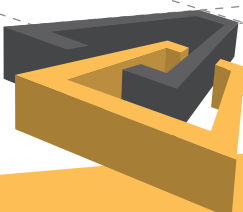


# **BESTEMMINGSPLAN**

## **HEEREWAAARDEN HERZIENING**

### **2019, VOORMALIGE DORPSHUIS- EN SCHOOLLOCATIE**

IMRO-nummer: NL.IMRO.0263.BP1196-VG01





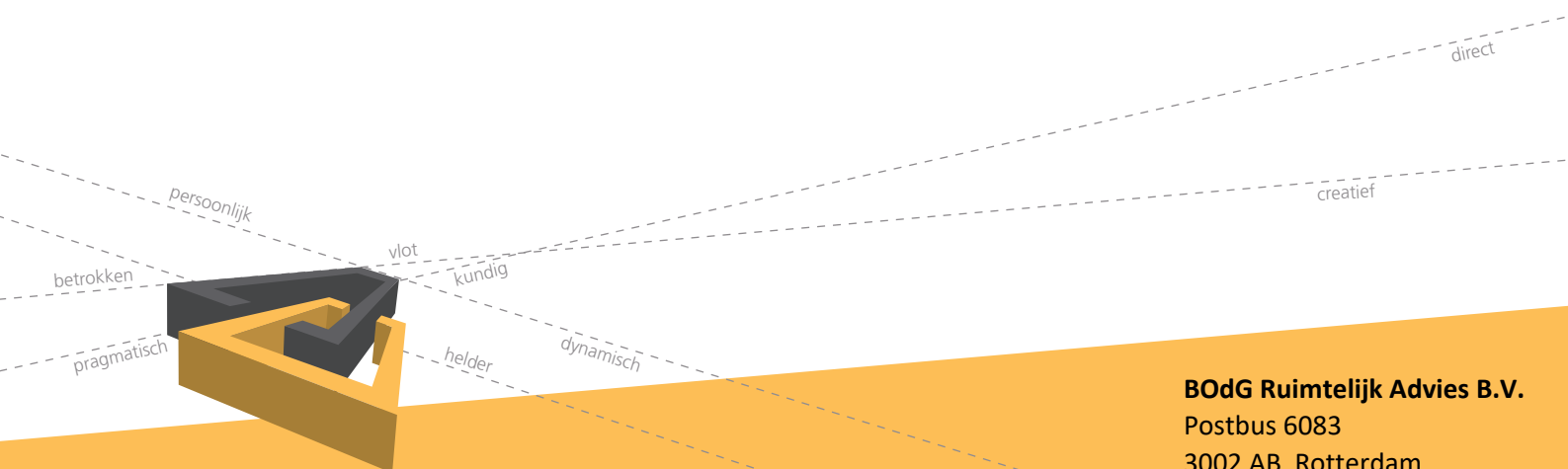


# BESTEMMINGSPLAN

## HEEREWAAARDEN HERZIENING 2019, VOORMALIGE DORPSHUIS- EN SCHOOLLOCATIE

ontwerp  
vaststelling

1 juli 2019  
12 december 2019



**BODG Ruimtelijk Advies B.V.**  
Postbus 6083  
3002 AB Rotterdam  
[www.BODG.nl](http://www.BODG.nl)



# INHOUDSOPGAVE

I. TOELICHTING

II. REGELS

III. BIJLAGEN (APART BIJGEVOEGD)

IV. VERBEELDING



# I. TOELICHTING





# INHOUDSOPGAVE TOELICHTING

<b>1. INLEIDING.....</b>	<b>11</b>
1.1 Aanleiding .....	11
1.2 Ligging en begrenzing .....	11
1.3 Vigerend bestemmingsplan .....	12
1.4 Gekozen planopzet .....	13
<b>2. BELEIDSKADER.....</b>	<b>15</b>
2.1 Rijksbeleid .....	15
2.2 Provinciaal beleid.....	16
2.3 Gemeentelijk beleid.....	17
<b>3. BESCHRIJVING VAN HET PLAN .....</b>	<b>21</b>
3.1 Omgeving en huidig gebruik.....	21
3.2 Planbeschrijving .....	24
<b>4. TOETSING AAN OMGEVINGSASPECTEN.....</b>	<b>27</b>
4.1 Water .....	27
4.2 Milieuzonering en geurhinder .....	30
4.3 Geluid.....	32
4.4 Luchtkwaliteit .....	33
4.5 Externe veiligheid .....	33
4.6 Bodem.....	35
4.7 Archeologie en cultuurhistorie .....	36
4.8 Ecologie.....	37
4.9 Duurzaamheid.....	40
4.10 Besluit m.e.r.....	40
<b>5. JURIDISCHE ASPECTEN .....</b>	<b>43</b>
5.1 Inleiding .....	43
5.2 De opzet van de planregels .....	43
<b>6. UITVOERBAARHEID .....</b>	<b>47</b>
6.1 Financiële uitvoerbaarheid.....	47
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	47



# 1. INLEIDING

## 1.1 *Aanleiding*

Aan de Bukestraat te Heerewaarden is een Multifunctioneel Centrum gerealiseerd. Dit centrum huisvest verschillende functies, waaronder onderwijs en (binnen)sport. Ook de dorpshuisfunctie is door dit gebouw overgenomen. Dit heeft er toe geleid, dat zowel de voormalige basisschoollocatie op de hoek Doctor Willem Dreesstraat / Maasdijk als de voormalige dorpshuislocatie op de hoek Maasdijk / Secretaris Janssenstraat momenteel niet meer als zodanig gebruikt worden. Daarmee komen deze percelen in aanmerking om ontwikkeld te worden tot woningbouwlocatie. Hierbij zijn in totaal 20 grondgebonden woningen voorzien: 12 ter plaatse van de voormalige basisschool en 8 ter plaatse van het voormalige dorpshuis.

Het geldende bestemmingsplan “Heerewaarden” staat de bouw van de beoogde woningen niet toe. Om de beoogde woningen te kunnen realiseren is een herziening noodzakelijk. Dit bestemmingsplan voorziet hierin. Hierbij wordt opgemerkt dat voor vier woningen op het terrein van het voormalige dorpshuis reeds een separate omgevingsvergunningprocedure is doorlopen. Deze woningen worden in dit bestemmingsplan dan ook als bestaand aangemerkt, waardoor dit bestemmingsplan ziet op de realisatie van 16 nieuwe woningen. De vier bestaande woningen, die met een omgevingsvergunning tot stand zijn gekomen, zijn in dit bestemmingsplan meegenomen, zodat voor alle woningen sprake is van eenzelfde juridisch-planologische regeling.

## 1.2 *Ligging en begrenzing*

Het plangebied van dit bestemmingsplan bestaat uit twee deelgebieden. Het eerste deelgebied betreft het perceel van de voormalige basisschoollocatie aan de Doctor Willem Dreesstraat. Dit perceel staat kadastraal bekend als Heerewaarden, sectie C, nummer 2541. Ook het perceel met nummer 1697 maakt deel uit van het plangebied. De plangrens komt hier overeen met de kadastrale grenzen. Het tweede deelgebied betreft het perceel van de voormalige dorpshuislocatie op de hoek van de Maasdijk / Secretaris Janssenstraat. Dit perceel stond kadastraal bekend als Heerewaarden, sectie C, nummer 2613 en is inmiddels in meerdere percelen opgedeeld. Ook voor dit deelgebied geldt, dat de plangrens is gebaseerd op de van toepassing zijnde kadastrale grenzen. Voor beide deelgebieden geldt, dat de directe omgeving voornamelijk bestaat uit woongebied. Wel geldt voor de dorpshuislocatie dat aan de oostzijde een camping aanwezig is en aan de noordzijde bevinden zich in het historische lint naast de woonfunctie ook nog diverse bedrijfsactiviteiten en een horecavestiging.



Afbeelding 1: Ligging van het plangebied in Heerewaarden (links) en directe omgeving (rechts).

### 1.3 **Vigerend bestemmingsplan**

Zoals aangegeven, vormt het bestemmingsplan “Heerewaarden” momenteel het vigerend juridisch-planologisch kader. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad vastgesteld op 29 april 2010.

In dit bestemmingsplan is aan beide deelgebieden de bestemming ‘Maatschappelijk’ toegekend (zie afbeelding 2). Hierdoor zijn de gronden bestemd voor voorzieningen ten behoeve van openbaar bestuur, religie, verenigingsleven, cultuur, onderwijs, opvoeding, gezondheidszorg en openbare dienstverlening. Tevens mogen de gronden gebruikt worden voor bijbehorende voorzieningen, zoals tuinen, erven en parkeervoorzieningen. Op de gronden ter plaatse van de voormalige dorpshuislocatie is ook sprake van de functie-aanduiding ‘specifieke vorm van maatschappelijk - dorpsvoorziening’. Deze aanduiding maakt het mogelijk om de betreffende gronden naast de hiervoor genoemde maatschappelijke voorzieningen te gebruiken voor sociaal-economische voorzieningen. Dit zijn voorzieningen ten behoeve van het waarborgen en waar mogelijk vergroten van lokale maatschappelijk georiënteerde sociale en economische activiteiten en/of functies, zoals een (week)markt, bazaar, ruilbeurs, rommelmarkt.

Voor beide deelgebieden geldt, dat bebouwing alleen mag worden opgericht binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak. Dit bouwvlak mag niet volledig bebouwd worden. Ter plaatse van de voormalige schoollocatie geldt een maximum bebouwingspercentage van 40%. Voor de gronden ter plaatse van het voormalige dorpshuis geldt een percentage van 70%. De goot- en bouwhoogte is op beide locaties gemaximeerd op 4 respectievelijk 8 meter.

De gronden ter plaatse van de voormalige dorpshuislocatie zijn ook nog voorzien van enkele dubbelbestemmingen. Het gaat hierbij allereerst om de dubbelbestemming ‘Waarde – Beschermd Dorpsgezicht’, die is gericht op de instandhouding en versterking van de met de historische ontwikkeling samenhangende structuur en ruimtelijke kwaliteit van de historische dorpskern. Tevens is op een deel van deze locatie de dubbelbestemming ‘Waterstaat – Waterkering’ van kracht. Deze dubbelbestemming is gericht op de bescherming, het in stand houden en het onderhoud van de waterkering. Voor beide dubbelbestemmingen geldt, dat het verboden is om gronden te bebouwen zonder een vergunning.



Afbeelding 2: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan “Heerewaarden” (plangebied oranje omkaderd).

De beoogde woningbouwontwikkeling past niet binnen het in het bestemmingsplan “Heerewaarden” vastgelegde juridisch-planologische kader. De van toepassing zijnde bestemming ‘Maatschappelijk’ staat de bouw van woningen niet toe. Het bestemmingsplan “Heerewaarden” kent geen afwijkings- en/of wijzigingsbevoegdheid, waarmee de beoogde ontwikkeling planologisch mogelijk gemaakt kan worden.

#### 1.4 **Gekozen planopzet**

Dit bestemmingsplan biedt een juridisch-planologische regeling om de voorziene woningbouwontwikkeling mogelijk te maken. Deze regeling geschiedt door middel van de bindende planstukken, te weten de planregels en de verbeelding. Zij omvatten enerzijds een vertaling van de beleidsvoorwaarden (hoofdstuk 2) en anderzijds een juridisch kader voor de te realiseren ontwikkeling (hoofdstuk 3). De bindende planstukken worden nader onderbouwd met de toelichting op zowel de planregels als de verbeelding.

Wat betreft de planopzet sluit het bestemmingsplan aan op de gangbare systematiek binnen de gemeente Maasdriel, en het bestemmingsplan “Heerewaarden” in het bijzonder. Wel is het plan met inachtneming van de standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen (SVBP 2012) en het Informatie Model Ruimtelijke Ordening (IMRO 2012) vormgegeven.



## 2. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk worden de belangrijkste beleidsstukken aangehaald die betrekking hebben op Maasdriel en in het bijzonder die voor dit bestemmingsplan.

### 2.1 *Rijksbeleid*

*Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 2040 / Algemene Maatregel van Bestuur Ruimte (Barro)*

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 2040 (SVIR) vastgesteld. Deze visie vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het de ruimtelijke doelen en uitspraken in diverse documenten, zoals de agenda landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. De SVIR geeft daarmee een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op Rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw Rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

Door vaststelling van de SVIR geldt voor de ruimtelijke ordening in brede zin dat een aanzienlijk deel van de Rijkstaken is gedecentraliseerd. Alleen voor een beperkt aantal onderwerpen wordt de bevoegdheid om algemene regels te stellen ingezet. Voor deze onderwerpen zijn kaderstellende uitspraken opgenomen. Deze zijn zodanig geformuleerd, dat ze beperkingen stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Aangezien een structuurvisie geen bindende werking heeft voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld, zijn de nationale belangen uit de structuurvisie die juridische borging vragen opgenomen in de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte. Deze AMvB wordt aangeduid als het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en richt zich op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Daarnaast zorgt de AMvB voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

Het beleid met betrekking tot verstedelijking heeft het Rijk onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet' overgelaten aan de lagere overheden. Wel is sprake van een 'ladder' voor duurzame verstedelijking (gebaseerd op de 'SER-ladder'). Deze ladder is vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening en bestond oorspronkelijk uit drie treden. Per 1 juli 2017 is de ladder gewijzigd, waarbij de afzonderlijke treden zijn komen te vervallen. Daarnaast is het begrip 'actuele regionale behoefte' vervangen door 'behoefte'. De behoefte moet worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de beoogde ontwikkeling.

#### Doorwerking plangebied

Dit bestemmingsplan is erop gericht om binnen het plangebied in totaal 16 woningen te kunnen realiseren. Het betreft hier een lokale ontwikkeling die plaatsvindt in de bebouwde kom van Heerewaarden. De beoogde woningbouwontwikkeling kan gezien worden als het intensiever gebruiken van een locatie in bestaand dorpsgebied. De in het Barro gestelde 'doelen van nationaal belang' worden door de beoogde ontwikkeling niet beïnvloed.

Op 1 juli 2017 is het besluit tot wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening, in verband met de aanpassing van de ladder voor duurzame verstedelijking, in werking getreden. Met deze aanpassing zijn drie leden van artikel 3.1.6 van het Bro gewijzigd. In deze leden worden eisen gesteld aan de onderbouwing die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt. Het begrip 'actuele regionale behoefte' is daarbij vervangen door 'behoefte'. De behoefte moet worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de beoogde ontwikkeling.

Daarnaast geldt, dat toetsing van de ladder voor duurzame verstedelijking noodzakelijk is voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In artikel 1.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) wordt dit omschreven als een “ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen”. Uit een recente overzichtsuitspraak (ECLI:NL:RVS:2017:1724) omtrent de ladder blijkt, dat kleinschalige ontwikkelingen niet als een stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt. Een woningbouwlocatie bestaande uit niet meer dan elf woningen betreft een dergelijke kleinschalige ontwikkeling. De beoogde ontwikkeling betreft de realisatie van in totaal 20 woningen, waarvan 16 nieuwe eenheden, binnen het bebouwd gebied van Heerewaarden en dient daardoor aangemerkt te worden als een stedelijke ontwikkeling.

De beoogde woningbouwontwikkeling is opgenomen in het gemeentelijk woningbouwprogramma 2015-2025 (zie § 2.3). Dit woningbouwprogramma is opgesteld in samenwerking met de regio en goedgekeurd door de provincie Gelderland. Daarmee is aangetoond dat de beoogde ontwikkeling voorziet in een (regionale) behoefte. Omdat de beoogde ontwikkeling plaatsvindt op gronden die reeds voor andere stedelijke functies in gebruik zijn geweest, is geen sprake van nieuw ruimtebeslag. Gesteld wordt, dat de beoogde ontwikkeling juist bijdraagt aan een meer optimale benutting van de gronden binnen de kern Heerewaarden. Gesteld wordt, dat de beoogde ontwikkeling voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

## **2.2** *Provinciaal beleid*

### *Omgevingsvisie Gelderland*

De omgevingsvisie Gelderland is door Provinciale Staten op 9 juli 2014 vastgesteld, op 17 oktober 2014 in werking getreden en is op 1 januari 2018 op enkele onderdelen gewijzigd. In de Omgevingsvisie staan de hoofdlijnen van het provinciale beleid over onderwerpen als ruimte, water, mobiliteit, economie, natuur en landbouw.

Voor de uitvoering van de Omgevingsvisie werkt de provincie verder aan de lopende activiteiten op het terrein van onder andere ruimte, mobiliteit, natuur en water. In de Omgevingsvisie heeft de provincie twee doelen geformuleerd die de rol en de kerntaken van de provincie benadrukken:

- Een duurzame economische structuurversterking.
- Het borgen van de kwaliteit en de veiligheid van de leefomgeving.

Ten aanzien van het aspect ‘wonen’ streeft de provincie ernaar om vraag en aanbod op de woningmarkt met elkaar in balans te brengen en te houden. In de regionale woonagenda agenderen alle (relevante) partijen in een regio de regionale opgaven op het gebied van wonen. De provincie is één van de partijen. De agenda gaat onder meer over hoe partijen met elkaar invulling geven aan flexibiliteit, levensloopbestendigheid, betaalbaarheid, het aandeel “huur” en andere kwaliteiten waaraan behoefte is. De provincie maakt op regionale schaal afspraken met gemeenten en woningbouwcorporaties over de woningvoorraad op basis van een recente huishoudenprognose. De kwantitatieve regionale afspraken worden vastgelegd in het regionaal woonprogramma. Nieuwe woningen moeten inspelen op de toekomstige vraag.

### Doorwerking plangebied

De Omgevingsvisie is concreet uitgewerkt in de hierna beschreven Omgevingsverordening Gelderland. Deze bevat concrete regels, waaraan het initiatief wordt getoetst. De Omgevingsvisie zelf bevat geen aanduidingen, die voor dit bestemmingsplan van belang zijn.



### *Omgevingsverordening Gelderland*

Op 24 september 2014 hebben Provinciale Staten van Gelderland de Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld, die vervolgens op 18 oktober 2014 in werking is getreden. Ook deze is op 1 januari 2018 op enkele onderdelen gewijzigd. Ten opzichte van de Omgevingsvisie voorziet de Omgevingsverordening niet in nieuw beleid. De provincie zet de Omgevingsverordening als juridisch instrument in om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen op die onderdelen waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen te waarborgen of om te voldoen aan wettelijke verplichtingen. De regels uit de verordening zijn kaderstellend voor gemeenten bij het opstellen van bestemmingsplannen. Daarnaast worden de gebieden waarbinnen bepaalde regels gelden in de Omgevingsverordening concreet begrensd.

De verordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de provincie Gelderland. De regels en overige voorwaarden uit de verordening hebben onder meer betrekking op (nieuwe) woningbouwlocaties, (nieuwe) bedrijventerreinen, detailhandel, recreatieterreinen, land- en tuinbouw, natuur en landschap (Gelders Natuurnetwerk en Groene Ontwikkelingszones, Waardevol Open Gebied en Nieuwe Hollandse Waterlinie), waterwingebieden en duurzame energie.

De Omgevingsverordening bepaalt dat stedelijke ontwikkelingen in beginsel plaats vinden binnen bestaande gebouwen, in bestaand stedelijk gebied of door herstructurering. Ten aanzien van de ontwikkeling van woningen bepaalt de Omgevingsverordening dat dit plaats mag vinden indien het past binnen een door Gedeputeerde Staten goedgekeurd Kwalitatief Woningbouwprogramma (KWP).

#### Doorwerking plangebied

De Omgevingsverordening Gelderland bepaalt, dat stedelijke ontwikkelingen in beginsel plaats vinden in bestaande gebouwen, in bestaand stedelijk gebied of door herstructurering. Het plangebied ligt in het bestaand stedelijk gebied. Tevens maakt het beoogde bouwplan onderdeel uit van het door Gedeputeerde Staten goedgekeurde woningbouwprogramma Maasdriel (zie § 2.3). Het plangebied maakt daarnaast geen onderdeel uit van of heeft een negatieve effect op het Gelders Natuurnetwerk, de Groene Ontwikkelingszone of Natura 2000-gebieden. Het plan past dan ook binnen de provinciale Omgevingsverordening Gelderland en daarmee ook binnen de provinciale Omgevingsvisie.

## **2.3 Gemeentelijk beleid**

### *Structuurvisie Maasdriel*

In oktober 2011 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie en plan-MER Maasdriel vastgesteld. Hiermee wordt de gemeentelijke ambitie die is vastgelegd in de “Visie Maasdriel 2020+” verder uiteengezet en vastgelegd. De structuurvisie fungeert als een document op hoofdlijnen, dat kaderstellend is voor de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente.

De structuurvisie gaat niet expliciet in op de herontwikkeling van zowel de voormalige basisschool- als de dorps huislocatie in Heerewaarden. Wel wordt Heerewaarden in de structuurvisie en het bijbehorende Ruimtelijk Casco aangeduid als ‘bestaande kern’. Dergelijke kernen vervullen in de gemeente Maasdriel een belangrijke rol voor het accommoderen van nieuwe ruimtevraag. Hierbij gaat inbreiden voor uitbreiden, waarbij rekening moet worden gehouden met de kwaliteiten en mogelijkheden van de betreffende kern. Daarnaast is Heerewaarden aangemerkt als ‘kleine kern’, alwaar de nadruk ligt op de instandhouding van

de nog aanwezige voorzieningen en op dorpsvernieuwing. Hiermee kan de kwaliteit van de leefomgeving behouden blijven. De kern Heerewaarden wordt daarnaast gekenmerkt door wonen in rust, ruimte en groen. Er is hier specifieke aandacht voor de huisvesting van (alleenstaande) ouderen en jongeren.

#### Doorwerking plangebied

De beoogde herontwikkeling van de voormalige school- en dorpshuislocatie tot grondgebonden woningen betreft een inbreidingslocatie. Door het realiseren van nieuwe woningen in Heerewaarden wordt het draagvlak voor de aanwezige voorzieningen vergroot. Voor de beoogde woningen worden de volgende doelgroepen aangemerkt: starters, senioren, jonge gezinnen en 1-persoonshuishoudens. De beoogde ontwikkeling past binnen de kaders die volgen uit de gemeentelijke structuurvisie.

#### *Woonvisie Bommelerwaard 2016-2020 / Woningbouwprogramma Maasdriel 2015-2025*

In de Woonvisie Bommelerwaard 2016-2020 geven de gemeenten Maasdriel en Zaltbommel gezamenlijk hun woonbeleid voor de genoemde jaren weer en de visie vormt daarmee een richtinggevend kader voor het woonbeleid. Centraal in deze visie staat het behouden en versterken van een aantrekkelijk woonklimaat in de Bommelerwaard.

Ten aanzien van het woningbouwprogramma worden in de woonvisie diverse uitgangspunten gehanteerd. Zo is de aantoonbare lokale behoefte in de kernen leidend. Daarnaast is het wenselijk om te sturen op het kleinschalig en gefaseerd realiseren van woningbouw, zodat ruimte is voor bijsturen en het aansluiten op de werkelijke vraag. Ook hier wordt gesteld, dat inbreiding voor uitbreiding gaat. Daarnaast is het wenselijk om, daar waar mogelijk, leegstaand vastgoed te benutten voor woningbouw. Voor de gemeente Maasdriel geldt dat een groot deel van de woningvraag bestaat uit rijwoningen (koop) voor starters. Daarnaast is het wenselijk om bij nieuwbouw voldoende betaalbare woningen te realiseren die geschikt zijn voor meerdere doelgroepen, zoals senioren en 1-persoonshuishoudens.

In 2014 is door de provincie naar de Gelderse gemeenten gecommuniceerd, dat het aantal woningen de behoefte van de bevolkingsprognoses overstijgt en daarom de nieuwe woonbehoefte per gemeente geïnventariseerd en getoetst diende te worden. Deze toetsing heeft plaatsgevonden en op grond daarvan is het woningbouwprogramma Maasdriel 2015-2025 opgesteld. Dit woningbouwprogramma is op 14 april 2016 door de gemeenteraad vastgesteld. Het woningbouwprogramma is dynamisch. Onder invloed van tijd en omstandigheden kan het nodig zijn om het programma aan te passen.

#### Doorwerking plangebied

In het woningbouwprogramma Maasdriel 2015-2025 is zowel de locatie van het dorpshuis 'De Vrijheid' als de locatie van basisschool Tweestromen in Heerewaarden opgenomen. In dit programma is op elk van deze locaties voorzien in de bouw van tien woningen, waarvan de oplevering wordt verwacht in de periode 2020-2024. De totale netto toevoeging van deze locaties bedraagt op grond van dit woningbouwprogramma dan ook 20 woningen.

Dit bestemmingsplan ziet erop om op de voormalige locatie van basisschool Tweestromen 12 woningen te realiseren en op de locatie van het dorpshuis 'De Vrijheid' nog eens 8 (waarvan voor 4 woningen reeds een separate omgevingsvergunning is doorlopen). De onderlinge verdeling van de beschikbare 20 woningen tussen de twee locaties is ruimtelijk geen bezwaar en ten opzichte van de aantallen blijft de totale netto toevoeging ongewijzigd (namelijk 20 woningen). Vandaar dat gesteld wordt, dat de beoogde ontwikkeling past binnen het

woningbouwprogramma en daarmee ook voldoet aan de Regionale woningbouwprogrammering Rivierenland.

De beoogde woningen zijn gezien de omvang geschikt voor (alleenstaande) starters en/of ouderen. Daarmee wordt een bijdrage geleverd aan de wens uit de gemeentelijke woonvisie om meer woningen voor deze doelgroepen te realiseren. De beoogde ontwikkeling past dan ook binnen de doelstellingen uit de Woonvisie en binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma en sluit aan op het recent uitgevoerde woningbehoefte-onderzoek.

#### *Mobiliteitsplan Maasdriel 2020*

Het Mobiliteitsplan Maasdriel 2020 heeft als doel het bewerkstelligen van een goede bereikbaarheid, het verbeteren van de verkeersveiligheid en goede voorzieningen voor openbaar vervoer, fietsers en voetgangers. Verkeer en mobiliteit hebben nauwe raakvlakken met diverse andere vakdisciplines, waaronder de ruimtelijke ordening. Voor het aspect verkeer betekent dit, dat bij grootschalige ontwikkelingen aangesloten moet worden bij de bestaande ontsluitingsroutes. Belangrijk daarbij is dat de verkeersveiligheid overeind blijft en dat de verkeersafwikkeling op deze wegen acceptabel blijft. Indien noodzakelijk kunnen nieuwe ontsluitingsroutes worden aangelegd om beide uitgangspunten te kunnen behalen als gevolg van een ruimtelijke ontwikkeling.

Een van de andere uitgangspunten in het mobiliteitsplan is dat nieuwe (ruimtelijke) ontwikkelingen niet mogen leiden tot een onacceptabele verslechtering van de verkeers- en parkeersituatie. Ten aanzien van het aspect 'parkeren' zijn in de nota dan ook gemeentelijke parkeernormen opgenomen, die gebaseerd zijn op de CROW-publicatie 182. Momenteel wordt het Mobiliteitsplan geactualiseerd, waarbij voor woningen een nieuwe parkeernorm wordt gehanteerd van 2,3 parkeerplaatsen per woning.

#### Doorwerking plangebied

Het beoogde bouwplan behelst de realisatie van in totaal 20 woningen. Deze woningen worden ontsloten op het bestaande wegennetwerk van Heerewaarden. Gezien de huidige verkeersaantallen op deze wegen, leidt het extra verkeer dat door het bouwplan wordt gegenereerd niet tot problemen in de verkeersafwikkeling en de verkeersveiligheid.

Op grond van de gemeentelijke parkeernorm dienen in totaal  $20 \times 2,3 = 46$  parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. Binnen het plangebied zijn twee zogenaamde parkeerkoffers voorzien. Eén van deze koffers bevindt zich op het zuidoostelijke deel van de 'dorpshuis-locatie'. Hier zijn acht parkeerplaatsen voorzien. De tweede parkeerkoffer bevindt zich aan de achterzijde van de woningen die op de 'school-locatie' zijn voorzien. Deze koffer bestaat uit in totaal 20 parkeerplaatsen. Daarnaast beschikken enkele woningen over de mogelijkheid om op eigen terrein een auto te kunnen stallen. Ook worden langs de Doctor Willem Dreesstraat en de Maasdijk nog diverse langs- en haaksparkerplaatsen gerealiseerd, waardoor in totaal in het plangebied 47 parkeerplaatsen aanwezig zullen zijn (zie ook afbeelding 7). Daarmee wordt voldaan aan de parkeernorm die op grond van het Mobiliteitsplan Maasdriel 2020 van toepassing is en wordt tevens geanticipeerd op de nieuwe parkeernorm. De realisatie van deze parkeerplaatsen is in de planregels geborgd door artikel 14.1.



### 3. BESCHRIJVING VAN HET PLAN

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van het voornemen. Alvorens in te gaan op de beoogde ontwikkeling, wordt eerst ingegaan op de huidige situatie in (de directe omgeving van) het plangebied.

#### 3.1 *Omgeving en huidig gebruik*

Heerewaarden is een dorp dat tussen enerzijds de Bommelerwaard en anderzijds het Land van Maas en Waal ligt. Het betreft hier een soort overgangsgebied, daar waar de Maas en de Waal elkaar tot op enkele honderden meters naderen. Tegenwoordig wordt Heerewaarden tot de Bommelerwaard gerekend en maakt het sinds 1999 onderdeel uit van de gemeente Maasdriel. Van oudsher was Heerewaarden echter zelfstandig en hoorde het noch bij het Land van Maas en Waal, noch bij de Bommelerwaard. Het dorpsgebied strekte zich uit van de grens met Dreumel in het oosten tot aan de grens met Rossum in het westen. In het noorden vormde de Waal de grens. In het zuiden hoorde een gebied ten zuiden van de Maas bij Heerewaarden. Dat gedeelte stond bekend als De Bergen. Pas bij de grenswijziging per 1 januari 1958 tussen de provincies Gelderland en Noord-Brabant werd De Bergen gevoegd bij de gemeente Lith.

Heerewaarden wordt voor het eerst genoemd in het jaar 997 als 'Heriwarda'. In de Middeleeuwen ontwikkelt het dorp zich sterk door de gunstige ligging op de smalle oeverwalstrook tussen de Maas en de Waal. Door deze ligging had het dorp ook een bijzondere strategische positie, wat in de Tachtigjarige Oorlog resulteerde in de bouw van twee forten die momenteel nog in het landschap te zien zijn: Fort Sint-Andries en De Voorn. Vanwege de nabijheid van zoveel water ontwikkelde Heerewaarden zich tot een vissersdorp. Halverwege de jaren '50 van de vorige eeuw werden de visvangsten door toegenomen vervuiling van het rivierwater steeds minder. Ook de snellere scheepvaart op de Maas en de Waal zorgde voor veel schade aan het materiaal, waardoor uiteindelijk in de jaren '60 de meeste vissers uit het dorp waren verdwenen.

De huidige historisch-ruimtelijke structuur van Heerewaarden dateert van voor 1850. Een groot gedeelte van de bebouwing dateert echter van na die tijd. De structuur is typerend voor een gestrekt dorp in het landschapstype 'rivierengebied' en wordt bepaald door de Hogestraat en de Achterstraat/Maasdijk. Deze wegen liggen op een opgehoogde oeverwal. Uniek aan Heerewaarden is dat de oeverwal geen dijkprofiel heeft gekregen en dat de relatie met de rivier is gelegd door middel van vier naar de Maas aflopende stegen. Hierdoor bestaat een direct visueel en functioneel contact met de rivier. Het historische stratenpatroon is vrijwel geheel nog intact en functioneert ook nu nog als voornaamste ontsluitingsstructuur. De oorspronkelijke lintbebouwing en eerste uitbreidingen volgen naast het historische stratenpatroon ook de historische verkaveling. Bij de latere meer grootschalige uitbreidingen is de koppeling met de historische ondergrond in mindere mate aanwezig.

In de oude dorpskern van Heerewaarden is een groot aantal cultuurhistorisch waardevolle gebouwen aanwezig, waaronder het voormalige gemeentehuis uit 1891 en het polderhuis naast de kerk uit 1850. De authentieke bebouwing is voornamelijk gesitueerd aan de gebogen Hogestraat. Kenmerkend is ook de Noorderhoek, waar de bebouwing bestaat uit arbeiders- en visserswoningen, boerderijen en fabrikantenwoningen. Tussen het centrum en de Van Heemstraweg liggen de naoorlogse wijken, welke een scherp contrast vormen met het oude gedeelte. In deze delen hebben recentelijk enkele herstructureringsopgaven

plaatsgevonden. Omdat vooral de nieuwe bebouwing vanaf de doorgaande route waarneembaar is, liggen de cultuurhistorische waardevolle delen min of meer verborgen.



Afbeelding 3: Het huidige dorp Heerewaarden, met linksboven de Waal en rechtsonder de Maas.

Zoals aangegeven bestaat het plangebied uit twee deelgebieden, die beide redelijk centraal in Heerewaarden en nagenoeg direct ten zuiden van het historische centrum liggen.



Afbeelding 4: Ligging van de twee deelgebieden (oranje omkaderd) in Heerewaarden.

### *Locatie voormalig dorps huis “De Vrijheid”*

Het voormalige dorps huis “De Vrijheid” bevindt zich centraal in de kern Heerewaarden, op het kruispunt van de Hogestraat met de Maasdijk / Secretaris Janssenstraat. Het pand maakt dan ook deel uit van het historische lint langs deze wegen. Kadastraal staat het perceel bekend als Heerewaarden, sectie C, nummer 2613.

De bebouwing op het perceel bestaat uit meerdere gebouwdelen. Zo staat aan de zijde van de Secretaris Janssenstraat een bouwdeel, dat bestaat uit één bouwlaag met kap. Hierin is sprake van een podiumruimte, de soos en een grote zaal. Op het zuidelijk deel van het perceel staat een vergelijkbaar bouwdeel, dat dienst heeft gedaan als gymzaal. Beide bouwdelen zijn met elkaar verbonden door een uit één bouwlaag bestaand bouwdeel. In dit deel is de entree tot het gehele complex aanwezig, alsook kleed- en doucheruimten, magazijn, keuken en een kleine zaal. De aanwezige verouderde bebouwing neemt een groot deel van het perceel in beslag; de onbebouwde gronden zijn in gebruik als parkeervoorziening, stoep of als groenelement.



Afbeelding 5: Huidige bebouwing dorps huis vanaf Secretaris Janssenstraat (links) en Maasdijk (rechts).

De directe omgeving van het dorps huis betreft een gebied met een diversiteit aan functies. Aan de west- en zuidzijde is voornamelijk de woonfunctie aanwezig. Het betreffen hier voornamelijk vrijstaande woningen bestaande uit één bouwlaag met kap. Aan de oostzijde bevindt zich een camping annex jachthaven met zo’n 275 staanplaatsen en 150 ligplaatsen. Aan de noordzijde bevinden zich in het historische lint naast de woonfunctie ook een enkele horecavestiging (snackbar) en diverse bedrijfsactiviteiten, zoals een scheepswerf en een atelier. De omliggende bebouwing bestaat voornamelijk uit één bouwlaag met kap.

### *Voormalige locatie Tweestromenschool*

Aan de zuidwestzijde van het dorps huis is aan de overzijde van de Maasdijk het tweede deelgebied gelegen. Het betreft hier de voormalige locatie van de Tweestromenschool, die zich bevindt op de hoek van de Maasdijk met de Doctor Willem Dreesstraat. De ‘Tweestromenschool’ was gehuisvest in een één laags gebouw, opgebouwd uit zeshoekige basiselementen. Dit gebouw was plat afgedekt, al had het op één plek een pyramide-achtig accent. Het gebouw stond op het westelijk deel van het perceel; aan de zijde van de Maasdijk waren de gronden onbebouwd en in gebruik als schoolplein en grasveld. Zowel aan de Maasdijk als aan de Doctor Willem Dreesstraat was het schoolplein door een lage haag omzoomd. Het aanwezige gebouw voldeed niet meer aan de eisen van de tijd en was qua omvang ook te groot voor het aantal leerlingen dat er naar school ging.



Afbeelding 6: De voormalige Tweestromenschool.

Dit deelgebied wordt aan alle zijden omsloten door een woongebied. Aan de noordzijde betreffen het vrijstaande woningen die gericht zijn op de Secretaris Janssenstraat. Deze woningen bestaan voornamelijk uit één bouwlaag met kap. Aan de west- en zuidzijde betreffen het woningen die gericht zijn op de Doctor Willem Dresstraat. Op de direct aangrenzende percelen staan vrijstaande woningen. Iets verderop in de straat is ook sprake van twee-onder-één-kap- en rijwoningen. In bijna alle gevallen gaat het om bebouwing bestaande uit één bouwlaag met kap. Aan de oostzijde van het plangebied staan ook langs de Maasdijk nog diverse woningen. Enkele hiervan zijn met hun achterzijde naar de schoollocatie gericht. De overige woningen staan met de voorgevel gericht op de Maasdijk. In alle gevallen betreft het vrijstaande woningen, bestaande uit één bouwlaag met kap.

### **3.2 Planbeschrijving**

Uit de vorige paragraaf is duidelijk geworden dat de aanwezige bebouwing binnen beide deelgebieden niet meer voldeed aan de wensen van de gebruikers. Door de realisatie van een Multifunctioneel Centrum aan de Langestraat in Heerewaarden hebben de voormalige gebruikers van de dorps huislocatie en de basisschoollocatie een nieuw gebouw tot hun beschikking gekregen. De oude locaties zijn hierdoor leeg komen te staan en kunnen dan ook voor woningbouwontwikkeling ingezet worden. Dit bestemmingsplan maakt deze woningbouwontwikkeling mogelijk. Afbeelding 7 laat een schematische weergave van de beoogde bouwplan zien.

#### *Locatie voormalig dorps huis "De Vrijheid"*

Op het perceel van het voormalige dorps huis "De Vrijheid" zijn in totaal acht wooneenheden voorzien. Vier van deze woningen worden gerealiseerd in het deel van het voormalige dorps huis dat zich bevindt aan de zijde van de Secretaris Janssenstraat. Voor de benodigde verbouwactiviteiten is reeds een omgevingsvergunningprocedure doorlopen; deze woningen worden dan ook als bestaand aangemerkt. De overige vier woningen worden op het zuidelijk



deel van het perceel gerealiseerd. Hiervoor wordt de bestaande gymzaal en het éénlaagse bouwdeel gesloopt. De vier beoogde woningen worden gericht op het doorgaande deel van de Maasdijk. De goot- en bouwhoogte van deze woningen is gemaximeerd op 4 respectievelijk 10 meter.

Elke woning beschikt over een eigen tuin. Voor de vier woningen in het voormalige dorpshuis betreft het overwegend een achtertuin. De vier nieuw te bouwen woningen aan de zijde van de Maasdijk beschikken ieder over zowel een voor- als achtertuin. Twee van de acht wooneenheden hebben daarnaast de mogelijkheid om op het eigen woonperceel een auto te stallen. Voor de overige woningen geldt, dat binnen het plangebied parkeerplaatsen worden gerealiseerd.



Afbeelding 7: Schematische weergave van de beoogde woningbouwontwikkelingen.

#### *Voormalige locatie Tweestromenschool*

De bebouwing in dit deelgebied bestond uit het voormalige schoolgebouw en bijbehorende bouwwerken. Op het perceel zijn in totaal twaalf woningen voorzien, verdeeld over twee blokken. Het eerste blok is gericht op de Maasdijk en bestaat uit vijf woningen. Het tweede blok is gericht op de Doctor Willem Dreesstraat en bestaat uit zeven woningen. Voor beide blokken geldt, dat een verspringing in de gevelrooilijn aanwezig is. De goot- en bouwhoogte van alle woningen in dit deelgebied is gemaximeerd op 6 respectievelijk 11 meter.

Ook deze woningen beschikken ieder over een eigen tuin. Het gaat hierbij om zowel een voor- als achtertuin. De benodigde parkeerplaatsen zijn voornamelijk voorzien aan de achterzijde van de beoogde woningen. Om deze parkeerplaatsen met de auto te kunnen bereiken wordt een in-/uitrit-constructie voorzien aan de zijde van de Maasdijk; vanaf de Doctor Willem Dreesstraat kunnen deze parkeerplaatsen via een voetpad bereikt worden. Dit voetpad vormt ook een ontsluitingsmogelijkheid voor de achtertuinen van de woningen aan de Maasdijk. Naast de centrale parkeervoorziening zijn ook langs de Maasdijk en de Doctor Willem Dreesstraat nog enkele (langs)parkeerplaatsen voorzien. De noordelijke oksel van de kruising

van deze wegen wordt als openbare ruimte ingericht, waarbij het voetpad ook verlegd zal worden.

## 4. TOETSING AAN OMGEVINGSASPECTEN

In de volgende paragrafen worden de omgevingsaspecten behandeld die binnen de ruimtelijke ordening, en daarmee dus ook voor dit bestemmingsplan, van belang zijn. Veel aandacht gaat daarbij uit naar de milieuaspecten, aangezien de beleidsvelden milieu en ruimtelijke ordening de laatste decennia steeds meer naar elkaar toe zijn gegroeid. Het milieubeleid stelt randvoorwaarden aan ruimtelijke ontwikkelingen en is primair bedoeld om een zo optimaal mogelijke leefomgeving te realiseren.

Ten aanzien van onderstaande paragrafen moet opgemerkt worden, dat uitgegaan wordt van de realisatie van in totaal 20 woningen. In werkelijkheid maakt dit bestemmingsplan slechts 16 nieuwe woningen mogelijk, aangezien voor 4 woningen op het terrein van het voormalige dorpshuis reeds een omgevingsvergunningprocedure is doorlopen. Deze 4 woningen zijn in dit bestemmingsplan meegenomen, zodat voor alle woningen uiteindelijk sprake is van eenzelfde juridisch-planologische regeling.

### 4.1 **Water**

De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het uitvoeren van een watertoets betreft de waterbeheerders actief bij ruimtelijke besluitvormingsprocessen en geeft water een duidelijke plek binnen de ruimtelijke ordening. Het plangebied is gelegen in het beheersgebied van het waterschap Rivierenland.

#### *Beleidskader*

Uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen is dat deze voldoen aan het waterbeleid. Dit is vastgelegd in diverse beleidsdocumenten van Europees (Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) tot gemeentelijk niveau (Waterplan Maasdriel en gemeentelijk rioleringsplan). Ook het waterschap heeft zijn eigen beleid; dit is vastgelegd in het Waterbeheerprogramma 2016-2021 'Koers houden, kansen benutten'. Met dit programma wordt de lijn van het vorige waterbeheerplan doorgezet en blijft het waterschap op koers om het riviereengebied veilig te houden tegen overstromingen, om voldoende en schoon water te hebben en om het afvalwater effectief te zuiveren. Het waterschap speelt bij het waterbeheer in op veranderingen in de omgeving, zoals klimaatverandering. De doelen richten zich op de lange termijn. Zo moeten bijvoorbeeld de dijken in 2050 voldoen aan de nieuwe veiligheidsnormen en dient de waterkwaliteit in 2027 aan te sluiten bij de doelen uit de Kaderrichtlijn Water. Daarnaast beschikt het Waterschap Rivierenland over een verordening: de Keur voor waterkeringen en wateren. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels.

#### *Huidig watersysteem*

Vanuit waterstaatkundig oogpunt behoort Heerewaarden niet tot het deelstroomgebied Bommelerwaard, maar dient het beschouwd te worden als een aparte bemalingseenheid. Het grootste deel van deze bemalingseenheid is in gebruik voor landbouwdoeleinden. Andere vormen van landgebruik die voorkomen betreffen 'bebouwing en infra', 'natuur/bos' en water. In de bebouwde kom van Heerewaarden bedraagt de gemiddelde maaiveldhoogte zo'n 5 tot 7 meter boven NAP.

Bij een overschot aan oppervlaktewater kan het overtollige water onder vrij verval via Buitenpolder Heerewaarden uitwateren op het Kanaal van Sint Andries. De bemalingseenheid Heerewaarden beschikt niet over een (kunstmatige) wateraanvoer. De bemalingseenheid bestaat daarnaast uit drie verschillende peilgebieden, namelijk BOM561, BOM562 en BOM563. Het plangebied maakt onderdeel uit van het eerstgenoemde peilgebied. Zowel in de zomer- als in de winterperiode wordt hier peil gehanteerd van 2,6 meter boven NAP.

Het waterschap Rivierenland maakt voor wat betreft de oppervlaktewateren onderscheid in een A-, B- en C-status:

- A-wateren: van primair belang voor het waterbeheer en worden door het waterschap onderhouden;
- B-wateren: van secundair belang voor het waterbeheer en dienen door de aangrenzende eigenaren te worden onderhouden;
- C-wateren: wateren die van tertiair belang zijn voor het waterbeheer en waarvoor geen jaarlijkse onderhoudsplicht geldt.

In (de directe omgeving van) het plangebied zijn geen watergangen aanwezig.

Heerewaarden ligt ingeklemd tussen de rivieren de Waal en de Maas. Vanwege deze ligging bevinden zich in (de directe nabijheid van) het dorp ook enkele waterkeringen. De primaire waterkering langs de Waal ligt aan de noordwestzijde van de Van Heemstraweg (N322) en reikt niet tot het plangebied. De primaire waterkering langs de Maas loopt dwars door het dorp en volgt ongeveer de route Heggedijk – Maasdijk – Hogestraat – Heerwaardensestraat. Onderstaande afbeelding laat zien dat het deelgebied ter plaatse van de voormalige Tweestromenschool in zijn geheel binnen de buitenbeschermingszone ligt. Het deelgebied ter plaatse van het dorps huis “De Vrijheid” bevindt zich nagenoeg in zijn geheel binnen de kern- en beschermingszone van deze waterkering.



Afbeelding 8: Aanwezige waterkering + bijbehorende beschermingszones in omgeving plangebied.

Ter plaatse van het plangebied is sprake van een gemengd rioolstelsel. Dit betekent, dat het hemelwater en het huishoudelijk afvalwater gezamenlijk naar de zuivering worden getransporteerd.

#### *Toekomstig watersysteem*

Dit bestemmingsplan is erop gericht om op twee locaties in Heerewaarden nieuwe woningen te kunnen realiseren. Zo zijn op de voormalige locatie van de Tweestromenschool in totaal 12 woningen voorzien. Deze herontwikkeling leidt tot een toename van het verhard oppervlak. In de oorspronkelijke situatie was op dit perceel namelijk sprake van een verhard oppervlak van

circa 2.390 m<sup>2</sup> (bebouwing en verharding). Na realisatie is sprake van een verhard oppervlak van ongeveer 2.762 m<sup>2</sup>. Dit oppervlak is als volgt onder te verdelen:

- grondoppervlak beoogde woningen: 782 m<sup>2</sup>;
- bestrating (trottoir, ontsluitingsweg): 707 m<sup>2</sup>;
- parkeerplaatsen (halverharding, wegingspercentage 50%): 145 m<sup>2</sup>;
- achtertuinen beoogde woningen (wegingspercentage 90%): 915 m<sup>2</sup>;
- voortuinen beoogde woningen (wegingspercentage 30 %): 213 m<sup>2</sup>.

De toename van het verhard oppervlak in dit deelgebied bedraagt daarmee circa 372 m<sup>2</sup>.

De andere locatie betreft het perceel van het voormalige dorps huis “De Vrijheid”, alwaar in totaal 8 woningen zijn voorzien. In de oorspronkelijke situatie was op dit perceel sprake van een verhard oppervlak van circa 1.508 m<sup>2</sup> (bebouwing en verharding). Na realisatie is sprake van een verhard oppervlak van ongeveer 1.590 m<sup>2</sup>:

- grondoppervlak beoogde woningen: 519 m<sup>2</sup>;
- bestrating (trottoir, ontsluitingsweg): 358 m<sup>2</sup>;
- parkeerplaatsen (halverharding, wegingspercentage 50%): 56 m<sup>2</sup>;
- tuinen beoogde woningen (wegingspercentage 90%): 657 m<sup>2</sup>.

De toename van het verhard oppervlak in dit deelgebied bedraagt daarmee circa 82 m<sup>2</sup>.

Aangezien beide locaties binnen dezelfde bemalings- en peileenheden liggen, mogen de beoogde ontwikkelingen als één geheel beschouwd worden. Dit leidt er toe dat de beoogde bouwprojecten leiden tot een gezamenlijke toename van het verhard oppervlak met zo'n 454 m<sup>2</sup>. Het waterschap heeft als beleidsregel dat een toename van het verhard oppervlak kleiner dan 500 m<sup>2</sup> niet leidt tot een compensatieverplichting. Omdat deze grenswaarde niet wordt overschreden, is het treffen van compenserende maatregelen zodoende niet noodzakelijk.

Zoals uit afbeelding 8 valt op te maken, ligt de locatie van het voormalige dorps huis nagenoeg in z'n geheel binnen de kern- en beschermingszone van de aanwezige primaire waterkering langs de Maas. Omdat voor de bouw van de beoogde woningen qua funderingsdiepte wordt aangesloten op de diepte van de huidige nog aanwezige bebouwing en de beoogde ontwikkeling ook leidt tot minder verhard oppervlak ter plaatse, wordt gesteld dat de waterkerende functie van dit dijklichaam niet negatief wordt beïnvloed. Daarnaast wordt de aanwezige waterkering met dit bestemmingsplan beschermd door de opgenomen dubbelbestemming ‘Waterstaat – Waterkering’. Ook de beoogde herontwikkeling van de voormalige locatie van de Tweestromenschool zal op de waterkerende functie van het dijklichaam geen negatief effect hebben, ondanks dat deze locatie in zijn geheel in de buitenbeschermingszone ligt. Wel geldt, dat voor de bouw van de beoogde woningen in beide deelgebieden een Watervergunning op grond van de Keur benodigd is. Deze zal worden aangevraagd bij het waterschap Rivierenland.

De beoogde woningen worden uitgevoerd met een gescheiden rioolstelsel en worden aangesloten op het huidige rioolstelsel. Om diffuse verontreinigingen van water en bodem te voorkomen, is het voor de nieuwe bebouwing van belang om duurzame, niet-uitlogbare bouwmaterialen toe te passen. Zink, lood, koper en PAK's-houdende materialen mogen uitsluitend worden toegepast als deze worden voorzien van een coating.

#### *Overleg met de waterbeheerder(s)*

De gemeente Maasdriel werkt in overleg met alle betrokken waterbeheerders aan een gemeenschappelijke procedurele en inhoudelijke invulling van de Watertoets. In dit kader is de waterbeheerder betrokken bij het wettelijk vooroverleg in het kader van dit bestemmingsplan.

## 4.2 Milieuzonering en geurhinder

### *Milieuzonering*

De Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) heeft in haar uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" een handreiking geboden voor het toepassen van milieuzonering in de ruimtelijke planvorming. De milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe milieubelastende activiteiten (bijv. bedrijven) een passende locatie in de nabijheid van milieugevoelige functies (bijv. woningen) krijgen en dat milieugevoelige functies op een verantwoorde afstand van milieubelastende activiteiten gesitueerd worden.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie, te weten: geluid, geur, gevaar en stof. Daarnaast is milieuzonering gericht op nieuwe ontwikkelingen. Het is niet bedoeld voor het beoordelen van bestaande situaties waarbij gevestigde milieubelastende activiteiten en milieugevoelige functies op minder dan de richtafstand van elkaar staan. Met de handreiking kan worden bepaald wat de gewenste richtafstand is tussen de verschillende functies.

### Voormalige schoollocatie

De beoogde transformatie voorziet in de oprichting van 20 nieuwe woningen binnen een bestaand woongebied. Hiervan zijn 12 woningen voorzien op de voormalige locatie van de Tweestromenschool. Aangezien een basisschool in de VNG-uitgave wordt aangemerkt als een hinderveroorzakende activiteit, leidt de beoogde herontwikkeling tot een verbetering van het woon- en leefklimaat ter plaatse van de bestaande omringende woningen.

Voor de beoogde woningen op deze locatie geldt, dat de dichtstbijzijnde hindervolle activiteit een zuidoostelijk gelegen camping betreft. Een dergelijke inrichting wordt in de VNG-uitgave aangemerkt als een categorie 3.1-inrichting en kent voor het aspect geluid een richtafstand van 50 meter ten opzichte van een rustige woonwijk. De kortste afstand tussen deze camping en de beoogde woningen op de voormalige schoollocatie bedraagt circa 46 meter, waardoor net niet aan de richtafstand voldaan kan worden. Desondanks wordt deze kortere afstand acceptabel geacht, aangezien uit een uitgevoerd akoestisch onderzoek<sup>1</sup> blijkt dat het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ter plaatse van de beoogde woningen maximaal 42 dB(A) bedraagt. Ook de richtwaarden voor het piekniveau (dag-, avond- en nachtperiode) worden niet overschreden. Aan de richtafstand van 30 meter voor de aspecten 'geur' en 'gevaar' wordt zondermeer voldaan. Gesteld wordt, dat ter plaatse van de beoogde woningen sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat en dat de bouw ervan niet leidt tot belemmeringen in de bedrijfsvoering van de camping.

Ten noorden van dit deelgebied zijn op grond van de geldende bestemmingsplannen nog diverse andere hindervolle activiteiten toegestaan die mogelijk voor hinder kunnen zorgen. Het gaat hierbij om kantoren, dienstverlening, detailhandel en maatschappelijke voorzieningen. Daarnaast is het perceel aan de overzijde van Secretaris Janssenstraat voorzien van de functieaanduiding 'horeca', waardoor hier een horeca-inrichting van categorie 2 is toegestaan. In alle gevallen gaat het om inrichtingen die in de VNG-uitgave "Bedrijven en milieuzonering" worden aangemerkt tot milieucategorie 1 of 2. De grootste richtafstand bedraagt dan ook 30 meter. Aan deze richtafstand wordt voldaan.

---

<sup>1</sup> Kraaij Akoestisch Adviesbureau, Akoestisch onderzoek bestemmingsplan voormalige school en dorps huis te Heerewaarden, maart 2019, projectnummer BP.1903.R01.

### Voormalige locatie dorps huis

Net als een basisschool wordt ook het dorps huis aangemerkt al een hindervolle activiteit. Ook voor deze locatie geldt dus, dat de beoogde herontwikkeling leidt tot een afname van het aantal hindervolle activiteiten in de directe omgeving van de bestaande woningen.

In tegenstelling tot de schoollocatie maakt het perceel van het dorps huis deel uit van een oud bebouwingslint langs de Hogestraat / Maasdijk. In dit lint is van oudsher sprake van een mix aan functies; deze mix is ook nog steeds aanwezig. Het betreffen hier activiteiten behorende tot milieucategorie 1 en 2. Op grond van de VNG-uitgave kan de omgeving van dit deelgebied worden aangemerkt worden als een 'gemengd gebied', waardoor de richtafstanden met één afstandsstap verkleind mogen worden. Voor inrichtingen behorende tot milieucategorie 1 betekent dit, dat de hindercontour wordt verkleind van 10 naar 0 meter. Voor milieucategorie 2-inrichtingen bedraagt de contour dan 10 in plaats van 30 meter. In nagenoeg alle gevallen kan voldaan worden aan de gestelde richtafstanden.

Uitzondering betreft de hindercontouren behorende bij de eerder genoemde camping. Zowel de hindercontour voor 'geluid' (30 meter) als die voor 'geur' en 'gevaar' (10 meter) wordt overschreden, daar de kortste afstand tussen de camping en de beoogde woningen circa 5 meter bedraagt. Uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek blijkt, dat het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ter plaatse van de beoogde woningen maximaal 48 dB(A) bedraagt. Hiermee wordt voldaan aan de richtwaarde van 50 dB(A). Ook de richtwaarden voor het piekniveau (dag-, avond- en nachtperiode) worden niet overschreden. Geconcludeerd wordt, dat ondanks de korte afstand sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Ook kan worden gesteld dat de camping door de beoogde ontwikkeling niet in de bedrijfsvoering wordt belemmerd.

De hindercontouren voor de aspecten 'geur' en 'gevaar' bedragen ten opzichte van een gemengd gebied 10 meter. Voor de aspect 'geur' geldt, dat geurhinder alleen te verwachten is vanwege de gemeenschappelijke keuken / het restaurantgebouw op het campingterrein. Aangezien dit gebouw op circa 240 meter van de dorps huislocatie staat, wordt aan deze richtafstand voldaan. Geurhinder ter plaatse van de beoogde woningen wordt niet verwacht. De omvang van de hindercontour voor het aspect 'gevaar' wordt bij campings bepaald door de aanwezigheid van propaantanks. Voor zover bekend zijn op Camping Heerewaarden dergelijke tanks niet aanwezig, waardoor geen sprake is van een hindercontour. Het aspect 'gevaar' vormt daarmee geen belemmering.

Aan de Steeg 1 is daarnaast een zoneringsplichtige inrichting gevestigd (scheepswerf/metaal draaijerij) met een bijbehorende geluidszonering. De bij deze inrichting behorende geluidscintour reikt niet tot aan de beoogde woningen, zodat toetsing aan de normen uit de Wet geluidhinder niet noodzakelijk is. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is in het eerder aangehaalde akoestisch onderzoek wel aandacht besteed aan deze inrichting. Uit de rekenresultaten blijkt, dat de geluidsbelasting vanwege deze bedrijfsactiviteit ten hoogste 49 dB(A) bedraagt. Daarmee is sprake van een acceptabel akoestisch woon- en leefklimaat.

### Conclusie

Op grond van de VNG-uitgave wordt gesteld, dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat. Daarnaast worden de vergunde rechten van de aanwezige bedrijven niet ingeperkt. Het thema 'milieu zonering' leidt niet tot belemmeringen voor de herontwikkeling van het plangebied.

### *Geurhinder*

Aan de westzijde van de kern Heerewaarden bevindt zich op het perceel Langestraat 33 een veehouderijbedrijf. Op grond van de gemeentelijke geurverordening geldt voor de bebouwde kom een norm van  $2 \text{ ou}_E/\text{m}^3$ . Ten behoeve van het bestemmingsplan "Heerewaarden herziening 2015, MFC Bukestraat-Langestraat) is met een geuronderzoek deze contour in beeld gebracht. Deze contour reikt tot aan de woningen aan het Fruithof. Dit betekent, dat de met dit plan beoogde woningen ruimschoots buiten de  $2,0 \text{ ou}_E/\text{m}^3$ -contour liggen. Ten aanzien van de achtergrondconcentratie is in het betreffende geuronderzoek gesteld dat deze niet beschouwd hoeft te worden, omdat geen sprake is van verdere relevante veehouderijen. Geconcludeerd wordt, dat wordt voldaan aan de geldende norm op grond van de gemeentelijke geurverordening. Het aspect 'geur' vormt geen belemmering voor de beoogde herontwikkeling.

## **4.3 Geluid**

Geluidhinder kan ontstaan door verschillende activiteiten. In de Wet geluidhinder zijn geluidsnormen opgenomen voor wegverkeerslawaai, railverkeerslawaai en industrielawaai. Deze normen geven de hoogst acceptabele geluidsbelasting bij geluidsgevoelige functies zoals woningen. Bij het bepalen van de maximaal toegestane geluidsbelasting maakt de Wet onderscheid tussen bestaande situaties en nieuwe situaties. Nieuwe situaties zijn nieuw te bouwen geluidsgevoelige functies of nieuwe geluidhinder veroorzakende functies.

### *Wegverkeerslawaai*

Het beoogde bouwplan leidt tot de realisatie van nieuwe geluidsgevoelige objecten, namelijk woningen. Deze liggen niet binnen de toetsingszone van zoneplichtige wegen; de dichtstbijzijnde zoneplichtige weg betreft namelijk de N322 die op circa 300 meter afstand ligt. De bijbehorende geluidzone reikt daardoor niet over de beoogde woningen. Toetsing aan de uit de Wet geluidhinder volgende grenswaarden voor wegverkeerslawaai is dan ook niet aan de orde.

Wel is in het kader van een goede ruimtelijke ordening in het eerder aangehaalde akoestisch onderzoek (zie voetnoot 1) inzicht gegeven in de geluidbelasting vanwege de in de directe omgeving van het plangebied aanwezige 30 km/h-wegen: Maasdijk, Doctor Willem Dreesstraat, Secretaris Janssenstraat (inclusief Hogestraat). Uit de rekenresultaten blijkt, dat de berekende geluidsbelastingen in alle gevallen minder dan 48 dB bedraagt. Analoog aan de systematiek van de Wet geluidhinder is daardoor sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

### *Overige geluidsbronnen*

Het plangebied ligt niet gelegen binnen de toetsingszone van een spoorweg of binnen de geluidzone van een gezoneerd industrieterrein. Vandaar dat een nadere beschouwing van deze geluidsbronnen niet aan de orde is. Voor wat betreft de geluidshinder vanwege de nabijgelegen camping en scheepswerf/metaaldraaij wordt verwezen naar § 4.2.

### *Conclusie*

Op basis van het uitgevoerde akoestisch onderzoek wordt geconcludeerd, dat ter plaatse van de beoogde woningen sprake is van een akoestisch aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het aspect 'geluid' staat realisatie van de beoogde woningen daarom niet in de weg.



#### **4.4 Luchtkwaliteit**

Voor een aantal stoffen in de lucht gelden wettelijke grenswaarden die zijn vastgelegd in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (de zogenaamde Wet luchtkwaliteit). De normen zijn gesteld ter bescherming van de gezondheid van de mens. De luchtkwaliteit dient in zijn algemeenheid, met uitzondering van de werkplek, bepaald te worden. Het ontstaan van nieuwe knelpunten moet worden voorkomen. De gemeente toetst daartoe nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen expliciet aan de normen uit de Wet luchtkwaliteit. Is de verwachting dat de ontwikkeling zal leiden tot overschrijding van de normen, dan wordt naar een zodanig (technisch en/of planologisch) alternatief gezocht dat wordt voldaan aan de normen.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze projecten kunnen zonder toetsing aan de luchtkwaliteitsnormen worden uitgevoerd. Een project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de grens van 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie fijn stof en stikstofdioxide niet wordt overschreden. In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Ten aanzien van een woningbouwlocatie is in de regeling gesteld, dat de volgende situaties niet in betekenende mate bijdragen:

- Netto niet meer dan 1.500 woningen in geval van één ontsluitingsweg.
- Netto niet meer dan 3.000 woningen in geval van twee ontsluitingswegen met gelijkmatige verkeersverdeling.

Dit bestemmingsplan maakt de bouw van 20 woningen mogelijk. De beoogde ontwikkeling valt daarmee ruimschoots binnen de categorie ontwikkelingen die niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie luchtverontreinigende stoffen. Omdat binnen een straal van 1.000 meter vanaf het plangebied geen nieuwe grootschalige ontwikkelingen plaatsvinden die voor de verkeersontsluiting gebruik maken van dezelfde wegen als de beoogde ontwikkeling, is geen sprake van een gezamenlijke ontsluitingsweg. De anticumulatieregeling is daardoor niet van toepassing. De beoogde ontwikkeling wordt dan ook als niet in betekenende mate beschouwd. Het uitvoeren van een luchtkwaliteitsonderzoek is niet noodzakelijk en het plan voldoet aan de Wet luchtkwaliteit.

#### **4.5 Externe veiligheid**

Externe veiligheid heeft betrekking op locaties waar een ongeval met gevaarlijke stoffen kan plaatsvinden, waardoor personen die geen directe relatie hebben tot de risicovolle activiteit zouden kunnen komen te overlijden. Bij een ruimtelijke besluit voor het toelaten van (beperkt) kwetsbare objecten moet worden getoetst aan risiconormen en veiligheidsafstanden. Dit is met name relevant op korte afstand van risicobronnen. Indien een (beperkt) kwetsbaar object wordt toegelaten binnen het invloedsgebied van een belangrijke risicobron, moet ook het groepsrisico worden verantwoord. Bovendien is het van belang om af te wegen in hoeverre nieuwe risicobronnen binnen een plangebied worden toegestaan.

Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet voor externe veiligheid worden vastgesteld of het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van specifieke risicovolle inrichtingen, relevante transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen of relevante buisleidingen. Toetsingskaders zijn het "Besluit externe veiligheid inrichtingen" (Bevi), het "Besluit externe veiligheid transportroutes" (Bevt) en het "Besluit externe veiligheid buisleidingen" (Bevb). Daarnaast zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit milieubeheer

veiligheidsafstanden genoemd die rond stationaire risicobronnen, niet zijnde een Bevi-inrichting, moeten worden aangehouden.

#### *Risicovolle bedrijven*

Dit bestemmingsplan voorziet niet in de oprichting van risicovolle activiteiten, zoals Bevi-activiteiten binnen de beoogde bestemming "Wonen". Dergelijke activiteiten passen ook niet binnen deze bestemming. Uit de regionale signaleringskaart externe veiligheid blijkt verder dat het plangebied niet ligt binnen het invloedsgebied van een Bevi inrichting of de veiligheidsafstanden van andere stationaire risicobronnen. Hierdoor is geen verantwoording van het groepsrisico nodig vanwege risicovolle inrichtingen.

#### *Vervoer gevaarlijke stoffen*

Uit de regionale signaleringskaart externe veiligheid blijkt, dat het aspect externe veiligheid relevant is vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Waal en de Maas. Het plangebied ligt namelijk binnen het invloedsgebied van deze transportroutes, waarbij personen kunnen overlijden als rechtstreeks gevolg van een zwaar ongeval met toxische stoffen. Het plangebied ligt echter buiten een veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied.

De dorps huislocatie op de hoek Secretaris Janssenstraat / Maasdijk ligt op minimaal 150 meter van de Maas, dus net binnen de meest relevante zones voor het groepsrisico (de 200 meter zones). De schoollocatie op de hoek Doctor Willem Dreesstraat / Maasdijk ligt wel buiten de 200 meter zone.

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

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

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

Veiligheidsregio Gelderland-Zuid heeft op 13 mei 2019 aangegeven, dat in dit geval sprake is van een situatie, waarvoor onderstaande verantwoordingsstekst kan worden gehanteerd. Relevant hierbij is ook dat het ruimtelijke besluit geen betrekking heeft op het mogelijk maken van een (nog niet aanwezig) "bijzonder kwetsbaar object", bestemd voor verminderd zelfredzame personen.

#### Bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval

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

#### Mogelijkheden tot zelfredzaamheid

Bij een calamiteit, waarbij toxische stoffen (kunnen) vrijkomen, is het belangrijk dat de aanwezigen in het plangebied worden geïnformeerd hoe te handelen bij dat incident. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde waarschuwings- en alarmeringspalen (WAS-palen) of NL-alert. Bij het genoemde incidentscenario is het advies om te schuilen in een gebouw en de ramen, deuren en ventilatieopeningen te sluiten. In het plangebied zijn voldoende mogelijkheden aanwezig om dit advies tijdig op te volgen.

### *Buisleidingen*

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

### *Conclusie*

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

## **4.6 Bodem**

De Wet bodembescherming (Wbb) vormt het wettelijk kader bij de bepaling van de mate en de ernst van een bodemverontreiniging. Conform de Wbb wordt op grond van de mate en omvang van een verontreiniging in grond en/of grondwater bepaald of sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Hierop is de principiële noodzaak tot sanering gebaseerd. In de Wbb wordt op basis van risico's voor mens en ecosysteem onderscheid gemaakt tussen spoedeisende en niet spoedeisende sanering. Bij eerst genoemde dient binnen vier jaar aangevangen te worden met de sanering; bij laatstgenoemde kan gewacht worden totdat op de locatie een herinrichting en/of bestemmingswijziging aan de orde is.

Ter plaatse van het plangebied zijn diverse bodemonderzoeken uitgevoerd. Zo is het deelgebied ter plaatse van het voormalige dorpshuis in 2015 onderworpen aan een bodemonderzoek<sup>2</sup>. Omdat een bodemonderzoek een houdbaarheidstermijn heeft van ten hoogste vijf jaar en in de periode 2015 tot heden geen bodembedreigende activiteiten ter plaatse hebben plaatsgevonden, wordt het uitgevoerde onderzoek als actueel beschouwd. Uit dit onderzoek blijkt, dat in de bodem alleen sprake is van een lichte bodemverontreiniging en dat enkel zeer plaatselijk (in één grondmonster) zink boven de tussenwaarde aanwezig is. Het grondwater is licht verontreinigd met molybdeen; dit betreft vermoedelijk een verontreiniging van natuurlijke oorsprong. Ondanks de conclusie in het onderzoek van 2015 dat de aanwezige bodemkwaliteit geen aanleiding vormt voor een nader bodemonderzoek, heeft recentelijk een nader onderzoek<sup>3</sup> naar de eerder aangetroffen verhoogde zinkgehalte plaatsgevonden. Met dit onderzoek is ter plaatse van één boring wederom een licht verhoogde gehalte voor zink aangetoond, waarbij de index hoger dan 0,5 is. Ter plaatse van de omliggende boringen zijn geen noemenswaardige verhoogde gehalten voor zink aangetoond. Geconcludeerd wordt, dat geen sprake is van een ernstige bodemverontreiniging; sanerende maatregelen zijn niet aan de orde.

Ook ter plaatse van de voormalige locatie van de Tweestromenschool is in 2015 een bodemonderzoek<sup>4</sup> uitgevoerd dat nog als actueel beschouwd kan worden. Uit dit onderzoek blijkt, dat in de grond geen verontreinigingen zijn aangetroffen. Het grondwater is licht

---

<sup>2</sup> Geofoxx, Verkennend en aanvullend bodemonderzoek Secr. Janssenstraat 1 te Heerewaarden, december 2015, projectnummer 20152811/WWIJ.

<sup>3</sup> Verhoeven Milieutechniek, Nader bodemonderzoek naar een eerder aangetroffen verhoogd gehalte voor zink aan de Secretaris Janssenstraat 1-1c Heerewaarden, juni 2019, referentie B19.7479/Brfrpp-01/HD.

<sup>4</sup> Geofoxx, Verkennend bodemonderzoek Maasdijk 10-a te Heerewaarden, december 2015, projectnummer 20152811/WWIJ.

verontreinigd met barium; dit betreft vermoedelijk een verontreiniging van natuurlijke oorsprong.

Op grond van de uitgevoerde bodemonderzoeken wordt geconcludeerd, dat de aanwezige bodemkwaliteit naar verwachting geschikt is voor het beoogde gebruik als 'wonen met tuin'. Op verzoek van de Omgevingsdienst Rivierenland worden momenteel nog enkele aanvullende bodem- en asbestonderzoeken uitgevoerd. Mocht hieruit blijken dat sprake is van een verontreiniging en daarmee van een saneringsopgave, dat wordt hieraan gehoor gegeven. Hiervoor zijn financiële middelen beschikbaar. Daarmee staat de huidige bodemkwaliteit de beoogde herontwikkeling niet in de weg.

#### 4.7 Archeologie en cultuurhistorie

##### Archeologie

Op grond van de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) dient de gemeente rekening te houden met de in grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten. Het opnemen van gemeentelijke richtlijnen bij het uitvoeren van archeologisch bureauonderzoek biedt duidelijkheid en zekerheid wanneer rapporten moeten worden overlegd en welke informatie en gegevens moeten worden aangereikt.

Maasdriel heeft in 2013 het als onderdeel van het gemeentelijk archeologiebeleid een archeologische beleidskaart opgesteld. Op deze kaart is het gehele perceel van het dorps huis aangemerkt als 'waarde-archeologie 3' (zie afbeelding 9). Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek voorafgaand aan het uitvoeren van bodemversturende werkzaamheden is noodzakelijk, mits deze werkzaamheden een oppervlak beslaan van 500 m<sup>2</sup> of meer én leiden tot een minimale verstoringsdiepte van 30 centimeter beneden maaiveld. Deze archeologische verwachtingswaarde is ook van toepassing op het oostelijk deel van het voormalige perceel van de Tweestromenschool. Het overige deel van dit perceel is aangemerkt als 'waarde-archeologie 6'. Hier is archeologisch onderzoek benodigd als sprake is van versturende bodemwerkzaamheden met een oppervlak van 5.000 m<sup>2</sup> of meer én leiden tot een minimale verstoringsdiepte van 30 centimeter beneden maaiveld.



Afbeelding 9: Uitsnede gemeentelijke archeologische beleidskaart (plangebied oranje omkaderd).

Voor het deel van het plangebied dat is aangemerkt als 'waarde-archeologie 6' geldt, dat de gestelde grenswaarde ten aanzien van het oppervlak (5.000 m<sup>2</sup>) door de beoogde ontwikkeling niet wordt overschreden. De beoogde woningen hebben hier namelijk een gezamenlijk oppervlak van 425 m<sup>2</sup>. Het is dus niet noodzakelijk om op deze gronden een archeologisch onderzoek uit te voeren.

De gronden die zijn aangemerkt als 'waarde-archeologie 3' betreffen een klein deel van de voormalige locatie van de Tweestromenschool en het volledige perceel van het voormalige dorpshuis. Op deze gronden zijn in totaal 12 woningen voorzien, waarvan voor vier woningen geen bodemversturende activiteiten benodigd zijn. Deze woningen zijn namelijk voorzien in een deel van het bestaande dorpshuis. De overige acht woningen hebben een gezamenlijk grondoppervlak van 457 m<sup>2</sup>. De van toepassing zijnde grenswaarde inzake het verstoringsoppervlak (500 m<sup>2</sup>) wordt daarbij naar verwachting niet overschreden. Daarnaast worden de woningen op een dusdanige wijze gebouwd, dat de benodigde bodemversturende werkzaamheden niet dieper reiken dan de fundering van de huidige aanwezige bebouwing. De diepere eventuele onverstoorde bodemlagen en daarmee eventuele aanwezige archeologische relictten worden dan ook niet aangetast. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is vooralsnog niet noodzakelijk. Wel is ter bescherming van eventuele aanwezige archeologische waarden een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' opgenomen. Indien tijdens de omgevingsvergunningaanvraag blijkt dat de grenswaarden alsnog worden overschreden, dient op basis van deze dubbelbestemming alsnog een archeologisch rapport overlegd te worden.

#### *Cultuurhistorie*

Het perceel van het voormalige dorpshuis maakt onderdeel uit van het beschermd dorpsgezicht 'Heerewaarden'. De volgende beschermingsgronden zijn in de toelichting behorende bij dit aanwijzingsbesluit genoemd:

- In Heerewaarden is de oeverwal weliswaar opgehoogd, maar een dijkprofiel is daarbij niet ontstaan. Het dorp is daardoor geen dijkdorp geworden, maar heeft een structuur die vergelijkbaar is met een binnendijs gelegen, incompleet gestrekt dorp. De stegen die vanaf de Hogestraat naar de Maas lopen, maken van Heerewaarden echter een duidelijk op de rivier betrokken dorp. Deze combinatie is voor Nederland uniek en de hierin gelegen historisch-stedenbouwkundige waarde is de primaire reden voor de aanwijzing tot beschermd gezicht.
- De aanwezigheid van herkenbare restanten van het waterstaatkundige verleden, zoals de overlaat en de vluchtheuvels.
- Het bebouwingsbeeld van Heerewaarden, waaraan zowel het verleden als een dorp van vissers en landbouwers, alsook de transformatie tot een dorp van steenfabrikanten en arbeiders rond de eeuwwisseling is af te lezen.

De beoogde herontwikkeling van het perceel van het voormalige dorpshuis heeft geen negatieve effecten op de reeds in Heerewaarden aanwezige structuur, aangezien bestaande belangrijke structuren niet worden aangepast. Ook het omringende cultuurlandschap en het bebouwingsbeeld langs de Hogestraat wordt door deze transformatie niet aangetast. De beoogde ontwikkeling leidt er zelfs toe dat een deel van het dorpshuis voor de toekomst behouden blijft. Het aspect 'cultuurhistorie' vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde transformatie.

#### **4.8 Ecologie**

De Nederlandse natuurbescherming kent twee aspecten, te weten gebieds- en soortbescherming.

### *Gebiedsbescherming*

Eén van de belangrijkste kaders voor gebiedsbescherming wordt sinds 1 januari 2017 gevormd door de Wet natuurbescherming. Deze wet regelt de bescherming van gebieden die als Natura 2000-gebied zijn aangewezen. Wanneer in of in de directe nabijheid van een dergelijk gebied een activiteit plaatsvindt die leidt tot nadelige gevolgen voor het natuurgebied, dan dient hiervoor een vergunning te worden aangevraagd. Daarnaast bestaan gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland (voorheen Ecologische Hoofdstructuur); die gebieden worden beschermd via het ruimtelijk ordeningsrecht (Barro en/of provinciale structuurvisies).

Uit een uitgevoerde quickscan<sup>5</sup> blijkt, dat het perceel van het voormalige dorps huis geen deel uitmaakt van een natuurgebied met een beschermde status, zoals Natura 2000. Ook maakt het geen deel uit van het Natuurnetwerk Nederland en is het niet aangemerkt als weidevogelgebied. Voor het voormalige perceel van de Tweestromenschool kunnen dezelfde conclusies getrokken worden. Deze gebieden worden door het beoogde bouwplan dan ook niet in omvang aangetast.

Het beoogde bouwplan leidt niet tot een extra stikstofdepositie ter plaatse van de omliggende Natura 2000-gebieden. Na realisatie van de beoogde woningen zal namelijk sprake zijn van een afname van stikstofuitstoot, omdat:

- de beoogde woningen ‘all-electric’ (gasloos) worden uitgevoerd, terwijl de oorspronkelijke bebouwing in het plangebied (dorps huis en Tweestromenschool) voorzien waren van diverse gasketels; én
- het aantal verkeersbewegingen als gevolg van het bouwplan afneemt. Op basis van de kencijfers van het CROW, uitgaande van een ‘weinig tot niet-stedelijk gebied’ en ‘rest bebouwde kom’, genereren de basisschool en dorps huis gezamenlijk zo’n 288 autoritten per etmaal. De beoogde woningen leiden tot een ritgeneratie van maximaal 164 autoritten per etmaal. Het bouwplan leidt dan ook tot een afname van het aantal autoritten met 124 bewegingen.

Gesteld wordt, dat negatieve effecten door stikstofdepositie als gevolg van het beoogde bouwplan redelijkerwijs uit te sluiten zijn. Dit blijkt ook uit een uitgevoerde AERIUS-berekening<sup>6</sup>. Het uitvoeren van een nadere beoordeling en/of het treffen van een compensatieplan is daardoor niet aan de orde.

### *Soortbescherming*

Ook het aspect ‘soortbescherming’ vindt sinds 1 januari 2017 zijn wettelijk kader in de Wet natuurbescherming; deze wet beschermt de in deze wet aangemerkte soorten planten en dieren, ongeacht waar die zich bevinden. Om de instandhouding van de beschermde soorten te waarborgen moeten negatieve effecten op de instandhouding worden voorkomen. Hiertoe zijn in de wet verschillende verbodsbepalingen geformuleerd en zijn de soorten onderverdeeld in twee groepen:

- strikt beschermde soorten, volgend uit de Vogel- en Habitatrichtlijn;
- alle overige beschermde soorten, waaronder die uit de Rode Lijst.

---

<sup>5</sup> Inventarium Flora en Fauna, Quickscan dorps huis sloop Heerewaarden, augustus 2018.

<sup>6</sup> Buro Maerlant, Bestemmingsplan “Woningbouw school- en dorps huislocatie” Heerewaarden; toelichting Aeriuss-berekening, oktober 2019.

### Dorpshuislocatie

Uit de eerder aangehaalde quickscan blijkt dat in het plangebied de volgende beschermde diersoorten verwacht worden c.q. aanwezig zijn:

- vleermuizen;
- vogels.

Hieronder wordt nader op deze diersoorten ingegaan. In het plangebied worden vanwege het ontbreken van een geschikt leefgebied andere diersoorten niet verwacht; uitzonderingen betreffen algemeen voorkomende diersoorten. Hiervoor geldt echter op basis van de provinciale verordening een vrijstelling.

#### Vleermuizen

In de omgeving van het plangebied zijn diverse soorten vleermuizen waargenomen. De aanwezige bebouwing op de dorpshuislocatie is als verblijfplaats als geschikt beoordeeld. Zo zijn met name onder de dakpannen kieren en/of spleten waargenomen die voor vleermuizen toegankelijk zijn. Vandaar dat een nader onderzoek<sup>7</sup> naar vleermuizen heeft plaatsgevonden. Hieruit blijkt, dat in de te slopen gebouwdelen geen verblijfplaatsen aanwezig zijn. Dit deelgebied heeft daarnaast geen belangrijke waarde als foerageergebied of als onderdeel van een vliegroute. De beoogde herontwikkeling leidt dan ook niet tot een overtreding van de Wet natuurbescherming voor wat betreft de soortgroep 'vleermuizen'.

#### Vogels

In / nabij het plangebied kunnen diverse algemene vogelsoorten waargenomen worden, zoals onder andere pimpelmees, koolmees, ekster, merel, winterkoning, kauw, ringmus en witte kwikstaart. Het betreffen allen uiterst algemene soorten van categorie 5, waarvan nesten niet jaarrond beschermd zijn als voldoende alternatieven aanwezig zijn. In de omgeving zijn ruimschoots alternatieven aanwezig, zodat geen sprake is van bijzondere ecologische redenen op basis waarvan sprake is van jaarronde bescherming. Door met de werkzaamheden rekening te houden met het broedseizoen, worden effecten op eventuele broedende vogels eenvoudig voorkomen.

De aanwezige bebouwing in dit deelgebied is daarnaast als geschikt beoordeeld als verblijfplaats voor de huismus en de gierzwaluw. Vandaar dat voor deze soorten een nader onderzoek heeft plaatsgevonden. Uit het onderzoek<sup>8</sup> naar de huismus blijkt, dat in de directe omgeving van het plangebied diverse huismussen zijn waargenomen. De bebouwing in het deelgebied werd daarbij alleen gebruikt als overzichtsplaats. Ook van nestgedrag is in het deelgebied geen sprake; wel zijn direct ten zuiden van de projectlocaties nesten aanwezig. Deze nesten worden door de beoogde herontwikkeling niet verstoord. Ook voor de gierzwaluw<sup>9</sup> blijkt, dat op de dorpshuislocatie geen nesten zijn aangetroffen. De beoogde herontwikkeling leidt dan ook niet tot een overtreding van de Wet natuurbescherming voor wat betreft deze vogelsoorten. Nesten en/of potenties van uilen of overige jaarrond beschermde soorten werden niet aangetroffen.

---

<sup>7</sup> Inventarium Flora en Fauna, Vleermuizenonderzoek dorpshuis Heerewaarden, mei 2019.

<sup>8</sup> Inventarium Flora en Fauna, Huismussenonderzoek dorpshuis Heerewaarden, mei 2019.

<sup>9</sup> Inventarium Flora en Fauna, Nader onderzoek gierzwaluw dorpshuis Heerewaarden, zonder datum.

#### Locatie Tweestromenschool

Het voormalige perceel van de Tweestromenschool is niet in de quickscan meegenomen. De eerder aanwezige opstallen en groenstructuren zijn echter reeds verwijderd, waardoor het terrein er braakliggend bij ligt. Hier zijn dan ook geen beschermden dier- en plantensoorten te verwachten. Zo ontbreken voor strikt beschermden vogels en vleermuizen geschikte broed- / verblijfplaatsen en biedt het perceel weinig potentie als foerageergebied. Een braakliggend terrein kan eenvoudig door de rugstreepd gekoloniseerd worden, echter van deze soort ontbreken waarnemingen in de directe nabijheid. Ook andere reptielen en amfibieën worden niet verwacht. Mogelijk dat op het perceel algemeen voorkomende zoogdieren aanwezig kunnen zijn, zoals mol, egel en diverse muizen, maar voor dergelijke soorten geldt een algehele vrijstelling.

#### *Conclusie*

Op verzoek van de Omgevingsdienst Rivierenland worden enkele onderzoeken momenteel nog tekstueel herzien. Dit zal echter niet leiden tot andere conclusies. Vandaar dat wordt gesteld, dat op basis van deze onderzoeken geconcludeerd kan worden, dat de Wet natuurbescherming geen belemmering vormt voor de beoogde herontwikkeling van het plangebied.

#### **4.9 Duurzaamheid**

Duurzaamheid is onder andere zodanig bouwen, renoveren en beheren dat, gedurende de hele kringloop van het bouwwerk en de gebouwde omgeving, het milieu en de menselijke gezondheid zo min mogelijk negatieve effecten ondervinden. Het begrip duurzaamheid speelt op verschillende schaalniveaus een rol, zowel op het niveau van de stad, de wijk als het gebouw.

Duurzaamheid is een speerpunt van de gemeente Maasdriel. Het duurzaamheidsprogramma 2017-2020 is in juli 2017 door de gemeenteraad vastgesteld en is leidend voor de uitvoering van duurzaamheid binnen de gemeente. Centraal in deze visie staat de gemeentelijke duurzaamheidsambitie voor de periode 2017 tot en met 2020. De focus hierbij ligt op energiebesparing, duurzaam energiegebruik en de opwekking van duurzame energie. In het bijbehorende uitvoeringsprogramma zijn per ambitie projecten benoemd die de komende jaren uitgevoerd worden om bij te dragen aan het behalen van de ambities.

Het beoogde bouwplan draagt bij aan de gemeentelijke duurzaamheidsambities. De beoogde woningen worden namelijk gebouwd conform het op dat moment geldende Bouwbesluit. Dit betekent, dat de woningen in ieder geval moeten voldoen aan de hierin opgenomen duurzaamheidseisen. Hierdoor wordt ten opzichte van de oorspronkelijke bebouwing minder CO<sub>2</sub> uitgestoten. De beoogde woningen worden daarnaast gasloos (all-electric) uitgevoerd en voorzien van een warmtepomp en zonnepanelen. Mogelijk dat ook nestgelegenheid van huismussen en gierzwaluwen worden aangebracht. Het is verder aan de eindgebruikers van de woningen om deze naar eigen wens zo energiezuinig mogelijk in te richten, bijvoorbeeld door het toepassen van waterbesparende kranen, het gebruik van ledverlichting, door extra zonnepanelen aan te brengen en/of de gevels en daken te vergroenen.

#### **4.10 Besluit m.e.r.**

Milieueffectrapportage (m.e.r.) is geregeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer (Wm) en in het Besluit m.e.r. In artikel 7.2 Wm wordt het doorlopen van de m.e.r.-procedure gekoppeld aan bepaalde in het Besluit m.e.r. opgenomen plannen en besluiten die verbonden zijn aan de eveneens in het Besluit m.e.r. weergegeven activiteiten. Het Besluit m.e.r. bevat hiertoe



bijlagen, waarbij vooral de onderdelen C en D van belang zijn. Onderdeel C bevat activiteiten, plannen en besluiten waarvoor het maken van een m.e.r. verplicht is. Activiteiten, plannen en besluiten waarvoor een m.e.r.-beoordeling benodigd is, staan in onderdeel D. Voor beide onderdelen wordt per activiteit de drempelwaarden beschreven.

Voor deze ruimtelijke onderbouwing is gekeken naar activiteiten die een m.e.r.- (beoordelings)plicht kennen. Hierbij is één activiteit gevonden die mogelijk m.e.r.- (beoordelings)plichtig is, te weten:

1. D11.2: de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen, bij een oppervlakte van 100 hectare of meer aaneengesloten gebied en dat 2.000 woningen of meer omvat of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer betreft.

Het beoogde bouwplan behelst de bouw van 20 woningen. Daarmee blijft de omvang ruim onder de drempelwaarden genoemd in onderdeel D11.2. De beoogde ontwikkeling is daarom niet plan m.e.r.-plichtig.

De drempelwaarden in onderdeel D van het Besluit m.e.r. zijn echter indicatieve waarden. Dit betekent concreet dat het bevoegd gezag dient na te gaan of de beoogde activiteit daadwerkelijk geen belangrijke nadelige milieugevolgen kan hebben. Op grond van artikel 2, lid 5 van het Besluit m.e.r. is daarom wel een zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling nodig. Als blijkt dat er mogelijk belangrijke milieugevolgen zijn, is alsnog een uitgebreide m.e.r.-beoordeling noodzakelijk. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de criteria zoals die zijn opgenomen in bijlage III van de EU richtlijn milieubeoordeling projecten:

- Kenmerken project / activiteit: de omvang van het project betreft het realiseren van 20 woningen. Daarmee zit de beoogde ontwikkeling ruim onder de drempelwaarde van 2.000 woningen. Het betreft een reeds bestaand stedelijk gebied, waarbij in de omgeving al diverse woningen en andere stedelijke functies aanwezig zijn. De beoogde herontwikkeling heeft met betrekking tot verkeer geen significant effect. Het plan voldoet ruimschoots aan de wettelijke bepalingen voor de luchtkwaliteit en kan zonder verdere maatregelen worden uitgevoerd.
- Plaats van het project / activiteit: de gronden waarop de nieuwe woning is voorzien liggen op grond van de provinciale verordening in het bestaand stedelijk gebied van Heerewaarden. Voor de beoogde herontwikkeling zijn meerdere omgevingsaspecten nader beoordeeld en/of onderzocht (zie hiervoor de voorgaande paragrafen). Hieruit is gebleken, dat de beoogde ontwikkeling niet leidt tot significante nadelige effecten.
- Samenhang met andere activiteiten: er is geen samenhang met andere plannen/ontwikkelingen buiten het plangebied. De onderzoeken naar de verscheidene milieueffecten zijn in het eerdere deel van dit hoofdstuk toegelicht. Daarnaast belemmert de planontwikkeling de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven niet.
- Kenmerken van de (mogelijk belangrijke) nadelige milieugevolgen: uit de voorgaande paragrafen in dit hoofdstuk blijkt, dat de beoogde herontwikkeling niet leidt tot belangrijke milieugevolgen. De effecten die als gevolg van het project optreden zijn lokaal van aard en hebben geen grensoverschrijdend karakter. Er is daarom geen sprake van onomkeerbare effecten.

De toetsing aan de selectiecriteria uit de bijlage III EU-richtlijnen 85/337/EEG maakt duidelijk dat geen sprake is van belangrijke nadelige effecten op het milieu die het opstellen van een MER of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk maken.



## 5. JURIDISCHE ASPECTEN

### 5.1 *Inleiding*

Het bestemmingsplan bestaat uit juridisch bindende regels en een plankaart (verbeelding) met daarbij een toelichting. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het gebruik van de gronden, de toegelaten bebouwing en het gebruik van de op te richten en/of aanwezige bebouwing. Op de verbeelding zijn de bestemmingen in beeld gebracht. Samen met de regels is dit het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De toelichting heeft geen bindende werking, maar vervult een belangrijke rol voor de onderbouwing van het plan en de uitleg van de planregels.

### 5.2 *De opzet van de planregels*

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- Inleidende regels;
- Bestemmingsregels;
- Algemene regels;
- Overgangs- en slotregels.

#### 5.2.1 *Inleidende regels*

In de inleidende regels staan de algemene bepalingen die nodig zijn om de overige regels goed te kunnen hanteren. De begripsbepalingen (art. 1) bevatten uitleg van de in het plan gebruikte begrippen die niet tot de algemeen bekend veronderstelde begrippen gerekend worden. De wijze van meten (art. 2) bevat technische regelingen met betrekking tot het bepalen van hoogtes, oppervlaktes etc.

#### 5.2.2 *Bestemmingsregels*

De bestemmingen beginnen telkens met een bestemmingsomschrijving, waarin in algemene bewoordingen wordt aangegeven waarvoor de gronden, waaraan de desbetreffende bestemming is toegekend, mogen worden gebruikt. Deze bestemmingsomschrijving wordt gevolgd door een bepaling waarin staat aangegeven onder welke voorwaarden bebouwing van deze gronden is toegestaan (bouwregels). Alle regels die op een bepaalde bestemming van toepassing zijn, worden zoveel mogelijk in de bestemmingsregels zelf geregeld. Op deze wijze wordt bij de digitale versie van het plan bij het aanklikken op adres of bestemmingsvlak zo veel mogelijk informatie gegeven zonder dat er verder doorgelikt hoeft te worden. Dit bestemmingsplan kent de volgende bestemmingen:

#### Enkelbestemmingen

Artikel 3 Groen  
Artikel 4 Verkeer  
Artikel 5 Wonen

#### Dubbelbestemmingen

Artikel 6 Waarde - Archeologie 3  
Artikel 7 Waarde - Beschermd dorpsgezicht  
Artikel 8 Waterstaat - Waterkering

Onderstaand wordt per bestemming een toelichting gegeven.

#### Artikel 3 Groen

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor groenvoorzieningen. Ook paden, speel-, kunst- en nutsvoorzieningen worden als passend in de bestemming aangemerkt. Dit geldt ook voor watergangen, waterretentie, waterzuivering en –infiltratie. Ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' zijn de gronden ook bestemd voor parkeervoorzieningen.

De bebouwingmogelijkheden binnen deze bestemming zijn beperkt. Alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van de bestemming mogen worden opgericht. Hierbij dient voldaan te worden aan de gestelde hoogtematen.

#### Artikel 4 Verkeer

Bestaande wegen en het binnenterrein waar de parkeervoorzieningen zijn voorzien, hebben de bestemming 'Verkeer' gekregen. Naast deze verkeerskundige voorzieningen zijn de gronden ook bestemd voor groen-, speel-, verblijfs-, nuts- en waterhuishoudkundige voorzieningen. Net als binnen de bestemming 'Groen' mogen ook binnen deze bestemming alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van de bestemming worden opgericht. Hierbij dient voldaan te worden aan de gestelde hoogtematen.

#### Artikel 5 Wonen

De tot 'Wonen' bestemde gronden zijn bedoeld voor het wonen, alsmede voor de daarbij behorende voorzieningen, zoals tuinen en erven. Ook mogen de gronden gebruikt worden voor waterhuishoudkundige voorzieningen en parkeervoorzieningen.

Op de gronden mogen alleen in de bestemming passende bouwwerken worden opgericht. Ten aanzien van het woningtype is geregeld, dat alleen aaneengebouwde woningen zijn toegestaan. Woningen dienen daarbij binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak gebouwd te worden, waarbij het aantal woningen per bouwvlak niet meer mag bedragen dan het met de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal. Ook de toegestane goot- en bouwhoogte is op de verbeelding vastgelegd.

Bij de woning behorende bouwwerken mogen alleen worden opgericht, binnen het op de verbeelding aangegeven aanduidingsvlak 'bijgebouwen'. Hierbij dient voldaan te worden aan de gestelde oppervlakte- en hoogtematen. Zo mag een bouwperceel voor niet meer dan 60% bebouwd te zijn. Ook voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn enkele bouwregels opgesteld. Dergelijke bouwwerken mogen overal binnen het bestemmingsvlak worden opgericht. Daarnaast zijn specifieke bouwregels opgenomen voor de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 1'. Deze gronden mogen voor 100% bebouwd worden ten behoeve van een bijgebouw. In afwijking van de begripsbepaling (artikel 1.16) hoeft dit bijgebouw niet gekoppeld te zijn aan een hoofdgebouw op hetzelfde (bouw)perceel. Wel dient voldaan te worden aan de gestelde hoogtematen.

In de gebruiksregels is bepaald, welk gebruik van de gronden als strijdig gebruik wordt aangemerkt. Daarnaast is een voorwaardelijke verplichting opgenomen, dat de woningen op de dorpshuislocatie pas gebruikt mogen worden als de gymzaal en het éénlaagse tussenstuk is gesloopt. Tevens is een bepaling opgenomen onder welke voorwaarden een aan huis verbonden beroep is toegestaan. Voor het toestaan van een aan huis verbonden beroep is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen.

#### Artikel 6 Waarde - Archeologie - 3

De gronden binnen beide deelgebieden zijn voorzien van de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 3". Uitgangspunt voor deze bestemming is dat potentiële aanwezige archeologische waarden beschermd dienen te worden. Bij verstoringen van de bodem die een oppervlak hebben van meer dan 500 m<sup>2</sup> en die dieper reiken dan 0,3 meter beneden maaiveld, dient een archeologisch rapport te worden opgesteld alvorens met de verstorende activiteit begonnen kan worden. Dit geldt zowel voor bouwwerkzaamheden als voor overige werkzaamheden. Aan een te verlenen vergunning kunnen voorwaarden verbonden worden.

#### Artikel 7 Waarde - Beschermd dorpsgezicht

Een belangrijke stedenbouwkundige structuur in het plangebied is het op basis van de Erfgoedwet beschermde dorpsgezicht Heerewaarden. Doel van de aanwijzing is de karakteristieke met de historische ontwikkeling samenhangende structuur en ruimtelijke kwaliteit van het gebied te onderkennen als zwaarwegend belang bij verdere ontwikkelingen binnen het gebied. Het bestemmingsplan neemt hiertoe de dubbelbestemming Waarde - Beschermd dorpsgezicht op.

#### Artikel 8 Waterstaat - Waterkering

De gronden die zijn voorzien van de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' zijn primair bestemd voor de bescherming, het instandhouden en het onderhoud van de waterkering, gericht op de kering van het rivierwater. Het bebouwen van deze gronden ten behoeve van onderliggende bestemmingen is alleen toegestaan als voorafgaand schriftelijk advies van de beheerder(s) van de waterkering is verkregen of een verklaring van geen bezwaar van Gedeputeerde Staten is ontvangen. Ook geldt voor sommige werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden dat een omgevingsvergunning benodigd is.

### 5.2.3

#### *Algemene regels*

Dit hoofdstuk bevat acht algemene regels.

#### Artikel 9 Anti-dubbeltelregel

De anti-dubbeltelregel moet op grond van het Besluit ruimtelijke ordening worden opgenomen om bijvoorbeeld te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebaven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

#### Artikel 10 Algemene bouwregels

Met dit artikel is geregeld, dat afwijkende maten van bestaande bouwwerken als maximaal respectievelijk minimaal toelaatbaar moeten worden gehouden. Bij herbouw is deze regeling alleen van toepassing als dit op dezelfde plaats geschied. Daarnaast is in dit artikel bepaald, dat ondergeschikte bouwdelen buiten beschouwing mogen worden gelaten, indien deze bouwdelen het bouwvlak en/of de bestemmingsgrens voor niet meer dan 0,5 meter overschrijden.

#### Artikel 11 Algemene gebruiksregels

In dit artikel is bepaald dat het verboden is om de gronden te gebruiken die strijdig is met de aan de grond gegeven bestemming. Tevens is aangegeven welk gebruik als strijdig gebruik wordt aangemerkt.

#### Artikel 12 Algemene aanduidingsregels

Ter bescherming van de aanwezige primaire waterkering zijn op verzoek van het Waterschap Rivierenland twee vrijwaringszones op de verbeelding opgenomen. Vrijwaringszone – dijk - 1 is van toepassing op de gronden die op grond van de Legger waterkeringen zijn aangemerkt als beschermingszone. Vrijwaringszone – dijk - 2 is van toepassing op de gronden die behoren tot de buitenbeschermingszone.

#### Artikel 13 Algemene afwijkingsregels

In deze regels wordt aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om middels een omgevingsvergunning voor verschillende zaken af te wijken van de eerder opgenomen

regels. In de betreffende afwijkingsregels zijn voorwaarden opgenomen, waaraan voldaan moet worden.

Artikel 14 Algemene wijzigingsregels

In deze regels wordt aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om het plan op onderdelen te kunnen wijzigen. Het gaat hierbij om het wijzigen van bestemmingsgrenzen voor een betere realisering van bestemmingen en/of bouwwerken.

Artikel 15 Algemene procedureregels

Indien burgemeester en wethouders nadere eisen stellen, dient de in dit artikel opgenomen procedure doorlopen te worden.

Artikel 16 Overige regels

In dit artikel is bepaald, dat de wettelijke regelingen waarnaar in de planregels wordt verwezen, de regelingen betreffen zoals deze luiden op het moment van vaststelling van dit bestemmingsplan. Tevens is een regeling opgenomen inzake de toetsing aan de geldende parkeernormen. Hiervan kan onder de genoemde voorwaarden van afgeweken worden. Dit artikel bevat ook een voorrangregeling ten aanzien van de in dit bestemmingsplan opgenomen enkel- en dubbelbestemmingen.

5.2.4 *Overgangs- en slotregels*

In artikel 17 is het overgangsrecht vastgelegd in de vorm zoals in het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven. Als laatste is de slotbepaling opgenomen, welke bepaling zowel de titel van het plan als de regels bevat.

## 6. UITVOERBAARHEID

### 6.1 *Financiële uitvoerbaarheid*

Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wro stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. In het tweede lid van artikel 6.12 Wro is aangegeven dat onder andere van het opstellen van een exploitatieplan kan worden afgezien wanneer het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd.

De initiatiefnemer ontwikkelt voor eigen rekening en risico de nieuwe woningen. Tussen de gemeente Maasdriel en de initiatiefnemer is een overeenkomst gesloten over de grondexploitatie. Voor de realisatie van het plan hoeft de gemeente geen investering te doen. De kosten die door de gemeente gemaakt worden voor het voeren van de planologische procedure zijn verrekend in de leges. Eventuele extra gemeentelijke kosten worden gedekt door de exploitatieovereenkomst.

Tevens is een overeenkomst betreffende planschade afgesloten. Deze kosten komen eveneens geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Deze overeenkomst zal als een separate rapportage worden opgenomen. Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd kan worden dat het plan economisch uitvoerbaar is.

### 6.2 *Maatschappelijke uitvoerbaarheid*

#### *Vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro*

Op grond van artikel 3.1.1. Bro dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plaats te vinden met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Het voorontwerpbestemmingsplan is daartoe toegezonden aan de voor de gemeente Maasdriel vaste vooroverlegpartners. De binnengekomen vooroverlegreacties zijn in een aparte nota (zie bijlagen) samengevat en voorzien van een gemeentelijk antwoord.

#### *Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan*

Het ontwerpbestemmingsplan “Heerewaarden herziening 2019, voormalige dorps- en schoollocatie” heeft van donderdag 11 juli 2019 tot en met woensdag 21 augustus 2019 voor een ieder ter inzage gelegen. In deze periode bestond de mogelijkheid om zowel mondeling als schriftelijk zienswijzen tegen het plan in te dienen. In deze periode is één zienswijze ontvangen. Deze is in een aparte nota (zie bijlagen) samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie.

De binnengekomen zienswijze heeft geleid tot aanpassing van de toelichting, de planregels (toevoeging artikel ‘Groen’ en artikel 5.2.3 sub d) en de verbeelding (toevoeging bestemming ‘Groen’ en de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding - 1’ ).





## II. REGELS



# INHOUDSOPGAVE PLANREGELS

<b>HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS.....</b>	<b>53</b>
Artikel 1 – Begrippen.....	53
Artikel 2 – Wijze van meten .....	58
<b>HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS.....</b>	<b>59</b>
Artikel 3 – Groen .....	59
Artikel 4 – Verkeer .....	60
Artikel 5 – Wonen .....	61
Artikel 6 – Waarde - Archeologie 3 .....	65
Artikel 7 – Waarde - Beschermd dorpsgezicht.....	68
Artikel 8 – Waterstaat - Waterkering.....	70
<b>HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS.....</b>	<b>73</b>
Artikel 9 – Antidubbelregel.....	73
Artikel 10 – Algemene bouwregels .....	73
Artikel 11 – Algemene gebruiksregels .....	73
Artikel 12 – Algemene aanduidingsregels.....	74
Artikel 13 – Algemene afwijkingsregels .....	74
Artikel 14 – Algemene wijzigingsregels.....	76
Artikel 15 – Algemene procedureregels .....	77
Artikel 16 – Overige regels .....	77
<b>HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS .....</b>	<b>79</b>
Artikel 17 – Overgangsrecht.....	79
Artikel 18 – Slotregel.....	79



# HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

## Artikel 1 – Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

### 1.1 Plan:

het bestemmingsplan “Heerewaarden herziening 2019, voormalige dorps huis- en schoollocatie” met identificatienummer NL.IMRO.0263.BP1196-VG01 van de gemeente Maasdriel.

### 1.2 Bestemmingsplan:

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

Verdere begrippen in alfabetische volgorde:

### 1.3 Aan huis verbonden bedrijf:

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

### 1.4 Aan huis verbonden beroep:

het in een woning en/of bij die woning behorend (al dan niet vrijstaand) bijgebouw uitoefenen van een beroep of beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, met behoud van de woonfunctie.

### 1.5 Aan- of uitbouw:

een ruimte die aan het hoofdgebouw is gebouwd, die functioneel één geheel vormt met het hoofdgebouw, maar die ruimtelijk een ondergeschikte aanvulling vormt op het hoofdgebouw.

### 1.6 Aanduiding:

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

### 1.7 Aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding, indien het een vlak betreft.

### 1.8 Ambachtelijk bedrijf

een bedrijf, dat is gericht op het geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigen, bewerken of herstellen van goederen, alsook in verband hiermee en als nevenactiviteit van ondergeschikt belang- het verkopen en/of leveren van goederen.

### 1.9 Bebouwing:

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

**1.10 Bed & breakfast:**

een voorziening gericht op het bieden van de mogelijkheid tot overnachting en het serveren van ontbijt, als ondergeschikte toeristisch-recreatieve activiteit. Onder een bed & breakfast-voorziening wordt niet verstaan overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid.

**1.11 Begane grond:**

de onderste bouwlaag van een gebouw, niet zijnde een kelder.

**1.12 Bestaand:**

- ten aanzien van bebouwing: bebouwing die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan legaal aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een verleende omgevingsvergunning;
- ten aanzien van gebruik: het legale gebruik van grond en opstallen, zoals aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan.

**1.13 Bestemmingsgrens:**

de grens van een bestemmingsvlak.

**1.14 Bestemmingsvlak:**

een geometrisch bepaald vlak met een zelfde bestemming.

**1.15 Bijbehorend bouwwerk:**

uitbreiding van een hoofdgebouw, dan wel functioneel met een zich op hetzelfde bouwperceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd op de grond staand gebouw, of bouwwerk, geen gebouw zijnde.

**1.16 Bijgebouw:**

een vrijstaand of aan het hoofdgebouw aangebouwd gebouw, dat zowel ruimtelijk als functioneel ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw en ten dienste staat van dat hoofdgebouw.

**1.17 Bouwen:**

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

**1.18 Bouwgrens:**

de grens van een bouwvlak.

**1.19 Bouwlaag:**

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van een kelder en de ruimte(n) in de kap.

**1.20 Bouwperceel:**

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

**1.21 Bouwperceelgrens:**

een grens van een bouwperceel.

**1.22 Bouwvlak:**

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

**1.23 Bouwwerk:**

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

**1.24 Bouwwerk, geen gebouw zijnde:**

een bouwwerk, niet zijnde een gebouw.

**1.25 Detailhandel:**

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

**1.26 Dienstverlening:**

dienstverlening met uitsluitend of in hoofdzaak een verzorgende taak met een publiekaantrekende functie zoals wasserette, kapsalon, schoonheidssalon, autorijsschool, videotheek, uitzendbureau, reisbureau, bank, hypotheekverstrekker, postkantoor, makelaarskantoor, fotoatelier (inclusief ontwikkelen), kopierservicebedrijf, schoenreparatiebedrijf, alsmede door naar aard en uitstraling overeenkomstige activiteiten.

**1.27 Evenement:**

activiteit gericht op het bereiken van een algemeen of besloten publiek voor informerende, educatieve, sportieve, culturele en/of levensbeschouwelijke doeleinden.

**1.28 Gebouw:**

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

**1.29 Huishouden:**

Er is sprake van één huishouden wanneer één of meer personen in vast verband samenleven en er sprake is van continuïteit in de samenstelling ervan en van onderlinge verbondenheid.

**1.30 Hoofdgebouw:**

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

**1.31 Kelder**

een overdekte, met wanden omsloten, voor mensen toegankelijke ruimte, beneden of tot ten hoogste 0,5 m boven de kruin van de weg, waaraan het bouwperceel is gelegen.

**1.32 Kinderdagverblijf:**

opvang van kinderen in een crèche of daarmee vergelijkbaar verblijf, gedurende één of meer dagdelen per week, het hele jaar door;

**1.33 Mantelzorg:**

het bieden van zorg aan eenieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband.

**1.34 Nevenactiviteit:**

een bedrijfs- of beroepsmatige activiteit die in ruimtelijk, functioneel en inkomenswerwend opzicht ondergeschikt is aan de op de ingevolge dit bestemmingsplan toegestane hoofdfunctie op een bouwperceel.

**1.35 (Openbare) nutsvoorziening:**

een bouwwerk dat ten dienste staat van het openbaar energietransport dan wel de telecommunicatie, zoals een schakelkast, een elektriciteitshuisje en een verdeelstation.

**1.36 Overkapping**

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met maximaal één gesloten wand.

**1.37 Portiek**

overdekte ruimte voor de ingang van een gebouw of leidend naar de ingang van een gebouw.

**1.38 Seksinrichting:**

de voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig is, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden.

Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, seks theater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

**1.39 Serre:**

een overwegend uit glas bestaande overdekte gesloten uitbouw, die tenminste aan twee zijden transparant van karakter is.

**1.40 Vloeroppervlak:**

totale oppervlakte, binnenwerks gemeten, van alle ruimten op de begane grond, de verdiepingen, de zolder en de bijbehorende aan- en uitbouwen.



**1.41 Voorgevel:**

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de meest gezichtsbepalende gevel.

**1.42 Voorgevelrooilijn:**

denkbeeldige lijn getrokken langs de voorgevel van een gebouw en het verlengde daarvan.

**1.43 Voorzieningen voor openbaar nut:**

voorzieningen ten behoeve van het openbaar nut, zoals transformatiehuishuisjes, gasreducerstations, schakelhuishuisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefoocellen, apparatuur voor telecommunicatie en waterhuishoudkundige voorzieningen.

**1.44 Waterhuishoudkundige voorzieningen:**

voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, hemelwaterinfiltratie en waterkwaliteit. Hierbij kan worden gedacht aan duikers, stuwen, infiltratievoorzieningen, gemalen, inlaten, etcetera.

**1.45 Wonen:**

het huisvesten van een huishouding in een woning.

**1.46 Woning:**

een (gedeelte van een) gebouw dat uitsluitend mag worden gebruikt voor de huisvesting van één huishouden.

## **Artikel 2 – Wijze van meten**

Bij de toepassing van deze planregels wordt als volgt gemeten:

### **2.1 Het bebouwingspercentage**

het percentage van een bouwperceel dat met gebouwen mag worden bebouwd.

### **2.2 De bouwhoogte van een bouwwerk**

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

### **2.3 De dakhelling**

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

### **2.4 De goothoogte van een bouwwerk**

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

### **2.5 De inhoud van een bouwwerk**

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

### **2.6 De oppervlakte van een bouwwerk**

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

### **2.7 De diepte van een woning**

de buitenwerks gemeten afstand tussen de voorgevel en de achtergevel van de woning.

### **2.8 Het peil**

- a. in geaccidenteerd terrein (in de nabijheid van dijken): ten hoogste 15 cm boven het gemiddelde oorspronkelijke omliggende terrein;
- b. in vlak terrein, voor zover dat oorspronkelijk hoger ligt dan de kruin van de weg: ten hoogste 15 cm boven het oorspronkelijke terrein;
- c. in vlak terrein, voor zover dat oorspronkelijk lager ligt dan de kruin van de weg: ten hoogste 15 cm boven de kruin van de weg.

## HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

### Artikel 3 – Groen

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. parkeervoorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein';
- c. paden;
- d. speelvoorzieningen;
- e. kunstwerken;
- f. nutsvoorzieningen, waaronder begrepen leidingen en bijbehorende voorzieningen;
- g. watergangen, waterretentie, waterzuivering en -infiltratie;

een en ander met de bijbehorende voorzieningen.

#### 3.2 Bouwregels

Op en in de gronden als bedoeld in 3.1 mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van deze bestemming mogen worden gebouwd;
- b. voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de hoogte niet meer mag bedragen dan hieronder is aangegeven:

<b>Bouwwerken, geen gebouwen zijnde</b>	<b>Maximale hoogte (m)</b>
Bewegwijzeringen	8
Licht- en andere masten	8
Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van spelen	6
Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	4

## Artikel 4 – Verkeer

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, voet- en fietspaden;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. groenvoorzieningen;
- d. speelvoorzieningen;
- e. verblijfsvoorzieningen in de vorm van pleinen e.d.;
- f. nutsvoorzieningen, waaronder begrepen leidingen en bijbehorende voorzieningen;
- g. kunstwerken;
- h. watergangen, waterretentie, waterzuivering en -infiltratie;
- i. voorzieningen voor openbaar nut, waaronder begrepen (ondergrondse) afvalcontainers en informatiezuilen,

een en ander met de bijbehorende voorzieningen.

### 4.2 Bouwregels

Op en in de gronden als bedoeld in 4.1 mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van deze bestemming mogen worden gebouwd;
- b. voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de hoogte niet meer mag bedragen dan hieronder is aangegeven:

<b>Bouwwerken, geen gebouwen zijnde</b>	<b>Maximale hoogte (m)</b>
Bewegwijzeringen	8
Licht- en andere masten	8
Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van spelen	6
Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	4

## Artikel 5 – Wonen

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen
- b. water en waterhuiskoudkundige voorzieningen;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, tuinen, nutsvoorzieningen en overige verhardingen.

### 5.2 Bouwregels

#### 5.2.1 Toegestane bouwwerken

Op en in de gronden als bedoeld in 5.1 mogen uitsluitend de volgende bouwwerken worden gebouwd ten dienste van de bestemming:

- a. aaneengebouwde woningen;
- b. bijgebouwen;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### 5.2.2 Woningen

Voor het bouwen van woningen gelden de volgende regels:

- a. woningen mogen uitsluitend worden gesitueerd binnen het bouwvlak;
- b. het aantal woningen per bouwvlak mag niet meer bedragen dan het met de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal;
- c. de voorgevel moet worden georiënteerd op de voorgevelrooilijn met dien verstande dat de voorgevelrooilijn uitsluitend mag worden overschreden door een erker, balkon of luifel, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:
  1. de overschrijding door een balkon, luifel of erker mag niet meer bedragen dan 1 meter;
  2. de breedte van de erker mag niet meer bedragen dan twee-derde van de breedte van de gevel waaraan de erker wordt gebouwd;
  3. de diepte van de erker mag niet meer bedragen dan 1 meter;
  4. de bouwhoogte van de erker mag niet meer bedragen dan 1 bouwlaag;
  5. de afstand tot de openbare weg mag niet minder bedragen dan 2 meter;
- d. de goot-/ bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaats van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven.

#### 5.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend worden gesitueerd binnen de aanduiding 'bijgebouwen';

- b. op de gronden die zijn gelegen voor de naar de weg gekeerde bouwgrens, mag bij elke woning ten hoogste één aan- of uitbouw (portiek of serre) worden gebouwd. Voor deze aan- of uitbouw geldt een oppervlakte van maximaal 6 m<sup>2</sup> en een hoogte van maximaal 3 m;
- c. per bouwperceel geldt een bebouwingspercentage van maximaal 60%;
- d. op elk bouwperceel mag de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken, voor zover gelegen binnen het achtererf, niet meer bedragen dan 50 m<sup>2</sup>, onverminderd het bepaalde onder c.;
- e. indien het oppervlak van het bouwperceel meer dan 400 m<sup>2</sup> bedraagt, mag de onder e. genoemde oppervlakte worden vermeerderd met 10% van deze overmaat tot een totale bebouwde oppervlakte van bijbehorende bouwwerken van maximaal 150 m<sup>2</sup>; de onder c. genoemde bebouwingspercentage mag hierbij niet worden overschreden;
- f. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken mag maximaal 3 meter bedragen, de bouwhoogte maximaal 5 meter.

#### 5.2.4 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. de bebouwde oppervlakte van overkappingen mag per bouwperceel maximaal 50 m<sup>2</sup> bedragen, met dien verstande dat het in 5.2.3 onder c. bedoelde bebouwingspercentage niet mag worden overschreden;
- b. de hoogte niet meer mag bedragen dan hieronder is aangegeven:

<b>Bouwwerken, geen gebouwen zijnde</b>	<b>Maximale hoogte (m)</b>
Overkappingen met een open constructie en pergola's	3
Erfafscheidingen grenzend aan openbaar gebied voor de voorgevellijn	1
Overige erfafscheidingen en/of terreinafscheidingen	2
Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	2

#### 5.2.5 *Ondergrondse bouwwerken*

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. ondergrondse bouwwerken mogen uitsluitend worden opgericht binnen het bouwvlak;
- b. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 4 meter onder peil.

#### 5.2.6 *Specifieke bouwaanduiding - 1*

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' gelden de volgende bouwregels:

- a. één vrijstaand bijgebouw mag worden gebouwd, met dien verstande dat in afwijking van in het bepaalde 1.16 op hetzelfde perceel geen hoofdgebouw aanwezig hoeft te zijn;
- b. gronden mogen voor 100% bebouwd worden;
- c. de goothoogte mag maximaal 3 meter bedragen en de bouwhoogte maximaal 5 meter.

### 5.3 Nadere eisen

Bij de beslissing omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning kan het college nadere eisen stellen met betrekking tot de situering en maatvoering van bebouwing, indien en voor zover dit noodzakelijk is:

- a. om de ruimtelijke samenhang met de overige bebouwing veilig te stellen;
- b. om een milieuhygiënisch verantwoorde situering te bevorderen;
- c. om een onevenredige inbreuk op het aanwezige woon- en leefmilieu te voorkomen;
- d. om een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende terreinen te voorkomen.

### 5.4 Specifieke gebruiksregels

#### 5.4.1 *Verboden gebruik*

Het is verboden de binnen de bestemming 'Wonen' gelegen gronden en opstallen te gebruiken, te doen gebruiken of te laten gebruiken in strijd met de bestemming. Onder gebruik in strijd met de bestemming wordt in elk geval begrepen het gebruik van gronden en opstallen:

- a. voor detailhandel, dienstverlening, horeca of maatschappelijk;
- b. voor bedrijfsactiviteiten.

#### 5.4.2 *Voorwaardelijke verplichting gebruik woningen op 'dorpshuislocatie'*

De woningen op de 'dorpshuislocatie' mogen niet eerder voor de woonfunctie gebruikt worden, dan nadat op deze locatie de aanwezige gymzaal en het platafgedekte tussengebouw gesloopt is.

#### 5.4.3 *Aan huis verbonden beroep*

Gebruik van ruimten binnen de woning, met inbegrip van aan- en uitbouwen en bijgebouwen, ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroep, is toegestaan, voor zover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning, met inbegrip van gerealiseerde aan- en uitbouwen en bijgebouwen, tot ten hoogste 45 m<sup>2</sup> mag worden gebruikt voor het aan huis verbonden beroep;
- b. degene die de activiteiten in de woning uitvoert, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
- c. er mag geen detailhandel of groothandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de aan huis verbonden activiteit;
- d. de noodzakelijke parkeervoorzieningen dienen op eigen terrein te worden gesitueerd.

#### 5.4.4 *Aan huis verbonden bedrijf*

Het gebruik van ruimten binnen de woning, met inbegrip van aan- en uitbouwen en bijgebouwen, voor een aan huis verbonden bedrijf, is niet toegestaan. Hiervoor kan een omgevingsvergunning worden verleend.

## **5.5 Afwijken van de gebruiksregels**

### *5.5.1 Aan huis verbonden bedrijf*

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in 5.4.1 onder b en 5.4.3 ten behoeve van het gebruik van ruimten binnen de woning en/of bijbehorende bouwwerken voor een aan huis verbonden bedrijf, voor zover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. het betreft bedrijfsactiviteiten die vallen onder categorie 1 of 2 als genoemd in de Staat van Inrichtingen (bijlage 1), dan wel uit een oogpunt van invloed op het woon- en leefmilieu vergelijkbaar zijn met de bedrijven;
- b. maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning, met inbegrip van de aan- en uitbouwen en de bijgebouwen, tot ten hoogste 50 m<sup>2</sup> mag worden gebruikt voor het aan huis verbonden bedrijf;
- c. degene die de activiteiten in de woning of het bijgebouw zal uitvoeren, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
- d. de noodzakelijke parkeervoorzieningen dienen op eigen terrein te worden gesitueerd;
- e. het bedrijf dient qua aard, milieubelasting en uitstraling te passen in een woonomgeving;
- f. er mag geen detailhandel of groothandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de aan huis verbonden activiteit.



## **Artikel 6 – Waarde - Archeologie 3**

### **6.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor bescherming en veiligstelling van de op en/of in deze gronden voorkomende te verwachten archeologische waarden.

### **6.2 Bouwregels**

#### *6.2.1 Bouwen volgens onderliggende bestemming*

Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een omgevingsvergunning, voor bouwwerken een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld.

#### *6.2.2 Voorwaarden aan de omgevingsvergunning voor bouwen*

Alvorens de omgevingsvergunning voor het bouwen te verlenen wint het bevoegd gezag advies in bij een archeologische deskundige van de gemeente Maasdriel of een daarvoor in de plaats gestelde deskundige.

Indien uit het in lid 6.2.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor bouwen:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

#### *6.2.3 Uitzondering vergunningplicht*

Het bepaalde in lid 6.2.2 is niet van toepassing:

- a. indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
- b. voor een bouwwerk waarbij geen graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm noodzakelijk zijn of met een oppervlakte kleiner dan 500 m<sup>2</sup>.

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

#### *6.3.1 Omgevingsvergunning*

- a. Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 3' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning verleend door het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

1. grondwerken, waartoe worden gerekend het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, ophogen alsmede het vergraven, wegruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
  2. het verlagen en verhogen van het waterpeil;
  3. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard, waarbij stobben worden verwijderd;
  4. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
  5. het aanleggen en verwijderen van verhardingen ten behoeve van wegen, paden, parkeergelegenheden en andere oppervlakteverhardingen;
  6. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen.
- b. De omgevingsvergunning wordt verleend indien is gebleken dat de onder a. genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal.
- c. De omgevingsvergunning wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd, waarin 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.
- d. Voor zover de onder a. genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan de vergunning worden verleend, indien aan de vergunning één van de volgende voorschriften wordt verbonden:
1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
  2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
  3. de verplichting de oprichting van het bouwwerk 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.
- e. Voor de verlening van de omgevingsvergunning vraagt het bevoegd gezag advies aan de archeologische deskundige van de gemeente Maasdriel of een daarvoor in de plaats gestelde deskundige.

### 6.3.2 Uitzondering verbod

Het verbod als bedoeld in 6.3.1. is niet van toepassing:

- a. voor werken en werkzaamheden die de archeologische waarden niet onevenredig kunnen schaden, hetgeen mede op basis van archeologisch onderzoek dient te zijn aangetoond;
- b. wanneer de werken en werkzaamheden worden uitgevoerd in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- c. indien met de werken en werkzaamheden mag worden begonnen ten tijde van het van kracht worden van het plan;
- d. bij werken en werkzaamheden die onderdeel uitmaken van een archeologisch onderzoek of daarop gericht zijn;
- e. bij werken en werkzaamheden op en in gronden waarvan op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn;

- f. bij het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur, voor zover daarvoor een omgevingsvergunning voor het bouwen of ontgronden is vereist;
- g. voor werken en werkzaamheden die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning;
- h. voor werken of werkzaamheden die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- i. voor werken en werkzaamheden waarbij geen graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm noodzakelijk zijn of met een oppervlakte kleiner dan 500 m<sup>2</sup>.

#### **6.4 Wijzigingsbevoegheid**

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van de gronden met deze bestemming wijzigen door:

- a. de dubbelbestemming geheel of gedeeltelijk te verwijderen, indien:
  - 1. uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
  - 2. 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;
- b. de onderlinge begrenzing tussen verschillende dubbelbestemmingen te verschuiven.

## **Artikel 7 – Waarde - Beschermd dorpsgezicht**

### **7.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Beschermd dorpsgezicht' aangewezen gronden zijn primair bestemd voor de instandhouding en versterking van de met de historische ontwikkeling samenhangende structuur en ruimtelijke kwaliteit van de historische dorpskern, zoals beschreven in de 'Toelichting bij het besluit tot aanwijzing van het beschermd dorpsgezicht Heerewaarden gemeente Maasdriel (Gelderland) ex artikel 35 Monumentenwet 1988', zoals opgenomen in de Bijlagen bij regels.

### **7.2 Bouwregels**

#### *7.2.1 Toegestane bouwwerken karakteristiek dorpsgezicht*

Op en in de gronden als bedoeld in 7.1 mag slechts worden gebouwd indien en voor zover zulks verenigbaar is met het beheer, de ontwikkeling en het behoud van de karakteristiek van het beschermd dorpsgezicht, en mits vooraf advies van de Monumentencommissie is gevraagd, met dien verstande dat:

- a. geen wezenlijke veranderingen worden gebracht in het stedenbouwkundige beeld;
- b. bebouwing mogelijk is krachtens de onderliggende bestemming.

#### *7.2.2 Toegestane bouwwerken beschermde monumenten*

Op en in de gronden als bedoeld in 7.1, met daarop beschermde rijksmonumenten, aangewezen ingevolge de Erfgoedwet, en gemeentelijke monumenten, aangewezen ingevolge de gemeentelijke monumentenverordening, mag uitsluitend worden gebouwd indien en voor zover zulks nodig is voor inrichting en/of behoud en/of herstel van bestaande bebouwing, met dien verstande, dat:

- a. de gevels in de aangegeven bouwgrenzen zullen worden gebouwd;
- b. geen wezenlijke veranderingen worden aangebracht in de aangegeven kapvorm, hoogtematen, gevel- en raamindeling, zulks met inbegrip van waardevolle details als erkers, dakkapellen, kroonlijsten, pilasters, plinten, stoeptreden, kozijnen, dorpels en soortgelijke bouwdelen, zoals vastgelegd in de aanwijzing tot beschermd monument op grond van de Erfgoedwet, dan wel op grond van de gemeentelijke monumentenverordening.

### **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 - Beschermd dorpsgezicht' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden;
- b. het bodemverlagen of afgraven van gronden waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- c. het vellen, rooien, dempen, egaliseren of verwijderen van karakteristieke beplanting, groenstructuren of waterpartijen dan wel het verrichten van werkzaamheden die ernstige beschadiging of de dood of verdwijning van karakteristieke beplanting of groenstructuren tot gevolg kunnen hebben;

- d. het aanleggen, verbreden of verharden van wegen, voet-, ruiters- of rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- e. het geheel of gedeeltelijk slopen van de aanwezige gebouwen.

### *7.3.2 Uitzondering op het uitvoeringsverbod*

Het verbod van lid 7.3.1 is niet van toepassing voor:

- a. werkzaamheden, normale onderhoudswerkzaamheden zijnde;
- b. werken of werkzaamheden van ondergeschikte betekenis;
- c. werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning, ontheffing of anderszins mogen worden uitgevoerd;
- d. werken of werkzaamheden gericht op instandhouding van gebouwen en terreinen met cultuurhistorische waarden.

## **Artikel 8 – Waterstaat - Waterkering**

### **8.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn primair bestemd voor de bescherming, het instandhouden en het onderhoud van de waterkering, gericht op de kering van het rivierwater.

### **8.2 Bouwregels**

Op en in gronden als bedoeld in 8.1 mogen uitsluitend worden opgericht bouwwerken ten behoeve van de waterkering met een hoogte van maximaal 1 meter.

### **8.3 Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 8.2 voor het oprichten van gebouwen ten behoeve van de onderliggende bestemmingen, waarmee de onderhavige dubbelbestemming samenvalt, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. hiertegen uit hoofde van de bescherming van de waterkering geen bezwaar bestaat; daartoe dient vooraf schriftelijk advies te zijn verkregen van de beheerder(s) van de waterkering;
- b. vooraf dient een verklaring van geen bezwaar van Gedeputeerde Staten te zijn verkregen, indien het bevoegd gezag voornemens zijn te besluiten in afwijking van het advies van de beheerder(s) van de waterkering.

### **8.4 Specifieke gebruiksregels**

Onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden voor en/of als:

- a. opslag-, stort- en of lozingsplaats van al dan niet aan het gebruik onttrokken goederen, grond, stoffen en materialen, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. het aanbrengen van afbeeldingen of tekens voor commerciële doeleinden.

### **8.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### *8.5.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning*

Het is verboden op de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het wijzigen van het profiel van de bodem en de dijken;
- b. het aanleggen van leidingen en andere ondergrondse constructies;
- c. het graven van sleuven.

### *8.5.2 Criteria omgevingsvergunning*

De in 8.5.1 genoemde omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien door de werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvoor hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen de waterstaatkundige en waterkerende functies niet in gevaar wordt of kan worden gebracht. Hiertoe wordt schriftelijk advies ingewonnen bij de beheerders van de waterkering.

### *8.5.3 Uitzondering op het uitvoeringsverbod*

Het onder 8.5.1 vervatte verbod geldt niet voor werken of werkzaamheden:

- a. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
- b. betreffende het normale onderhoud en beheer van de gronden;
- c. waarvoor een onherroepelijke vergunning is verkregen op basis van de keur van de beheerder van de waterkering.





## HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

### Artikel 9 – Antidubbelregel

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 Bestaande bouwwerken

In die gevallen dat hoogten, inhoud, aantallen en / of oppervlakten, van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op de dag van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer of minder bedragen dan ingevolge Hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen de bestaande maten en hoeveelheden als maximaal respectievelijk minimaal toelaatbaar worden aangehouden.

#### 10.2 Herbouw

In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in lid 10.1 uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

#### 10.3 Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen de aanduiding 'bouwvlak' of de aanduiding 'bestemmingsvlak' worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, overstekende daken en reclame-uitingen, buiten beschouwing gelaten, mits de bouw- c.q. bestemmingsgrens met niet meer dan 0,50 m wordt overschreden.

### Artikel 11 – Algemene gebruiksregels

#### 11.1 Verbod

Het is verboden de in de artikelen van hoofdstuk 2 bedoelde gronden en bouwwerken te gebruiken en/of te doen en/of laten gebruiken en/of in gebruik te geven op een wijze of tot een doel strijdig met de aan de grond gegeven bestemming, zoals die nader is aangeduid in de bestemmingsomschrijving.

#### 11.2 Strijdig gebruik

Onder gebruik in strijd met de bestemming wordt in ieder geval begrepen:

- a. het gebruik van gronden en opstallen voor een seksinrichting;
- b. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor zelfstandige bewoning;
- c. het gebruik van gronden en opstallen voor het huisvesten van tijdelijke werknemers;
- d. het uitoefenen van een bed & breakfast;
- e. het houden van evenementen;

- f. voor het uitoefenen van een kinderdagverblijf;
- g. het gebruik van gronden als opslag-, stort- en of lozingsplaats van al dan niet aan het gebruik onttrokken goederen, grond, stoffen en materialen, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

## **Artikel 12 – Algemene aanduidingsregels**

### **12.1 Vrijwaringszone – dijk - 1**

- a. Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'Vrijwaringszone - dijk - 1' zijn de gronden, naast de voor die gronden aangewezen bestemmingen, tevens aangeduid voor de bescherming, onderhoud en instandhouding van de primaire waterkering.
- b. Ter plaatse van gronden met de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - dijk - 1' mag niet worden gebouwd.
- c. Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van 12.1 onder b, met inachtneming van de volgende regels:
  - 1. de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels worden in acht genomen;
  - 2. het belang van de waterkering wordt niet onevenredig geschaad en vooraf wordt schriftelijk advies ingewonnen bij de betreffende waterbeheerder.

### **12.2 Vrijwaringszone – dijk - 2**

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'Vrijwaringszone - dijk - 2' zijn de gronden naast de voor die gronden aangewezen bestemmingen, aangeduid als buitenbeschermingszone van de primaire waterkering.

## **Artikel 13 – Algemene afwijkingsregels**

### **13.1 Algemene afwijking tot 10%**

Het bevoegd gezag is, voor zover niet reeds op grond van een andere bepaling van deze regels kan worden afgeweken, bevoegd door middel van een omgevingsvergunning af te wijken van de in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages.

### **13.2 Algemene afwijking openbare nutsvoorzieningen, openbaar vervoer of wegverkeer**

Het bevoegd gezag is door middel van een omgevingsvergunning bevoegd af te wijken van het bestemmingsplan voor het oprichten van een gebouw ten behoeve van een openbare nutsvoorziening, het openbaar vervoer of het wegverkeer, mits de bebouwde oppervlakte niet meer dan 25 m<sup>2</sup> en de hoogte niet meer dan 5 meter bedraagt.

### **13.3 Afwijken mantelzorgvoorzieningen**

Het bevoegd gezag is door middel van een omgevingsvergunning bevoegd af te wijken van het bestemmingsplan van het in 11.2 sub b vervatte verbod ten behoeve van de realisering van een mantelzorgvoorziening in een vrijstaand bijgebouw in de vorm van een tijdelijke woonunit, zoals een portacabin of container, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de behoefte aan mantelzorg is aangetoond;
- b. de mantelzorgvoorziening is bedoeld voor de huisvesting van één huishouden;
- c. de waarden en belangen van derden mogen niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;
- d. er mag geen zelfstandige woning ontstaan, na beëindiging van de mantelzorgsituatie dient de tijdelijke woonunit weer verwijderd te worden. Bij de mantelzorgvoorziening mogen geen afzonderlijke bijgebouwen worden opgericht. De bepaling over het maximaal oppervlak aan bijgebouwen, waaronder de mantelvoorziening, bij de woning blijft van kracht.

#### **13.4 Afwijken bed & breakfast**

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van het in 11.2 sub d vervatte verbod ten behoeve van het uitoefenen van een bed & breakfast, mits:

- a. de woonfunctie als hoofdfunctie gehandhaafd blijft, waarbij de oppervlakte die wordt gebruikt voor bed & breakfast maximaal 40% van het vloeroppervlak van de (bedrijfs)woning of het aangebouwde bijgebouw bedraagt, met een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
- b. de bed & breakfast binnen de bestaande bebouwingsmogelijkheden wordt gerealiseerd;
- c. ten behoeve van de bed & breakfast in voldoende parkeergelegenheid en bergingsmogelijkheden op het eigen perceel wordt voorzien;
- d. er geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woon- en leefklimaat van omwonenden en de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven ontstaan.

#### **13.5 Afwijken evenementen**

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het in 11.2 sub e vervatte verbod ten behoeve van het toestaan van evenementen, onder de volgende voorwaarden:

- a. het evenement duurt maximaal 7 dagen, inclusief opbouwen, inrichten, afbreken en opruimen;
- b. er vindt geen horeca ter plaatse plaats, anders dan ondergeschikt en inherent aan het toegestane evenement;
- c. er vindt geen detailhandel ter plaatse plaats, anders dan ondergeschikt en inherent aan het toegestane evenement, met uitzondering van vlooiën- en/of rommelmarkten;
- d. er treden geen onomkeerbare gevolgen voor het landschap op;
- e. de belangen van de betreffende bestemmingen worden niet onevenredig aangetast;
- f. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- g. belangen van derden worden niet onevenredig geschaad;
- h. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in de omgeving aanwezige architectonische, cultuurhistorische of natuurwaarden;
- i. de belangen van in de nabijheid gelegen functies verzetten zich niet tegen het gebruik van de betreffende bestemmingen voor het evenement.

### **13.6 Afwijken kinderdagverblijf**

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het in 11.2 sub f vervatte verbod ten behoeve van het uitoefenen van een kinderdagverblijf bij een (bedrijfs)woning, mits:

- a. de hoofdfunctie gehandhaafd blijft, waarbij de oppervlakte die wordt gebruikt voor het kinderdagverblijf maximaal 40% van het vloeroppervlak van de (bedrijfs)woning en het aangebouwde bijbehorend bouwwerk bedraagt, met een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
- b. het kinderdagverblijf binnen de bestaande bebouwingsmogelijkheden wordt gerealiseerd;
- c. de verkeersintensiteit en inrichting van de weg, waaraan het kinderdagverblijf is gelegen, van dien aard zijn, dat het gebruik voor het brengen en halen van de kinderen de verkeersveiligheid niet in de weg staat;
- d. ten behoeve van het kinderdagverblijf in voldoende parkeergelegenheid en bergingsmogelijkheden op het eigen perceel wordt voorzien;
- e. er geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woon- en leefklimaat van omwonenden en de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven ontstaan;
- f. uit de noodzakelijke milieu- en/of andere onderzoeken blijkt dat de gronden geschikt zijn voor het gebruik als kinderdagverblijf.

### **13.7 Afwijken huisvesting arbeidsmigranten**

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in het plan voor het huisvesten van arbeidskrachten, mits één en ander past binnen de gestelde randvoorwaarden en uitgangspunten die zijn gesteld in de 'beleidsregel Huisvesting Arbeidsmigranten 2019', die op 25 april 2019 is vastgesteld door de gemeenteraad van Maasdriel, of haar rechtsopvolger. Bij de beslissing omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning kunnen burgemeester en wethouders nadere eisen stellen met betrekking tot de situering en maatvoering van bebouwing, indien en voor zover dit noodzakelijk is:

- a. om de ruimtelijke samenhang met de overige bebouwing veilig te stellen;
- b. om een milieuhygiënisch verantwoorde situering te bevorderen;
- c. om een onevenredige inbreuk op het aanwezige woon- en leefmilieu te voorkomen;
- d. om een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende terreinen te voorkomen.

## **Artikel 14 – Algemene wijzigingsregels**

### **14.1 Overschrijding bestemmingsgrenzen**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, het plan te wijzigen bij het in geringe mate overschrijden van de bestemmingsgrenzen, mits dit noodzakelijk is in verband met afwijkingen of onnauwkeurigheden van de kaart, ten opzichte van de feitelijke situatie, voor zover daarmee beoogd wordt een zo goed mogelijke overeenstemming tussen het plan en de werkelijke toestand te bereiken, mits daardoor geen belangen van derden onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

## Artikel 15 – Algemene procedureregels

### 15.1 Nadere eisen

Bij het stellen van nadere eisen, overeenkomstig de opgenomen bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen ex artikel 3.6 lid 1 sub d Wet ruimtelijke ordening, die onderdeel uitmaakt van dit plan, nemen burgemeester en Wethouders de volgende regels in acht:

- a. het ontwerp van de nader gestelde eisen ligt gedurende 2 weken ter gemeentesecretarie ter inzage;
- b. de tervisielegging wordt bekend gemaakt op de in de gemeente gebruikelijke wijze en door publicatie in één of meer in de gemeente verschijnende dag of nieuwsbladen;
- c. belanghebbenden kunnen gedurende de termijn van tervisielegging zienswijzen ten aanzien van de voorgenomen nadere eisen.

## Artikel 16 – Overige regels

### 16.1 Parkeren

#### 16.1.1 Parkeernormen

- a. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen of uitbreiden van een gebouw en/of voor het veranderen van de functie van een bouwperceel, staat vast dat voldoende parkeergelegenheid' wordt gerealiseerd, waarbij een parkeernorm geldt van 2,3 parkeerplaatsen per woning.
- b. Indien gedurende de planperiode de beleidsregels parkeren en/of bijlagen wijzigen, gelden de gewijzigde regels/bijlagen.
- c. Als in de onder a en b genoemde beleidsregels en bijlagen geen eisen zijn opgenomen met betrekking tot de omvang en toegankelijkheid van parkeerplaatsen gelden de volgende regels:
  1. de afmetingen van parkeerplaatsen moeten zijn afgestemd op gangbare personenauto's en bedragen ten minste 1,80 meter bij 5,00 meter en ten hoogste 3,25 meter bij 6,00 meter;
  2. de afmeting van een gereserveerde parkeerplaats voor een gehandicapte – voor zover die parkeerplaats niet in de lengterichting aan een trottoir grenst – bedraagt ten minste 3,50 meter bij 5,00 meter;
  3. er dient voldoende manoeuvreerruimte beschikbaar te zijn voor het kunnen functioneren van de parkeerplaatsen.
- d. Een omgevingsvergunning voor het bouwen of uitbreiden van een gebouw en/of voor het veranderen van de functie van een bouwperceel waarbij een behoefte bestaat voor ruimte voor het laden of lossen van goederen wordt slechts verleend, indien is aangetoond dat op het betreffende bouwperceel in voldoende mate ruimte voor het laden of lossen van goederen is of zal worden aangebracht.

#### 16.1.2 Afwijken van de parkeernormen

Burgemeester en wethouders kunnen door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 16.2.1 indien:

- a. de nodige parkeer- of stallingruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien op een andere wijze; en/of
- b. het ruimtelijk gezien niet wenselijk is de nodige parkeer- of stallingruimte, dan wel laad- of losruimte op eigen terrein te voorzien; en/of
- c. er voldoende openbare parkeerplaatsen binnen een acceptabele afstand aanwezig zijn; en/of
- d. er een parkeertelling aanwezig is die aantoont dat er voldoende parkeerplaatsen in de openbare ruimte aanwezig zijn die benut kunnen worden; en/of
- e. aangetoond kan worden dat voldaan kan worden aan een lagere parkeernorm.

#### *16.1.3 Voorwaarden voor omgevingsvergunning*

Een omgevingsvergunning als bedoeld in 16.1.2 wordt uitsluitend verleend indien:

- a. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad;
- c. de ontwikkeling ruimtelijk en milieukundig gezien inpasbaar is.

#### *16.1.4 Voorwaarden aan omgevingsvergunning*

Aan omgevingsvergunningen als bedoeld in 16.1.1 en 16.1.2 kunnen voorwaarden worden verbonden, zoals een instandhoudingsplicht van voldoende parkeergelegenheid.

### **16.2 Voorrangsregeling dubbelbestemmingen**

- a. Waar een enkelbestemming uit dit plan samenvalt met een dubbelbestemming geldt primair het bepaalde ten aanzien van de dubbelbestemming.
- b. Waar dubbelbestemmingen samenvallen gelden:
  1. in de eerste plaats de regels van de bestemming 'Waterstaat – Waterkering';
  2. in de tweede plaats de regels van de bestemmingen 'Waarde – Archeologie 3' en 'Waarde – Beschermd dorpsgezicht'.

### **16.3 Andere wettelijke regelingen**

Indien en voor zover in deze regels wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, dienen deze regelingen te worden gelezen, zoals deze luiden op het tijdstip van ter inzage leggen van het ontwerpplan.

## HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

### Artikel 17 – Overgangsrecht

#### 17.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

- 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 is tenietgegaan;
- b. het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in artikel 17.1 onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in dit lid onder a met maximaal 10%;
- c. het bepaalde in artikel 17.1 onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### 17.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

- 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 artikel 17.2 onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
- c. indien het gebruik, bedoeld in artikel 17.2 onder a, na het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
- d. het bepaalde in artikel 17.2 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 18 – Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: 'Regels van het bestemmingsplan “Heerewaarden herziening 2019, voormalige dorps huis- en schoollocatie”, gemeente Maasdriel.





# Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten

SBI-1993	SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES				
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT	
02	02	-												
15	10, 11	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN											
1551	1051	0	Zuivelprodukten fabrieken:											
1552	1052	2	- consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m²	10	0	30	0	30	2	1 G	1			
1581	1071	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:											
1581	1071	1	- v.c. < 7500 kg meel/week, bij gebruik van charge-ovens	30	10	30 C	10	30	2	1 G	1			
1583	1081	0	Suikerfabrieken:											
1584	10821	3	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. <= 200 m²	30	10	30	10	30	2	1 G	1			
1592	110102	0	Vervaardiging van ethylalcohol door gisting:											
1593 t/m 1595	1102 t/m 1104	-	Vervaardiging van wijn, cider e.d.	10	0	30 C	0	30	2	1 G	1			
16	12	-												
18	14	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT											
182	141	-	Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	10	10	30	10	30	2	2 G	2			
19	19	-												
19	15	-	VERVAARDIGING VAN LEER EN LEDERWAREN (EXCL. KLEDING)											
20	20	-												
20	16	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.											
2010.2	16102	0	Houtconserveringsbedrijven:											
205	162902	-	Kurkwaren-, riet- en vlechtwerfabrieken	10	10	30	0	30	2	1 G	1			
22	58	-												
22	58	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA											
2222.6	18129	-	Kleine drukkerijen en kopieerinstallaties	10	0	30	0	30	2	1 P	1	B		
2223	1814	A	Grafische afwerking	0	0	10	0	10	1	1 G	1			
2223	1814	B	Bindereien	30	0	30	0	30	2	2 G	1			
2224	1813	-	Grafische reproductie en zetten	30	0	10	10	30	2	2 G	1	B		
2225	1814	-	Overige grafische activiteiten	30	0	30	10	30 D	2	2 G	1	B		
223	182	-	Reproductiebedrijven opgenomen media	0	0	10	0	10	1	1 G	1			
23	19	-												
24	20	-	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN											
2442	2120	0	Farmaceutische produktenfabrieken:											
2442	2120	2	-verbandmiddelenfabrieken	10	10	30	10	30	2	2 G	1			
26	23	-												
26	23	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUCTEN											
262, 263	232, 234	0	Aardewerkfabrieken:											
262, 263	232, 234	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	10	10	30	10	30	2	1 G	1		L	
30	26, 28, 33	-												
30	26, 28, 33	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS											
30	26, 28, 33	A	Kantoorcomputers- en computerfabrieken incl. reparatie	30	10	30	10	30	2	1 G	1			
31	26, 27, 33	-												
31	26, 27, 33	-	VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH.											
316	293	-	Elektrotechnische industrie n.e.g.	30	10	30	10	30	2	1 G	1			
32	26, 33	-												
33	26, 32, 33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN											
33	26, 32, 33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie	30	0	30	0	30	2	1 G	1			
34	29	-												
36	31	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.											
361	9524	2	Meubelstofeerderijen b.o. < 200 m2	0	10	10	0	10	1	1 P	1			
362	321	-	Fabricage van munten, sieraden e.d.	30	10	10	10	30	2	1 G	1	B		
363	322	-	Muziekinstrumentenfabrieken	30	10	30	10	30	2	2 G	2			
3663.1	32991	-	Sociale werkvoorziening	0	30	30	0	30	2	1 P	1			
40	35	-												
40	35	-	PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER											
40	35	C0	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:											
40	35	C1	- < 10 MVA	0	0	30 C	10	30	2	1 P	1	B		
40	35	D0	Gasdistributiebedrijven:											
40	35	D3	- gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinst. Cat. A	0	0	10 C	10	10	1	1 P	1			
40	35	D4	- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	0	0	30 C	10	30	2	1 P	1			
40	35	E0	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:											
40	35	E2	- blokverwarming	10	0	30 C	10	30	2	1 P	1			
41	36	-												
41	36	-	WINNING EN DISTRIBUTIE VAN WATER											
41	36	B0	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:											
41	36	B1	- < 1 MW	0	0	30 C	10	30	2	1 P	1			
45	41, 42, 43	-												
45	41, 42, 43	-	BOUWNIJVERHEID											
45	41, 42, 43	3	- aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m²	0	10	30	10	30	2	1 G	1	B		
50	45, 47	-												
50	45, 47	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS											
501, 502, 504	451, 452, 454	-	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	10	0	30	10	30	2	2 P	1	B		
5020.4	45204	B	Autobekleiderijen	0	0	10	10	10	1	1 G	1			

Bijlage 1 Richtafstandenlijsten

SBI-1993	SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
5020.5	45205		Autowasserrijen	10	0	30	0	30	2	3 P	1		
505	473	0	Benzineservisestations:										
505	473	3	-zonder LPG	30	0	30	10	30	2	3 P	1	B	
51	46	-											
51	46	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING										
5122	4622	-	Grth in bloemen en planten	10	10	30	0	30	2	2 G	1		
5134	4634	-	Grth in dranken	0	0	30	0	30	2	2 G	1		
5135	4635	-	Grth in tabaksprodukten	10	0	30	0	30	2	2 G	1		
5136	4636	-	Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	10	10	30	0	30	2	2 G	1		
5137	4637	-	Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	30	10	30	0	30	2	2 G	1		
5138, 5139	4638, 4639	-	Grth in overige voedings- en genotmiddelen	10	10	30	10	30	2	2 G	1		
514	464, 46733	-	Grth in overige consumentenartikelen	10	10	30	10	30	2	2 G	1		
5148.7	46499	0	Grth in vuurwerk en munitie:										
5148.7	46499	1	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	10	0	30	10 V	30	2	2 G	1		
5148.7	46499	5	- munitie	0	0	30	30	30	2	2 G	1		
5153	4673	0	Grth in hout en bouwmaterialen:										
5153	4673	2	- algemeen: b.o. <= 2000 m²	0	10	30	10	30	2	1 G	1		
5153.4	46735	4	zand en grind:										
5153.4	46735	6	- algemeen: b.o. <= 200 m²	0	10	30	0	30	2	1 G	1		
5154	4674	0	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:										
5154	4674	2	- algemeen: b.o. <= 2.000 m²	0	0	30	0	30	2	1 G	1		
5155.2	46752	-	Grth in kunstmeststoffen	30	30	30	30 R	30	2	1 G	1		
5156	4676	-	Grth in overige intermediaire goederen	10	10	30	10	30	2	2 G	2		
518	466	0	Grth in machines en apparaten:										
519	466, 469	-	Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.)	0	0	30	0	30	2	2 G	1		
60	49	-											
60	49	-	VERVOER OVER LAND										
603	495	-	Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	0	0	30 C	10	30 D	2	1 P	1	B	
63	52	-											
63	52	-	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER										
6311.2	52242	0	Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. binnenvaart:										
6312	52109	B	Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	0	0	30 C	10	30	2	2 G	1		
64	64	-											
64	53	-	POST EN TELECOMMUNICATIE										
642	61	B0	zendinstallaties:										
642	61	B2	- FM en TV	0	0	0 C	10	10	1	1 P	2		
642	61	B3	- GSM en UMTS-steunzenders (indien bouwvergunningplichtig)	0	0	0 C	10	10	1	1 P	2		
71	77	-											
71	77	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN										
711	7711	-	Personenautoverhuurbedrijven	10	0	30	10	30	2	2 P	1		
714	772	-	Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	10	10	30	10	30 D	2	2 G	2		
74	77, 78, 80tm82	-											
74	77, 78, 80tm82	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING										
7484.4	82992	-	Vellingen voor huisraad, kunst e.d.	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
75	84	-											
75	84	-	OPENBAAR BESTUUR, OVERHEIDSDIENSTEN, SOCIALE VERZEKERINGEN										
90	37, 38, 39	-											
90	37, 38, 39	-	MILIEUDIENSTVERLENING										
9001	3700	A0	RWZI's en gierverwerkingsinricht., met afdekking voorbezinktanks:										
9001	3700	B	rioolgemalen	30	0	10 C	0	30	2	1 P	1		
9002.2	382	A0	Afvalverwerkingsbedrijven:										
9002.2	382	A7	- verwerking fotochemisch en galvanisch	10	10	30	30 R	30	2	1 G	1	B	L
93	93	-											
93	96	-	OVERIGE DIENSTVERLENING										
9301.2	96012	-	Chemische wasserijen en verversen	30	0	30	30 R	30	2	2 G	1	B	L
9301.3	96013	A	Wasverzendinrichtingen	0	0	30	0	30	2	1 G	1		
9303	9603	0	Begravenisondernemingen:										

## **Bijlage 2**

### **Toelichting bij het besluit tot aanwijzing van het beschermd dorpsgezicht Heerewaarden gemeente Maasdriel (Gelderland) ex artikel 35 Monumentenwet 1988**



## INLEIDING

Heerewaarden ligt in het Gelderse rivierengebied tussen de Bommelerwaard in het westen en het Land van Maas en Waal in het oosten. Dit gebied, waar Waal en Maas het dichtst bij elkaar komen, wordt gekenmerkt door een roerige waterstaatsgeschiedenis. Hieraan herinneren twee vroegere overlaten, waardoor Waalwater naar de Maas kon stromen. Een overlaat is een verlaagd dijkvak met achterliggend overloopgebied.

De ligging was van oudsher ook in economisch en strategisch opzicht van belang. Heerewaarden was lange tijd een tolplaats en al in de Middeleeuwen dreven de inwoners handel op de grote rivieren. Eeuwenlang was ook de riviervisserij van groot belang. Na 1945 nam deze bedrijfstak echter in belang af als gevolg van de vervuiling van het rivierwater en hield begin jaren '70 op te bestaan. In de jaren '80 kwam ook een eind aan de baksteenindustrie, die rond 1840 was ontstaan en in de bloeitijd rond de eeuwwisseling voor het dorp van grote betekenis was. Tot 1 januari 1999 was Heerewaarden een zelfstandige gemeente.

Het rivierengebied kent enkele kenmerkende dorpsvormen: het min of meer rond gebouwde dorp en het gestrekte dorp. Het eerste type komt ook buiten het gebied voor. Het tweede type, waartoe Heerewaarden behoort, is gebonden aan de specifieke bodemgesteldheid van het gebied. Bij de gestrekte dorpen staat de bebouwing van oudsher langs enkele parallelwegen die de richting van de vrij smalle oeverwal of

stroomrug volgen. Karakteristiek is de langgerekte vorm van het gestrekte dorp: het bestaat veelal uit twee straten, waarvan de ene as van meer belang is dan de andere. Vaak komt dit tot uiting in de naamgeving: Voorstraat en Achterstraat. In Heerewaarden is de Hogestraat de belangrijkste as, de veel kortere Achterstraat is slechts voor een deel tot stand gekomen.

Bij de meeste gestrekte dorpen die op een oeverwal langs een rivier liggen, is de Voorstraat opgehoogd tot dijk, bijvoorbeeld in Kedichem. In Heerewaarden is de oeverwal weliswaar opgehoogd, maar een dijkprofiel is daarbij niet ontstaan. Het dorp is daardoor geen dijkdorp geworden, maar heeft een structuur die vergelijkbaar is met een binnendijs gelegen, incompleet gestrekt dorp. De stegen die vanaf de Hogestraat naar de Maas lopen, maken van Heerewaarden echter een duidelijk op de rivier betrokken dorp. Deze combinatie is voor Nederland uniek en de hierin gelegen historisch-stedenbouwkundige waarde is de primaire reden voor de aanwijzing tot beschermd gezicht. Daarnaast ligt een belangrijke beschermingsgrond in de aanwezigheid van herkenbare restanten van het waterstaatkundige verleden, zoals de overlaat en de vluchtheuvels en in het bebouwingsbeeld. Zowel het verleden van Heerewaarden als een dorp van vissers en landbouwers, als de transformatie tot een dorp van steenfabrikanten en arbeiders rond de eeuwwisseling zijn aan de bebouwing afleesbaar.

## ONTSTAAN EN ONTWIKKELING

### Het Eiland van Heerewaarden *(kaart 1)*

In de Middeleeuwen werden de grote rivieren bedijkt. Rond 1400 waren de ringdijken voltooid, zoals ook die rond de Bommelerwaard (bij Rossum) en het Land van Maas en Waal (bij Oude Maasdijk). Het gebied rond Heerewaarden bleef echter verstoken van een doorlopende bedijking langs zowel Maas als Waal, waardoor open verbindingen tussen beide rivieren bleven bestaan. Wel werden twee afzonderlijke polders bij Heerewaarden bekaad, de Kopse Polder en de Polder van Heerewaarden. Tussen de zuidelijke dijk van de Kopse Polder, de Huizendijk, en de noordelijke van de Polder van Heerewaarden, de Molendijk, bleef één van de verbindingen tussen Maas en Waal bestaan: het Heerewaardense Gat of Waalgat.

Al in de 15de eeuw stond aan het westelijk uiteinde van de Molendijk een molen. De laatste molen op deze plaats is in 1934 afgebrand, de molenromp is nog aanwezig. In de Middeleeuwen of later werd hier ook een veerhuis gebouwd bij het veer naar Varik. In het dorp was een tweede veer dat de verbinding over de Maas op Kessel en Lith onderhield.

Ten tijde van de Opstand (1559-1648) werd de strategische ligging van Heerewaarden door beide partijen benut: in 1588

liet prins Maurits ten noordoosten van het dorp het fort De Voorn of Nassau aanleggen. Aan de andere kant, tussen het dorp en de Bommelerwaard, bouwden de Spanjaarden in 1599 het fort (Oud) Sint Andries. In die tijd bestonden er drie open verbindingen tussen de Maas en de Waal. Tussen het fort De Voorn en Dreumel lag het Voornse Gat, direct ten noorden van het dorp lag het genoemde Heerewaardense Gat en tenslotte bevond zich ten westen van het fort (Oud) Sint Andries het Schansche Gat.

De open verbinding tussen Maas en Waal bleef niet zonder gevolgen. Bij hoog water op de Waal stroomde veel water naar de Maas, wat langs die rivier dijkdoorbraken kon veroorzaken. Bovendien nam bij beide rivieren de stroomsnelheid af. Bij de Waal gebeurde dat beneden de verbinding door waterverlies, bij de Maas erboven omdat het instromende Waalwater het Maaswater afremde. Beide rivieren kampten als gevolg daarvan met dichtslibbende beddingen, ondiepten, vorming van zandbanken en bochtverleggingen. In 1734 werden twee van de drie geulen tussen Maas en Waal afgedamd: het Voornse Gat met de huidige Overlaatweg en het Heerewaardense Gat met de Heerewaardensestraat tussen het dorp en de Huizendijk.

Het derde gat, het Schansche Gat of Oude kanaal van St. Andries, bleef tot 1856 open, toen in het kanaal een schutsluis werd gebouwd. In 1816 was aan de westzijde van

het Schansche Gat het nieuwe fort Sint Andries gebouwd, omdat het oude niet meer geschikt werd geacht.

De niet al te hoge afsluitdammen fungeerden als overlaten, zodat bij hoog water alsnog Waalwater de Maas kon instromen. Bij het Waalgat hielden de polderdijken de Molendijk en de Huizendijk het water binnen de overlaat. Zowel de overlaat van het Voornse Gat als die van het Heerewaardense Gat zijn nog altijd herkenbaar als vrijwel onbewoonde en vrij open stroken tussen Waal en Maas.

Vanzelfsprekend bracht het systeem van overlaten voor de bewoners van het Heerewaardense gevaar en overlast met zich mee. In het dorp werd daarom in 1864 een vluchtheuvel op de hoek Hogestraat/Variksestraat opgeworpen en in 1873 werd een begraafplaats, tevens vluchtheuvel, in de overlaat aan de dorpsrand aangelegd. Ook bij Zevenhuizen, rond het kruispunt van de Huizendijk met de Heerewaardensestraat, en bij De Voorn, vermoedelijk al in de 18de eeuw ter plaatse van het voormalige fort, werden vluchtheuvels opgeworpen. Gezien het relatief geringe aantal mensen dat in het buitengebied woonde, waren deze voorzieningen waarschijnlijk voldoende. In 1795 woonden er in Zevenhuizen 32 mensen in zeven huizen.

De Heerewaardense overlaten werden in 1902 uiteindelijk geheel gedicht door de aanleg van de Heerewaardense Afsluitdijk van Rossum naar Dreumel. De dijk werd door de

Kopse Polder en de Polder van Heerewaarden heen gelegd, zodat een deel van beide polders buitendijks kwam te liggen.

In de jaren '20 werd de Maas gekanaliseerd en stuwen werden aangelegd ten behoeve van de bevaarbaarheid. In verband daarmee werd ten westen van het fort Nieuw Sint Andries het Kanaal van Sint Andries gegraven, waardoor het fort op het eiland van Heerewaarden kwam te liggen. In het kanaal werd in 1934 ook een nieuwe schutsluis gebouwd.

Naast de visserij en de landbouw kwam in de 19de eeuw de baksteenfabricage als bestaansbron tot ontwikkeling. De eerste Heerewaardense fabriek, de Oude Oven, werd in 1841 in bedrijf genomen. Aan het begin van de 20ste eeuw stonden verspreid in het gebied vier steenfabrieken: de Hoogewaard ten zuiden van het dorp, De Voorn, De Neeskensweide en De Kop in de Kopse polder. Klei werd onder andere gewonnen uit het Heerewaardense Gat en het Voornse Gat, die daardoor nu nog een vrij geaccidenteerd oppervlak hebben. De ontwikkeling van de baksteenfabricage leidde tot groei van het inwonertal van Heerewaarden. In 1871 was een kwart van de bevolking werkzaam in de baksteenindustrie.

Een belangrijke infrastructurele ontwikkeling uit de naoorlogse periode was de aanleg van de Van Heemstraweg door de Bommelerwaard en het Land van Maas en Waal, die de gemeente Heerewaarden in de lengterichting doorsnijdt. Verder vonden er in de ruimtelijke structuur weinig

wijzigingen plaats. Wel trad in de naoorlogse decennia een geleidelijke teruggang op in de baksteenfabricage. De laatste twee fabrieken in Heerewaarden sloten in de jaren '80. Alleen op Bato's Erf vindt nu nog kleinschalige steenproductie plaats.

In 1986 is even ten zuiden van het dorp het bezoekerscentrum 'De Grote Rivieren' geopend. Rond het dorp is vanaf de jaren '90 het natuurontwikkelingsproject Fort St. Andries in uitvoering genomen. Het plan voorziet in grootschalige natuurontwikkeling in de buitendijkse gebieden langs de Maas en de Waal, maar laat het binnendijkse gebied rond Heerewaarden grotendeels agrarisch.

#### **Het dorp Heerewaarden** *(kaart 2)*

Heerewaarden is in de Middeleeuwen ontstaan op een hoger gelegen oeverwal langs de Maas. Over de aanvankelijke ruimtelijke ontwikkeling van het dorp is echter weinig bekend. In 997 komt het dorp voor het eerst in de bronnen voor. Vermoedelijk stond er al in de 11de eeuw een stenen kerk op een plaats vlak bij het huidige gebouw. De riviertoel voor schepen die hier van de Maas op de Waal gingen of omgekeerd, betekende waarschijnlijk een stimulans voor handel en nijverheid. Een andere, al vroeg belangrijke bestaansbron was de riviervisserij, onder andere op zalm. Mede vanwege het gebrek aan achterland kon Heerewaarden echter als handelsplaats de concurrentie met Zaltbommel en

Tiel niet aan en bleef een boeren- en vissersdorp. In 1369 woonden er in het dorp Heerewaarden en de omgeving 476 inwoners.

Bij oorlogshandelingen tijdens de Opstand werd in 1600 de middeleeuwse kerk van Heerewaarden verwoest. Acht jaar later verrees een nieuwe kerk. Men bouwde in 1720 een nieuw raadhuis tussen de huidige kerk en het (thans voormalige) gemeentehuis. Het oude raadhuis was in 1702 bij een grootschalige dorpsbrand verloren gegaan. Rond 1800 eeuw telde de gemeente 432 inwoners, waarvan er 305 in het dorp woonden.

De ruimtelijke ontwikkeling van Heerewaarden tot het begin van de 19de eeuw is in grote lijnen als volgt te schetsen. De overlast van Waal en Maas leidde tot een geconcentreerde bewoning op de oeverwal. In de lengterichting van de oeverwal ontstond de Hogestraat, die daarmee de oudste straat in het dorp is. De Hogestraat werd geleidelijk opgehoogd en ging als Maasdijk fungeren. Daarbij ontstond echter geen dijkprofiel met steile taluds. Aan de binnenkant is nauwelijks van een profiel sprake, aan de buitenkant ligt een flauw aflopend profiel naar de Maas. Door concentratie van de bebouwing aan weerszijden kreeg de Hogestraat geleidelijk het karakter van hoofdstraat. Met de bekading van de Heerewaardense Polder ontstonden de Singel en Molendijk, met elkaar de noordelijke dijk van de polder. De Noorderhoek ontstond op de overgang van de

oeverwal naar de polderdijk. De oeverwal is hier vermoedelijk door het water van het Heerwaardense Gat in lengterichting min of meer afgesneden.

Vanaf de Hogestraat ontstonden vier dwarsstraatjes in de richting van de Maas. Van noord naar zuid: Oostenhoek, Maasstraat, Veerstraat en Steeg. Aan deze straatjes werden hoofdzakelijk kleine vissershuisen gebouwd. Ook aan de Noorderhoek ontwikkelde zich in de loop der tijd een concentratie van vissers- en arbeidershuisjes.

Uit het kadastraal minuutplan met de situatie van 1832 (1824) blijkt dat de toenmalige structuur van het dorp weinig afwijkt van de huidige situatie. De Hogestraat is de centrale as in het dorp en de parallelle as is slechts voor een deel tot stand gekomen. Aan de noordkant wordt de as gevormd door de Achterstraat en aan de zuidkant, ten zuiden van de Secr. Janssenstraat, door de huidige Maasdijk. Deze straat is ter plaatse oorspronkelijk niet als waterkering aangelegd. Aan de parallelle as stonden in 1832 slechts enkele panden.

Met name aan het noordelijke deel van de Hogestraat staat dan echter al een vrij dichte bebouwing, aan weerszijden van de straat, waaronder de belangrijkste gebouwen: de kerk en het raadhuis. De Hogestraat zet zich voort in de Noorderhoek, die gedeeltelijk aan weerszijden is bebouwd. Aan de Singel is nog geen bebouwing. De Heerwaardensestraat is duidelijk secundair ten opzichte van de Hogestraat-Noorderhoek; de straat die naar de dam uit 1734 in het Heerwaardense Gat voert, sluit met een scherpe

hoek aan op de Hogestraat. Aan het begin van de Heerwaardensestraat, net na de hoek, verrees in 1840 een schoolgebouw.

Vanaf de oostkant van de Hogestraat naar de Maas laat het minuutplan, de vier genoemde, vrijwel evenwijdige stegen zien. Tussen de Heerwaardensestraat en de Oostenhoek is ook het Buitenpad al aangegeven. Aan de westzijde van de Hogestraat laat de kaart enige bebouwing zien aan de Variksestraat.

De betekenis van de baksteenindustrie kwam vanaf de tweede helft van de 19de eeuw tot uitdrukking in het beeld van de Hogestraat. De steenfabrikanten lieten hier woonhuizen bouwen, veelal in neoclassicistische stijl. In dezelfde periode werden ook de belangrijkste dorpsgebouwen, de kerk, het raadhuis en de school vernieuwd.

Een nieuwe N.H.-kerk werd in 1849-1850 gebouwd, de bijbehorende pastorie en kosterwoning verzezen noordelijker aan de straat in 1860, respectievelijk 1873. In het laatstgenoemde jaar werd ook de al genoemde begraafplaats aan de Heerwaardensestraat, even buiten het dorp, in gebruik genomen. Op de vluchtheuvel uit 1864 werd in 1879 een school gebouwd, naar ontwerp van de Zaltbommelse stadsarchitect A.M.A. Gulden, ter vervanging van de school uit 1840. Hierdoor werd de vluchtheuvel weliswaar in oppervlakte gehalveerd, maar de evacués konden bij hoog water voortaan in de school worden ondergebracht. Tenslotte werd in 1891 naast de kerk een



nieuw gemeentehuis annex polderhuis gebouwd in neorenaissancestijl, naar ontwerp van de architect J.G. Groenendaal.

Aan de Hogestraat verdichtte door de genoemde bouwactiviteiten de bebouwing met voornamelijk relatief grote en rijk uitgevoerde panden. Aan de dwarsstraatjes naar de Maas nam de bebouwing toe met kleine vissers- en arbeiderswoningen. Datzelfde gebeurde aan de Noorderhoek en de Singel en in minder mate aan de Achterstraat. De strook langs de Maas zelf bleef onbebouwd en fungeerde als aanlegplaats voor de vissersschepen. Vanaf het begin van de 20ste eeuw ontstond vanuit de dorpskern enige bebouwing in westelijke richting, structurele wijzigingen of toevoegingen in de dorpsplattegrond vonden nog niet plaats.

De lintbebouwing breidde zich na 1950 verder uit. Vanaf die tijd werden bovendien nieuwe straten aangelegd, waaraan meer clusterwijze dorpsuitbreidingen werden gerealiseerd. In de jaren na de Tweede Wereldoorlog liep de riviervisserij geleidelijk terug. In 1971 kwam er een definitief einde aan deze eeuwenlange traditie in Heerewaarden. De laatste zalm - ooit een belangrijk product voor het dorp - was al in 1957 aan land gebracht. Inmiddels was in 1965 de Heerewaardense scheepswerf, gelegen aan de Maas, nieuw leven ingeblazen. Deze werf was ontstaan uit de aan de Hogestraat gelegen smederij. De huidige werf bestaat voornamelijk uit recente bedrijfshallen. Een andere, nieuwe bron van inkomsten was de buitendijkse camping met

jachthaven, die in 1975 verhoogd werd aangelegd aan de zuidoostkant van het dorp.

## HUIDIG RUIMTELIJK KARAKTER

### Het eiland van Heerewaarden algemeen

Heerewaarden is de centrale nederzetting in het langgerekte gebied waar de Waal en de Maas elkaar het dichtst naderen. Aan de hiermee verband houdende strategische ligging van het gebied herinneren de restanten van de voormalige verdedigingswerken De Voorn in de Kopsse Polder en de forten Oud en Nieuw Sint Andries aan de zuidkant van de gemeente. Van fort Oud Sint Andries zijn de contouren gereconstrueerd, fort Nieuw Sint Andries is recent gedeeltelijk gerestaureerd en bij De Voorn zijn het tracé van de wallen aan de Maaskant in het kader van de dijkverbetering al eerder teruggebracht. Typisch voor de ligging tussen twee rivieren is ook dat Heerewaarden een voormalig veerhuis heeft aan beide zijden van het dorp.

Hoewel de dwarsverbindingen tussen de rivieren, met uitzondering van het Kanaal van Sint Andries, zijn gedicht, is nog altijd herkenbaar dat de gemeente vroeger bestond uit twee eilanden tussen Maas en Waal. Aan de noordkant van de gemeente is het Voornse Gat nog te herkennen tussen de Kopsse Polder en de Maasdijk. Net boven het dorp, tussen de Molendijk en de Huizendijk, is de oude bedding van het

Waalgat nog markant aanwezig. Dit laaggelegen open gebied, tussen twee voormalige polderdijken, staat in natte perioden gedeeltelijk onder water. Het uitwateringssluisje in de Heerwaardensestraat die tegelijk Maasdijk is, kon bij de recente dijkverbetering bewaard blijven. Een bijzonder element, gelegen in het overlaatgebied, is de begraafplaats met baarhuisje, in de bocht van de straat.

Buiten het dorp Heerwaarden is er enige verspreide bebouwing, zoals het gehucht Zevenhuizen en de bebouwing meer noordelijk aan de Heerwaardensestraat. Het buitengebied is grotendeels in agrarisch gebruik: grasland, boomgaarden en akkers. Het heeft een open en groen karakter, met hier en daar boomgroepen. Verspreid in de Kopse Polder is ook niet-agrarische bedrijvigheid aanwezig, in de Polder van Heerwaarden is die vrijwel beperkt tot het complex van de vroegere steenfabriek 'De Hoogewaard'. Langs de noordkant van het gebied ligt de Afsluitdijk uit 1902, die de polderdijken en de overlaten doorsnijdt. De drukke Van Heemstraweg vormt een recente, dominante lijn door de gemeente, die de oude structuren eveneens doorsnijdt. Komend uit noordelijke richting heeft men vanaf deze weg echter een fraai uitzicht op de dorpsbebouwing aan de Noorderhoek met de kerktoren en de hijskranen van de scheepswerf op de achtergrond.

### De dorpskern

Heerwaarden ligt dicht tegen de Maas. De historisch-ruimtelijke structuur van het dorp is ruim vóór 1850 ontstaan en is typerend voor het gestrekte dorp, één van de twee dominante dorpsvormen in het rivierengebied. De Hogestraat, gelegen op een verhoogde oeverwal, vormt de langgerekte hoofdstraat van het dorp. De straat heeft een licht gebogen beloop en wordt aan weerszijden begeleid door gevelwanden, bestaande uit dicht op elkaar staande panden in een verspringende rooilijn. Het relatief brede straatprofiel met klinkers en aan weerszijden daarvan recente voetgangerszones, de gevelwanden en het karakter van de bebouwing geven de Hogestraat een enigszins stedelijk aanzien. Afgezien van enkele voortuintjes en de grote bomen op het schoolplein heeft de straat een stenig karakter. De Hogestraat heeft duidelijke eindpunten in het noorden bij de Noorderhoek en in het zuiden bij de Maasdijk. Op deze punten buigt de doorgaande weg af via de Heerwaardensestraat, respectievelijk de Secr. Janssenstraat. De Heerwaardensestraat die met een scherpe hoek afsplitst, manifesteert zich hiermee als een duidelijk latere structuurlijn. De parallel as, de Achterstraat, is maar gedeeltelijk aangelegd en bebouwd met vrijstaande woonhuizen van bescheiden omvang. Het zuidelijk deel, de huidige Maasdijk ten zuiden van de Secr. Janssenstraat, is eveneens bebouwd met vrijstaande panden. De Maasdijk ligt hier op de oeverwal

en heeft geen dijkprofiel, het pad in het vervolg van de Hogestraat fungeerde vermoedelijk vroeger als kade. Als gevolg van de buitendijkse ophoging van het campingterrein is de situatie weinig overzichtelijk. Tussen de Hogestraat en de Achterstraat ligt een grotendeels onbebouwd gebied met erven en tuinen.

Een opvallend en bijzonder kenmerk van de structuur van het dorp wordt gevormd door de smalle, stenige stegen, die vanaf de Hogestraat afdalen naar de Maas. Hier staan kleinere woonhuizen, oorspronkelijk bewoond door vissers. De panden, merendeels één bouwlaag of één bouwlaag plus mezzanino hoog, staan direct aan de straat. Aan de visserij herinnert nog één visrokerij-schoorsteen langs de Steeg. Van de stegen is de Veerstraat, met het oude veerhuis aan het uiteinde, het dichtstbebouwd. Aan de oever van de Maas bevindt zich het bedrijfscomplex van de scheepswerf, met een aantal loodsen en enkele hoge hijskranen. Tussen de Heerewaardensestraat en de Oostenhoek ligt nog een verbinding met het karakter van een achterpad, het Buitenpad. De Maasoever heeft ter hoogte van de stegen een informeel karakter met achtererven, tuinen en toegang tot de werf en andere bedrijven.

Centraal aan de Hogestraat staat de N.H. kerk, gebouwd in 1849-1850 in Waterstaatsstijl, met daarnaast het gemeentehuis uit 1891 in neorenaissancestijl. De ruimte hier omheen is ook enige openbare ruimte, maar is niet als

zodanig ingericht en heeft daardoor meer het karakter van een verwijding van de straat.

Het centrale deel van de straat loopt door naar het noorden waar, op de hoek met de Variksestraat, de vluchtheuvel ligt, met enkele monumentale kastanjbomen. Op de vluchtheuvel staat de dorpsschool uit 1881 op enige afstand van de Hogestraat. Op de tegenoverliggende hoek met de Variksestraat bevindt zich, direct aan de weg, de voormalige pastorie. De samenkomen van de Variksestraat en de Hogestraat wordt bovendien gemarkeerd door het woonhuis 'Johanna', gebouwd in 1926 in opdracht van de toenmalige gemeentesecretaris.

Het karakter van hoofdstraat is verder af te lezen aan diverse voorname panden, die overwegend uit de tweede helft van de 19de eeuw dateren. Hieronder zijn enkele woonhuizen gebouwd in opdracht van de Heerewaardense steenfabrikanten. Deze huizen maken front naar de straat en bestaan uit twee hoge bouwlagen met kap en zijn veelal gebouwd in neoclassicistische stijl. Een bijzonder pand is de villa 'Het Uilennest' uit 1905, waarvan de architectuur geïnspireerd is op de stijl van Berlage.

Aan de Hogestraat bevinden zich bovendien enkele, voormalige dorpsboerderijen in de vorm van T-boerderijen, karakteristiek voor het rivierengebied, met een statig voorhuis gericht op de straat. Vanaf de dwarsstegen naar de Maas zijn de achterhuizen, met grote kappen, fraai zichtbaar.

Aan het noordelijk uiteinde gaat de Hogestraat over in een zeer smalle straat, de Noorderhoek, gelegen op de overgang van de oeverwal naar de dijk van de Polder van Heerewaarden. Aan de Noorderhoek en het vervolg, de Singel, staan kleine voormalige arbeiders- en vissershuisjes. Voortuinen en openbaar groen ontbreken. De panden staan in een verspringende rooilijn, afwisselend met een korte en een lange gevel naar de straat. Aan de buitenkant - de noordkant - staan 'echte' dijkhuizen, met een bouwlaag aan de straat en onderverdieping onder aan de dijk. Dit besloten gebied manifesteert zich als een geheel eigen buurtje. Achter de huizen aan de buitenkant verloopt de overgang naar het groene, open gebied van de overlaat van het Heerewaardense Gat via een steilrand. Deze is wellicht ontstaan als gevolg van ontkleining door de steenfabrieken.

#### **NADERE TYPERING VAN TE BESCHERMEN WAARDEN**

Zoals hierboven is beschreven dateert de historisch-ruimtelijke structuur van het dorp van vóór 1850, terwijl een groot gedeelte van de bebouwing, waaronder de meest beeldbepalende panden, in de periode 1850-1940 is gerealiseerd. De historisch-ruimtelijke structuur is die van het gestrekte dorps-type en wordt bepaald door de langgerekte Hogestraat, met daarachter de Achterstraat/Maasdijk, gelegen op een opgehoogde oeverwal.

De Hogestraat gaat via de smalle Noorderhoek over in de dijk van de Polder van Heerewaarden (Singel, Molendijk). Aan de zuidkant wordt de straat scherp beëindigd via de hoek met de Secr. Janssenstraat. De straat vormt hierdoor min of meer een aparte ruimtelijke eenheid.

Wat Heerewaarden uniek maakt, is dat de oeverwal geen dijkprofiel heeft gekregen - zoals in andere dorpen met een soortgelijke uitgangssituatie is gebeurd - en dat de relatie met de rivier is gelegd door middel van vier naar de rivier aflopende stegen. Dit geheel vormt een bijzondere ruimtelijke situatie, waarbij er vanaf de Hogestraat een duidelijke functionele en visuele relatie is met de rivier. De structuurelementen die herinneren aan het waterstaatsverleden dragen verder bij aan dit bijzondere geheel, met name de centraal in het dorp gelegen vluchtheuvel en de herkenbare overlaat van het Heerewaardense Gat aan de noordkant van het dorp.

Het bebouwingsbeeld weerspiegelt zowel het verleden van Heerewaarden als een dorp van vissers en landbouwers, als de transformatie rond de eeuwwisseling tot een dorp van steenfabrikanten en arbeiders. (kaart 9) Aan de Noorderhoek en aan de stegen naar de Maas bevinden zich kleine arbeiders- en vissershuisen, terwijl aan de Hogestraat de ruimte bemeten dorpsbebouwing is gelegen, die overwegend dateert uit de tweede helft van de 19de eeuw en het begin van de 20ste eeuw, de bloeitijd van het dorp. Naast bijzondere

gebouwen, zoals de kerk, het gemeentehuis en de school, bevinden zich hier enkele woonhuizen gebouwd door de steenfabrikanten en een aantal karakteristieke T-boerderijen met statige voorhuizen.

Met betrekking tot de **structuur en openbare ruimte** zijn van belang:

- de stedenbouwkundige structuur, bepaald door de twee parallelle assen Hogestraat en Achterstraat/Maasdijk, gelegen op een oeverwal, met de naar de Maas aflopende stegen, en de voortzetting van de Hogestraat in de richting van de Waal via Noorderhoek en Singel, cq. de overgang naar de noordelijke dijk van de Polder van Heerewaarden, de Molendijk;
- de vier dwarsstegen: Oostenhoek, Maasstraat, Veerstraat en Steeg op zichzelf met woningen aanweerszijden en als relatie tussen de Maas en de tot Maaswaterkering verhoogde Hogestraat;
- de aansluiting van de parallelle assen, aan de noordkant het aansluitpunt Achterstraat/Noorderhoek, aan de zuidkant de aansluiting van de Maasdijk met het pad in het verlengde van de Hogestraat, als wezenlijke onderdelen van de hoofdstructuur;
- de herkenbaarheid van de Hogestraat als hoofdstraat met de belangrijkste openbare en bijzondere gebouwen en de meest aanzienlijke woonhuizen, tesamen een geconcentreerde bebouwing vormend met een enigszins verspringende rooilijn die als geheel het beloop van de straat een vloeiende vorm geeft waarbij ook de lijn bestaande uit erfafscheidingen, heggen en hekken, een rol speelt;
- de openbare ruimte in de Hogestraat bij de kerk en het voormalige gemeentehuis;
- de wijze van beëindiging van de Hogestraat aan beide zijden alsook de voortzetting daarvan;
- het grotendeels niet-bebouwde gebied tussen Hogestraat en Achterstraat en achter de Hogestraat, waar de Achterstraat niet tot stand is gekomen, met erven en tuinen;
- het besloten buurtje Noorderhoek/Singel met een smal profiel en gebogen verloop met woningen vlak aan de straat, met aan de noordkant dijkwoningen tegen het naar de vroegere overlaat aflopende talud;
- de ruimte langs de Maas, bestaand uit informele (semi-)openbare ruimte: de toegang tot de werf, achtererven en tuinen, met elkaar de 'achterkant' van het dorp;
- het beloop van de Heerewaardensestraat met de scherpe overgang van de bebouwde kom naar het buitengebied via de bocht bij het sluisje in de vroegere overlaat;
- de verharding met (waal)klinkers en inrichting van de dorpsstraten. In de stegen naar de Maas hebben sommige woningen een eigen stoep, even breed als het huis. Daardoor is een karakteristieke, onderbroken stoepenzone ontstaan. In de Hogestraat staan enkele bomen, van monumentale waarde zijn de kastanjabomen op het

schoolplein. Tenslotte hebben enkele huizen in de straat een voortuin, van de straat gescheiden door een heg of hek.

Met betrekking tot de **bebouwing** zijn van belang:

- het bebouwingsbeeld aan de Hogestraat, bestaande uit een aantal bijzondere gebouwen: de kerk, het gemeentehuis, de school, enkele rijk gedetailleerde woonhuizen in twee hoge bouwlagen met kap en een aantal T-boerderijen met statig voorhuis (met de voorgevel naar de straat gericht) en daarachter gelegen schuren met grote kappen;
- de vluchtheuvel met de monumentale bomen op de hoek van de Hogestraat en de Variksestraat;
- het bebouwingsbeeld aan de vier straatjes naar de Maas, met eenvoudige woonhuizen van één bouwlaag of een bouwlaag met mezzanino, met de voorgevel naar de straat en nokrichting afwisselend haaks op en evenwijdig aan de straat. Aan de visserij herinnert nog een visrokerij-schoorsteen aan de Steeg;
- het hieraan verwante bebouwingsbeeld aan de Noorderhoek en de Singel met verschil tussen de zuidkant van de straat en de noordkant. Aan de noordkant staan dijkwoningen tegen het talud dat naar het vroegere Heerewaardense Gat afloopt, aan de zuidkant staan de panden op maaiveld van de oeverwal ter plekke;
- de karakteristieke zichtlijnen door de dwarsstraten in de richting van de Maas en omgekeerd in de richting van de

Hogestraat, met o.a. het zicht op de schuren van de T-boerderijen aan de Hogestraat;

- de bebouwing aan de Maasdijk, waaraan het agrarisch verleden nog afleesbaar is. Markant is de situering van de panden aan de oostkant van de weg, die in feite op de waterkering staan.

Met betrekking tot het **cultuurlandschap** zijn van belang:

- het laag gelegen, vrijwel geheel open en onbewoonde gebied tussen de Heerewaardensestraat, de Molendijk, de Van Heemstraweg en de Huizendijk met de bedding van het voormalige Waalgat, als meest herkenbaar gebleven onderdeel van de vroegere overlaat;
- de hoogteverschillen, waaronder waarschijnlijk ook de karakteristieke steilrand achter de Noorderhoek/Singel, in het overlaatgebied als gevolg van kleiwinning voor de vroegere steenfabrieken;
- de begraafplaats met baarhuisje en monumentale bomen, verhoogd gelegen in de vroegere overlaat;
- de Molendijk en de Huizendijk tussen Van Heemstraweg en Heerewaardensestraat als polderdijken en begrenzing van de vroegere overlaat en het sluisje in de Heerewaardensestraat met uitvliet naar de rivier;
- de zichtlijnen vanaf de Heerewaardensestraat/Maasdijk naar de Maas en het zicht vanuit noordelijke richting, over het laag gelegen voormalige Waalgat, op de dorpsbebouwing aan de Noorderhoek.

## BEGRENZING

Het aan te wijzen gebied omvat allereerst de historische dorpskern van Heerewaarden, met de Hogestraat, de Achterstraat, de dwarsstraten van de Hogestraat naar de Maas en het buurtje met voormalige arbeiders- en vissershuisjes aan de Noorderhoek. Ook het gebied tussen de Maasdijk en de buitendijkse camping is bij de bescherming betrokken als weliswaar niet bijzonder gaaf, maar integraal onderdeel van de historisch-ruimtelijke structuur.

Vervolgens maakt een deel van de oude bedding van het voormalige Heerewaardense Gat, begrensd door de Maas, de Huizendijk, de Van Heemstraweg en de Molendijk deel uit van het aan te wijzen gebied. In dit als overlaat herkenbare gebied liggen de afsluitdam met sluisje van de overlaat (Heerewaardensestraat) en de begraafplaats. Met deze begrenzing komt de bijzondere geografische ligging en het daarmee samenhangend waterstaatkundig verleden van Heerewaarden in het beschermd gezicht tot uitdrukking. Het deel van de overlaat boven de Van Heemstraweg is als gevolg van de doorsnijding door de weg en de Afsluitdijk en door de aanwezigheid van bebouwing en boomgaarden minder als overlaat herkenbaar en daarom niet in de bescherming betrokken.

De omgrenzing volgt aan de oostzijde de gemeentegrens in de Maas. Aan de noordzijde ligt de grens even ten noorden van

de Huizendijk. De bebouwing aan de Huizendijk ligt hiermee binnen de omgrenzing. De grens loopt aan de westzijde langs de binnenzijde van het fietspad aan de Van Heemstraweg. Vervolgens loopt de grens langs de zuidzijde van de Singel, zonder de aanliggende bebouwing en de westzijde van de Achterstraat, eveneens zonder de aanliggende bebouwing. Ten zuiden van de aansluiting op de Variksestraat loopt de grens grotendeels over de perceelsgrenzen achter de Hogestraat en ten zuiden van de Secr. Janssenstraat langs de westkant van de Maasdijk, ook weer zonder de aanliggende bebouwing. De zuidgrens tenslotte volgt de oostkant van het pad tussen Maasdijk en Hogestraat en loopt door de camping naar de Maas.

De exacte omgrenzing is aangegeven op bijgevoegde begrenzingskaart, MSP/18/01.

## WAARDERING

Heerewaarden vormt een zeer bijzonder rivierdorp, gelegen tussen de Waal en de Maas. In beginsel is het dorp een representant van het twee-assige, gestrekte dorpstype, kenmerkend voor het rivierengebied. Uniek is echter de ophoging van de Hogestraat, gelegen op de oeverwal, tot Maaswaterkering, zonder dat daarbij de straat een dijkprofiel heeft gekregen. Het dorp is daardoor geen dijkdorp geworden, maar heeft een structuur die vergelijkbaar is met een binnendijks gelegen, incompleet gestrekt dorp. De stegen

die vanaf de Hogestraat naar de Maas lopen, maken van Heerewaarden echter een duidelijk op de rivier betrokken dorp. Door de ophoging is er zicht vanaf de Hogestraat door de stegen op de rivier, maar op een heel andere manier dan in een dijkdorp waar het hoogteverschil tussen straat en rivier veel groter is. De combinatie van ophoging zonder dijkprofiel met de vier stegen is voor Nederland uniek en de hierin gelegen **historisch-stedenbouwkundige waarde** is de primaire reden voor de aanwijzing tot beschermd gezicht.

De ligging tussen twee rivieren en de daarmee samenhangende waterstaatkundige elementen, met name die van de vroegere overlaat, bepalen mede de bijzondere karakteristiek van Heerewaarden. De ruimtelijke samenhang tussen het dorp en de overlaat is groot en **structureel gaaf**. Ook hierin ligt een belangrijke **historisch-stedenbouwkundige waarde**, tevens is er sprake van een specifiek **cultuurhistorische waarde** omdat aan dorp en overlaat een stuk waterstaatsgeschiedenis is af te lezen.

Opvallend is het rijke en veelzijdige bebouwingsbeeld in de dorpskern: aan de Hogestraat bevindt zich een groot aantal bijzondere panden, zoals de kerk, het gemeentehuis en de school, van veelal hoge **architectonische kwaliteit**. In het straatbeeld zijn diverse voor het rivierengebied kenmerkende bebouwingstypen aanwezig, waaronder T-boerderijen en enkele voorname woonhuizen van steenfabrikanten.

De visserijactiviteiten vanaf de Middeleeuwen tot na de Tweede Wereldoorlog hebben geleid tot een ruimtelijke typologie, waarmee het dorp zich onderscheidt van andere rivierdorpen. Dit komt tot uitdrukking in de nederzetting van voormalige vissershuisjes aan de Noorderhoek en in de vier dwarsstraatjes, die vanaf de Hogestraat afdalen naar de Maas, waar de visserijactiviteiten geconcentreerd waren. De genoemde bebouwing is daarmee in zijn totaliteit van belang omdat die zowel het verleden van Heerewaarden als een dorp van vissers en landbouwers weerspiegelt, als de transformatie tot een dorp van steenfabrikanten en arbeiders rond de eeuwwisseling.

## RECHTSGEVOLG VAN DE AANWIJZING

Ter effectuering van de aanwijzing van een beschermd stads- of dorpsgezicht moet ingevolge artikel 36 van de Monumentenwet 1988 een bestemmingsplan worden opgesteld. De toelichting op de aanwijzing kan daarbij voor wat het beschermingsbelang betreft als uitgangspunt dienen. Doel van de aanwijzing is de karakteristieke, met de historische ontwikkeling samenhangende structuur en ruimtelijke kwaliteit van het gebied te onderkennen als zwaarwegend belang bij de toekomstige ontwikkelingen binnen het gebied. De aanwijzing beoogt op die wijze een basis te bieden voor een ruimtelijke ontwikkeling die inspeelt



op de aanwezige kwaliteiten, daarvan gebruikmaakt en daarop voortbouwt.

In het aanwijzingsbesluit is bepaald in welke mate de vigerende bestemmingsplannen aan het beschermingsver-eiste voldoen.

## BRONNEN

### Literatuur

- Aa, A.J. van der, *Aardrijkskundig woordenboek der Nederlanden*, deel V, Gorinchem, 1844.
- *Gemeentebeschrijving Heerewaarden*. Uitgave: Stichting MIP-Gelderland, Oosterbeek, 1993.
- Kooiman, M.A. en Prins, L., *Cultuurhistorische waarden in het Gelderse rivierdijklandschap*. Uitgave: Rijksdienst voor de Monumentenzorg, Zeist, 1994.
- Tussenbroek, G. van, *Duizend jaren Heerewaarden*. Zaltbommel, 1997.
- Uyl, R.G. den, 'Dorpen in het rivierkleigebied.' In: *Bulletin KNOB*, 1958, kol. 97-114.
- *Gemeentelijke monumenteninventarisatie Heerewaarden*. Arnhem, z.j. (Gelders Genootschap, begin jaren '90).

### Kaarten

1. Topografische kaart van Heerewaarden, 1872. Detail van kaartblad 551 van de Chromotopografische Kaart

van het Koninkrijk der Nederlanden in Bonneprojectie, schaal 1:25.000.

2. Kaart 2: Topografische kaart van Heerewaarden, 1908. Detail van kaartblad 551 van de Chromotopografische Kaart van het Koninkrijk der Nederlanden in Bonneprojectie, schaal 1:25.000.

## COLOFON

*Uitgave:* Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten, Zeist 2008

*Onderzoek en tekst:* Gelders Genootschap

*Begrenzingskaart::* drs. B.A.R.T. Broex

*Foto omslag:* Drs. G.H. Glas

*Redactie:* Drs. G.H. Glas

## PRODUCTIE

RACM/Drukkerij Kerckebosch bv, Zeist

## BIJLAGEN

1. Het eiland van Heerwaarden in 1872
2. Het dorp Heerwaarden in 1908



Kaart 1

Het eiland van Heerewaarden in 1872





### III. BIJLAGEN (APART BIJGEVOEGD)





## IV VERBEELDING





# VERKLARING

- Plangebied**  
 Heerewaarden herziening 2019, voormalige dorps- en schoollocatie
- Enkelbestemmingen**
- G groen
  - V Verkeer
  - W Wonen
- Dubbelbestemmingen**
- WR-A3 Waarde - Archeologie - 3
  - WR-D Waarde - Beschermd dorpsgezicht
  - WS-WK Waterstaat - Waterkering
- Gebiedsaanduidingen**
- vrijwaringszone - dijk - 1
  - vrijwaringszone - dijk - 2
- Functieaanduidingen**
- (p) parkeerterrein
- Bouwvlakken**
- bouwvlak
- Bouwaanduidingen**
- [bg] bijgebouwen
  - [sba-1] specifieke bouwaanduiding - 1
- Maatvoeringen**
- 4 maximum goothoogte (m)  
10 maximum aantal wooneenheden
  - 4 maximum bouwhoogte (m)

project:  
**Heerewaarden herziening 2019, voormalige dorps- en schoollocatie**  
 gemeente:  
**Maasdiel**

fase:  
**Bestemmingsplan**

opdrachtgever:  
**Sellenra Vastgoed Ontwikkeling BV**

datum : 12 december 2019

schaal: 1 : 1.000

identificatienummer: NL.IMRO.0263.BP1196-VG01

ondergrond: o\_NL.IMRO.0263.BP1196-VG01

