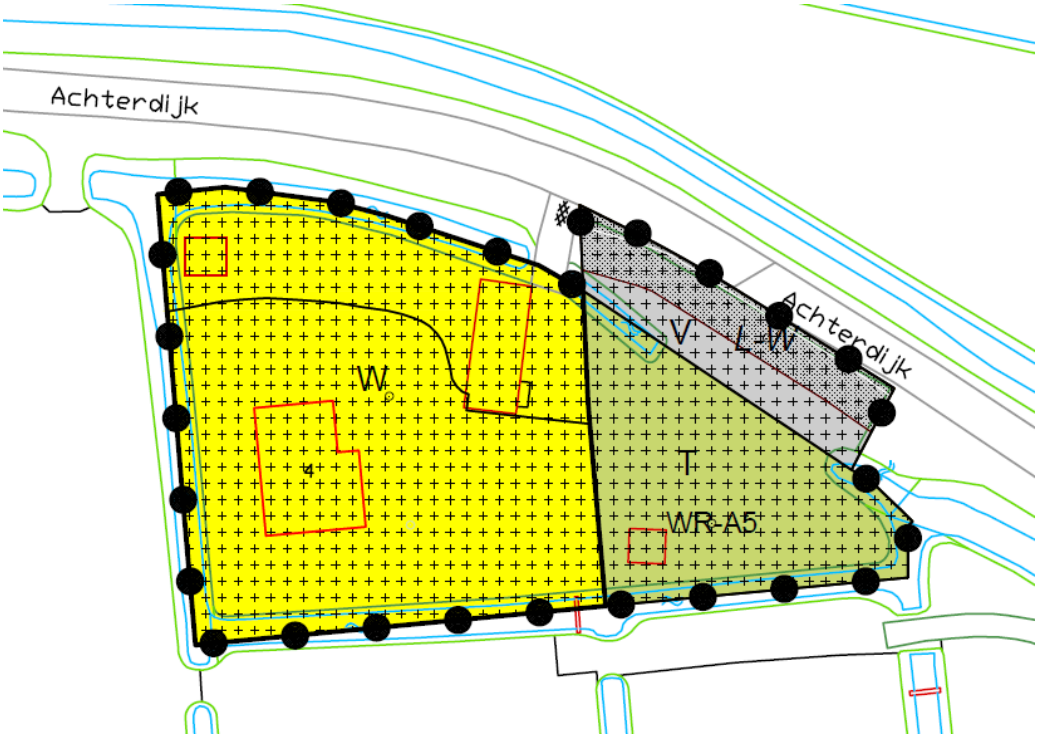
5. Achterdijk 4, Arkel

Bestaande situatie:
Om onduidelijke redenen zijn op deze locatie de bestemmingen niet goed vastgelegd. In het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Giessenlanden (vastgesteld op 11 maart 2015) ligt de woonbestemming op de weg (Achterdijk) en ter plaatse van het woonperceel is de bestemming 'Agrarisch'.



Afbeelding 10: Bestaande situatie Achterdijk 4 Arkel

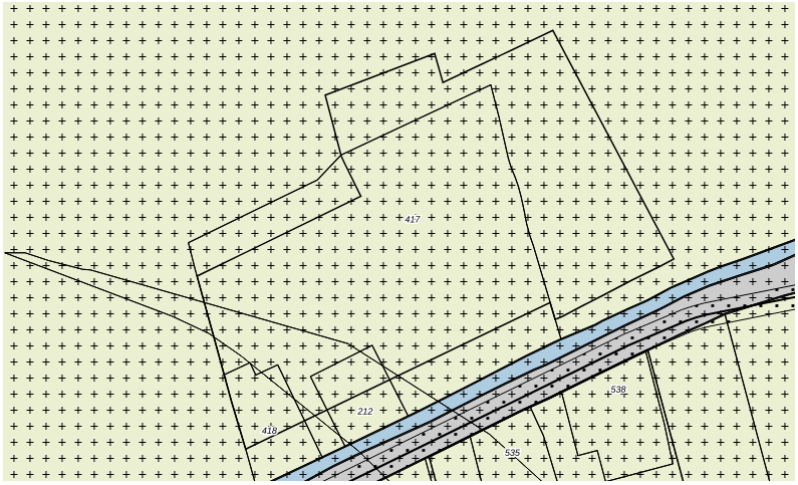
Nieuwe situatie:
Middels het Reparatiebestemmingsplan wordt de feitelijke situatie vastgelegd. De bestemming 'Wonen' is gewijzigd naar 'Verkeer' en ter plaatse van het woonperceel is de agrarische bestemming gewijzigd naar 'Wonen' en 'Tuin'.



Afbeelding 11: Nieuwe situatie Achterdijk 4 Arkel

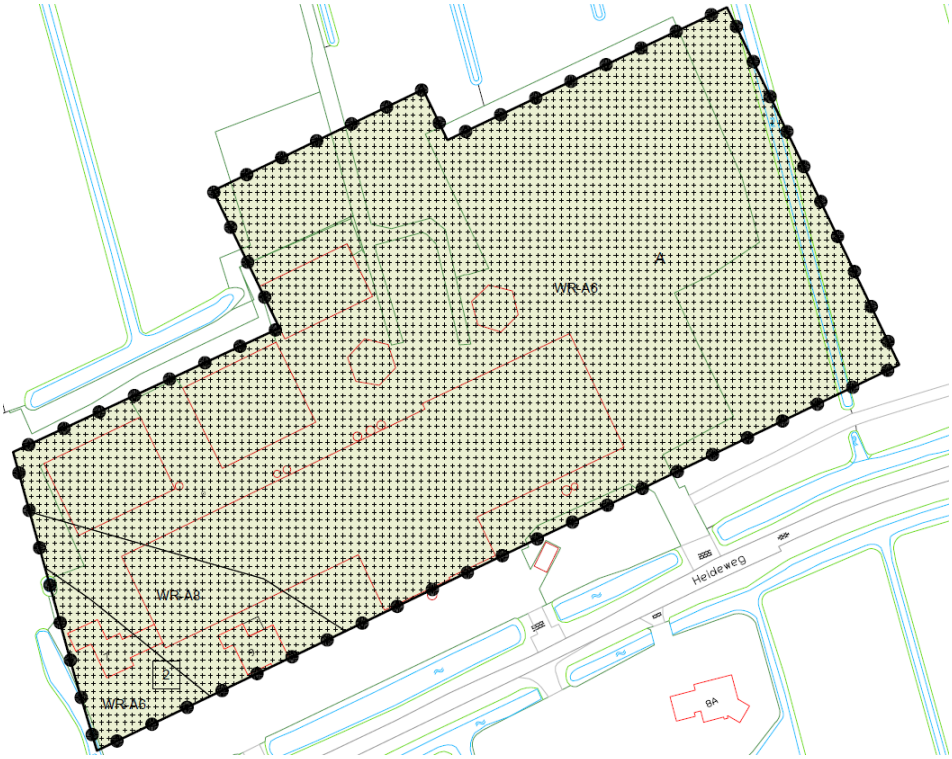
6. Heideweg 7, Giessenburg

Bestaande situatie:
Op 15 april 2014 is een wijzigingsplan vastgesteld voor de locatie Heideweg 7-9 te Giessenburg. Dit wijzigingsplan voorziet in een wijziging van het bouwvlak. Per abuis is deze wijziging tenietgedaan met de vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied Giessenlanden (vastgesteld op 11 maart 2015).



Afbeelding 12: Bestaande situatie Heideweg 7 Giessenburg

Nieuwe situatie:
Middels het Reparatiebestemmingsplan wordt het agrarisch bouwvlak weer gewijzigd conform het wijzigingsplan 'Heideweg 7-9'. Verder is gezien er in de huidige situatie sprake is van twee bedrijfswoningen de maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal wooneenheden: 2' opgenomen.



Afbeelding 13: Nieuwe situatie Heideweg 7 Giessenburg

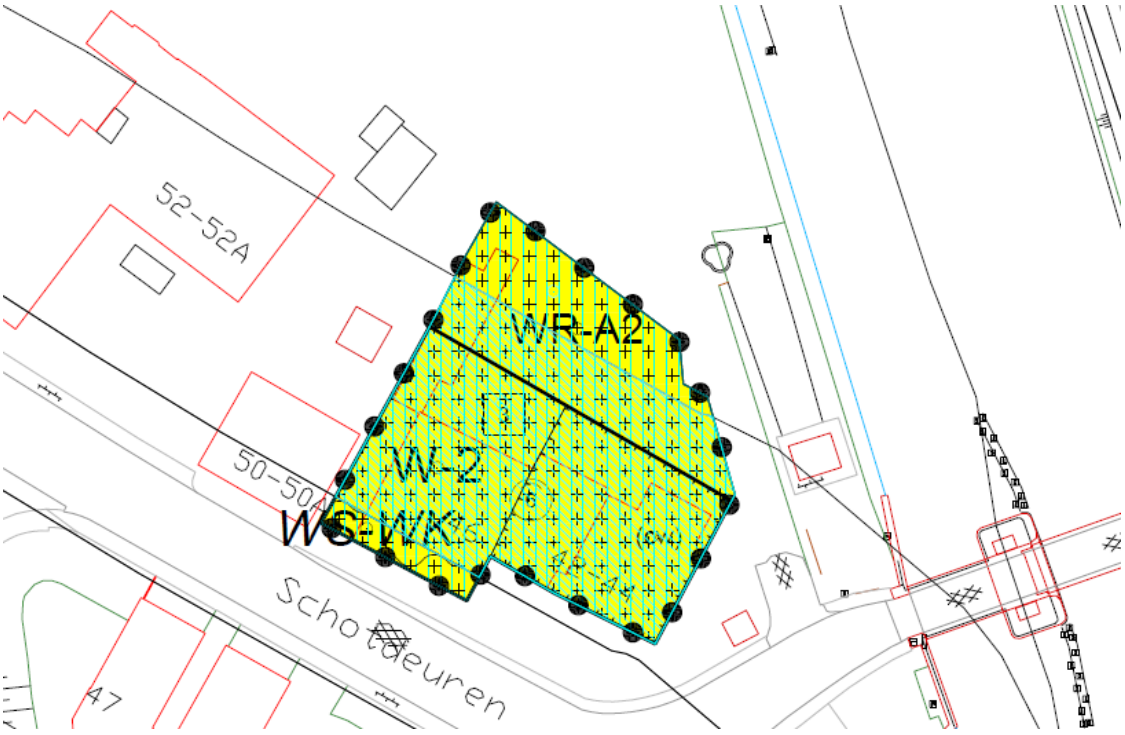
7. Schotdeuren 44, Arkel

Bestaande situatie:
Conform het bestemmingsplan Dorpskern Arkel (vastgesteld op 27 juni 2013) zijn op de locatie Schotdeuren 42-46 twee wooneenheden toegestaan. In de praktijk zijn er echter drie woningen aanwezig (woning + 2 arbeiderswoningen).



Afbeelding 14: Bestaande situatie Schotdeuren 44 Arkel

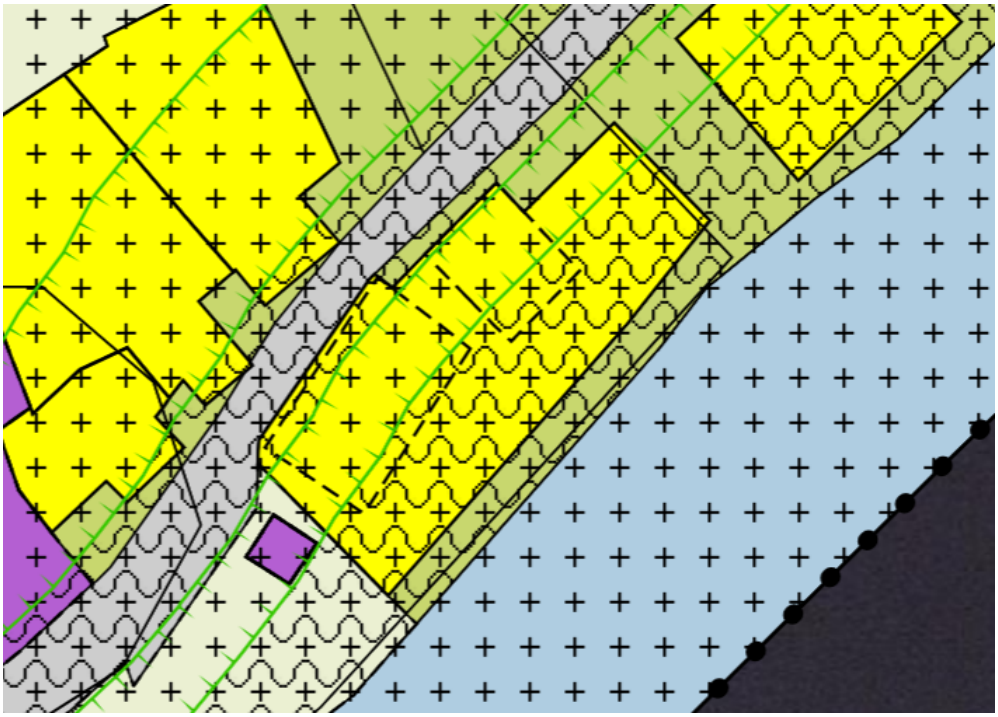
Nieuwe situatie:
Middels het Reparatiebestemmingsplan wordt de maatvoeringsaanduiding ‘maximum aantal wooneenheden’ gewijzigd naar maximaal drie wooneenheden.



Afbeelding 15: Nieuwe situatie Schotdeuren 44 Arkel

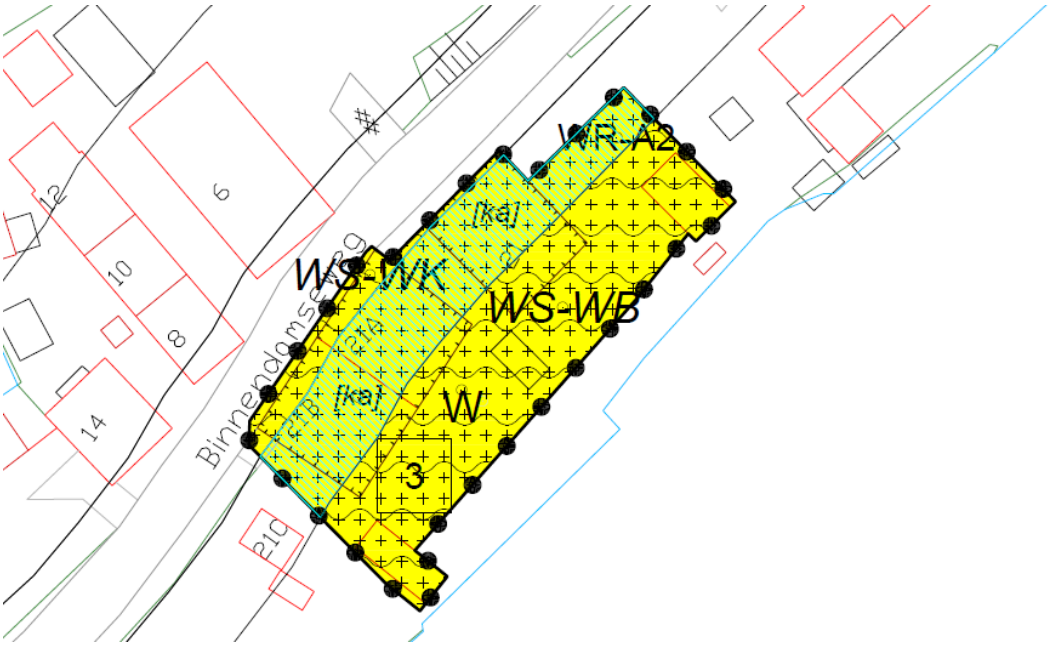
8. Binnendamseweg 21a, Giessenburg

Bestaande situatie:
Conform het bestemmingsplan Buitengebied Giessenlanden (vastgesteld op 11 maart 2015) zijn op de Binnendamseweg 21, 21a en 21b twee wooneenheden toegestaan. In de praktijk zijn er echter drie woningen aanwezig.



Afbeelding 16: Bestaande situatie Binnendamseweg 21a Giessenburg

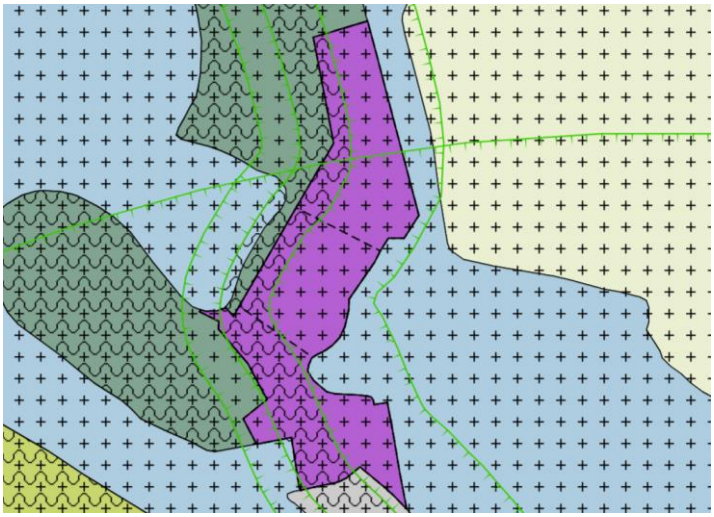
Nieuwe situatie:
Middels het Reparatiebestemmingsplan wordt de maatvoeringsaanduiding ‘maximum aantal wooneenheden’ gewijzigd naar maximaal drie wooneenheden.



Afbeelding 17: Bestaande situatie Binnendamseweg 21a Giessenburg

9. Lage Giessen 51, Hoornaar

Bestaande situatie:
Deze locatie heeft in het bestemmingsplan Buitengebied Giessenlanden (vastgesteld op 11 maart 2015) een bedrijfsbestemming. Het gemaal (met huisnummer Lage Giessen 51) is inmiddels niet meer bedrijfsmatig in gebruik en de locatie is lange tijd een woonperceel. Destijds is aan de zuidzijde van het plangebied een nieuw gemaal geplaatst. Aan de oostzijde van de schuur bij de woning Lage Giessen 51 te Hoornaar staat ook een gemaal. Dit gemaal is per abuis niet vastgelegd in het huidige bestemmingsplan Buitengebied Giessenlanden.

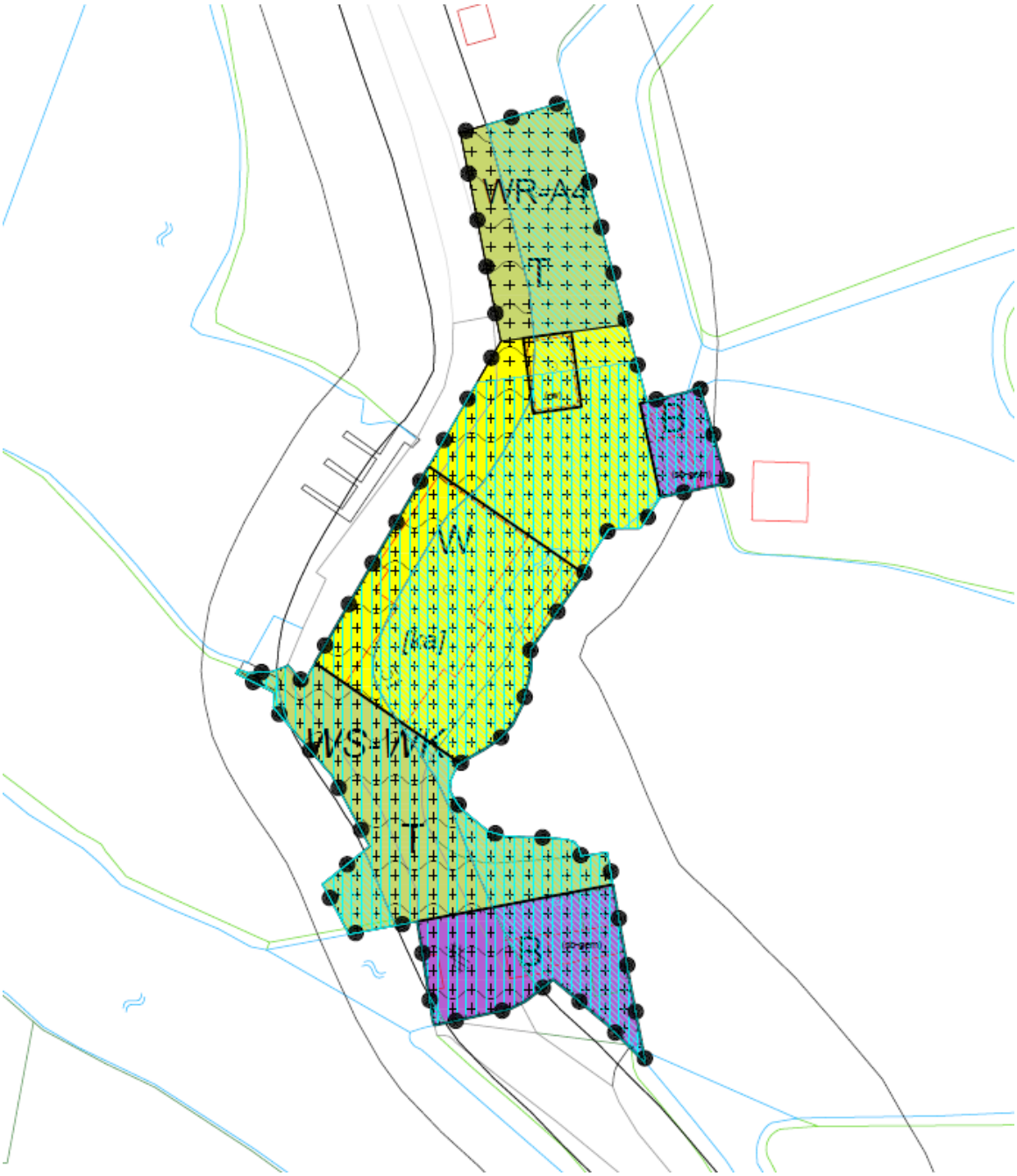


Afbeelding 18: Bestaande situatie Lage Giessen 51 Hoornaar

Nieuwe situatie:
Middels het Reparatiebestemmingsplan wordt de feitelijke situatie vastgelegd.
De bestemming ‘Bedrijf’ is deels gewijzigd naar ‘Wonen’ en ‘Tuin’. Ter plaatse van de woning Lage Giessen 51 is een bouwvlak opgenomen waarbinnen één woning is toegestaan. Ter plaatse van het bijgebouw is een apart bouwvlak opgenomen met de functieaanduiding 'wonen uitgesloten’, waarbinnen een woning niet is toegestaan.

In het kader van de uniformiteit met andere bestemmingsplannen zijn de gemalen vastgelegd middels de bestemming ‘Bedrijf’ met de functieaanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf - gemaal’.

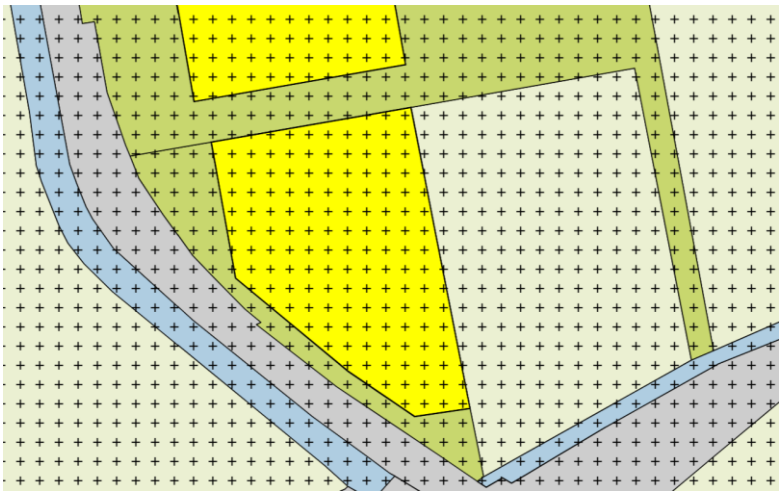
Met bovenstaande wijzigingen is rekening gehouden met de richtafstand voor gemalen in het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). Conform het VNG-Handboek Bedrijven en milieuhinder (editie 2009) geldt voor een ‘gemaal’, in een gemengd gebied, een richtafstand van 10 meter (milieucategorie 2.0). Het bouwvlak in het woonbestemmingsvlak voor de woning Lage Giessen 51 Hoornaar is gelegen op minimaal 10 meter afstand van de bedrijfsbestemmingsvlakken met de functieaanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf - gemaal’. wordt voldaan aan de gestelde richtafstand conform het VNG-Handboek Bedrijven en milieuhinder (editie 2009) en kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat en dat de bedrijfsvoering van de gemalen in de toekomst niet wordt beperkt als gevolg van dit bestemmingsplan.



Afbeelding 19: Nieuwe situatie Lage Giessen 51 Hoornaar

10. Groeneweg 69, Hoornaar

Bestaande situatie:
Op 23 augustus 2016 is een omgevingsvergunning verleend voor het gebruik van het achtererf van het perceel Groeneweg 69 als tuin. Het achtererf heeft in het bestemmingsplan Buitengebied Giessenlanden (vastgesteld op 11 maart 2015) nog de bestemming 'Agrarisch'.



Afbeelding 20: Bestaande situatie Groeneweg 69 Hoornaar

Nieuwe situatie:
Middels het Reparatiebestemmingsplan wordt de feitelijke situatie vastgelegd. De bestemming 'Agrarisch' is gewijzigd naar 'Tuin'.



Afbeelding 21: Nieuwe situatie Groeneweg 69 Hoornaar

11. Hoge Giessen 2, Hoogblokland

Bestaande situatie:
In 2013 is er toegezegd om te bestemming van deze locatie te wijzigen naar ‘Wonen’ en ‘Tuin’. De wijziging is echter in het bestemmingsplan Buitengebied Giessenlanden (vastgesteld op 11 maart 2015) niet op een goede wijze doorgevoerd, waardoor de woning nu buiten de bestemming ‘Wonen’ valt.



Afbeelding 22: Bestaande situatie Hoge Giessen 2 Hoogblokland

Nieuwe situatie:
Middels het Reparatiebestemmingsplan wordt de feitelijke situatie vastgelegd. De bestemming ‘Wonen’ en het bouwvlak zijn gewijzigd, zodat de woning erbinnen valt. De strook aan de noordzijde behoudt de bestemming ‘Tuin’.



Afbeelding 23: Nieuwe situatie Hoge Giessen 2 Hoogblokland

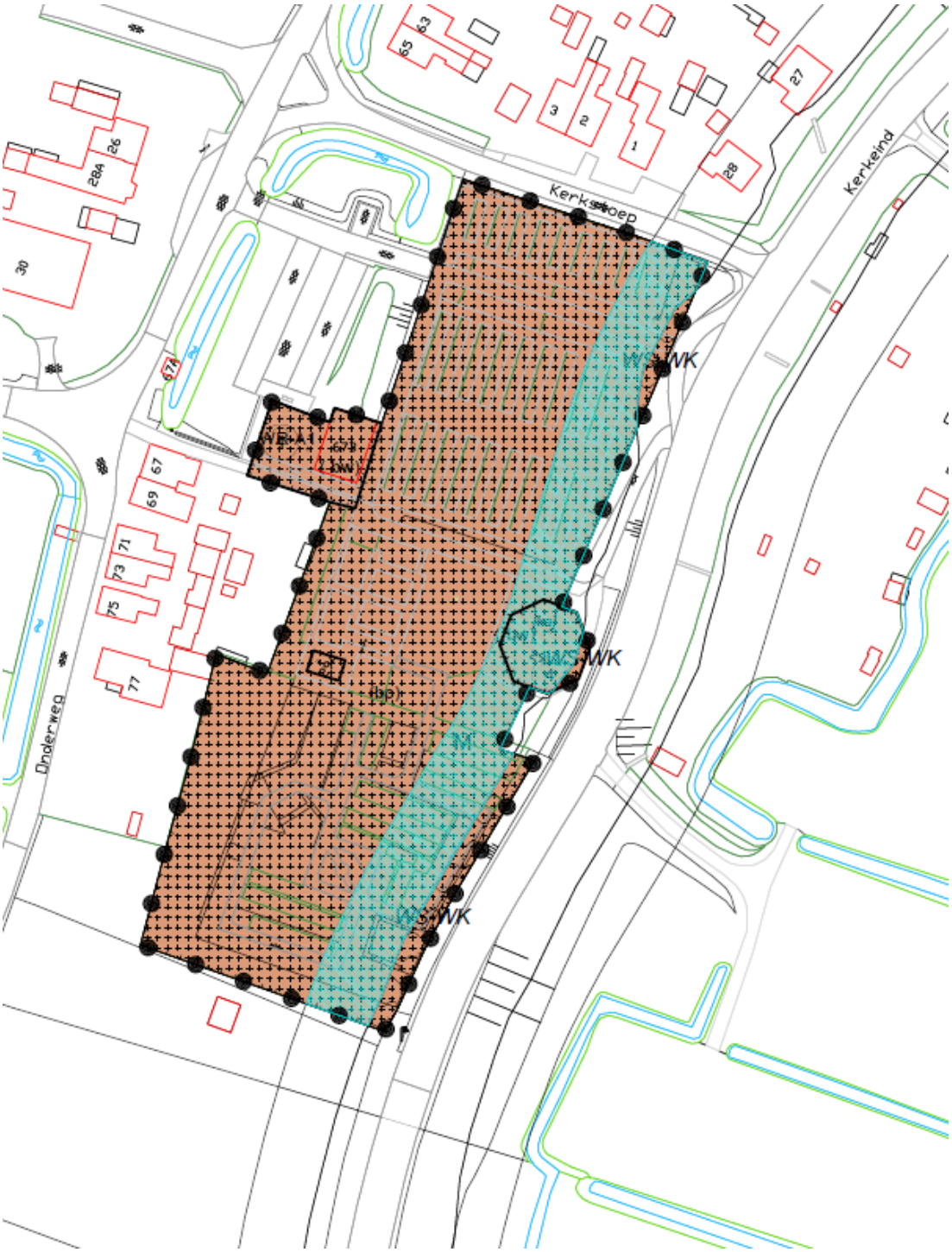
12. Kerkeind 29, Arkel

Bestaande situatie:
Op deze locatie is de begraafplaats gelegen. In het bestemmingsplan Buitengebied Giessenlanden (vastgesteld op 11 maart 2015) is per abuis de functieaanduiding ‘begraafplaatsen’ opgenomen op de bouwvlakken, waardoor de gebouwen niet voor andere doeleinden van de kerk kunnen worden gebruikt. Op de locatie Kerkeind 29 Arkel is verder per abuis de regionale waterkering niet vastgelegd in het bestemmingsplan Buitengebied Giessenlanden.



Afbeelding 24: Bestaande situatie Kerkeind 29 Arkel

Nieuwe situatie:
Middels het Reparatiebestemmingsplan wordt de functieaanduiding ‘begraafplaats’ gewijzigd (rondom de bouwvlakken). Tevens is de bestemming ‘Maatschappelijk’ voor een klein deel gewijzigd, zodat het westelijke gebouw erbinnen valt (ligt nu deels in de bestemming ‘Groen’). De regionale waterkering is juridisch-planologisch vastgelegd middels de dubbelbestemming ‘Waterstaat – Waterkering’ en de gebieds-aanduiding ‘vrijwaringszone – dijk – 1’.



Afbeelding 25: Nieuwe situatie Kerkeind 29 Arkel

13. Waterkant 6 en 8, Giessenburg

Bestaande situatie:
Op 5 maart 2019 is het bestemmingsplan 'Doetse Vliet III, Giessenburg' vastgesteld. In dit bestemmingsplan zijn op de percelen Waterkant 6 en 8 per abuis de bestemmingsvlakken 'Woongebied' kleiner ingetekend dan de feitelijke situatie. Een deel van de perceel is bestemd als 'Water', waardoor deze gronden niet kunnen worden gebruikt als tuin bij de woningen.

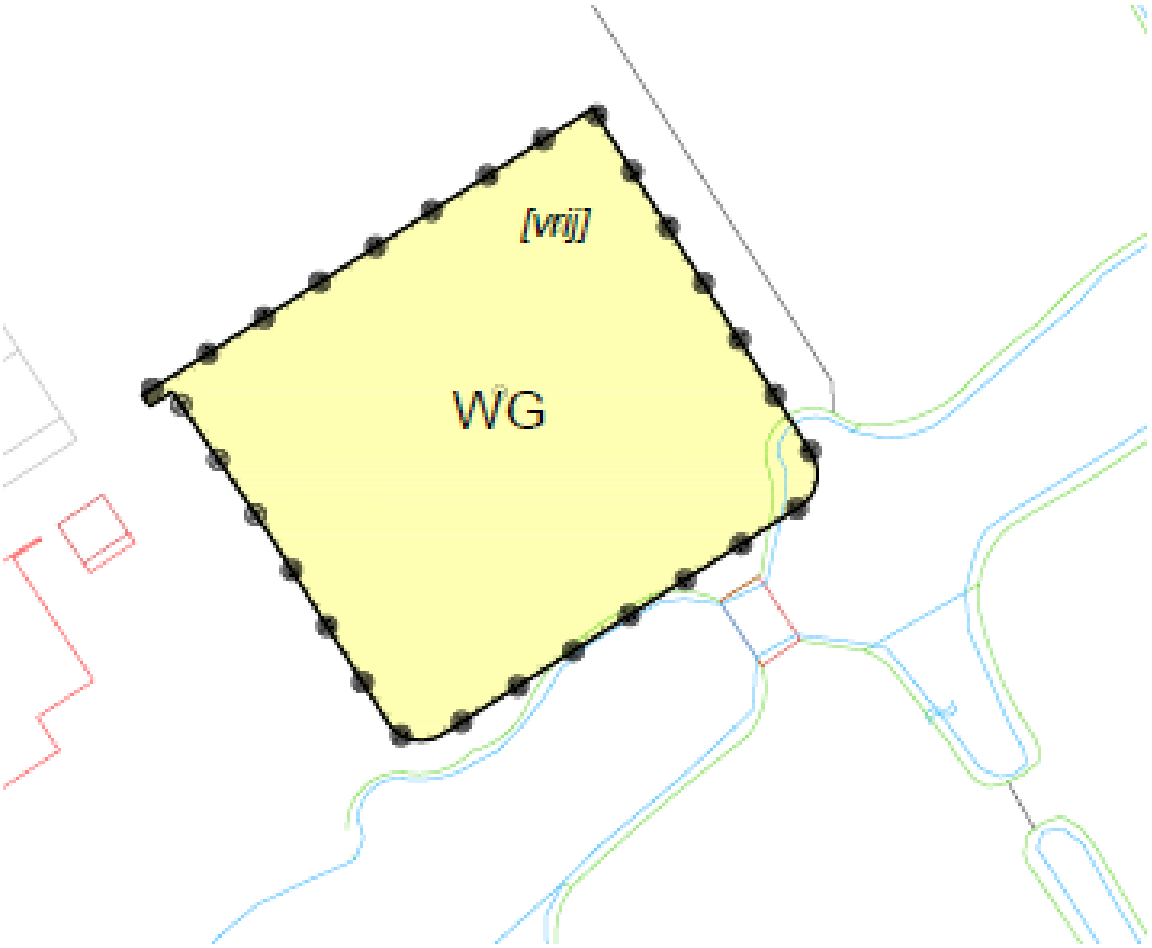
Het college van dijkgraaf en heemraden van Waterschap Rivierenland heeft op 29 juli 2019 besloten een watervergunning te verlenen voor het dempen en (ver)graven van watergangen, alsmede aanbrengen van beschoeiing, het aanbrengen van dammen met duikers, bruggen en het aanbrengen van voorbelasting in het nieuwbouwplan Doetse Vliet III te Giessenburg (Zaaknummer: 2019053798/ 2019074074).

In eerste instantie zijn voor de watercompensatie van het project Doetse Vliet III in het park (Park Giessenburg) drie wadi's aangelegd. De voorbelasting van het project Doetse Vliet III diende naar de locatie toe te worden gereden. Hiervoor zijn watergangen gedempt. In de fase van de voorbelasting is al direct de benodigde watercompensatie gegraven. De watergang die is gegraven, is voldoende voor het gehele plan, waardoor met de wadi's een overschot aan watercompensatie is gegraven.



Afbeelding 26: Bestaande situatie Waterkant 6-8 Giessenburg

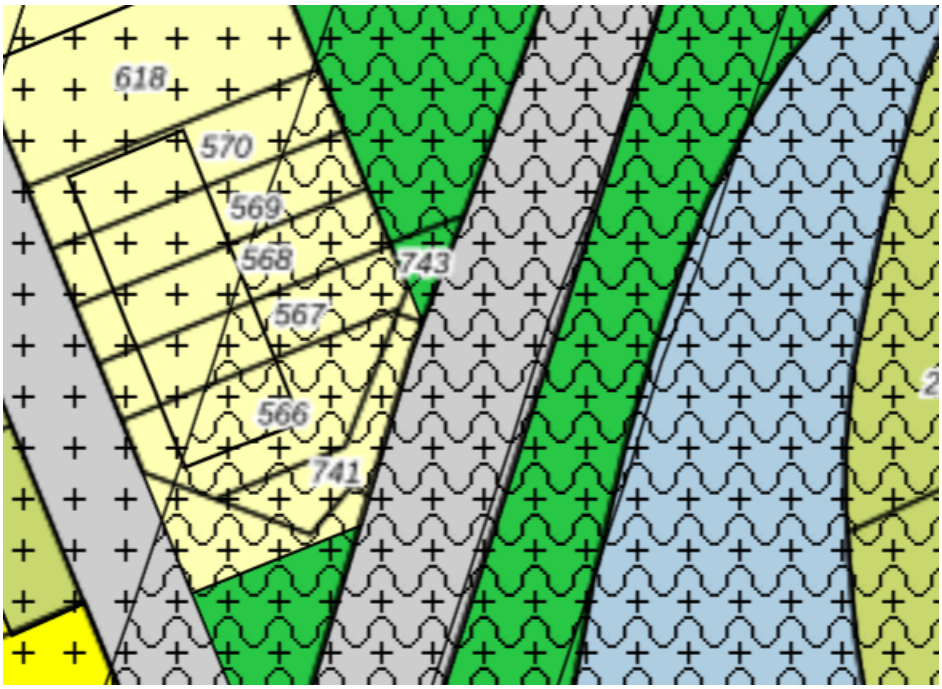
Nieuwe situatie:
Middels het Reparatiebestemmingsplan wordt de bestemming 'Water' voor een deel gewijzigd naar 'Woongebied', zodat deze gronden kunnen worden gebruikt als tuin bij de woningen. De wadi's dienen als compensatie voor de vergroting van het bestemmingsvlak 'Woongebied' op de locatie Waterkant 6-8 te Giessenburg. Bovenstaande toelichting is toegevoegd in de toelichting van het Reparatie-bestemmingsplan Molenlanden 2021.



Afbeelding 27: Nieuwe situatie Waterkant 6-8 Giessenburg

14. H.J. van Dijkstraat 15, Giessenburg

Bestaande situatie:
Op 16 december 2014 is het perceel achter de woning H.J. van Dijkstraat 15 te Giessenburg overgedragen aan de bewoners ervan. In het bestemmingsplan 'BP Giessen-Oudekerk, Hoogblokland en Schelluinen' (vastgesteld op 25 oktober 2012) zijn deze gronden nog bestemd als (openbaar) groen.



Afbeelding 28: Bestaande situatie H.J. van Dijkstraat 15 Giessenburg

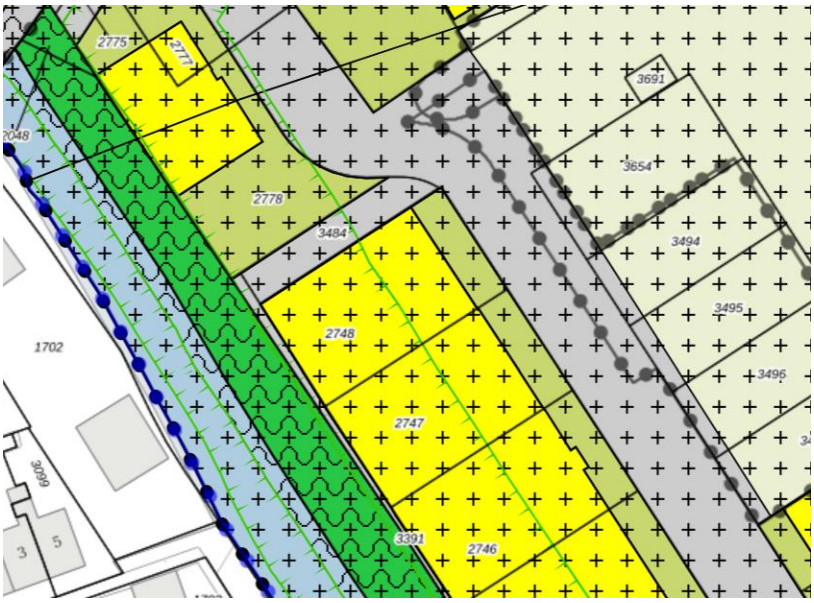
Nieuwe situatie:
Middels het Reparatiebestemmingsplan wordt de bestemming 'Groen' gewijzigd naar 'Woongebied'. De locatie is gelegen in de beschermingszone van de waterkering. Conform de landelijke afspraak de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' gewijzigd naar de gebiedsaanduiding 'vrijwarings- zone – dijk – 1'.



Afbeelding 29: Nieuwe situatie H.J. van Dijkstraat 15 Giessenburg

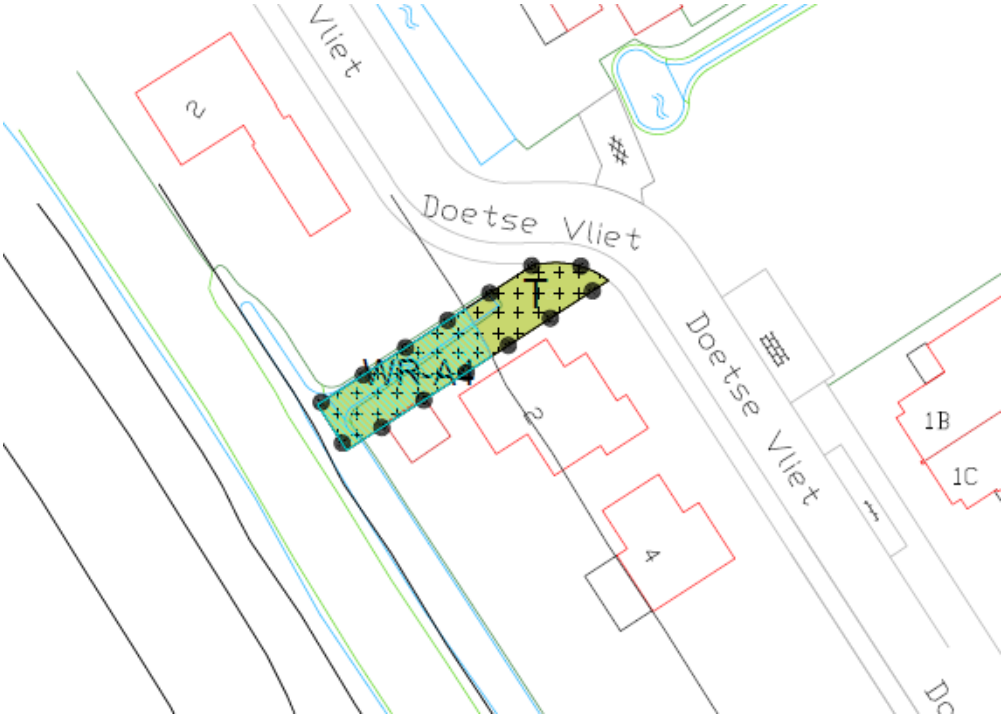
15. Doetse Vliet 2, Giessenburg

Bestaande situatie:
De gemeente heeft in 2015 een strook grond aan de Doetse Vliet verkocht als tuingrond aan de aangrenzende eigenaar. Deze strook grond heeft in het bestemmingsplan Buitengebied Giessenlanden (vastgesteld op 11 maart 2015) de bestemming ‘Verkeer’, waardoor deze strook niet als tuin mag worden gebruikt.



Afbeelding 30: Bestaande situatie Doetse Vliet II Giessenburg

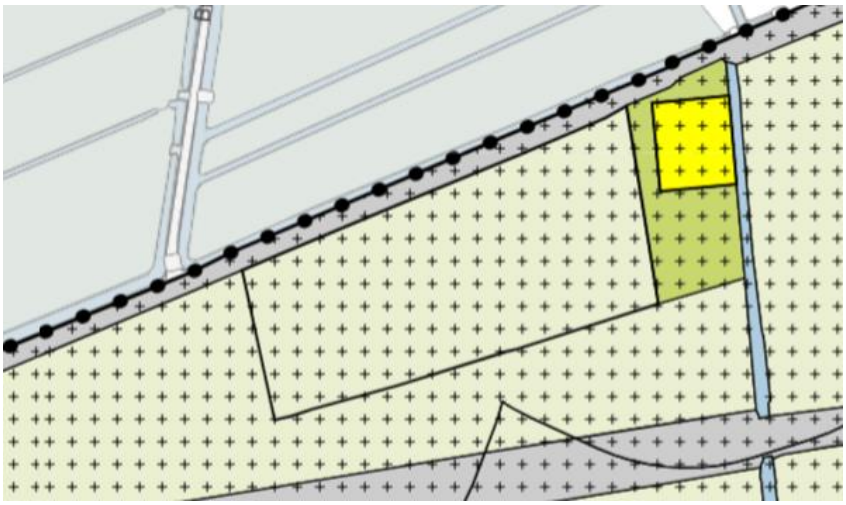
Nieuwe situatie:
Middels het Reparatiebestemmingsplan wordt de bestemming ‘Verkeer’ gewijzigd naar ‘Tuin’.



Afbeelding 31: Nieuwe situatie Doetse Vliet II Giessenburg

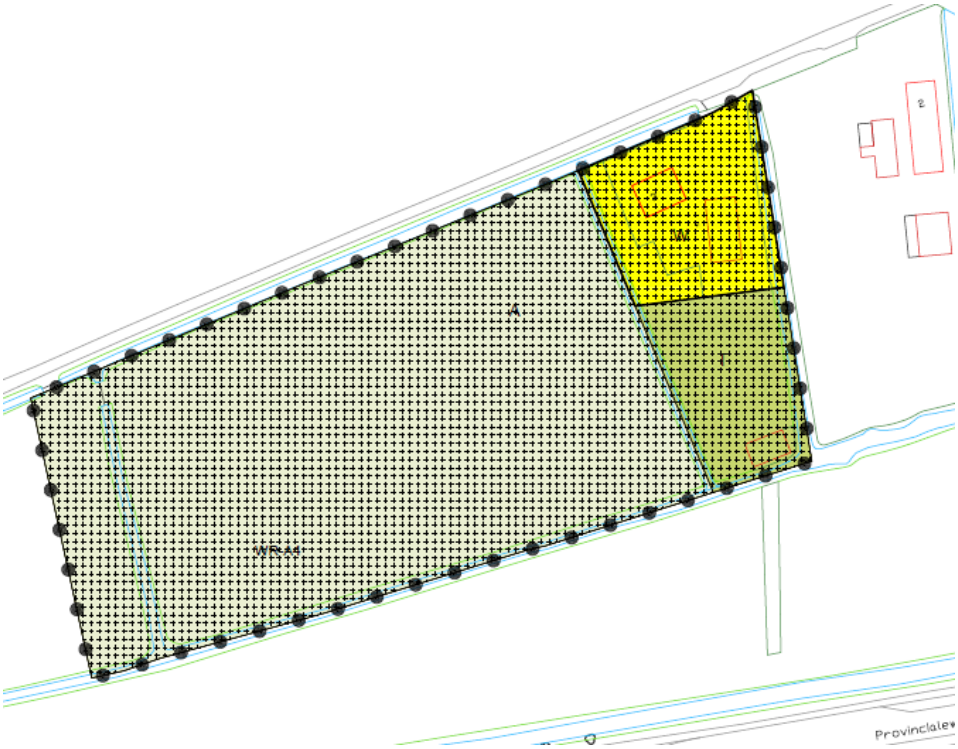
16. Achterkade 3, Hoogblokland

Bestaande situatie:
Deze locatie betreft een woonperceel aan de Achterkade te Hoogblokland. Conform het bestemmingsplan Buitengebied Giessenlanden (vastgesteld op 11 maart 2015) betreft deze locatie een agrarische perceel met de mogelijkheid tot het starten van een agrarisch bedrijf (agrarisch bouwvlak).



Afbeelding 32: Bestaande situatie Achterkade 3 Hoogblokland

Nieuwe situatie:
Middels het Reparatiebestemmingsplan wordt de feitelijke situatie vastgelegd. De bestemming 'Agrarisch' met het bouwvlak zijn gewijzigd naar 'Wonen'. 'Tuin' en 'Agrarisch' (zonder bouwvlak). Rondom de woning is een bouwvlak opgenomen waarbinnen één woning is toegestaan.



Afbeelding 33: Nieuwe situatie Achterkade 3 Hoogblokland

17. Binnendamseweg 70a Giessenburg

Bestaande situatie:
Conform het bestemmingsplan Buitengebied Giessenlanden (vastgesteld op 11 maart 2015) zijn binnen het bouwvlak dat ligt over de percelen Binnendamseweg 66, 70, 70a , 70b, 72, 74, 76, 78, 80 en 80a zes wooneenheden toegestaan. In de praktijk zijn er echter 8 woningen/wooneenheden aanwezig.



Afbeelding 34: Bestaande situatie Binnendamseweg 70a Giessenburg

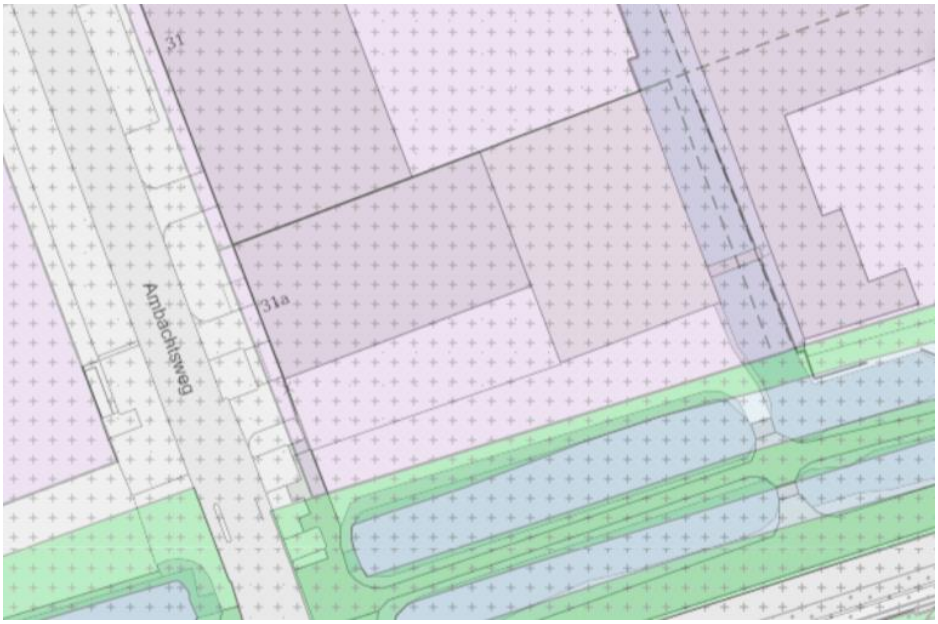
Nieuwe situatie:
Middels het Reparatiebestemmingsplan wordt de maatvoeringsaanduiding ‘maximum aantal wooneenheden’ gewijzigd naar maximaal 8 wooneenheden.



Afbeelding 35: Nieuwe situatie Binnendamseweg 70a Giessenburg

18. Ambachtsweg 31a te Groot-Ammers

Bestaande situatie:
Het perceel Ambachtsweg 31a Groot-Ammers betreft een bedrijfsperceel op het bedrijventerrein Gelkenes te Groot-Ammers. Een deel van het bedrijfsperceel heeft ten onrechte de bestemming ‘Groen’.



Afbeelding 36: Bestaande situatie Ambachtsweg 31a Groot-Ammers

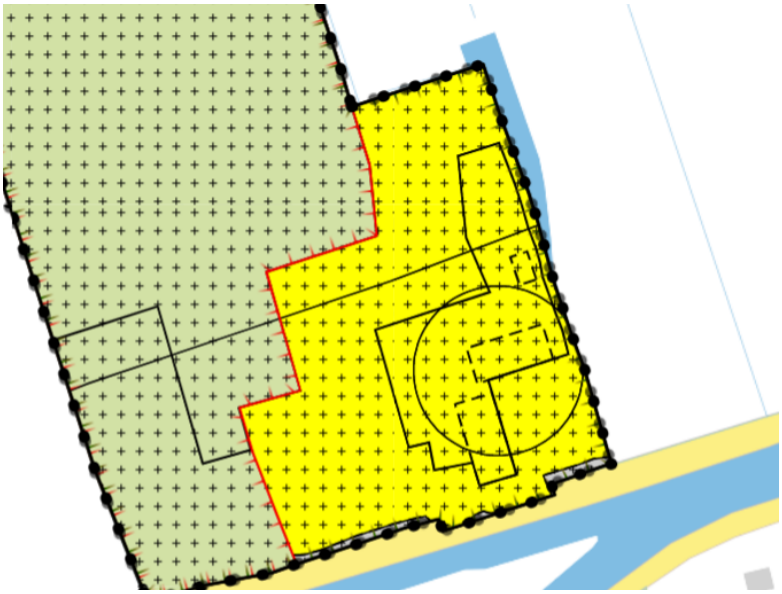
Nieuwe situatie:
Middels het Reparatiebestemmingsplan wordt een deel van de bestemming ‘Groen’ aan de zuidzijde van het plangebied gewijzigd naar ‘Bedrijventerrein’.



Afbeelding 37: Nieuwe situatie Ambachtsweg 31a Groot-Ammers

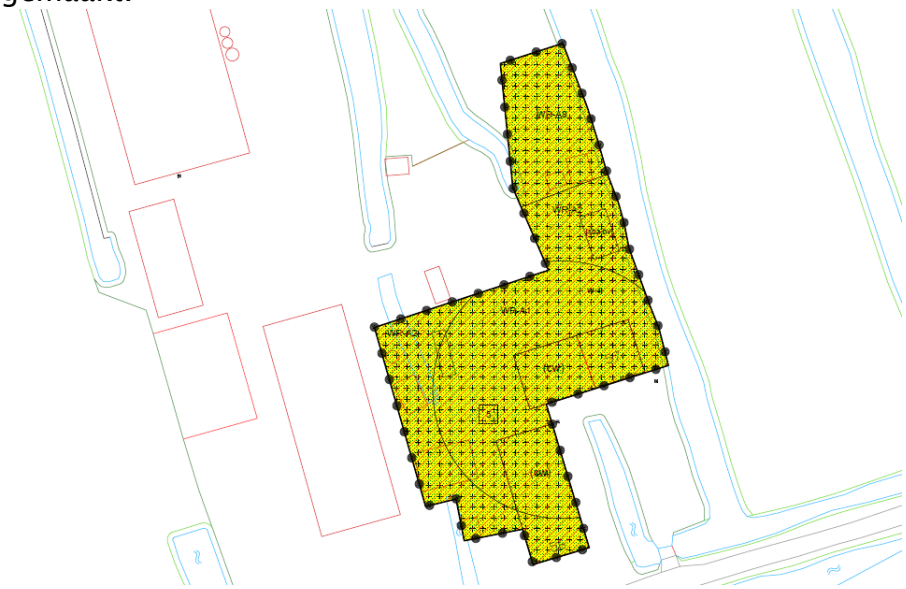
19. Noordzijde 56-57 Goudriaan

Bestaande situatie:
Conform het bestemmingsplan ‘Goudriaan, Noordzijde 54a, 56 en 57’ (vastgesteld op 11 december 2018) zijn binnen het bouwvlak dat ligt over de percelen Noordzijde 56 en 57 te Goudriaan vier wooneenheden toegestaan. De insteek van het bestemmingsplan was om beide boerderijgebouwen te splitsen in twee wooneenheden. Om onduidelijke redenen is een omgevingsvergunning verleend voor de splitsing van de boerderij Noordzijde 57 in drie wooneenheden, waardoor splitsing van de boerderij Noordzijde 56 strijdig is met dit bestemmingsplan.



Afbeelding 38: Bestaande situatie Noordzijde 56-57 Goudriaan

Nieuwe situatie:
Middels het Reparatiebestemmingsplan wordt de maatvoeringsaanduiding ‘maximum aantal wooneenheden’ gewijzigd naar maximaal 5 wooneenheden, waarmee splitsing van de boerderij Noordzijde 56 Goudriaan mogelijk wordt gemaakt.



Afbeelding 39: Nieuwe situatie Noordzijde 56-57 Goudriaan

20. Liesveld 4 Groot-Ammers

Bestaande situatie:
Op het perceel Liesveld 4 te Groot-Ammers zijn een woning en een bijbehorende schuur gelegen. De bestaande woning verkeert in een slechte staat van onderhoud en is aan vervanging toe. In het vigerend bestemmingsplan ligt één bouwvlak over de percelen Liesveld 4, 5 en 6 met de maatvoeringsaanduiding ‘maximaal aantal wooneenheden: 3’.

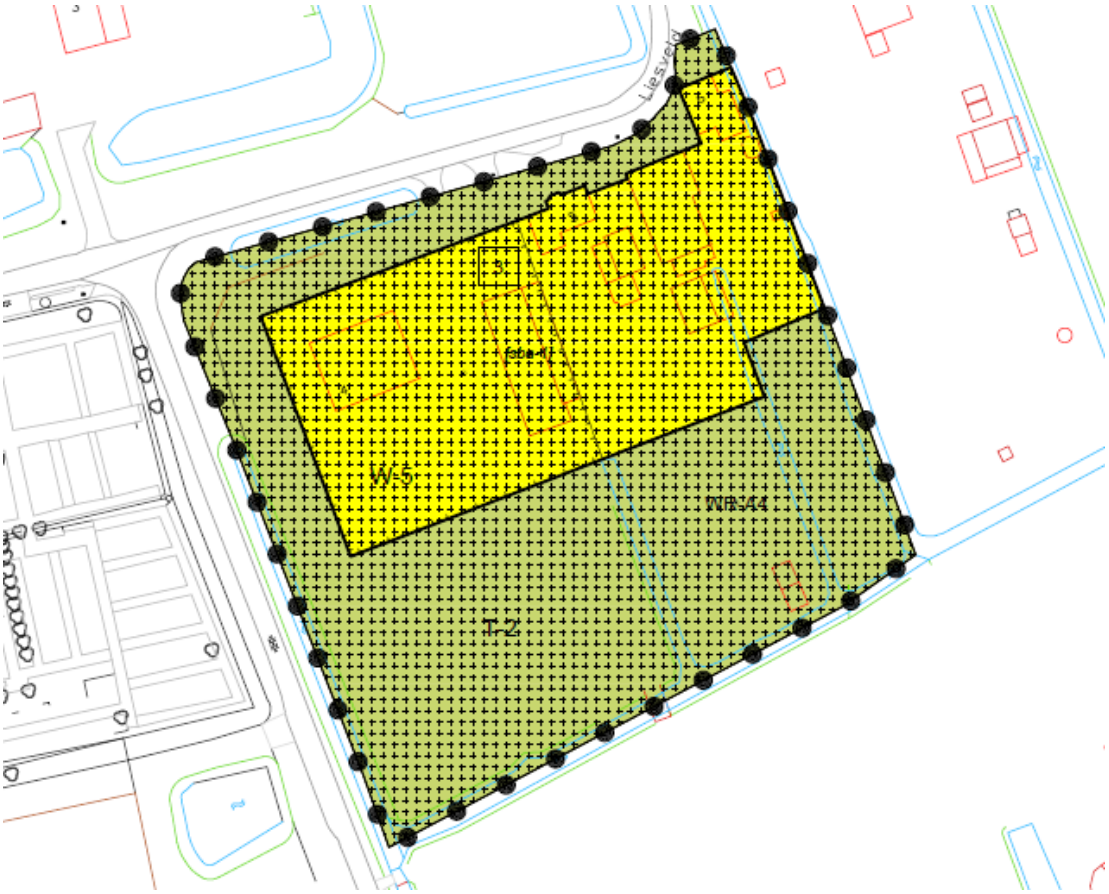


Afbeelding 40: Bestaande situatie Liesveld 4 Groot-Ammers

Nieuwe situatie:
In de nieuwe situatie wordt de woning gesloopt. Middels het Reparatiebestemmingsplan wordt het mogelijk gemaakt om de nieuwe woning ten westen van de huidige woning te herbouwen. De bestaande schuur met een oppervlakte van 264 m² blijft behouden. Dit wordt middels de bouwaanduiding ‘specifieke bouwaanduiding – 1’ juridisch-planologisch vastgelegd. De vorm van het bouwvlak over de percelen Liesveld 4, 5 en 6 wordt gewijzigd. De maatvoeringsaanduiding ‘maximaal aantal wooneenheden: 3’ op het bouwvlak blijft ongewijzigd.

Beeldkwaliteitsplan
Het perceel Liesveld 4 te Groot-Ammers is gelegen binnen een kasteelbiotoop zoals vastgelegd op kaart 15 in bijlage 2 van de Omgevingsverordening. Op grond van artikel 6.26 lid 2 van de Omgevingsverordening is voor een ruimtelijke ontwikkeling in een kasteelbiotoop een beeldkwaliteitsparagraaf vereist.

Door een stedenbouwkundig bureau is een beeldkwaliteitsplan opgesteld voor de locatie Liesveld 4 te Groot-Ammers. Hierin is beschreven op welke wijze in de plannen op de locatie Liesveld 4 te Groot-Ammers de kenmerken en waarden van de kasteelbiotoop worden beschermd. De plannen zorgen niet voor een aantasting van de waarden van de kasteelbiotoop. Het plan is in overeenstemming is met het provinciaal beleid (artikel 6.26 lid 2 van de Omgevingsverordening). Het beeldkwaliteitsplan is toegevoegd in de bijlage van het Reparatiebestemmingsplan Molenlanden 2021.

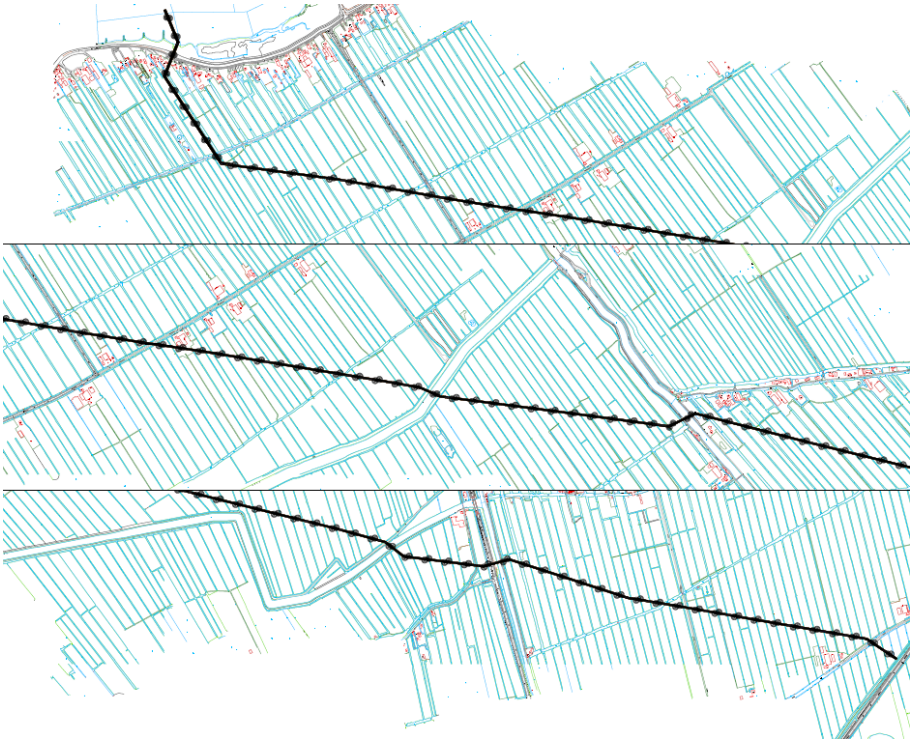


Afbeelding 41: Nieuwe situatie Liesveld 4 Groot-Ammers

21. Waterleiding Dunea

Bestaande situatie:
Door de gemeente Molenlanden loopt een hoofdtransportleiding ruw water van Dunea. Normaliter wordt ter bescherming van deze transportleiding een dubbelbestemming ‘Leiding – Water’ opgenomen. In de voormalige gemeente Giessenlanden is deze leiding vastgelegd in de betreffende bestemmingsplannen. In de bestemmingsplannen van de voormalige gemeente Molenwaard is dit niet het geval.

Nieuwe situatie:
Middels het Reparatiebestemmingsplan is ter plaatse van de leiding en beschermingszones van 9 meter aan weerszijde van de leiding de dubbel-bestemming ‘Leiding – Water’ en aanduiding ‘figuur – hartlijn leiding water’ opgenomen (in totaal dus 18 meter breed).

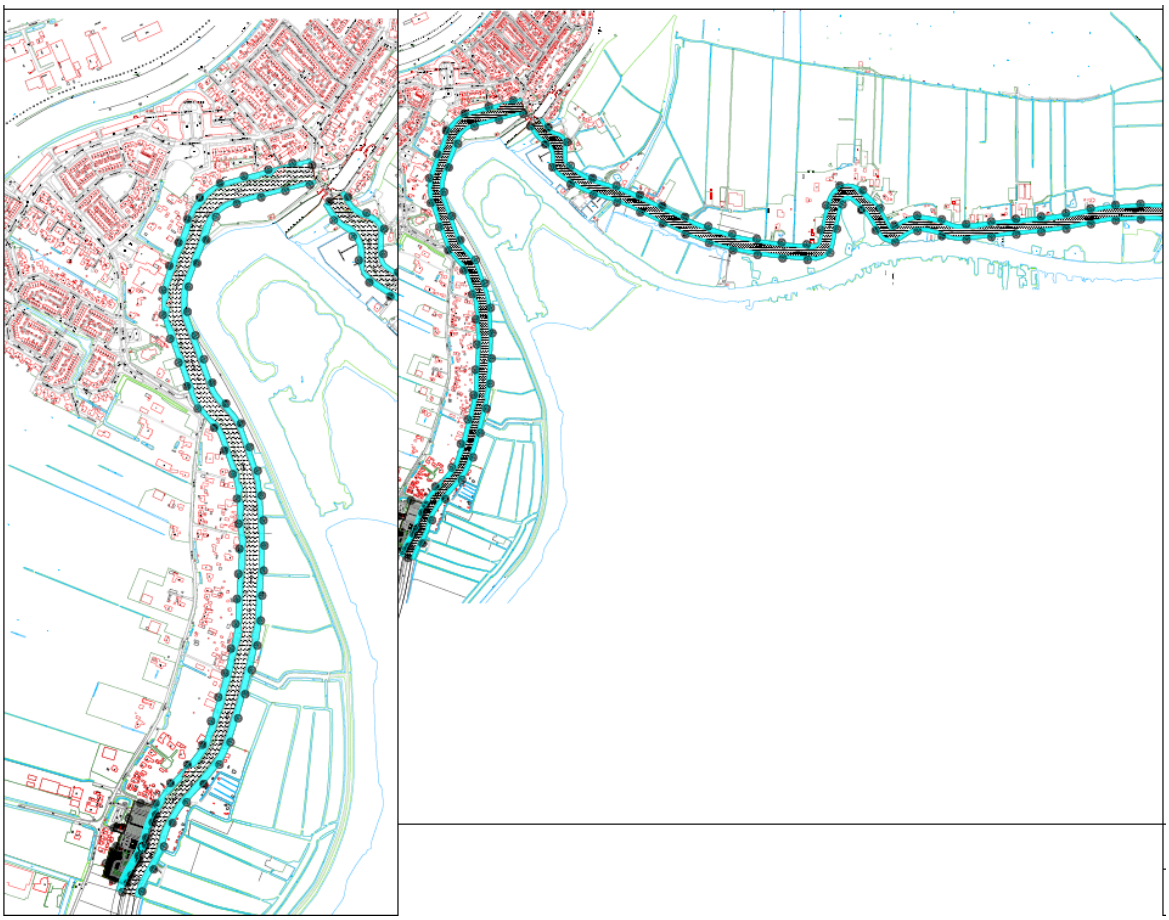


Afbeelding 42: Waterleiding Dunea

22. Regionale waterkering langs de Linge

Bestaande situatie:
De regionale waterkering langs de Linge is destijds per abuis niet vastgelegd op de verbeelding van het bestemmingsplan 'Buitengebied Giessenlanden', omdat er destijds nog geen legger met zonering was vastgesteld. Het betreft het dijktraject tussen Gorinchem en Arkel, globaal van dijkpaal AM000 tot AM020, en het stuk van Arkel richting Kedichem, globaal van dijkpaal AD000 tot AD030 voor het grondgebied van de gemeente Molenlanden.

Nieuwe situatie:
Middels het Reparatiebestemmingsplan is het gehele ontbrekende traject vastgelegd middels de dubbelbestemming de dubbel- bestemming 'Waterstaat – Waterkering' en de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – dijk – 1'. In de regels van het Reparatie-bestemmingsplan zijn algemene regels toegevoegd voor de beschermingszone van de waterkering (gekoppeld aan de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – dijk – 1'.



Afbeelding 43: Regionale waterkering langs de Linge

3. Juridische planbeschrijving

3.1 Inleiding

Het bestemmingsplan ‘Reparatiebestemmingsplan Molenlanden 2021’, bestaat uit drie delen de verbeelding en regels, vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De regels regelen de gebruiksmogelijkheden van de gronden, de bouwmogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van de aanwezige en/of op te richten bebouwing. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het bestemmingsplan en bij de uitleg van de verbeelding en regels. In dit hoofdstuk wordt de systematiek van de regels uiteengezet en wordt een uitleg per bestemming gegeven. De systematiek van het bestemmingsplan sluit aan bij de gestandaardiseerde opbouw uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). Het voorliggende bestemmingsplan ‘Reparatiebestemmingsplan Molenlanden 2021’ is conform de landelijke RO-standaarden (2012) opgesteld. Het plan voldoet daarmee aan de digitale verplichting.

3.2 Systematiek van de regels

De regels van het bestemmingsplan ‘Reparatiebestemmingsplan Molenlanden 2021’ bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen. Voor wat betreft de regels van het bestemmingsplan ‘Reparatiebestemmingsplan Molenlanden 2021’ wordt een verwijzing gemaakt naar de van toepassing zijnde regels in het betreffende bestemmingsplan (moederplan):

<u>Enkelbestemmingen</u>

Agrarisch
De regels voor de bestemming 'Agrarisch' zijn conform artikel 3 Agrarisch van bestemmingsplan Buitengebied Giessenlanden (NL.IMRO.0689.BP8001-vast) vastgesteld op 11 maart 2015.

Bedrijf
De regels voor de bestemming 'Bedrijf' zijn conform artikel 6 Bedrijf van bestemmingsplan Buitengebied Giessenlanden (NL.IMRO.0689.BP8001-vast) vastgesteld op 11 maart 2015.

Bedrijventerrein
De regels voor de bestemming ‘Bedrijventerrein' zijn conform artikel 5 Bedrijventerrein’ van bestemmingsplan Dorpskernen (NL.IMRO.1927.BPDorpskernenLSV-VG04) vastgesteld op 4 november 2014.

Groen
De regels voor de bestemming 'Groen' zijn conform artikel 8 Groen van bestemmingsplan Giessen-Oudekerk, Hoogblokland en Schelluinen (NL.IMRO.0689.BP9000-vast) vastgesteld op 25 oktober 2012.

Maatschappelijk
De regels voor de bestemming 'Maatschappelijk' zijn conform artikel 11 Maatschappelijk van bestemmingsplan Buitengebied Giessenlanden (NL.IMRO.0689.BP8001-vast) vastgesteld op 11 maart 2015.

Recreatie
De regels voor de bestemming 'Recreatie' zijn conform artikel 13 Recreatie - Recreatiewoning van bestemmingsplan parapluherziening Buitengebied Graafstroom (NL.IMRO.1927.BPparapluGRM-VG01) vastgesteld op 20 februari 2018.

Tuin
De regels voor de bestemming 'Tuin' zijn conform artikel 17 Tuin van bestemmingsplan Buitengebied Giessenlanden (NL.IMRO.0689.BP8001-vast) vastgesteld op 11 maart 2015.

Tuin - 1
De regels voor de bestemming 'Tuin - 1' zijn conform artikel 15 Tuin van bestemmingsplan Giessen-Oudekerk, Hoogblokland en Schelluinen (NL.IMRO.0689.BP9000-vast) vastgesteld op 25 oktober 2012.

Tuin - 2
De regels voor de bestemming ‘Tuin - 2' zijn conform artikel 16 Tuin van bestemmingsplan ‘Parapluherziening Buitengebied Liesveld’ (NL.IMRO. 1927.BPparapluLSV-VG01) vastgesteld op 20 februari 2018.

Verkeer
De regels voor de bestemming 'Verkeer' zijn conform artikel 18 Verkeer van bestemmingsplan Buitengebied Giessenlanden (NL.IMRO.0689.BP8001-vast) vastgesteld op 11 maart 2015.

Water
De regels voor de bestemming 'Water' zijn conform artikel 18 Water van bestemmingsplan Giessen-Oudekerk, Hoogblokland en Schelluinen (NL.IMRO.0689.BP9000-vast) vastgesteld op 25 oktober 2012.

Wonen
De regels voor de bestemming 'Wonen' zijn conform artikel 22 Wonen van bestemmingsplan Buitengebied Giessenlanden (NL.IMRO.0689.BP8001-vast) vastgesteld op 11 maart 2015.

Wonen – 1
De regels voor bestemming 'Wonen - 1' zijn conform artikel 19 Wonen van bestemmingsplan parapluherziening Buitengebied Graafstroom (NL.IMRO.1927.BPparapluGRM-VG01) vastgesteld op 20 februari 2018.

Wonen – 2
De regels voor de bestemming 'Wonen - 2' zijn conform artikel 14 Wonen van bestemmingsplan Dorpskern Arkel (NL.IMRO.0689.BP1009-vast) vastgesteld op 27 juni 2013.

Wonen – 3
De regels voor de bestemming 'Wonen - 3' zijn conform artikel 19 Wonen van bestemmingsplan Giessen-Oudekerk, Hoogblokland en Schelluinen (NL.IMRO.0689.BP9000-vast) vastgesteld op 25 oktober 2012.

Wonen – 4
De regels voor de bestemming 'Wonen - 4' zijn conform artikel 5 Wonen van bestemmingsplan Goudriaan, Noordzijde 54a, 56 en 57 (NL.IMRO.1927. BPNoordzijde54aGDA-VG01) vastgesteld op 11 december 2018.

Wonen – 5
De regels voor de bestemming 'Wonen - 5' zijn conform artikel 19 Wonen van bestemmingsplan 'Parapluherziening Buitengebied Liesveld' (NL.IMRO. 1927.BPparapluLSV-VG01) vastgesteld op 20 februari 2018.

Woongebied
De regels voor de bestemming 'Woongebied' zijn conform artikel 6 Woongebied van bestemmingsplan Doetse Vliet III, Giessenburg (NL.IMRO.1978.BPdoetsvlietIIIGSB-VG01) vastgesteld op 5 maart 2019.

Woongebied – 1
De regels voor de bestemming 'Woongebied - 1' zijn conform artikel 20 Woongebied van bestemmingsplan Giessen-Oudekerk, Hoogblokland en Schelluinen (NL.IMRO.0689.BP9000-vast) vastgesteld op 25 oktober 2012.

<u>Dubbelbestemmingen</u>

Leiding – Water
De regels voor de dubbelbestemming 'Leiding – Water' zijn conform artikel 26 'Leiding – Water' van bestemmingsplan Buitengebied Giessenlanden (NL.IMRO.0689.BP8001-vast) vastgesteld op 11 maart 2015.

Waarde – Archeologie 1

Voor de locaties Peperstraat 40 Oud-Alblas en Brandwijksedijk 13, Brandwijk:
De regels voor de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' conform artikel 27 'Waarde – Archeologie 1' van bestemmingsplan parapluherziening Buitengebied Graafstroom (NL.IMRO.1927.BPparapluGRM-VG01) vastgesteld op 20 februari 2018.

Voor de locatie Noordzijde 56-57 Goudriaan:
De regels voor de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' conform artikel 6 'Waarde – Archeologie 1' van bestemmingsplan Goudriaan, Noordzijde 54a, 56 en 57 (NL.IMRO.1927. BPNoordzijde54aGDA-VG01) vastgesteld op 11 december 2018.

Waarde – Archeologie 2

Voor de locaties Peperstraat 40 Oud-Alblas, Brandwijksedijk 13 Brandwijk en Meulenbroek 4/5 Bleskensgraaf:
De regels voor de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' conform artikel 28 'Waarde – Archeologie 2' van bestemmingsplan parapluherziening Buitengebied Graafstroom (NL.IMRO.1927.BPparapluGRM-VG01) vastgesteld op 20 februari 2018.

Voor de locatie Noordzijde 56-57 Goudriaan:
De regels voor de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' conform artikel 7 'Waarde – Archeologie 2' van bestemmingsplan Goudriaan, Noordzijde 54a, 56 en 57 (NL.IMRO.1927. BPNoordzijde54aGDA-VG01) vastgesteld op 11 december 2018.

Waarde – Archeologie 4
Voor de locaties Peperstraat 40 Oud-Alblas en Meulenbroek 4/5 Bleskensgraaf:
De regels voor de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' conform artikel 30 'Waarde – Archeologie 4' van bestemmingsplan parapluherziening Buitengebied Graafstroom (NL.IMRO.1927.BPparapluGRM-VG01) vastgesteld op 20 februari 2018.

Waarde – Archeologie 8

Voor de locatie Meulenbroek 4/5 Bleskensgraaf:
De regels voor de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 8' conform artikel 34 'Waarde – Archeologie 8' van bestemmingsplan parapluherziening Buitengebied Graafstroom (NL.IMRO.1927.BPparapluGRM-VG01) vastgesteld op 20 februari 2018.

Voor de locatie Noordzijde 56-57 Goudriaan:
De regels voor de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' conform artikel 8 'Waarde – Archeologie 8' van bestemmingsplan Goudriaan, Noordzijde 54a, 56 en 57 (NL.IMRO.1927.BPNoordzijde54aGDA-VG01) vastgesteld op 11 december 2018.

Waarde – Archeologie – 1

Voor de locaties Kerkeind 29 Arkel en Binnendamseweg 70a Giessenburg:
De regels voor de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 1' zijn conform artikel 27 'Waarde – Archeologie – 1' van bestemmingsplan Buitengebied Giessenlanden (NL.IMRO.0689.BP8001-vast) vastgesteld op 11 maart 2015.

Waarde – Archeologie – 2

Voor de locatie Schotdeuren 44 Arkel:
De regels voor de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 2' zijn conform artikel 32 'Waarde – Archeologie – 2' van bestemmingsplan Dorpskern Arkel (NL.IMRO.0689.BP1009-vast) vastgesteld op 27 juni 2013.

Voor de locaties Binnendamseweg 21a Giessenburg en Binnendamseweg 70a Giessenburg:
De regels voor de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 2' zijn conform artikel 29 'Waarde – Archeologie – 2' van bestemmingsplan Buitengebied Giessenlanden (NL.IMRO.0689.BP8001-vast) vastgesteld op 11 maart 2015.

Waarde – Archeologie – 4

Voor de locaties Langeweg Schelluinen en H.J. van Dijkstraat 15 Giessenburg:
De regels voor de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie - 4' zijn conform artikel 27 'Waarde – Archeologie – 4' van bestemmingsplan Giessen-Oudekerk, Hoogblokland en Schelluinen (NL.IMRO.0689.BP9000-vast) vastgesteld op 25 oktober 2012.

Voor de locaties Lage Giessen 51 Hoornaar, Groeneweg 69 Hoornaar, Hoge Giessen 2 Hoogblokland, Doetse Vliet 2 Giessenburg, Achterkade 3 Hoogblokland en Binnendamseweg 70a Giessenburg:
De regels voor de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 4' zijn conform artikel 31 'Waarde – Archeologie – 4' van bestemmingsplan Buitengebied Giessenlanden (NL.IMRO.0689.BP8001-vast) vastgesteld op 11 maart 2015.

Voor de locatie Liesveld 4 Groot-Ammers:
De regels voor de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 4' zijn conform artikel 26 'Waarde – Archeologie – 4' van bestemmingsplan 'Parapluherziening Buitengebied Liesveld' (NL.IMRO. 1927.BPparapluLSV-VG01) vastgesteld op 20 februari 2018.

Waarde – Archeologie – 5

Voor de locatie Achterdijk 4 Arkel:
De regels voor de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 5' zijn conform artikel 32 'Waarde – Archeologie – 5' van bestemmingsplan Buitengebied Giessenlanden (NL.IMRO.0689.BP8001-vast) vastgesteld op 11 maart 2015.

Waarde – Archeologie – 6

Voor de locatie Heideweg 7 Giessenburg:
De regels voor de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 6' zijn conform artikel 33 'Waarde – Archeologie – 6' van bestemmingsplan Buitengebied Giessenlanden (NL.IMRO.0689.BP8001-vast) vastgesteld op 11 maart 2015

Waarde - Archeologie – 7

Voor de locatie Binnendamseweg 70a Giessenburg:
De regels voor de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 7' zijn conform artikel 34 'Waarde – Archeologie – 7' van bestemmingsplan Buitengebied Giessenlanden (NL.IMRO.0689.BP8001-vast) vastgesteld op 11 maart 2015.

Waarde - Archeologie – 8

Voor de locatie Langeweg Schelluinen:
De regels voor de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie - 8' zijn conform artikel 27 'Waarde – Archeologie – 8' van bestemmingsplan Giessen-Oudekerk, Hoogblokland en Schelluinen (NL.IMRO.0689.BP9000-vast) vastgesteld op 25 oktober 2012.

Voor de locaties Heideweg 7 Giessenburg en Binnendamseweg 70a Giessenburg:
De regels voor de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 8' zijn conform artikel 35 'Waarde – Archeologie – 8' van bestemmingsplan Buitengebied Giessenlanden (NL.IMRO.0689.BP8001-vast) vastgesteld op 11 maart 2015.

Voor de locatie Ambachtsweg 31a Groot-Ammers:
De regels voor de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 8' zijn conform artikel 27 'Waarde – Archeologie – 8 ' van bestemmingsplan Dorpskernen (NL.IMRO.1927.BPDorpskernenLSV-VG04) vastgesteld op 4 november 2014.

Waterstaat – Waterbergingsgebied

Voor de locatie Langeweg Schelluinen:
De regels voor de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterbergingsgebied' zijn conform artikel 31 'Waterstaat - Waterbergingsgebied' van bestemmingsplan Giessen-Oudekerk, Hoogblokland en Schelluinen (NL.IMRO.0689.BP9000-vast) vastgesteld op 25 oktober 2012.

Voor de locaties Peperstraat 40 Oud-Alblas en Meulenbroek 4/5 Bleskensgraaf:
De regels voor dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterbergingsgebied' zijn conform artikel 25 Waterstaat – Waterberging' van bestemmingsplan parapluherziening Buitengebied Graafstroom (NL.IMRO.1927.BPparapluGRM-VG01) vastgesteld op 20 februari 2018.

Voor de locatie Binnendamseweg 21a Giessenburg:
De regels voor de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterbergingsgebied' zijn conform artikel 38 'Waterstaat - Waterberging' van bestemmingsplan Buitengebied Giessenlanden (NL.IMRO.0689.BP8001-vast) vastgesteld op 11 maart 2015.

Waterstaat – Waterkering

Voor de locaties Langeweg Schelluinen en H.J. van Dijkstraat 15 Giessenburg:
De regels voor de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering zijn conform artikel 32 'Waterstaat - Waterkering van bestemmingsplan Giessen-Oudekerk, Hoogblokland en Schelluinen (NL.IMRO.0689.BP9000-vast) vastgesteld op 25 oktober 2012.

Voor de locaties Peperstraat 40 Oud-Alblas en Meulenbroek 4/5 Bleskensgraaf:
De regels voor de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' zijn conform artikel 26 'Waterstaat - Waterkering' van bestemmingsplan parapluherziening Buitengebied Graafstroom (NL.IMRO.1927.BPparapluGRM-VG01) vastgesteld op 20 februari 2018.

Voor de locatie Schotdeuren 44 Arkel:
De regels voor de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' zijn conform artikel 39 'Waterstaat - Waterkering' van bestemmingsplan Dorpskern Arkel (NL.IMRO.0689.BP1009-vast) vastgesteld op 27 juni 2013.

Voor de locaties Binnendamseweg 21a Giessenburg, Kerkeind 29 Arkel, Binnendamseweg 70a Giessenburg en de regionale waterkering langs de Linge:
De regels voor de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' zijn conform artikel 39 'Waterstaat – Waterkering' van bestemmingsplan Buitengebied Giessenlanden (NL.IMRO.0689.BP8001-vast) vastgesteld op 11 maart 2015.

3.3 Bestemmingen en aanduidingen per locatie

1. Langeweg, Schelluinen

Enkelbestemmingen:
- Groen;
- Tuin – 1;
- Water;
- Wonen – 3;
- Woongebied – 1

Dubbelbestemmingen:
- Waarde - Archeologie – 4;
- Waarde - Archeologie – 8;
- Waterstaat – Waterbergingsgebied;
- Waterstaat – Waterkering;

Aanduidingen:
- Gebiedsaanduiding ‘vrijwaringszone – dijk – 1;
- Bouwvlak
- Maatvoeringsaanduiding ‘maximum aantal wooneenheden: 12’;
- Maatvoeringsaanduiding ‘maximum goothoogte (m): 6’;

2. Peperstraat 40, Oud-Alblas

Enkelbestemmingen:
- Wonen – 1;

Dubbelbestemmingen:
- Waarde - Archeologie 1;
- Waarde - Archeologie 2;
- Waarde - Archeologie 4;
- Waterstaat – Waterbergingsgebied;
- Waterstaat – Waterkering;

Aanduidingen:
- Gebiedsaanduiding ‘vrijwaringszone – dijk – 1;
- Bouwvlak;
- Functieaanduiding ‘cultuurhistorische waarden’;
- Functieaanduiding ‘specifieke vorm van wonen – dagopvang’;
- Maatvoeringsaanduiding ‘maximum aantal wooneenheden: 5’;

3. Brandwijksedijk 13, Brandwijk

Enkelbestemmingen:
- Wonen – 1;

Dubbelbestemmingen:
- Waarde - Archeologie 1;
- Waarde - Archeologie 2;

Aanduidingen:
- Gebiedsaanduiding ‘milieuzone – stiltegebied’;
- Bouwvlak
- Functieaanduiding ‘specifieke vorm van wonen – theetuin’;

4. Meulenbroek 4/5, Bleskensgraaf

Enkelbestemmingen:
- Recreatie;

Dubbelbestemmingen:
- Waarde - Archeologie 2;
- Waarde - Archeologie 4;
- Waarde - Archeologie 8;
- Waterstaat – Waterbergingsgebied;
- Waterstaat – Waterkering;

Aanduidingen:
- Gebiedsaanduiding ‘milieuzone – stiltegebied’;
- Gebiedsaanduiding ‘vrijwaringszone – dijk - 1’;
- Gebiedsaanduiding ‘vrijwaringszone - molenbiotoop;
- Bouwvlak;
- Functieaanduiding ‘cultuurhistorische waarden’;

5. Achterdijk 4, Arkel

Enkelbestemmingen:
- Tuin;
- Verkeer;
- Wonen;

Dubbelbestemmingen:
- Waarde - Archeologie - 5;
- Leiding – Water.

Aanduidingen:
- Figuur – hartlijn leiding water;
- Bouwvlak.

6. Heideweg 7, Giessenburg

Enkelbestemmingen:
- Agrarisch;

Dubbelbestemmingen:
- Waarde - Archeologie - 6;
- Waarde - Archeologie - 8;

Aanduidingen:
- Bouwvlak
- Maatvoeringsaanduiding ‘maximum aantal wooneenheden: 2’;

7. Schotdeuren 44, Arkel

Enkelbestemmingen:
- Wonen – 2;

Dubbelbestemmingen:
- Waarde - Archeologie - 2;
- Waterstaat – Waterkering;

Aanduidingen:
- Gebiedsaanduiding ‘vrijwaringszone – dijk – 1;
- Gebiedsaanduiding ‘vrijwaringszone - molenbiotoop;
- Bouwvlak
- Functieaanduiding ‘cultuurhistorische waarden’;
- Maatvoeringsaanduiding ‘maximum aantal wooneenheden: 3’;
- Maatvoeringsaanduiding ‘maximum goothoogte (m): 6’;

8. Binnendamseweg 21a, Giessenburg

Enkelbestemmingen:
- Wonen;

Dubbelbestemmingen:
- Waarde - Archeologie - 2;
- Waterstaat – Waterbergingsgebied;
- Waterstaat – Waterkering;

Aanduidingen:
- Gebiedsaanduiding ‘vrijwaringszone – dijk - 1’;
- Bouwvlak
- Bouwaanduiding ‘karakteristiek’;
- Maatvoeringsaanduiding ‘maximum aantal wooneenheden: 3’;

9. Lage Giessen 51, Hoornaar

Enkelbestemmingen:
- Bedrijf;
- Tuin;
- Wonen;

Dubbelbestemmingen:
- Waarde - Archeologie - 4;
- Waterstaat – Waterkering;

Aanduidingen:
- Functieaanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf – gemaal’;
- Functieaanduiding ‘wonen uitgesloten’;
- Gebiedsaanduiding ‘vrijwaringszone – dijk - 1’;
- Gebiedsaanduiding ‘vrijwaringszone - molenbiotoop;
- Bouwvlak
- Bouwaanduiding ‘karakteristiek’;

10. Groeneweg 69, Hoornaar

Enkelbestemmingen:
- Tuin;

Dubbelbestemmingen:
- Waarde - Archeologie - 4;

11. Hoge Giessen 2, Hoogblokland

Enkelbestemmingen:
- Tuin;
- Wonen;

Dubbelbestemmingen:
- Waarde - Archeologie - 4;

Aanduidingen:
- Bouwvlak;

12. Kerkeind 29, Arkel

Enkelbestemmingen:
- Maatschappelijk;

Dubbelbestemmingen:
- Waarde - Archeologie - 1;
- Waterstaat – Waterkering;

Aanduidingen:
- Gebiedsaanduiding ‘vrijwaringszone – dijk – 1;
- Bouwvlak;
- Bouwaanduiding ‘karakteristiek’;
- Functieaanduiding ‘bedrijfswoning uitgesloten;
- Functieaanduiding ‘begraafplaats’;
- Maatvoeringsaanduiding ‘maximum goothoogte (m): 4’;

13. Waterkant 6 en 8, Giessenburg

Enkelbestemmingen:
- Woongebied;

Aanduidingen:
- Bouwvlak
- Bouwaanduiding ‘vrijstaand’;

14. H.J. van Dijkstraat 15, Giessenburg

Enkelbestemmingen:
- Woongebied - 1;

Dubbelbestemmingen:
- Waarde - Archeologie - 4;

Aanduidingen:
- Gebiedsaanduiding ‘vrijwaringszone – dijk – 1;

15. Doetse Vliet 2, Giessenburg

Enkelbestemmingen:
- Tuin;

Dubbelbestemmingen:
- Waarde - Archeologie - 4;

Aanduidingen:
- Gebiedsaanduiding ‘vrijwaringszone – dijk - 1’;

16. Achterkade 3, Hoogblokland

Enkelbestemmingen:
- Agrarisch
- Tuin;
- Wonen;

Dubbelbestemmingen:
- Waarde - Archeologie - 4;

Aanduidingen:
- Bouwvlak;

17. Binnendamseweg 70a Giessenburg

Enkelbestemmingen:
- Wonen;

Dubbelbestemmingen:
- Waarde - Archeologie - 1;
- Waarde - Archeologie - 2;
- Waarde - Archeologie - 4;
- Waarde - Archeologie - 7;
- Waarde - Archeologie - 8;
- Waterstaat – Waterkering;

Aanduidingen:
- Gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – dijk - 1';
- Bouwvlak;
- Maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal wooneenheden: 8';

18. Ambachtsweg 31a te Groot-Ammers

Enkelbestemmingen:
- Bedrijventerrein;

Dubbelbestemmingen:
- Waarde - Archeologie - 8;

Aanduidingen:
- Bouwvlak;
- Functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1'
- Functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – 3;
- Maatvoeringsaanduiding 'maximum goothoogte (m): 12';
- Maatvoeringsaanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%): 70';

19. Noordzijde 56-57 Goudriaan

Enkelbestemmingen:
- Wonen - 1;

Dubbelbestemmingen:
- Waarde - Archeologie 1;
- Waarde – Archeologie 2;
- Waarde – Archeologie 8;

Aanduidingen:
- Bouwvlak;
- Bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bestaande veestallen';

- Functieaanduiding ‘cultuurhistorische waarden’;
- Gebiedsaanduiding ‘milieuzone – stiltegebied’;
- Gebiedsaanduiding ‘wetgevingszone – wijzigingsgebied dorpslint’;
- Maatvoeringsaanduiding ‘maximum aantal wooneenheden: 5’;

20. Liesveld 4 Groot-Ammers

Enkelbestemmingen:
- Wonen - 5;
- Tuin – 2;

Dubbelbestemming:
- Waarde - Archeologie - 4;

Aanduidingen:
- Bouwvlak;
- Bouwaanduiding ‘specifieke bouwaanduiding – 1’.
- Maatvoeringsaanduiding ‘maximum aantal wooneenheden: 3’;

21. Waterleiding Dunea

Dubbelbestemming:
- Leiding – Water.

Aanduidingen:
- Figuur – hartlijn leiding water

22. Regionale waterkering langs de Linge

Dubbelbestemming:
- Waterstaat - Waterkering.

Aanduidingen:
- Gebiedsaanduiding ‘vrijwaringszone – dijk - 1’;