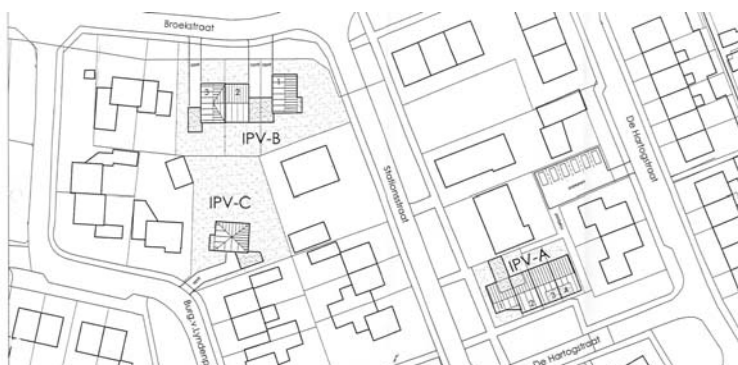


GEMEENTE OVERBETUWE

**Bestemmingsplan Dorp Valburg 1980,
herz. 2009-01, locaties omg. Stationsstraat**



GEMEENTE OVERBETUWE

Bestemmingsplan Dorp Valburg 1980, herz. 2009-01, locaties omg. Stationsstraat

Inhoud

- A. Toelichting, gedateerd augustus 2009
- B. Regels, gedateerd augustus 2009
- C. Verbeelding (plankaart), schaal 1:1000,
tekeningnr. NL.IMRO.1734.165-, gedateerd 18-08 2009

Externe bijlagen:

- Archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek Stationsstraat 10 Valburg, ARC rapport 2008-150, 18 nov. 2008
- Archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek Stationsstraat 21 Valburg, ARC rapport 2008-151, 18 nov. 2008
- Notitie geluid Stationsstraat Broekstraat, Valburg, 18 nov. 2008
- Notitie geluid bouwproject Stationsstraat 10, Valburg, 18 nov. 2008
- Infiltratieberekening, P & J Milieuservices, nr. 0864301W, 12 dec. 2008



GEMEENTE OVERBETUWE

**Bestemmingsplan Dorp Valburg 1980,
herz. 2009-01, locaties omg. Stationsstraat**

Toelichting

1.	INLEIDING	3
1.1.	Aanleiding.....	3
1.2.	Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3.	Geldende bestemmingsplannen	4
1.4.	Leeswijzer	5
2.	BESTAANDE SITUATIE	6
3.	BELEIDSKADER.....	7
3.1.	Rijksbeleid	7
3.2.	Provinciaal beleid	8
3.3.	Regionaal Beleid	9
3.4.	Gemeentelijk beleid.....	11
4.	PLANBESCHRIJVING	13
4.1.	Stedenbouwkundige randvoorwaarden.....	13
4.2.	Programma & bouwplan.....	14
4.3.	Beeldkwaliteit	17
4.4.	Verkeer & parkeren	17
5.	MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN.....	19
5.1.	Milieu	19
5.2.	Archeologie	25
5.3.	Flora & fauna.....	28
5.4.	Waterhuishouding	28
6.	JURIDISCH PLAN	29
6.1.	Inleiding	29
6.2.	Bestemmingsregels.....	30
6.3.	Algemene regels	32
6.4.	Overgangsregels en slotregel	33
7.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	34
8.	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID.....	35
8.1.	Overleg	35
8.2.	Inspraak.....	35
8.3.	Zienswijzen.....	35



Ligging planlocaties in groter verband met aanduiding planlocaties (rode sterren)

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

Er is bij de gemeente Overbetuwe een verzoek ingediend voor de realisatie van acht woningen op drie locaties in de kern Valburg. Op de deellootatie De Hartogstraat wordt de voormalige school gesloopt en vervangen door nieuwbouw. De huidige woning aan de noordzijde blijft behouden. Na stedenbouwkundig advies, het aanpassen van het ontwerp en rekening houdend met de normering van de Stadsregio worden ter plaatse van de voormalige school vier geschakelde woningen gerealiseerd die gericht zijn op de De Hartogstraat.

De deellootatie Broekstraat/Stationsstraat/Burgemeester van Lyndenpark ligt, afgezien van een oude schuur aan de Broekstraat, braak. Na stedenbouwkundig advies, het aanpassen van het ontwerp en rekening houdend met de normering van de Stadsregio worden ter plaatse van de hoek Broekstraat/Stationsstraat drie woningen gerealiseerd en één vrijstaande woning aan het Burgemeester van Lyndenpark.

De gemeente is voornemens medewerking te verlenen aan het betreffende verzoek. Mede omdat hiermee invulling wordt gegeven aan het principe van zuinig ruimtegebruik waarbij inbreiden boven uitbreiden gaat.

Het geldende bestemmingsplan laat deze ontwikkeling echter niet toe zodat een nieuw bestemmingsplan ex artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) opgesteld moet worden.

1.2. Ligging en begrenzing plangebied

Het westelijk deel van het plangebied is gelegen op de hoek van de Broekstraat en de Stationsstraat en loopt door tot het Burgemeester van Lyndenpark. De begrenzing van dit deelgebied is als volgt:

- Noordzijde: Broekstraat;
- Oostzijde: Stationsstraat en achterzijde perceel bestaande woning;
- Zuidzijde: percelen bestaande woningen en Burgemeester van Lyndenpark;
- Westzijde: percelen bestaande woningen;



Ligging en globale begrenzing plangebied (rode lijn)

Bron: maps.google.nl

Het oostelijk deel van het plangebied ligt op de hoek van de Stationsstraat en de De Hartogstraat en loopt tussen de bestaande bebouwing door naar diezelfde De Hartogstraat. De begrenzing van dit deelgebied is als volgt:

- Noordzijde: percelen bestaande woningen;
- Oostzijde: De Hartogstraat en achterzijde percelen bestaande woningen;
- Zuidzijde: perceel bestaande woning en De Hartogstraat;
- Westzijde: Stationsstraat en achterzijde percelen bestaande woningen;

1.3. Geldende bestemmingsplannen

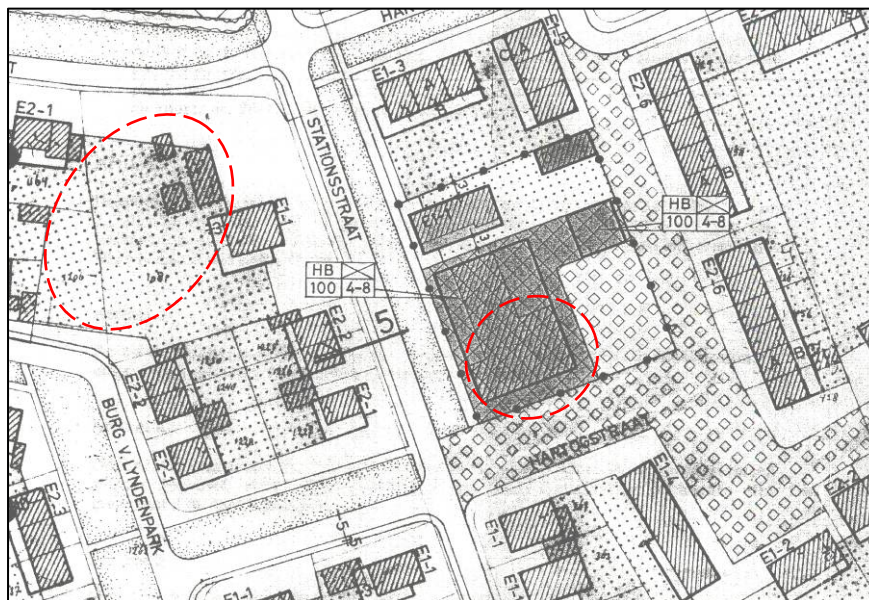
In het deelgebied Broekstraat/Stationsstraat/Burgemeester van Lyndenpark geldt het bestemmingsplan 'Dorp Valburg 1980', vastgesteld op 29 april 1980 door de gemeenteraad van de toenmalige gemeente Valburg en goedgekeurd op 19 augustus 1981 door Gedeputeerde Staten van Gelderland. Ter plaatse van dit deelgebied geldt de bestemming 'woondoeleinden' met de nadere aanduiding 'eengezinshuizen' en 'erven'. Ter plaatse van de geprojecteerde woningen is echter geen bouwvlak opgenomen zodat woningbouw niet mogelijk is.

In het deelgebied Stationsstraat/De Hartogstraat geldt het bestemmingsplan 'Dorp Valburg herziening Stationsstraat 1988'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 20 december 1988 door de gemeenteraad van de toenmalige gemeente Valburg en goedgekeurd op 17 februari 1989 door Gedeputeerde Staten van Gelderland. Binnen dit bestemmingsplan heeft de locatie waar de woningen geprojecteerd zijn de bestemming 'kantoren' en deels de nadere aanduiding

'eengezinswoningen'. Binnen deze bestemming is het niet mogelijk om de geprojecteerde woning op te richten



Fragment plankaart
ontwerpbestemmingsplan Valburg
2008



Fragment van het geldende bestemmingsplan Dorp Valburg herziening Stationsstraat
1988, waarbinnen de voormalige school een kantoorbestemming heeft gekregen.
De situering van de locaties uit het voorliggende plan zijn aangeduid.

Voor het plangebied is overigens een nieuw bestemmingsplan 'Valburg' in voorbereiding. Dit plan is echter op dit moment nog in procedure en heeft derhalve nog geen rechtskracht.

1.4. Leeswijzer

Het bestemmingsplan is als volgt opgebouwd:

- In hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie beschreven;
- In hoofdstuk 3 komt het beleid van de verschillende overheidslagen aan bod;
- In hoofdstuk 4 volgt de beschrijving van het bouwplan;
- In hoofdstuk 5 komen de milieu- en omgevingsaspecten als geluid, luchtkwaliteit, waterhuishouding en externe veiligheid aan bod;
- In hoofdstuk 6 komt vervolgens het juridisch plan aan de orde;
- In hoofdstuk 7 wordt de economische uitvoerbaarheid besproken;
- In hoofdstuk 8 worden tenslotte de resultaten uit overleg en inspraak besproken.

2. BESTAANDE SITUATIE

De oude kern van Valburg is ontstaan op een rivierduin (donk) welke nu nog steeds als verhoogde grond is te herkennen. Op de donk staan kleinschalige, vrijstaande huizen en boerderijen, die een besloten indruk geven. Aan drie zijden wordt de donk omringd door lager liggend, open komgebied. Er is een groot contrast aanwezig tussen de besloten wereld van de donk en het opener komgebied. De nieuwe uitbreidingswijken liggen min of meer los van de oude kern en worden ontsloten door de Stationsstraat en de Reethsestraat. Beide deellocaties zijn gelegen binnen het bestaande bebouwde gebied van de kern Valburg aan deze Stationsstraat.



Begrenzing plangebied

De westelijke deellocatie Broekstraat/Stationsstraat/Burgemeester van Lyndenpark ligt, afgezien van een oude schuur aan de Broekstraat, braak.



Stationsstraat
De woning achter de voormalige
school blijft gehandhaafd

Op de deellocatie De Hartogstraat staat een voormalige school (op dit moment in gebruik als bedrijfsruimte) en deze wordt gesloopt. De bestaande dienstwoning aan de noordzijde van de school blijft behouden en valt buiten het plangebied. Ook staat er in het meest oostelijke deel tussen de woningen aan de De Hartogstraat een klein bijgebouw. Dit wordt ook gesloopt.

3. BELEIDSKADER

3.1. Rijksbeleid

Nota Ruimte

In de Nota Ruimte, die in werking is getreden op 27 februari 2006, staan de uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland beschreven. Het kabinet kiest in de Nota Ruimte voor 'decentraal wat kan, en centraal wat moet'. Dat betekent in veel gevallen dat provincies en gemeenten aan zet zijn. Meer dan voorheen focust het Rijk zich op de ruimtelijke hoofdstructuur (RHS) van Nederland.

De nota heeft vier algemene doelen:

1. versterking van de Nederlandse economie en concurrentiepositie;
2. bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
3. waarborging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
4. waarborging van de veiligheid.

Het rijk wil verstedelijking en infrastructuur zoveel mogelijk bundelen in nationale stedelijke netwerken, economische kerngebieden en hoofdverbindingssassen. 'Bundeling van verstedelijking en infrastructuur' en 'organiseren in stedelijke netwerken' zijn de beleidsstrategieën die het rijk hanteert voor economie, infrastructuur en verstedelijking. De daaruit afgeleide beleidsdoelen zijn: ontwikkeling van nationale stedelijke netwerken en stedelijke centra, versterking van de economische kerngebieden, verbetering van de bereikbaarheid, verbetering van de leefbaarheid en sociaal-economische positie van steden, bereikbare en toegankelijke recreatievoorzieningen in en rond de steden, behoud en versterking van de variatie tussen stad en land, afstemming van verstedelijking en economie met de waterhuishouding, en waarborging van milieukwaliteit en veiligheid. Het is in de eerste plaats de verantwoordelijkheid van provincies en (samenwerkende) gemeenten om het generieke bundelingsbeleid uit te werken en uit te voeren met het oog op specifieke problemen en uitdagingen.

Binnen de bundelingstrategie wordt voldoende aanbod van ruimte gereserveerd voor stedelijke functies en bij de vraag aangesloten. Er wordt optimaal gebruikt gemaakt van de ruimte die in het bestaande bebouwde gebied aanwezig is. Daardoor worden de steden ondersteund in hun functie van economische en culturele motor. In steden en dorpen wordt het draagvlak voor voorzieningen ondersteund, de infrastructuur optimaal benut en het groen in en om de stad in samenhang met het bebouwde gebied verder ontwikkeld en aangesloten op het watersysteem. Het bundelingsbeleid geldt ook voor meer landelijke gebieden, waar vooral starters en ouderen moeite hebben om aan een

geschikte woning te komen en de sociale samenhang onder druk komt te staan.

De Nota Ruimte bevat een aantal generieke regels, die zorgen voor borging van de basiskwaliteit als ondergrens voor alle ruimtelijke plannen. Daarbij kan het gaan om inhoudelijke of procesmatige eisen, maar ook om basiskwaliteit in meer stimulerende zin. Hiermee dient rekening te worden gehouden bij alle ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder onderhavig initiatief.

De basiskwaliteit moet door provincies en gemeenten een concretere invulling krijgen. Tevens stelt de nota, dat door middel van de lagenbenadering (ondergrond, netwerken en occupatie) de basiskwaliteit optimaal en op integrale wijze gehaald kan worden.

3.2. Provinciaal beleid

Op 1 juli 2008 is de fundamentele herziening van de Wet op de Ruimtelijke Ordening in werking getreden (thans Wet ruimtelijke ordening). De wetwijziging zorgt voor een duidelijke taakverdeling tussen de overheden waarbij ruimtelijke beleidsplannen van Rijk, Provincie en gemeenten in hoge mate verticaal op elkaar zijn afgestemd. In de nieuwe wet ruimtelijke ordening (Wro) is de sturingsfilosofie dat elke overheid op basis van de eigen verantwoordelijkheid en de daarbij behorende instrumenten vooral proactief optreedt ter realisering van haar eigen ruimtelijk beleid. De provincie, ziet er op toe dat bestemmingsplannen ook inderdaad worden vastgesteld conform hun beleid, waarbij zij een reactieve rol vervult. Een en ander vraagt om een nadere vertaling van het Streekplanbeleid. Die vertaling is neergelegd in de Wro-agenda. De Wro-agenda beoogt een kader te bieden voor de toepassing van nieuwe instrumenten en duidelijkheid te bieden waar dit reeds kan. In deze agenda, die het bestaand beleid en de gedragslijn "Gelderland en de nieuwe Wro" als uitgangspunt heeft, wordt beschreven welke instrumenten toegepast (kunnen) worden voor het verwezenlijken van provinciale doelen. De nieuwe wet verandert niets aan de inhoud van het Streekplan 'Gelderland 2005'.

Streekplan

Stedelijke ontwikkeling

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 zijn nodig:

- een verhoging van de kwaliteit van de leefomgeving en openbare ruimte door fysieke aanpassingen;

- het oplossen en voorkomen van milieuproblemen en -knelpunten door een duurzame planontwikkeling;
- door kwalitatief woonbeleid bevorderen dat woonmilieus en de kwaliteit van de woningen aansluiten op de vraag van de inwoners van Gelderland;
- intensivering van het stedelijk grondgebruik, maar wel met behoud van karakteristieke elementen en zorgvuldig omgaan met open ruimten daarbinnen;
- optimalisering van het gebruik van het bestaand bebouwd gebied: meer gebruik van de verticale dimensie (hoogte, diepte) en van de tijdsdimensie (meervoudig gebruik van dezelfde gebouwde ruimte).

Herstructurering en revitalisering komt tot uiting in het aandeel van het bouwprogramma voor wonen en werken dat in bestaand bebouwd gebied wordt gerealiseerd. Intensivering komt tot uiting in het aandeel van de uitbreiding van de voorraad dat in bestaand bebouwd gebied wordt gerealiseerd.

Versterken ruimtelijke kwaliteit - Bundeling stedelijke functies

Bij de regionale verdeling van stedelijke functies wordt als uitgangspunt gehanteerd dat door bundeling het aandeel van het inwonertal in de stedelijke netwerken en in de regionale centra tenminste gelijk blijft ten opzichte van de ontwikkeling van het inwonertal van Gelderland en van de betreffende regio. Hiermee wordt het draagvlak voor het verzorgings- en voorzieningenniveau van de stedelijke netwerken en regionale centra in stand gehouden zodat deze van (boven)regionale betekenis blijven. Daarnaast draagt het bij aan een efficiënt ruimtegebruik.

Om zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en stedelijke vernieuwing te stimuleren geldt als uitgangspunt dat de regio's een aanzienlijk deel van het bouwprogramma voor wonen en werken accommoderen in bestaand bebouwd gebied. De regio's geven zelf aan welk aandeel van de uitbreiding van de woningvoorraad zij willen realiseren in bestaand bebouwd gebied (intensiveringspercentage). Met het realiseren van nieuwe woon- en werkmilieus wordt tevens geïnvesteerd in de verbetering van de omgevingskwaliteit.

3.3. Regionaal Beleid

Regionaal Plan Stadsregio Arnhem - Nijmegen

Het Regionaal Plan (vastgesteld op 26 oktober 2006) weerspiegelt de koerswijziging die al met de Visie stedelijk netwerk KAN (2003) en de Startnota RSP 2005-2020 'Sterke steden, sterke regio' (2004) werd ingezet. Het heeft geleid tot een verschuiving in het ruimtelijk beleid naar de herstructurering en intensivering van het huidige ruimtegebruik.



*Bebouwingscontour rondom
Valburg met globale aanduiding
planlocaties (rode cirkel)*

Regionale afspraken over de nieuwbouwopgave

Voor de forse bouwopgave zijn met de gemeenten afspraken gemaakt in de vorm van woonconcessies per gemeente. In de woonconcessies is bepaald dat voor tenminste 50% van het totale bouwprogramma in de betaalbare huur- en koopsector gebouwd wordt. Er zijn geen afspraken gemaakt over de (maximum) aantallen te bouwen woningen per gemeente. Wel is het minimum aantal te bouwen woningen in de periode 2005 – 2010 in de hete stadsregio vastgelegd op ten minste 24.600 woningen, inclusief de vervangende nieuwbouw voor te slopen woningen. Voor iedere betaalbare woning die de gemeente oplevert bij het CBS ontvangt ze een bijdrage.

In de woonconcessie zijn de ruimtelijke contouren vastgelegd waarbinnen nieuwbouw kan plaatsvinden om de 50/50 norm (50 % betaalbaar en 50 % duur) te realiseren (zie de afbeelding hiernaast). De planlocatie is gelegen binnen deze contour.

Relevante beleidsregels Stadsregio voor wonen

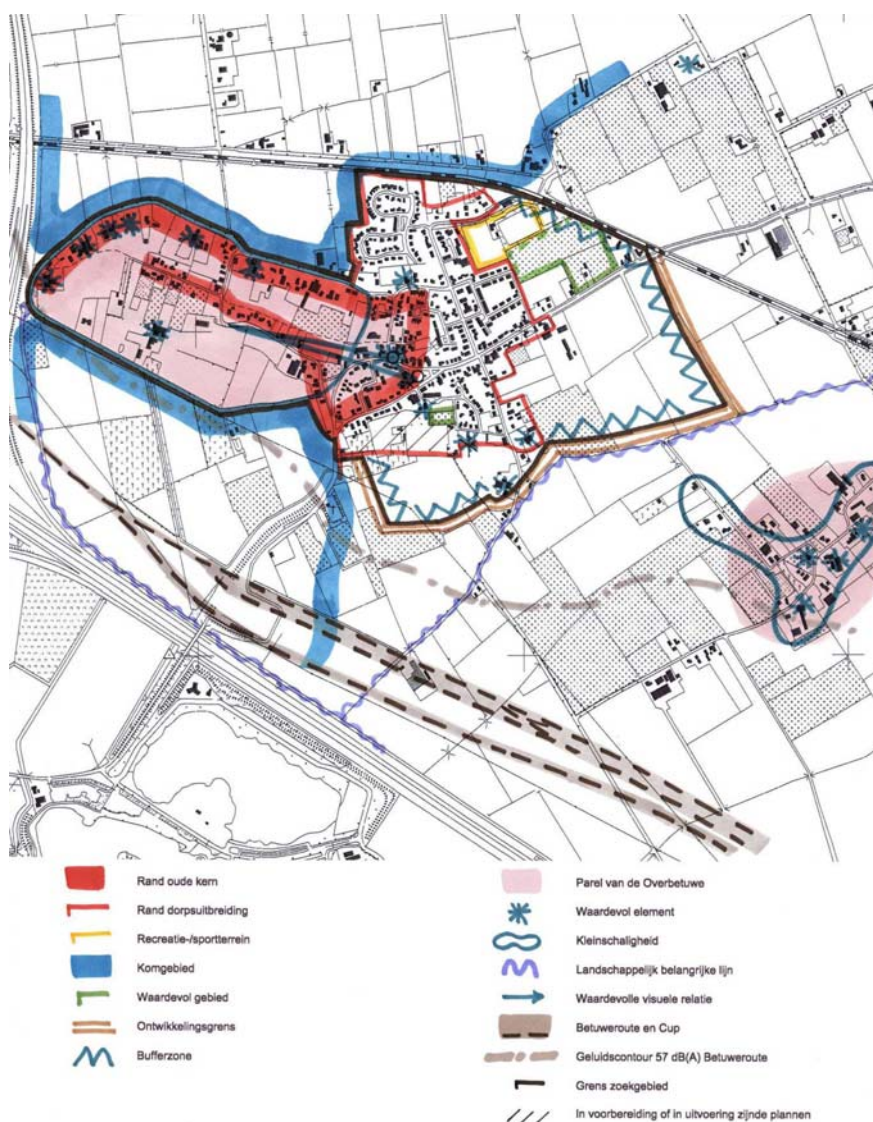
1. In de periode 2005 - 2010 gelden voor de gemeenten in de Stadsregio geen beperkingen in het per gemeente aantal te bouwen woningen;
2. Binnen de bebouwingscontour (zie het hiernaast afgebeelde kaartje) bepaalt de gemeente zelf de te ontwikkelen locaties en de aantallen nieuw te bouwen woningen. Uiteraard moet bij de uitwerking van de plannen niet alleen rekening worden gehouden met de specifieke regionale beleidsregels, maar ook met die uit het nationaal ruimtelijk beleid en het streekplan, alsmede wet- en regelgeving. Als de ontwikkelingen gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000 gebieden dienen mitigerende maatregelen te worden genomen;
3. De programmering van de woningbouw dient plaats te vinden met in achtneming van de per gemeenten vastgestelde kwalitatieve afspraken en inspanningsverplichtingen in de Overeenkomst Concessie Woningbouw 2004 - 2009;
4. De in punt 3 genoemde kwalitatieve afspraken in de Concessie Woningbouw voor het totale gemeentelijk bouwprogramma gelden voor het totale aantal nieuwe woningen binnen de 'contour woningbouw', de hierin opgenomen 'zoekrichting voor uitbreiding woningbouw' en overige toevoegingen aan de woningvoorraad in het landelijk gebied, inclusief nieuwe woningen door verbouw van bestaande bebouwing.

In het plangebied wordt voorzien in de realisatie van vier woningen aan de Hartogstraat in de betaalbare huur- en/of koopsector. De overige vier woningen aan de Broekstraat en het Burgemeester van Lyndenpark worden gerealiseerd in de vrije sector. Hiermee wordt voldaan aan de eerder genoemde norm van 50 % betaalbare woningen en 50 % duurdere woningen.

3.4. Gemeentelijk beleid

Kadernota Visie op ruimte

De Kadernota Visie op Ruimte biedt een landschappelijk en stedenbouwkundig kader waarin criteria zijn gegeven die de geschiktheid en beperkingen van gebieden voor verschillende vormen van grondgebruik aangeven. Een deel van deze criteria is ook toepasbaar op de ontwikkeling van hergebruik van vrijkomende bebouwing en nieuwvestiging van agrarische bedrijven.



In de kadernota is een grens aangegeven met als betekenis een zone waarin de overgang van het stedelijke gebied naar het landelijke gebied zorgvuldig moet worden vormgegeven. Door een duidelijke, fysieke grens te stellen aan de stedelijke ontwikkelingen, kan ook het landelijke gebied worden behouden.

Bovendien worden de sterke punten van beide deelgebieden benadrukt en verder ontwikkeld. In het stedelijke deel kunnen grootschaliger woonwijken en regionale bedrijventerreinen een plek krijgen. In de westzijde van de gemeente Overbetuwe (ter hoogte van Valburg) staat het behoud van het landelijke en lokale karakter, met haar lokale behoeften, centraal.

De oude woonkern van Valburg ligt ten westen van de dorpsuitbreidingen. Er zijn nog woningen gepland ten zuiden van Valburg. Ten noordoosten van de uitbreidingen ligt een sportveld.

De oude, historische woonstraat van Valburg en de karakteristieke kleinschalige bebouwing ten oosten van Valburg zijn op de kaart aangegeven. De landschappelijk waardevolle elementen zoals de Mellard, de verhoogde woongronden, de historische watergang en de visuele relaties zijn eveneens op de kaart aangegeven. De oude dorpskern van Valburg op de donk is als geheel opgenomen als een "Parel van de Overbetuwe", gezien de bijzondere oorspronkelijkheid en de nog steeds herkenbare relatie met de omgeving. Het omringende komgebied is opgenomen, zodat dit gebied niet verder wordt geschonden.

Ten zuidoosten van Valburg zijn ontwikkelingsgrenzen opgenomen. Deze grenzen zijn bepaald door de geluidscontour van de Betuweroute en door een ruime open zone te houden tussen Valburg en Eimeren en Lijnden. Hierbij is ook gebruik gemaakt van een oude watergang als begrenzing.

Bij de huidige spoorlijn is het bestaande sportterrein van Valburg in de bufferzone opgenomen.

4. PLANBESCHRIJVING

4.1. Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Naar aanleiding van eerdere plannen en adviezen heeft Pouderoyen Compagnons een stedenbouwkundig advies met randvoorwaarden (juli 2007) voor de deellocatie Stationsstraat/De Hartogstraat opgesteld. Vervolgens is er overleg geweest tussen de initiatiefnemer en de gemeente. Hieruit is voortgekomen dat op de locatie bij voorkeur (betaalbare) seniorenwoningen worden gerealiseerd, waarbij de bestaande dienstwoning aan de zijde van de Stationsstraat behouden blijft.

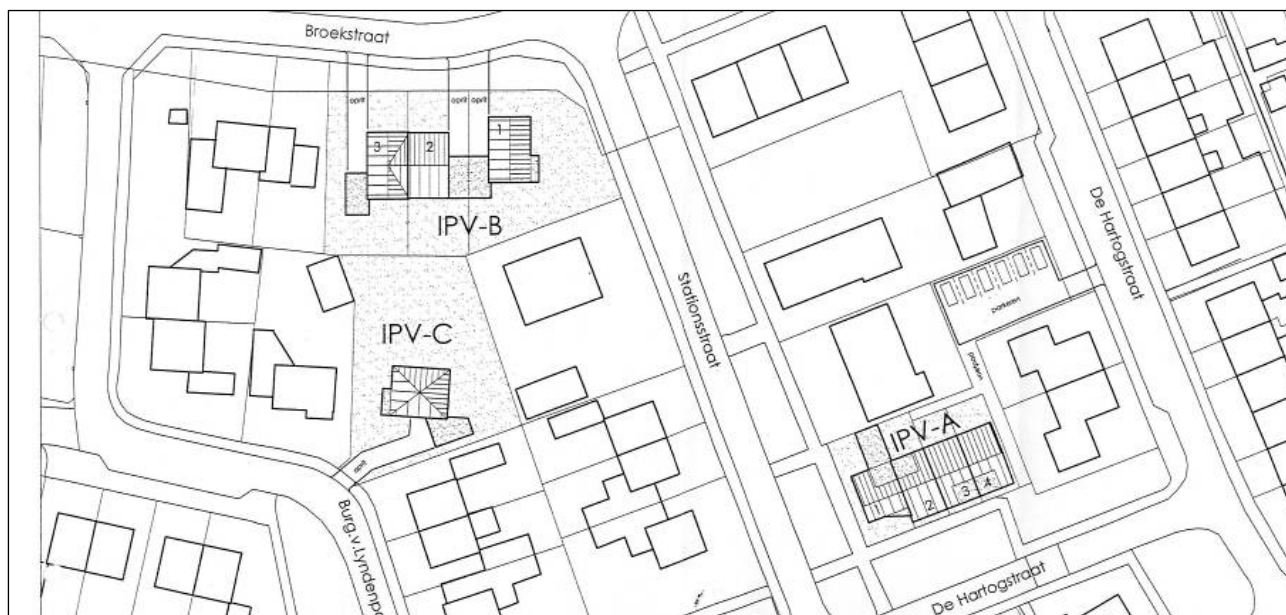
Dit is door Pouderoyen Compagnons verwerkt in een definitief stedenbouwkundig advies (nr. 063-99429) van begin september 2007 geschreven voor onderhavige locaties. Deze notitie beschrijft de ontwikkelingsmogelijkheden van de locaties.

De hieruit belangrijkste conclusies zijn:

- Er worden vier woningen evenwijdig aan de Hartogstraat gesitueerd in een architectonische eenheid. Het woonblok past in de lengte binnen het grondvlak van de voormalige school. De rooilijn mag iets naar voren worden geplaatst. De bouwhoogte bedraagt één laag met een kap. Dakkapellen en of dakopbouwen worden mee ontworpen om een rommelig (gevel)beeld te voorkomen.
- De hoekwoning met de Stationsstraat wordt iets achter de rooilijn van de Hartogstraat gesitueerd en heeft een representatieve dorpsse uitstraling. De woning oriënteert zich naar deze weg.
- Er worden lage groene erfscheidingen toegepast in aansluiting met het openbaar gebied. De bestaande openbaar groenstroken worden gehandhaafd.
- Parkeren wordt op eigen terrein worden opgelost en mag niet ten koste gaan van het openbaar groen.

Met de bouwplannen en het verkavelingsplan voor de deellocatie Stationsstraat/De Hartogstraat kan worden voldaan aan de uitgangspunten.

Voor de deellocatie Broekstraat/Stationsstraat/Burgemeester van Lyndenpark zijn geen nadere stedenbouwkundige uitgangspunten geformuleerd in een specifiek advies. Voor de betreffende locatie kan worden uitgegaan van de in de bestaande structuur passende woonbebouwing met vrijstaande of halfvrijstaande woningen (al dan niet geschakeld) in maximaal twee bouwlagen met kap. De woning op de hoek met de Stationsstraat dient een tweezijdige oriëntering te krijgen wat tot uitdrukking komt in de toepassing van raampartijen al dan niet in combinatie met uitbouwen aan deze zijde.



Het verkavelingsplan voor de deellocaties

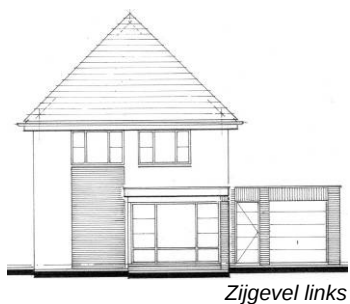
4.2. Programma & bouwplan

Locatie Broekstraat/Stationsstraat/Burgemeester van Lyndenpark

Op onderhavige locatie worden 4 woningen in de vrije sector gerealiseerd. Het betreft de volgende woningen:



Achtergevel



Zijgevel links



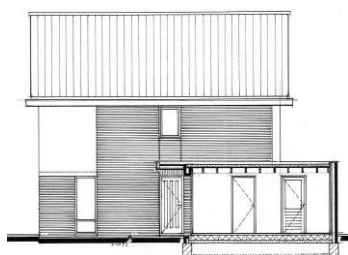
Voorgevel zijde Burgemeester van Lyndenpark

- een vrijstaande woning aan het Burgemeester van Lyndenpark met een perceelsoppervlakte van 708 m². De hoofdbouwmassa van de woning heeft een voetprint van 7,7 m x 8,9 m. Aan de westzijde

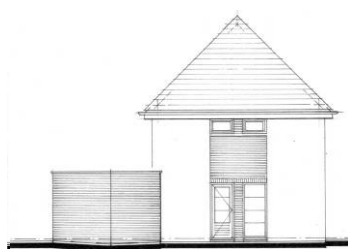
bevindt zich een uitbouw van zo'n 1,3 m. De garage is geprojecteerd aan de zuidoostzijde van de woning en zit direct aan de woning vast. De woning is voorzien van een tentdak. De goothoogte bedraagt 5,6 m en de bouwhoogte is 9,9 m;

Stedenbouwkundige beoordeling

Het bouwplan met de lage aanbouwen - die het vrijstaande karakter van de woning accentueren - sluit de bestaande open hoek met een vrijstaande woning in twee bouwlagen met kap. Het bouwplan past goed in de bebouwde omgeving in dit gedeelte van het Burgemeester van Lyndenpark met overheersend vrijstaande en halfvrijstaande woningen.



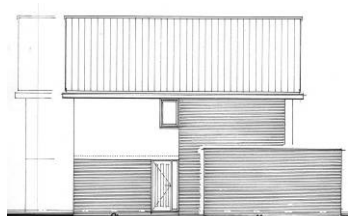
Rechterzijgevel woning 1



Zijgevel rechts



Achtergevels woningen (vlnr) 3, 2 & 1

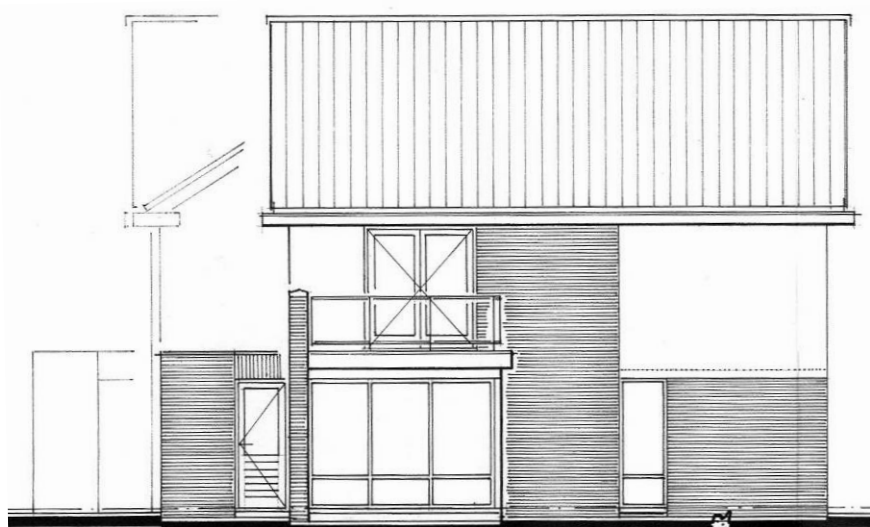


Rechterzijgevel woning 3

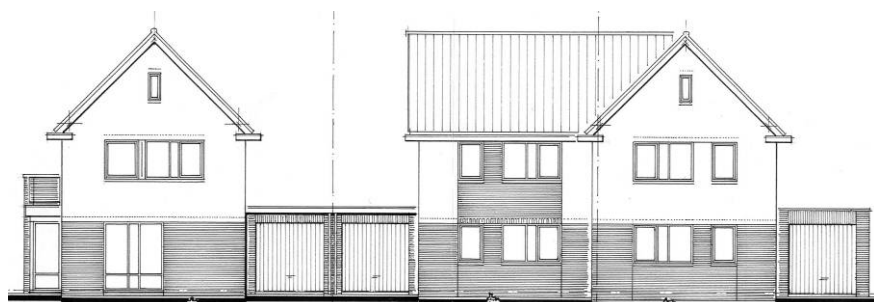
- Een vrijstaande woning en twee daaraan geschakelde woningen (twee-onder-één kap). Beide twee-onder-één kapwoningen hebben een voetprint van 6,30 m x 10,3 m. De afstand tot de openbare weg bedraagt ruim 6 m. Beide woningen hebben een garage van ca. 6,4 m x 3 m. Bij de meest westelijke woning ligt deze garage zo'n 2 m verder naar achteren. De kaprichting bestaat uit een verspringend zadeldak. De afmetingen van het meest westelijke perceel bedraagt 320 m² en het middelste perceel is 238 m² groot. De vrijstaande woning aan de oostzijde is middels de garage geschakeld met de andere twee woningen. Het perceel bedraagt 431 m². De woning ligt zo'n 2 m verder naar de Broekstraat dan de twee-onder-één kapwoningen. De vrijstaande woning heeft een voetprint van 6,5 m x 10,1 m en is voorzien van een zadeldak. Alle woningen hebben een goothoogte van ca. 5,5 m en een bouwhoogte van ca. 9,3 m.

Stedenbouwkundige beoordeling

Het bouwplan is gesitueerd in een verspringende rooilijn passend in het straatbeeld van Broekstraat. De afwisseling in de kaprichting geeft het



Linkerzijgevel woning 1 aan de Stationsstraat (hoekwoning)

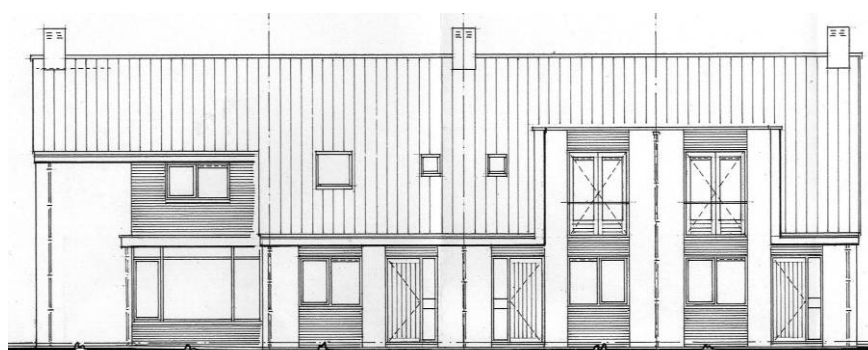


Voorgevel woningen (vlnr) 1, 2 & 3 aan de Broekstraat

bouwplan een verbijzondering, die met de lage tussengelegen garages, het individuele karakter van de woningen versterkt. De hoekwoning heeft een vrijstaand karakter en toont een gezicht naar twee zijden door de toepassing van een erker met balkon en een gevarieerd gevelbeeld met raampartijen aan de Stationsstraat. Het zicht op de karakteristieke woning aan de Stationsstraat 21 blijft onbelemmerd, mede door de vooruit geschoven positie van de hoekwoning.

Locatie Stationsstraat/De Hartogstraat

Ter plaatse worden 4 geschakelde woningen gerealiseerd. Dit worden betaalbare huur- of koopwoningen voor senioren. De meest westelijke woning is zo'n 2,4 m teruggelegd en daarmee wordt een goede aansluiting op de Stationsstraat bewerkstelligd. Van west naar oost bedragen de perceelgroottes van de woningen respectievelijk 139 m², 92 m², 85 m² en 95 m². De kopgevel van de meest westelijke woning richt zich duidelijk op de Stationsstraat. Deze woning heeft een voetprint van 6,50 m x 7,80 m. De middelste woningen hebben een voetprint van 5,40 m x 10,10 m. De meest oostelijke woning heeft een voetprint van 5,60 m x 10,10 m. De goothoogte van alle woningen bedraagt ca. 3 m en de bouwhoogte bedraagt 8,1 m.



Voorgevels woningen (vlnr 1, 2, 3 en 4) aan de De Hartogstraat

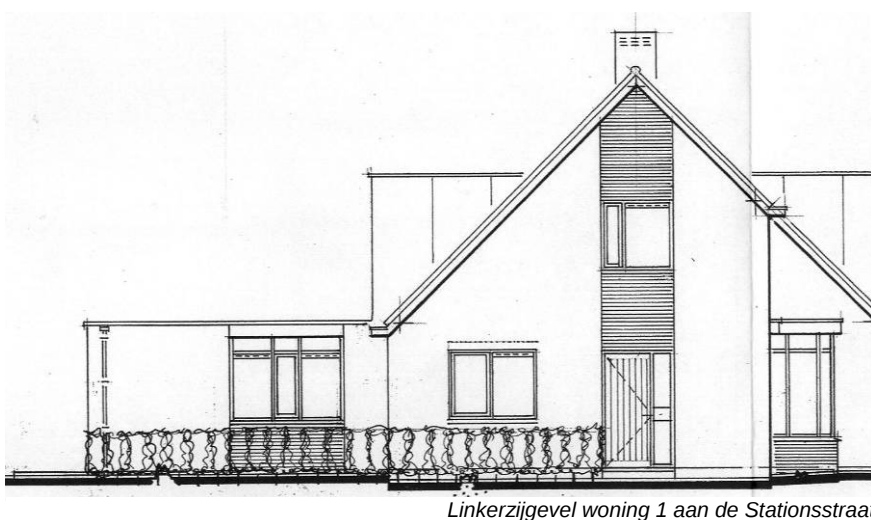
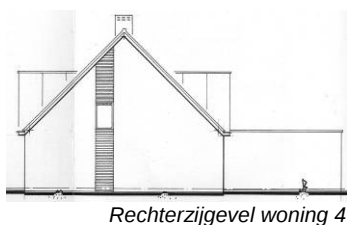
Stedenbouwkundige beoordeling

In het vorige hoofdstuk zijn voor dit bouwplan de stedenbouwkundige afwegingen op grond van de uitgangspunten al grotendeels afgewogen en is het bouwplan passend geacht binnen het raamwerk van het stedenbouwkundig advies. De vier aaneen gebouwde woningen vormen

als bouwplan een geheel met de nodige variaties. Dit uit zich door de specifieke hoekoplossing die deze woning een eigen gezicht geeft naar de Stationsstraat zonder dat er sprake is van een planmatige uitstraling. Daarnaast dragen de dakopbouwen, die vanuit de gevel afwisselend aan de voor- en achterzijde geplaatst zijn als onderbreking van de doorgaande daklijn, én de spiegeling van de plattegronden, bij aan de variatie in het bouwplan.

Het woonblok blijft binnen de lengte van het grondvlak van de voormalige school. Wel wordt de voorgevel iets naar de straatzijde gesitueerd waardoor er nog bruikbare achtertuintjes ontstaan. De bestaande groenvoorzieningen kunnen met het plan blijven gehandhaafd, waarmee het groene karakter van de bestaande profielen niet wordt aangetast.

Het pakeren wordt opgelost op een apart pleintje naast het dubbel woonperceel op de hoek. Via een achterpad zijn de woningen binnendoor bereikbaar.



4.3. Beeldkwaliteit

Alle woningen krijgen eenzelfde soort uitstraling en worden voorzien van bakstenen gevels in de kleur donkerrood-grijs en lichtrood-grijs. Zowel de kozijnen als de ramen worden uitgevoerd in hardhout en krijgen respectievelijk de kleur antraciet en grijs. De boeiboorden worden van garantiplex in de kleur zink-grijs. Dit geldt ook voor de eventuele windveren en wangen. De mastgoten en de muurafdekking worden uitgevoerd in titaan-zink met een natuurlijke kleur. De dakbedekking bestaat uit betonnen pannen in de kleur antraciet.

4.4. Verkeer & parkeren

De drie woningen op de locatie Broekstraat/Stationsstraat worden ontsloten via de Broekstraat. De vrijstaande woning aan het Burgemeester van Lyndenpark wordt via de gelijknamige straat ontsloten.

Parkeren gebeurt op eigen terrein, waarbij ervan uit wordt gegaan dat er per woning kan worden beschikt over twee parkeerplaatsen.

De woningen aan de De Hartogstraat staan via een voetpad binnendoor in verbinding met een parkeerplaats direct ten noorden van de bestaande woningen om de hoek. Hier worden conform de CROW normen 6 parkeerplaatsen gerealiseerd. Dit betekent 1,5 parkeerplaats per woning inclusief parkeren voor bezoekers.

5. MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN

5.1. Milieu

Bodem

Locatie Broekstraat/Stationsstraat/Burgemeester van Lyndenpark

Door Hopman en Peters Holding bv is een verkennend bodemonderzoek (nr. 08-P-220, d.d. 8 juli 2008) uitgevoerd op het perceel gelegen aan de Broekstraat – hoek - Stationsstraat te Valburg.

Aanleiding voor het verkennende bodemonderzoek is de voorgenomen aanvraag van een bouwvergunning ten behoeve van nieuwbouw.

Doel van het onderzoek is het bepalen van de huidige milieuhygiënische bodemkwaliteit van het perceel. Het verkennende bodemonderzoek is erop gericht om vast te stellen of op de onderzoekslocatie verontreinigingen aanwezig zijn.

Het bodemonderzoek is conform de NEN 5740 en het veldwerk is conform de SIKB VKB protocollen 2001 en 2002 uitgevoerd. Er zijn geen afwijkingen vastgesteld.

Op basis van de thans beschikbare gegevens wordt aanvullend onderzoek niet noodzakelijk geacht. Gezien de onderzoeksresultaten kan worden gesteld dat ten aanzien van de onderzoekslocatie, uit milieuhygiënisch oogpunt, geen beperkingen gelden met betrekking tot de voorgenomen bouw.

Adviezen

Indien, bijvoorbeeld bij bouwwerkzaamheden, grond vrijkomt, dient men rekening te houden met in kwaliteit verschillende partijen. Geadviseerd wordt de eventueel bij de bouw vrijkomende grond zoveel mogelijk op de locatie her te gebruiken. Sinds 1 juli 1999 is op het hergebruik van grond buiten de onderzoekslocatie het Bouwstoffenbesluit van toepassing. Op grond van het onderzoek is de indicatie verkregen dat de grond tot 1,0 m minus maaiveld geschikt is voor onbeperkt hergebruik ('schone grond/MVR-grond'). Volledige duidelijkheid wordt pas verkregen indien bemonstering en analyse plaatsvindt conform het Bouwstoffenbesluit.

Locatie Stationsstraat/De Hartogstraat

Door Hopman en Peters Holding bv is een verkennend bodemonderzoek (nr. 08-P-219, d.d. 7 juli 2008) uitgevoerd op het perceel gelegen op de hoek van de Stationsstraat/De Hartogstraat te Valburg.

Aanleiding voor het verkennende bodemonderzoek is de voorgenomen aanvraag van een bouwvergunning ten behoeve van nieuwbouw.

Doel van het onderzoek is het bepalen van de huidige milieuhygiënische bodemkwaliteit van het perceel. Het verkennende bodemonderzoek is erop gericht om vast te stellen of op de onderzoekslocatie verontreinigingen aanwezig zijn.

Het bodemonderzoek is conform de NEN 5740 en het veldwerk is conform de SIKB VKB protocollen 2001 en 2002 uitgevoerd. Er zijn geen afwijkingen vastgesteld.

Op basis van de thans beschikbare gegevens wordt aanvullend onderzoek niet noodzakelijk geacht. Gezien de onderzoeksresultaten kan worden gesteld dat ten aanzien van de onderzoekslocatie, uit milieuhygiënisch oogpunt, geen beperkingen gelden met betrekking tot de voorgenomen bouw.

Adviezen

Indien, bijvoorbeeld bij bouwwerkzaamheden, grond vrijkomt, dient men rekening te houden met in kwaliteit verschillende partijen. Geadviseerd wordt de eventueel bij de bouw vrijkomende grond zoveel mogelijk op de locatie her te gebruiken. Sinds 1 juli 1999 is op het hergebruik van grond buiten de onderzoekslocatie het Bouwstoffenbesluit van toepassing. Op grond van het onderzoek is de indicatie verkregen dat de grond tot 1,5 m minus maaiveld geschikt is voor onbeperkt hergebruik ('schone grond'). Volledige duidelijkheid wordt pas verkregen indien bemonstering en analyse plaatsvindt conform het Bouwstoffenbesluit.

Beide bodemonderzoeken zijn separaat bij deze toelichting gevoegd.

Luchtkwaliteit

De Eerste Kamer heeft op 9 oktober 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de 'Wet milieubeheer' goedgekeurd. Deze wet is op 15 november 2007 in werking getreden en vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005'. De wet is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om:

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

De paragraaf luchtkwaliteit in de 'Wet milieubeheer' voorziet ondermeer in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is

vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

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

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde,
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt, wat wil zeggen dat een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging (meer dan 1% ten opzichte van de grenswaarde),
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat in werking treedt nadat de EU derogatie heeft verleend.

NIBM-grens woningbouwlocatie, 1% criterium:

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

In onderhavig bestemmingsplan is sprake van een toename van het aantal woningen met 8. Elke woning genereert gemiddeld 8 nieuwe verkeersbewegingen per dag. De extra belasting als gevolg van het oprichten van deze 8 nieuwe woningen is dermate gering dat sprake is van een NIBM bijdrage aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Derhalve kan geconcludeerd worden dat er geen belemmeringen voor het aspect luchtkwaliteit zijn.

Wegverkeerslawaaï

Algemeen

Door Abovo Acoustics zijn een tweetal geluidsnotities (nr. R1127-1-N & nr. R1127-2-N, d.d. 18 november 2008) opgesteld. Ter ondersteuning van de ruimtelijke procedure dient aandacht aan het onderwerp geluid te worden besteed. Deze notitie behandelt de geluidssituatie ter plaatse, en doet naar aanleiding daarvan uitspraken over de haalbaarheid van het plan en eventuele aandachtspunten in de bouwfase.

In het onderhavige geval is er mogelijk sprake van een relevante geluidsbelasting vanwege wegverkeerslawaaï. Er zijn geluidsgevoelige bestemmingen gepland, waardoor dient te worden getoetst aan de Wet geluidhinder (Wgh).

De Wgh stelt, dat de geluidsbelasting vanwege wegverkeer van gezoneerde wegen dient te worden getoetst. 30 km/urwegen zijn niet gezoneerd en blijven derhalve buiten de wettelijke toets. Desondanks kan

het voorkomen, dat deze een relevante geluidsbelasting met zich meebrengen. In een dergelijk geval dient daaraan in het kader van een goede ruimtelijke ordening toch aandacht te worden besteed.

Wanneer de geluidsbelasting van een weg de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wgh te boven gaat, is realisatie van de geluidsgevoelige bestemming alleen met een hogere waarde mogelijk. Een hogere waarde wordt alleen verleend, als daartegenover een bepaalde compensatie staat (bron/overdrachtsmaatregelen, maatregelen aan de geluidgevoelige bestemming). Wanneer het een 30 km/uur weg betreft, is een hogere waarde niet aan de orde, maar is een gelijkwaardige compensatie wel wenselijk.

Locatie Broekstraat/Stationsstraat/Burgemeester van Lyndenpark

Hier is conform opgaaf van de gemeente, geen relevante geluidsbelasting te verwachten vanwege de 30 km/uur wegen in de directe omgeving van het plan zoals onder andere de Stationsstraat zelf. De wegen kennen een zeer lage verkeersintensiteit kennen, zijn op grote afstand zijn gelegen, of worden afgeschermd door bebouwing. De enige weg, die een mogelijk relevante geluidsbelasting met zich mee zal brengen, is de Tielsestraat (N836) /Kerkstraat.

Hiervoor zijn verkennende berekeningen verricht, uitgaande van een worst-case scenario. Door middel van rekenmethode I voor verkeerslawaaï uit het Reken- en meetvoorschrift (RMV) 2006 is de geluidsbelasting van de Tielsestraat vastgesteld, zonder met afscherming door gebouwen rekening te houden. Hierbij is de kortste afstand van het plan tot de weg als rekenafstand genomen (175 m). De verkeersgegevens uit de meest recente Regionale Verkeer en Milieukaart (RVMK) van gemeente Overbetuwe van oktober 2008 zijn gebruikt en de prognose over tien jaar, zoals gebruikelijk.

De geluidsbelasting van de weg bedraagt, berekend zonder afscherming, 41 dB. Dit is inclusief de aftrek van 5 dB, die conform art. 110g Wgh mag worden toegepast.

Gezien dit een conservatieve berekening is, kan gesteld worden dat de voorkeursgrenswaarde uit de Wgh niet wordt overschreden.

Op basis van het rekenresultaat kan worden gesteld, dat er dus geen relevante geluidsbelasting op de geplande woningen te verwachten is. Vanuit de Wgh zijn verder geen procedures noodzakelijk.

Conform artikel 3.2, lid 1 van het Bouwbesluit dient de karakteristieke geluidswering van een woning minimaal 20 dB te zijn. Bovendien dient de geluidswering zodanig te zijn, dat de karakteristieke geluidswering

minimaal het verschil tussen de geluidsbelasting van wegverkeers-lawaai en 33 dB bedraagt.

Afhankelijk van de geluidsbelasting die optreedt, worden extra eisen gesteld aan de geluidswering die het pand dient te hebben, bovenop de minimumeis. In dit geval biedt de minimale geluidswering van 20 dB afdoende bescherming tegen geluid van buiten, gezien de te verwachten geluidsbelasting.

Een minimale geluidswering van 20 dB wordt, zo leert de ervaring met een reguliere gevelconstructie zeker gehaald. Om deze reden kan worden gesteld dat in dit geval kan worden volstaan met een reguliere gevelconstructie, en dat geen verdere berekeningen hoeven worden verricht om een afdoende geluidswering aan te tonen.

Locatie Stationsstraat/De Hartogstraat

Hier is conform opgaaf van de gemeente, geen relevante geluidsbelasting te verwachten vanwege de 30 km/uur wegen in de directe omgeving van het plan zoals onder andere de Stationsstraat zelf. Dit, gezien de wegen een zeer lage verkeersintensiteit kennen, op grote afstand zijn gelegen, of worden afgeschermd door bebouwing. De enige weg, die een mogelijk relevante geluidsbelasting met zich mee zal brengen, is de Tielsestraat (N836).

Hiervoor zijn verkennende berekeningen verricht, uitgaande van een worst-case scenario. Door middel van rekenmethode I voor verkeerslawaai uit het Reken- en meetvoorschrift (RMV) 2006 is de geluidsbelasting van de Tielsestraat vastgesteld, zonder met afscherming door gebouwen rekening te houden. Hierbij is de kortste afstand van het plan tot de weg als rekenafstand genomen (130 m). De verkeersgegevens uit de meest recente Regionale Verkeer en Milieukaart (RVMK) van gemeente Overbetuwe van oktober 2008 zijn gebruikt en wel de prognose over tien jaar, zoals gebruikelijk.

De geluidsbelasting van de weg bedraagt, berekend zonder afscherming 43 dB. Dit is inclusief de aftrek van 5 dB, die conform art. 110g Wgh mag worden toegepast.

Gezien dit een conservatieve berekening is, kan gesteld worden dat de voorkeursgrenswaarde uit de Wgh niet wordt overschreden.

Op basis van het rekenresultaat kan worden gesteld, dat er dus geen relevante geluidsbelasting op de geplande woningen te verwachten is. Vanuit de Wgh zijn verder geen procedures noodzakelijk, en kan het plan zondermeer worden gerealiseerd.

Conform artikel 3.2, lid 1 van het Bouwbesluit dient de karakteristieke geluidswering van een woning minimaal 20 dB te zijn. Bovendien dient de geluidswering zodanig te zijn, dat de karakteristieke geluidswering minimaal het verschil tussen de geluidsbelasting van wegverkeers-lawaai en 33 dB bedraagt.

Afhankelijk van de geluidsbelasting die optreedt, worden extra eisen gesteld aan de geluidswering die het pand dient te hebben, bovenop de minimumeis. In dit geval biedt de minimale geluidswering van 20 dB afdoende bescherming tegen geluid van buiten, gezien de te verwachten geluidsbelasting.

Een minimale geluidswering van 20 dB wordt, zo leert de ervaring met een reguliere gevelconstructie zeker gehaald. Om deze reden kan worden gesteld dat in dit geval kan worden volstaan met een reguliere gevelconstructie, en dat geen verdere berekeningen hoeven worden verricht om een afdoende geluidswering aan te tonen.

Er zijn derhalve geen beletselen voor het aspect geluid, om de bouwplannen te realiseren. In de bouwplanfase hoeft niet met een hogere geluidswering rekening te worden gehouden dan minimaal vereist volgens het bouwbesluit, waardoor gevelisolatieberekeningen achterwege kunnen blijven, en met een reguliere gevelopbouw kan worden volstaan.

Beide notities zijn separaat bij deze toelichting gevoegd.

Railverkeerslawaai

Beide deellocaties zijn in de nabijheid van twee spoorlijnen gelegen met zogenaamde onderzoekszones. Deze zones zijn terug te vinden op de geluidszonekaart spoorwegen. Het betreft de Betuwespoorlijn ten zuiden met een onderzoekszone van 1000 m en de spoorlijn Tiel - Elst ten noorden met een onderzoekszone van 100 m. Beide deellocaties zijn gelegen buiten deze onderzoekszones zodat geen nader onderzoek noodzakelijk is naar de invloed van railverkeerslawaai.

Externe veiligheid

Beide deelgebieden zijn gelegen in een bestaande woonomgeving. Op onderstaande uitsnede van de risicokaart is één risicovolle inrichting te zien.



Het betreft een zogenaamde vuurwerkinrichting aan de Kerkstraat. Hier vindt de opslag en verkoop van consumentenvuurwerk plaats. Het gaat om minder dan 10.000 kg zodat de aan te houden afstand tot andere gevoelige functies 8 m bedraagt vanaf de bewaarplaats in voorwaartse richting (= deuropening). Deze inrichting is echter gelegen op meer dan 150 m afstand van beide deellocaties zodat deze geen belemmering vormt voor de voorgenomen plannen.

Er zijn geen andere risicovolle inrichtingen op de risicokaart aangeduid. Derhalve kan geconcludeerd worden dat er geen belemmeringen voor het aspect externe veiligheid zijn.

Bedrijven & milieuzonering

Er zijn in de directe omgeving van het plangebied geen bedrijven gelegen met een milieucontour die van invloed is op onderhavige locatie. Derhalve kan geconcludeerd worden dat er geen belemmeringen voor het aspect milieuzonering zijn.

5.2. Archeologie

Door ARC bv zijn twee archeologische bureauonderzoeken en inventariserende veldonderzoeken (nr. 2008-150 & nr. 2008-151, d.d. 18 november 2008) uitgevoerd. Per deellocatie worden de resultaten hieronder weergegeven.

Locatie Broekstraat/Stationsstraat/Burgemeester van Lyndenpark

De onderzoekslocatie ligt op een rivierduin die wordt afgedekt door oeverafzettingen van de stroomgordel van Ressen. Het rivierduin helt af in noordoostelijke richting. De top van het duin ligt op 150 cm -mv. Op het rivierduin zijn bewoningssporen uit de Romeinse Tijd en later aangetroffen. Sporen van deze bewoning worden in de oeverafzettingen onder de bouwvoor verwacht. In het rivierduin zelf worden eventueel resten uit de periode Laat-Paleolithicum - IJzertijd verwacht. Er zijn in de omgeving echter geen concrete aanwijzingen voor de daadwerkelijke aanwezigheid van dergelijke resten. In één boring is de bodem subrecent verstoord. Mogelijk heeft dit te maken met de schuur die op de locatie heeft gestaan. Er zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen, afgezien van enig gebioturbeerd baksteengruis.

De conclusie van het bureau-onderzoek en het verkennend booronderzoek is dat er voor de onderzoekslocatie een hoge trefkans bestaat op bewoningssporen uit de Romeinse Tijd en later en in mindere mate een trefkans op sporen uit de periode Laat-Paleolithicum - IJzertijd. Voor het grootste deel van het terrein blijft deze verwachting bestaan, omdat de bodem daar niet is verstoord. Evenmin zijn er aanwijzingen dat er daadwerkelijk archeologische resten aanwezig zijn op de locatie.

Aanbeveling

Aangezien er geen uitsluit is te geven over het wel of niet aanwezig zijn van archeologische resten op de onderzoekslocatie en de trefkans hoog is, dient conform de KNA een karterend inventariserend veldonderzoek plaats te vinden. Dit is momenteel niet mogelijk door de aanwezige bebouwing. Geadviseerd wordt om dit karterend onderzoek door middel van een proefsleuvenonderzoek uit te voeren. Hiervoor dient een Programma van Eisen (PvE) te worden opgesteld, dat moet worden goedgekeurd door het bevoegd gezag, de gemeente Overbetuwe. Het bevoegd gezag beslist of en in welke vorm er vervolgonderzoek dient plaats te vinden.

Beoordeling bevoegd gezag

Op basis van de resultaten en de in het rapport getrokken conclusie, wordt in het plangebied een vervolgonderzoek geadviseerd in de vorm van een proefsleuvenonderzoek. Volgens het bevoegde gezag nopen de resultaten na beoordeling niet tot het verplicht voorschrijven van een archeologisch vervolgonderzoek met proefsleuven. Wel dient in de af te geven bouwvergunning de wettelijke meldingsplicht (artikel 53 Monumentenwet 1988) te worden opgenomen om het documenteren van eventuele toevalsvondsten te faciliteren.

Locatie Stationsstraat/De Hartogstraat

De onderzoekslocatie ligt op een rivierduin die wordt afgedekt door oeverafzettingen van de stroomgordel van Ressen. het rivierduin helt af

in noordoostelijke richting. De top van het duin ligt tussen 150 cm en 270 cm -mv. Op het rivierduin zijn bewoningssporen uit de Romeinse Tijd en later aangetroffen. Sporen van de bewoning worden in de oeverafzettingen onder de bouwvoor verwacht. In het rivierduin zelf worden eventueel resten uit de periode Laat-Paleolithicum - IJzertijd verwacht. Er zijn in de omgeving echter geen concrete aanwijzingen voor de daadwerkelijke aanwezigheid van dergelijke resten. Tijdens het booronderzoek zijn geen aanwijzingen aangetroffen voor recente verstoringen. Evenmin zijn archeologische indicatoren aangetroffen, afgezien van enig gebioturbeerd baksteen-gruis.

De conclusie van het bureau-onderzoek en het verkennend booronderzoek is dat er voor de onderzoekslocatie een hoge trefkans bestaat op bewoningssporen uit de Romeinse Tijd en later en in mindere mate een trefkans op sporen uit de periode Laat-Paleolithicum - IJzertijd. Er zijn geen aanwijzingen voor verstoringen die deze trefkans hebben verkleind. Evenmin zijn er aanwijzingen dat er daadwerkelijk archeologische resten aanwezig zijn op de locatie.

Aanbeveling

Aangezien er geen uitsluitend is te geven over het wel of niet aanwezig zijn van archeologische resten op de onderzoekslocatie en de trefkans hoog is, dient conform de KNA een karterend inventariserend veldonderzoek plaats te vinden. Dit is momenteel niet mogelijk door de aanwezige bebouwing. Geadviseerd wordt om de geplande sloopwerkzaamheden onder archeologische begeleiding uit te voeren.

Omdat de toekomstige bebouwing geheel binnen de locatie van de huidige bebouwing valt en ook niet dieper gaat, is verder geen archeologisch onderzoek nodig. Voor het uitvoeren van archeologische begeleiding dient een Programma van Eisen (PvE) te worden opgesteld, dat moet worden goedgekeurd door het bevoegd gezag, de gemeente Overbetuwe. Het bevoegd gezag beslist of en in welke vorm er vervolgonderzoek dient plaats te vinden.

Beoordeling bevoegd gezag

Op basis van de resultaten en de in het rapport getrokken conclusie, wordt in het plangebied een vervolgonderzoek geadviseerd. Onduidelijk blijft echter in welke vorm dit moet plaatsvinden. Volgens het bevoegd gezag nopen de resultaten na beoordeling niet tot het verplicht voorschrijven van een archeologisch vervolgonderzoek. Wel dient in de af te geven bouwvergunning de wettelijke meldingsplicht (artikel 53 Monumentenwet 1988) te worden opgenomen om het documenteren van eventuele toevalsvondsten te faciliteren.

Beide onderzoeken én beide beoordelingen zijn separaat bij deze toelichting gevoegd.

5.3. Flora & fauna

De nieuwe woningen worden gesitueerd op twee locaties. Op de hoek van de De Hartogstraat en de Stationsstraat staat momenteel een gebouw dat moet worden afgebroken. De locatie op de hoek van de Stationsstraat en de Broekstraat ligt nu braak. Er zijn geen indicaties voor de aanwezigheid van beschermde soorten door de afwezigheid van geschikte biotopen.

Wel geldt altijd het algemene zorgplichtartikel dat wil zeggen dat bij de bouw altijd zorgvuldig gehandeld moet worden. Dit wil zeggen dat er bij de bouw geen wezenlijke invloed is op beschermende diersoorten en dat schade aan soorten zoveel mogelijk moet worden voorkomen. Het verrichten van een specifiek onderzoek naar de flora en fauna wordt niet noodzakelijk geacht.

Derhalve kan geconcludeerd worden dat er geen belemmeringen voor het aspect flora en fauna zijn.

5.4. Waterhuishouding

Door P & J Milieuservices is een berekening (nr. 0864301W, d.d. 12 december 2008) uitgevoerd van de doorlatendheid van de bodem aan de Stationsstraat te Valburg. De berekening is gebaseerd op de gegevens aangeleverd door Hopman en Peters.

Door Hopman en Peters is ter plaatse van 1 boring twee maal een veldmeting verricht volgens de omgekeerde boorgatmethode. Hierbij wordt het boorgat gevuld met water en wordt de daling van de waterstand in het boorgat gemeten. De snelheid waarmee de waterstand in het boorgat daalt, is een maat voor de doorlatendheid.

De doorlatendheid is bepaald op 0,5 tot 0,9 m/d. Voor een betrouwbare berekening van de doorlatendheid zijn in principe meer metingen noodzakelijk. Echter in combinatie met de bodemopbouw ter plaatse kan in dit geval wel in redelijkheid worden verwacht dat de bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie niet geschikt is voor infiltratie van (hemel)water.

In beide deelgebieden samen neemt de netto verharding met minder dan 500 m² toe. Volgens het beleid van het waterschap blijkt dat daarom geen compensatie noodzakelijk is. Wel moet een gescheiden stelsel tot aan de perceelsgrens worden aangelegd. Dit wordt vervolgens aangesloten op het huidige gemengde stelsel. Ook moeten duurzame niet-uitlogende bouwmaterialen gebruikt worden. Er hoeven geen extra maatregelen getroffen te worden met betrekking tot infiltratie, omdat de bodem hiervoor niet geschikt is.

6. JURIDISCH PLAN

6.1. Inleiding

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

Met de plansystematiek is aangesloten bij de voorschriften van het thans in procedure zijnde bestemmingsplan voor de kom van Valburg. Het voorliggende plan is afgestemd op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008). Aspecten die wel voorkomen in het ontwerpbestemmingsplan voor de kom van Valburg, maar die geen relevantie hebben voor de planlocatie, zijn niet opgenomen in het voorliggende bestemmingsplan.

Het juridisch bindend deel van het bestemmingsplan bestaat uit de regels en de verbeelding (plankaart) tezamen. De basis voor de verbeelding, is een recente kadastrale ondergrond, aangevuld met topografische gegevens. Binnen de verbeelding is de grens van het bestemmingsplangebied aangegeven. Binnen die grens zijn de verschillende bestemmingen met verschillende kleuren weergegeven. Voorts zijn diverse aanduidingen opgenomen, waarnaar in de regels wordt verwezen.

De regels zijn opgebouwd als volgt:

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

Hoofdstuk 2 bevat de regeling van de afzonderlijke bestemmingen;

Hoofdstuk 3 bevat een aantal algemene en aanvullende bepalingen, waaronder algemene ontheffings- en wijzigingsbevoegdheden en een gebruiksbepaling.

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

Bebouwing algemeen

Er wordt in het bestemmingsplan onderscheid gemaakt tussen gebouwen en andere bouwwerken (bouwwerken geen gebouwen zijnde). Voor de situering en maatvoering van gebouwen is het belangrijk dat er bepalingen zijn opgenomen met betrekking tot:

Bouwwijze

Op de kaart is aangeduid of binnen het bouwvlak vrijstaande, dubbele woningen (twee-aaneen) of aaneengebouwde woningen zijn toegestaan.

Goot- en bouwhoogte en aantal

De maximale goot- en bouwhoogte zijn aangegeven in de verbeelding, alsmede het maximum aantal wooneenheden (woningen) dat per bouwvlak is toegestaan.

Dakhelling

De maximale dakhelling is vastgelegd in de regels.

Situering gebouwen

Teneinde de situering van de gebouwen vast te leggen zijn bouwvlakken opgenomen. De bijgebouwen mogen worden gesitueerd binnen de functieaanduiding "bijgebouwen".

Voor ondergronds bouwen is er een aanvullende regeling, waarbij het uitgangspunt is dat deze mag worden gerealiseerd, waar ook bovengronds wordt gebouwd.

Voor bouwwerken geen gebouwen zijnde geldt een aparte maatvoering, waarbij onderscheid is gemaakt ten aanzien van de situering van deze bouwwerken (vóór of achter de woning).

6.2. Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen (enkelbestemming)

In het plan komt één enkelbestemming voor, namelijk 'wonen'. Binnen de bestemming moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid, waarmee er geen extra belasting ontstaat op het parkeren in het openbaar gebied. De uitoefening van een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit is toegestaan binnen de woonfunctie.

Voor een goed begrip van de regeling voor woningen en bijgebouwen is van belang dat ten behoeve van de toetsbaarheid van het plan geen onderscheid is gemaakt tussen aan- en uitbouwen van woningen (zoals bijkeukens of serres) en aangebouwde bijgebouwen (bergingen en aangebouwde garages). De regeling gaat uit van een hoofdgebouw binnen het bouwvlak; de aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen worden gebouwd in de zone bijgebouwen en het bouwvlak.

Aan de voorzijde van de woning worden, buiten het bouwvlak en buiten de aanduiding bijgebouwen, aan- en uitbouwen in beperkte vorm toegelaten, onder andere erkers.

Opgemerkt dient te worden dat binnen de woonfunctie onder voorwaarden nevenactiviteiten worden toegelaten, die qua functie ondergeschikt zijn aan de woonfunctie. In dit plan is ervoor gekozen om de mate van publieksaantrekkende werking van de activiteiten als relevant onderscheid te hanteren tussen activiteiten die wel gewenst zijn in een woonomgeving en activiteiten die onder omstandigheden gewenst kunnen zijn in een woonomgeving. De 'aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteit' is rechtstreeks mogelijk, mits wordt voldaan aan een

aantal voorwaarden. De 'publieksaantrekkende beroeps- en bedrijfsactiviteit aan huis' is via een ontheffing mogelijk.

Het onderscheid richt zich zoals vermeld op het al dan niet publieksaantrekkelijk zijn van de activiteit. Hierbij is ervan uitgegaan dat een niet-publieksaantrekkende activiteit (geen verkeersaantrekkende werking / geen parkeerdruk) doorgaans zonder problemen in een woning zal kunnen plaatsvinden. Het betreft activiteiten met een introvert karakter, die inherent zijn aan de woonfunctie, zoals kantoorfuncties en ateliers.

Uitgangspunt is overigens dat geen milieuvergunningplichtige bedrijven worden toegestaan. Dit is van belang om te voorkomen dat activiteiten kunnen plaatsvinden, die weliswaar niet een publieksaantrekkelijk karakter hebben, maar die in verband met milieuaspecten niet bij de woonfunctie passen.

De publieksaantrekkende beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis kunnen wel verkeersaantrekkelijk zijn. Zij dienen echter kleinschalig en in de woonomgeving in te passen te zijn. Voorbeelden zijn persoonlijke dienstverlening (kapper/ pedicure), medische/ therapeutische dienstverlening en/of ambachtelijke bedrijvigheid.

Mantelzorg

Binnen de bestemming wonen, is een regeling opgenomen ten behoeve van mantelzorg, aansluitend op het provinciale beleid terzake.

Mantelzorg is onzelfstandige bewoning van een bijgebouw, waarbij een afhankelijke relatie bestaat tussen de bewoning van het bijgebouw en het hoofdgebouw, namelijk een zorgrelatie. De bewoners van het bijgebouw en het hoofdgebouw vormen samen één huishouden. Deze woonvorm is via een ontheffingsprocedure mogelijk gemaakt. Als de zorgbehoevende in het hoofdgebouw woont, dan is sprake van inwoning. Dit is op grond van de woonbestemming altijd mogelijk.

Ontheffingen

Naast de bovengenoemde ontheffing ten behoeve van mantelzorg en voor publieksaantrekkende beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis (ontheffing van het gebruik), alsmede de algemene ontheffingen voor het gehele plan die betrekking hebben op maatvoering en situering (zie algemene bepalingen), kent de bestemming nog de volgende specifieke ontheffingsmogelijkheden die betrekking hebben op het bouwen (ontheffing bouwregels).

- Ontheffing voor de uitbreiding van het hoofdgebouw (binnen de aanduiding bijgebouw).
- Ontheffing voor de uitbreiding van ondergronds bouwen.
- Ontheffing om een groter oppervlak toe te staan voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen.

- Ontheffing voor een grotere maat voor bouwwerken geen gebouwen zijnde.

Artikel 4 Archeologie (dubbelbestemming)

Voor de deellocaties zijn archeologische onderzoeken verricht, waarbij wordt aangegeven dat vervolgonderzoek noodzakelijk is. De bescherming van de archeologische waarde, wordt door middel van de dubbelbestemming, gewaarborgd. Ter voorkoming van aantasting van waardevolle informatie in de bodem is een aanlegvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden opgenomen, alsmede een ontheffingsprocedure voor bouwen.

Binnen de dubbelbestemming geldt een aantal uitzonderingen op de onderzoeksplicht, bijvoorbeeld het bouwen op de bestaande fundering of op kleine afstand van de bestaande fundering.

6.3. Algemene regels

Anti-dubbeltelregel

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

Algemene gebruiksregels

In aanvulling op het bepaalde van artikel 7.10 in de Wro wordt in zijn algemeenheid onder gebruik strijdig met de bestemming het gebruik van de in de bestemming aangegeven gronden en de daarop voorkomende bouwwerken c.q. gebouwen of delen daarvan ten behoeve van een seksinrichting.

Standaard is een ontheffing van de gebruiksbepaling opgenomen, indien deze gebruiksbepaling (artikel 7.10 Wro) zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Algemene ontheffingsregels

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

noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein (maximaal 2,5 m).

Algemene wijzigingsregels

Op grond van deze regel kan de dubbelbestemming "archeologie" geheel of gedeeltelijk komen te doen vervallen, indien op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

Algemene procedureregels

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

6.4. Overgangsregels en slotregel

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

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

Het gebruik van de grond en/of opstallen, dat strijdig is met het plan op het tijdstip waarop het plan in werking is getreden, mag niet worden veranderd, tenzij met de verandering het gebruik naar aard en omvang wordt verkleind. Indien het strijdig gebruik, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, langer dan een jaar is onderbroken, mag dit gebruik niet worden hervat. Daarnaast is gebruik dat strijdig is met de in het vorige bestemmingsplan aangewezen bestemming en wanneer van dit strijdige gebruik sprake was dit vorige bestemmingsplan rechtskracht heeft verkregen, niet toegestaan.

In de slotregel is de citeertitel van het bestemmingsplan vermeld.

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De realisering en de kosten voor deze planherziening zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De gemeente sluit een exploitatieovereenkomst met de initiatiefnemer af. Hierin worden onder andere de ambtelijke uren doorberekend. Derhalve heeft de planherziening geen financiële consequenties voor de gemeente.

8. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

8.1. Overleg

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

Met het plan zijn geen rijks- of provinciale belangen in het geding. Formeel overleg met de Waterschap Rivierenland in het kader van de watertoets is volgens de nieuwe beleidslijn van het Waterschap verplicht indien toename verharding > 500 m2 bedraagt, hetgeen hier niet het geval is. Overleg met het waterschap heeft niet plaatsgevonden.

8.2. Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 12 maart 2009 ter inzage gelegen. Er zijn geen inspraakreacties ingediend.

8.3. Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 14 mei 2009 gedurende een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Er is één zienswijze kenbaar gemaakt. Deze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

GEMEENTE OVERBETUWE

**Bestemmingsplan Dorp Valburg 1980,
herz. 2009-01, locaties omg. Stationsstraat**

Regels

Inhoud

Hoofdstuk 1 Inleidende regels	3
Artikel 1 Begrippen	3
Artikel 2 Wijze van meten	8
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	9
Artikel 3 Wonen	9
Artikel 4 Waarde - Archeologie	14
Hoofdstuk 3 Algemene regels	17
Artikel 5 Antidubbeltelregel	17
Artikel 6 Algemene gebruiksregel	17
Artikel 7 Algemene ontheffingsregels	17
Artikel 8 Algemene wijzigingsregels	17
Artikel 9 Algemene procedureregels	18
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	19
Artikel 10 Overgangsrecht	19
Artikel 11 Slotregel	20

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Dorp Valburg 1980, herz. 2009-01, locaties omg. Stationsstraat van de gemeente Overbetuwe;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1734.165- met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen);

1.3 aan huis verbonden 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;

1.4 aan- of 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;

1.5 aanduiding:

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

1.6 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.7 achtergevel

de gevel van een gebouw, die is gesitueerd tegenover de voorgevel van het betreffende gebouw;

1.8 afhankelijke woonruimte:

een bijgebouw bij een woning waarin mantelzorg gehuisvest is;

1.9 archeologische waarde:

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de kennis en studie van de in de bodem voorkomende overblijfselen uit oude tijden;

1.10 Algemene wet bestuursrecht:

Wet van 4 juni 1992, Stb. 315, houdende algemene regels van bestuursrecht, zoals deze luidt op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;

1.11 bebouwing:

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

1.12 bestaand:

- a. bij gebruik: aanwezig op het moment van het van kracht worden van het plan;
- b. bij bouwwerken: aanwezig op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan, en bouwwerken die op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan mogen worden gebouwd krachtens een daartoe verleende bouwvergunning;

1.13 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.14 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.15 bijgebouw:

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

1.16 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;

1.17 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.18 bouwlaag:

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

1.19 bouwperceel:

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

1.20 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.21 bouwvlak:

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

1.22 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;

1.23 bouwwijze:

de wijze van bouwen van een hoofdgebouw, te weten 'vrijstaand', 'twee-aaneen' en 'aaneengebouwd', waarbij:

- a. onder vrijstaand wordt verstaan, een woning, waarvan het hoofdgebouw niet grenst aan een ander hoofdgebouw (één vrijstaand hoofdgebouw);
- b. onder twee-aaneen wordt verstaan een woning die deel uitmaakt van een blok van twee woningen, waarbij het hoofdgebouw aan maximaal één zijde grenst aan een op een aangrenzend bouwperceel gelegen hoofdgebouw (twee hoofdgebouwen);
- c. onder aaneengebouwd wordt verstaan, een woning en/of andere functies, waarvan het hoofdgebouw aan het op het aangrenzende bouwperceel gelegen hoofdgebouw is gebouwd;
Ook de "eindwoningen" van een blok van aaneen gebouwde woningen worden als "aaneengebouwd" aangemerkt;

1.24 detailhandel:

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

1.25 dienstverlening:

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

1.26 geaccidenteerd terrein:

een perceel of een gedeelte van een perceel met een helling van tenminste 1:10 gemeten over een afstand van minimaal 5 m;

1.27 gebouw:

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

1.28 hoofdgebouw:

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

1.29 kap:

een geheel of gedeeltelijke niet horizontale dakconstructie gevormd door ten minste twee schuin hellende dakschilden met een helling van elk ten minste 15° en ten hoogste 75°;

1.30 kelder:

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

1.31 ondergeschikte bouwdelen:

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

1.32 ondergronds;

onder peil;

1.33 onderkomens:

voor verblijf geschikte, al dan niet aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voer- en vaartuigen, waaronder begrepen woonwagens, woonschepen, caravans, kampeerauto's, alsook tenten, schuilhutten en keten, al dan niet ingericht ten behoeve van recreatief buitenverblijf voor zover deze niet als bouwwerken zijn aan te merken;

1.34 peil:

- a. voor *bebouwing in geaccidenteerd terrein* voor zover de bebouwing met de gevel is gericht naar het openbare gebied waarop het bouwperceel ontsloten wordt (de dijk) en is gesitueerd op of binnen een afstand van 3 m uit de grens met het openbare gebied: 35 cm boven de kruin van de dijk;
- b. voor *overige bebouwing in geaccidenteerd terrein*: de bestaande gemiddelde hoogte van het terrein op het punt waar deze direct grenst aan de gevel welke is gericht naar het openbare gebied waarop het bouwperceel ontsloten wordt;
- c. voor *gebouwen op een perceel in niet geaccidenteerd terrein, waarvan de hoofdtoegang aan een weg grenst*, mits het gebouw op een afstand van niet meer dan 20 m van die weg is gelegen: 35 cm boven de kruin van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- d. in *andere gevallen bij gebouwen op een perceel in niet geaccidenteerd terrein*: de gemiddelde hoogte van het terrein op het punt waar dit direct grenst aan de gevel die is gericht naar het openbare gebied waarop het bouwperceel ontsloten wordt;
- e. voor *overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde*: de gemiddelde hoogte van het aansluitende terrein;

1.35 productiegebonden detailhandel:

detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan het productieproces;

1.36 prostitué(e):

degene, die zich tegen vergoeding beschikbaar stelt tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander;

1.37 prostitutie:

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

1.38 publieksaantrekkende beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis:

een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit, waarvan de activiteiten in hoofdzaak publieksaantrekkend 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;

1.39 raamprostitutie:

een vorm van prostitutie waarbij de werving van klanten geschiedt door een prostitué(e) die door houding, gebaren, kleding of anderszins vanuit een gebouw de aandacht op zich vestigt en waarbij de seksuele handelingen in een voor publiek besloten ruimte plaatsvinden;

1.40 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;

1.41 verdieping(en):

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

1.42 voorgevel:

de naar architectuur, indeling en/of uitstraling meest gezichtsbepalende gevel van een hoofdgebouw, gekeerd naar de weg of het openbaar gebied;

1.43 woning:

een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden, waaronder begrepen eventueel gemeenschappelijk gebruik van bepaalde ruimten;

1.44 Wet ruimtelijke ordening:

Wet van 20 oktober 2006, Stb. 2006, 566, zoals gewijzigd bij de Wet van 24 mei 2007, Stb. 2007, 271 (grondexploitatie), inclusief de door de Tweede Kamer op 1 januari 2008 aanvaarde wijzigingen in het kader van de Invoeringswet (TK 2007-2008, 30 938, A) Bijlage: overgangsrecht;

1.45 Woningwet:

Wet van 29 augustus 1991 , (Stb. 1991, nr. 439), tot herziening van de Woningwet, zoals deze luidde op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 bebouwingspercentage:

het percentage van gronden, nader bepaald in de regels, dat ten hoogste mag worden bebouwd;

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.3 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.4 de goothoogte van een bouwwerk:

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

2.5 de inhoud van een bouwwerk:

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

2.6 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;

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Algemene bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen. Eén en ander met de daarbij behorende voorzieningen zoals tuinen en erven en overeenkomstig de in 3.1.2 opgenomen nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving.

3.1.2 Nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving

Voor deze bestemming gelden de volgende regels:

a Aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit

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

- a. maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning (begane grond + verdiepingen) met inbegrip van gerealiseerde aan- en uitbouwen en bijgebouwen, met een maximum van 50 m² mag worden gebruikt voor aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- b. degene die de activiteiten in de woning of het bijgebouw zal uitvoeren, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
- c. het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse;
- d. de activiteit dient qua aard, omvang en uitstraling te passen in een woonomgeving;
- e. activiteiten die vergunningplichtig zijn krachtens de Wet milieubeheer zijn niet toegestaan;
- f. er mag geen detailhandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de activiteit.

b Publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit

Het gebruik van een deel van de woning en/of de bijgebouwen ten behoeve van de uitoefening van een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis, kan uitsluitend worden toegestaan, indien ontheffing op grond van artikel 3.5.2 wordt verleend.

c Parkeren

Voorzien dient te worden in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

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

3.2.2 Gebouwen - algemeen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gesitueerd binnen het "bouwwlak".

- b. Ter plaatse van de navolgende aanduidingen zijn woningen toegestaan in de aangegeven bouwwijze:
 - 1. [vrij]: vrijstaand;
 - 2. [tae]: twee-aaneen;
 - 3. [aeg]: aaneengebouwd.
- c. Het maximum aantal wooneenheden (woningen) mag per bouwvlak niet meer bedragen dan is aangeduid.
- d. Aan- en uitbouwen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak en binnen de aanduiding "bijgebouwen" worden gesitueerd.
- e. Bijgebouwen zijn uitsluitend binnen de aanduiding "bijgebouwen" toegestaan.
- f. 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 m mag overschrijden. Ondergrondse gebouwen zijn uitsluitend toegestaan in één bouwlaag ondergronds.

3.2.3 Woningen - het hoofdgebouw, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en carports

- a. Voor het bouwen van het hoofdgebouw geldt de volgende bepaling:
 - 1. de maximale goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan aangeduid;
 - 2. de dakhelling bedraagt maximaal 60 °.
- b. Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen binnen de aanduiding "bijgebouwen" gelden de volgende bepalingen:
 - 1. de maximale goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan respectievelijk 3 m en 4,5 m;
 - 2. de gezamenlijke bebouwde oppervlakte per bouwperceel mag maximaal 60 m² bedragen voor zover de aanduiding "bijgebouwen" minder bedraagt dan 200 m², maximaal 90 m² voor zover de aanduiding "bijgebouwen" meer bedraagt dan 200 m² en minder dan 500 m² en 120 m² voor zover de aanduiding bijgebouwen meer bedraagt dan 500 m²;
 - 3. het bebouwingspercentage mag per bouwperceel nooit meer bedragen dan 50 % van de oppervlakte van de aanduiding "bijgebouwen".
- c. Voor het bouwen van aan- en uitbouwen buiten het bouwvlak en buiten de aanduiding "bijgebouwen" gelden de volgende bepalingen:
 - 1. de maximale goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan 4 m;
 - 2. de maximale breedte van de aanbouw, uitbouw of bijgebouw mag niet meer bedragen dan 60% van de breedte van de voorgevel;
 - 3. de oppervlakte bedraagt maximaal 6 m²;
 - 4. de diepte bedraagt maximaal 1,5 m uit de voorgevel van het hoofdgebouw.
- d. Voor het bouwen van carports gelden de volgende bepalingen:
 - 1. de maximale goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan 4 m;
 - 2. de oppervlakte bedraagt maximaal 30 m²;
 - 3. de carport wordt gesitueerd op een afstand van tenminste 3 m achter de voorgevel.

3.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag binnen het gebied, gelegen buiten het "bouwvlak" en buiten de aanduiding "bijgebouwen" niet meer bedragen dan 1 m, met dien verstande dat pergola's zijn toegestaan met een bouwhoogte van maximaal 3 m;
- b. de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen mag binnen het "bouwvlak" en binnen de aanduiding "bijgebouwen" niet meer bedragen dan 2 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag binnen het "bouwvlak" en binnen de aanduiding "bijgebouwen" niet meer bedragen dan 3 m;

- d. een zwembad mag uitsluitend worden gesitueerd binnen de aanduiding "bijgebouwen" en op een afstand tot de zijdelingse perceelsgrens en tot de achtergrens van minimaal 1 m;
- e. het bebouwingspercentage voor het zwembad tezamen met wat rechtens is toegestaan op grond van 3.2.3 onder b mag niet meer bedragen dan 50% van de oppervlakte van de aanduiding "bijgebouwen", waarbij de bebouwde oppervlakte van het zwembad nooit meer mag bedragen dan 60 m².

3.2.5 *Bouwwlakoverschrijding ondergeschikte bouwdelen*

Overschrijding van het bouwwlak is toegestaan voor overhangende bouwdelen, zoals een overstek, overkapping en balkons, mits het bouwdeel ondergeschikt is en een diepte heeft van maximaal 1,5 m.

3.3 **Ontheffing van de bouwregels**

3.3.1 *Ontheffing uitbreiding hoofdgebouw*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 3.2.2 onder a, teneinde een uitbreiding van het hoofdgebouw toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de uitbreiding vindt plaats binnen de aanduiding "bijgebouwen";
- b. de goot- en bouwhoogte dienen te voldoen aan het bepaalde in 3.2.3 onder a ;
- c. het bepaalde in 3.2.3 onder b ten aanzien van aan- en uitbouwen, bijgebouwen, is van overeenkomstige toepassing;
- d. 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;
- e. de ontheffing leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

3.3.2 *Ontheffing ondergrondse gebouwen*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 3.2.2 onder f, teneinde ondergrondse gebouwen toe te staan daar waar bovengronds geen gebouwen zijn toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het betreft geen bebouwing in geaccidenteerd terrein;
- b. de bebouwde oppervlakte van de ondergrondse gebouwen bedraagt niet meer dan 25 m², met dien verstande dat het bepaalde in 3.2.3 ten aanzien van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en carports voor wat betreft de toegestane bebouwde oppervlakte en bebouwingspercentage met het meerekenen van de bebouwde oppervlakte van de ondergrondse gebouwen niet wordt overschreden. Als bebouwde oppervlakte van ondergrondse gebouwen wordt, in afwijking van het bepaalde in 2.6 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 ontheffing leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

3.3.3 *Ontheffing bebouwde oppervlakte*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 3.2.3, teneinde een grotere bebouwde oppervlakte voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de bebouwde oppervlakte mag niet meer bedragen dan 100 m²;
- b. het maximale bebouwingspercentage mag niet worden overschreden;

- 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 ontheffing leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

3.3.4 Ontheffing hogere bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 3.2.4, 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 ontheffing niet leidt tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Strijdig gebruik

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

- a. zelfstandige bewoning en afhankelijke woonruimte, voor zover het betreft bijgebouwen;
- b. het gebruik van ruimten binnen een woning en/of bijgebouwen voor de uitoefening van een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis;
- c. 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.

3.5 Ontheffing van de gebruiksregels

3.5.1 Ontheffing t.b.v. mantelzorg

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 3.4.1 onder a 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;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- c. de oppervlakte van de afhankelijke woonruimte mag niet meer dan 75 m² bedragen, passend binnen het bepaalde in 3.2.3 ten aanzien van aan- en uitbouwen, bijgebouwen;
- d. er ontstaat geen zelfstandige woning.

3.5.2 Ontheffing publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 3.4.1 onder b, teneinde binnen een woning en/of bijgebouwen de uitoefening van een publieksaantrekkende beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis toe te staan. Hiervoor dient aan de volgende criteria te worden voldaan:

- a. maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning (begane grond + verdieping) met inbegrip van gerealiseerde aan- en uitbouwen en bijgebouwen, met een maximum van 50 m² mag worden gebruikt voor publieksaantrekkende beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis;

- b. degene die de activiteiten in de woning of het bijgebouw zal uitvoeren, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
- c. het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse;
- d. de activiteit dient qua aard, omvang en uitstraling te passen in een woonomgeving;
- e. er mag geen detailhandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de activiteit.

Artikel 4 Waarde - Archeologie

4.1 Bestemmingsomschrijving

De als "Waarde- Archeologie" (dubbelbestemming) aangewezen gronden zijn, behalve voor de aldaar voorkomende andere bestemming(en), mede bestemd voor behoud en bescherming van waardevolle archeologische informatie in de bodem.

4.2 Bouwregels

Uitsluitend mogen bouwwerken worden opgericht ten dienste van de in 4.1 omschreven doeleinden, tenzij:

- 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; of
- b. gebouwen maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden opgericht.

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn 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 beschermenswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn.

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

4.4 Ontheffing van de bouwregels

4.4.1 Ontheffing

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 4.2 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 ontheffing in ieder geval de volgende voorwaarden 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, of;
- 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 burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

4.4.2 Verplichting rapportage

De ontheffing als bedoeld in 4.4.1 wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

4.4.3 *Advies archeologisch deskundige*

Alvorens burgemeester en wethouders beslissen over een ontheffing als bedoeld 4.4.1 winnen zij schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van een ontheffing geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en of en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

4.5 **Aanlegvergunning**

4.5.1 *Aanlegvergunningplichtige werken*

Het is verboden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning op de in deze bestemming bedoelde gronden de volgende andere werken of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen van de bodem met meer dan 2 m;
- 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 verharderen van wegen, voet-, ruiter- 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.

4.5.2 *Uitzonderingen*

Het onder 4.5.1 vervatte verbod geldt niet:

- 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 binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
- c. 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;
- d. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een aanlegvergunning in dit kader is verleend;
- e. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft die direct samenhangen met een verleende ontheffing op grond van het bepaalde in 4.4

4.5.3 *Verlening*

Een aanlegvergunning als bedoeld in 4.5.1 mag alleen worden verleend indien door de uitvoering de aanwezige archeologische waarden niet onevenredig (kunnen) worden aangetast. Teneinde dit te bereiken kunnen aan een ontheffing in ieder geval de volgende voorwaarden 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, of;
- 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 burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

4.5.4 Advies deskundige

Alvorens een besluit te nemen omtrent het verlenen van een aanlegvergunning winnen burgemeester en wethouders advies in van een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de aanlegvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Antidubbelregel

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

Artikel 6 Algemene gebruiksregel

6.1 Strijdig gebruik als seksinrichting

Onder gebruik in strijd met de bestemming als bedoeld in artikel 7.10 Wro wordt in ieder geval begrepen het gebruik van de in de bestemming aangegeven gronden en de daarop voorkomende bouwwerken c.q. gebouwen of delen daarvan ten behoeve van een seksinrichting.

6.2 Ontheffing meest doelmatige gebruik

Burgemeester en wethouders verlenen ontheffing van het bepaalde in artikel 7.10 Wro vervatte verbod, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 7 Algemene ontheffingsregels

7.1 Maatvoering

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

7.2 Bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen om bij de uitvoering van het plan af te wijken van bestemmingsgrenzen, bouwgrenzen en overige aanduidingen in het horizontale vlak op de plankaart, 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 plankaart is aangegeven niet meer dan 2,5 m bedraagt.

Artikel 8 Algemene wijzigingsregels

Wijziging verwijdering archeologie

Wijziging verwijdering dubbelbestemming "archeologie" teneinde de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie" geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is.

Artikel 9 Algemene procedureregel

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht

10.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

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

10.2 Ontheffing

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van lid 10.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 10.1 met maximaal 10%.

10.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Lid 10.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

10.4 Overgangsrecht gebruik

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

10.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 10.4, 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.

10.6 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 10.4, 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.

10.7 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Lid 10.4 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 Dorp Valburg 1980, herz. 2009-01, locaties omg. Stationsstraat.

GEMEENTE OVERBETUWE

**Bestemmingsplan Dorp Valburg 1980,
herz. 2009-01, locaties omg. Stationsstraat**

Verbeelding (plankaart)

