



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Bestemmingsplan | Toelichting

Dorpen, actualisatie 2021

Gemeente West Maas en Waal

Datum: 27 januari 2022

Projectnummer: 170529

ID: NL.IMRO.0668.WMWdorpen2021-BVA1

INHOUD

TOELICHTING

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding nieuw bestemmingsplan	3
1.2	Doelstellingen	3
1.3	Functie van het bestemmingsplan	3
1.4	Plangebied	4
1.5	Leeswijzer	4
2	Het plan	5
2.1	Inleiding	5
2.2	Algemene wijzigingen	5
2.3	Parkeren	9
2.4	Archeologie	11
2.5	Boven-Leeuwen	12
2.6	Beneden-Leeuwen	14
2.7	Wamel	22
2.8	Alphen	25
2.9	Altforst	27
2.10	Appeltern	28
2.11	Maasbommel	29
2.12	Dreumel	30
3	Juridische planopzet	38
3.1	Inleiding	38
3.2	Opbouw van de regels	39
3.3	Bestemmingen	39
4	Uitvoerbaarheid	47
4.1	Algemeen	47
4.2	Economische uitvoerbaarheid	49
4.3	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	49

Bijlagen

- Bijlage 1: Inspraak- en vooroverlegverslag
- Bijlage 2: Nota beantwoording zienswijzen

1 Inleiding

1.1 Aanleiding nieuw bestemmingsplan

Voor alle dorpen binnen de gemeente West Maas en Waal geldt momenteel het bestemmingsplan 'Dorpen'. Dit bestemmingsplan is op 11 december 2014 vastgesteld. In de loop der jaren hebben er diverse ruimtelijke ontwikkelingen in de verschillende dorpen plaatsgevonden en zijn er enkele onvolkomenheden/nieuwe inzichten wat betreft sommige regelingen uit het plan 'Dorpen' geconstateerd. De gemeente West Maas en Waal is daarom voornemens om een nieuw, actueel bestemmingsplan voor de dorpen vast te stellen, zodat voor een ieder duidelijk is wat de geldende juridisch-planologische kaders zijn. Voorliggend bestemmingsplan 'Dorpen, actualisatie 2021' voorziet hierin.

1.2 Doelstellingen

Hoofddoel van dit bestemmingsplan is om een actueel juridisch-planologisch kader voor de dorpen van de gemeente West Maas en Waal te bieden. Om deze hoofddoelstelling te kunnen bereiken, zijn meerdere subdoelstellingen geformuleerd:

- 1 Vastleggen van de reeds verleende omgevingsvergunningen.
- 2 Herstel van enkele onvolkomenheden c.q. verwerking nieuwe inzichten.
- 3 Opname parkeerregeling.
- 4 Integratie 'Bestemmingsplan Archeologie West Maas en Waal'.
- 5 Integratie (postzegel)bestemmingsplannen, wijzigingsplannen en uitwerkingsplannen binnen het plangebied van de 'Dorpen'.

1.3 Functie van het bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding (kaart), regels en deze toelichting. De verbeelding en regels vormen tezamen het juridische kader. De toelichting heeft geen rechtskracht.

Het vastleggen van reeds verleende omgevingsvergunningen (subdoelstelling 1) gebeurt door middel van het opnemen van een volledige juridisch-planologische regeling, welke de eerdere regeling uit het bestemmingsplan 'Dorpen' vervangt. Ook wat betreft subdoelstelling 5 heeft eenzelfde werkwijze plaatsgevonden: de integratie van de verschillende (postzegel)bestemmingsplannen, wijzigingsplannen en uitwerkingsplannen.

Voor de adressen waar in de loop der tijd geen omgevingsvergunningen zijn verleend, is de juridisch-planologische situatie vanuit het bestemmingsplan 'Dorpen' overgenomen. Voor het gehele plangebied geldt dat de wijzigingen c.q. aanvullingen vanuit de subdoelstellingen 2, 3 en 4 gelden.

1.4 Plangebied

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan is vrijwel gelijk aan het plangebied van het bestemmingsplan 'Dorpen'. Op enkele plekken zijn als gevolg van functiewijzigingen dan wel andere ontwikkelingen ook gronden betrokken vanuit het buitengebied.

1.5 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een overzicht gegeven van de doorgevoerde wijzigingen die dit bestemmingsplan bewerkstelligt. Tot slot wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op de uitvoerbaarheid van dit plan.

2 Het plan

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt een overzicht gegeven van de doorgevoerde wijzigingen binnen dit bestemmingsplan. Allereerst zal een overzicht worden gegeven van een aantal algemene wijzigingen die dit plan regelt als gevolg van de constatering van enkele onvolkomenheden en nieuwe inzichten ten aanzien van regelingen uit het bestemmingsplan 'Dorpen'. Daarna wordt ingegaan op de opgenomen parkeerregeling in dit bestemmingsplan. Vervolgens komt de integratie van het 'Bestemmingsplan Archeologie West Maas en Waal' aan bod. Tot slot wordt in tabelvorm een overzicht gegeven waarin er per kern voor de betrokken adressen kort, overzichtelijk en woordelijk is aangegeven welke aanpassingen in regels en/of verbeelding zijn doorgevoerd als gevolg van verleende omgevingsvergunningen.

2.2 Algemene wijzigingen

Het bestemmingsplan 'Dorpen' is inmiddels een aantal jaren oud. Gedurende het toepassen van het bestemmingsplan zijn verschillende dingen naar voren gekomen die aanleiding geven voor het toevoegen, actualiseren en/of verwijderen van onderdelen van het bestemmingsplan. Dit bijvoorbeeld als gevolg van enkele onvolkomenheden uit het plan dan wel als gevolg van de opkomst van bijvoorbeeld nieuwe woonvormen. Hierna wordt ingegaan op deze algemene wijzigingen, die voor het hele plangebied gelden.

2.2.1 Begrippen toegevoegd en geactualiseerd

- Het begrip 'ondergeschikte horeca' is toegevoegd:
horeca als activiteit die in ruimtelijk en functioneel opzicht duidelijk ondergeschikt is aan de op de ingevolge het bestemmingsplan toegestane hoofdfunctie. De horeca-activiteit is van zulke beperkte ruimtelijke omvang dat de (niet-horeca) functie waaraan zij wordt toegevoegd qua aard, omvang en verschijningsvorm, overwegend of nagenoeg geheel als hoofdfunctie duidelijk herkenbaar blijft;
- Het begrip 'vrijstaand' is toegevoegd:
een woning waarvan het hoofdgebouw vrijstaat van andere hoofdgebouwen.
- Het begrip 'meergeneratiewoning' is toegevoegd:
één woning die krachtens een omgevingsvergunning geschikt is gemaakt voor bewoning door twee huishoudens met een familierelatie en een fysieke koppeling, waarbij sprake is van inwoning gerelateerd aan de familierelatie én sprake is van ten minste één gezamenlijke voorziening zoals een badkamer, keuken of entree.
- Het begrip 'flexwoning' is toegevoegd:
woonvorm met het complete woonprogramma op de begane grond, met uitzondering van een bergruimte op de zolder.

- Het begrip ‘wonen’ is toegevoegd:
het gehuisvest zijn in (een) woning(en).
- Het begrip ‘hoofdgebouw’ is aangepast:
een gedeelte van een gebouw, exclusief bijbehorende bouwwerken, dat door zijn situering en/of afmetingen als belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel is aan te merken.
- Het begrip ‘huishouden’ is aangepast:
een persoon of groep van personen, die duurzaam een gemeenschappelijk huishouden voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling.
- Het begrip ‘woning’ is aangepast:
een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.
- Het begrip ‘kamerbewoning’ is aangepast:
onzelfstandige woonvorm waarbij sprake is van woonruimte die geen eigen toegang heeft en waarbij de bewoner afhankelijk is van één of meer gedeelde wezenlijke voorzieningen (keuken, douche en/of toilet) buiten die woonruimte.
- Het begrip ‘aanbouw’ is aangepast:
een met het hoofdgebouw verbonden grondgebonden bouwwerk, bestaande uit maximaal één bouwlaag al dan niet met kap, die daaraan ruimtelijk (door zijn constructie of afmetingen) ondergeschikt is, waarbinnen een primaire woonfunctie is toegestaan.
- Het begrip ‘bestaand’ in relatie tot bebouwing is aangepast:
bebouwing zoals aanwezig op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan én gebouwd is krachtens een onherroepelijke omgevingsvergunning voor het bouwen, dan wel nadien mag worden gebouwd krachtens een onherroepelijke omgevingsvergunning voor het bouwen, waarvoor de aanvraag vóór het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is ingediend.
- Het begrip ‘hobbymatig agrarisch grondgebruik’ is toegevoegd:
het voortbrengen van agrarische producten door middel van het telen van gewassen en/of door middel van het houden van dieren op niet bedrijfsmatige wijze (niet gericht op het genereren van winst) en voor eigen particulier gebruik. Onder hobbymatig agrarisch gebruik wordt niet verstaan een volkstuin.

2.2.2 Aanpassingen woonbestemmingen

- ‘Wonen - 1’: Aan de standaardregeling voor de maximale gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken, niet zijnde overkappingen en carports, wordt toegevoegd dat in geval van een grotere oppervlakte dan de standaardregeling toestaat, de bestaande situatie als maximum moet worden gezien.

- ‘Wonen - 1’: Aan de afwijkingsmogelijkheden wat betreft bouwregels wordt een nieuwe afwijkingsmogelijkheid toegevoegd om een bebouwingspercentage van bouwpercelen van maximaal 75% toe te staan ten behoeve van de realisatie van flexwoningen.
- ‘Wonen - 1’: Aan de afwijkingsmogelijkheden wat betreft gebruiksregels wordt een nieuwe afwijkingsmogelijkheid toegevoegd om onder voorwaarden het gebruik van een deel van een hoofdgebouw of bijbehorende bouwwerken bij een woning als meergeneratiewoning toe te staan.
- ‘Centrum’, ‘Wonen - 1’, ‘Wonen - 2’ en ‘Woongebied’: Kamerbewoning is niet langer bij recht toegestaan en wordt enkel via een afwijkingsbevoegdheid toegestaan (zie hierna).
- ‘Wonen - 2’: Aan de bestemmingsomschrijving wordt toegevoegd dat als maximum aantal woningen uitsluitend het bestaande aantal woningen is toegestaan.
- ‘Algemene afwijkingsregels’: Aan de algemene afwijkingsmogelijkheden wordt een nieuwe afwijkingsmogelijkheid toegevoegd om onder voorwaarden kamerbewoning toe te staan.

2.2.3 Aanpassingen Groen, Verkeer en Verkeer - Verblijfsgebied

In het bestemmingsplan ‘Dorpen’ is een begrip opgenomen voor ‘voorzieningen van openbaar nut’. Tegelijkertijd wordt in de bestemmingen ‘Groen’, ‘Verkeer’ en ‘Verkeer - Verblijfsgebied’ gesproken over ‘voorzieningen van algemeen nut’. In voorliggend bestemmingsplan is dit gewijzigd en gelijkgetrokken door in deze bestemmingen de regelingen te richten op ‘voorzieningen van openbaar nut’.

2.2.4 Omissies vanuit bestemmingsplan ‘Dorpen’

- Agrarisch met waarden: de aanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch met waarden - hoogteverschillen’ komt binnen deze bestemming niet voor op de verbeelding van het bestemmingsplan. Daarom is de bijbehorende regeling uit het bestemmingsplan gehaald.
- Bedrijf: de aanduidingen ‘specifieke vorm van bedrijf - pak- en koelhuizen’, ‘specifieke vorm van bedrijf - consumptie inrichting’, ‘supermarkt’ en ‘vulpunt lpg’ komen binnen deze bestemming niet voor op de verbeelding van het bestemmingsplan. Daarom zijn de bijbehorende regelingen uit het bestemmingsplan gehaald.
- Bedrijf: het figuur ‘gevellijn’ komt binnen deze bestemming niet voor op de verbeelding. Daarom is de bijbehorende regeling uit het bestemmingsplan gehaald.
- Bedrijf: de molen aan het Kanteel in Dreumel heeft op de verbeelding van het bestemmingsplan ‘Dorpen’ de aanduiding ‘vrijstaand’. In de regels van deze bestemming is geen regeling opgenomen voor deze aanduiding. De aanduiding is daarom van de verbeelding gehaald.

- Bedrijf: op de hoek Bikkelen-Bossee straat in Beneden-Leeuwen is op de verbeelding sprake van een combinatie van de aanduiding 'bedrijfswooning' en 'maximum aantal wooneenheden' (2). In de regels van deze bestemming is geen regeling voor deze situatie opgenomen. De regels zijn hierop aangepast.
- Bedrijf & Bedrijf - Nutsvoorziening: de aanduiding 'zend-/ontvangstinstallatie' komt binnen deze bestemmingen niet voor op de verbeelding van het bestemmingsplan. Daarom is de bijbehorende regeling uit het bestemmingsplan gehaald.
- Bedrijf - Nutsvoorziening: de nutsvoorziening aan de Morelstraat in Beneden-Leeuwen heeft op de verbeelding van het bestemmingsplan 'Dorpen' de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' en maximum bouwhoogte (m)'. In de regels van deze bestemming is geen regeling opgenomen voor deze aanduidingen. De regels zijn hierop aangepast.
- Detailhandel: het figuur 'gevellijn' komt binnen deze bestemming niet voor op de verbeelding. Daarom is de bijbehorende regeling uit het bestemmingsplan gehaald.
- Dienstverlening: het figuur 'gevellijn' komt binnen deze bestemming niet voor op de verbeelding. Daarom is de bijbehorende regeling uit het bestemmingsplan gehaald.
- Horeca: het figuur 'gevellijn' komt binnen deze bestemming niet voor op de verbeelding. Daarom is de bijbehorende regeling uit het bestemmingsplan gehaald.
- Kantoor: het figuur 'gevellijn' komt binnen deze bestemming niet voor op de verbeelding. Daarom is de bijbehorende regeling uit het bestemmingsplan gehaald.
- Maatschappelijk: de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - politiekantoor' komt binnen deze bestemming niet voor op de verbeelding van het bestemmingsplan. Daarom is de bijbehorende regeling uit het bestemmingsplan gehaald.
- Maatschappelijk: de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - verdieping' komt binnen deze bestemming niet voor op de verbeelding van het bestemmingsplan. Daarom is de bijbehorende regeling uit het bestemmingsplan gehaald.
- Maatschappelijk: de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - beeldbepalend pand' komt binnen deze bestemming niet voor op de verbeelding van het bestemmingsplan. Daarom is de bijbehorende regeling uit het bestemmingsplan gehaald.
- Maatschappelijk: het figuur 'gevellijn' komt binnen deze bestemming niet voor op de verbeelding. Daarom is de bijbehorende regeling uit het bestemmingsplan gehaald.
- Maatschappelijk: voor het adres Hogeweg 91 in Wamel geldt dat op de verbeelding van het bestemmingsplan 'Dorpen' sprake is van een combinatie van de aanduiding 'wonen' en 'maximum aantal wooneenheden' (2). In de regels van deze bestemming is geen regeling voor deze situatie opgenomen. De regels zijn hierop aangepast.

- Maatschappelijk: voor het perceel van Brede School de Oversteek in Dreumel geldt dat op de verbeelding van het bestemmingsplan 'Dorpen' sprake is van de aanduiding 'waterberging'. In de regels van deze bestemming is geen regeling voor deze situatie opgenomen. De regels zijn hierop aangepast.
- Verkeer - Verblijfsgebied: de aanduidingen 'bijgebouwen' en 'specifieke bouwaanduiding - overkapping' komen binnen deze bestemming niet voor op de verbeelding van het bestemmingsplan. Daarom zijn de bijbehorende regelingen uit het bestemmingsplan gehaald.
- Verkeer - Verblijfsgebied: op de verbeelding van het bestemmingsplan 'Dorpen' is sprake van de aanduiding 'waterberging'. In de regels van deze bestemming is geen regeling voor deze situatie opgenomen. De regels zijn hierop aangepast.
- Wonen - 1: de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding - gevellijn verplicht', 'specifieke bouwaanduiding - aangebouwde bijbehorende bouwwerken', 'maximum oppervlakte bijbehorende bouwwerken', 'specifieke bouwaanduiding - afstand bijbehorende bouwwerken', 'maximum lengte (m)' en 'wetgevingszone - wijzigingsgebied 1' komen binnen deze bestemming niet voor op de verbeelding van het bestemmingsplan. Daarom zijn de bijbehorende regelingen uit het bestemmingsplan gehaald.
- Wonen - 1: op de verbeelding van het bestemmingsplan 'Dorpen' is sprake van de aanduiding 'bijgebouwen uitgesloten'. In de regels van deze bestemming is geen regeling voor deze situatie opgenomen. De regels zijn hierop aangepast.
- Woongebied: de aanduidingen 'milieuzone', 'specifieke bouwaanduiding - carport voor de voorgevel' en 'maximum lengte (m)' komen binnen deze bestemming niet voor op de verbeelding van het bestemmingsplan. Daarom zijn de bijbehorende regelingen uit het bestemmingsplan gehaald.

2.2.5 Legger Waterschap Rivierenland

Op verzoek van Waterschap Rivierenland is in het bestemmingsplan de meest recente versie van de legger juridisch-planologisch versterk. Daarbij geldt dat het waterstaatswerk is voorzien van de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering', de beschermingszone van de waterkering de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - dijk - 1' heeft gekregen en de buitenbeschermingszone de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - dijk - 2'.

2.3 Parkeren

2.3.1 Aanleiding

Parkeerbeleid is vanaf medio jaren negentig primair een gemeentelijke verantwoordelijkheid. Parkeerbeleid is daarbij te zien als een beleidsterrein dat is in te passen in de gemeentelijke hoofddoelstellingen op het terrein van bereikbaarheid, leefbaarheid en stedelijke vitaliteit. Het is bij uitstek een onderdeel waarin het primaat veeleer ligt bij de lagere overheden en in het bijzonder bij de gemeente. Het rijk en provincie bieden

uitsluitend een globaal kader, waarbinnen de gemeente haar eigen beleid nader kan invullen.

Sinds 29 november 2014 zijn, als gevolg van de Reparatiewet Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) 2014, de stedenbouwkundige voorschriften uit de bouwverordening komen te vervallen. Alle stedenbouwkundige bepalingen uit de bouwverordening moeten sindsdien worden opgenomen in bestemmingsplannen. Een van de consequenties van het vervallen van de stedenbouwkundige voorschriften is dat vanaf dat moment bij het verlenen van een omgevingsvergunning niet meer op basis van de bouwverordening kan worden getoetst aan gemeentelijke parkeernormen. Hiervoor gold een overgangstermijn tot 1 juli 2018.

De gemeente West Maas en Waal heeft tot op heden haar gemeentelijke parkeernormen nog geregeld in haar bouwverordening. Omdat de overgangstermijn inmiddels is afgelopen, is de gemeente voornemens om in dit bestemmingsplan haar gemeentelijke parkeerbeleid juridisch-planologisch voor haar grondgebied vast te leggen. Daarmee voldoet de gemeente aan de voorschriften van de Reparatiewet BZK 2014.

2.3.2 Gemeentelijk beleid

Vanaf 1 februari 2019 vormt de 'Nota Parkeren 2019' het geldende parkeerbeleid binnen West Maas en Waal. De nota bevat gemeentelijke parkeernormen voor auto en fiets en voorziet eveneens in een toetsingskader voor inritten. Iedere ontwikkeling moet voorzien in voldoende parkeerplaatsen en goede fietsvoorzieningen. De (fiets)parkeerbehoefte wordt berekend aan de hand van parkeernormen. De parkeernormen zijn gekoppeld aan het type functie dat op de betreffende locatie wordt gerealiseerd. Zo zijn er normen voor woningen, bedrijven, horeca en maatschappelijke voorzieningen. Voor de centrumgebieden van Beneden-Leeuwen en Dreumel worden andere normen aangehouden in vergelijking tot de rest van de gemeente West Maas en Waal. De parkeernota geeft inzicht hoe de centrumgebieden zijn begrensd. Verder wordt inzicht gegeven in de gemeentelijke aanwezigheidspercentages, maximale loopafstanden en de berekeningsaantallen voor parkeren op eigen terrein. Wat betreft het bepalen van de parkeerbehoefte bevat de gemeentelijke nota een stappenplan voor het doorlopen van het toetsingskader (bijlage 8).

2.3.3 Regeling

De regeling voor parkeren is opgenomen in de algemene bouwregels. Een omgevingsvergunning voor het bouwen of uitbreiden van een gebouw wordt slechts verleend, indien is aangetoond dat wordt voldaan aan de 'Nota Parkeren' en haar rechtsopvolgers. Dit betekent dat als het gemeentelijk beleid gedurende de planperiode wordt gewijzigd, er getoetst zal worden aan de nieuwe beleidsregels. Ook een omgevingsvergunning voor het wijzigen van het gebruik van gronden en/of bouwwerken wordt slechts verleend nadat is aangetoond dat wordt voldaan het gemeentelijk parkeerbeleid. Daarbij geldt wel dat dit uitsluitend noodzakelijk is voor wat betreft de toename in de parkeerbehoefte. Alleen de extra parkeerbehoefte als gevolg van de wijziging van het gebruik dient dan ook in lijn met het gemeentelijk parkeerbeleid gerealiseerd te worden.

De regeling voorziet daarnaast in een afwijkingsbevoegdheid om enige flexibiliteit te bieden. Als een bepaalde ontwikkeling op grond van de parkeernormen niet mogelijk is, maar er zijn redenen om hiervan af te wijken, bijvoorbeeld omdat op een andere wijze in de benodigde parkeergelegenheid of laad- of losruimte wordt voorzien, dan kan gebruik worden gemaakt van deze afwijkingsbevoegdheid. Dit moet dan wel zijn vastgelegd in een collegebesluit en voldoen aan de toetsingsvoorwaarden.

2.4 Archeologie

2.4.1 Aanleiding

In 2015 heeft de gemeenteraad van West Maas en Waal het 'Bestemmingsplan Archeologie West Maas en Waal' vastgesteld. Dit thematische bestemmingsplan heeft het gemeentelijk archeologisch beleid vertaald in een juridisch-planologische regeling voor het hele grondgebied van de gemeente.

Voor een groot deel van het grondgebied van de gemeente West Maas en Waal geldt op basis van dit thematische bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. Binnen deze dubbelbestemming zijn met een zestal gebiedsaanduidingen de verschillende archeologische gebieden vanuit het gemeentelijk archeologisch beleid begrensd. Voor iedere gebiedsaanduiding zijn voor bodemingrepen in deze gebieden de minimale oppervlakte (in vierkante meters) als ook de maatgevende diepte (in strekkende centimeters) aangegeven wanneer toetsing plaats dient te vinden aan een opgenomen vergunningstelsel. Het gaat om de volgende gebieden met bijbehorende regeling:

- 1 'waarde archeologie 1' bodemingrepen groter dan 100 m² en dieper dan 40 cm of/dan wel ophogen groter dan 100 m² en hoger dan 70 cm;
- 2 'waarde archeologie 2' bodemingrepen groter dan 500 m² en dieper dan 40 cm of/dan wel ophogen groter dan 500 m² en hoger dan 70 cm;
- 3 'waarde archeologie 3' bodemingrepen groter dan 1.000 m² en dieper dan 100 cm of/dan wel ophogen groter dan 1.000 m² en hoger dan 70 cm;
- 4 'waarde archeologie 4' bodemingrepen groter dan 1.000 m² en dieper dan 150 cm of/dan wel ophogen groter dan 1.000 m² en hoger dan 70 cm;
- 5 'waarde archeologie 5' bodemingrepen groter dan 5.000 m² en dieper dan 40 cm of/dan wel ophogen groter dan 5.000 m² en hoger dan 70 cm;
- 6 'waarde archeologie 6' bodemingrepen groter dan 35.000 m² en dieper dan 100 cm of/dan wel ophogen groter dan 35.000 m² en hoger dan 70 cm;

2.4.2 Regeling

Omwille van de leesbaarheid en raadpleegbaarheid van het nieuwe bestemmingsplan voor de 'Dorpen' is gekozen om het 'Bestemmingsplan Archeologie West Maas en Waal' te integreren in het voorliggend actueel bestemmingsplan. Daarbij is de keuze gemaakt om de bestemmingssystematiek ook te wijzigen door niet te werken met één dubbelbestemming met bijbehorende gebiedsaanduidingen, maar door direct te werken met zes verschillende dubbelbestemmingen. Met de integratie van dit thematische plan zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie' en 'Waarde - Archeologisch monument' uit het bestemmingsplan 'Dorpen' geschrapt.

2.5 Boven-Leeuwen

Adres	Regels	Verbeelding
Berkenstraat 33 t/m 43		Aanduiding 'aaneengebouwd' toegevoegd in plaats van 'twee-aaneen'
Florastraat 24		- Bestemming 'Bedrijf - Nutsvoorziening' met bouwvlak gedeeltelijk toegekend
Florastraat 28		Bouwvlak verwijderd
Florastraat 61, 61a, 61b en 61c	Regeling ten aanzien van aanduiding 'wonen' is verwijderd uit de bestemming 'Detailhandel'	- Bestemming 'Wonen - 2' toegekend - Bouwvlak en maximum goot- en bouwhoogte behouden - Aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' toegevoegd (4)
Florastraat 65		Aanduiding 'vrijstaand' toegevoegd
Florastraat 67, 67a, 67b en 69		- Bestemming 'Wonen - 2' toegekend - Bouwvlak en maximum goot- en bouwhoogte behouden - Aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' toegevoegd (3)
Florastraat 75		Aanduiding 'twee-aaneen' verwijderd
Groenewoud 2 - bouw- kavel		Aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' toegevoegd (1)
Korenbloemstraat 69		Aanduiding 'vrijstaand' toegevoegd in plaats van 'twee-aaneen'
Korenbloemstraat 78		- Bouwvlak en aanduiding 'vrijstaand' verwijderd - Maximum goot- en bouwhoogte verwijderd - Aanduiding 'bijgebouwen' toegevoegd
Kortestraat 12 (percelen 239 en 240)		- Bestemming 'Wonen - 1' toegevoegd - Aanduiding 'tuin' toegevoegd
Kortestraat 5	Wonen - 1 - Bestemmingsomschrijving: een atelier, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'atelier'	- Aanduiding 'vrijstaand' toegevoegd in plaats van 'twee-aaneen' - Aanduiding 'atelier' toegekend
Molenstraat 31/31a/31b/33/33a	Bestemming 'Gemengd': - Horeca tot en met categorie 2 ter plaatse van de aanduiding 'horeca'; - Wonen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'wonen', met dien verstande dat het aantal woningen niet meer mag bedragen dan ter plaatse van de aanduiding	- Bestemming 'Gemengd' toegekend - Aanduiding 'Horeca' toegekend - Aanduiding 'Wonen' toegekend - Aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' toegevoegd (2)

	'maximaal aantal wooneenheden' is aangegeven.	
Molenstraat 37a		Aanduiding 'vrijstaand' toegevoegd
Molenstraat 39a		- Aanduiding 'praktijkruimte' voor fysio binnen bestemming 'Maatschappelijk' toegevoegd - Bestemming 'Sport' vergroot, tot aan de kadastrale grens
Molenstraat 50		- Bestemming 'Wonen - 2' toegekend - Bouwvlak en maximum goot- en bouwhoogte behouden - Aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' toegevoegd (2)
Molenstraat 59 en 61/61a		Aanduiding 'vrijstaand' toegevoegd in plaats van 'twee-aaneen'
Past. Schoenmakersstraat 5		Bestemming 'Maatschappelijk' uitgebreid ten koste van de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied'
Populierenstraat		- Bestemming 'Groen' uitgebreid ten koste van 'Wonen - 1' - Bestemming 'Bedrijf - Nutsvoorziening' verplaatst naar kadastraal perceel WML000 L 638
Populierenstraat 57	Aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - meergeneratiewoning' toegevoegd binnen de bestemming 'Wonen - 1'	Aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - meergeneratiewoning' toevoegen in plaats van 'vrijstaand'
Waalbandijk 13		Aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' toegevoegd (1)
Waalbandijk 23		Bestemming 'Wonen - 1' met aanduiding 'bijgebouwen' toegekend aan perceel WML00 L 712
Willibrordusstraat 36/36a		Aanduiding 'twee-aaneen' toegevoegd in plaats van 'vrijstaand'
Willibrordusstraat 39		Woonperceel vergroot met 3 m ²
Willibrordusstraat 50		Aanduiding 'vrijstaand' toegevoegd in plaats van 'twee-aaneen'
Willibrordusstraat 55 + 45		Aanduiding 'vrijstaand' toegevoegd in plaats van 'twee-aaneen'
Willibrordusstraat 9		- Bestemming 'Wonen - 1' toegevoegd - Aanduiding 'vrijstaand' toegekend - Bouwvlak aangepast en maximum goot- en bouwhoogte behouden - Aanduiding 'tuin' toegevoegd - Aanduiding 'bijgebouwen' toegevoegd

		- Aanduiding 'bedrijfswoning' verwijderd - Aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - constructiebedrijf' verwijderd
Willibrordusstraat leefpark		Bestemming 'Groen' toegevoegd in plaats van 'Bos'
Zonnewoud - bouwka- vel		Aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' toegevoegd (1)
Zonnewoud 34 en 36		Aanduiding 'twee-aaneen' toegevoegd in plaats van 'aaneengebouwd'

2.6 Beneden-Leeuwen

Adres	Regels	Verbeelding
Akkerstraat 33a		- Bestemming 'Wonen - 1' toegevoegd - Aanduiding 'vrijstaand' toegekend - Bouwvlak en maximum goot- en bouwhoogte behouden - Aanduiding 'tuin' toegevoegd - Aanduiding 'bijgebouwen' toegevoegd
Albatros 1 t/m 11		Bestemming 'Wonen - 1' met aanduiding 'aaneengebouwd' toegekend aan Albatros 5 en 7
Albatros 2 t/m 18		Bestemming 'Wonen - 1' met aanduiding 'aaneengebouwd' toegekend aan Albatros 2, 4, 14, 16 en 18
Appelstraat 2		Aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' verwijderd (1)
Appelstraat 2a, b, c		Aanduiding 'aaneengebouwd' toegevoegd in plaats van 'twee-aaneen'
Appelstraat 6		- stukje gemeentegrond aangekocht, kadastrale wijziging verwerkt door bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' te wijzigen naar 'Wonen - 1'
Azaleastraat 1	Waterbergingscapaciteit aangepast naar 210 m ³ binnen bestemming 'Groen - Waterberging'	- Bestemming 'Groen' toegekend aan westzijde perceel - Bestemming 'Groen - Waterberging' met aanduiding 'waterberging' toegekend aan oostzijde perceel
Beatrixstraat 1		Aanduiding 'vrijstaand' toegevoegd in plaats van 'twee-aaneen'
Beatrixstraat 3	Regeling ten aanzien van aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is verwijderd uit de bestemming	- Bestemming 'Wonen - 1' toegekend - Aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' toegevoegd (2) - Bouwvlakken en maximum goot- en

	'Detailhandel'	bouwhoogte behouden - Aanduiding 'tuin' toegevoegd - Aanduiding 'bijgebouwen toegevoegd - Aanduiding 'vrijstaand' toegevoegd
Beatrixstraat 32, 34, 34a		- Bestemming 'Wonen - 1' toegekend - Aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' toegevoegd (3) - Bouwvlakken en maximum goot- en bouwhoogte behouden - Aanduiding 'tuin' toegevoegd - Aanduiding 'bijgebouwen' toegevoegd - Aanduiding 'aaneengebouwd' toegevoegd - Achterzijde perceel behoudt bestemming 'Bedrijf' met bouwvlak en maximum goot- en bouwhoogte
Beatrixstraat 35		- Bestemming 'Wonen - 1' toegevoegd - Aanduiding 'vrijstaand' toegekend - Bouwvlak aangepast en maximum goot- en bouwhoogte behouden - Aanduiding 'tuin' toegevoegd - Aanduiding 'bijgebouwen' toegevoegd - Aanduiding 'bedrijfswoning' verwijderd
Beatrixstraat, achter 32 en 34		Aanduiding 'bedrijf van categorie 1' toegevoegd
Bikkelen 36A en B – 38 A t/m D	Bedrijf - Bestemmingsomschrijving: een cafetaria ter plaatse van de aanduiding 'cafetaria', met dien verstande dat uitsluitend bestaande cafetaria zijn toegestaan	Aanduiding 'cafetaria' is toegevoegd
Bonderweg 1 en 1a		Aanduiding 'vrijstaand' toegevoegd in plaats van 'twee-aaneen'
Bosseestraat (ten westen van 9)		Voor beide bouwvlakken aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' toegevoegd (2)
Bosseestraat 13 en 15		- Bouwvlak aangepast conform verleende omgevingsvergunning - Aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - geschakeld' toegevoegd in plaats van 'vrijstaand'

		- Aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' toegevoegd (2)
Brouwersstraat 23/25		Aanduiding 'twee-aaneen' toegevoegd in plaats van 'vrijstaand'
Brouwersstraat 3A	Maatschappelijk - Bestemmingsomschrijving: ter plaatse van de aanduiding 'zorgwoning' zijn uitsluitend maatschappelijke voorzieningen in de vorm van zorgwoningen toegestaan	- Bestemming 'Maatschappelijk' toegevoegd aan perceel 1244 met behoud bouwvlak en maximum goot- en bouwhoogte - Aanduiding 'zorgwoning' is toegevoegd - Bestemming 'Agrarisch' toegevoegd aan perceel 1330 zonder behoud bouwvlak en maximum goot- en bouwhoogte
Brouwersstraat 5		- Bestemming 'Wonen - 1' toegevoegd - Aanduiding 'vrijstaand' toegekend - Bouwvlak en maximum goot- en bouwhoogte behouden - Aanduiding 'tuin' toegevoegd - Aanduiding 'bijgebouwen' toegevoegd - Aanduiding 'bedrijfswoning' verwijderd
Brouwersstraat 6		Aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' toegevoegd (1)
De Kersentuin		Bestemming 'Groen' toegekend aan speelvoorziening + omgeving
Den Akker 2c - bouw- kavel		Aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' toegevoegd (1)
Dijkstraat 14		- Bestemming 'Wonen - 1' toegekend - Bouwvlak en maximum goot- en bouwhoogte verwijderd - Aanduiding 'bedrijfswoning' verwijderd - Aanduiding 'vrijstaand' toegevoegd - Aanduiding 'bijgebouwen' toegevoegd
Fazantstraat 29 t/m 39		Bestemming 'Wonen - 1' met aanduiding 'aaneengebouwd' toegekend aan Fazantstraat 33 en 35
Fruitplein		Bestemming 'Groen' toegekend aan speelvoorziening + omgeving
Ganzenbord		Bestemming 'Groen' toegekend aan speelvoorziening + omgeving
Heideakkerweg 1		- Bestemming 'Maatschappelijk' toegekend - Bouwvlak met maximum goothoog-

		te 4 meter en maximum bouwhoogte 4 meter toegekend aan verbinding - Bouwvlak met maximum goothoogte 8 meter en maximum bouwhoogte 11 meter toegekend voor westzijde IKC
Het Straatje 2		Aanduiding 'vrijstaand' toegevoegd in plaats van 'twee-aaneen'
Heuvelstraat 2 t/m 8		Bouwvlakken aangepast conform huidige situatie
Hoek Wielstraat - Molenaarlaan		- Bestemming 'Wonen - 2' toegekend - Bouwvlak met maximum goothoogte 9 meter en maximum bouwhoogte 10 meter toegekend - Aanduiding 'tuin' toegekend
Klossenstraat 1		- Bestemming 'Wonen - 1' toegevoegd - Aanduiding 'vrijstaand' toegekend - Bouwvlak met maximum goothoogte 3 meter en maximum bouwhoogte 8 meter toegekend - Aanduiding 'tuin' toegevoegd - Aanduiding 'bijgebouwen' toegevoegd
Koningsland 7 en 9		Aanduiding 'twee-aaneen' toegevoegd in plaats van 'aaneengebouwd'
Kwartelstraat		Bestemming 'Groen' toegekend aan speelvoorziening + omgeving
Lijnbaanstraat 1-01 t/m 1-10	Regeling ten aanzien van 'specifieke vorm van bedrijf - fitnessschool' is verwijderd uit de bestemming 'Bedrijf'	- Bestemming 'Wonen - 2' toegekend - Bouwvlak met maximum goothoogte 9 meter en maximum bouwhoogte 10 meter toegekend - Aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' toegevoegd (10) - Aanduiding 'tuin' toegekend - Aanduiding 'bijgebouwen' toegekend - Aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - fitnessschool' verwijderd
Lijnbaanstraat 12		Aanduiding 'vrijstaand' toegevoegd in plaats van 'twee-aaneen'
Mezenlaan 13-19		Aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - geschakeld' toegevoegd in plaats van 'vrijstaand'
Mezenlaan 21		Aanduiding 'twee-aaneen' toegevoegd in plaats van 'vrijstaand'
Mezenlaan 4-10 en 11		Aanduiding 'twee-aaneen' toegevoegd in plaats van 'vrijstaand'

Morelstraat 17 t/m 51		- Bestemming 'Wonen - 2' toegekend (behalve 33 + 51) - Aanduiding 'aaneengebouwd' verwijderd (behalve 33 + 51)
Nijverheidsstraat 17		- Aanduiding 'vrijstaand' toegevoegd in plaats van 'twee-aaneen' - Aanduiding 'bedrijf aan huis' toegevoegd in verband met kapsalon
Oosterpas 36+38		Aanduiding 'vrijstaand' toegevoegd in plaats van 'twee-aaneen'
Pastoor Zijlmansstraat 3	Maatschappelijk - Bestemmingsomschrijving: cultuur en ontspanning en ondersteunende horeca ter plaatse van de aanduiding 'cultuur en ontspanning'	Aanduiding 'cultuur en ontspanning' toegekend
Perenstraat 7		Bestemming 'Wonen - 1' en aanduiding 'bijgebouwen' uitgebreid
Perenstraat 9		Bestemming 'Wonen - 1' en aanduiding 'bijgebouwen' uitgebreid
Retstraat 11+13		Aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - geschakeld' toegevoegd in plaats van 'vrijstaand'
Retstraat 12a		- Bouwvlak en maximum goot- (4 meter) en bouwhoogte (9 meter) toegevoegd - Aanduiding 'vrijstaand' toegekend
Retstraat 18b		- Bestemming 'Wonen - 1' toegekend - Aanduiding 'vrijstaand' toegekend - Bouwvlak met maximum goothoogte 6 meter en maximum bouwhoogte 9 meter toegekend - Aanduiding 'tuin' toegekend - Aanduiding 'bijgebouwen' toegekend - 'Waterstaat - Beschermingszone watergang' toegekend
Ringkade 25 - bouwvlak achter adres		Aanduiding 'maximum aantal woon-eenheden' toegevoegd (1)
Ringkade 9		Aanduiding 'vrijstaand' toegevoegd in plaats van 'twee-aaneen'
Rozenstraat 20	Aanduiding 'sportschool' toegevoegd binnen 'Maatschappelijk'	Aanduiding 'sportschool' toegekend
Sportlaan 3a	Adres toegevoegd aan bijlage 2	

St. Josephstraat 20 en 22		Aanduiding 'twee-aaneen' toegevoegd in plaats van 'vrijstaand'
Tulpstraat 50 tot en met 70a		- Bouwvlakken verplaatst conform huidige situatie - Aanduidingen 'maximum aantal wooneenheden' verwijderd
Tulpstraat 70 en 70a		- Aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' (1) verwijderd - Aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - geschakeld' toegevoegd in plaats van 'vrijstaand'
Van Haagenstraat - begraafplaats		Bestemming 'Maatschappelijk - Begraafplaats' uitgebreid ten koste van 'Groen', conform huidige situatie begraafplaats
Van Heemstraweg 30		Aanduiding 'vrijstaand' toegevoegd in plaats van 'twee-aaneen'
Van Heemstraweg 30/30a		- Bouwvlak vergroot - Aanduiding 'twee-aaneen' toegevoegd in plaats van 'vrijstaand'
Van Heemstraweg 30A	Wonen - 1 - Gebruiksregels: het gebruik van en het in gebruik laten nemen van het hoofdgebouw ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - voorwaardelijke verplichting 2' overeenkomstig de ter plaatse geldende bestemming, indien het gebouw ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bijgebouw' als hoofdgebouw in gebruik is.	- Bouwvlak met maximum goothoogte 3 meter en maximum bouwhoogte 10 meter toegekend - Aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' toegevoegd (1) - Aanduiding 'vrijstaand' toegevoegd - Aanduiding wetgevingzone - voorwaardelijke verplichting 2 toegevoegd aan nieuwe woning - Aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bijgebouw' toegekend aan huidige woning
Van Heemstraweg/Koningsland (ten oosten van Van Heemstraweg 84a)		Aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' toegevoegd (2)
Waalbandijk 107		Deels bestemming 'Bedrijf' toegekend
Waalbandijk 109a		Aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' toegevoegd (1)
Waalbandijk 109b en c	Woongebouwregeling geschrapt	Aanduiding 'twee-aaneen' toegevoegd in plaats van 'specifieke bouwaanduiding - woongebouw'
Westerpas 2 t/m 36		- Bestemming 'Wonen - 2' toegekend - Aanduiding 'aaneengebouwd' verwijderd

Wielstraat 10 en 10a		- Aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - geschakeld' toegevoegd in plaats van 'vrijstaand'
Wielstraat 84, 86 en 88		- Bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' toegekend - Bestemming 'Wonen - 1' toegekend - Bouwvlak met maximum goothoogte 6 meter en maximum bouwhoogte 6 meter toegekend - Aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' toegevoegd (3) - Aanduiding 'vrijstaand' toegevoegd - Aanduiding 'tuin' toegekend - Aanduiding 'bijgebouwen' toegekend
Zandstraat 105-109	Centrum: - Bestemmingsomschrijving: in afwijking van het bepaalde onder 4 geldt dat voor zover de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is opgenomen, het aantal woningen maximaal het ter plaatse aangegeven aantal bedraagt	- Aanduiding 'wonen' toegevoegd - Aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' toegevoegd (10) - Goot- en bouwhoogte aangepast naar 7 en 10 meter
Zandstraat 126 (ten noorden)		- Bouwvlak met maximum goothoogte 3,5/6 meter en maximum bouwhoogte 10 meter toegekend - Aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' toegevoegd (3) - Aanduiding 'vrijstaand' en 'specifieke bouwaanduiding - meergeneratiewoning' toegevoegd
Zandstraat 136b-138b		Aanduiding 'twee-aaneen' toegevoegd in plaats van 'vrijstaand'
Zandstraat 137		- Bestemming 'Wonen - 1' toegekend - Bouwstrook doorgetrokken - Aanduiding 'vrijstaand' toegekend - Bouwvlakken en maximum goot- en bouwhoogte behouden - Aanduiding 'tuin' toegevoegd - Aanduiding 'bijgebouwen' toegekend
Zandstraat 152		- Bestemming 'Wonen - 1' toegekend - Aanduiding 'tuin' toegekend - Aanduiding 'bijgebouwen' toegekend

Zandstraat 152	Wonen - 1 - Bouwregels: In aanvulling op het bepaalde in sub e geldt dat ter plaatse van de aanduiding 'zwembad' tevens een zwembad mag worden gebouwd, met dien verstande dat de maximum oppervlakte gelijk is aan de bestaande situatie.	Aanduiding 'zwembad' toegevoegd
Zandstraat 158		Bouwvlak aangepast op feitelijke situatie
Zandstraat 160		- Bouwvlak aangepast op bouwplan - Aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' toegevoegd (1) - Maximum goot- en bouwhoogte behouden
Zandstraat 162		Bouwvlak aangepast op feitelijke situatie
Zandstraat 60		Bestemming 'Centrum' uitgebreid
Zandstraat 8	Wonen - 1 - Bestemmingsomschrijving: een praktijkruimte ter plaatse van de aanduiding 'praktijkruimte'	- Bestemming 'Wonen - 1' toegevoegd - Aanduiding 'vrijstaand' toegekend - Bouwvlak aangepast en maximum goot- en bouwhoogte behouden - Aanduiding 'tuin' toegevoegd - Aanduiding 'bijgebouwen' toegevoegd - Aanduiding 'praktijkruimte' op bijgebouw toegekend aan het bestaande bijgebouw - Aanduiding 'bedrijfswoning' verwijderd
Zandstraat 83		Bouwvlak uitgebreid
Zijveld 1		- Bestemming 'Centrum' en bouwvlak vergroot, conform bouwplan - Maximum goot- en bouwhoogte behouden
Zijveld 11		Bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' toegekend conform vergunde situatie uitbreiding parkeren Lidl
Zijveld 85A	Detailhandel - Bestemmingsomschrijving: detailhandel ten behoeve van natuursteenproducten, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van	Bestemming 'Detailhandel' toegekend met aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - natuursteenproducten'

	detailhandel - natuursteen-producten'	
--	---------------------------------------	--

2.7 Wamel

Adres	Regels	Verbeelding
Achterstraat 1, 3 en 5		Aanduidingen 'twee-aaneen' (3 en 5) en 'vrijstaand' (1) toegevoegd in plaats van overal 'vrijstaand'
Clarevelt 1 t/m 7		Aanduiding 'twee-aaneen' toegevoegd
Clarevelt 17		Aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' toegevoegd (1)
Clarevelt 60		- Aanduiding 'vrijstaand' toegevoegd in plaats van 'twee-aaneen' - Aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' toegevoegd (1)
Clarissenstraat 1 (-01)		- Bestemming 'Wonen - 1' toegekend aan een deel van het perceel - Bouwvlak en maximum goot- en bouwhoogte behouden - Aanduiding 'aaneengebouwd' toegekend - Aanduiding 'tuin' toegevoegd - Aanduiding 'bijgebouwen' toegevoegd
Clarissenstraat 5, 7 en 9		Aanduiding 'aaneengebouwd' toegevoegd in plaats van 'vrijstaand'
De Geren		Bestemming 'Groen' toegekend aan speelvoorziening + omgeving
Dorpsstraat 112 + 114		Aanduiding 'twee-aaneen' toegevoegd in plaats van 'vrijstaand'
Dorpsstraat 126 en 126a		- Bestemming 'Wonen - 1' toegevoegd - Aanduiding 'vrijstaand' toegekend - Bouwvlak en maximum goot- en bouwhoogte behouden - Aanduiding 'tuin' toegevoegd - Aanduiding 'bedrijfswoning' verwijderd - Aanduiding 'horeca van categorie 2' verwijderd
Dorpsstraat 22		- Bestemming 'Wonen - 1' toegekend - Aanduiding 'vrijstaand' toegekend - Maximum goot- en bouwhoogte behouden - Bouwvlak opgenomen conform bouwvlak bedrijfswoning

		<ul style="list-style-type: none"> - Aanduiding 'tuin' toegevoegd - Aanduiding 'bijgebouwen' toegevoegd
Dorpsstraat 39/41		<ul style="list-style-type: none"> - Bestemming 'Wonen - 2' toegekend - Aanduiding 'vrijstaand' verwijderd - Aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' toegevoegd (2)
Dorpsstraat 43		<ul style="list-style-type: none"> - Bestemming 'Wonen - 1' toegekend - Aanduiding 'vrijstaand' toegekend - Bouwvlak en maximum goot- en bouwhoogte behouden - Aanduiding 'bijgebouwen' toegevoegd - Aanduiding 'tuin' toegevoegd
Dorpsstraat 87, 87a en 87b		<ul style="list-style-type: none"> - Bestemming 'Wonen - 2' toegekend - Aanduiding 'aaneengebouwd' toegekend - Bouwvlak behouden
Dorpsstraat 90A		<ul style="list-style-type: none"> - Bestemming 'Wonen - 1' toegevoegd - Aanduiding 'vrijstaand' toegekend - Bouwvlak en maximum goot- en bouwhoogte behouden - Aanduiding 'tuin' toegevoegd - Aanduiding 'bijgebouwen' toegevoegd - Aanduiding 'bedrijfswoning' verwijderd - Aanduiding 'horeca van categorie 5' verwijderd
Dorpsstraat 93		Aanduiding 'vrijstaand' toegevoegd in plaats van 'twee-aaneen'
Grachtstraat 31		<ul style="list-style-type: none"> - Bedrijfswoning bestemd als 'Wonen - 1' - Aanduiding 'vrijstaand' toegevoegd - Maximum goot- en bouwhoogte behouden - Aanduiding 'tuin' toegevoegd - Aanduiding 'bijgebouwen' toegevoegd
Hogeweg 44		<ul style="list-style-type: none"> - Bestemming 'Wonen - 1' toegevoegd - Aanduiding 'vrijstaand' toegekend - Bouwvlak en maximum goot- en bouwhoogte behouden - Aanduiding 'tuin' toegevoegd - Aanduiding 'bijgebouwen' toegevoegd - Aanduiding 'bedrijfswoning' verwij-

		derd
Hogeweg 44 en 44a		<ul style="list-style-type: none"> - Bestemming 'Kantoor' toegekend - Bouwvlak aangepast - Aanduiding 'bedrijfswoning' verplaatst
Hogeweg 74		<ul style="list-style-type: none"> - Bestemming 'Wonen - 1' toegekend - Aanduiding 'vrijstaand' toegekend - Bouwvlak = 14 meter diep - Maximum goot- en bouwhoogte behouden - Aanduiding 'tuin' toegevoegd - Aanduiding 'bijgebouwen' toegevoegd
Hollenhof 1 en 3		<ul style="list-style-type: none"> - Aanduiding 'bedrijfswoning' verplaatst van nummer 1 naar 3 - Aanduiding 'supermarkt' gewijzigd naar nummer 1
Houtstraat 23		<ul style="list-style-type: none"> - Bestemming 'Wonen - 1' toegevoegd - Aanduiding 'vrijstaand' toegekend - Bouwvlak en maximum goot- en bouwhoogte behouden - Aanduiding 'tuin' toegevoegd - Aanduiding 'bijgebouwen' toegevoegd
Kasteelstraat 1a		<ul style="list-style-type: none"> - Aanduiding 'vrijstaand' toegevoegd - Bouwstrook doorgetrokken met maximum goothoogte 3 meter en maximum bouwhoogte 6,5 meter
Koningsstraat 6A		Aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' toegevoegd (1)
Lakenstraat 1		Bouwvlakken gewijzigd conform huidige bebouwingssituatie
Lakenstraat 49 en 51		Aanduiding 'twee-aaneen' toegevoegd in plaats van 'vrijstaand'
Lakenstraat 74		<ul style="list-style-type: none"> - Bouwvlak met maximum goothoogte 4,5 meter en maximum bouwhoogte 9 meter toegekend - Aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' toegevoegd (1) - Aanduiding 'vrijstaand' toegevoegd - Aanduiding 'tuin' toegekend - Aanduiding 'bijgebouwen' verkleind
Pastoor Heurkensstraat 13	- Regeling bedrijfswoning toegevoegd	Aanduiding 'bedrijfswoning' toegevoegd
Pauluskampen 18		Aanduiding 'vrijstaand' toegevoegd in plaats van 'twee-aaneen'

Sint Victorstraat 1		<ul style="list-style-type: none"> - Bestemming 'Wonen - 1' toegevoegd - Aanduiding 'vrijstaand' toegekend - Bouwvlak en maximum goot- en bouwhoogte behouden - Aanduiding 'tuin' toegevoegd
Stationsstraat 4 en 6		Aanduiding 'twee-aaneen' toegevoegd in plaats van 'vrijstaand'
Waalbandijk 131		- Aanduiding 'twee-aaneen' toegevoegd in plaats van 'vrijstaand'
Waalbandijk 150		<ul style="list-style-type: none"> - Aanduiding 'bedrijfswoning' verplaatst, conform huidige situatie - Bouwvlak verkleind

2.8 Alphen

Adres	Regels	Verbeelding
Brouwershof		Bestemmingen 'Groen' en 'Verkeer-Verblijfsgebied' aangepast, conform huidige situatie
Dijkgraaf de Leeuwweg, tussen 12 en 14		Bestemming 'Agrarisch' toegekend
Donkerbos/Gildehof (ten oosten van Gildehof 4)		Aanduiding 'maximum aantal woon-eenheden' toegevoegd (1)
Greffelingsestraat 7	Sport: Ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - lichtmasten' is voor lichtmasten een maximum bouwhoogte van 12 m toegestaan	Aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - lichtmasten' toegekend
Kerkdijk 14a		<ul style="list-style-type: none"> - Bouwvlak met maximum goothoogte 5 meter en maximum bouwhoogte 8 meter toegevoegd - Aanduiding 'vrijstaand' toegekend - Aanduiding 'tuin' toegevoegd - Ontsluiting 'Verkeer - Verblijfsgebied' toegekend
Kerkdijk 4 (bijgebouw ten noorden van Kerkdijk 6)		<ul style="list-style-type: none"> - Bestemming 'Wonen - 1' toegekend - Aanduiding 'bijgebouwen' toegevoegd
Kerkdijk 6		<ul style="list-style-type: none"> - Aanduiding 'vrijstaand' toegevoegd in plaats van 'twee-aaneen' - Bouwvlak behouden
Kerkstraat 6		<ul style="list-style-type: none"> - Aanduiding 'vrijstaand' toegevoegd in plaats van 'twee-aaneen' - Bouwvlak behouden

Kerkstraat 9b	<ul style="list-style-type: none"> - Cultuur en ontspanning: Ateliers en ondergeschikte detailhandel, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'atelier' - Begrip voor ondergeschikte detailhandel opgenomen: detailhandel als activiteit die in ruimtelijk en functioneel opzicht duidelijk ondergeschikt is aan de op de ingevolge het bestemmingsplan toegestane hoofdfunctie. De detailhandelsactiviteit is van zulke beperkte ruimtelijke omvang dat de (niet-detailhandel) functie waaraan zij wordt toegevoegd qua aard, omvang en verschijningsvorm, overwegend of nagenoeg geheel als hoofdfunctie duidelijk herkenbaar blijft. 	Bestemming 'Cultuur en ontspanning' toegekend met aanduiding 'atelier'
Kerkstraat 22		<ul style="list-style-type: none"> - Bestemming 'Wonen - 1' toegevoegd - Aanduiding 'vrijstaand' toegekend - Bouwvlak en maximum goot- en bouwhoogte behouden - Aanduiding 'tuin' toegevoegd - Aanduiding 'bijgebouwen' toegevoegd - Aanduiding 'bedrijfswoning' verwijderd
Lindenlaan, tussen 6 en 8		<ul style="list-style-type: none"> - Aanduiding 'twee-aaneen' verwijderd - Aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' toegevoegd (1)
Schoolstraat		Bestemming 'Groen' toegekend aan speelvoorziening + omgeving
Schoolstraat 1	<p>Wonen - 1</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bestemmingsomschrijving: volières, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van tuin - volières' - Bouwregels: de bouwhoogte van volières ter plaatse van de aanduiding 	<ul style="list-style-type: none"> - Bestemming 'Wonen - 1' toegekend - Aanduiding 'vrijstaand' toegekend - Bouwvlak verkleind tot woning - Maximum goot- en bouwhoogte behouden - Aanduiding 'bijgebouwen' toegevoegd - Aanduiding 'tuin' toegevoegd - Aanduiding 'specifieke vorm van

	'specifieke vorm van tuin - volières' mag maximaal 4 m bedragen	tuin - volières' toegevoegd - Begrenzing westzijde gecorrigeerd met Schoolstraat 3
Teeuwskamp 12, 14 en 16		Aanduiding 'aaneengebouwd' toegevoegd in plaats van 'twee-aaneen'
Teeuwskamp 18 t/m 24		- Bestemming 'Wonen - 2' toegekend - Aanduiding 'twee-aaneen' verwijderd

2.9 Altforst

Adres	Regels	Verbeelding
De Legt 5 en 7		Aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - geschakeld' toegevoegd in plaats van 'vrijstaand'
Heppertsestraat 4		- Bouwvlak met maximum goothoogte 6 meter en maximum bouwhoogte 9 meter toegekend - Aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' toegevoegd (1)
Kerkdwarsstraat 8a		- Bestemming 'Wonen - 1' toegekend - Bouwvlak met maximum goothoogte 4 meter en maximum bouwhoogte 9 meter toegekend - Aanduiding 'vrijstaand' toegevoegd - Aanduiding 'tuin' toegekend - Aanduiding 'bijgebouwen' toegekend
Kerkstraat 7a en 7b		- Aanduiding 'vrijstaand' verwijderd - Bouwvlak behouden
Kerkstraat 21		- Bestemming 'Wonen - 1' toegevoegd - Aanduiding 'vrijstaand' toegekend - Bouwvlak en maximum goot- en bouwhoogte behouden - Aanduiding 'tuin' toegevoegd - Aanduiding 'bijgebouwen' toegevoegd
Torsdam 2c		- Bouwvlak met maximum goothoogte 6 meter en maximum bouwhoogte 8 meter aangepast - Aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' toegevoegd (1) - Aanduiding 'tuin' toegekend
Woningbouwontwikkeling 'De Klomp' (tussen Torsdam en Kerkstraat)		- Aanduiding 'vrijstaand' toegevoegd in plaats van 'twee-aaneen' aan Kerkstraat - Aanduiding 'maximum aantal

		wooneenheden' toegevoegd aan Kerkstraat - Aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' toegevoegd (2) aan Torsdam
--	--	--

2.10 Appeltern

Adres	Regels	Verbeelding
Hoek Laag-kamp/Kampstraat		Aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - geschakeld' toegevoegd in plaats van 'vrijstaand'
Kampstraat 37		Aanduiding 'vrijstaand' toegevoegd in plaats van 'twee-aaneen'
Klaverpas 1 en 3		Strookje grond gekocht van de gemeente, bestemming gewijzigd in bestemming 'Wonen - 1'
Pastoor Lambermontstraat 15, 17 en 19 en aangrenzend perceel		- Aanduiding 'aaneengebouwd' toegevoegd in plaats van 'twee-aaneen' - Bouwvlak aangepast - Aantal woningen aangepast naar 3 woningen - Aangrenzend perceel bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' toegekend
Pastoor Willemsplein 1 en 1a		Aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' toegevoegd (1)
Pastor Willemsplein 2, 4 en 6		- Aanduiding 'aaneengebouwd' toegevoegd in plaats van 'specifieke bouwaanduiding - patiowoningen' - Bouwvlak aangepast - Bouwhoogte aangepast naar 9 meter
Spitsestraat 1a-b		- Bestemming 'Wonen - 1' toegevoegd - Aanduiding 'vrijstaand' toegekend - Bouwvlak en maximum goot- en bouwhoogte behouden - Aanduiding 'tuin' toegevoegd - Aanduiding 'bijgebouwen' toegevoegd
Spitsestraat 4		- Aanduiding 'aaneengebouwd' toegevoegd in plaats van 'vrijstaand' - Bouwvlak aangepast conform verleende omgevingsvergunning - Aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' toegevoegd (4)
Van der Capellenstraat 11		Aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - geschakeld' toegevoegd in

		plaats van 'vrijstaand'
Van der Capellenstraat 15 en 15a		Aanduiding 'vrijstaand' toegevoegd in plaats van 'twee-aaneen'

2.11 Maasbommel

Adres	Regels	Verbeelding
Blauwstraat 1 en 1a		Aanduiding 'twee-aaneen' toegevoegd in plaats van 'vrijstaand'
Bovendijk 11a		Maximum goothoogte aangepast naar 5,5 meter
De Kroonenburg 8, 10 en 12		Aanduiding 'aaneengebouwd' toegevoegd in plaats van 'specifieke bouwaanduiding - 1'
Kampstraat 21b/21c		Bouwvlak aangepast conform verleende omgevingsvergunning
Kampstraat 23 en 25 en aangrenzend perceel		- Aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' toegevoegd (9) - Aanduiding 'aaneengebouwd' toegevoegd in plaats van 'twee-aaneen'
Kampstraat 4 t/m 10		Aanduiding 'twee-aaneen' toegevoegd
Kapelstraat 16		Aanduiding 'bijgebouwen' op bijgebouw voorerf toegekend
Meester van de Venstraat 30		- Bestemming 'Wonen - 1' vergroot - Aanduiding 'tuin' toegekend
Raadhuisdijk 19	Wonen - 2 - Bestemmingsomschrijving: een atelier ter plaatse van de aanduiding 'atelier', uitsluitend op de begane grond	- Bestemming 'Wonen - 2' toegekend - Bouwvlak en maximum goot- en bouwhoogte behouden - Aanduiding 'tuin' toegevoegd - Aanduiding 'bijgebouwen' toegevoegd - Aanduiding 'atelier' toegevoegd - Aanduiding 'specifieke vorm van wonen - begane grond' verwijderd
Raadhuisdijk 9a	Maatschappelijk Bestemmingsomschrijving: ondergeschikte horeca ter plaatse van de aanduiding 'horeca'	- Bestemming 'Maatschappelijk' toegekend - Aanduiding 'horeca' toegekend - Bouwvlak en maximum goot- en bouwhoogte aangepast conform verleende omgevingsvergunning

2.12 Dreumel

Adres	Regels	Verbeelding
De Bouwing		Bestemming 'Groen' toegekend aan speelvoorziening + omgeving
De Bouwing 77 en 79		<ul style="list-style-type: none"> - Bouwvlak met maximum goothoogte 6 meter en maximum bouwhoogte 8 meter toegekend - Aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' toegevoegd (2) - Aanduiding 'vrijstaand' toegevoegd - Aanduiding 'tuin' toegekend toegekend
Donjon 14 en 16		Aanduiding 'twee-aaneen' toegevoegd in plaats van 'aaneengebouwd'
Donjon 2 en 4		Aanduiding 'twee-aaneen' toegevoegd in plaats van 'aaneengebouwd'
Dorpstraat 20		<ul style="list-style-type: none"> - Bestemming 'Wonen - 1' toegevoegd - Aanduiding 'specifieke bouwaan- duiding - geschakeld' toegekend - Bouwvlak en maximum goot- en bouwhoogte behouden - Aanduiding 'tuin' toegevoegd - Aanduiding 'bedrijfswoning' verwij- derd
Dorpstraat 22		Aanduiding 'maximum aantal woon- eenheden' toegevoegd (1)
Dorpstraat 34/34a/34b/34c		<ul style="list-style-type: none"> - Bestemming 'Wonen - 2' toegekend - Bouwvlak aangepast en maximum goot- en bouwhoogte behouden - Aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' toegevoegd (4) - Aanduiding 'tuin' toegevoegd - Aanduiding 'bijgebouwen' toege- voegd - Aanduiding 'bedrijfswoning' verwij- derd
Dorpstraat 34d+34e		<ul style="list-style-type: none"> - Bestemming 'Wonen - 1' toege- voegd - Aanduiding 'twee-aaneen' toege- kend - Bouwvlak aangepast en maximum goot- en bouwhoogte behouden - Aanduiding 'tuin' toegevoegd - Aanduiding 'bijgebouwen' toege- voegd

Ten zuiden van Griendweg 32	Dubbelbestemming 'Leiding - Hoogspanning' toegevoegd	Dubbelbestemming 'Leiding - Hoogspanning' toegevoegd
Hienkershoff		Bestemming 'Groen' toegekend aan speelvoorziening + omgeving
Hienkershoff 44 t/m 70		Aanduiding 'twee-aaneen' toegevoegd in plaats van 'aaneengebouwd'
Hienkershoff 80		<ul style="list-style-type: none"> - Bestemming 'Wonen - 1' toegekend - Bouwstrook doorgetrokken en maximum goot- en bouwhoogte behouden - Aanduiding 'vrijstaand' toegekend - Aanduiding 'tuin' toegevoegd - Aanduiding 'bijgebouwen' toegevoegd
Hienkershoff 82 t/m 112		<ul style="list-style-type: none"> - Bestemming 'Wonen - 2' toegekend - Aanduiding 'aaneengebouwd' verwijderd
Hogeweg 3a en 3b		<ul style="list-style-type: none"> - 2 bouwvlakken opgenomen met maximum goothoogte 3 meter en maximum bouwhoogte 8 meter - 2 keer aanduiding 'vrijstaand' toegekend - Aanduiding 'tuin' toegevoegd
Hogeweg 8 t/m 18		Bestemming 'Wonen - 1' met aanduiding 'bijgebouwen' zijn aan achterzijde met 25 meter vergroot ten koste van 'Agrarisch'
Irenestraat 6		<ul style="list-style-type: none"> - Bestemming 'Wonen - 1' toegevoegd - Aanduiding 'vrijstaand' (deels) toegekend - Aanduiding 'twee-aaneen (deels) met aanduiding 'maximum aantal wooneenheden (2)' toegekend - Bouwvlak met maximum goothoogte 6 meter en maximum bouwhoogte 11 meter toegekend - Aanduiding 'tuin' toegevoegd - Aanduiding 'bijgebouwen' toegevoegd - Aanduiding 'bedrijfswoning' verwijderd
Kanteel 1a en 1b		Aanduiding 'twee-aaneen' toegevoegd in plaats van 'specifieke bouwaanduiding - geschakeld'

Molenstraat		Bestemming 'Groen' toegekend aan speelvoorziening + omgeving
Molenstraat 11 t/m 17		Aanduiding 'twee-aaneen' toegevoegd in plaats van 'specifieke bouwaanduiding - geschakeld'
Molenstraat 22 t/m 56		- Bestemming 'Wonen - 2' toegekend - Aanduiding 'aaneengebouwd' verwijderd
Molenstraat 7 en 9		Aanduiding 'vrijstaand' toegevoegd in plaats van 'specifieke bouwaanduiding - geschakeld'
Nieuwstraat 5		- Bestemming 'Wonen - 1' toegekend - Aanduiding 'vrijstaand' toegekend - Aanduiding 'tuin' toegevoegd - Aanduiding 'bijgebouwen' toegevoegd - Aanduidingen 'bedrijfswoning' en 'detailhandel' verwijderd - Maximum goot- en bouwhoogte behouden
Paulus 3		- Bestemming 'Wonen - 2' toegevoegd - Bouwvlak aangepast conform verleende omgevingsvergunning - Maximum goot- en bouwhoogte aanpassen naar 6 en 8 meter - Aanduiding 'tuin' toegevoegd - Maximum aantal wooneenheden (7) toegevoegd
Polstraat 6a		- Bouwvlak met maximum goothoogte 4 meter en maximum bouwhoogte 9 meter toegekend - Aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' toegevoegd (1) - Aanduiding 'vrijstaand' toegevoegd - Aanduiding 'tuin' toegevoegd
Rooijsestraat 107-107c	Wonen - 2 - Bouwregels: de gevels van de gebouwen aan de zijde van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dove gevel' moeten volledig voorzien zijn van een dove gevel - Gebruiksregels: het gebruik van en het in gebruik laten nemen van geluidsgevoelige ruimten en/of andere geluidsgevoelige ge-	- Bestemming 'Wonen - 2' toegekend - Aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' toegevoegd (5) - Aanduiding 'tuin' toegevoegd - Aanduiding 'bijgebouwen' toegevoegd - Aanduiding 'bedrijfswoning' verwijderd - Maximum goot- en bouwhoogte behouden - Aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dove gevel' toegevoegd

	<p>bouwen, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dove gevel' overeenkomstig de bestemmingsomschrijving zonder de aanwezigheid van een dove gevel</p> <p>- Begrip dove gevel:</p> <p>a een bouwkundige constructie waarin geen te openen delen aanwezig zijn en met een in NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidwering die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidsbelasting van die constructie en 33 dB onderscheidenlijk 35 dB(A), alsmede,</p> <p>b een bouwkundige constructie waarin alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits de delen niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte. In dit geval wordt onder een geluidsgevoelige ruimte verstaan een ruimte binnen een woning voor zover die kenmerkend als slaap-, woon-, of eetkamer wordt gebruikt of voor een zodanig gebruik is bestemd, alsmede een keuken van ten minste 11 m².</p>	
Rooijsestraat 107a en 107b		Aanduiding 'horeca van categorie 2' gewijzigd naar 'horeca van categorie 3'
Rooijsestraat 11 en 11a	<p>Wonen - 1</p> <p>- Bestemmingsomschrijving: een Bed and Breakfast, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding</p>	<p>- Bestemming 'Wonen - 1' toegekend</p> <p>- Aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - meubelfabriek' verwijderd</p> <p>- Aanduiding 'bedrijfswoning' verwijderd</p>

	<p>'bed & breakfast', met dien verstande dat uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'wellness' tevens een wellness ten behoeve van een Bed and Breakfast is toegestaan</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Bouwstrook opgenomen - Aanduiding 'vrijstaand' toegekend - Aanduiding 'tuin' toegevoegd - Aanduiding 'bijgebouwen toegevoegd - Aanduiding 'bed & breakfast' toegevoegd - Aanduiding 'wellness' toegevoegd - Gebiedsaanduiding 'geluidzone - industrie' toegevoegd
Rooijsestraat 14		<ul style="list-style-type: none"> - Bestemming 'Wonen - 1' toegevoegd - Aanduiding 'vrijstaand' toegekend - Bouwvlak en maximum goot- en bouwhoogte behouden - Aanduiding 'tuin' toegevoegd - Aanduiding 'bijgebouwen' toegevoegd - Aanduiding 'bedrijfswoning' verwijderd - Aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - kwekerij' deels verwijderd
Rooijsestraat 40, perceel ten noorden	<p>Wonen - 1</p> <p>- Gebruiksregels: het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - voorwaardelijke verplichting' overeenkomstig de ter plaatse geldende bestemming, zonder de aanleg en instandhouding van een groenblijvende haag met een minimale lengte van 46,75 meter en een minimale hoogte van 3 meter, gemeten vanaf het direct aangrenzende maaiveld, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - windhaag' binnen de bestemming 'Groen', teneinde te komen tot een goed woon- en leefklimaat.</p> <p>Groen</p> <p>- Gebruiksregels: het gebruik van gewasbescher-</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Bestemming 'Wonen - 1' toegekend aan woning - Aanduiding 'vrijstaand' toegekend - Aanduiding 'tuin' toegekend - Aanduiding 'bijgebouwen' toegekend - Aanduiding 'wetgevingzone - voorwaardelijke verplichting 1' toegekend - Bestemming 'Groen' toegekend - Aanduiding 'specifieke vorm van groen - spuitzone' toegekend - Aanduiding 'specifieke vorm van groen - windhaag' toegekend

	mingsmiddelen evenals het gebruik van voor gewasbeschermingsmiddelen gevoelige functies, zoals woonruimten, tuinen en erven, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - spuitzone'.	
Rooijsestraat 42		<ul style="list-style-type: none"> - Bestemming 'Wonen - 1' toegevoegd - Aanduiding 'vrijstaand' toegekend - Aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' toegevoegd (3) - Aanduiding 'maatschappelijk' toegevoegd - Bouwvlak en maximum goot- en bouwhoogte behouden - Aanduiding 'tuin' toegevoegd - Aanduiding 'bijgebouwen' toegevoegd - Aanduiding 'bedrijfswoning' verwijderd - Aanduiding 'praktijkruimte' verwijderd
Rooijsestraat 51	<p>Wonen - 1</p> <p>- Bouwregels: in afwijking van het bepaalde in sub b en c geldt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 3' dat de maximale goothoogte 4,5 m bedraagt en de maximale bouwhoogte 7,5 m</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Bestemming 'Wonen - 1' toegekend aan woning - Aanduiding 'vrijstaand' toegekend - Aanduiding 'tuin' toegekend - Aanduiding 'bijgebouwen' toegekend - Aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 3' toegevoegd - Aanduiding 'bedrijf aan huis' toegevoegd - Bestemming 'Agrarisch' zonder bouwvlak toegekend aan resterende gronden
Rooijsestraat 57-01		Aanduiding 'bed & breakfast' toegevoegd
Rooijsestraat 66		<ul style="list-style-type: none"> - Bestemming 'Wonen - 1' toegekend - Bouwvlak aangepast en maximum goot- en bouwhoogte behouden - Aanduiding 'vrijstaand' toegekend - Aanduiding 'tuin' toegevoegd - Aanduiding 'bijgebouwen' toegevoegd - Aanduiding 'bedrijfswoning' verwijderd

Rooijsestraat 72		<ul style="list-style-type: none"> - Bestemming 'Wonen - 2' toegekend - Aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' toegevoegd (3) en bouwhoogte aangepast naar 9,5 meter - Aanduiding 'vrijstaand' verwijderd
Rooijsestraat 74 en 74a		<ul style="list-style-type: none"> - Bestemming 'Wonen - 2' toegevoegd - Aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' toegevoegd (2) - Bouwvlak en maximum goot- en bouwhoogte behouden - Aanduiding 'tuin' toegevoegd - Aanduiding 'bijgebouwen' toegevoegd - Aanduiding 'bedrijfswoning' verwijderd
Rooijsestraat 95		<ul style="list-style-type: none"> - Bestemming 'Dienstverlening' toegekend
Rooijsestraat 95b		Aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - geschakeld' toegevoegd in plaats van 'twee-aaneen'
Schoolstraat 5-01		<ul style="list-style-type: none"> - Bestemming 'Wonen - 1' toegevoegd - Aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - geschakeld' toegekend - Bouwvlak en maximum goot- en bouwhoogte behouden - Aanduiding 'tuin' toegevoegd
Wilhelminastraat 21		<ul style="list-style-type: none"> - Bestemming 'Wonen - 1' toegekend - Aanduiding 'vrijstaand' toegekend - Aanduiding 'tuin' toegevoegd - Aanduiding 'bijgebouwen' toegevoegd - Aanduidingen 'bedrijfswoning' en 'detailhandel' verwijderd - Maximum goot- en bouwhoogte behouden - Aanduiding bouwvlak bijgebouw verwijderd
Zuivelweg 2a/T		<ul style="list-style-type: none"> - Bestemming 'Bedrijf - Nutsvoorziening' toegekend - Bouwvlak met maximum goothoogte 4 meter en maximum bouwhoogte 5 meter toegekend
Zwaanstraat 2a/2b		<ul style="list-style-type: none"> - Bestemming 'Wonen - 1' toegevoegd - Aanduiding 'twee-aaneen' toegekend

		<ul style="list-style-type: none"> - Bouwvlak en maximum goot- en bouwhoogte behouden - Aanduiding 'tuin' toegevoegd - Aanduiding 'bijgebouwen' toegevoegd - Aanduiding 'bedrijfswoning' verwijderd
Zwaanstraat ong.		Aanduiding bijgebouwen toegevoegd

3 Juridische planopzet

3.1 Inleiding

3.1.1 *Wat is een bestemmingsplan?*

Het gemeentelijke bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft, uit te oefenen. Dit houdt in dat:

- de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en
- de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (de overgangsbepalingen zijn hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (omgevingsvergunning voor het bouwen) en regels voor het verrichten van 'werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden' (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

- het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen); en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:
- het bebouwen van de gronden;
- het verrichten van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden.

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals de Woningwet, de Erfgoedwet, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet milieubeheer en de Bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitoefenen van ruimtelijk beleid.

3.1.2 *Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden*

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijbehorende regels worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

- 1 Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regels van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.

- 2 Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding. Dat teken kan bestaan uit een lijn, een figuur, of een lettercode etc. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen regel hebben.

3.2 Opbouw van de regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

- 1 Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).
- 2 Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsregels. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsregels met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld.
- 3 Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbelregel, algemene bouwregels, algemene aanduidingsregels, algemene afwijkingsregels en algemene wijzigingsregels.
- 4 Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk is het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

3.3 Bestemmingen

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

3.3.1 Bijzonderheden in dit bestemmingsplan

De regels in dit bestemmingsplan zijn opgezet aan de hand van hetgeen hiervoor is beschreven.

Dit bestemmingsplan kent de bestemmingen Agrarisch, Agrarisch met waarden, Bedrijf, Bedrijf - Nutsvoorziening, Bos, Centrum, Cultuur en ontspanning, Detailhandel, Dienstverlening, Gemengd, Groen, Groen - Waterberging, Horeca, Kantoor, Maatschappelijk, Maatschappelijk - Begraafplaats, Natuur, Sport, Verkeer, Verkeer - Verblijfsgebied, Water, Wonen - 1, Wonen - 2 en Woongebied.

Daarnaast kent het bestemmingsplan de dubbelbestemmingen Leiding - Gas, Leiding - Hoogspanning, Leiding - Riool, Leiding - Water, Waarde - Archeologie (1 t/m 6), Waarde - Landschap, Waterstaat - Beschermingszone watergang, Waterstaat - Stroomvoerend, Waterstaat - Waterbergingsgebied en Waterstaat - Waterkering.

Tot slot kent het bestemmingsplan de gebiedsaanduidingen geluidzone - industrie, veiligheidszone - lpg, vrijwaringszone - dijk 1/2 en vrijwaringszone - molenbiotoop.

3.3.2 Bestemmingen

Agrarisch

Deze bestemming heeft betrekking op de uitoefening van een agrarisch bedrijf met daarbij behorende voorzieningen. Ook zijn ondergeschikte functies zoals een zorgboerderij en een streekwinkel toegestaan. Bedrijfswoningen zijn toegestaan daar waar aangeduid op de verbeelding. Gebouwen worden gebouwd binnen het bouwvlak. De maatvoering van gebouwen is opgenomen op de verbeelding.

Agrarisch met waarden

Deze bestemming is vergelijkbaar met de bestemming Agrarisch maar bevat aanvullend een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden in verband met de bijzondere waarden van het gebied. Op grond van deze regeling is voor diverse werkzaamheden een omgevingsvergunning vereist ter bescherming van natuur- en landschapswaarden.

Bedrijf

De bestemming Bedrijf is opgenomen voor bedrijven. Algemeen zijn toegestaan bedrijven in de categorieën 1 en 2 van de lijst van bedrijven zoals opgenomen in de bijlage bij de regels. Voor bedrijven die hier niet in passen is een aparte aanduiding opgenomen. Een omgevingsvergunning is opgenomen voor de vestiging van een bedrijf (c.q. bedrijfsactiviteit) uit de naast hogere categorie van de lijst, maar qua milieubelasting gelijkwaardig geacht kan worden aan de toegestane categorieën, alsmede de vestiging van bedrijven c.q. bedrijfsactiviteiten, die weliswaar gelijkwaardig zijn aan de toegestane categorieën, maar die niet worden genoemd in de lijst met de bedrijfsacti-

viteiten. Gebouwen worden hoofdzakelijk gebouwd binnen het bouwvlak. De maatvoering van gebouwen is opgenomen op de verbeelding. Bedrijfswoningen zijn middels een aanduiding weergegeven op de verbeelding.

Bedrijf - Nutsvoorziening

Deze bestemming is opgenomen voor nutsvoorzieningen. Gebouwen worden gebouwd binnen het bouwvlak. De maatvoering van gebouwen is opgenomen in de regels.

Bos

De bestemming Bos is opgenomen voor bos en bebossing. Een omgevingsvergunning is opgenomen ter bescherming van de landschappelijke waarde van de gronden.

Centrum

De bestemming Centrum ziet op diverse functies, zoals detailhandel, wonen, horeca, dienstverlening, cultuur en ontspanning, maatschappelijk en kantoren, in het centrum van Beneden-Leeuwen en Dreumel. Gebouwen worden gebouwd binnen het bouwvlak. De maatvoering van gebouwen is opgenomen op de verbeelding. Een verbod is opgenomen om beeldbepalende panden te slopen. Bij omgevingsvergunning kan van dit verbod worden afgeweken.

Cultuur en ontspanning

Deze bestemming heeft betrekking op activiteiten gericht op spel, vermaak en ontspanning met bijbehorende ondersteunende horeca. Gebouwen worden hoofdzakelijk gebouwd binnen het bouwvlak. De maatvoering van gebouwen is opgenomen op de verbeelding.

Detailhandel

Deze bestemming is opgenomen voor detailhandel. Een supermarkt is uitsluitend toegestaan daar waar dat is opgenomen op de verbeelding. Gebouwen worden hoofdzakelijk gebouwd binnen het bouwvlak. De maatvoering van gebouwen is opgenomen op de verbeelding. Bedrijfswoningen zijn middels een aanduiding weergegeven op de verbeelding.

Dienstverlening

De bestemming Dienstverlening heeft betrekking op dienstverlening. Een specifieke aanduiding is opgenomen voor afzonderlijke geldautomaten. Gebouwen worden hoofdzakelijk gebouwd binnen het bouwvlak. De maatvoering van gebouwen is opgenomen op de verbeelding. Bedrijfswoningen zijn middels een aanduiding weergegeven op de verbeelding.

Gemengd

De bestemming Gemengd biedt de mogelijkheid om een viertal hoofdfuncties te realiseren: detailhandel, bedrijven, dienstverlening en kantoren. Gebouwen worden hoofdzakelijk gebouwd binnen het bouwvlak. De maatvoering van gebouwen is opgenomen op de verbeelding.

Groen

Binnen het plangebied zijn de groenvoorzieningen bestemd als 'Groen'. Waterlopen en -partijen zijn toegestaan binnen deze bestemming om flexibel met de watervoorzieningen binnen het plangebied om te kunnen gaan. Parkeren is binnen deze bestemming beperkt toegestaan. Het hoofddoel is namelijk om de groenvoorzieningen te beschermen. Verharde parkeerplaatsen zijn in eerste instantie dus niet gewenst. Om een eventuele parkeerdruk toch flexibel op te kunnen vangen, zijn parkeerplaatsen beperkt toegestaan. Binnen de bestemming Groen is het bouwen van gebouwen uitsluitend toegestaan ten behoeve van gebouwen van openbaar nut. De maatvoering hiervan is opgenomen in de regels.

Groen - Waterberging

De gronden met de bestemming Groen - Waterberging zijn bestemd voor de aan- en afvoer van water alsmede de waterberging en tevens voor groenvoorzieningen in de vorm van plantsoenen, groenstroken en bermen met beplanting. Voor het bouwen van bouwwerken geldt onder andere dat een omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken geen gebouw niet eerder kan worden verleend dan nadat schriftelijk advies is ingewonnen bij de beheerder van het waterschap.

Horeca

Om sturend op te kunnen treden ten aanzien van de in de gemeente gevestigde horecavestigingen, heeft de gemeente West Maas en Waal een categorisering in horecavestigingen aangebracht. Zware horeca, zoals een discotheek, is niet toegestaan. Gebouwen worden gebouwd binnen het bouwvlak. De maatvoering van gebouwen is opgenomen op de verbeelding. Bedrijfswoningen zijn middels een aanduiding weergegeven op de verbeelding.

Kantoor

Deze bestemming heeft betrekking op de kantoren. Bedrijfswoningen zijn toegestaan daar waar aangeduid op de verbeelding. Gebouwen worden hoofdzakelijk gebouwd binnen het bouwvlak. De maatvoering van gebouwen is opgenomen op de verbeelding. Bedrijfswoningen zijn middels een aanduiding weergegeven op de verbeelding.

Maatschappelijk

De bestemming Maatschappelijke is bestemd voor het uitoefenen van activiteiten gericht op de sociale, maatschappelijke, educatieve en openbare dienstverlening. Bedrijfswoningen zijn toegestaan daar waar aangeduid op de verbeelding. Gebouwen zijn toegestaan binnen de bouwvlakken en in beperkte mate ook buiten de bouwvlakken. De maatvoering van gebouwen is opgenomen op de verbeelding. Bedrijfswoningen zijn middels een aanduiding weergegeven op de verbeelding.

Maatschappelijk - Begraafplaats

Deze bestemming is opgenomen voor de verschillende in de kernen gelegen begraafplaatsen. Bebouwing is slechts in beperkte mate toegestaan.

Natuur

Om de waardevolle natuur te beschermen is de bestemming Natuur opgenomen. Op deze gronden is geen bebouwing toegestaan. Voor het water in het plangebied met een hoge ecologische waarden (HEN-water) is een specifieke aanduiding opgenomen

in het plan. Ten behoeve van de realisatie van bepaalde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden is een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden opgenomen.

Sport

De gronden met de bestemming Sport zijn bestemd voor sportvoorzieningen met bijbehorende voorzieningen zoals een kantine. Het bestemmingsvlak is gelijk aan het bouwvlak. Hierbinnen zijn gebouwen toegestaan tot een maximaal bebouwingspercentage. De maatvoering van gebouwen is opgenomen op de verbeelding.

Verkeer

Alle wegen met een 50 km/u-regime in het plangebied zijn bestemd voor 'Verkeer'. Binnen de bestemming zijn naast de verkeersfunctie benodigde bouwwerken, zoals straatmeubilair, bewegwijzering, et cetera tevens groenvoorzieningen water (waaronder duikers) en speelvoorzieningen toegestaan. Kleine bouwwerken, alsmede gebouwen ten behoeve van voorziening van openbaar nut, met een beperkt oppervlak (maximaal bouwhoogte 3 m en 15 m²) zijn binnen deze bestemming toegestaan.

Verkeer - Verblijfsgebied

De overige wegen in het plangebied zijn wegen met een 30 km/u-regime en daarmee bestemd voor 'Verkeer - Verblijfsgebied'. Het betreft hier zowel wijkontsluitingswegen als verblijfsgebied. Op de gronden zijn alleen bouwwerken ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut toegestaan. De maximale bouwhoogte bedraagt 3 m en de maximale oppervlakte bedraagt 15 m². Daarnaast zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in beperkte mate toegestaan.

Water

Grote waterpartijen zijn bestemd als 'Water'. Binnen deze bestemming zijn naast waterlopen en waterpartijen onder andere infiltratievoorzieningen en overbruggingen toegestaan. De bouw mogelijkheden binnen deze bestemming zijn beperkt. Er zijn geen gebouwen toegelaten, maar uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Wonen - 1

De gronden die bestemd zijn als 'Wonen - 1' zijn primair bedoeld voor het wonen in grondgebonden woningen. Binnen de algemene bestemmingsystematiek van de gemeente West Maas en Waal is onderscheid gemaakt tussen de bestemmingen 'Wonen - 1' en 'Wonen - 2', respectievelijk voor grondgebonden en gestapelde woningen. Hiervoor is gekozen, omdat beiden woontypen een specifieke (bouw)regeling vergen.

In woningen zijn naast het wonen ook beroepsmatige activiteiten rechtstreeks toegestaan over een beperkt oppervlak van de woning. Voor de goede orde wordt opgemerkt dat in dit kader een onderscheid wordt gemaakt in beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten. Onder beroepsmatige activiteiten worden de activiteiten verstaan die samenhangen met de zogenaamd traditionele vrije beroepen (zoals notarissen, tandartsen en advocaten) en beroepen op het gebied van onder andere de administratieve, juridische en medische dienstverlening. Bedrijfsmatige activiteiten zijn alleen in een woning toegestaan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning, met uitzondering van de bestaande bedrijven aan huis.

Woningen worden gebouwd als vrijstaande, twee-aaneen gebouwde, aaneengebouwde, geschakelde of patiowoningen. Tevens zijn woonwagens toegestaan waar dit op de verbeelding is aangeduid (woonwagenstandplaats). Op de gronden met de aanduiding 'tuin' mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd ten dienste van de bestemming, evenals, erkers (uitbouwen). Op de overige gronden zijn bijgebouwen toegestaan voor zover deze voldoen aan de daarvoor geldende regels. In de regels zijn verder afwijkingsbevoegdheden opgenomen voor onder meer bedrijven aan huis, ten behoeve van mantelzorg, kamerverhuur en meergeneratiewoning.

Wonen - 2

De in het plangebied toegestane gestapelde woningen zijn bestemd tot 'Wonen - 2'. Bouwen in de voortuin is ter plaatse niet toegestaan. Verder verwijzen wij naar de bestemming 'Wonen - 1'.

Woongebied

Een bestaande kleinschalige ontwikkellocatie is bestemd als woongebied. Voor deze bestemming gelden inhoudelijk nagenoeg dezelfde regels als op grond van het vooreen geldend plan. Deze regels kennen veel overeenkomsten met de hiervoor genoemde woonbestemmingen.

3.3.3 Dubbelbestemmingen

Leiding - Gas

Deze bestemming is opgenomen voor de gasleidingen in het plan. Ter bescherming van de leiding alsmede ter bescherming van het woon- en leefklimaat van omwonenden, zijn een bouwverbod en een verbod op het uitvoeren van werken en werkzaamheden opgenomen. Van deze verbodsbepalingen kan worden afgeweken door middel van een omgevingsvergunning.

Leiding - Hoogspanning

Deze bestemming is opgenomen voor een ondergrondse hoogspanningsleiding van 150kV in het plan. Ter bescherming van de leiding alsmede ter bescherming van het woon- en leefklimaat van omwonenden, zijn een bouwverbod en een verbod op het uitvoeren van werken en werkzaamheden opgenomen. Van deze verbodsbepalingen kan worden afgeweken door middel van een omgevingsvergunning.

Leiding - Riool

Deze bestemming is opgenomen voor de rioolpersleidingen in het plan. Ter bescherming van de leiding zijn een bouwverbod en een verbod op het uitvoeren van werken en werkzaamheden opgenomen. Van deze verbodsbepalingen kan worden afgeweken door middel van een omgevingsvergunning.

Leiding - Water

Deze bestemming is opgenomen voor de waterleidingen in het plan. Ter bescherming van de leiding zijn een bouwverbod en een verbod op het uitvoeren van werken en werkzaamheden opgenomen. Van deze verbodsbepalingen kan worden afgeweken door middel van een omgevingsvergunning.

Waarde - Archeologie (1 t/m 6)

De dubbelbestemmingen Waarde - Archeologie 1 tot en met 6 zijn opgenomen ter bescherming van de archeologische waarden binnen het plangebied. Op grond van deze dubbelbestemmingen geldt bij bepaalde bodemingrepen een vergunningstelsel voor het bouwen en voor uitvoeren van een werk, geen gebouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

Waarde - Landschap

De bestemming Waarde - Landschap biedt bescherming in verband met de aanwezige visueel-ruimtelijke waarden. Hiertoe is een bouwverbod opgenomen. Van deze verbodsbepaling kan onder voorwaarden worden afgeweken door middel van een omgevingsvergunning.

Waterstaat - Beschermingszone watergang

De beschermingszones van A-watergangen en duikers in het plangebied zijn specifiek bestemd. Gebouwen zijn in deze dubbelbestemming niet toegestaan en bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn in beperkte mate toegestaan. Voor deze bestemming is een omgevingsvergunning opgenomen voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden.

Waterstaat - Stroomvoerend

Deze bestemming is opgenomen ten behoeve van een goede doorstroom van water ter plaatse. Gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn uitsluitend toegestaan ten behoeve van de bestemming.

Waterstaat - Waterbergingsgebied

Deze bestemming is opgenomen ten behoeve van waterberging. Ter plaatse mogen ondergrondse bouwwerken ten behoeve van de dubbelbestemming worden gebouwd. Voorts is een omgevingsvergunning opgenomen voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden.

Waterstaat - Waterkering

De waterkeringen in het plangebied zijn positief bestemd als Water - Waterkering. Deze bestemming is voor het in stand houden, het beheer, het onderhoud en de verbetering van de waterkering. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn uitsluitend toegestaan ten behoeve van de bestemming. Het bouwen van bouwwerken anders dan voor deze dubbelbestemming is zonder omgevingsvergunning niet mogelijk. De beschermingszones van de waterkering zijn verankerd in de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - dijk 1/2'. Zie tevens hierna onder gebiedsaanduidingen.

3.3.4 Gebiedsaanduidingen

geluidzone - industrie

Deze gebiedsaanduiding is opgenomen in verband met een nabijgelegen industrieterrein in de zin van de Wet geluidhinder. Binnen de aanduiding zijn geen nieuwe geluidgevoelige objecten toegestaan.

veiligheidszone - lpg

Deze gebiedsaanduiding is opgenomen in verband met het externe veiligheidsrisico vanwege een lpg-installatie. Ter plaatse zijn kwetsbare objecten niet toegestaan en beperkt kwetsbare objecten zijn slechts toegestaan na verlening van een omgevingsvergunning.

vrijwaringszone - dijk - 1

Deze gebiedsaanduiding is opgenomen voor de beschermingszone van de waterkering. Ter plaatse mag uitsluitend via een omgevingsvergunning gebouwd worden.

vrijwaringszone - dijk - 2

Deze gebiedsaanduiding is opgenomen voor de buitenbeschermingszone van de waterkering en heeft een signaleringsfunctie.

vrijwaringszone - molenbiotoop

De vrijwaringszone voor de molenbiotoop in Beneden-Leeuwen en in Dreumel is opgenomen in de algemene aanduidingsregels. Deze regeling is opgenomen voor de bescherming van de molenbiotoop in verband met de functie van de molen als werktuig en de waarde als landschapsbepalend element. Gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, welke gebouwd mogen worden ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemmingen zijn uitsluitend toelaatbaar, indien daardoor de functie van de molens als werktuig en de waarde als landschapsbepalende elementen niet onevenredig worden geschaad. Hiertoe is een aantal regels opgenomen.

De regeling geldt voor bouwwerken en tevens voor beplanting welke zich bevinden:

- binnen een afstand van 100 m van de molen bevinden en hoger zijn dan de hoogte van de onderste punt van de verticaal staande molenwiek, of;
- op een afstand groter dan 100 m van de molen bevinden en hoger zijn dan 1/50 van de afstand tussen het bouwwerk plus de hoogte van de onderste punt van de verticaal staande molenwiek.

3.3.5 Wijzigingsbevoegdheden

wijzigingsgebied 2

Ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 2' kunnen binnen de bestemming 'Wonen - 1' onder bepaalde voorwaarden maximaal 2 vrijstaande woningen worden gebouwd. Hiertoe worden bouwvlakken en de aanduiding 'bijgebouwen' toegevoegd. Dit wijzigingsgebied ligt in Beneden-Leeuwen.

4 Uitvoerbaarheid

4.1 Algemeen

Het bestemmingsplan legt uitsluitend de bestaande situatie vast door de verleende omgevingsvergunningen juridisch-planologisch te vertalen en/of door onvolkomenheden te herstellen. De haalbaarheid en uitvoerbaarheid van deze ontwikkelingen is in het verleden reeds is aangetoond, bijvoorbeeld door middel van een ruimtelijke onderbouwing met eventuele onderzoeken. Verder zijn ten behoeve van dit bestemmingsplan nog een aantal aanvullende onderzoeken uitgevoerd om de haalbaarheid van doorgevoerde wijzigingen aan te kunnen tonen. Hierna wordt deze wijzigingen kort toegelicht.

4.1.1 *Grachtstraat 31 te Wamel*

Het adres Grachtstraat 31 te Wamel wordt met voorliggend plan voorzien van de bestemming 'Wonen - 1'. Ten behoeve van het toekennen van deze woonbestemming is een akoestisch onderzoek industrielawaai uitgevoerd. Uit dit onderzoek volgt dat als gevolg van de langtijdgemiddelde geluidsbelastingen van de omliggende adressen kan worden voldaan aan een goed woon- en leefklimaat. Op de woning vinden voor de etmaalwaarde geen overschrijdingen plaats van stap 2 uit de VNG-publicatie en het Activiteitenbesluit. Daarnaast geldt dat op de maximale richtafstanden voor het aspect geluid geen overschrijdingen plaatsvinden van de acceptabel geachte 55 dB etmaalwaarde (stap 3 uit de VNG-publicatie) waarbij geldt dat het bedrijf niet in haar bedrijfsvoering zal worden beperkt. Wel is sprake van overschrijdingen van de grenswaarden van de maximale geluidsbelastingen als gevolg van kortstondige piekgeluiden van het ontluchten van de remmen van vrachtwagens. Deze situatie wordt acceptabel geacht.

4.1.2 *Rooijsestraat 40 te Dreumel*

Een perceel ten noorden van het adres Rooijsestraat 40 te Dreumel heeft een woonbestemming toegekend gekregen ten behoeve van de realisatie van één vrijstaande woning. Om een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de toekomstige woning te kunnen waarborgen is de achterzijde van het perceel bestemd als 'Groen'. Deze groenbestemming is voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - spuitzone' en regelt dat ter plaatse het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen, evenals van voor gewasbeschermingsmiddelen gevoelige functies, zoals woonruimten, tuinen en erven, niet is toegestaan. Daarnaast geldt voor de gronden met de bestemming 'Wonen - 1' de aanduiding 'wetgevingzone - voorwaardelijke verplichting 1'. Via deze voorwaardelijke verplichting wordt de aanleg en instandhouding van een groenblijvende haag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - windhaag' verzekerd. Deze aanduiding bevindt zich binnen de bestemming 'Groen'. Binnen de voorwaardelijke verplichting is geregeld dat de beoogde gebouwen binnen de bestemming 'Wonen - 1' niet in gebruik genomen mogen worden zonder de aanleg én instandhouding van de hiervoor beschreven haag.

4.1.3 Brouwersstraat 3a te Beneden-Leeuwen

Het voormalige agrarisch bedrijf aan de Brouwerstraat 3a in Beneden-Leeuwen heeft zijn activiteiten ter plaatse beëindigd en is getransformeerd naar een zorgvoorziening. In dit bestemmingsplan is deze locatie daarom voorzien van een maatschappelijke bestemming. Er worden binnen de bestaande bebouwing 12 (woon)zorgeenheden gerealiseerd. De overige voormalige agrarische bebouwing is onder het overgangsrecht geplaatst en niet meer als zodanig in gebruik. De voormalige bedrijfswoning is als burgerwoning in gebruik en ook als zodanig bestemd. Op eigen perceel wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor het toekomstige gebruik. Er is onderzoek verricht naar de aanwezige spuitzone, wegverkeerslawaaï en bodem. Er zijn geen belemmeringen naar voren gekomen voor het beoogde gebruik.

4.1.4 Irenestraat 6 te Dreumel

Het bestaande bedrijf aan de Irenestraat 6 in Dreumel heeft het voornemen om de activiteiten ter plaatse te beëindigen. De bestaande bedrijfswoning wordt omgezet naar een reguliere burgerwoning. Tevens wordt de mogelijkheid geboden om een tweetal nieuwe woningen te realiseren. Het perceel is gelegen in een woonomgeving. De sanering van het bedrijf is een ruimtelijke verbetering voor de omgeving en de bouw van de woningen is passend in de lintbebouwing. Op eigen perceel wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Uit onderzoek zijn geen belemmeringen naar voren gekomen voor de beoogde planologische wijziging.

4.1.5 Koningsstraat 6a te Wamel

In dit bestemmingsplan is de mogelijkheid opgenomen om op het adres Koningsstraat 6a in Wamel één nieuwe vrijstaande woning te realiseren. Op eigen perceel wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor de nieuw te realiseren woning. Uit onderzoek zijn geen belemmeringen naar voren gekomen voor de beoogde planologische wijziging.

4.1.6 Rooijsestraat 72 te Dreumel

De bestaande woning aan de Rooijsestraat 72 in Dreumel wordt door middel van dit bestemmingsplan ingewisseld voor een kleinschalig appartementengebouw voor 3 woningen. De beoogde woningen passen binnen de geldende bebouwingsmogelijkheden. Op eigen perceel wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor de nieuwe woningen. Uit onderzoek zijn geen belemmeringen naar voren gekomen voor de beoogde planologische wijziging.

4.1.7 Van Heemstraweg 30A te Beneden-Leeuwen

In dit bestemmingsplan wordt de mogelijkheid geboden om de bestaande woning op het adres Van Heemstraweg 30A in Beneden-Leeuwen te verplaatsen, waarbij de nieuwe woning zijn oriëntatie en ligging direct aan de Van Heemstraweg heeft. Daarbij is wel de voorwaarde opgenomen dat de bestaande woning niet langer in gebruik mag zijn als hoofdgebouw. De nieuwe positie van de woning is logischer en stedenbouwkundig passender dan de huidige locatie in de tweedelijns bebouwing. Op eigen perceel wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Uit onderzoek zijn geen be-

lemmeringen naar voren gekomen voor de beoogde planologische wijziging. Wel is uit nader onderzoek gebleken dat er een kleine verontreiniging aanwezig is ter plaatse van de nieuw te bouwen woning. Deze verontreiniging wordt gesaneerd.

4.1.8 Zandstraat 126 (ten noorden) te Beneden-Leeuwen

Ten noorden van het adres Zandstraat 126 in Beneden-Leeuwen bestaat het initiatief om een drietal vrijstaande/meergeneratiewoningen te realiseren. In dit bestemmingsplan zijn deze gronden voorzien van een directe bouwtitel om dit inactief te kunnen realiseren. Op eigen perceel wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Uit onderzoek zijn geen belemmeringen naar voren gekomen voor de beoogde planologische wijziging.

4.2 Economische uitvoerbaarheid

Met betrekking tot voorliggend bestemmingplan zijn kosten voor de gemeente gemoeid. De kosten voor de gemeente betreffen het opstellen van het bestemmingsplan, planbegeleiding en het beoordelen van aanvragen voor omgevingsvergunning. Deze kosten worden via het heffen van leges terugverdiend. Dit bestemmingsplan bevat geen aangewezen bouwplan (artikel 6.12 Wro jo. 6.2.1.). Het opstellen van een exploitatieplan is daarom niet aan de orde. Hiermee wordt geacht dat de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is aangetoond.

4.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

4.3.1 Inspraak en overleg

Dit voorontwerpbestemmingsplan wordt voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Een ieder kan in deze periode inspraakreacties indienen. Omdat voorliggend voorontwerpbestemmingsplan diverse verleende omgevingsvergunningen vastgelegd door middel van het opnemen van een juridisch-planologische regeling, worden de eigenaren van de adressen waar het betrekking op heeft schriftelijk op de hoogte gebracht van de publicatie van dit voorontwerpbestemmingsplan. Zo worden zij aanvullend op de hoogte gebracht van de mogelijkheid om een inspraakreactie kenbaar te kunnen maken.

Daarnaast wordt, op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening het college van burgemeester en wethouders, dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan, overleg gevoerd met andere bestuursorganen van bijvoorbeeld buurgemeenten, het waterschap en de provincie.

Het overleg tussen de bestuurlijke instanties dient in een redelijke verhouding te staan tot de aard en omvang van het bestemmingsplan. Het overleg dient dan ook beperkt te blijven tot die overheidsinstanties waarmee overleg werkelijk noodzakelijk is om te voorkomen dat de taak of verantwoordelijkheid van het andere overheidsorgaan ontoelaatbaar wordt beperkt, of dat het door dat orgaan te behartigen belang aantoonbaar wordt benadeeld.

Er zijn enkele inspraak- en vooroverlegreacties binnengekomen. In het bijgevoegde Inspraak- en vooroverlegverslag zijn deze reacties inclusief beantwoording terug te vinden. Naar aanleiding van de reacties is het plan op enkele punten aangepast/aangevuld.

4.3.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heft van 8 juli 2021 tot en met 18 augustus 2021 voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Een ieder kon in deze periode zienswijzen indienen. Er zijn enkele zienswijzen binnengekomen. In de bijgevoegde Nota beantwoording zienswijzen zijn deze reacties inclusief beantwoording terug te vinden. Naar aanleiding van de reacties en enkele ambtshalve wijzigingen is het plan op enkele punten aangepast/aangevuld.