

GEMEENTE OVERBETUWE

**Bestemmingsplan Tielsestraat 169,
Herveld**

GEMEENTE OVERBETUWE

Bestemmingsplan Tielsestraat 169, Herveld

Inhoud

- A. Toelichting, d.d. april 2009;
- B. Regels, d.d. april 2009;
- C. Verbeelding (plankaart), schaal 1:1000,
NL.IMRO.1734.0042BUI_Tielses169, maart 2009.



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

GEMEENTE OVERBETUWE

Bestemmingsplan Tielsestraat 169, Herveld

Toelichting

1.	INLEIDING	3
1.1.	Aanleiding.....	3
1.2.	Ligging planlocatie.....	3
1.3.	Geldend bestemmingsplan.....	4
2.	BESTAANDE SITUATIE	5
3.	BELEIDSKADER.....	6
3.1.	Rijksbeleid	6
3.2.	Provinciaal beleid	7
3.3.	Regionaal beleid.....	9
3.4.	Gemeentelijk beleid.....	12
3.5.	Conclusie.....	14
4.	PLANBESCHRIJVING	15
5.	MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN.....	16
5.1.	Milieu	16
5.2.	Archeologie	18
5.3.	Flora & fauna.....	18
5.4.	Waterhuishouding	18
6.	JURIDISCH PLAN	19
6.1.	Inleiding	19
6.2.	Bestemmingsregels.....	20
6.3.	Algemene regels	22
6.4.	Overgangsregels & slotregel.....	23
7.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	24
8.	MAATSCHAPPELIJKE AANVAARDBAARHEID	25
8.1.	Overleg	25
8.2.	Inspraak.....	25
8.3.	Zienswijzen.....	25

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

Bij de gemeente Overbetuwe is een verzoek ingediend voor de functieverandering van het perceel Tielsestraat 169 te Herveld-Zuid. Dit perceel wordt kadastraal aangeduid als gemeente Valburg, sectie H, nr. 1278.

Op dit moment bevinden zich op het perceel een boerderij met enkele agrarische opstallen. De bedrijfsvoering op het perceel is inmiddels geruime tijd gestaakt. De initiatiefnemer wil twee van de drie bestaande agrarische bedrijfsgebouwen op het perceel slopen en de bestaande boerderij met deel omzetten in een burgerwoning met daarbij ruimte voor het hobbymatig houden van enig vee.

Bovenstaande functieverandering is niet toegestaan zodat het geldende bestemmingsplan ex artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) herzien moet worden. De gemeente wil medewerking verlenen aan dit initiatief omdat de versterking van het buitengebied hierdoor afneemt en de nu nog aanwezige milieucirkel zal verdwijnen. Dit is positief voor de omliggende burgerwoningen.

1.2. Ligging planlocatie

Het plangebied bevindt zich direct ten westen van de kern Valburg aan de zuidzijde van de Tielsestraat in het buitengebied van de gemeente Overbetuwe. In de nabijheid van het plangebied bevindt zich de snelweg A50 (zuidoostzijde), de snelweg A15 (noordzijde), de Betuweroutespoorlijn (noordzijde) en de spoorlijn Tiel – Elst (noordzijde).

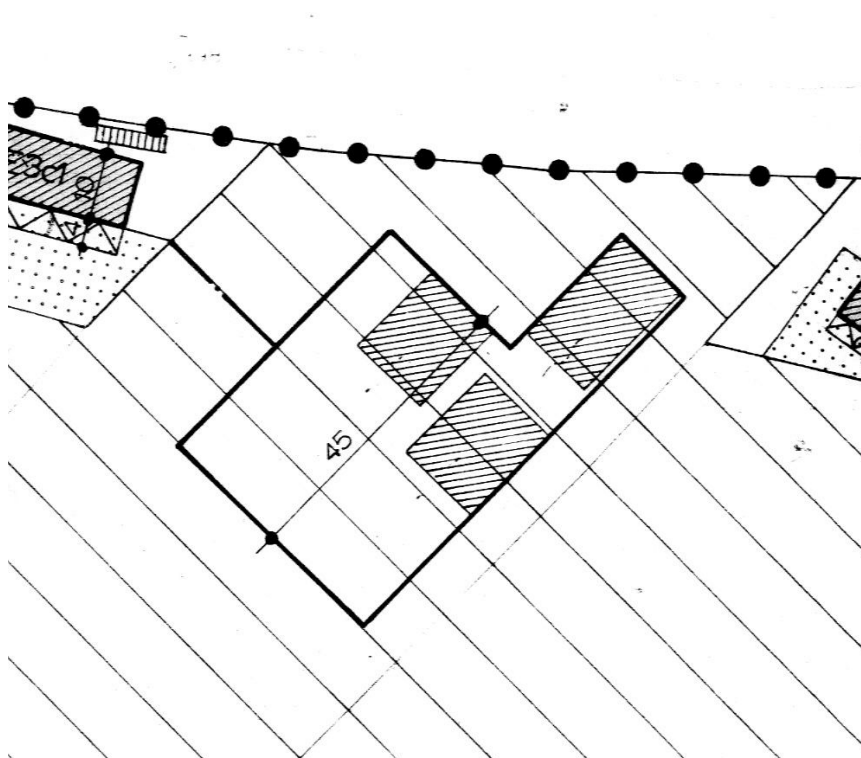


Globale ligging plangebied (rode ster)

1.3. Geldend bestemmingsplan

De planlocatie valt binnen het bestemmingsplan 'Herveld-zuid' vastgesteld op 7 maart 1978 door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Valburg en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van 13 februari 1979 (nr. 1086 217/RO102/dva/D1). Het plangebied heeft hierin de bestemming 'Agrarische doeleinden' (artikel 19) en is voorzien van een bebouwingsgrens (bouwperceel). Binnen het bouwperceel mag ten hoogste één bedrijfswoning worden gebouwd. Binnen deze bestemming is het niet toegestaan de woning in gebruik te hebben als burgerwoning.

Daarom zal een herzieningsprocedure van het bestemmingsplan ex artikel 3.1 Wro gevolgd moeten worden om dit juridisch/planologisch mogelijk te maken. Het bouwperceel wordt daartoe van de plankaart verwijderd en de gronden rondom de woning krijgen de bestemming wonen.

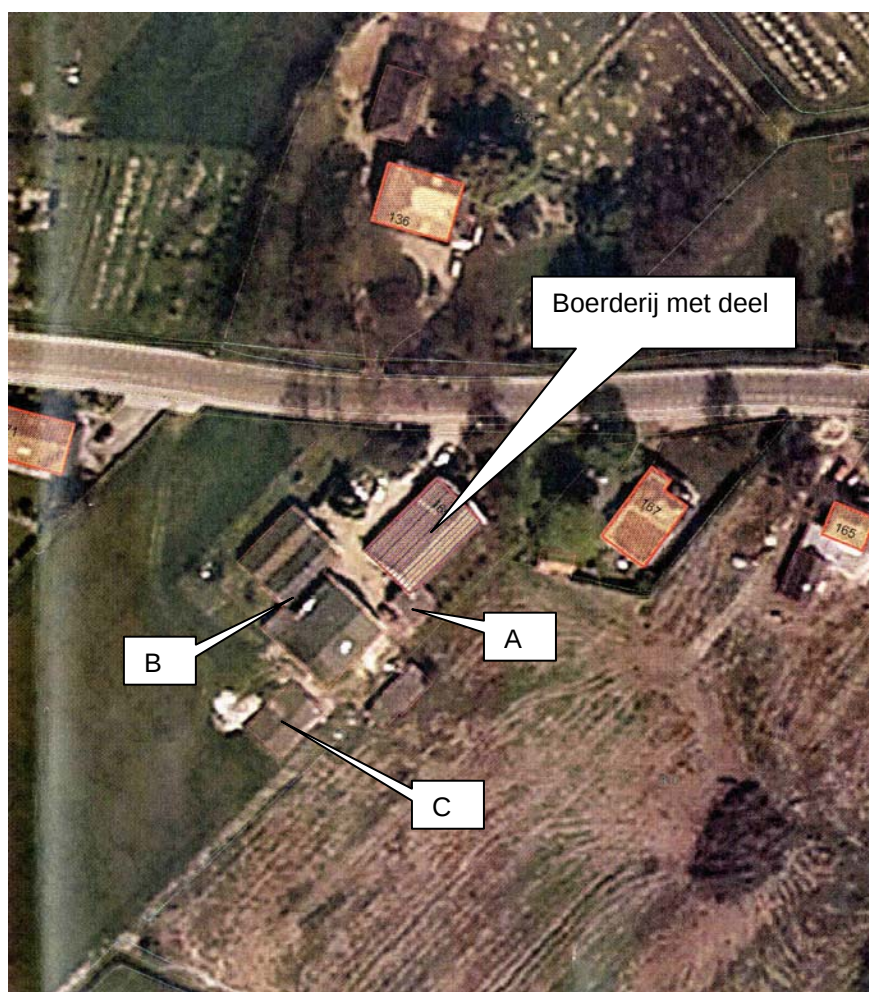


Uitsnede vigerend bestemmingsplan

2. BESTAANDE SITUATIE

In het plangebied bevinden zich op dit moment een boerderij met onder de kap een deel van 142 m², een aangebouwd agrarisch bijgebouw van 55 m² (A), een agrarisch bijgebouw van 451 m² (B) en een agrarisch bijgebouw van 117 m² (C).

Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Tielsestraat. Aan de oostzijde in het lint van de Tielsestraat bevindt zich de burgerwoning Tielsestraat 167 en aan de overige zijden grens het plangebied aan het buitengebied.



Overzicht bestaande situatie

3. BELEIDSKADER

In deze paragraaf worden de relevante beleidskaders beschreven waarbinnen de ruimtelijke ontwikkeling zijn plek krijgt.

3.1. Rijksbeleid

Nota Ruimte

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.

In de nota wordt de bevordering van een vitaal platteland als één van de hoofddoelstellingen genoemd. De vitaliteit van het platteland wordt versterkt door ruimte te geven aan hergebruik van bebouwing en nieuwbouw in het buitengebied, vergroting en aanpassing van de toeristisch-recreatieve mogelijkheden en door een duurzame en vitale landbouw.

Het kabinet wil de mogelijkheden voor zowel hergebruik, als (vervangende) nieuwbouw in het buitengebied verruimen, gekoppeld aan ontwikkeling van de landschappelijke kwaliteit en realisatie van bijvoorbeeld nieuwe natuurgebieden of extra capaciteit voor waterberging.

Bestaande bebouwing moet dus optimaal benut worden en er moet ruimte zijn voor nieuwbouw, mits het een verbetering van het buitengebied met zich meebrengt ('rood voor groen' en 'rood voor blauw'). Vrijkomende bebouwing kan worden omgezet in een woonbestemming of dienen als vestigingsruimte voor kleinschalige bedrijvigheid. Het kan daarbij gaan om bedrijvigheid die gelieerd is aan de functie van het buitengebied. Daarnaast kunnen vestigingsmogelijkheden worden geboden aan niet direct aan het buitengebied gebonden activiteiten en bedrijvigheid of mantelzorg.

Los van de sloop, van vervanging of van hergebruik van bestaande verspreide bebouwing kan voor verbetering van het buitengebied soms ook nieuwbouw van woningen en mogelijkheden voor werken wenselijk zijn. Zo kunnen bijvoorbeeld met behulp van woningbouw financiële

middelen worden gegenereerd voor de aanleg van recreatie- en/of natuurgebieden ('rood voor groen', landgoederen, buitenplaatsen) of voor creatie van ruimte voor waterberging ('rood voor blauw'). Prioriteit moet echter liggen bij de bestaande voorraad vrijkomende (agrarische) bebouwing.

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 2005

De provincie Gelderland heeft op 29 juni 2005 het streekplan Gelderland 2005 vastgesteld. Het streekplan kiest voor versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Dat gebeurt door te sturen op kenmerken en waarden die van provinciaal belang worden geacht: water, natuur, landschap (groenblauwe raamwerk) en de ruimtelijke ontwikkelingen in het rode raamwerk van stedelijke functies en infrastructuur (knooppuntenbenadering).

De hoofddoelstelling van het Gelders ruimtelijk beleid voor de periode 2005-2015 is om de ruimtebehoefte zorgvuldig in regionaal verband te accommoderen en te bevorderen dat publieke (rijk, provincie, gemeenten, waterschappen) en private partijen de benodigde ruimte vinden, op een wijze die meervoudig ruimtegebruik stimuleert, duurzaam is en de regionale verscheidenheid versterkt, gebruik makend van de aanwezige identiteiten en ruimtelijke kenmerken.

Met het ruimtelijk beleid beoogt de provincie bij te dragen aan de versterking van de ecologische, economische en sociaal-culturele positie

van Gelderland als één van de Europese regio's. Hierbij hanteert de provincie de volgende doelen als uitwerking van de hoofddoelstelling:

- sterke stedelijke netwerken en regionale centra bevorderen;
- de vitaliteit van het landelijk gebied en de leefbaarheid van daarin aanwezige kernen versterken;
- de waardevolle landschappen verbeteren en de Ecologische Hoofdstructuur realiseren;
- de watersystemen veilig en duurzaam afstemmen op de veranderende water aan- en afvoer en de benodigde waterkwaliteit;
- een gezonde en veilige milieu(basis)kwaliteit bewerkstelligen;
- met ruimtelijk beleid bijdragen aan de verbetering van de bereikbaarheid van en in de provincie;
- bijdragen aan een evenwichtige regionaal gedifferentieerde ruimtelijke ontwikkeling, door de cultuurhistorische identiteiten en ruimtelijke kenmerken als inspiratiebron te hanteren in de ruimtelijke planning.



Uitsnede beleidskaart ruimtelijke structuur met globale aanduiding plangebied (rode ster)

Op de uitsnede van de beleidskaart ruimtelijke structuur (zie hiernaast) is het gebied aangeduid als multifunctioneel platteland. Hierop is geen specifieke provinciale sturing gericht.

Functieverandering

Ook het streekplan gaat in op functieverandering van gebouwen in het buitengebied naar aanleiding van de ontwikkelingen in de agrarische sector en dus in het buitengebied. De provincie wil bevorderen dat de (gedeeltelijk) vrijkomende gebouwen op een goede wijze kunnen worden (her)gebruikt. Door functieverandering kan tegemoet worden gekomen aan de aanwezige behoefte aan wonen en in tweede instantie werken in een landelijke omgeving. Tevens wordt zo bijgedragen aan een 'handhaafbaar' gebruik. Wat de provincie zegt over de functieverandering heeft alleen betrekking op fysiek bestaande gebouwen. De functieverandering van gebouwen wordt geëffectueerd door de bestemmingswijziging en verkleining/verwijdering van het bouwperceel.

Doelen van het provinciaal ruimtelijk beleid voor functieverandering van gebouwen in het buitengebied zijn de volgende:

- land- en tuinbouwbedrijven de mogelijkheid geven een niet-agrarische nevenfunctie te vervullen;
- de behoefte aan landelijk wonen - en in tweede instantie werken - accommoderen in vrijgekomen (bedrijfs)gebouwen in het landelijke gebied. Hiermee kan een impuls worden gegeven aan de leefbaarheid van het landelijke gebied;
- niet agrarische bedrijvigheid die gebonden is aan de kwaliteiten en de functies van dat buitengebied ruimte bieden;
- verbetering van de ruimtelijke kwaliteit door vrijgekomen gebouwen te hergebruiken en door per bouwperceel waar functieverandering plaatsvindt de resterende vrijgekomen gebouwen te slopen.

Er wordt uitgegaan van een reductie van tenminste 50% van de bebouwing (alle opstallen, exclusief de bedrijfswoning) per bestemmingswijziging. Het resterend oppervlak aan gebouwen kan worden hergebruikt voor wonen. De gebouwen die niet voor wonen en bijgebouw worden hergebruikt, dienen te worden gesloopt.

Functieverandering van gebouwen in het buitengebied moet bijdragen aan een impuls voor de leefbaarheid, vitaliteit en ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. De provincie acht het belang van een kwalitatief hoogwaardige ontwikkeling van het buitengebied zodanig hoog dat zij bij toepassing van functieverandering aandringt bij gemeenten op toepassing van een vorm van verevening.

3.3. Regionaal beleid

In het streekplan is de mogelijkheid geboden voor een regionale beleidsinvulling voor functieverandering. Deze invulling is gekomen met het vaststellen en goedkeuren van het Regionaal Plan. Een nadere uitwerking van functieverandering in het buitengebied volgde in de 'Notitie functieverandering buitengebied'.

Regionaal Plan 2005-2020 Stadsregio Arnhem - Nijmegen

In het regionaal plan formuleert de stadsregio als regionaal samenwerkingsorgaan namens de deelnemende gemeenten de inzet van het ruimtelijk relevante beleid voor de komende tien jaar. Het is als zodanig de regiospecifieke uitwerking van het streekplan. Het landelijk gebied verandert in een multifunctionele verblijfsruimte waarin naast landbouw, ook functies als recreatie en toerisme, natuur- en landschapsbehoud en wonen steeds belangrijker worden en soms de overhand nemen.

Een belangrijke ontwikkeling voor het gericht inzetten van landelijk wonen als instrument voor natuur en landschapontwikkeling zijn de vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen (VAB's). Het herstructureren en herontwikkelen van (de plekken van) deze VAB's kan met gerichte vormen van landelijk wonen een impuls krijgen. Op basis van een regionale saldobenadering komen we tot een gedifferentieerde aanpak van de VAB's. Deze aanpak is verwerkt in een regionale beleidsinvulling voor VAB's. Zo worden binnen de stedelijke invloedssfeer meer mogelijkheden voor landelijk wonen geboden, waarbij nieuwe functiecombinaties worden gezocht met natuur, recreatie en cultuurhistorie.

Door in de stedelijke invloedssfeer ruimhartiger om te gaan met functieverandering van de VAB's en met nieuwe solitaire vormen van landelijk wonen kan worden bijgedragen aan een aantrekkelijk landschap om in te recreëren, wonen en werken. Daartegenover wordt een strengere, restrictieve aanpak gehanteerd in het open agrarische

productielandschap. De ontwikkeling van landelijk wonen moet in balans zijn. Per saldo mag op regionaal niveau de 'verstening' in het landelijk gebied niet toenemen.

Notitie functieverandering buitengebied

Eind 2007 is een regionale uitwerking, 'Notitie functieverandering buitengebied door de KAN-raad (voorloper van de Stadsregioraad) vastgesteld'. Deze notitie werd opgesteld om het functieveranderingsdeel uit het Regionaal Plan en het streekplan verder uit te werken en te deels te vervangen. De notitie werd echter niet vastgesteld door Gedeputeerde Staten (GS). GS gaf aan dat de bijzondere bestuurlijke positie van de Stadsregio Arnhem-Nijmegen, maakt dat de Stadsregio eigen verantwoordelijkheden heeft. De notitie is dan ook voor de gemeente Overbetuwe leidend. Provincie blijft beoordelen tegen het licht van de generieke streekplandoelstellingen met betrekking en ontwikkeling van het groen-blauwe raamwerk en het behoud van het waardevolle landschap.

Functieverandering naar wonen

Functieverandering naar wonen kan plaatsvinden bij volledige beëindiging van de bedrijfsmatige activiteiten. In veel gevallen is het goed mogelijk op de plaats van vrijkomende bebouwing nieuwe woonfuncties toe te voegen. In het streekplan staat dat de nieuwe woning(en) zoveel mogelijk in één gebouw en hoogstens in twee woongebouwen komen die bij elkaar staan. Deze voorwaarde wordt expliciet in het streekplan genoemd om invulling te kunnen geven aan het volkshuisvestingsbeleid voor wat betreft de doelgroepen senioren en starters. Onder een woongebouw wordt verstaan een gebouw met één kap.

Twee gebouwen met elkaar verbonden, worden aangemerkt als twee aparte woongebouwen. De bestaande bedrijfswoning telt mee als woongebouw. Dit houdt in dat naast de bedrijfswoning dus maar één bestaand of nieuw gebouw voor wonen mag worden ingericht. Alleen in geval van behoud van cultuurhistorische waarden mag hiervan worden afgeweken en worden maximaal drie woongebouwen toegestaan. Dit zijn dan de bestaande bedrijfswoning, de inrichting van een cultuurhistorisch waardevol bijgebouw tot woning en de oprichting van een nieuw woongebouw als compensatie voor de sloop van de overige bijgebouwen.

De stadsregio kiest er voor om bij vrijkomende bebouwing in het buitengebied niet alleen woningen in de vorm van woongebouwen (volgens streekplan) mogelijk te maken, maar daarnaast ook ruimte te bieden aan het realiseren van vrijstaande woningen. Uitgangspunt blijft 50% sloop van de bestaande bebouwing. De in veel situaties aanwezige dienstwoning valt daar niet onder. Deze blijft als woning bestaan.

Sloop en vervangende nieuwbouw is ook mogelijk door sloop van alle voormalige bedrijfsgebouwen en herbouw van een woongebouw. Uitgangspunt hierbij is dat één woongebouw of maximaal twee woongebouwen met meerdere wooneenheden wordt gerealiseerd ter grootte van maximaal 50% van de gesloopte bebouwing. Dit komt dan ter plaatse van de gesloopte bebouwing.

Indien de bestaande bebouwing voor wonen wordt hergebruikt, is het uitgangspunt dat maximaal twee woongebouwen ontstaan en tenminste 50% van de bebouwing (alle opstallen, exclusief de bedrijfswoning) wordt gesloopt. Deze sloop vormt in dat geval de noodzakelijke verevening. Het regionaal beleid stelt geen voorwaarden aan het aantal woningen dat per woongebouw wordt gerealiseerd. De gemeente Overbetuwe heeft in de Regels van deze beleidsregel - op basis van de deelgebieden - aangegeven wat het maximum aantal woningen mag zijn. De Regels gaan ook in op een minimale en maximale inhoud van de woning. Deze maten zijn afgestemd op het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied.

De verevening kan ook op een andere genoemde wijze plaatsvinden, mits wordt onderbouwd dat dit de beoogde verbetering in ruimtelijke kwaliteit oplevert. Op zichzelf zijn dergelijke gevolgen van (kleine) individuele initiatieven veelal niet onoverkomelijk. Bij elkaar opgeteld is er echter sprake van een substantiële aantasting van de omgevingskwaliteit. Door van een initiatiefnemer een compensatie te vragen voor de aantasting van de omgevingskwaliteit die met zijn initiatief gepaard gaat, wordt dit verlies voorkomen. De basis daarvoor is het uitgangspunt dat tenminste de helft van de vrijkomende bebouwing wordt gesloopt en dat er een maximum geldt voor de oppervlakte van bedrijfsmatige activiteiten. De stadsregio kiest in aanvulling op deze vorm van verevening voor andere mogelijkheden die bijdragen aan de gewenste kwaliteiten en functies van de - op de plankaart aangegeven - verschillende gebiedstypen.

Verevening is een bijdrage die gevraagd wordt aan de initiatiefnemer tot hergebruik of functieverandering ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van de directe omgeving. De bijdrage moet in verhouding staan met de gevolgen van de functieverandering voor de omgeving en de vanuit de nieuwe functie(s) gewenste verbeteringen in omgevingskwaliteit. Alleen wanneer hier op een adequate wijze invulling aan wordt gegeven, kan er sprake zijn van een duurzame ontwikkeling, waarbij de groei van de economie niet wordt afgewenteld op de ecologie/het landschap. De gemeente bepaald in welke vorm en in welke mate verevend moet worden.

De volgende vormen van verevening worden onderscheiden:

- Reductie van bebouwing;
- Verkleining bouwvlak / 'groene' herbestemming;

- Behoud van karakteristieke/monumentale bebouwing;
- Natuurontwikkeling;
- Landschappelijke inpassing;
- Verbetering infrastructuur;
- Aanleg recreatieve voorzieningen;
- Financiële bijdrage;

Deze lijst van vereveningsvormen is niet limitatief, eventuele andere vormen die een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit zijn mogelijk. Welke vorm van verevening uiteindelijk wordt ingezet is afhankelijk van verschillende factoren. Van belang zijn onder andere het gebiedstype waar de functieverandering plaatsvindt, de hoeveelheid en kwaliteit van de aanwezige bebouwing, de aanwezige infrastructuur en het aanwezige 'groen'. Ook de aard van de functieverandering is van belang voor de vereveningsvorm. Een combinatie van verschillende vormen is mogelijk.

Landschappelijke inpassing speelt bij hergebruik een grote rol. Het oprichten van eventuele nieuwe bebouwing moet zoveel mogelijk worden afgestemd op de aanwezige waardevolle (landschappelijke) elementen. Ook is het mogelijk nieuwe landschaps- en natuurelementen, zoals poelen en beplanting, aan te leggen ter verbetering van de bestaande landschappelijke en ecologische kwaliteit (bijvoorbeeld gebiedseigen beplanting). Op welke wijze landschappelijke inpassing plaatsvindt, is afhankelijk van de karakteristiek en de beeldkwaliteit van het gebied. Het LOP moet hierbij als toetsdocument worden gebruikt. In gebieden die in het Streekplan zijn aangeduid als waardevol landschap zal hierbij ook moeten worden gekeken naar de gebiedskwaliteiten die in de Streekplanuitwerking 'Kernkwaliteiten Waardevolle Landschappen' zijn benoemd.

3.4. Gemeentelijk beleid

Beleidsregel 'Functieverandering en nieuwvestiging in het buitengebied'

Deze beleidsregel is een actualisatie van de beleidsregel 'Hergebruik vrijkomende agrarische bebouwing en nieuwvestiging van agrarische bedrijven in het buitengebied' uit 2005, en is eind 2008 vastgesteld door de gemeenteraad.



Het plangebied is ten oosten van de kern Herveld-Zuid gelegen direct ten zuiden van de Tielsestraat

Op basis van landschappelijke kenmerken en het beleid is het buitengebied van de gemeente Overbetuwe op te delen in vier gebiedstypen, te weten: de uiterwaarden, bijzonder gebied, agrarisch gebied met waarden en agrarisch gebied. Het plangebied is op de kaart bij deze beleidsregel gelegen in het gebiedstype 'agrarisch gebied met waarde'.

De hoofddoelstelling in het gebiedstype 'agrarisch gebied met waarde' is de uitoefening van het agrarisch bedrijf, alsmede het behoud en herstel van de aanwezige landschappelijke, natuurwetenschappelijke en

cultuurhistorische waarden. Nieuwe functies kunnen daarbij worden ingepast, waarbij in elk geval aangegeven moet worden dat deze geen schadelijke invloed hebben op de hoofdfuncties, zowel op korte termijn als bij bedrijfsontwikkeling.

In de gemeente Overbetuwe vallen onder deze gebieden o.a. de waardevolle en karakteristieke komgronden die tevens zijn aangeduid als 'zoekruimte voor regionale waterberging' in het streekplan. Verzoeken tot functieverandering in deze gebieden moeten met nog meer zorgvuldigheid behandeld worden, vanwege het zeer kwetsbare karakter van de komgronden. Functies als wonen, binnenopslag, zakelijke dienstverlening (architecten-, reclamebureau) en bedrijven gericht op de kleinschalige recreatie worden aangemerkt als inpasbare, niet-agrarische activiteiten. Dit geldt ook voor culturele activiteiten. Voor alle functies geldt dat ze kleinschalig van karakter moeten blijven, een minimale verkeersaantrekkende werking hebben en geen nadelige invloed op het landschap of op het waterbergings- en/of rondwaterbeschermingsgebied hebben.

In de regels behorende bij de beleidsregel zijn de volgende voorwaarden opgenomen voor functieverandering naar wonen:

- Aanwezige gebouwen kunnen worden hergebruikt met meerdere wooneenheden in één of hoogstens twee gebouwen die bij elkaar staan. Uitgangspunt is reductie van de bebouwing met tenminste 50%. Eventueel kan gezocht worden naar een andere wijze van verevening;
- Als hergebruik van de bestaande bebouwing niet mogelijk is, dan kan na sloop van alle bedrijfsgebouwen vervangende nieuwbouw plaatsvinden in één of twee woongebouw(en) met meerdere wooneenheden ter grootte van maximaal 50% van de gesloopte bebouwing;

Sloop

- sloop van 100 m² tot 500 m²
Bij sloop tot 500 m² is één woning in een bestaand bijgebouw mogelijk. Overige bijgebouwen moeten worden gesloopt. Gelet op de 50% (sloop)norm moet minimaal eenzelfde oppervlak als het te hergebruiken bijgebouw worden gesloopt. Aangezien de meeste bijgebouwen ruim 100 m² groot zijn, is deze maat als ondergrens opgenomen;
- Per vrijkomend agrarisch bouwperceel mag bij het bestaande hoofdgebouw één extra, bij voorkeur bestaand, bijgebouw met een oppervlakte van maximaal 150 m² voor machineberging worden gebruikt. Van deze mogelijkheid kan alleen gebruik worden gemaakt als één of meer bewoners een nabij gelegen perceel met een minimum grondoppervlak van 1,0 ha in eigendom heeft en dus moet onderhouden. Het totale bebouwd oppervlak (woningen plus

bijgebouwen) kan echter nooit meer bedragen dan maximaal 50% van de gesloopte bebouwing.

Ontsluiting

- De bestaande perceelsontsluiting moet worden gebruikt voor alle woningen. Er wordt niet meegewerkt aan verzoeken om elke woning apart (op de openbare weg) te ontsluiten.

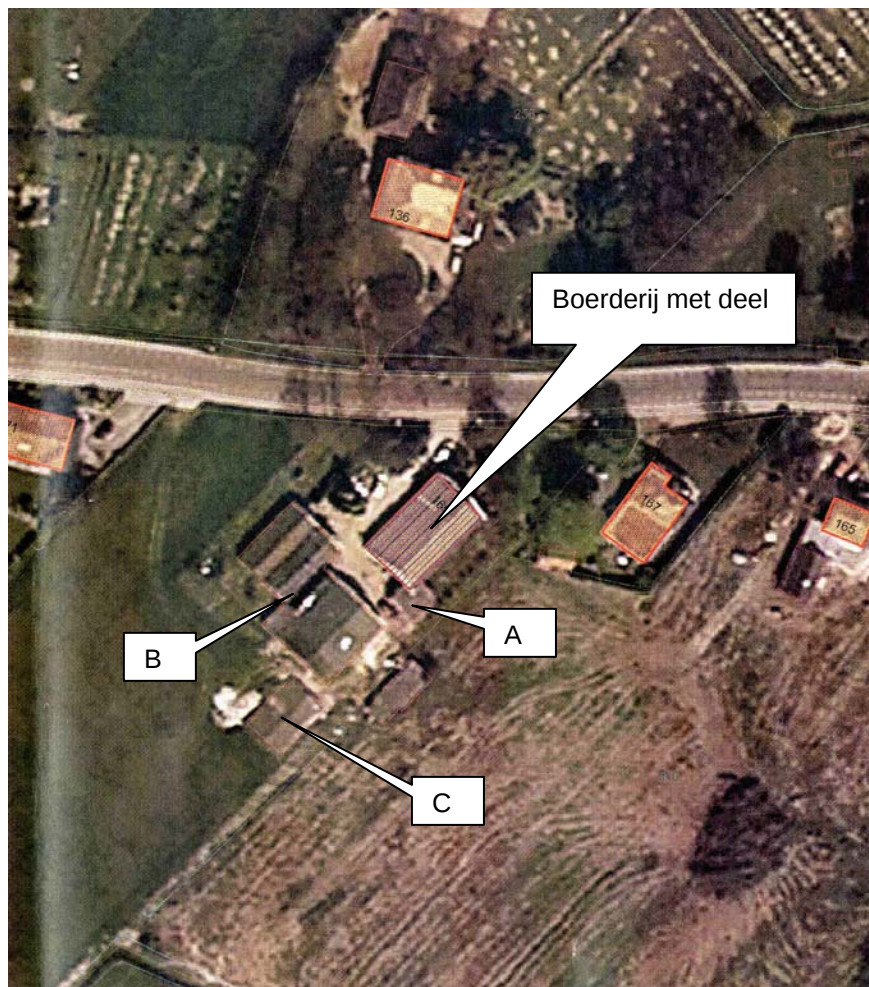
3.5. Conclusie

Bij onderhavig initiatief wordt niet voldaan aan het criterium van reductie van de agrarische bedrijfsbebouwing met tenminste 50%. In totaal is 765 m² aan agrarische bedrijfsbebouwing aanwezig. Er is slechts sprake van de sloop van de twee kleinste agrarische bijgebouwen van 55 m² en 117 m² en van de deel (van de boerderij) van 142 m², samen 314 m² (41,0 %). Het derde en grootste agrarische bijgebouw van 451 m² (59,0 %) blijft staan. Voor de overige 9,0 % moet derhalve verevening plaatsvinden. Deze verevening vindt plaats in de vorm van landschappelijke inpassing. Hiervoor is met de aanvrager een erfbeplantingsplan opgesteld.

Onderhavig initiatief tot functieverandering is, mits sprake is van verevening, passend binnen het beleid van de zowel het rijk, de provincie, de stadsregio als de gemeente.

4. PLANBESCHRIJVING

In het plangebied bevinden zich op dit moment een boerderij met onder de kap een deel van 142 m², een aangebouwd agrarisch bijgebouw van 55 m² (A), een agrarisch bijgebouw van 451 m² (B) en een agrarisch bijgebouw van 117 m² (C). De agrarische opstallen (A) en (C), samen 177 m², en de deel van de boerderij (142 m²) worden gesloopt. De hoeveelheid agrarische bedrijfsbebouwing neemt hierdoor met 41 % af. Dit zorgt voor ontstening van het buitengebied.



Overzicht Plangebied

De nu nog aanwezige milieucirkel zal door de functiewijziging van agrarisch naar wonen verdwijnen. Hiermee verdwijnt ook het agrarisch bouwperceel van de plankaart. Daarnaast wordt het perceel landschappelijk ingepast, waarmee een kwaliteitsbijdrage aan de omgeving wordt geleverd en de overige vereiste slooobijdrage van 9,0 % gecompenseerd wordt. Hiervoor is met de aanvrager een erfbeplantingsplan opgesteld.

5. MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN

5.1. Milieu

Bodem

Door Van de Giessen milieupartner is een verkennend bodemonderzoek (nr. 0809-03B, d.d. 21 november 2008) uitgevoerd voor het plangebied exclusief de locatie waar zich de stal en de omliggende verharding bevinden. Het doel van het onderzoek is het bepalen van de milieuhygiënische kwaliteit van de grond ter plaatse.

Uit de resultaten blijkt dat zintuiglijk geen bijzonderheden zijn waargenomen die duiden op mogelijke bodemverontreiniging.

In de toplaag rond de opstallen is een lichte verontreiniging met minerale olie aanwezig. Deze lichte verontreiniging kan samenhangen met het gebruik van het perceel.

In de ondergrond zijn geen verontreinigingen met de onderzochte parameters aangetoond.

Het grondwater is licht verontreinigd met barium. Dergelijke gehalten worden echter algemeen gemeten en betreffen van nature verhoogde achtergrondgehalten.

Mogelijke verontreiniging afkomstig van het voormalige tankstation op het naastgelegen perceel ten westen van het plangebied zijn niet aangetoond.

De gemeten gehalten zijn dermate laag dat geen aanleiding bestaat een aanvullend of ander onderzoek te verrichten. Tegen de voorgenomen bestemmingswijziging zijn, op basis van de resultaten, geen zwaarwegende milieuhygiënische bezwaren.

Het verkennend bodemonderzoek is separaat bij deze toelichting gevoegd.

Luchtkwaliteit

In onderhavig bestemmingsplan blijft het aantal woningen gelijk zodat geen verslechtering van de luchtkwaliteit optreedt. Er wordt geen nieuwe woonbebouwing opgericht, het betreft slechts een functiewijziging.

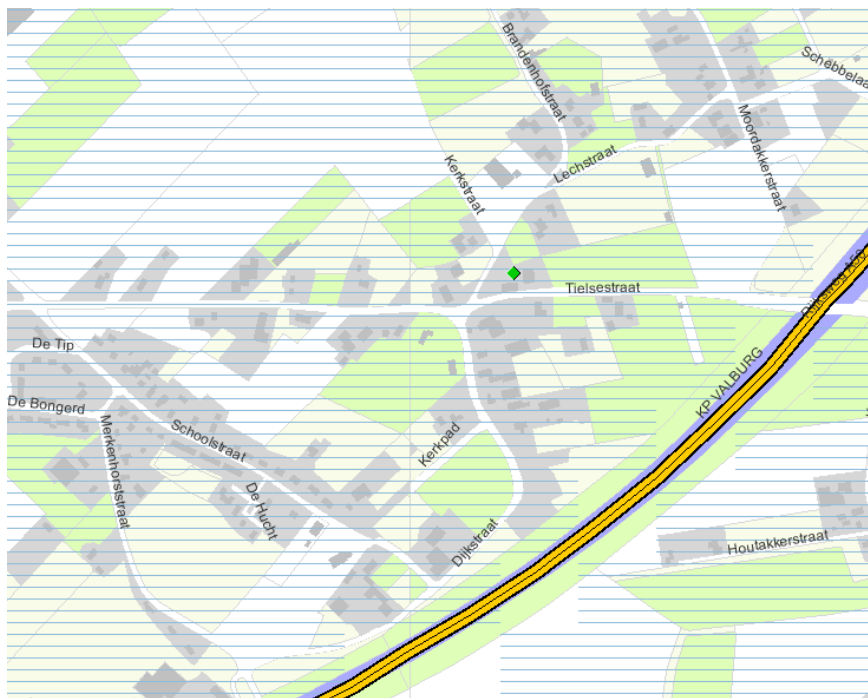
Wegverkeerslawaaï

De woonfunctie als zodanig blijft behouden zodat een nader onderzoek naar de gevolgen van wegverkeerslawaaï niet noodzakelijk is. De boerderij was immers voor de functieverandering ook in gebruik als

woning. Het feit dat de bestemming wordt omgezet van agrarisch naar wonen doet hier niets aan af.

Externe veiligheid

Het plangebied is gelegen in een bestaande woonomgeving. Op onderstaande uitsnede van de risicokaart zijn geen risicovolle inrichtingen te zien.



Er zijn geen andere risicovolle inrichtingen op de risicokaart aangeduid. Ook bevinden zich in de directe nabijheid van het plangebied geen hoogspanningsleidingen. Derhalve kan geconcludeerd worden dat er geen belemmeringen voor het aspect externe veiligheid zijn.

Bedrijven & milieuzonering

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen bedrijven in de zin van de Wet Milieubeheer. Ten westen, ten noorden en ten oosten van het perceel zijn burgerwoningen gelegen. Omdat het een voormalig agrarisch bouwperceel betreft dat gestopt is na 19 maart 2000 dient op grond van artikel 3 van de Wet geurhinder en veehouderij een afstand van 50 m tot overige agrarische bedrijven aangehouden te worden.

Er zijn binnen 50 m van het plangebied geen agrarische bedrijven gelegen zodat aan dit vereiste voldaan wordt.

5.2. Archeologie

Omdat het een functieverandering betreft waarbij de bestaande bebouwing in het plangebied een nieuwe functie krijgt wordt er geen grond geroerd. Derhalve is een nader onderzoek naar de archeologische waarden ter plaatse niet noodzakelijk.

5.3. Flora & fauna

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 sloop altijd zorgvuldig gehandeld moet worden. Dit wil zeggen dat er bij de sloop 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

In het plangebied neemt de netto verharding af met $55 + 117 + 142 \text{ m}^2 = 314 \text{ m}^2$ ten opzichte van de bestaande situatie. Pas bij een toename van het verhard oppervlak met minimaal 1500 m^2 zijn volgens het beleid van het waterschap Rivierenland maatregelen noodzakelijk. Derhalve is geen compensatie noodzakelijk.

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 regels 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 de antidubbelregel, algemene gebruiksregels, algemene ontheffingsregels en procedureregels.

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. In dit geval betreft het één vrijstaande woning.

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. Hierbinnen mogen ook aan- en uitbouwen worden gesitueerd. De bijgebouwen mogen uitsluitend 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).

Afwijking op de regeling

In afwijking van het voorgaande geldt voor bestaande bouwwerken dat de bestaande maatvoering van toepassing is voor zover deze afwijkt van de regeling in het plan. Dit is gedaan om te voorkomen dat -bijvoorbeeld in dit geval- de bestaande te handhaven schuur onder het overgangsrecht komt.

6.2. Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

De agrarische bestemming is van toepassing voor het gedeelte van het plan waar het agrarisch bouwblok wordt onttrokken. Er mogen uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde worden opgericht. Het plan geeft maatvoering voor deze bouwwerken.

Artikel 4 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 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.

Ontheffingen

Naast de bovengenoemde ontheffing ten behoeve van mantelzorg en voor publieksaantrekkelijke 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 ondergronds bouwen.
- Ontheffing voor een grotere maat voor bouwwerken geen gebouwen zijnde.

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 & 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 slaat de initiatiefnemer door middel van leges aan voor de functieverandering. Via de leges worden onder andere de ambtelijke uren doorberekend. Derhalve heeft de planherziening geen financiële consequenties voor de gemeente.

8. MAATSCHAPPELIJKE AANVAARDBAARHEID

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 besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

In het kader van het vooroverleg is het plan besproken met volgende partijen:

- Provincie Gelderland;
- VROM inspectie-Oost;
- Waterschap Rivierenland.

8.2. Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft op grond van de gemeentelijke inspraakverordening vanaf PM gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen.

Er zijn wel/geen inspraakreacties ingediend.

8.3. Zienswijzen

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

Er zijn wel/geen zienswijzen kenbaar gemaakt.

GEMEENTE OVERBETUWE

Bestemmingsplan Tielsestraat 169, Herveld

Regels

Inhoud

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels	3
Artikel 1 Begrippen	3
Artikel 2 Wijze van meten	8
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	9
Artikel 3 Agrarisch	9
Artikel 4 Wonen	10
Hoofdstuk 3 Algemene regels	14
Artikel 5 Antidubbeltelregel	14
Artikel 6 Algemene gebruiksregel	14
Artikel 7 Algemene ontheffingsregels	14
Artikel 8 Algemene procedureregels	14
Artikel 9 Overgangsrecht	15
Artikel 10 Slotregel	16

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Tielsestraat 169, Herveld van de gemeente Overbetuwe

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1734.0042BUITielses169- met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen);

1.3 aanduiding:

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

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 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;

1.6 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;

1.7 afhankelijke woonruimte:

een bijgebouw bij een woning waarin mantelzorg gehuisvest is;

1.8 agrarisch grondgebruik:

het gebruik van gronden dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren;

1.9 bebouwing:

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

1.10 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.11 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.12 begane grondbouwlaag:

de onderste bouwlaag van een gebouw, niet zijnde een kelder;

1.13 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;

1.14 bestemmingsgrens:

een op de plankaart als zodanig aangegeven lijn die de grens aanduidt van een bestemmingsvlak;

1.15 bestemmingsvlak:

een op de plankaart als zodanig aangegeven aaneengesloten vlak, met behulp waarvan aan gronden één bepaalde bestemming is toegekend;

1.16 bijgebouw:

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

1.17 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;

1.18 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.19 bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren (of horizontale balklagen) is begrensd en waarvan de lagen een nagenoeg gelijk omvang hebben, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw, dakopbouw en/of zolder; ;

1.20 bouwperceel:

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

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 bouwconstructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct of 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 caravan:

een niet-bouwvergunningplichtige ruimte, niet zijnde een gebouw (waaronder een stacaravan), in de vorm van een aanhangwagen, gefabriceerd, ingericht en bestemd voor het genieten van recreatief verblijf elders;

1.25 carport

een overdekte stallingsruimte die dient als stallingsplaats voor een motorvoertuig, die geen eigen wanden of deuren heeft en waarvan de begrenzing wordt gevormd door gebouwen en/of ondersteuning van het dak;

1.26 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;

1.27 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;

1.28 gebouw:

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

1.29 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;

1.30 Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer:

Besluit van 5 januari 1993, Stb. 50, houdende uitvoering van de hoofdstukken 1 en 8 van de Wet milieubeheer en hoofdstuk V van de Wet geluidhinder, zoals dit luidde op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan;

1.31 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°;

1.32 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;

1.33 mantelzorg:

het bieden van zorg aan eenieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband;

1.34 ondergeschikte bouwdelen:

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

1.35 ondergronds:

onder peil;

1.36 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;

1.37 overkapping:

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

1.38 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 geaccidenteerdterrein, 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 *anderegevallen 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 *overigebouwwerken, geen gebouwen zijnde*: de gemiddelde hoogte van het aansluitende terrein;

1.39 pergola:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, bestaande uit een open constructie van twee of meer palen, die onderling met elkaar verbonden zijn;

1.40 publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis:

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

1.41 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;

1.42 verdieping(en):

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

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.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.2 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;

2.3 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;

2.4 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;

2.5 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 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor “Agrarisch ” aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarisch grondgebruik en agrarische bedrijfsuitoefening;
een en ander met de daarbij bijbehorende voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd ten dienste van de in 3.1 opgenomen bestemmingsomschrijving,

3.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van het agrarisch grondgebruik, met inbegrip van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen, mag maximaal 2 m bedragen, met dien verstande dat:
 1. de hoogte van erf- en perceelsafscheidingsen maximaal 1,5 m mag bedragen;
 2. het oprichten van sleufsilo's niet is toegestaan.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen.
Eén en ander met de daarbij behorende voorzieningen zoals tuinen en erven.

4.2 Nadere detaillering van de bestemming

4.2.1 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.

4.2.2 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 4.6.2 wordt verleend.

4.2.3 Parkeren

Voorzien dient te worden in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

4.3 Bouwregels

4.3.1 Algemeen

Op de gronden als bedoeld in 4.1 zijn uitsluitend woningen en daarbij behorende andere gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan die ten dienste staan van deze bestemming.

4.3.2 Gebouwen - algemeen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gesitueerd binnen het "bouwvlak".
- b. Uitsluitend één woning is toegestaan in de aangegeven bouwwijze [vrij]: vrijstaand;
- c. Aan- en uitbouwen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak en binnen de aanduiding "bijgebouwen" worden gesitueerd;
- d. Bijgebouwen zijn uitsluitend binnen de "zone bijgebouwen" toegestaan;

- e. 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.

4.3.3 *Woningen - het hoofdgebouw, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en carports*

- a. Voor het bouwen van het hoofdgebouw geldt de volgende bepaling:
 - 1. de maximale inhoud mag niet meer bedragen dan 600 m^3 ;
 - 2. goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan aangeduid;
 - 3. de dakhelling bedraagt maximaal 60° ;
- b. Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en carports gelden de volgende bepalingen:
 - 1. de maximale goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan respectievelijk 3 m en 5 m;
 - 2. aanbouwen buiten het bouwvlak zijn uitsluitend toegestaan over een diepte van maximaal 1,5 m uit de voorgevel met een maximale breedte van 60 % van de breedte van de voorgevel; de bebouwde oppervlakte bedraagt maximaal 6 m^2 en de goot- en de bouwhoogte bedraagt maximaal 4 m;
 - 3. de gezamenlijke bebouwde oppervlakte per bouwperceel mag, exclusief carports en aanbouwen buiten het bouwvlak, maximaal 75 m^2 bedragen;
 - 4. de maximale goot- en bouwhoogte van carports mag niet meer dan 3 m en de bebouwde oppervlakte niet meer dan 30 m^2 bedragen.

4.3.4 *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 4.3.3 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 m^2 .

4.3.5 *Afwijkingsregeling*

In afwijking van het voorgaande geldt voor bestaande gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde het volgende: indien en voorzover de bestaande maatvoering, afstanden en/of oppervlaktes van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, de genoemde maxima, danwel minima overschrijden, geldt de bestaande maatvoering als maximum respectievelijk minimum.

4.3.6 *Bouwvlakoverschrijding ondergeschikte bouwdelen*

Overschrijding van het bouwvlak is toegestaan voor overhangende bouwdelen, zoals een overstek, overkapping en balkons, mits het bouwdeel ondergeschikt is en een diepte heeft van maximaal 0,5 m.

4.4 Ontheffing van de bouwregels

4.4.1 Ontheffing ondergrondse gebouwen

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 4.3.2 onder e, 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 4.3.3 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 Artikel 2 Wijze van meten onder 2.5, 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.

4.4.2 Ontheffing hogere bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 4.3.4, 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.

4.5 Specifieke gebruiksregels

4.5.1 Strijdig gebruik

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

- a. 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.

4.6 Ontheffing van de gebruiksregels

4.6.1 Ontheffing t.b.v. mantelzorg

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 4.5.1 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 4.3.3 ten aanzien van aan- en uitbouwen, bijgebouwen;
- d. er ontstaat geen zelfstandige woning.

4.6.2 Ontheffing publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 4.5.1 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.

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 verbeelding is aangegeven niet meer dan 2,5 m bedraagt.

Artikel 8 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.

Artikel 9 Overgangsrecht

9.1 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.

9.2 Ontheffing

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van lid 9.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 9.1 met maximaal 10%.

9.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Lid 9.1 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.

9.4 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.

9.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 9.4, 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.

9.6 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 9.4, 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.

9.7 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Lid 9.4 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 10 Slotregel

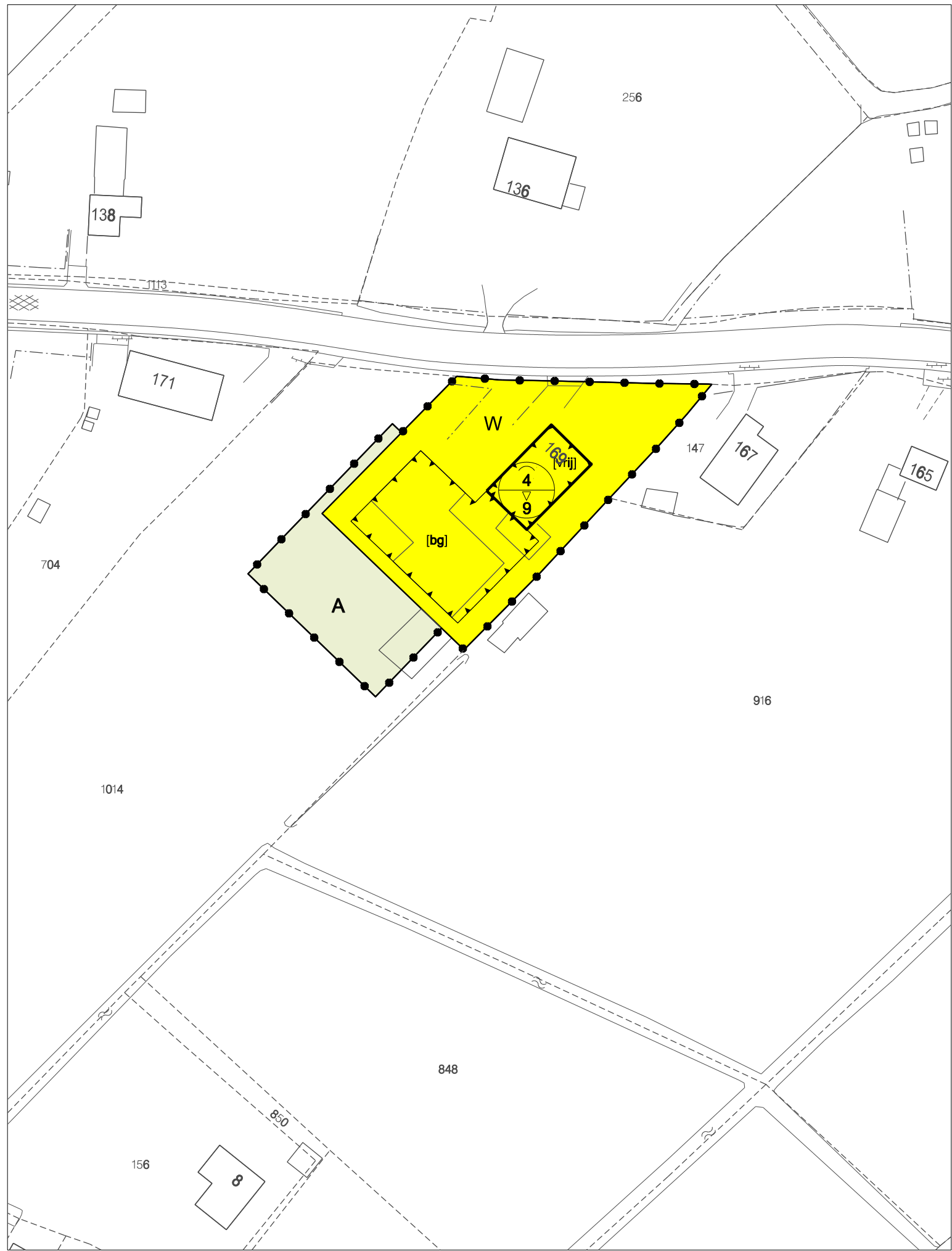
Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Tielsestraat 169, Herveld.

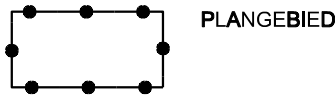
GEMEENTE OVERBETUWE

Bestemmingsplan Tielsestraat 169, Herveld

Verbeelding (plankaart)



PLANGEBIED



BESTEMMINGEN

- bestemmingen**
- ART. 3 Agrarisch
- ART. 4 Wonen

AANDUIDINGEN

- bouwvlak**
- bouwvlak
- bouwaanduidingen**
- bijgebouwen
- vrijstaand
- maatvoering**
- maximale goot- en bouwhoogte (m)

VERKLARINGEN

- bestemmingsgrens
- ondergrond

STARTDATUM ???

INSPIRAAK

1e TERVISIE

FASTSTELLING

2e TERVISIE

FORMAAT 42 x 28,7

PC-CODE 063-171

GEPILOT 27-3-2008

REF. TEK. MH

POUDEROYEN

compagnons

vormgeving van stad en land bv

GEMEENTE OVERBETUWE

Bestemmingsplan Tielsestraat 169, Herveld

PLANSTATUS	analoge verbeelding		
VOORONTWERP			
PLANNUMMER	169-171	SCHAAL	DATUM
NL.IMRO.1734.0042BUITtielses169-CV01.s01	1:1000	maart 2009	