



Oosterhout, De Hoge Hofstraat (2 Hofjes)

Bestemmingsplan Oosterhout, De Hoge
Hofstraat (2 Hofjes)

Gemeente Overbetuwe

Status: Ontwerp

Datum: Maart 2014

IMRO-Idn: NL.IMRO.1734.0180OOSThogehofstr-ONTD

gemeente **Overbetuwe**



Oosterhout, De Hoge Hofstraat (2 Hofjes)

Datum

Maart 2014

Correspondentieadres

Postbus 11
6662 AA ELST

Telefoon

0481 362 300

E-Mailadres

Info@Overbetuwe.nl

Oosterhout, De Hoge Hofstraat (2 hofjes)

Bestemmingsplan

Toelichting



Oosterhout, De Hoge Hofstraat (2 Hofjes)

Bestemmingsplan Oosterhout, De Hoge Hofstraat (2 Hofjes)

Gemeente Overbetuwe

Status: Ontwerp

Datum: Maart 2014

IMRO-Idn: NL.IMRO.1734.0180OOSThogehofstr-ONTD

gemeente **Overbetuwe**



Inhoudsopgave Toelichting

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	6
1.1 Aanleiding	6
1.2 Ligging plangebied	6
1.3 Vigerend bestemmingsplan	8
1.4 Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2 Beleidskader	9
2.1 Rijksbeleid	9
2.2 Provinciaal- en regionaal beleid	10
2.3 Gemeentelijk beleid	13
Hoofdstuk 3 Milieu- en omgevingsaspecten	17
3.1 Geluid	17
3.2 Luchtkwaliteit	17
3.3 Bedrijven en milieuzonering	18
3.4 Geurhinder	18
3.5 Bodem en grondwater	19
3.6 Externe veiligheid	20
3.7 Kabels en leidingen	21
3.8 Waterparagraaf	21
3.9 Flora en Fauna	23
3.10 Archeologische waarden	24
Hoofdstuk 4 Planbeschrijving	25
4.1 Huidige situatie	25
4.2 Voorgenomen ontwikkeling	25
4.3 Verkeer en parkeren	27
Hoofdstuk 5 Beschrijving van de bestemmingen	29
5.1 Algemene opzet	29
5.2 Toelichting op de verbeelding	29
5.3 Bestemmingen op de planregels	29
Hoofdstuk 6 Financiële toelichting	32
Hoofdstuk 7 Overleg en inspraak	33
7.1 Inleiding	33
7.2 Inspraak	33
7.3 Overleg	33
7.4 Vaststellingsprocedure	33
7.5 Beroep	33
Bijlagen bij toelichting	
Bijlage 1 Akoestisch onderzoek	
Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek	
Bijlage 3 Asbest onderzoek	
Bijlage 4 Archeologisch onderzoek	

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De Woonstichting Valburg gaat investeren in de leefbaarheid in De Hoge Hofstraat en omgeving te Oosterhout. De aanleiding hiertoe is tweeledig. Enerzijds de staat van de woningen die een matige bouwkundige en energetische kwaliteit hebben. Anderzijds verandert de woonbehoefte door een groeiende groep starters en senioren. De woonwensen van deze groepen sluiten nu niet op aan het woningaanbod, zowel in kwaliteit als kwantiteit.

In De Hoge Hofstraat zullen in de nabije toekomst diverse ontwikkelingen plaatsvinden. Voorliggend bestemmingsplan ziet toe op de ontwikkeling 16 woningen gelijkmatig verdeeld over twee woonhofjes aan de zuidzijde van De Hoge Hofstraat. Deze hofjes zijn gelegen tussen De Hoge Hofstraat 3 en 13 en tussen De Hoge Hofstraat 23b en 33. Om ruimte te creëren voor deze woningen zijn de 8 (duplex)woningen in het hofje tussen De Hoge Hofstraat 23b en 33 gesloopt. De bestaande woningen in het andere hofje worden pas gesloopt als de feitelijke realisatie van dat hofje aan de orde is. De gewenste ontwikkeling past niet binnen het vigerende bestemmingsplan 'Oosterhout'. Het voorliggende bestemmingsplan 'Oosterhout, De Hoge Hofstraat (2 hofjes)' maakt de gewenste ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de zuidzijde van De Hoge Hofstraat in de kern Oosterhout en bestaat uit twee hofjes. Het eerste hofje ligt tussen De Hoge Hofstraat 23b en 33, het tweede hofje ligt tussen De Hoge Hofstraat 3 en 13. Beide hofjes worden aan weerszijden begrensd door woonpercelen. De zuidelijke grens van de hofjes wordt gevormd door woonpercelen die aan het Bloemenhof respectievelijk de Dorpsstraat liggen.

De percelen staan kadastraal bekend als gemeente Valburg, sectie L, nummer 987 (tussen De Hoge Hofstraat 23b en 33) en 986 (tussen De Hoge Hofstraat 3 en 13).

Op navolgende afbeelding is de globale ligging van het plangebied in groter verband weergegeven. Daarnaast is een gedetailleerde luchtfoto afgebeeld waarop de ligging van het plangebied in zijn nabije omgeving te zien is. De exacte begrenzing van het plangebied is ingetekend op de verbeelding van dit bestemmingsplan.



Figuur 1. Ligging plangebied (bron:maps.google.nl)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Oosterhout', vastgesteld door de gemeenteraad op 10 april 2012 en geheel onherroepelijk in werking getreden op 24 augustus 2012.

De beoogde ontwikkelingslocatie heeft in het bestemmingsplan de bestemming 'Wonen', de bestemming 'Tuin'. Daarnaast geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. Omdat de gronden de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' hebben, zijn ze tevens bestemd voor behoud en bescherming van waardevolle archeologische informatie in de bodem.

Voor het hofje tussen De Hoge Hofstraat 23b en 33 geldt dat er alleen gestapelde woningen mogen worden gerealiseerd binnen het bouwvlak. Ter plaatse van de bouwvlakken bij het hofje tussen De Hoge Hofstraat 3 en 13 mogen binnen het bouwvlak alleen twee-onder-een-kap woningen worden gerealiseerd.

De gewenste ontwikkeling voorziet in de bouw van woningen buiten het bouwvlak.

1.4 Leeswijzer

Allereerst wordt ingegaan op het beleid wat van toepassing is op onderhavige ontwikkeling. Daarna worden in hoofdstuk 3 de milieu- en omgevingsaspecten beschreven die van toepassing zijn. Het daarop volgende hoofdstuk bevat de planbeschrijving. De huidige situatie en de voorgenomen ontwikkeling komen hier aan bod. Hoofdstuk 5 bevat de juridische vertaling. Daaropvolgend wordt de financiële en economische haalbaarheid van het plan aangeduid. Afgesloten wordt met het hoofdstuk voor de te volgen procedure.

Hoofdstuk 2 Beleidskader

2.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte¹ staan de plannen van de Rijksoverheid voor ruimte en mobiliteit. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Om dit te kunnen bewerkstelligen laat het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan de decentrale overheden (provincie en gemeenten) en komt de gebruiker centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Tevens werkt het Rijk aan een eenvoudigere regelgeving. Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk.

Het Rijk blijft verantwoordelijk voor het systeem van ruimtelijke ordening. Daarnaast kan een rijksverantwoordelijkheid aan de orde zijn indien:

- een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt. Bijvoorbeeld ruimte voor militaire activiteiten en opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainports, greenports en valleys;
 - over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan. Bijvoorbeeld voor biodiversiteit, duurzame energie, watersysteemherstel of werelderfgoed;
 - een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is. Bijvoorbeeld de hoofdnetten van weg, spoor, water en energie, maar ook de bescherming van gezondheid van inwoners.
- Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):
- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
 - het verbeteren en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
 - het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Uit bovenstaande drie doelen zijn de dertien nationale belangen naar voren gekomen. Voor de regio Oost-Nederland (bestaande uit de provincies Overijssel en Gelderland) zijn de volgende opgaven van nationaal belang:

- verbeteren van de internationale achterlandverbindingen;
- versterking van de primaire waterkeringen;
- deelprogramma's Veiligheid, Zoet water en Nieuwbouw en Herstructurering van het Deltaprogramma;
- EHS, inclusief de Natura 2000-gebieden;
- hoofdenrgienetwerk (380 kV) over de grens.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en Regeling algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. De Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) is de ministeriële regeling. Deze vorm van normstelling sluit aan op de vroegere pkb's met concrete beleidsbeslissingen en beslissingen van wezenlijk belang die ook van betekenis waren voor de lagere overheden. Het besluit (eerste tranche) is vastgesteld op 22 augustus 2011 en is op 30 december 2011 in werking getreden. Op 1 oktober 2012 zijn enkele wijzigingen in werking getreden.

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte wordt bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn

geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee-tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.

Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk waarbij nationale belangen gemoeid zijn. Het Barro en Rarro hebben dan ook geen invloed op het bestemmingsplan.

Conclusie

Het initiatief speelt zich af op lokaal niveau en heeft geen duidelijk herkenbare relatie met het ruimtelijke ordeningsbeleid op nationaal niveau. Geconstateerd kan worden dat het initiatief niet conflicteert met het nationaal ruimtelijk ordeningsbeleid.

2.2 Provinciaal- en regionaal beleid

Ruimtelijke Verordening Gelderland

Gedeputeerde Staten stelden op 15 december 2010 de Ruimtelijke Verordening Gelderland vast. De verordening is op 22 januari 2011 in werking getreden. Met een ruimtelijke verordening stelt de provincie regels aan bestemmingsplannen van gemeenten. De regels in de verordening kunnen betrekking hebben op het hele provinciale grondgebied, delen of gebiedsgerichte thema's. De provincie richt zich hierbij op onderwerpen die van provinciaal belang zijn, zoals verstedelijking, natuur, nationale landschappen, water en glastuinbouw. Gemeenten krijgen op sommige terreinen meer beleidsvrijheid, terwijl ze op andere gebieden te maken krijgen met strikte provinciale richtlijnen.

De verordening legt het 'bundelingsbeleid', zoals opgenomen in de structuurvisie vast door voorschriften te geven die bepalen dat de nieuwbouw voor wonen en werken voor het overgrote deel binnen het bestaand bebouwd gebied, binnen de woningbouwcontour en de zoekrichting voor uitbreiding woningbouw van de Stadsregio Arnhem-Nijmegen en binnen de zoekzones wonen en werken plaatsvindt. Slechts een beperkt deel kan daarbuiten plaatsvinden.

Het kwalitatief woonbeleid in de verordening gaat uit van regionale woningmarkten. Aan de hand van basisdocumenten (bevolkingsprognose en woningbehoefteonderzoek) levert de provincie aan de regio's informatie over de woningbehoefte voor de komende jaren. Deze informatie over de woningbehoefte wordt per regio als indicatieve taakstelling door Gedeputeerde Staten vastgesteld in het Kwalitatief Woonprogramma. De provincie wil bereiken dat gemeenten in een regio gezamenlijk de regionale indicatieve taakstelling uitvoeren. Daartoe is het nodig dat zij gezamenlijk tot een onderlinge verdeling komen van:

1. het aantal woningen dat per gemeente wordt gerealiseerd;
2. de differentiatie over de verschillende kwalitatieve thema's per gemeente;
3. de fasering, dat wil zeggen wanneer worden bepaalde woningen opgeleverd.

Structuurvisie ruimtelijke ordening

Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 heeft het streekplan Gelderland 2005 de status van structuurvisie gekregen. De inhoud van het streekplan blijft voor de provincie de basis voor haar eigen optreden in de ruimtelijke ordening. Gemeenten krijgen een grotere eigen verantwoordelijkheid in het afhandelen van hun lokale zaken.

Op provinciaal niveau richt men zich op kenmerken en waarden die van provinciaal belang worden geacht. Deze kenmerken en waarden zijn: natuur en water in het 'groenblauw raamwerk', en ruimtelijke ontwikkelingen in het 'rode raamwerk' van stedelijke functies en infrastructuur. De rest van de provincie,

het 'multifunctioneel gebied', wordt meer dan in het verleden het domein van de gemeenten. Zij werken daarvoor samen in regionaal verband. De bemoeienis van de provincie met dit multifunctioneel gebied is beperkt.

Het multifunctioneel gebied beslaat het grootste deel van de provincie Gelderland en omvat de steden, dorpen en buurtschappen buiten de provinciaal ruimtelijke hoofdstructuur, waardevolle landschappen en het multifunctioneel platteland. Vitaliteit van de multifunctionele gebieden wordt bevorderd door planologische beleidsvrijheid voor samenwerkende gemeenten, onder andere gericht op vitale steden en dorpen. Elke regio heeft buiten een stedelijk netwerk of een regionaal centrum vele verspreid liggende steden, dorpen en buurtschappen die tezamen het voorzieningenniveau bepalen. In en bij deze bebouwde gebieden moet de regionale behoefte aan 'dorps' wonen geaccommodeerd kunnen worden, waarbij wordt gestimuleerd dat met dit ruimtelijke programma tegelijkertijd wordt geïnvesteerd in de ontwikkeling van de groene en recreatieve omgevingskwaliteit. Tevens moeten samenwerkende gemeenten zich richten op nieuwe economische dragers, waardoor werkgelegenheid buiten de landbouw wordt geboden. Deze nieuwe economische dragers kunnen vooral worden geaccommodeerd in en bij bestaande kernen en in vrijgekomen agrarische bebouwing.

Oosterhout valt op basis van de structuurvisie binnen het nationaal stedelijk netwerk 'Knooppunt Arnhem-Nijmegen' (nu Stadsregio Arnhem Nijmegen), dat binnen het Rode Raamwerk ligt. Dit deel van de provinciale ruimtelijke hoofdstructuur heeft betrekking op de hoogdynamische functies samenhangend met de hoofdinfrastructuur en intensieve vormen van ruimtegebruik, zoals stedelijke functies, intensieve vormen van recreatie/leisure, met stedelijke ontwikkeling samenhangende groenontwikkeling en intensieve agrarische teelten.

Binnen een stedelijk netwerk streeft de provincie naar een bundeling van stedelijke functies. Dit bundelingsbeleid moet bijdragen aan efficiënt ruimtegebruik en aan een versterking van draagvlak van een kwalitatief hoogwaardig voorzieningenniveau. Stedelijke netwerken moeten aantrekkelijk, sterk en goed bereikbaar zijn. In het provinciaal beleid voor stedelijke ontwikkeling wordt onderscheid gemaakt tussen bestaand bebouwd gebied en stedelijke uitbreiding. Het accent van de provinciale beleidsambities ligt op de vernieuwing en het beheer en onderhoud van bestaand bebouwd gebied. Hiervoor is het onder meer belangrijk dat het stedelijk grondgebruik wordt geïntensiveerd en geoptimaliseerd, waarbij het behoud van karakteristieke elementen en het zorgvuldig omgaan met open ruimten centraal staat. Met betrekking tot de inrichting van steden en dorpen stelt de structuurvisie dat de inrichting van een locatie in een stad, dorp, wijk/buurt zo goed mogelijk moet aansluiten bij de kwaliteiten van de locatie zelf en/of die van de directe omgeving. Dit biedt voor de bewoners en gebruikers van zo'n gebied een gevoel van herkenbaarheid, van identiteit van die plek

Conclusie

De locatie waar de woningen zijn voorzien ligt binnen de woningbouwcontour zoals bepaald in de provinciale Ruimtelijke Verordening. De voorgestane ontwikkeling betreft daarnaast de herontwikkeling van een locatie die nu al in gebruik is als wonen. Ook is het perceel al bestemd voor de functie wonen en is er dus voorzien in de mogelijkheid om op deze locatie, woningen te ontwikkelen.

Onderhavig plan past binnen de regionale afspraken die zijn gemaakt in het kader van het Kwalitatief Woonprogramma. In het Kwalitatief Woonprogramma 2010 tot en met 2019 (KWP3) zijn eind 2009 afspraken gemaakt met de Gelderse gemeenten en woningcorporaties over te bouwen woningen en de woningdifferentiatie op regionaal niveau. In het KWP3 wordt de Stadsregio een netto woningbouwprogramma opgelegd van 26.000 woningen. De gemeenten in de Stadsregio hebben nog geen verdere afspraken gemaakt over de 'binnenregionale verdeling' van het programma. Het netto woningbouwprogramma van voorliggend plan betreft 4 woningen (sloop van 12 bestaande, herbouw van 16 woningen). Hiermee voldoet het plan aan de kwalitatieve uitgangspunten van het KWP3. Gezien de geringe omvang van voorliggend plan en het feit dat er sprake is van de (her)bouw van 12 woningen én het feit dat het regionale woningbouwprogramma tot en met 2019 loopt, is het aannemelijk dat het plan ook past binnen de kwantitatieve uitgangspunten van het KWP3. Hiermee wordt voldaan aan artikel 3 van de regionale verordening. Geconcludeerd wordt dat onderhavige ontwikkeling past binnen de kaders van de Ruimtelijke Verordening Gelderland.

Regionaal Plan 2005-2020, Stadsregio Arnhem-Nijmegen

Het 'Regionaal Plan 2005-2020' is de opvolger van het 'Regionaal Structuurplan KAN 1995-2005' en is in

2006 door de Stadsregio Arnhem-Nijmegen vastgesteld met als doel bewoners, bedrijven en bezoekers aan de regio te binden door het verbeteren van condities voor 'het goede leven': het bieden van mogelijkheden voor prettig wonen en succesvol werken in een mooi, aantrekkelijk landschap en waar men zich snel en comfortabel kan verplaatsen. Het Regionaal Plan zet hiervoor de hoofdlijnen uit en biedt andere partijen aanknopingspunten om de komende jaren hieraan samen te werken.

Een voor Oosterhout relevante doelstelling uit het Regionaal Plan is de ontwikkeling van de eigenheid en de identiteit van de kern. Door binnen de kern mogelijkheden te creëren voor herinrichting van bestaande gebouwen, nieuwe functies toe te staan én kwalitatieve nieuwbouw te genereren, kan de identiteit van Oosterhout worden versterkt vanuit een duurzaam toekomstperspectief. Herstructurering en transformatie is noodzakelijk om in een aantrekkelijk dorpsklimaat te blijven voorzien en te zorgen voor sociaal-economische vitaliteit. Dat kan door te zorgen voor variatie in aanbod van woningen, voorzieningen en woonmilieus toegesneden op de woonwensen van de huidige en toekomstige inwoners. Het Regionaal Plan signaleert een grote vraag naar landelijke woonmilieus. Deze behoefte kan grotendeels worden opgevangen door inbreiding en uitbreiding van de kernen. Ruimtelijke ontwikkelingen vormen wel een bedreiging voor de ruimtelijke verscheidenheid en identiteit. Bij uitbreidingsplannen worden karakteristieke, streekeigen dorpsstructuren maar zelden als drager of inspiratiebron gebruikt. De ruimtelijke verscheidenheid en identiteit van de regio dreigen hiermee verloren te gaan. Daarom dient met uiterste zorgvuldigheid om te worden gegaan met nieuwbouw bij in- en uitbreiding van kernen.

Het Regionaal Plan signaleert een grote vraag naar landelijke woonmilieus. Deze behoefte kan grotendeels worden opgevangen door inbreiding en uitbreiding van de dorpen. Ruimtelijke ontwikkelingen vormen wel een bedreiging voor de ruimtelijke verscheidenheid en identiteit van de dorpen. Bij uitbreidingsplannen worden karakteristieke, streekeigen dorpsstructuren maar zelden als drager of inspiratiebron gebruikt. De ruimtelijke verscheidenheid en identiteit van de regio dreigt hiermee verloren te gaan. Daarom dient met uiterste zorgvuldigheid om te worden gegaan met nieuwbouw in en uitbreiding van kernen.

Conclusie

Een van de kernpunten van beleid is het behouden van de karakteristiek van de kern en duurzame (her)ontwikkeling van bestaand stedelijk gebied. De voorgenomen (her)ontwikkeling van in totaal 16 woningen kan gezien worden als het meer optimaal gebruiken van een locatie in bestaand stedelijk gebied. Geconstateerd kan worden dat het initiatief niet conflicteert met het provinciaal en regionaal ruimtelijk orderingsbeleid en zelfs bijdraagt aan de hoofduitgangspunten van beleid.

2.3 Gemeentelijk beleid

Kadernota 'Visie op ruimte'

In 2004 is door de gemeente Overbetuwe de kadernota 'Visie op ruimte' opgesteld. Deze kadernota biedt een landschappelijk en stedenbouwkundig kader, de criteria die de geschiktheid en beperkingen van gebieden voor verschillende vormen van grondgebruik aangeven en een handleiding voor de toepassing van die criteria. De kadernota kent twee uitgangspunten. Allereerst zal binnen de gemeente Overbetuwe, voordat uitbreiding voor woningbouw aan de orde komt, eerst gezocht worden naar mogelijkheden voor inbreiding binnen de 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 de schaal van de kern.

Het tweede uitgangspunt betreft de toenemende druk op de gemeente Overbetuwe om de stedelijke ontwikkeling van de Stadsregio Arnhem Nijmegen verder vorm te geven in het oostelijk deel van de gemeente. Vanuit de regionale ontwikkelingsbehoefte wordt vooral ruimte gezocht voor woningbouw, bedrijventerreinen, windenergie en dergelijke. Het oostelijk deel van de gemeente valt binnen het te verstedelijken gebied. Hierdoor ontstaat voor de gemeente de mogelijkheid voor het ontwikkelen van zowel een dynamisch, stedelijk gebied met hoog voorzieningenniveau, als een groen en landelijk gebied. Door te kiezen voor het versterken van de identiteit van beide soorten gebieden, ontstaat een grote meerwaarde voor de gemeente als geheel. Om te voorkomen dat de stedelijke ontwikkelingen het landelijke gebied overspoelen, is een grens tussen beide gebieden nodig.

Conclusie

Oosterhout ligt binnen de stedelijke zone waarbij er ruimte aanwezig is voor stedelijke en regionale ontwikkelingen. Daarbij moet wel de eigen identiteit van Oosterhout zoveel mogelijk behouden blijven zodat de kern als zelfstandig dorp herkenbaar blijft. Het plangebied ligt binnen het gebied dat is aangemerkt als 'rand dorpsuitbreiding'. Dit betreft de randen van dorpsuitbreidingen, waarbij reeds planologische geregelde en in voorbereiding zijnde dorpsuitbreidingen als bestaand zijn opgenomen. Het onderhavige initiatief betreft een kleinschalige woningbouwontwikkeling en is daarom in overeenstemming met de Kadernota 'Visie op ruimte'.



Kaart Kadernota 'Visie op ruimte': uitwerking landschappelijk kader Oosterhout

Woonvisie 2010-2015 'Wonen is meer dan alleen Stenen'

In de woonvisie verwoordt de gemeente Overbetuwe haar doelen en ambities op het gebied van wonen. Als basis voor de woonvisie is een woningmarktverkenning opgesteld. Deze verkenning geeft zicht op huidige en toekomstige kansen en knelpunten en is het startpunt voor de uitwerking van de woonvisie. De woonvisie bevat geen detaillistisch uitvoeringsprogramma, maar de koers waarbinnen de komende jaren plannen voor kernen en locaties kunnen worden uitgewerkt. De ontwikkelingen die de komende jaren afkomen op de gemeente (vergrijzing, gezinsverdunding) vragen om meer variatie in het woonaanbod. Over het algemeen zijn inwoners tevreden over hun woonsituatie. Niet voor iedereen is het echter even makkelijk om een woning naar wens te vinden. De gemeente wil over voldoende woningen met de juiste kwaliteit beschikken om huishoudens de gewenste stappen in hun wooncarrière te laten

maken. Dat wil zeggen voor iedere stap in de levensloop een geschikt woonalternatief.

Accentpunten zijn:

- Betaalbaarheid en bereikbaarheid van woningen – streven naar het vergroten van het aanbod betaalbare woningen (huur én koop);
- Keuzevrijheid en doorstroming - inspelen op de wensen van mensen die een volgende stap in de wooncarrière willen zetten middels stimuleren doorstroming;
- Meer kansen voor mensen met een zorgvraag;
- Inzetten op bijzondere doelgroepen.

De gemeente legt het accent op het bestaande bebouwde gebied: kwaliteitsverbetering van de bestaande woningvoorraad en mogelijkheden voor inbreiding en intensivering, bijvoorbeeld door functieverandering. Naast verbetering van de bestaande voorraad blijft nieuwbouw nodig om in te spelen op de ambities. Doel van de nieuwbouw is, naast het in de pas lopen met de groei van het aantal huishoudens, meer variatie in het woonaanbod te realiseren.

Conclusie

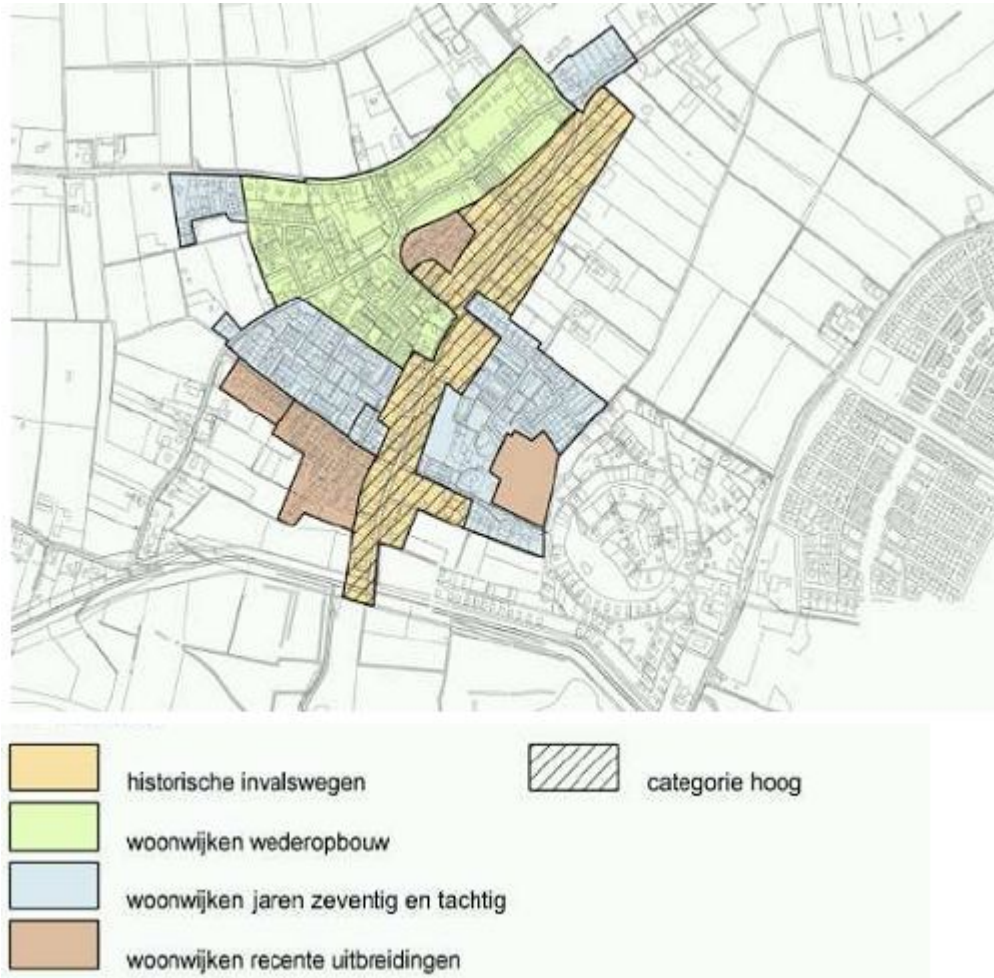
Het gemeentelijk beleid is gericht op kwaliteitsverbetering van de bestaande woningvoorraad en mogelijkheden voor inbreiding en intensivering. De (her)ontwikkeling van de 16 woningen ter plaatse van de twee hofjes aan De Hoge Hofstraat kan gezien worden als kwaliteitsverbetering op een locatie binnen het bestaand stedelijk gebied. Met de ontwikkeling worden er woningen toegevoegd aan het bestaande woningbouwbestand. Hiermee wordt ingezet op het vergroten van keuzevrijheid en doorstroming. Tevens betreffen het woningen die betaalbaar en bereikbaar zijn. Geconstateerd kan worden dat het initiatief niet conflicteert met de gemeentelijke woonvisie.

Welstandsnota 2010

De welstandsnota gaat over het duurzaam bevorderen van de kwaliteit van bebouwing en omgeving in de gemeente Overbetuwe. De welstandstoets is daarbij een belangrijk hulpmiddel. Door middel van welstandscriteria wordt zo concreet mogelijk aangegeven aan welke uitgangspunten de ontwerper van een bouwplan zich moet houden. Deze uitgangspunten zijn deels gelijk voor de hele gemeente en deels verschillend per deelgebied omdat ieder gebied zijn eigen kenmerken heeft. Bovendien zijn per gebied de welstandscriteria beschreven.

In principe moet worden voldaan aan de criteria in het hele gebied. Uitzonderingen blijven echter mogelijk. Voorwaarde is wel dat er een gegronde reden moet zijn om van de criteria af te wijken. Of een reden gegrond is of niet, is uiteindelijk ter beoordeling aan burgemeester en wethouders.

Voor veel gebieden geldt dat nieuwe en eigentijdse ontwikkelingen mogelijk zijn. Een belangrijke voorwaarde is meestal dat ze niet mogen conflicteren met de directe omgeving. Met andere woorden er zal altijd rekening moeten worden gehouden met en respect moeten worden getoond voor de omgeving en de daarin te verwachten ontwikkelingen.



Figuur 2. Kaart Welstandsnota

Conclusie

Voorliggende ontwikkeling ligt binnen de zone 'woonwijken wederopbouw'. De geplande woningen zullen zich qua architectuur voegen naar de uitgangspunten die voor de zone gelden. De toetsing aan welstand vindt plaats buiten het kader van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 3 Milieu- en omgevingsaspecten

3.1 Geluid

In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgesteld dat, indien in het plangebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (rail- en weg)verkeerslawaaï, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden. Dit geldt voor alle straten en wegen, met uitzondering van:

- wegen die in een als 'woonerf' aangeduid gebied liggen;
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

Onderzoek

Voor beide locatie is akoestisch onderzoek. In de directe omgeving van de hofjes is een aantal wegen gelegen. In het kader van de Wet geluidhinder is alleen de Oosterhoutsestraat van belang.

Uit het geluidsonderzoek blijkt dat op geen enkel emissiepunt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB als opgenomen in de Wet geluidhinder wordt overschreden. De hoogst berekende waarde bedraagt 46 dB, hiermee wordt niet voldaan aan de ambitieklasse als in het Gemeentelijk geluidsbeleid van de gemeente Overbetuwe is opgenomen. Wel kan er blijkens het onderzoek voldoende compensatie worden geboden om het project toch doorgang te laten vinden. Het gaat dan bijvoorbeeld om compenserende maatregelen als de aanwezigheid van geluidluwe gevels en een goede gebiedskwaliteit door onder andere de aanwezigheid van voldoende groen.

Conclusie

Het aspect akoestiek vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

3.2 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen. Bij de start van nieuwe bouwprojecten moet onderzocht worden of het effect van een nieuw initiatief relevant is voor de luchtkwaliteit. Er is geen relevantie als aannemelijk kan worden gemaakt, dat de luchtkwaliteit "niet in betekenende mate" aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels vastgelegd zijn die betrekking hebben op het begrip NIBM.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoren woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven.

Conclusie

De in dit bestemmingsplan opgenomen ontwikkeling valt onder de in de regeling NIBM opgenomen lijst met categorieën van gevallen. Dat betekent, dat een luchtkwaliteitonderzoek niet noodzakelijk is.

3.3 Bedrijven en milieuzonering

Bij de planontwikkeling dient rekening gehouden te worden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijven om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Bij milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijfsactiviteiten². Hierin wordt per bedrijfssoort aangegeven welke milieu-impact (in de vorm van geur, stof, geluid en gevaar) hiervan kan uitgaan en welke indicatieve afstand hierbij (minimaal) in acht genomen worden.

Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. Er kan gemotiveerd worden afgeweken van deze afstanden. In het algemeen wordt door middel van het aanbrengen van een zonering (afstand) tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden.

Onderzoek

Tussen de hofjes ligt een begraafplaats. Een dergelijke maatschappelijk voorziening valt binnen milieucategorie 1 op grond van de VNG Lijst van Bedrijfsactiviteiten. Hier geldt een maximale richtafstand van 10 meter voor het aspect geluid. Het hofje tussen De Hoge Hofstraat 23b en 30 ligt op circa 33 of meer meter van deze voorziening. De afstand tussen het andere hofje (tussen De Hoge Hofstraat 3 en 13) en de begraafplaats bedraagt circa 70 meter of meer.

In de nabijheid van hofje tussen De Hoge Hofstraat 3 en 15 liggen twee kinderdagverblijven. Hier geldt een maximale richtafstand van 30 meter voor het aspect geluid. Het kinderdagverblijf dat aan de Dorpsstraat 71 ligt op circa 40 meter of meer van het hofje. Het andere kinderdagverblijf, gevestigd aan Vredesplein 1, ligt op circa 20 meter van het hofje. Aan de Dorpsstraat 84 is een agrarisch bedrijf gevestigd met een maximale richtafstand van 100 meter. De afstand tot het hofje tussen de Hoge Hofstraat 3 en 15 is net geen 50 meter. Deze bedrijven zijn gevestigd in een gebied met veel woningbouw. De naastliggende woningen zijn dus in feite maatgevend waardoor verondersteld kan worden dat de bedrijfsactiviteiten zodanig zijn, dat ze naast woningbouw kunnen plaatsvinden. Om die reden kan dan ook worden afgeweken van de richtafstanden. De bestaande woningen zijn maatgevend bij eventuele wijzigingen van de bedrijfsactiviteiten. Dit houdt dus ook in dat toekomstige bedrijfswijzigingen in relatie tot de nieuwbouw van woningen aan de Hoge Hofstraat niet relevant zijn. Verder zijn er in de nabijheid van de plangebieden geen bedrijven of voorzieningen die voor mogelijke hinder vanuit het oogpunt van bedrijven en milieuzonering zullen zorgen.

Conclusie

Er zijn geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling vanuit het oogpunt van bedrijven en milieuzonering.

3.4 Geurhinder

Op 1 januari 2007 is de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) in werking getreden. Deze wet vormt het toetsingskader voor vergunningen op grond van de Wet milieubeheer, waar het gaat om stank veroorzaakt door het houden van dieren. Daarnaast is de wet van belang in verband met de zogenoemde 'omgekeerde werking' in het kader van de ruimtelijke ordening. De Wgv kent een aantal standaardnormen. Daarnaast hebben gemeenten de mogelijkheid gekregen om binnen een wettelijk bepaalde bandbreedte van deze standaardnormen af te wijken. Op deze wijze kan de gemeente een geurhinderbeleid vaststellen, dat is afgestemd op de plaatselijke situatie. Voor het plangebied en omgeving is geen gemeentelijke verordening vastgesteld.

In de nabijheid van het hofje tussen De Hoge Hofstraat 3 en 13 bevindt zich een agrarisch bedrijf. In paragraaf 3.3. wordt aangegeven dat dit geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

3.5 Bodem en grondwater

De bodemkwaliteit vormt een belangrijk aspect bij bouwontwikkelingen. In het kader van functiewijziging en herinrichting vormt de bodemkwaliteit bij ontwikkeling van ruimtelijke functies een belangrijke afweging.

Onderzoek - Bodem hofje tussen De Hoge Hofstraat 3 en 13

Uit het onderzoek blijkt dat de licht verhoogde concentraties (zware metalen, PAK, PCB) geen noodzaak vormt voor het uitvoeren van nader onderzoek en/of het treffen van sanerende maatregelen. In het grondwater is een licht verhoogd gehalte aan barium gemeten. Dit betreft naar verwachting een van nature verhoogde achtergrondwaarde.

Er wordt dan ook geconcludeerd dat de aangetoonde concentraties in de bodem in milieuhygiënische zin geen belemmering vormen voor het beoogde toekomstige gebruik.

Op het maaiveld zijn asbestverdachte platen aanwezig in de achtertuin van De Hoge Hofstraat 5. Deze maken geen onderdeel uit van de bodem. Onbekend is of deze platen invloed hebben gehad op de bodemkwaliteit ter plaatse. Er wordt dan ook aanbevolen om de asbestverdachte platen af te voeren als asbest, om vermenging met de bodem te voorkomen. Daarnaast wordt aanbevolen om in deze tuin met een verkennend asbest onderzoek na te gaan of er asbest in de bodem terecht is.

Onderzoek - Bodem hofje tussen De Hoge Hofstraat 23b en 33

Ten behoeve van de ontwikkeling van de woningen die in het hofje tussen De Hoge Hofstraat 23b en 33 worden gerealiseerd is een bodemonderzoek uitgevoerd. Uit het bodemonderzoek blijkt dat in de bovengrond is ter plaatse van één boring echter asbestverdacht plaatmateriaal (golfplaat) aangetroffen. Dit monster is derhalve als asbesthoudend (hechtgebonden) aan te merken.

De puin en kolengruishoudende bovengrond is licht verontreinigd met enkele metalen en PAK. In de ondergrond is een lichte verontreiniging met enkele metalen aangetoond. De lichte verontreinigingen in de bovengrond zijn hoogstwaarschijnlijk te relateren aan de bijmenging met puin en kolengruis.

In het grondwater zijn geen verontreinigen geconstateerd.

Op basis van het onderzoek vormt de bodemkwaliteit geen belemmering voor de geplande ontwikkeling van woningen.

Onderzoek - Asbest tussen De Hoge Hofstraat 23b en 33

Uit het bodemonderzoek blijkt dat er asbest is aangetroffen. Naar aanleiding daarvan is een asbestonderzoek uitgevoerd. Dat onderzoek heeft geen aanwijzingen opgeleverd waaruit is op te maken dat de grond ter plaatse verontreinigd is met asbest. De aangetroffen concentraties blijven ruim beneden de interventiewaarde. Dit betekent dus dat de kwaliteit van de onderzochte bodem met betrekking tot asbest geen belemmering vormt voor de beoogde herontwikkeling van de locatie en het gebruik als wonen met tuin.

Uit dat onderzoek blijkt dat de oorzaak van de verontreiniging in de boven/ondergrond met asbest te relateren is aan het voormalige gebruik als woning met tuin van de locatie, waarbij waarschijnlijk asbesthoudend materiaal is gebruikt als erfafscheiding en/of schuurtjes. Bij het slopen daarvan kan worden gekozen voor het verwijderen van de stukken asbesthoudende golfplaat middels hand-picking of zeven.

Conclusie

Vanuit het aspect bodemkwaliteit zijn er dan ook geen belemmeringen ten aanzien van ontwikkeling van woningen. Er wordt aanbevolen om een asbestonderzoek uit te voeren ter plaatse van de tuin van het perceel De Hoge Hofstraat 5. In het kader van het bestemmingsplan is de haalbaarheid voldoende aangetoond.

3.6 Externe veiligheid

Bij Externe Veiligheid gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. Er worden twee normstellingen gehanteerd. Het plaatsgebonden risico (PR) richt zich vooral op de te realiseren basisveiligheid voor burgers: bebouwing is niet toegestaan binnen de zogenaamde 10-6 contour. Het groepsrisico (GR) stelt beperkingen aan de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van calamiteiten met gevaarlijke stoffen. Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege:

- het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen (inrichting);
- het transport van gevaarlijke stoffen (openbare wegen, water- en spoorwegen, buisleidingen);
- het gebruik van luchthavens.

Externe veiligheid heeft betrekking op de veiligheid van degenen die niet bij de risicovolle activiteit zelf zijn betrokken, maar als gevolg van die activiteit wel risico's kunnen lopen, zoals omwonenden. Het beleid is verankerd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen³ (Bevi), de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen⁴ (Revi), en verder uitgewerkt / toegelicht in o.a. de Handleiding Externe Veiligheid Inrichtingen⁵ en de Handreiking Verantwoordingsplicht Groepsrisico⁶. Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is het beleid gebaseerd op de Nota Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen⁷ (RNVGS). Deze is recent verder geoperationaliseerd en verduidelijkt middels de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen⁸.

Risicovolle inrichtingen

Volgens de risicokaart (www.risicokaart.nl) zijn er in de nabijheid van het plangebied geen risicovolle inrichtingen, vaarwegen en buisleidingen zijn gelegen.

Transport gevaarlijke stoffen

Over de Rijksweg A15, die is gelegen op circa 380 meter van het plangebied, en de Betuweroute die is gelegen op circa 440 meter van het plangebied worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Het plangebied bevindt zich op grote afstand van de aan te houden veiligheidszones voor het plaatsgebonden risico. De risicobronnen liggen beide op ruim een kilometer afstand of meer. Er hoeven dan ook geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik.

Groepsrisico

Er is geen sprake van een relevant groepsrisico in de huidige situatie. De geplande ontwikkeling zal hier geen verandering in brengen. Hierdoor is geen verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk.

De effecten van een ongeval met gevaarlijke stoffen kunnen buiten de genoemde 200 meter optreden. Reeds ten tijde van de komst van de Betuweroute de hulpverleningscapaciteit is geoptimaliseerd. Het plangebied ligt zodanig dat het mogelijk is om van de risicobron af te ontluchten, waardoor het mede gelet op de afstand tot de risicobronnen aannemelijk is dat aanwezige personen, mits tijdig gewaarschuwd, zichzelf in veiligheid kunnen brengen.

Conclusie

Op basis van het bovenstaande kan worden vastgesteld dat realisatie van 16 woningen aan De Hoge Hofstraat verantwoord is vanuit het perspectief van externe veiligheid.

3.7 Kabels en leidingen

Het verrichten van werkzaamheden in de nabijheid van hoogspanningsmasten, hoogspanningslijnen, hoogspanningskabels, warmwaterleidingen e.d. kan gevaar met zich meebrengen. Om dit gevaar zoveel mogelijk te beperken dient de leidingbeheerder aan te geven onder welke voorwaarden de werkzaamheden veilig kunnen plaats vinden. In het plangebied zijn geen kabels en/of leidingen gelegen.

3.8 Waterparagraaf

Rijksbeleid

Nationaal waterplan

In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water, en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiertoe worden genomen. Het Nationaal Waterplan (NWP) is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding.

Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. In het Nationaal Waterplan is een eerste uitwerking gegeven aan het Deltaprogramma dat wordt opgesteld naar aanleiding van het advies van de Deltacommissie in 2008. Dit programma is gericht op duurzame waterveiligheid en zoetwatervoorziening.

Provinciaal beleid

Provinciaal Waterplan

In het Waterplan Gelderland is het waterbeleid beschreven aan de hand van een aantal thema's, zoals landbouw, wateroverlast, watertekort, natte natuur, grondwaterbescherming en hoogwaterbescherming. Voor deze thema's is beschreven welke doelstellingen voor 2027 en 2015 er liggen. Daarbij is beschreven hoe wij voor de planperiode de uitvoering van acties zien om die doelstellingen te bereiken. Bij sommige thema's gelden aanvullende waterdoelstellingen voor specifieke waterhuishoudkundige functies.

In het kort hier de belangrijkste doelstellingen voor de planperiode:

- voor de 35 gebieden van de TOP-lijst is het Gewenste Grond- en Oppervlaktewater Regiem (GOOR) bestuurlijk vastgesteld en zijn de maatregelen voor herstel uitgevoerd;
- de maatregelen voor herstel van de wateren van het hoogste ecologisch niveau (HEN-wateren) zijn uitgevoerd;
- de natte ecologische verbindingzones zijn gerealiseerd, tenzij onvoldoende financiële middelen beschikbaar zijn;
- wateroverlast vanuit het regionale watersysteem wordt voorkomen door inrichting van waterbergingsgebieden en verruiming van watergangen;
- in het stedelijk gebied is urgente wateroverlast opgelost;
- de zwemwateren voldoen als minimum aan de categorie aanvaardbaar;
- toekomstvast hoogwaterbeleid.

Waterschap Rivierenland

Waterbeheerplan 2010-2015

Het plan, vastgesteld op 30 oktober 2009, gaat over het waterbeheer in het hele riviereengebied en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkwantiteit, waterkwaliteit, waterkering en waterketen. In

het Waterbeheerplan staat wat Waterschap Rivierenland de komende zes jaar gaat doen om inwoners van het riviereengebied veiligheid en voldoende schoon en mooi water in sloten en plassen te kunnen blijven bieden.

Keur Waterschap Rivierenland 2009

Voor waterhuishoudkundige ingrepen is de "Keur Waterschap Rivierenland" van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen, die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Zo is het onder andere verboden om handelingen te verrichten waardoor het onderhoud, aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd, zonder een ontheffing van het Waterschap. De wateren en waterkeringen waarop de keur van toepassing is zijn vastgelegd in de legger wateren.

Gemeente Overbetuwe

Waterplan Overbetuwe

In 2008 heeft de gemeente Overbetuwe het Waterplan vastgesteld. In het waterplan wordt het beleidskader geschetst en worden concrete maatregelen voor het watersysteem uitgewerkt. Naast het waterplan wordt parallel een Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) opgesteld waarin de maatregelen voor de riolering (waterketen) worden uitgewerkt.

Met het opstellen van een waterplan wordt inzicht gegeven in de relevante wateropgaven voor de gemeente Overbetuwe, zoals:

- wateroverlast, het zoeken van oplossingen om wateroverlast tegen te gaan;
- waterkwaliteit, het onderzoeken van mogelijkheden voor het verbeteren van de waterkwaliteit; grondwater, het inventariseren van grondwateroverlast;
- beleving van water, burgers betrekken bij water;
- afspraken en taken van waterschap en gemeente.

In het waterplan is een RO-attentiekkaart per kern opgenomen.

Watertoets

Met het Waterschap Rivierenland zijn uitgangspunten besproken voor de voorliggende ontwikkeling. Deze zijn als volgt:

- Bestaand verhard oppervlakte mag worden meegeteld als binnen 5 jaar na sloop de bouwvergunning wordt aangevraagd. Sloop van de 8 boven- en onderwoningen heeft plaatsgevonden in november/december 2009.
- Voor een toename van het verhard oppervlakte ten opzichte van de bestaande situatie geldt een vrijstelling tot 500 m².
- Bij nieuwbouw dienen de oppervlakte van de tuinen van de percelen van de woningen als 25% verhard te worden aangenomen.

Bij het hofje tussen De Hoge Hofstraat 23b en 33 is een verharding van 1.166 m² aanwezig. De toekomstige verharding bedraagt circa 1.135 m². Er is dus sprake van een afname van verharding. Compensatie van verhard oppervlak is niet aan de orde.

Bij het hofje tussen De Hoge Hofstraat 3 en 13 is een verharding van 826 m² aanwezig. De toekomstige verharding bedraagt circa 1.152 m². Er is dus sprake van een toename van verharding. Compensatie van verhard oppervlak is niet aan de orde.

Afname van verharding is in principe gunstig voor de waterhuishoudkundige situatie. Beide hofjes liggen niet in een waterkeringzone. Ook is er geen open water aanwezig.

Hemelwater van daken en verhardingen kunnen, net als in de huidige situatie, worden afgevoerd naar de gemeentelijke riolering. Voor het waarborgen van de grond- en oppervlaktewaterkwaliteit, geldt dat voor het nieuwe dakoppervlak geen uitlopende bouwmaterialen mogen worden gebruikt.

3.9 Flora en Fauna

Natuurwetgeving

De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet. Deze wetten vormen een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatig gebiedsbescherming plaats door middel van de ecologische hoofdstructuur (EHS), die is geïntroduceerd in het 'Natuurbeleidsplan' (1990) van het Rijk en op provinciaal niveau in het streekplan is uitgewerkt.

De *Natuurbeschermingswet* heeft betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden en de Beschermde natuurmonumenten. Ruimtelijke ontwikkelingen die effecten hebben op de vastgestelde natuurwaarden van deze gebieden, zijn in beginsel niet toegestaan. Indien er een kans bestaat dat effecten zullen optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden.

De *Flora- en faunawet* heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek) vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten (uit de groepen kevers, mieren, schelp- en schaaldieren) en op een honderdtal vaatplanten. Bij ruimtelijke ontwikkelingen hoeft echter alleen rekening gehouden te worden met de juridisch zwaarder beschermde soorten uit 'tabel 2' en 'tabel 3' van de Flora- en faunawet, en met vogels. Voor deze soorten moet een ontheffing worden aangevraagd wanneer een ruimtelijke ontwikkeling leidt tot schade aan de soort of verstoring van leefgebied. Voor soorten van 'tabel 3' en vogels geldt hierbij een strenger afwegingskader dan voor soorten van 'tabel 2'. Voor soorten van 'tabel 2' en vogels geldt bovendien dat een ontheffing niet nodig is wanneer gewerkt wordt conform een door LNV goedgekeurde gedragscode. Momenteel zijn echter nog geen algemeen toepasbare gedragscodes voorhanden.

Resultaten gebiedsbescherming

Voor de EHS geldt geen externe werking. Aangezien de plangebieden niet zijn gelegen in of grenzen aan een onderdeel dat behoort tot de EHS, is aantasting niet aan de orde. Externe werking op overige beschermde natuurgebieden, zoals het Natura 2000-gebied Uiterwaarden van de Waal is, gelet op afstand tot de plangebieden en de aard van de ingrepen niet aan de orde.

Resultaten soortenbescherming

De ingrepen zijn kleinschalig van aard en gelegen binnen de bebouwde kom. Voor het hofje tussen De Hoge Hofstraat 23b en 33 geldt dat de woningen al gesloopt zijn. De gronden zijn daarna met gras ingezaaid en er zijn speeltoestellen geplaatst. Om die reden is de eventueel aanwezigheid op beschermde flora en fauna uit te sluiten en is verder ecologisch onderzoek niet aan de orde.

Voor het plangebied tussen De Hoge Hofstraat 3 en 13 wordt opgemerkt dat op dit moment nog woningen op de gronden staan. Het wordt dan ook efficiënter geacht om een ecologisch onderzoek uit te voeren voor de sloop van deze woningen. Gezien het gegeven dat het plangebied binnen de bebouwde kom ligt, en de niet bebouwde gronden in gebruik zijn als tuin, is het redelijkerwijs te verwachten dat ook hier geen beschermde flora en fauna aanwezig is.

Conclusie

Op grond van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat flora en fauna geen belemmering vormt voor het bestemmingsplan.

3.10 Archeologische waarden

Sinds de invoering van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMZ) op 1 september 2007 is de verantwoordelijkheid ten aanzien van het bodemarchief gedecentraliseerd naar de gemeente. De provincie Gelderland blijft hierbij bestemmingsplannen (en afwijkingen hierop) toetsen op archeologie en cultuurhistorie, maar gaat er daarbij wel vanuit dat de gemeente zijn eigen taak naar behoren zelfstandig zal uitvoeren. De gemeente Overbetuwe heeft voor haar gemeentelijk grondgebied een erfgoedplan⁹ en een archeologische beleidsadvieskaart¹⁰ vervaardigd. Het erfgoedplan beoogt versterking van de plaats en betekenis van cultuurhistorie als factor in het ruimtelijk beleidsproces.

Ter plaatse van de hofjes geldt volgens het bestemmingsplan 'Oosterhout' een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' opgenomen. Dit betekent dat bij bodemversturende ingrepen met een oppervlakte groter dan 100 m² een archeologische onderzoek uitgevoerd dient te worden.

Onderzoek hofje tussen De Hoge Hofstraat 3 en 13

Uit het bureauonderzoek blijkt dat er in het plangebied archeologische resten aanwezig kunnen zijn. Op grond daarvan is dan ook aan inventariserend veldonderzoek uitgevoerd. Daaruit blijkt dat er daad wekelijk archeologische waarden in het plangebied aanwezig zijn. Op het moment dat het archeologisch onderzoeksrapport werd opgesteld was de planvorming nog niet definitief. Er kon nog niet worden bepaald of de voorgenomen ingrepen de archeologische waarden verstoren. Wel wordt er een voorstel gedaan voor de wijze waarop rekening kan worden gehouden met de archeologische waarden. Er wordt voldoende rekening gehouden met archeologische waarden wanneer de archeologische laag niet wordt vergraven. Dit kan door de bouwlocaties op te hogen in combinatie met het gebruik van strokenfunderingen die boven het archeologisch niveau blijven, én indien eventuele funderingspalen archeologie vriendelijk worden uitgevoerd.

Mocht het niet mogelijk zijn voldoende rekening te houden met de archeologische waarden, dan verdient het aanbeveling het plangebied nader te onderzoeken door middel van proefsleuvenonderzoek.

Onderzoek hofje tussen De Hoge Hofstraat 23b en 33

In eerste instantie is bureauonderzoek uitgevoerd, hieruit bleek dat er zich mogelijk archeologische waarden in het plangebied bevinden. Aanvullend is dan ook een inventariserend veldonderzoek uitgevoerd. Uit dat veldonderzoek blijkt dat er archeologische indicatoren zijn aangetroffen die duiden op de aanwezigheid van een archeologische vindplaats uit de Romeinse tijd. Er wordt dan ook geadviseerd om een vervolgonderzoek plaats te laten vinden, indien de bodemingrepen dieper reiken dan 70 cm -mv. De vindplaats kan worden behouden door de te bebouwen oppervlakte op te hogen. Wel zal het plan dan moeten worden aangepast, en een vervolgonderzoek moeten plaats vinden in de vorm van een proefsleuvenonderzoek.

Conclusie

Er wordt in principe zoveel mogelijk binnen de reeds verstoorde grond gebouwd. Voor beide locaties geldt dat de invulling bepalend is voor de vraag of er proefsleuvenonderzoek moet plaats vinden. Er is dan ook een dubbelbestemming Waarde- Archeologie opgenomen ter bescherming van de archeologische waarden.

Ongeacht het bovenstaande, mochten tijdens de geplande werkzaamheden archeologische waarden aangetroffen worden dan geldt conform artikel 53 van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg een meldingsplicht bij de minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap of het door hem vertegenwoordigd bevoegd gezag, de gemeente Overbetuwe.

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

4.1 Huidige situatie

Omgeving plangebied

Oosterhout heeft zich gevormd langs verschillende linten. Het dorp kent historische linten, de Oosterhoutsestraat en Dorpsstraat maar ook later gerealiseerde linten als De Hoge Hofstraat. Deze straat wordt gekenmerkt door een eenduidig bebouwingsbeeld. De oudere linten daarentegen hebben zich door de tijd heen ontwikkeld tot gevarieerde straten met verschillende typen bebouwing, soms gecombineerd met bijzondere functies.

Het straatbeeld van De Hoge Hofstraat laat duidelijk zien dat de woningen in deze straat op projectmatige basis zijn ontwikkeld. De woningen zijn gerealiseerd in de periode 1947 t/m 1961. De Hoge Hofstraat voegt zich op een natuurlijk wijze binnen de dorpse structuur. Dit blijkt ook uit de bebouwing aan deze straat. Dit betreffen in hoofdzaak twee-onder-een-kap woningen. Er sprake van uniformiteit in massa, ritmiek en uitstraling waardoor een eenduidig, sterk en herkenbaar straatbeeld is ontstaan.

De voortuinen zijn relatief ondiep (5 meter) terwijl de achtertuinen over het algemeen zeer diep zijn (tot 40 meter). Er is weinig groen in de straat, met name door de opritten en parkeerplaatsen is hier weinig ruimte voor.

In de straat zijn behalve de begraafplaats geen voorzieningen gelegen.

Plangebied

Binnen beide plangebieden is reeds bebouwing gesitueerd die in gebruik is als woning. Deze panden bestaan uit twee lagen met een zadeldak en (vrijstaande) bijgebouwen. De bebouwing is gericht op De Hoge Hofstraat en hebben, zoals alle woningen in deze straat, een diepe achtertuin. Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling worden de bestaande panden gesloopt.

4.2 Voorgenomen ontwikkeling

De ontwikkeling betreft de bouw van twee maal acht woningen, gelijkmatig verdeeld over twee hofjes. Het initiatief komt voort uit de ambitie van de Woonstichting om in De Hoge Hofstraat meer variatie in het woningaanbod aan te brengen. Daarom wordt er meer ruimte gemaakt voor verschillende woningtypes.

Om het kenmerkende samenhangen straatbeeld te behouden voegen de hofjes zich hierin. Wel blijft er ruimte voor diversiteit, maar de samenhang en eenheid in de straat blijft gehandhaafd.

De opzet die de gemeente en de Woonstichting voor ogen hebben is vertaald in het bestemmingsplan. In deze opzet sluiten de woning in de eerste lijn aan op het straatbeeld. De groene hofjes versterken de (openbare) groenstructuur van de straat. Ook de woonkwaliteit van de aanliggende woningen worden door het toevoegen van groen versterkt.

Een mogelijk invulling is dat tussen de nieuwe woningen wordt voorzien in een plantsoen dat tot de achterzijde van het perceel loopt. Aan dit plantsoen zijn de (aan weerszijden) twee woningen voorzien. Deze zijn ruimtelijk ondergeschikt ten opzichte van de bebouwing aan de straat en hebben tegelijkertijd wel een relatie met de straat. In figuur 3 een tweetal impressies van de hofjes. De uiteindelijke invulling en architectonische uitwerking vindt plaats buiten de kaders van dit bestemmingsplan. Het materiaalgebruik zal gelijk aan de bestaande woningen, ze krijgen dus een baksteenuitstraling.



Figuur 3. Impressie principeopzet hofje (tussen De Hoge Hofstraat 23b en 33).

4.3 Verkeer en parkeren

Parkeren

De Hoge Hofstraat wordt gereconstrueerd. Hierbij worden parkeerplaatsen van de noordzijde van de straat naar de zuidzijde verplaatst. Aan de noordzijde van de straat liggen in de huidige situatie 4 parkeerplaatsen voor het blokje van 4 woningen. Deze komen alle 4 aan de overzijde terug. Ter plaatse van de begraafplaats zijn er 3 parkeerplaatsen aan de noordzijde. Hiervoor komt slechts één extra haaksparkerplaats terug aan de overkant. Hier komen dus 2 parkeerplaatsen te vervallen. Ter plaatse van de hofjes vervallen in totaal 8 langsparkerplaatsen. De overige parkeerplaatsen blijven gehandhaafd en worden alleen anders vormgegeven. In totaal komen dus 10 parkeerplaatsen te vervallen. Woonstichting Valburg heeft het aantal bestaande parkeerplaatsen geïnventariseerd. Daarbij zijn 38 parkeerplaatsen geteld in de openbare ruimte. Van de geïnventariseerde parkeerplaatsen in de openbare ruimte blijven er dus 28 over.

Na de sloop van de woningen ter plaatse van de hofjes resteren 45 woningen. Hiervoor is de parkeernorm van 1,7 parkeerplaatsen per woning van toepassing. Bij alle woningen kan op eigen erf worden geparkeerd (oprit met minimale diepte van 10,5 meter). Dit telt voor 1,3 parkeerplaats. Derhalve moet 0,4 parkeerplaats per woning in de openbare ruimte aanwezig zijn. In totaal zijn dat 18 parkeerplaatsen.

Voor de nieuwe woningen geldt eveneens een parkeernorm van 1,7 parkeerplaats per woning. Deze moeten allemaal in de openbare ruimte worden gevonden. Voor 16 woningen gaat het dan om 27,2, afgerond 28 parkeerplaatsen. Het totale aantal parkeerplaatsen in de openbare ruimte moet dus 46 bedragen.

Bij de realisatie van dit plan moeten in totaal minimaal 18 parkeerplaatsen worden toegevoegd aan de reeds benoemde 28 waardoor het totaal aantal parkeerplaatsen in de openbare ruimte op 46 komt. Het ingediende ontwerpplan telt 19 parkeerplaatsen. Hiermee wordt voldaan aan de parkeernorm.

Verkeer

Per saldo worden er 4 extra woningen toegevoegd (12 worden er gesloopt, 16 worden er gebouwd). Deze woningen brengen een bepaalde verkeersgeneratie met zich mee. In onderstaande tabel is deze berekend. Er is een berekening gemaakt van de huidige en toekomstige situatie. Daarna worden deze vergeleken en is toename per saldo berekend. De normen zijn afkomstig uit de CROW, gebaseerd op de stedelijkheidsgraad 'weinig stedelijk' en als stedelijke zone is 'rest bebouwde kom' gehanteerd.

	Aantal woningen	Norm min. - max.	Verkeersgeneratie min. - max.
Twee-onder-een-kap	8	7,4 - 8,2	59,2 - 65,6
Rijenwoning	8	7,0 - 7,8	56 - 62,4
		Totaal	115,2 - 128

In de huidige situatie is er ook sprake van verkeersgeneratie, dit als gevolg van de woningen die binnen de plangebieden aanwezig zijn.

	Aantal woningen	Norm min. - max.	Verkeersgeneratie min. - max.
Twee-onder-een-kap	4	7,4 - 8,2	29,6 - 32,8
Gestapeld	8	3,7 - 4,5	29,6 - 36,0
		Totaal	53,8 - 68,8

	Minimaal	Maximaal
Verkeersgeneratie toekomstige situatie	115,2	128

bestemmingsplan Oosterhout, De Hoge Hofstraat (2 hofjes)

Verkeersgeneratie huidige situatie	53,8	68,8
Saldo	61,4	59,2

Per saldo bedraagt de verkeersgeneratie minimaal 61,4 motorvoertuigen per etmaal (mvt/etmaal) bedraagt en de maximaal 59,2 mvt/etmaal. Het grootste deel van de motorvoertuigbewegingen zal van en naar de A15 gaan. Dit betekent een toename van het aantal verkeersbewegingen op de Stationsstraat. Deze straat is van voldoende omvang op de verkeersgeneratie op te vangen. De Hoge Hofstraat zelf is een weg die voldoende ruimte biedt om de toename op te vangen.

Hoofdstuk 5 Beschrijving van de bestemmingen

5.1 Algemene opzet

Inleiding

Dit hoofdstuk bevat de concrete vertaling van het beleidsgedeelte (voorafgaande hoofdstukken) in het juridisch gedeelte van het bestemmingsplan (de verbeelding en regels).

Het bestemmingsplan 'Oosterhout, De Hoge Hofstraat (2 hofjes)' bestaat uit de volgende onderdelen:

De toelichting

Hierin wordt het beleidskader uiteengezet en wordt de ontwikkeling onderbouwd. Dit wordt aangevuld met een toelichting op de juridische opzet en een korte beschrijving van de handhavings- en uitvoeringsaspecten.

De bestemmingsregels

De bouw- en gebruiksregels binnen de verschillende bestemmingen. Daarnaast zijn afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden opgenomen, om het plan de benodigde flexibiliteit te geven.

De verbeelding

Op de verbeelding zijn de bestemmingen Verkeer-Verblijf, Wonen en Waarde-Archeologie opgenomen.

De opzet van het plan

Het bestemmingsplan is een juridisch plan, dat bindend is voor de burgers en voor de overheid. Bij de overwegingen over de gewenste opzet van het bestemmingsplan staat men voor het dilemma dat er enerzijds een duidelijke behoefte is aan minder regelgeving.

Daarnaast moet het plan flexibel zijn om op toekomstige ontwikkelingen in te spelen. Daarvoor zijn afwijkingsbevoegdheden opgenomen. Deze regelingen bieden weliswaar ruimte voor bepaalde ontwikkelingen, er kunnen echter geen directe rechten en/ of plichten aan worden ontleend. Er zal altijd een belangenafweging plaatsvinden. Als echter wordt voldaan kan worden aan de gestelde voorwaarden, is die afweging marginaal.

5.2 Toelichting op de verbeelding

Op de verbeelding zijn de bestemmingen Wonen en Tuin te zien. De bestemming is afgeleid uit het gebruik (de aanwezige functie). De bestemming vormt het zogenaamde casco van het plan, waarvan in beginsel niet mag worden afgeweken. Om te weten wat binnen de bestemming op de verbeelding is toegestaan, dienen de regels hierbij gelezen te worden. De regels en verbeelding zijn derhalve niet los van elkaar te zien.

5.3 Bestemmingen op de planregels

In deze paragraaf wordt de systematiek van de regels en de wijze waarop de regels gehanteerd dienen te worden, uiteengezet. De regels van het plan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen. Voor de systematiek is aangesloten op de SVBP2012, de Wabo, het gemeentelijk handboek en het bestemmingsplan 'Oosterhout' van de gemeente Overbetuwe. Hieronder wordt de opbouw en dergelijke kort toegelicht.

Inleidende regels

Begrippen

In deze bepaling zijn omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

Wijze van meten

Om op een eenduidige manier afstanden, oppervlakten en inhoud van gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden.

Bestemmingsregels

In het tweede hoofdstuk komen de bestemmingen aan de orde.

Verkeer-Verblijf

Uitsluitend de gronden bestemd voor de parkeervoorzieningen hebben de bestemming Verkeer-Verblijf gekregen.

Wonen

Deze gronden zijn bestemd voor het wonen in een twee-onder-een-kap woning of in aaneengebouwde woningen in maximaal 1 respectievelijk maximaal 2 bouwlagen. Tevens zijn bijbehorende voorzieningen toegestaan zoals voetpaden, parkeervoorzieningen, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding en nutsvoorzieningen.

Waarde - Archeologie

In het plan is deze dubbelbestemming opgenomen, ten behoeve van de bescherming van de archeologische waarden. Naast de betreffende dubbelbestemming hebben de betrokken gronden altijd nog een hoofdbestemming (zoals Wonen). De bepalingen van de hoofdbestemming en de dubbelbestemming zijn dan beide van toepassing. Bij strijd tussen deze bepalingen prevaleren de bepalingen van de dubbelbestemming. De reden hiervoor is dat de belangen van de dubbelbestemming zwaarder wegen dan die van de hoofdbestemming.

Algemene regels

Anti-dubbeltelregel

Deze bepaling is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene gebruiksregels

Deze bepaling bevat de vormen van gebruik, die in ieder geval strijdig zijn met de regels van het bestemmingsplan.

Algemene afwijkingsregels

In dit artikel wordt een opsomming gegeven van de regels waarvan door middel van een omgevingsvergunning afgeweken kan worden van het bestemmingsplan. Het gaat hierbij om de bevoegdheid om door middel van een omgevingsvergunning af te kunnen wijken van de regels die gelden voor alle bestemmingen in het plan. De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.

Algemene wijzigingsregels

Ten behoeve van het verwijderen of toevoegen van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' zijn wijzigingsbevoegdheden opgenomen. De criteria, die bij toepassing van deze bevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.

Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

Bouwwerken welke op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaan (of waarvoor een omgevingsvergunning voor het bouwen is aangevraagd) mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels. De overgangsbepaling houdt niet in dat het bestaand, illegaal opgerichte, bouwwerk legaal wordt, noch brengt het met zich mee dat voor een dergelijk bouwwerk alsnog een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen kan worden verleend. Burgemeester en wethouders kunnen in beginsel dus nog gewoon gebruik maken van hun handhavingbevoegdheid. Het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment van inwerkingtreding van het plan mag eveneens worden voortgezet.

Slotregel

Dit artikel geeft aan op welke manier de regels kunnen worden aangehaald.

Hoofdstuk 6 Financiële toelichting

Kostenverhaal

Het verzoek is op basis van artikel 6.2.1 Bro een aangewezen bouwplan (de bouw van een woning). Bij aangewezen bouwplannen is de gemeenteraad verplicht om gelijktijdig met de vaststelling van een bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd (via een exploitatieovereenkomst).

De gemeenteraad kan echter ook besluiten geen exploitatieplan vast te stellen als sprake is van een geval zoals omschreven in artikel 6.2.1a Bro. Hiervan is onder meer sprake als de totaal te verhalen exploitatiebijdrage minder bedraagt dan € 10.000,- en er geen andere verhaalbare kosten zijn. Gelet op de minimale wijziging (herbouw) bestaat de totaal te verhalen exploitatiebijdrage alleen uit de gemeentelijke plankosten m.b.t. de bestemmingsplanwijziging.

Er kan derhalve worden volstaan met het innen van leges en het sluiten van een exploitatieovereenkomst is in dit geval niet verplicht en ook niet noodzakelijk. De leges zijn op basis van de Legesverordening 2010 met de daarbij horende Tarieventabel 2012 in rekening gebracht bij de initiatiefnemer. Met de initiatiefnemer is een planschadeovereenkomst gesloten.

Financiële haalbaarheid

De ontwikkelaar beschikt over voldoende middelen om de voorgestane ontwikkeling te kunnen realiseren. Wanneer de kosten en opbrengsten naast elkaar worden gelegd is er sprake van een positief saldo. Verder is gebleken dat er geen onvoorziene hoge kosten te verwachten zijn. Ook is er geen sprake van onzekere financiële bijdragen van anderen.

De financieel-economische haalbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond.

Hoofdstuk 7 Overleg en inspraak

7.1 Inleiding

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien kan het noodzakelijk zijn om belanghebbenden de gelegenheid te bieden om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Dit is afhankelijk van de inspraakverordening van de gemeente. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan van start gaan.

7.2 Inspraak

De Wet ruimtelijke ordening zelf bevat geen bepalingen omtrent inspraak. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze personen en rechtspersonen hun mening kenbaar kunnen maken. Voor het onderhavige bestemmingsplan heeft gezien de zeer geringe ingreep geen inspraak plaatsgevonden.

7.3 Overleg

Artikel 3.1.1. van het besluit ruimtelijke ordening geeft aan dat het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg pleegt met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Gezien de geringe omvang en impact van de voorgenomen ontwikkeling vindt vooroverleg niet plaats.

7.4 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan zal plaatsgevinden volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan wordt in dit kader ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken.

7.5 Beroep

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.

Eindnoten

1. Vastgesteld op 13 maart 2012.
2. Bedrijven en Milieuzonering, Uitgave VNG, Den Haag, 2009.
3. Besluit van 27 mei 2004, houdende milieukwaliteitseisen voor externe veiligheid van inrichtingen milieubeheer (Besluit externe veiligheid inrichtingen), Staatsblad 2004, 250.
4. Regeling van de Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 8 september 2004, nr. EV2004084072, houdende regels met betrekking tot afstanden en de wijze van berekening van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico ter uitvoering van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Regeling externe veiligheid inrichtingen), Staatscourant 2004, 183.
5. Handleiding Externe Veiligheid inrichtingen, InfoMil, juni 2004.
6. Handreiking Verantwoordingsplicht Groepsrisico, Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, augustus 2004.
7. Kamerstukken II, 1995/96, 24 611, nr. 1.
8. Ministerie van Verkeer en Waterstaat, Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, juli 2004.
9. Erfgoedplan 'Een Sleutel tot de schatkist', ADC Heritage BV, d.d. 08-12-2004, rapportnummer H001.
10. RAAP Archeologisch Adviesbureau, rapport 1074, gemeente Overbetuwe.

Bestemmingsplan

Regels



Oosterhout, De Hoge Hofstraat (2 Hofjes)

Bestemmingsplan Oosterhout, De Hoge Hofstraat (2 Hofjes)

Gemeente Overbetuwe

Status: Ontwerp

Datum: Maart 2014

IMRO-Idn: NL.IMRO.1734.0180OOSThogehofstr-ONTD

gemeente **Overbetuwe**



Inhoudsopgave

Regels	3
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	4
Artikel 1 Begrippen	4
Artikel 2 Wijze van meten	10
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	12
Artikel 3 Verkeer - Verblijf	12
Artikel 4 Wonen	14
Artikel 5 Waarde - Archeologie	19
Hoofdstuk 3 Algemene regels	22
Artikel 6 Anti-dubbeltelregel	22
Artikel 7 Algemene gebruiksregels	23
Artikel 8 Algemene afwijkingsregels	24
Artikel 9 Algemene wijzigingsregels	25
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	26
Artikel 10 Overgangsrecht	26
Artikel 11 Slotregel	27

Bijlagen bij regels

Bijlage 1 Parkeernota	
------------------------------	--

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 Plan

Het bestemmingsplan 'Oosterhout, De Hoge Hofstraat (2 hofjes)' met identificatienummer NL.IMRO.1734.0180OOSThogehofstr-ONTD van de gemeente Overbetuwe.

1.2 Bestemmingsplan

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

1.3 Verbeelding

De analoge en digitale voorstelling van de in het plan opgenomen digitale ruimtelijke informatie met nummer NL.IMRO.1734.0180OOSThogehofstr-ONTD.

1.4 Aanduiding

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

1.5 Aanduidingsgrens

Grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 Aan- en uitbouw

Een aan een hoofdgebouw gebouwde ruimte, die daaraan ruimtelijk (door zijn constructie of afmetingen) ondergeschikt is - maximaal bestaande uit één bouwlaag al dan niet met kap - met dien verstande dat een aanbouw een zelfstandige ruimte is en een uitbouw een uitbreiding van een reeds bestaande ruimte van het hoofdgebouw is.

1.7 Aan huis gebonden beroeps- of bedrijfsactiviteit

Een beroeps- of bedrijfsactiviteit, waarvan de activiteiten niet specifiek publiekgericht zijn, en dat op kleine schaal in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende activiteit een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie ter plaatse.

1.8 Afhankelijke woonruimte

Een bijgebouw bij een woning waarin mantelzorg gehuisvest is.

1.9 Archeologisch deskundige

De regionaal (beleids)archeoloog of een andere door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg.

1.10 Archeologisch onderzoek

Onderzoek (bureauonderzoek en/of boren en/of geofysisch onderzoek en/of graven en/of begeleiden) verricht door een dienst, bedrijf of instelling erkend door het College van de Archeologische Kwaliteit (CvAK/SIKB), beschikkend over een opgravingsvergunning ex artikel 39 MW en werkend volgens de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie.

1.11 Archeologische waarde

Een toegekende archeologische waarde in verband met de kennis en studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten uit het verleden.

1.12 Archeologisch monument

Een terrein dat op basis van de Monumentenwet 1988 is aangewezen als beschermd archeologisch monument.

1.13 Archeologisch onderzoek

Onderzoek (bureauonderzoek en/of boren en/of geofysisch onderzoek en/of graven en/of begeleiden) verricht door een dienst, bedrijf of instelling erkend door het College van de Archeologische Kwaliteit (CvAK/SIKB), beschikkend over een opgravingsvergunning ex artikel 39 MW en werkend volgens de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie.

1.14 Bebouwing

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

1.15 Bedrijf

Een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis gebonden beroepen daaronder niet begrepen.

1.16 Bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.17 Bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.18 Bijgebouw

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

1.19 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.

1.20 Bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.21 Bouwlaag

Een gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke bouwhoogte 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.

1.22 Bouwperceel

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

1.23 Bouwperceelsgrens

De grens van een bouwperceel.

1.24 Bouwvlak

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

1.25 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.

1.26 Bouwwijze

de wijze van bouwen van een hoofdgebouw, te weten rijwoning, meergezinswoning, vrijstaande of dubbele woning , waarbij:

- onder een rijwoning wordt verstaan een woning, die deel uitmaakt van een blok van meer dan twee woningen en/of andere functies, waarvan het hoofdgebouw aan het op het aangrenzende bouwperceel gelegen hoofdgebouw is gebouwd;
- onder een meergezinswoning wordt verstaan een gebouw, dat uit meerdere naast elkaar en/of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen (appartementen) bestaat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;
- onder een vrijstaande woning wordt verstaan een woning, waarvan het hoofdgebouw niet aan een op

- een aangrenzend bouwperceel gelegen gebouw is aangebouwd;
- onder een dubbele woning wordt verstaan een woning, waarvan het hoofdgebouw deel uitmaakt van een blok van maximaal twee direct aaneengebouwde hoofdgebouwen (twee-onder-één-kap).

1.27 Detailhandel

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit. Horeca-activiteiten en detailhandel in volumineuze goederen zijn hieronder niet begrepen.

1.28 Erf

Het gedeelte van een bouwperceel gelegen buiten het, binnen het bouwperceel gelegen, bouwvlak.

1.29 Evenement

Een georganiseerde gebeurtenis, (openlucht)manifestatie, themadag of -week in de vorm van een voor publiek bestemde uitvoering/ verrichting van vermaak op het gebied van sport, muziek of op sociaal-cultureel vlak.

1.30 Geaccidenteerd terrein

Een (gedeelte van een) bouwperceel met een helling van tenminste 1:10 gemeten over een afstand van 5 meter.

1.31 Gebouw

Elk bouwwerk, dat voor een mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden (twee of meer wanden die tot de constructie behoren) omsloten ruimte vormt.

1.32 Hoofdgebouw

Een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt.

1.33 Huishouden

Een persoon of vaste groep personen die gezamenlijk en bestendig, voor onbepaalde tijd samenwonen.

1.34 Kelder

Een overdekte, met wanden omsloten, voor mensen toegankelijke ruimte, beneden of tot ten hoogste 0,50 meter boven de kruin van de weg, waaraan het bouwperceel is gelegen; bij "bebouwing in geaccidenteerd terrein" gelegen beneden peil.

1.35 Mantelzorg

Het bieden van aantoonbare tijdelijke zorg in een woning aan een ieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.36 Normaal onderhoud en beheer

Werkzaamheden die ter plaatse regelmatig terugkeren, teneinde tot een goed beheer van de gronden te komen; hieronder vallen niet de incidentele ingrepen in bijvoorbeeld de cultuurtechnische situatie of werkzaamheden die een onherstelbare aantasting betekenen van de aan een gebied toegekende waarde.

1.37 Nutsvoorzieningen

Voorziening ten behoeve van algemeen nut in ruime zin zoals: voorzieningen/installaties ten behoeve van gas, water en electriciteit, signaalverdeling, telecommunicatieverkeer, waterzuivering, waterbeheersing, waterhuishouding, vuil- en afvalverwerking, compostering, wijkverwarming, milieuvoorzieningen e.d.

1.38 Ondergeschikte bouwdelen

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

1.39 Ondergronds

Onder peil.

1.40 Overkapping

bouwwerken, geen gebouwen zijnde met één dakvlak en maximaal één gesloten wand.

1.41 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 van het openbaar gebied: 35 cm boven de kruin van de dijk;
- b. voor overige bebouwing in geaccidenteerd terrein: de bestaande gemiddelde bouwhoogte 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. voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde bouwhoogte van het aansluitend terrein.

1.42 Prostitutie

Het zich tegen vergoeding beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander.

1.43 Publiekgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis

Een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit, waarvan de activiteiten in hoofdzaak publieksaantrekkelijk zijn en waarvan de omvang en uitstraling zodanig is, dat de activiteit past binnen de desbetreffende woonomgeving en derhalve in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden toegestaan.

1.44 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.

1.45 Verblijfsdoeleinden

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

1.46 Voorgevel

De naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan kennelijk als zodanig diende te worden aangemerkt.

1.47 Waterhuishoudkundige voorzieningen

Waterhuishoudkundige voorzieningen zijn voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging en waterkwaliteit.

1.48 Woning

Een complex van ruimten inclusief aan- en uitbouwen, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk 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. Bij toepassing van het meten van de goothoogte van een bouwwerk worden dakkapellen buiten beschouwing gelaten, behoudens dakkapellen waarvan de gezamenlijke breedte meer bedraagt dan 50% van de breedte van het betreffende dakvlak. De goothoogte wordt dan gemeten vanaf het peil tot aan de goot van de dakkapel.

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 onderschikte bouwdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.4 De oppervlakte van een bouwwerk

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

2.5 De afstand van een bouwwerk tot de perceelsgrens

De afstand van een gebouw tot de (achter)perceelsgrens wordt bepaald door het buitenwerks meten van de kortste afstand van een gevel van het gebouw tot de (achter)perceelsgrens.

2.6 Het bebouwingspercentage

Een op de verbeelding of in de regels aangegeven percentage dat de grootte van een gedeelte van een bestemmingsvlak, gedeelte van een bouwvlak of een gedeelte van een erf aangeeft dat ten hoogste mag worden bebouwd.

2.7 De horizontale diepte van een gebouw

De diepte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf de gevel waaraan wordt gebouwd.

2.8 Ondergeschikte bouwdelen

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwonderdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwgrenzen niet meer dan 1,5 meter bedraagt.

2.9 Hart van de lijn

Bij toepassing van deze regels wordt gemeten tot of vanuit het hart van een lijn op de kaart en op schaal waarin het plan is vastgesteld.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Verkeer - Verblijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een verblijfsfunctie;
- b. voet- en rijwielpaden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. speelvoorzieningen;
- f. straatverkoop;
- g. straatmeubiliair;
- h. beeldende kunstwerken;
- i. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- j. evenementen;
- k. nutsvoorzieningen;

een en ander met bijbehorende voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. Er zijn uitsluitend gebouwen in de vorm van nutsvoorzieningen toegestaan.
- b. De bouwhoogte van nutsvoorzieningen mag niet meer bedragen dan 3 meter.
- c. De maximale oppervlakte per nutsvoorziening mag niet meer bedragen dan 25 m².

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de verkeersgeleiding en wegverlichting mag niet meer bedragen dan 8 meter.
- b. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 meter.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Evenementen

Voor evenementen gelden de volgende regels:

- a. Evenementen zijn uitsluitend in de vorm van medegebruik toegestaan;
- b. Er dient sprake te zijn van een evenement in de vorm van een voor publiek bestemde uitvoering/verrichting van vermaak, op het gebied van sport, muziek of op sociaal-cultureel vlak;
- c. Het evenement duurt maximaal 7 (aaneengesloten) dagen inclusief opbouw en afbraak van bijbehorende voorzieningen, met dien verstande dat hiervan door middel van een omgevingsvergunning van kan worden afgeweken zoals opgenomen in artikel 8.3.

3.4 Afwijken van de gebruiksregels

3.4.1 Jongerenontmoetingsplaatsen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.1 teneinde 'jongeren ontmoetingsplekken' toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 3,5 meter;
- b. de bebouwde oppervlakte bedraagt niet meer dan 25 m² per gebouw;
- c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- d. de verkeersveiligheid mag niet in het gedrang komen.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. de uitoefening van een aan huis gebonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- c. tuinen en erven;
- d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. parkeervoorzieningen ten behoeve van het wonen;
- f. evenementen;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. groenvoorzieningen;
- i. (semi-) openbare voetpaden;

een en ander met bijbehorende voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gesitueerd binnen het 'bouwvlak'.
- b. Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gesitueerd.
- c. Ondergrondse gebouwen (kelders) zijn uitsluitend toegestaan, daar waar bovengronds gebouwen aanwezig zijn, met dien verstande dat in geaccidenteerd terrein de ondergrondse bebouwing de bovengrondse bebouwing met een (horizontale) diepte van 3 meter mag overschrijden. Ondergrondse gebouwen zijn uitsluitend toegestaan in één laag ondergronds.

4.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. Binnen het bouwvlak, ter plaatse van de aanduiding:
 - 1. 'twee-aaneen', zijn uitsluitend dubbele woningen toegestaan;
 - 2. 'aaneengebouwd', zijn uitsluitend rijwoningen toegestaan;
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' mag de goot- en bouwhoogte niet meer bedragen dan is aangegeven.

4.2.3 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij dubbele woningen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij vrijstaande en dubbele woningen gelden de volgende regels:

- a. Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen dienen ten minste 3 meter achter de voorgevel of het verlengde daarvan gerealiseerd te worden.
- b. De goothoogte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 3 meter.
- c. De bouwhoogte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 4,5 meter.
- d. Per hoofdgebouw is 1 carport toegestaan, met dien verstande dat de carport ten minste 3 meter achter de voorgevel of het verlengde daarvan is gesitueerd.
- e. De goothoogte van een carport mag niet meer bedragen dan 3 meter.
- f. De bouwhoogte van een carport mag niet meer bedragen dan 3 meter.
- g. De maximale gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen, aan- uitbouwen, overkappingen en carports bedraagt:

totale oppervlakte per erf	maximale gezamenlijke oppervlakte aan-, uitbouwen en bijgebouwen	overkapping/carport
tot 200 m ²	60 m ²	30 m ²
van 200 tot 500 m ²	90 m ²	30 m ²
van 500 m ² en meer	120 m ²	30 m ²

met dien verstande dat het erf voor niet meer dan 50% bebouwd mag zijn.

4.2.4 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij rijenwoningen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij rijenwoningen gelden de volgende regels:

- De afstand van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen tot de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan bedraagt minimaal 3 meter.
- De goothoogte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 3 meter.
- De bouwhoogte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 3 meter.
- Per hoofdgebouw is 1 carport toegestaan, met dien verstande dat de carport ten minste 3 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan is gesitueerd.
- De goothoogte van een carport mag niet meer bedragen dan 3 meter.
- De bouwhoogte van een carport mag niet meer bedragen dan 3 meter.
- De maximale gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen, aan- uitbouwen, overkappingen en carports bedraagt:

totale oppervlakte per erf	maximale gezamenlijke oppervlakte aan-, uitbouwen en bijgebouwen	overkapping/carport
tot 200 m ²	60 m ²	30 m ²
van 200 tot 500 m ²	90 m ²	30 m ²
van 500 m ² en meer	120 m ²	30 m ²

met dien verstande dat het erf voor niet meer dan 50% bebouwd mag zijn.

4.2.5 Nutsvoorzieningen

Voor het bouwen van nutsvoorzieningen gelden de volgende regels:

- De bouwhoogte van nutsvoorzieningen mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- De maximale oppervlakte mag niet meer bedragen dan 25 m².

4.2.6 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde op het erf vóór de voorgevel of het verlengde daarvan, mag niet meer bedragen dan 1 meter, met dien verstande dat pergola's zijn toegestaan met een bouwhoogte van maximaal 3 meter.
- De bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen op het erf achter de voorgevel of het verlengde daarvan, mag niet meer bedragen dan 2 meter.
- De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, op het erf achter de voorgevel of het verlengde daarvan, mag niet meer bedragen dan 3 meter.
- Een zwembad uitsluitend mag worden gesitueerd op een afstand tot de zijdelingse perceelsgrens

en tot de achtergrens van minimaal 1 meter.

- e. Het bebouwingspercentage voor het zwembad mag niet meer bedragen dan 50% van de gronden gelegen buiten het bouwvlak waarbij de bebouwde oppervlakte van het zwembad nooit meer mag bedragen dan 60 m².

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Hoofdgebouwen buiten bouwvlak

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.2.1 onder a, teneinde een uitbreiding van het hoofdgebouw buiten het bouwvlak toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. De uitbreiding vindt plaats binnen het bouwperceel.
- 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 afwijking leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

4.3.2 Ondergronds bouwen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.2.1 onder c, teneinde ondergrondse gebouwen toe te staan daar waar bovengronds geen gebouwen zijn toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende regels:

- a. het betreft geen bebouwing in geaccidenteerd terrein;
- b. de bebouwde oppervlakte van de ondergrondse gebouwen bedraagt niet meer dan 25 m², in afwijking van het bepaalde artikel 2, de oppervlakte van de vloer gemeten, inclusief muren;
- c. 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;
- d. de afwijking leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

4.3.3 Verhoging bouwhoogte bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.2.6, sub a en c teneinde hogere bouwwerken, geen gebouwen zijnde toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. 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;
- b. De afwijking niet leidt tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.
- c. De bouwhoogte van terreinafscheidingen genoemd in artikel 4.2.6 onder a niet meer bedraagt dan 2 meter.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Evenementen

Voor evenementen gelden de volgende regels:

- a. Evenementen zijn uitsluitend in de vorm van medegebruik toegestaan;
- b. Er dient sprake te zijn van een evenement in de vorm van een voor publiek bestemde uitvoering/verrichting van vermaak, op het gebied van sport, muziek of op sociaal-cultureel vlak;
- c. Het evenement duurt maximaal 7 (aaneengesloten) dagen inclusief opbouw en afbraak van

bijbehorende voorzieningen, met dien verstande dat hiervan door middel van een omgevingsvergunning van kan worden afgeweken zoals opgenomen in artikel 8.3.

4.4.2 Aan huis gebonden beroeps- of bedrijfsactiviteit

Binnen deze bestemming is gebruik van een deel van het hoofdgebouw ten behoeve van de uitoefening van een aan huis gebonden beroep- of bedrijfsactiviteit toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. Maximaal 40% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw, met een maximum van 50 m² mag worden gebruikt voor aan huis gebonden beroeps- of bedrijfsactiviteit.
- b. Degene die de activiteiten in het hoofdgebouw 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. Er mag geen detailhandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de activiteit.
- f. Het aan huis gebonden beroep of bedrijf is in hoofdzaak niet publieksgericht.

4.4.3 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in dit artikel in ieder geval begrepen het gebruik of laten gebruiken van de gronden en/of opstallen binnen deze bestemming ten behoeve van:

- a. Zelfstandige bewoning en afhankelijke woonruimte en aan huis gebonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten, voor zover het betreft bijgebouwen.
- b. Standplaats voor onderkomens, uitgezonderd caravans, kampeerauto's en tenten indien gelijktijdig niet meer dan één caravan of kampeerauto en/of één tent per bouwperceel wordt c.q. worden geplaatst en deze niet wordt/worden gebruikt voor permanente bewoning.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

4.5.1 Publieksgerichte aan huis gebonden beroep en bedrijf

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.4.2 onder f, teneinde binnen een hoofdgebouw de uitoefening van publieksgerichte aan huis gebonden beroep of bedrijf toe te staan. Hiervoor dient aan de volgende criteria te worden voldaan:

- a. Maximaal 40% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw, met een maximum van 50 m² mag worden gebruikt voor publieksgerichte aan huis gebonden beroep of bedrijf.
- b. Degene die de activiteiten in het hoofdgebouw 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. Geen omgevingsvergunning wordt verleend voor activiteiten die vergunningplichtig zijn krachtens de Wet milieubeheer.
- f. Er mag geen detailhandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de activiteit.

4.5.2 Mantelzorg

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.4.3 onder a (strijdig gebruik) en toestaan dat een bijgebouw bij een woning wordt gebruikt als afhankelijke woonruimte, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. Een dergelijke bewoning is noodzakelijk vanuit een oogpunt van mantelzorg; duidelijk is wie de zorgbehoevende(n) is of zijn.

- b. Er wordt gebruikgemaakt van één in/uitrit door zowel verzorger als zorgbehoevende(n).
- c. De bereikbaarheid voor (aanleg van) voorzieningen van algemeen nut en voor hulpdiensten blijft gewaarborgd.
- d. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven.
- e. De oppervlakte van de afhankelijke woonruimte mag niet meer dan 75 m² bedragen.
- f. Er ontstaat geen zelfstandige woning.

4.5.3 Vervallen omgevingsvergunning mantelzorg

De omgevingsvergunning vervalt indien de bij het verlenen van de omgevingsvergunning bestaande noodzaak vanuit het oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

Artikel 5 Waarde - Archeologie

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor behoud en bescherming van waardevolle archeologische informatie in de bodem.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Voorrangsregeling

Indien strijd ontstaat tussen het belang van bescherming van waardevolle archeologische informatie in de bodem als bedoeld in dit artikel en het bepaalde bij de andere bestemmingen prevaleert de bestemming Waarde - Archeologie.

5.2.2 Gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag alleen worden gebouwd, mits:

- a. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders;
- b. gebouwen maximaal 2,5 meter uit de bestaande fundering worden opgericht;
- c. het nieuw te bebouwen oppervlak niet groter is dan 100 m².

5.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag is bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering van bouwwerken, de inrichting en het gebruik van gronden, indien uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse behoudens- en beschermingswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn.

De nadere eisen zijn erop gericht dat de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond worden behouden.

5.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5.2 teneinde het oprichten van bouwwerken ten behoeve van de op deze gronden liggende andere bestemming(en), indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond, dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad. Teneinde dit te bereiken kunnen aan een omgevingsvergunning in ieder geval de volgende regels worden verbonden:

- a. De verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) monumenten in de bodem worden behouden zoals alternatieven voor heiwerk, het al of niet bouwen van kelders, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen.
- c. De verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan een door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- d. De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.4 wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.
- e. Alvorens het bevoegd gezag beslist over een het verlenen van een omgevingsvergunning wint zij schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de

archeologische waarden, en of en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

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

5.5.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden op de in deze bestemming bedoelde gronden de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen van de bodem met meer dan 2 meter;
- b. grondwerkzaamheden, waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
- c. bodem verlagen of afgraven (ook ten behoeve van het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingenvergunning is vereist;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- f. het uitvoeren van heiwerken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
- g. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- h. het aanleggen, verbreden of verharden van wegen, voet-, ruit- of rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen;
- i. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

5.5.2 Uitzonderingen

Het onder artikel 5.5.1 vervatte verbod geldt niet indien aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. Voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft tot een diepte van 30 cm onder het bestaande maaiveld.
- b. Voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft over een maximale oppervlakte van 100 m².
- c. Voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft binnen een afstand van maximaal 2,5 meter uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk.
- d. Indien de werken en/of werkzaamheden het gewone onderhoud betreffen, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen.
- e. Voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden in dit kader is verleend.
- f. Voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft die direct samenhangen met een verleende omgevingsvergunning op grond van het bepaalde in artikel 5.4.

5.5.3 Toelaatbaarheid

Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden als bedoeld in artikel 5.5.1 mag alleen worden verleend indien door de uitvoering de aanwezige archeologische waarden niet onevenredig (kunnen) worden aangetast. Teneinde dit te bereiken kunnen aan een omgevingsvergunning in ieder geval de volgende regels worden verbonden:

- a. De verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische waarden in de bodem worden behouden zoals alternatieven voor heiwerk, het al of niet bouwen van kelders, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht.
- b. De verplichting tot het doen van opgravingen.
- c. De verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een

deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan een door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

5.5.4 *Advies deskundige*

Alvorens een besluit te nemen omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden wint het bevoegd gezag advies in van een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

5.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door de bestemming "Waarde - Archeologie" geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

Het is verboden de in de artikelen 3 tot en met 5 bedoelde gronden en bouwwerken te gebruiken of laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de aan de grond gegeven bestemming. Onder verboden gebruik als in de regels van dit plan wordt in elk geval verstaan:

- a. een gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- b. een gebruik van gronden als stalling- en/of opslagplaats van één of meer aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- c. een gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting dan wel ten behoeve van prostitutie.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

8.1 Maatvoering

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken 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.

8.2 Bouwgrenzen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in het plan om bij de uitvoering van het plan af te wijken van bouwgrenzen en overige aanduidingsgrenzen 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 op de verbeelding is aangegeven niet meer dan 2,5 meter bedraagt.

8.3 Evenementen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bestemmingsplan teneinde het tijdelijk gebruik van gronden voor langdurigere evenementen toe te kunnen staan. Hiertoe dient aan het volgende te worden voldaan:

- a. Er dienen voldoende parkeerplaatsen al dan niet op eigen terrein beschikbaar te zijn waarbij moet worden voldaan aan de maximale parkeernorm als opgenomen in de bijlage bij deze regels onder de kolom "rest bebouwde kom" en in de regel "weinig stedelijk".
- b. De aan te brengen voorzieningen dienen tijdelijk te zijn; dit betekent dat het houden van een evenement niet mag leiden tot onomkeerbare voorzieningen en/of ingrepen.
- c. Er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de binnen het gebied aanwezige waarden.

8.4 Nutsvoorzieningen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bestemmingsplan teneinde het oprichten van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende regels:

- d. De bebouwde oppervlakte mag niet meer bedragen dan 25 m².
- e. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5 meter
- f. De omgevingsvergunning mag de verkeersveiligheid niet in gevaar brengen.
- g. De omgevingsvergunning leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

Artikel 9 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van:

- a. overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 2,5 meter en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.
- b. overschrijding van bestemmingsgrenzen en toestaan dat het beloop van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geeft. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 2,5 meter en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.

Hoofdstuk 4 Overgangs-en slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht

10.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk, dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig een omgevingsvergunning verlenen van het bepaalde onder a voor het vergroten van de inhoud van het bouwwerk als bedoeld in het bepaalde onder a met maximaal 10%.
- c. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken, die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

10.2 Overgangsrecht gebruik

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

Artikel 11 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Oosterhout, De Hoge Hofstraat (2 hofjes)'.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van:

De voorzitter,

De griffier,

.....

.....



Dorpstraat 67
6661 EH Elst
Postbus 11
6660 AA Elst
telefoon (0481) 362 300
fax (0481) 372 482

info@overbetuwe.nl
www.overbetuwe.nl