

1.	INLEIDING	3
1.1.	Aanleiding.....	3
1.2.	Ligging en begrenzing planlocatie.....	3
1.3.	Geldend bestemmingsplan.....	4
1.4.	Leeswijzer	5
2.	BESTAANDE SITUATIE	6
3.	BELEIDSKADER.....	8
3.1.	Rijksbeleid	8
3.2.	Provinciaal beleid	8
3.3.	Regionaal Beleid	9
3.4.	Gemeentelijk beleid.....	9
4.	PLANBESCHRIJVING	11
5.	MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN.....	12
5.1.	Milieu	12
5.2.	Archeologie	15
5.3.	Flora & fauna.....	15
5.4.	Waterhuishouding	15
6.	JURIDISCH PLAN	16
6.1.	Inleiding	16
6.2.	Bestemmingsregels.....	17
6.3.	Algemene regels	18
6.4.	Overgangsregels en slotregel	19
7.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	20
8.	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID.....	21

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

Op 15 oktober 2008 is bij de gemeente Overbetuwe een officieel verzoek ingediend voor woningsplitsing van de vrijstaande woning Karstraat 18 te Driel. Deze woning staat kadastraal bekend gemeente Heteren, nummer 31, sectie O.

De vrijstaande woning aan de Karstraat 18 heeft een inhoud van 1200 m³. Dit geeft ruimte genoeg om de woning te splitsen. De woning zal in tweeën worden gesplitst waardoor aan de voorwaarde van 400 m² per woning ruimschoots voldaan zal worden. Op deze manier ontstaan twee woningen van elk ongeveer 600 m³. De bestaande bebouwing zal niet uitgebreid worden.

Het geldende bestemmingsplan laat deze ontwikkeling echter, gezien de agrarische bestemming op de planlocatie en het ontbreken van ontheffingsmogelijkheden, niet toe. Derhalve zal het geldende bestemmingsplan ex artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) partieel herzien moeten worden. Het college van B&W van de gemeente Overbetuwe is bereid aan onderhavig verzoek medewerking te verlenen.

1.2. Ligging en begrenzing planlocatie

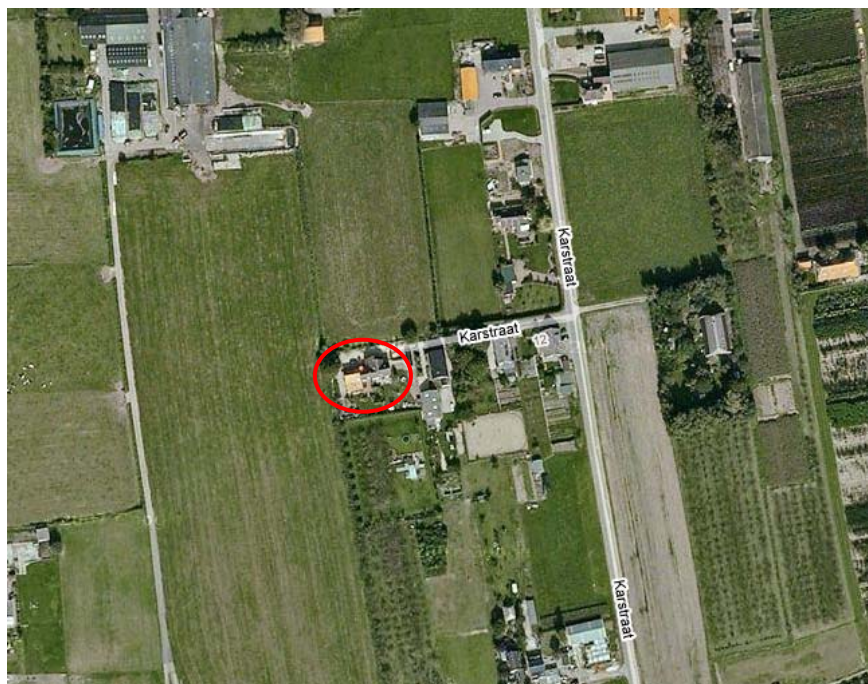
De planlocatie is gelegen even ten westen van Driel aan een doodlopend gedeelte van de Karstraat, ingeklemd tussen de Drielse Rijndijk en de Boltweg. Beide wegen vormen een verbinding tussen de dorpen Heteren en Driel.



Ligging planlocatie in groter verband (rode cirkel
Bron: maps.google.nl)

De planlocatie wordt begrensd door:

- Noordzijde: doodlopende zijtak van de Karstraat en agrarisch gebied;
- Oostzijde: de woning Karstraat 16;
- Zuidzijde: Eigen terrein;
- Westzijde: agrarisch gebied.



Ligging planlocatie aan Karstraat

Bron: maps.google.nl

1.3. Geldend bestemmingsplan

In het plangebied geldt het bestemmingsplan Buitengebied Heteren 1981. De beoogde woningsplitsing is niet mogelijk binnen de geldende bestemming 'agrarisch gebied' die op de locatie van de huidige woning ligt.

Op grond van de overgangsbepaling uit het bestemmingsplan (artikel 5) zijn bestaande bouwwerken en de gedeeltelijke vernieuwing, verandering en uitbreiding daarvan toegestaan, mits de afwijkingen van het plan niet worden vergroot. Het aantal woningen mag niet worden vermeerderd. Het betreft hier een woningsplitsing waardoor er een toename plaatsvindt van het aantal woningen en wordt afgeweken van het plan. Ook zijn er geen binnen- en buitenplanse onheffingsmogelijkheden. Medewerking is slechts mogelijk met een herziening van het bestemmingsplan. Om de realisatie van het dubbele woonhuis planologisch mogelijk te maken, zal daarom een partiële herziening van het bestemmingsplan ex artikel 3.1 Wro opgesteld moeten worden.

1.4. Leeswijzer

Het bestemmingsplan is als volgt opgebouwd:

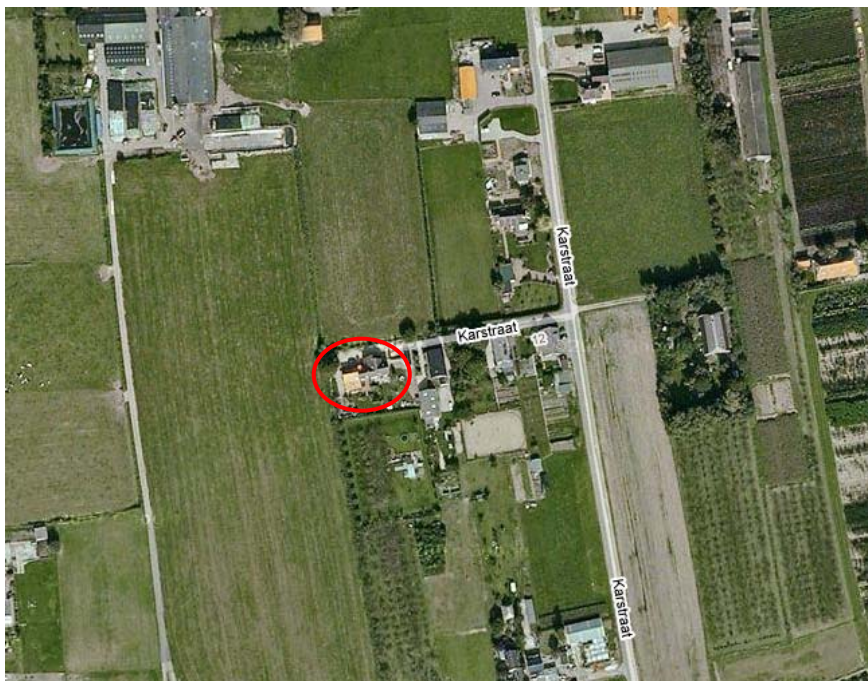
- In hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie beschreven;
- In hoofdstuk 3 komt het beleid van de verschillende overheidslagen aan bod;
- In hoofdstuk 4 volgt de beschrijving van het bouwplan;
- In hoofdstuk 5 komen de milieu- en omgevingsaspecten als geluid, luchtkwaliteit, waterhuishouding en externe 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 locatie is gelegen aan het uiteinde van een doodlopende insteekweg vanaf de Karstraat.



Voorgevel bestaande situatie



Ligging planlocatie aan de Karstraat



Contour woning nr. 18

De bestaande woning is opgebouwd uit meerdere delen en voorzien van een zadeldak in de lengterichting en enkele kappen (zadeldak) daar dwars op. De hoogte van het gebouw loopt in westelijke richting af. De woning kent een inhoud van 1200 m³ en een oppervlakte van 400 m².



Linkergevelaanzicht (zuidgevel)



Rechtergevelaanzicht (noordgevel)

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.

Ook in meer landelijke gebieden vraagt een aantal ontwikkelingen om een passend, deels ruimtelijk, antwoord. Het aantal agrarische bedrijven neemt af en de leefbaarheid en vitaliteit van verschillende gebieden gaat achteruit. Vrijkomende bebouwing kan worden omgezet in een woonbestemming of dienen als vestigingsruimte voor kleinschalige bedrijvigheid. Ook kan de beschikbare ruimte worden gebruikt ten behoeve van mantelzorg;

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

Op de beleidskaart ruimtelijke structuur behorende bij het streekplan is de woning gelegen binnen de aanduiding waardevol landschap. Er komt echter geen nieuwe bebouwing bij zodat geen inbreuk gemaakt wordt op dit waardevolle landschap. De identiteit van dit gebied en/of de landschappelijke context blijven herkenbaar en worden niet aangetast.



Uitsnede beleidskaart ruimtelijke structuur (rode cirkel)

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. Voor de planlocatie kent het Regionaal Plan geen aanvullend beleid ten opzichte van het streekplan.

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.



Uitsnede kaart landschappelijk kader met aanduiding planlocatie (rode cirkel)

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.

Op de kaart met het landschappelijk kader is het gebied gelegen op een oeverwal (geel) in waardevol gebied/parel van de Overbetuwe (roze arcering).

De oeverwallen zijn grootschaliger en opener geworden ten opzichte van vroeger. Met een ruimtelijke verdichting op de oeverwallen wordt het

besloten karakter (coulisselandschap) teruggebracht. De ontwikkelingen op de oeverwallen zijn gericht op het lokale schaalniveau.

Over de oeverwallen lopen veel landelijke wegen waaraan clusteringen van vrijstaande woningen en (voormalige) boerderijen liggen. De clusteringen hebben een kleinschalig karakter met een grote landelijke uitstraling. De gebouwen liggen soms op een oude ophoging, om ze te vrijwaren van overstromingen. Ze zijn vaak monumentaal of kenmerkend. De oude woonstraten zijn zeer waardevol, omdat ze een belangrijke bijdrage leveren aan de identiteit van de oeverwal. Alleen herbouw is langs deze straten mogelijk. Hierbij moet nauwgezet worden aangesloten bij de agrarische omgeving, zodat de kenmerken van de oeverwal behouden blijven en versterkt worden. Het bouwen van nieuwe woningen in een afwijkende dichtheid, stijl of hoogte is dan ook zeer ongewenst.

De oeverwal langs de Nederrijn (Parel van de Overbetuwe) heeft een herkenbare opbouw. De oeverwal ligt langs de dijk en is vanaf de dijk goed beleefbaar. Er is een duidelijke verkaveling aanwezig van hogere gronden aan de dijk en de lagere gronden in de komgronden. De oeverwal is nog steeds kleinschalig door de vrijstaande woningen, boerderijen, erfbeplantingen en boomgaarden en daardoor aantrekkelijk.

Er komt echter geen bebouwing bij zodat geen inbreuk plaatsvindt op dit waardevolle gebied. De identiteit van dit gebied en/of de landschappelijke context blijven herkenbaar en worden niet aangetast.

4. PLANBESCHRIJVING

Het bouwplan betreft de in pandige splitsing van de bestaande woning aan de Karstraat 18 te Driel volgens onderstaande verdeling:



Voorgestelde splitsing

De woning aan de oostzijde blijft dan nr. 18 en de nieuw gecreëerde woning aan de westzijde krijgt nr. 18a.

Aan de buitenzijde van de woning verandert niets.

5. MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN

5.1. Milieu

Bodem

Er wordt geen bebouwing toegevoegd, zodat bodemroerende activiteiten in tot op heden ongeroerde grond achterwege blijven. Een nader onderzoek naar de bodemkwaliteit is daarom niet noodzakelijk.

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 het creëren van één extra woning. Dit leidt tot een toename van het aantal verkeersbewegingen met gemiddeld 8. De extra belasting als gevolg van het splitsen van de woning 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

Er wordt een nieuwe geluidsgevoelige bestemming gerealiseerd zodat een nader onderzoek naar het aspect wegverkeerslawaaï noodzakelijk is. De woning komt binnen de geluidzone (bedraagt 250 m; buitenstedelijk en maximaal twee rijstroken) van de Karstraat te liggen. De wettelijke voorkeursgrenswaarde van nieuwe woningen bedraagt 48 dB. Uit de regionale verkeers- en milieukaart (rmvk regio Arnhem) blijkt dat in het jaar 2017 gemiddeld 200 motorvoertuigen per etmaal over deze weg zullen rijden. De woning komt op 180 m uit de wegas te liggen. Uit berekeningen (verricht met standaard rekenmethode 1, conform reken- en meetvoorschrift 2006) blijkt dat de 48 dB contour op minder dan 10 m uit de wegas ligt. Derhalve kan geconcludeerd worden dat er geen belemmeringen zijn voor het aspect wegverkeerslawaaï.

Wegvaknaam : Karstraat

Opmerkingen : Woningssplitsing Karstraat 18-18a

Rekenmethode : RMG 2006
LEQ contouren op basis van Lden

Waarnemers Geluidbelasting (Cumulatief)

Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Etmaal	Lden
5,0	27,12	22,82	17,12	27,12	27,24
5,0	27,12	22,82	17,12	27,12	27,24

Leq-contouren op 5,0 [m] : 48,0 dB : 7,2 [m] 53,0 dB : 0,0 [m]
58,0 dB : 0,0 [m] 63,0 dB : 0,0 [m]

Rijlijnen

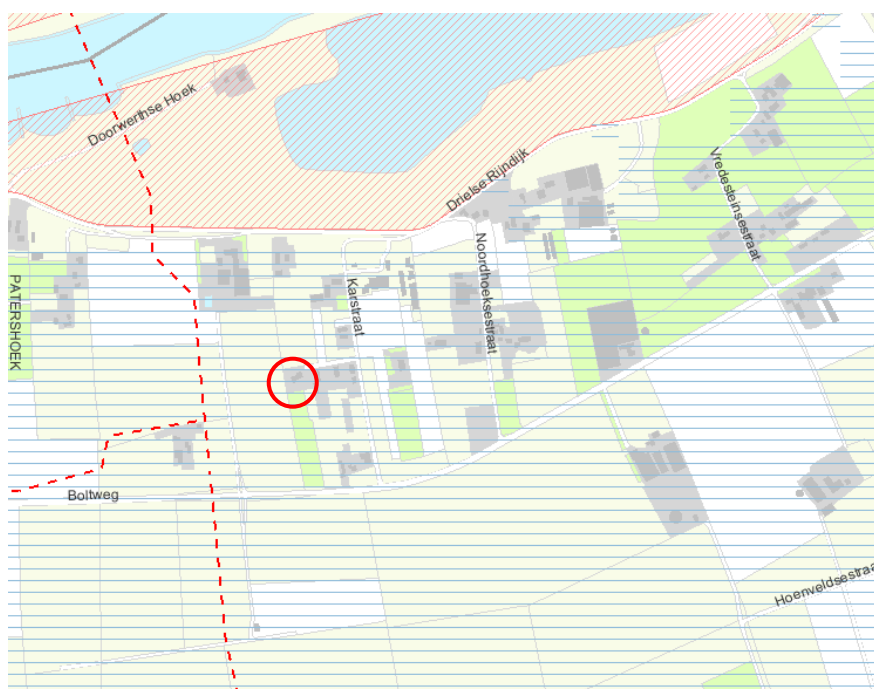
Naam	Rijlijn
Wegdekverharding	DAB (Ref.)
Vaste correctiewaarde	0,0
Hoogte wegdek [m]	0,0
Afstand tot waarnemer [m]	180,0
Afstand hard [m]	5,0
Afstand tot obstakel	0,0
Afstand tot kruispunt	0,0
Zichthoek [grad]	127,0
Objectfractie	0,00
Correctie Art. 110g Wgh	-2,0
Etmaalintensiteit	200
Snelheid	50
Snelh. vv.	50
	Dag Avond Nacht
Gem. perc. p/uur	7,00 2,60 0,70
Motoren	0,5 0,5 0,5
Personenauto's	92,5 92,5 92,5
Midzwaar vrachtverkeer	4,5 4,5 4,5
Zwaar vrachtverkeer	2,5 2,5 2,5
Bromfietsen/uur	0 0 0
Uurintensiteit trams	--- --- ---
Emissie	59,60 55,30 49,60

Onderzoek wegverkeerslawaaï

Externe veiligheid

Op de onderstaande uitsnede van de risicokaart is te zien dat de te splitsen woning niet in de directe nabijheid van een risicovolle inrichting ligt. De aangegeven buisleiding (40 bar, ligt buiten de 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour, en buiten het invloedsgebied), even ten westen van de planlocatie ligt op meer dan 150 m en vormt derhalve geen belemmering.

Derhalve kan worden geconcludeerd dat er voor de woningsplitsing geen belemmeringen met betrekking tot het aspect externe veiligheid zijn.



Uitsnede risicokaart met aanduiding planlocatie (rode cirkel)

Geur

De splitsing van deze woning levert geen milieubelemmeringen op voor de drie omliggende agrarische bedrijven. Eén veehouderij aan de Karstraat 1 te Driel heeft een milieucirkel van 211 m. Deze cirkel loopt voor een klein deel over het naastgelegen perceel Karstraat16 te Driel. De overige twee bedrijven zijn melkrundveebedrijven. Deze zijn op ruime afstand (meer dan 50 m) van de te splitsen woningen gelegen.

Toetsing aan de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) is alleen nodig als een nieuw geurgevoelig object wordt opgericht. Wanneer een bestemming of gebruik wordt gewijzigd wordt hiermee nooit een nieuw geurgevoelig object gecreëerd. Met andere woorden: de woning Karstraat 18 is en blijft een geurgevoelig object en er is geen sprake van nieuwvestiging. Bovendien wordt de veehouderij aan de Karstraat 1 te

Driel al beperkt door geurgevoelige objecten op kortere afstand van het bedrijf.

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

Er worden geen nieuwe bodemroerende activiteiten uitgevoerd. De woningsplitsing vindt plaats binnen de bestaande bebouwing. Derhalve is nader archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

5.3. Flora & fauna

De nieuwe woning wordt gerealiseerd binnen de bebouwing van de bestaande woning. Er wordt geen nieuwe bebouwing opgericht. 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

Er wordt geen nieuwe bebouwing toegevoegd zodat het verharde oppervlak niet toeneemt. Onderhavige woningsplitsing heeft dan ook geen consequenties voor de waterhuishouding.

6. JURIDISCH PLAN

6.1. Inleiding

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

Het juridisch bindend deel van het bestemmingsplan bestaat uit de regels en de verbeelding (plankaart) tezamen. Binnen de verbeelding is de grens van het bestemmingsplangebied aangegeven. Binnen die grens is de bestemming 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 ontheffingsbevoegdheden en een gebruiksbepaling.

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

Bebouwing algemeen

Er wordt in het bestemmingsplan onderscheid gemaakt tussen gebouwen en andere bouwwerken (bouwwerken geen gebouwen zijnde). Voor de situering en maatvoering van gebouwen zijn bepalingen opgenomen met betrekking tot de bouwwijze, de maximale goot- en bouwhoogte, alsmede het maximum aantal wooneenheden (woningen) dat is toegestaan.

De maximale dakhelling is vastgelegd in de regels.

Situering gebouwen

Teneinde de situering van de gebouwen vast te leggen zijn bouwvlakken opgenomen. De bijgebouwen, in dit geval vrijstaande 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 onderscheidt is gemaakt ten aanzien van de situering van deze bouwwerken (binnen of buiten het bouwvlak respectievelijk de aanduiding bijgebouwen).

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 bijgebouwen mogen worden gebouwd in de zone bijgebouwen en het bouwvlak.

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 publieksaantrekkend 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 publieksaantrekkend karakter hebben, maar die in verband met milieuaspecten niet bij de woonfunctie passen.

De publieksaantrekkende beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis kunnen wel verkeersaantrekkend 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.

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 procedureregels

In dit artikel staan de procedureregels vermeld die moeten worden doorlopen alvorens tot het verlenen van ontheffing mag worden

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

6.4. 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. Door middel van het heffen van leges worden de door de gemeente gemaakte kosten gecompenseerd. Hierin worden onder andere de ambtelijke uren doorberekend. Derhalve heeft de planherziening geen financiële consequenties voor de gemeente.

8. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

Inspraak

Het voorontwerp-bestemmingsplan heeft op grond van de gemeentelijke inspraakverordening vanaf 16 april 2009 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen.

Er zijn geen inspraakreacties ingediend.

Overleg

In het kader van het vooroverleg ingevolge artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het plan ter beoordeling voorgelegd aan de VROM-Inspectie en van Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland. Beide instanties hebben te kennen gegeven geen op- of aanmerkingen te hebben ten aanzien van het plan.

Zienswijzen

De voorbereiding van het besluit omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan heeft vanaf 25 juni 2009, op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, in het kader van de zienswijzen gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.