

GEMEENTE OVERBETUWE

Bestemmingsplan Hoofdstraat 62, Zetten

GEMEENTE OVERBETUWE

Bestemmingsplan Hoofdstraat 62, Zetten

Inhoud

- A. Toelichting, d.d. oktober 2009;
- B. Regels, d.d. oktober 2009;
- C. Verbeelding, NL.IMRO.1734.0070ZTTNhoofdstr62-ONT1, schaal 1:1.000, d.d. 28-10-2009.



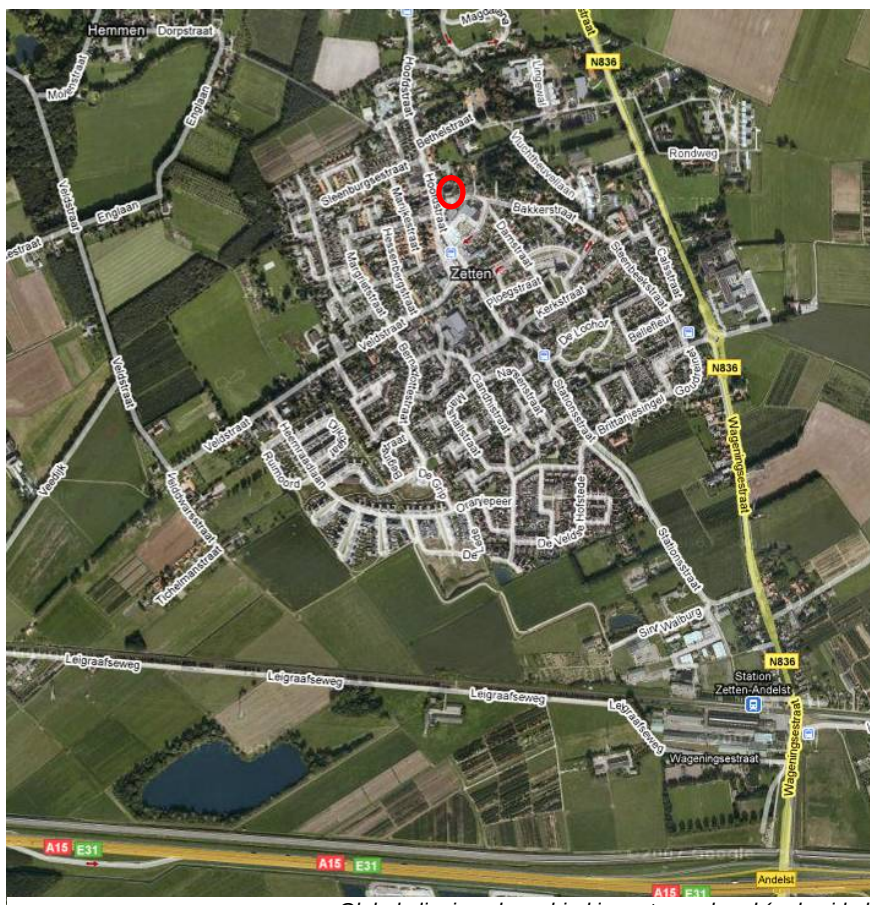
st. Stevenskerkhof 2 postbus 156 6500 AD Nijmegen
telefoon 024 – 3 22 45 79 telefax: 024 – 3 24 12 40
E-MAIL: info@pouderoyen.nl www.pouderoyen.nl

GEMEENTE OVERBETUWE

Bestemmingsplan Hoofdstraat 62, Zetten

Toelichting

1.	INLEIDING	3
1.1.	Aanleiding.....	3
1.2.	Ligging & begrenzing plangebied.....	3
1.3.	Geldend bestemmingsplan.....	4
1.4.	Leeswijzer	4
2.	BESTAANDE SITUATIE	5
2.1.	Ruimtelijke structuur.....	5
2.2.	Functionele structuur.....	5
3.	BELEIDSKADER.....	6
3.1.	Rijksbeleid	6
3.2.	Provinciaal beleid	6
3.3.	Regionaal beleid.....	8
3.4.	Gemeentelijk beleid.....	8
3.5.	Conclusie beleid	9
4.	PLANBESCHRIJVING	10
4.1.	Voornemen.....	10
4.2.	Verkeer & parkeren	10
5.	MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN.....	11
5.1.	Milieu	11
5.2.	Waterhuishouding	14
5.3.	Archeologie	14
5.4.	Flora & fauna.....	14
5.5.	Leidingen	14
6.	JURIDISCH PLAN	15
6.1.	Bestemmingsregels.....	15
6.2.	Algemene regels	16
6.3.	Overgangsregels en slotregel	16
7.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	18
8.	MAATSCHAPPELIJKE AANVAARDBAARHEID	19
8.1.	Overleg	19
8.2.	Zienswijzen.....	19



Globale ligging plangebied in groter verband (rode cirkel)
Bron: <http://maps.google.nl>

1. INLEIDING

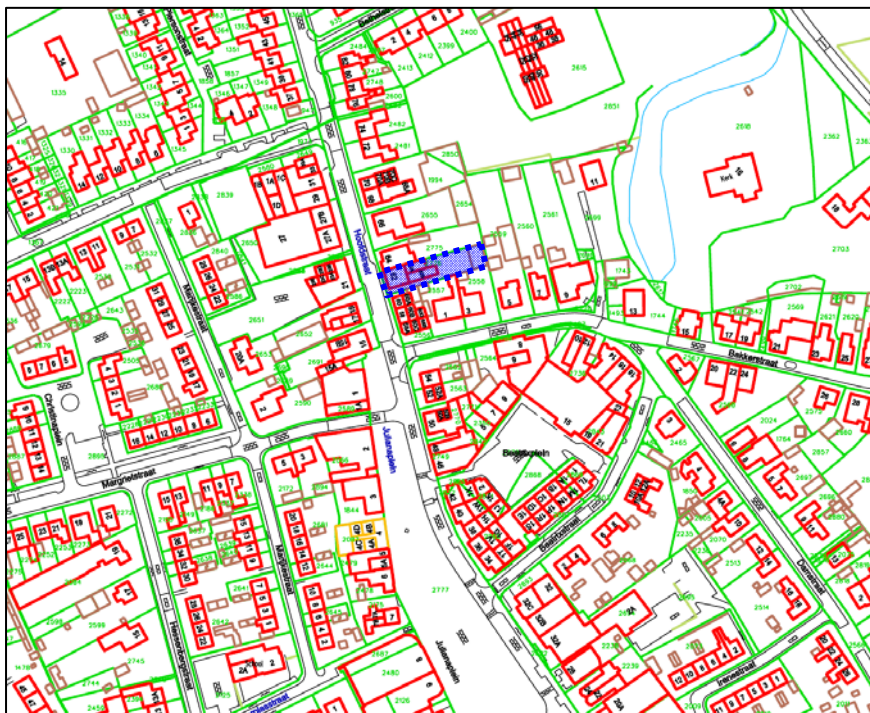
1.1. Aanleiding

In april 2009 heeft de gemeente Overbetuwe een bouwaanvraag ontvangen van de initiatiefnemer voor het verbouwen van een winkelwoonpand met een extra appartement aan de Hoofdstraat 62 in Zetten. Het betreft alleen de verbouwing van de eerste verdieping en de zolder van het pand. Beleidsmatig zijn er geen bezwaren tegen de verbouwing. Ook op het gebied van milieu zijn er geen bezwaren. De gemeente is derhalve bereid medewerking te verlenen aan dit verzoek.

Onderhavig verzoek past echter niet binnen het geldende bestemmingsplan zodat het bestemmingsplan partieel herzien moet worden ex artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro).

1.2. Ligging & begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen in de kern Zetten, gemeente Overbetuwe, aan de oostzijde van de Hoofdstraat, net iets ten noorden van de hoek met d3e Bakkerstraat. Het perceel staat kadastraal bekend als gemeente Zetten, sectie B, nr. 2776.



Globale begrenzing plangebied (blauwe omkadering)

1.3. Geldend bestemmingsplan

De gronden binnen het plangebied zijn opgenomen in het bestemmingsplan 'Kom Zetten/kom Hemmen' en hebben de bestemming 'Centrumdoeleinden'. Het betreft een globale bestemming, welke functies en voorzieningen omvat, die in een centrumgebied van een dorp als Zetten (kunnen) thuishoren, zoals winkels, woningen, horeca en zakelijke en/of maatschappelijke dienstverlening. Uitgangspunt is dat deze voorzieningen overal binnen de bestemming zijn toegestaan en derhalve ook onderling uitwisselbaar zijn. Binnen deze bestemming is het niet toegestaan om het bestaande aantal woningen uit te breiden. Het aantal woningen binnen de bestemming 'Centrumdoeleinden' is namelijk beperkt tot het op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpplan bestaande aantal. Derhalve zal het bestemmingsplan ex artikel 3.1 Wro partieel herzien moeten worden om het toe te voegen appartement op de planlocatie mogelijk te maken.

1.4. Leeswijzer

Het bestemmingsplan is als volgt opgebouwd:

- In hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie beschreven;
- In hoofdstuk 3 volgt vervolgens een beschrijving van het beleidskader dat van toepassing is op het bestemmingsplan;
- In hoofdstuk 4 wordt het bouwplan beschreven evenals de parkeerbehoefte;
- In hoofdstuk 5 worden de relevante milieu- en omgevingsaspecten behandeld;
- In hoofdstuk 6 volgt de beschrijving van het juridische deel van het plan;
- In hoofdstuk 7 komt de economische uitvoerbaarheid aan bod;
- In hoofdstuk 8 tenslotte worden de resultaten uit overleg en inspraak besproken en behandeld.

2. BESTAANDE SITUATIE

In dit hoofdstuk wordt de bestaande situatie in het plangebied beschreven.

2.1. Ruimtelijke structuur

Zetten is ontstaan op de Settense Woerd, een gebied dat wordt begrensd door de Kerkstraat, de Hoofdstraat en de Bakkerstraat.

De bebouwing langs en rond de Hoofdstraat, de Bakkerstraat en de Kerkstraat vormt het centrumgebied van Zetten. Op verschillende plekken wordt hier nog karakteristieke bebouwing aangetroffen. De Gereformeerde kerk, de Nederlands Hervormde kerk, het Sociaal Cultureel Centrum De Wanmolen en de Vluchtheuvelkerk zijn daarbij gebouwen die de centrumfunctie van het gebied versterken. De drie kruispunten van bovengenoemde wegen hebben een markant karakter door hun inrichting en/of de aangrenzende bebouwing.

Langs het noordelijk deel van de Hoofdstraat en langs het Julianaplein bevindt zich de winkelconcentratie van Zetten. Aan het Julianaplein bevinden zich allerlei commerciële en openbare functies als horeca, banken, supermarkt en andere winkels. Op het Julianaplein wordt ook geparkeerd. Langs een aantal zijstraten bevinden zich nog meer winkels.

Het bebouwingsbeeld is overwegend kleinschalig en bestaat veelal uit halfvrijstaande en vrijstaande panden van maximaal twee bouwlagen met een kap. Langs de invalsweg komt een combinatie van woningen en bedrijfspanden voor. De vormgeving is overwegend eenvoudig en sober. Vaak met de topgevel naar de weg gericht. Op de begane grond bevinden zich soms winkels of andere functies ten behoeve waarvan glazen puien zijn aangebracht. De invalsweg wordt omzoomd door hoge bomen.

2.2. Functionele structuur

Het plangebied is gelegen in het centrum van Zetten waar een mix van winkels, woningen en zakelijke dienstverlening voorkomt. Het pand aan de Hoofdstraat 62 is in gebruik als winkel-woonhuis. De ruimte boven de winkel is nu in gebruik als kantoor en appartement.

3. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk worden kort de ruimtelijk relevante beleidskaders beschreven waarbinnen de ruimtelijke ontwikkeling zijn plek krijgt.

3.1. Rijksbeleid

Op 1 juli 2008 is de fundamentele herziening van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) in werking getreden, de zogenaamde Wet ruimtelijke ordening (Wro). De wetwijziging zorgt voor een duidelijke taakverdeling tussen de overheden waarbij ruimtelijke beleidsplannen van rijk, provincie en gemeenten in hoge mate verticaal op elkaar zijn afgestemd. In de Wro is de sturingsfilosofie dat elke overheid op basis van de eigen verantwoordelijkheid en de daarbij behorende instrumenten vooral proactief optreedt ter realisering van haar eigen ruimtelijk beleid. Hiertoe stelt elke overheidslaag een structuurvisie vast. De Nota ruimte en het Streekplan worden aangemerkt als structuurvisie in het kader van de Wro.

Nota Ruimte

Hoofddoel van het nationale ruimtelijke beleid is om ruimte te scheppen voor verschillende ruimtevragende functies. Het beperkte oppervlak dat Nederland ter beschikking staat, maakt het nodig dit op een efficiënte en duurzame wijze te doen en niet alleen in kwantitatieve, maar ook in kwalitatieve zin. Bundeling van verstedelijking is een beleidsstrategie die het Rijk hanteert. Er wordt op deze manier optimaal gebruik gemaakt van de ruimte die in het bestaande bebouwde gebied aanwezig is. Onderhavig plan voor de realisatie van 1 appartement boven een winkel in bestaand bebouwd gebied past binnen deze strategie.

3.2. Provinciaal beleid

Zoals hierboven aangegeven wordt het streekplan aangemerkt als structuurvisie in het kader van de Wro. De provincie ziet er op toe dat bestemmingsplannen ook inderdaad worden vastgesteld conform hun beleid, waarbij zij een reactieve rol vervult. Een en ander vraagt om een nadere vertaling van het streekplanbeleid. Die vertaling is neergelegd in de Wro-agenda. De Wro-agenda beoogt een kader te bieden voor de toepassing van nieuwe instrumenten en duidelijkheid te bieden waar dit al kan. In deze agenda, die het bestaande beleid en de gedragslijn "Gelderland en de nieuwe Wro" als uitgangspunt heeft, wordt beschreven welke instrumenten toegepast (kunnen) worden voor het verwezenlijken van provinciale doelen. De nieuwe wet verandert vrijwel niets aan de inhoud van het Streekplan 'Gelderland 2005', tenzij de agenda dit aangeeft. Voor onderhavig plangebied heeft de agenda geen consequenties bovenop het streekplanbeleid.

Streekplan Gelderland

Op 29 juni 2005 is het streekplan door de provincie Gelderland vastgesteld. In het document wordt de Nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur uit de Nota Ruimte, als centraal element aangehouden voor de ontwikkeling van de Provinciale Ruimtelijke Hoofdstructuur. De provincie wil de ruimtelijke kwaliteit van haar grondgebied versterken door in te zetten op de kenmerken en waarden die de provincie van belang acht. Het gaat om natuur en water, maar ook de ruimtelijke ontwikkelingen van stedelijke functies en infrastructuur. Oftewel, de provincie zal zich sterk maken voor het 'groenblauwe raamwerk' en het 'rode raamwerk'. De overige gebieden behoren tot het multifunctioneel gebied waar gemeenten, in regionaal verband, een grotere rol in toegewezen krijgen.

De gemeente Overbetuwe behoort tot de Stadsregio Arnhem - Nijmegen. Deze regio beschikt over een stedelijke dynamiek door onder andere de ligging aan een aantal belangrijke internationale hoofdverbindingen. De provincie heeft, mede op basis van het Regionaal Plan 2005 - 2020 van de Stadsregio, voor deze regio een aantal specifieke identiteitsbepalende ruimtelijke en sociaal-culturele kenmerken vastgelegd. Hiermee dient rekening gehouden te worden bij nadere invulling van gebiedsgerichte opgaven.

Specifieke identiteitsbepalende kenmerken die betrekking hebben op de gebiedsgerichte opgave voor het plangebied zijn:

- De structuur van het landschap in relatie tot het stedelijke gebied en de transportstromen;
- De grote culturele variëteit en diversiteit van de regio;
- De unieke en karakteristieke ligging van de regio tussen twee stuwwalcomplexen en de ligging aan twee Europese rivieren (Rijn en Maas);
- Het rijke aanwezige cultuurhistorische en archeologische erfgoed.

De ligging van de gemeente Overbetuwe tussen de steden Arnhem en Nijmegen zorgt, voornamelijk voor het oostelijk deel van de gemeente, voor druk op de stedelijke ontwikkeling. In het Regionaal Plan is de ontwikkeling van deze hoek van de regio nader geconcretiseerd.

Een van de aandachtspunten voor de verdere ontwikkeling van de Stadsregio tot stedelijk netwerk is stedelijke transformatie, met als doel door een gerichte kwaliteitsimpuls in het bestaand stedelijk gebied de Stadsregio verder te ontwikkelen als een aantrekkelijke regio voor huishoudens, bedrijven en bezoekers.

Ter versterking van het rode raamwerk wordt in beginsel gekozen voor het beter, efficiënter en hoogwaardiger benutten van het bestaand stedelijk gebied, de reeds geplande uitbreidingen en de meest kansrijke knooppunten.

Onderhavige ontwikkeling past binnen dit beleid.

3.3. Regionaal beleid

Regionaal Plan 2005 - 2020

Het Regionaal Plan is de opvolger van het Regionaal Structuurplan 1995-2015 voor de periode 2005-2020. Het regionaal plan zet zich breder in op regionale thema's om de internationale positie van de Stadsregio Arnhem-Nijmegen te versterken. Transformatie van het bestaande staat centraal in het Regionaal Plan. Deze opgave van transformatie kan op drie manieren betekenis geven aan de regionale ontwikkeling:

1. Ten eerste is transformatie gericht op herstructurering om een kwaliteitsimpuls te realiseren in specifieke verouderde gebieden;
2. Ten tweede staat transformatie voor intensivering van de huidige functies gericht op nieuwe functiecombinaties en meervoudig ruimtegebruik;
3. Tenslotte leidt transformatie ook tot functieverandering, waarbij in onbruik geraakte terreinen worden herontwikkeld en de huidige functie wordt ingewisseld voor nieuwe bestemmingen.

Het realiseren van een extra appartement boven en bestaand winkelpand past binnen dit beleid.

3.4. Gemeentelijk beleid

Kadernota 'Visie op ruimte'

De Kadernota 'Visie op Ruimte' (vastgesteld op 15 januari 2004) vormt een belangrijk onderdeel van het ruimtelijke beleid van de gemeente. Deze gemeentelijke nota beschrijft, binnen een landschappelijk en stedenbouwkundig kader, locaties waar mogelijkheden bestaan voor nieuwe ontwikkelingen. Op basis van criteria wordt voor elke locatie het gewenste doel geschetst; woongebied, bedrijfsterrein of intensieve recreatie.

Binnen de gemeente Overbetuwe wordt, voordat uitbreiding voor woningbouw aan de orde komt, eerst gezocht naar mogelijkheden voor inbreiding binnen de bestaande kernen. Hierbij wordt niet alleen gedacht aan een (her)-opvulling van onbebouwde plekken, maar moet vooral worden gedacht aan creatieve toepassingsmogelijkheden voor intensief, meervoudig en/of flexibel ruimtegebruik, geënt op de aard en schaal van de kern. De plekken die in aanmerking komen voor inbreiding zijn erg verschillend. Sommige van deze plekken zijn nooit bebouwd geweest, andere plekken komen vrij vanwege een bedrijfsverplaatsing, de sloop van een gebouw, het vrijkomen van erven van voormalige boerderijen of landarbeiderswoningen.

Onderhavige ontwikkeling past binnen het gemeentelijk beleid. Voor het plangebied is geen specifiek ander beleid van toepassing.

Volkshuisvesting

Op het gebied van volkshuisvesting zijn er geen bezwaren tegen het plan. Het geplande appartement past binnen het centrum van Zetten en de oppervlakte van het appartement voldoet aan de norm uit de Woonvisie.

3.5. Conclusie beleid

Onderhavig initiatief is passend binnen het geldende beleidskader. Overigens wordt de verbouwing gerealiseerd binnen bestaand bebouwd gebied zodat hierop van overheidswege weinig specifieke sturing gericht is.

4. PLANBESCHRIJVING

4.1. Voornemen

Het initiatief betreft de interne verbouwing van de eerste verdieping en zolder van een bestaand winkelpand aan de Hoofdstraat 62 tot appartement. De bestaande woning bij de winkel blijft hierbij gehandhaafd, zodat er binnen het betreffende perceel sprake zal zijn van twee woningen. De bestaande bouwmassa blijft gelijk. Er vindt alleen een functieverandering plaats. Door het de toevoeging van de woonfunctie binnen het centrum van Zetten verbetert bovendien de sociale veiligheid en leefbaarheid buiten de sluitingstijden van de winkels.

4.2. Verkeer & parkeren

Bij nieuwbouw hanteert de gemeente een norm van 1,8 parkeerplaats per middeldure woning. Aan de achterzijde van het pand is ruimte voor 5 parkeerplaatsen. Hiermee wordt dus ruimschoots aan de behoefte voor voldoende parkeergelegenheid voldaan.

5. MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN

5.1. Milieu

Bodem

Het initiatief betreft slechts de interne verbouwing van de ruimten boven een bestaand winkelpand. De bestaande bouwmassa blijft gelijk. Er vindt alleen een functieverandering plaats. Derhalve is geen verkennend bodemonderzoek noodzakelijk.

Geluid

Uit de beschikbare informatie blijkt dat het betreffende wegdeel ter plaatse een 30 km-zone is. Derhalve is een berekening van de akoestische gevelbelasting als gevolg van het wegverkeerslawaai niet aan de orde. De intensiteiten op dit wegdeel zijn zo laag dat ook uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening geen nader akoestisch onderzoek noodzakelijk is.

Lucht

Op 15 november 2007 is de wijziging van de 'Wet milieubeheer' in werking getreden. Deze wet vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005' en is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om:

- negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken,
- mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De paragraaf luchtkwaliteit in de 'Wet milieubeheer' voorziet ondermeer in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde,
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt, wat wil zeggen dat een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging (meer dan 1% ten opzichte van de grenswaarde),

- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat in werking treedt nadat de EU derogatie heeft verleend.

NIBM-grens woningbouwlocatie, 1% criterium:

< 500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg,
met een gelijkmatige verkeersverdeling,
< 1000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met
een gelijkmatige verkeersverdeling

Wat de uitbreiding met één woning betreft, kan gesteld worden dat de ontwikkeling 'Niet in Betekenende Mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit als gevolg van de extra verkeersaantrekkende werking. Hier komt nog bij dat de ruimte op de verdieping in de oude situatie gebruikt kon worden ten behoeve van zakelijke en/of maatschappelijke dienstverlening met een grotere verkeersaantrekkende werking.

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor onderhavig planontwikkeling.

Externe veiligheid

De risiconormen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in het "Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen" (BEVI). In dit besluit zijn milieukwaliteitseisen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. De bij het besluit behorende ministeriële regeling "Regeling Externe Veiligheid Inrichtingen" (REVI) werkt de afstanden, de referentiepunten en de wijze van berekenen van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico verder uit ter uitvoering van het BEVI. Op 3 april 2007 is de Regeling tot wijziging van de REVI gepubliceerd. De wijziging is op 1 juli 2007 in werking getreden en heeft onder andere betrekking op de gewijzigde afstanden voor bestaande LPG tankstations. Daarnaast zijn de Handreiking Verantwoording Groepsrisico van VROM en de Handleiding externe veiligheid inrichtingen hulpmiddelen voor de wijze waarop volgens het BEVI met externe veiligheidsrisico's moet worden omgegaan relevant.

Het BEVI verplicht het bevoegd gezag op basis van de Wet milieubeheer om veiligheidsafstanden aan te houden tussen gevoelige objecten en risicovolle bedrijven. In het besluit zijn gevoelige objecten gedefinieerd als kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. De te realiseren appartementen zijn kwetsbare objecten.

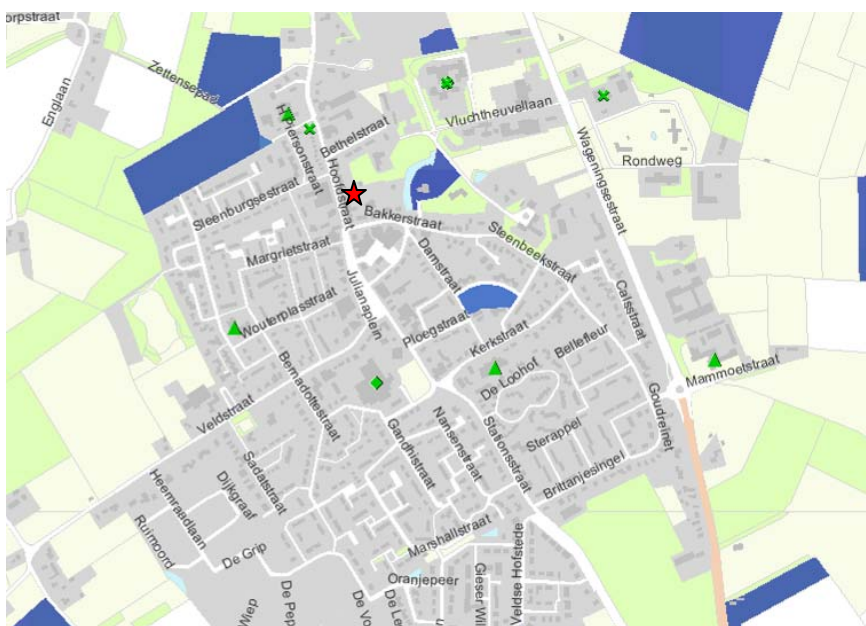
Plaatsgebonden risico (PR)

In het BEVI zijn normen opgenomen voor de kans dat één persoon buiten het inrichtingsterrein overlijdt als gevolg van een calamiteit bij het bedrijf (plaatsgebonden risico).

Groepsrisico (GR)

In het Bevi zijn normen opgenomen voor de kans dat meerdere personen buiten het inrichtingsterrein overlijden als gevolg van een calamiteit bij het bedrijf (groepsrisico). Voor het groepsrisico wordt een oriëntatiewaarde gegeven en geldt voor nieuwe situaties een verantwoordingsplicht voor het bevoegd gezag.

Om de risico's ter plaatse van het plangebied te achterhalen is de provinciale risicokaart geraadpleegd. Het plangebied is gelegen in een bestaande woonomgeving. Op onderstaande uitsnede van de risicokaart zijn geen risicovolle inrichtingen te zien.



Uitsnede risicokaart met globale aanduiding plangebied (rode ster)

Tevens is de Risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen (Ministerie van Verkeer en Waterstaat - Adviesdienst Verkeer en Vervoer (RWS – Avv), Aviv, d.d. maart 2003) geraadpleegd. Het plangebied ligt niet aan een transportroute voor gevaarlijke stoffen.

Ook is de Risicoatlas spoor (Ministerie van Verkeer en Waterstaat, Rws-Avv, DHV Milieu & Infrastructuur, d.d. 13 juni 2001) geraadpleegd. Het plangebied ligt niet aan een transportroute voor gevaarlijke stoffen.

Er zijn geen hoogspanningsleidingen en buisleidingen in en direct om het plangebied aanwezig.

Derhalve kan geconcludeerd worden dat er geen belemmeringen voor het aspect externe veiligheid zijn.

Bedrijven & milieuzonering

Er zijn geen bedrijven in de directe omgeving van het plangebied gelegen die een dermate grote milieubelasting geven dat ze van invloed zijn voor onderhavige ontwikkeling.

Derhalve vormt het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering voor onderhavige planontwikkeling.

5.2. Waterhuishouding

Met het oog op de verwachte toename van de neerslag, veranderend landgebruik, de bodemdaling en de zeespiegelstijging wordt het belang om snel te zoeken naar oplossingen voor de waterproblematiek benadrukt. De oplossingen liggen in de lijn van de drietrapsstrategie “vasthouden-bergen-afvoeren” (watertrits).

Bij alle bouwplannen dient gestreefd te worden naar een scheiding van vuil water en (schoon) regenwater (afkoppeling). Bij de inrichting, het bouwen en het beheer worden zo min mogelijk vervuilende stoffen toegevoegd aan de bodem en het grond- en oppervlaktewatersysteem.

Bij een toename van het bestaande verhard oppervlak (bebouwing, bestrating, e.d.) dient het overtollige water overeenkomstig de hierboven genoemde watertrits te worden gehanteerd (stand-still beginsel). Indien in het stedelijk gebied het verhard oppervlak toeneemt met meer dan 500 m² dient compensatie in het kader van waterberging plaats te vinden. Omdat het een interne verbouwing betreft blijft het verhard oppervlak gelijk. Derhalve is geen nadere compensatie noodzakelijk.

5.3. Archeologie

Het initiatief betreft slechts de interne verbouwing van de eerste verdieping van een bestaand winkelpand. De bestaande bouwmassa blijft gelijk. Er vindt alleen een functieverandering plaats. Derhalve is geen nader archeologisch onderzoek noodzakelijk.

5.4. Flora & fauna

Het initiatief betreft slechts de interne verbouwing van de eerste verdieping van een bestaand winkelpand. De bestaande flora- en fauna in het plangebied en de directe omgeving ervan wordt niet aangetast. Derhalve is geen nader natuurwaardenonderzoek noodzakelijk.

5.5. Leidingen

In het plangebied zijn geen leidingen gelegen met een planologisch relevante beschermingszone, noch overlapt een beschermingszone van een planologisch relevante leiding het plangebied.

6. JURIDISCH PLAN

De beleidsdoelstellingen zijn juridisch vertaald in de regels en de bijbehorende verbeelding (plankaart).

Het juridisch bindend deel van het bestemmingsplan bestaat uit de regels en de verbeelding (plankaart) tezamen. Binnen de verbeelding is de grens van het bestemmingsplangebied aangegeven. Binnen die grens zijn de verschillende bestemmingen weergegeven. Voorts zijn aanduidingen opgenomen, waarnaar in de regels wordt verwezen.

De regels zijn opgebouwd als volgt:

Hoofdstuk 1 bevat de begripsbepalingen en een bepaling over de manier waarop de in het plan genoemde maten zijn bepaald;

Hoofdstuk 2 bevat de regeling van de afzonderlijke bestemming;

Hoofdstuk 3 bevat een aantal algemene en aanvullende bepalingen, waaronder algemene ontheffingsbevoegdheden en een gebruiksbepaling.

Hoofdstuk 4 tenslotte bevat overgangsbepalingen en de slotbepaling waarin de titel van het bestemmingsplan is opgenomen.

Bebouwing algemeen

Er wordt in het bestemmingsplan onderscheid gemaakt tussen gebouwen en andere bouwwerken (bouwwerken geen gebouwen zijnde) en hoofd- en bijgebouwen.

De situering van gebouwen is vastgelegd binnen het bouwvlak, met dien verstande dat ondergeschikte bouwdelen beperkt hierbuiten mogelijk zijn.

6.1. Bestemmingsregels

Artikel 3 Centrum

De gronden zijn onderdeel van het centrum van Zetten. In aansluiting op het hiervoor geldende plan is de planlocatie bestemd voor 'Centrum'.

Binnen deze bestemming zijn de gronden bestemd voor detailhandel, horeca, dienstverlening, wonen, nutsvoorzieningen en verblijfsgebied, met de hierbij behorende voorzieningen.

Wonen is uitsluitend op de verdieping toegestaan en de overig genoemde functies op de begane grond, waarbij ten aanzien van de horecafunctie uitsluitend lichte vormen van horeca, die aansluiten bij de winkelvoorzieningen, zijn toegestaan.

Binnen de woningen zijn huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit toegestaan. Publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis zijn via de gebruiksbepaling uitgesloten.

In de regels is de maatvoering voor gebouwen en bouwwerken geen gebouwen opgenomen. Via een ontheffing kan van de maatvoering voor bouwwerken geen gebouwen zijnde worden afgeweken.

6.2. Algemene regels

Anti-dubbelregel

Met de anti-dubbelregel wordt geregeld dat grond die reeds eerder bij een verleende bouwvergunning of een mededeling op een meldingsplichtig bouwwerk is meegenomen niet nog eens bij de verlening van een nieuwe bouwvergunning of het doen van een mededeling mag worden meegenomen. Dit betreft een algemene bepaling die standaard in bestemmingsplannen wordt opgenomen.

Algemene ontheffingsregels

Op grond van een algemene ontheffing kunnen burgemeester en wethouders toestaan dat kan worden afgeweken van de voorgeschreven goothoogte, (bouw)hoogte, oppervlakte, inhoud en afstand van bouwwerken, dan wel een voorgeschreven bebouwingspercentage (maximaal 10 %). Voorts kan worden afgeweken van de in het plan opgenomen bouwgrenzen en overige aanduidingen in het horizontale vlak op de verbeelding.

Algemene procedureregels

In dit artikel staan de procedureregels vermeld die moeten worden doorlopen alvorens tot het verlenen van ontheffing mag worden overgegaan. Dit betreft slechts het traject voor zover dit bij de gemeente gevolgd moet worden. Het vervolgtraject in geval van bezwaar en hoger beroep is hier dus niet opgenomen. Op deze plaats wordt volstaan met de opmerking dat de beslissing omtrent het verlenen of weigeren van ontheffing ingevolge de Algemene wet bestuursrecht in eerste instantie via de rechtbank dient te worden aangevochten.

6.3. Overgangsregels en slotregel

De overgangsregels gelden voor bestaande zaken en rechten die niet in overeenstemming zijn met de overige regelingen in het bestemmingsplan en mits deze niet strijdig zijn met het voorheen geldende bestemmingsplan met inbegrip van de hierin opgenomen overgangsbepaling.

Op grond van deze regeling mag bebouwing gedeeltelijk worden vernieuwd en veranderd, en met een ontheffing worden uitgebreid met ten hoogste 10% van de oppervlakte en/of de inhoud, die bestond op het moment dat het plan in werking is getreden. Daarnaast mag na een calamiteit ter plaatse worden herbouwd, mits de bouwaanvraag binnen 2 jaar na de calamiteit is ingediend.

Het gebruik van de grond en/of opstallen, dat strijdig is met het plan op het tijdstip waarop het plan in werking is getreden, mag niet worden veranderd, tenzij met de verandering het gebruik naar aard en omvang wordt verkleind. Indien het strijdig gebruik, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, langer dan een jaar is onderbroken, mag

dit gebruik niet worden hervat. Daarnaast is gebruik dat strijdig is met de in het vorige bestemmingsplan aangewezen bestemming, wanneer van dit strijdige gebruik sprake was op het tijdstip dat het vorige bestemmingsplan rechtskracht heeft verkregen, niet toegestaan.

In de slotregel is de citeertitel van het bestemmingsplan vermeld.

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De realisering en de kosten voor deze planherziening zijn voor rekening van de initiatiefnemer en worden op basis van de Legesverordening doorberekend aan de initiatiefnemer. Derhalve heeft de planherziening geen financiële consequenties voor de gemeente.

8. MAATSCHAPPELIJKE AANVAARDBAARHEID

8.1. Overleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat de gemeente bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling overleg moeten plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Omdat het kleinschalige ontwikkeling in bestaand bebouwd gebied betreft is besloten geen vooroverleg te plegen.

8.2. Zienswijzen

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht in het kader van de zienswijzen vanaf **PM** gedurende zes weken voor een ieder ter visie gelegen.

Er zijn wel/geen zienswijzen kenbaar gemaakt.

GEMEENTE OVERBETUWE

Bestemmingsplan Hoofdstraat 62, Zetten

Regels

Inhoud

Hoofdstuk 1 Inleidende regels	3
Artikel 1 Begrippen	3
Artikel 2 Wijze van meten	6
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	7
Artikel 3 Centrum	7
Hoofdstuk 3 Algemene regels	10
Artikel 4 Anti-dubbeltelbepaling	10
Artikel 5 Algemene ontheffingsregels	10
Artikel 6 Algemene procedureregels	10
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	11
Artikel 7 Overgangsrecht	11
Artikel 8 Slotregel	12

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Hoofdstraat 62, Zetten van de gemeente Overbetuwe

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1734.0070ZTTNhoofdstr62-ONT1 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen);

1.3 aanduiding:

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

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 bebouwing:

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

1.6 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.7 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.8 bouwen:

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

1.9 bouwlaag:

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

1.10 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.11 bouwperceel:

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

1.12 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.13 bouwvlak:

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

1.14 bouwwerk:

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

1.15 buitenopslag:

buiten gebouwen opslaan van materialen, al dan niet ten behoeve van de bedrijfsuitoefening, anders dan de uitstalling ter verkoop;

1.16 bijgebouw:

een vrijstaand gebouw, dat door zijn, functie, situering en/of afmetingen ondergeschikt is aan dat op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;

1.17 dienstverlening:

dienstverlening door een bedrijf met uitsluitend of in hoofdzaak een verzorgende taak met een publieksgerichte functie zoals wasserette, kapsalon, schoonheidssalon, autorijsschool, videotheek, uitzendbureau, reisbureau, bank, postkantoor, telefoon-/telegraaf-/telexdienst, makelaarskantoor, fotoatelier (inclusief ontwikkelen), kopieerservicebedrijf, schoenreparatiebedrijf, reparatiebedrijf voor muziekinstrumenten, cateringbedrijf, alsmede naar aard en uitstraling overeenkomstige bedrijven;

1.18 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit en waarbij een showroom en/of verkoopruimte ter plaatse aanwezig is; horeca-activiteiten zijn hieronder niet begrepen;

1.19 gebouw:

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

1.20 hoofdgebouw:

een gedeelte van een gebouw, exclusief aan- en uitbouwen, dat door zijn situering en/of afmetingen als belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel is aan te merken;

1.21 ondergeschikte bouwdelen:

bouwdelen van beperkte afmetingen, die buiten het gebouw uitsteken, zoals schoorstenen, windvanen, dakoverstekken, balkons en liftschachten;

1.22 peil:

- a. voor *bebouwing in geaccidenteerd terrein* voor zover de bebouwing met de gevel is gericht naar het openbare gebied waarop het bouwperceel ontsloten wordt (de dijk) en is gesitueerd op of binnen een afstand van 3 m uit de grens met het openbare gebied: 35 cm boven de kruin van de dijk;
- b. voor *overige bebouwing in geaccidenteerd terrein*: de bestaande gemiddelde hoogte van het terrein op het punt waar deze direct grenst aan de gevel welke is gericht naar het openbare gebied waarop het bouwperceel ontsloten wordt;

- c. voor *gebouwen op een perceel in niet geaccidenteerd terrein, waarvan de hoofdtoegang aan een weg grenst*, mits het gebouw op een afstand van niet meer dan 20 m van die weg is gelegen: 35 cm boven de kruin van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- d. in *andere gevallen bij gebouwen op een perceel in niet geaccidenteerd terrein*: de gemiddelde hoogte van het terrein op het punt waar dit direct grenst aan de gevel die is gericht naar het openbare gebied waarop het bouwperceel ontsloten wordt;
- e. voor *overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde*: de gemiddelde hoogte van het aansluitende terrein;

1.23 seksinrichting:

een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in omvang als zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in elk geval verstaan: een (raam)prostitutiebedrijf, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater, een parenclub of een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.24 verblijfsdoeleinden:

gronden waarbij de nadruk ligt op het verblijf van personen in het openbaar gebied en die tevens een verkeersfunctie hebben;

1.25 verdieping(en):

de bouwlaag respectievelijk bouwlagen die boven de begane grondbouwlaag gelegen is/zijn;

1.26 Wet milieubeheer:

Wet van 13 juni 1979, Stb. 442, houdende regelen met betrekking tot een aantal algemene onderwerpen op het gebied van de milieuhygiëne, zoals deze luidde op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan;

1.27 woning:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de goothoogte van een bouwwerk:

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

2.2 de inhoud van een bouwwerk:

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

2.3 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Centrum

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Algemene bestemmingsomschrijving

De voor Centrum aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel;
 - b. horeca;
 - c. dienstverlening;
 - d. wonen;
 - e. nutsvoorzieningen;
 - f. aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- één en ander met de daarbij behorende voorzieningen, waaronder parkeervoorzieningen.

3.1.2 Nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving

In het onderstaande is een nadere detaillering opgenomen van het bepaalde in 3.1.1

a Detailhandel

Detailhandel is uitsluitend toegestaan in de begane grondbouwlaag.

b Horeca

Voor horeca geldt het volgende:

- a. deze functie is uitsluitend toegestaan in de begane grondbouwlaag;
- b. het betreft uitsluitend vormen van horeca-activiteiten die qua exploitatievorm aansluiten bij winkelvoorzieningen, waar naast kleinere etenswaren in hoofdzaak alcoholvrije dranken worden verstrekt, en waarvan de exploitatie overwegend tijdens winkeltijden plaatsvindt, zoals een lunchroom, broodjeszaak en een ijssalon.

c Dienstverlening

Dienstverlening is uitsluitend toegestaan in de begane grondbouwlaag.

d Wonen

Wonen is uitsluitend toegestaan op de verdiepingen, waarbij maximaal 2 woningen in de vorm van appartementen zijn toegestaan, met dien verstande dat toegangen naar en bergingen bij de bovenwoningen tevens in de begane grondbouwlaag zijn toegestaan.

e Nutsvoorzieningen

Nutsvoorzieningen mogen worden gerealiseerd als geïntegreerd onderdeel van gebouwen en uitsluitend op de begane grond.

f Aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit

Binnen deze bestemming is gebruik van een deel van de woning ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning, met een maximum van 50 m² mag worden gebruikt voor aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- b. degene die de activiteiten in de woning of het bijgebouw zal uitvoeren, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
- c. het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse;
- d. de activiteit dient qua aard, omvang en uitstraling te passen in een woonomgeving;

- e. activiteiten die vergunningplichtig zijn krachtens de Wet milieubeheer zijn niet toegestaan;
- f. er mag geen detailhandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de activiteit.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op de gronden als bedoeld in 3.1 zijn uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan die ten dienste staan van deze bestemming.

3.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd, met dien verstande dat ondergeschikte bouwdelen, zoals goten, dakoverstekken e.d. tot een diepte van maximaal 0,50 m in het horizontale vlak, buiten het bouwvlak mogen worden gesitueerd;
- b. de goot- en bouwhoogte in meters van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan met de aanduiding "maximale goot- en bouwhoogte (m)" is aangegeven;
- c. de goothoogte en de bouwhoogte van bijgebouwen mag maximaal respectievelijk 3 en 6 m bedragen;
- d. de inhoud van woningen mag maximaal 600 m³ bedragen.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 3 m.

3.3 Ontheffing van de bouwregels

3.3.1 Ontheffing hogere bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 3.2.3, teneinde hogere bouwwerken, geen gebouwen zijnde toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 6 m;
- b. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- c. de ontheffing niet leidt tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik in de zin van artikel 7.10 Wro wordt in ieder geval begrepen het gebruik van de gronden en/of opstallen binnen deze bestemming ten behoeve van:

- a. het gebruik van ruimten binnen een woning en/of bijgebouwen voor de uitoefening van een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis;
- b. buitenpandige opslag;

- c. het gebruik van de in de bestemmingen aangegeven gronden en de daarop voorkomende bouwwerken c.q. gebouwen of delen daarvan ten behoeve van een seksinrichting.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 4 Anti-dubbeltelbepaling

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 5 Algemene ontheffingsregels

5.1 Maatvoering

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in het plan voor het afwijken van de voorgeschreven goothoogte, (bouw)hoogte, oppervlakte, inhoud en afstand van bouwwerken, dan wel een voorgeschreven bebouwingspercentage, eventueel met overschrijding van de bouwgrenzen, mits de afwijking niet meer bedraagt dan 10% van de in deze regels voorgeschreven afmetingen en afstanden.

5.2 Bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen om bij de uitvoering van het plan af te wijken van bestemmingsgrenzen, bouwgrenzen en overige aanduidingen in het horizontale vlak op de verbeelding, indien en voor zover afwijking noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein en er geen dringende reden zijn die zich tegen de afwijking verzetten, mits de afwijking ten opzichte van hetgeen is aangegeven niet meer dan 2,5 m bedraagt.

Artikel 6 Algemene procedureregels

Bij het verlenen van ontheffing overeenkomstig een in dit plan opgenomen ontheffingsbepaling nemen burgemeester en wethouders het bepaalde in afdeling 3.4 Awb acht.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 7 Overgangsrecht

7.1 Overgangsrecht bouwwerken

7.1.1 Algemeen

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

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

7.1.2 Ontheffing

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van het bepaalde in 7.1.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 7.1.1 met maximaal 10 %.

7.1.3 Uitzondering

Het bepaalde in 7.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

7.2 Overgangsrecht gebruik

7.2.1 Algemeen

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

7.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 7.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

7.2.3 Onderbroken gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in 7.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

7.2.4 Uitzondering

Het bepaalde in 7.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 8 Slotregel

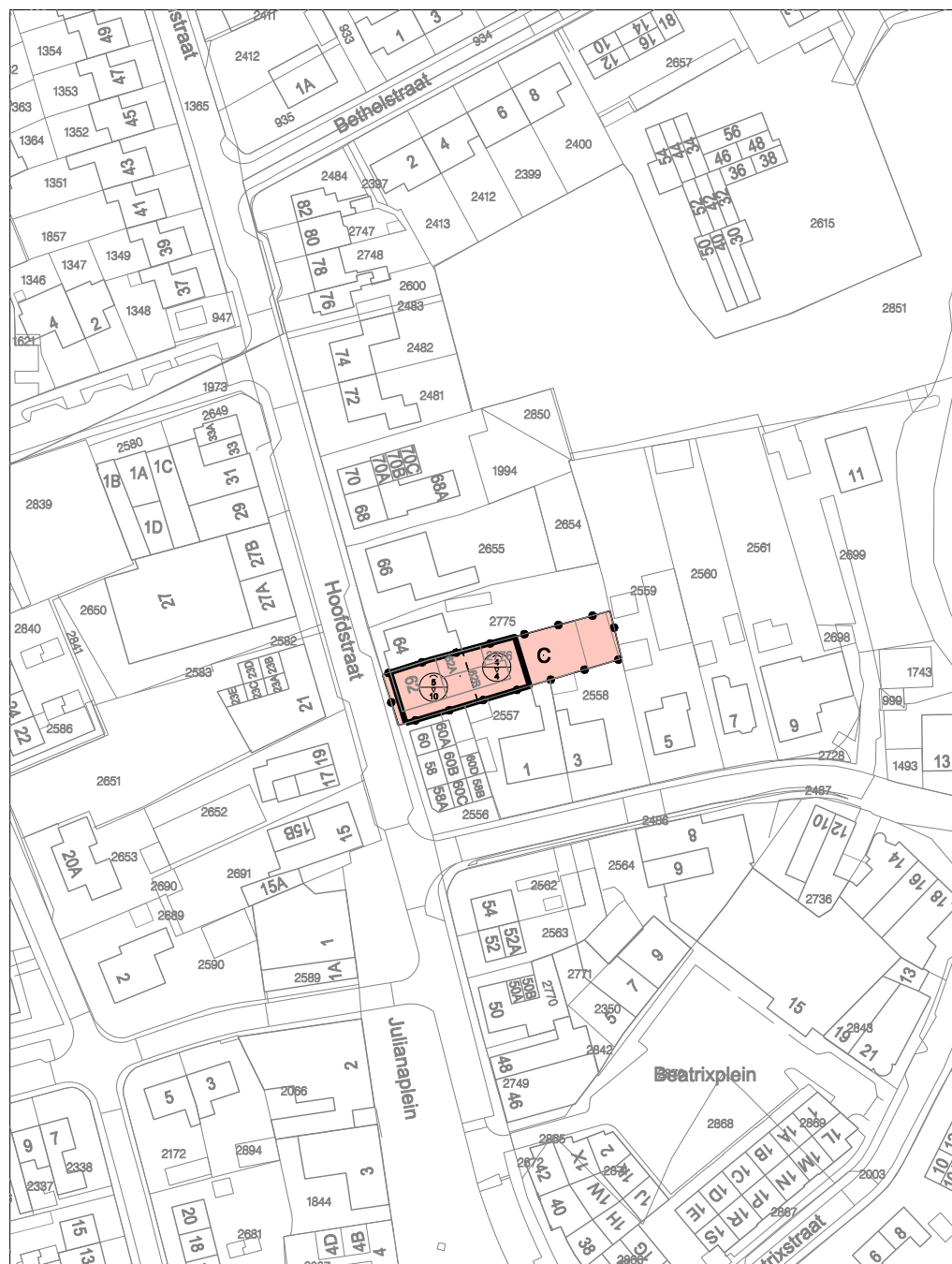
Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Hoofdstraat 62, Zetten.

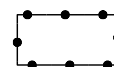
GEMEENTE OVERBETUWE

Bestemmingsplan Hoofdstraat 62, Zetten

Verbeelding



PLANGEBIED



PLANGEBIED

BESTEMMINGEN

bestemmingen

ART. 3



Centrum

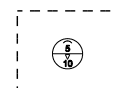
AANDUIDINGEN

bouwvlak



bouwvlak

maatvoering



maximale goot- en bouwhoogte (m)

VERKLARINGEN



bestemmingsgrens



ondergrond



STARTDATUM 04-2009
 BEPRAAK
 1e TERVIBE
 VERTRELLING
 2e TERVIBE
 OORDEELING
 FORMAAT 42 x 30
 PG-CODE 003-101
 GEPLAT 28-10-2009
 REF. TEK. 10

GEMEENTE OVERBETUWE

Bestemmingsplan Hoofdstraat 62, Zetten

ontwerp

verbeelding

NL.IMRO.1734.0070ZTTNHOOFDSTRAAT62-ONT1

SCHAAL 1:1000

28-10-2009

POUDEROYEN
 compagnons

vormgeving van stad en land bv