

GEMEENTE OVERBETUWE

Bestemmingsplan Stenenkamerstraat 3, Herveld



GEMEENTE OVERBETUWE

Bestemmingsplan Stenenkamerstraat 3, Herveld

Inhoud

- A. Toelichting, gedateerd maart 2009
- B. Regels, gedateerd maart 2009
- C. Verbeelding, schaal 1:1000, NL.IMRO.1734.0029HERVStenenka-ONT1, gedateerd 18-08 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 Stenenkamerstraat 3, Herveld

Toelichting

1.	INLEIDING	3
1.1.	Aanleiding.....	3
1.2.	Ligging & begrenzing plangebied.....	3
1.3.	Geldend bestemmingsplan.....	3
1.4.	Leeswijzer	5
2.	BESTAANDE SITUATIE	6
2.1.	Ontstaansgeschiedenis.....	6
2.2.	Ruimtelijke structuur.....	6
2.3.	Planlocatie.....	7
3.	BELEIDSKADER.....	9
3.1.	Rijksbeleid	9
3.2.	Provinciaal beleid	10
3.3.	Regionaal Beleid	11
3.4.	Gemeentelijk beleid.....	12
4.	UITGANGSPUNTEN & RANDVOORWAARDEN	15
4.1.	Uitgangspunten	15
4.2.	Randvoorwaarden	15
4.3.	Beeldkwaliteit	16
5.	PLANBESCHRIJVING	17
5.1.	Algemeen	17
5.2.	Situering	17
5.3.	Uitwerking bouwplan	18
5.4.	Verkeer en parkeren.....	19
6.	MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN.....	20
6.1.	Milieu	20
6.2.	Flora & Fauna.....	26
6.3.	Archeologie	27
6.4.	Waterhuishouding	28
6.5.	Duurzaam bouwen	28
7.	JURIDISCHE PLANOPZET.....	30
7.1.	Inleiding	30
7.2.	Bestemmingsregels.....	30
7.3.	Algemene regels	31

7.4.	Overgangsregels en slotregel	32
8.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	34
9.	OVERLEG & INSPRAAK	35
9.1.	Overleg	35
9.2.	Inspraak en zienswijzenprocedure	35



Globale ligging planlocatie in groter verband (rode cirkel)

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

Architectenbureau Langbroek heeft namens Augustinus Onroerend Goed B.V. te Ochten een verzoek ingediend voor het realiseren van drie appartementengebouwen met in totaal 24 appartementen aan de Stenenkamerstraat 3 te Herveld.

Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Valburg, sectie G, nummers 1428 en 2220 (gedeeltelijk). Het gebied heeft een totale oppervlakte van circa 2171 m² en was tot voor kort in gebruik door kunststofleidingengroothandel Wildkamp bv. De groothandel is verhuisd naar het bedrijventerrein Poort van Midden Gelderland te Heteren waardoor het perceel aan de Stenenkamerstraat is vrijgekomen voor herontwikkeling. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken zal de bestaande bedrijfsbebouwing geheel gesloopt worden. De realisatie van het bouwplan is niet mogelijk binnen het geldende bestemmingsplan. Een bestemmingsplan ex artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), moet de planontwikkeling planologisch mogelijk maken.



Begrenzing planlocatie (rode lijn)

1.2. Ligging & begrenzing plangebied

Het perceel Stenenkamerstraat is gesitueerd in de kern Herveld-noord in de gemeente Overbetuwe, direct tegen de nieuwbouwwijk De Woerden.

De planlocatie wordt aan de noordzijde begrensd door de percelen van de woningen aan de Hoofdstraat (nrs 136a en 136b) en het perceel van de woning aan de Stenenkamerstraat 1. Aan de oostzijde wordt het plangebied begrensd door de percelen aan de Kerkeakker 2 t/m 16. Aan de zuidzijde van de planlocatie ligt een groenzone met daarin een fietspad. De groenzone wordt onderdeel van de planlocatie. Direct ten zuiden van het fietspad bevindt zich de woning aan de Stenenkamerstraat 11. De westzijde van het plangebied wordt gevormd door de Stenenkamerstraat met landelijke vrijstaande en halfvrijstaande bebouwing.

1.3. Geldend bestemmingsplan

Het perceel is gelegen binnen de begrenzing van het bestemmingsplan 'De Woerden 1^e fase'. De geldende bestemming is 'Groothandel'. Woningen zijn binnen deze bestemming niet toegestaan. Wel is het mogelijk om per bedrijf maximaal 1 bedrijfswoning te realiseren. De bebouwingshoogte van bedrijfsgebouwen mag maximaal 5 m bedragen. De bedrijfswoning moet vrijstaand of inpandig in de bedrijfsgebouwen worden gesitueerd. De bebouwingshoogte van de bedrijfswoning mag maximaal 11 m bedragen, met een maximale goothoogte van 5,5 m.



Uitsnede uit het geldende bestemmingsplan met de planlocatie

Hoewel het huidige (groot)handelsbedrijf geen nadelige milieu-effecten geeft op de woningen, is de ruimtelijke uitstraling van gebouwen en goederen toch zodanig, dat gestreefd is naar verplaatsing naar een meer specifiek bedrijventerrein. Vandaar dat het bestemmingsplan de mogelijkheid biedt om (ingevolge artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening) de bestaande bestemming te wijzigen ten behoeve van de bouw van woningen in de klasse A2 (vrijstaande hoofdgebouwen), mits aan de volgende bepalingen wordt voldaan:

- het aantal op te richten woningen mag maximaal 4 bedragen (dit is inclusief de eventuele omzetting van bedrijfswoning naar een normale woonfunctie);
- oriëntering van de woningen dient te geschieden op de Stenenkamerstraat;
- de geluidsbelasting op de te bouwen woningen mag niet hoger zijn dan de voorkeursgrenswaarde als bedoeld in de Wet geluidhinder of een verkregen hogere grenswaarde;
- bodemonderzoek dient uit te wijzen dat de bodemkwaliteit ter plaatse geschikt is voor woningbouw.

De bouwwijze is voor bebouwingsklasse A2 (vrijstaande hoofdgebouwen) als volgt:

- Toegestane bouwwijze: vrijstaand.
- Bebouwingshoogte: max. 11 m.
- Goothoogte: max. 5,5 m.

Voor de locatie is een ander plan ontwikkeld, dat voorziet in appartementen. Het plan is niet in overeenstemming met de uitgangspunten uit het geldende bestemmingsplan. Daarom wordt de voorliggende bestemmingsplanprocedure gevolgd.

1.4. Leeswijzer

Onderhavige toelichting kent de volgende opbouw:

- In hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie beschreven;
- In hoofdstuk 3 komt het beleid van de verschillende overheden aan de orde;
- In hoofdstuk 4 worden de uitgangspunten en randvoorwaarden die ten grondslag liggen aan dit plan behandeld;
- In hoofdstuk 5 komt vervolgens het bouwplan aan de orde;
- In hoofdstuk 6 komen de milieu- en omgevingsaspecten zoals geluid, bodem, externe veiligheid, archeologie en flora & fauna aan de orde. Ook wordt in dit hoofdstuk de waterhuishouding behandeld;
- In hoofdstuk 7 wordt een toelichting gegeven op de regels van dit bestemmingsplan;
- In hoofdstuk 8 wordt de economische uitvoerbaarheid aangetoond;
- In hoofdstuk 9 tenslotte wordt aandacht besteed aan het overleg en de inspraak en worden de resultaten van de zienswijzenprocedure weergegeven.

2. BESTAANDE SITUATIE

2.1. Ontstaansgeschiedenis

Rondom Herveld-Andelst is door samenvloeiing van vroegere rivierlopen een stelsel van afzonderlijke verhogingen, woerden genoemd, ontstaan. Op deze van nature droogblijvende hogere delen is de nederzetting Herveld-Andelst ontstaan. In de ontstaansgeschiedenis spelen de Hoofdstraat en de Stenenkamerstraat een belangrijke rol. De Hoofdstraat vormde de verbindingsweg tussen de (bewoonde) woerden Herveld-Andelst, De Hoge Hof en De Romeinse Hoek. De Hoofdstraat is dan ook herkenbaar door de aanwezige (oorspronkelijke) bebouwing in een losse structuur. De Stenenkamerstraat vormt een verbinding vanuit het (agrarische) buitengebied met de Hoofdstraat. Ook hier was van oorsprong enige bebouwing langs gesitueerd, alleen in mindere mate dan in vergelijking met de Hoofdstraat.

In vergelijking met bovenstaande heeft inmiddels enige verdichting plaatsgevonden langs de Hoofdstraat, maar is aansluiting op de dorps uitstraling altijd uitgangspunt geweest. Rondom het Dorpsplein zijn winkels gerealiseerd, al dan niet met appartementen daarboven. Aan de Hofstaete zijn appartementen in een groene setting gerealiseerd. Voor het overige is het karakteristieke beeld van de Hoofdstraat met kleinschalige losse bebouwing zoveel mogelijk behouden.

De laatste uitbreiding van Herveld-Andelst heeft plaatsgevonden met de ontwikkeling van 'De Woerden'. De planlocatie is gelegen op de rand van deze woonwijk.

De stedenbouwkundige opzet voor de Woerden komt voort uit de Structuurvisie voor het gebied Herveld-Andelst. Uitbreiding van het dorp vindt plaats aan de hand van het aanwezige cultuur-historische nederzettingsspatroon. Hiermee wordt beoogd het typische beeld van het dorp door de relaties met het landschap te behouden. In deze visie is een concentrische opbouw voorgesteld rond het centrum van Herveld-Noord. Er vindt verdichting plaats naar de kern waar het winkelapparaat zich concentreert. De relatie met het open landschap wordt gehandhaafd en op een aantal punten versterkt door het radiaalsgewijs openen van de bebouwing naar het buitengebied.

De genoemde verdichting rondom het dorpscentrum krijgt ter plaatse van het plan de Woerden vorm door het realiseren van meer geschakelde woningen langs woonstraten. Daarbij worden de oorspronkelijke structuren als de Hoofdstraat en de Stenenkamerstraat, met meer losse bebouwing, gerespecteerd.

2.2. Ruimtelijke structuur

Ook de Stenenkamerstraat is onderdeel van de ontwikkeling. De hier gerealiseerde en nog te realiseren woningen respecteren het

oorspronkelijke landelijke karakter van de straat. Langs de straat worden alleen (half)vrijstaande woningen gerealiseerd. Deze bestaan uit een eenvoudige massaopbouw met kap en een traditionele architectuur. De verschillende woningen zijn duidelijk individueel herkenbaar door variatie in rooilijnen, hoogten, kapvormen, e.d. Na herinrichting van de straat zal het een herkenbare structuur opleveren die het dorpscentrum verbindt met het landschap.

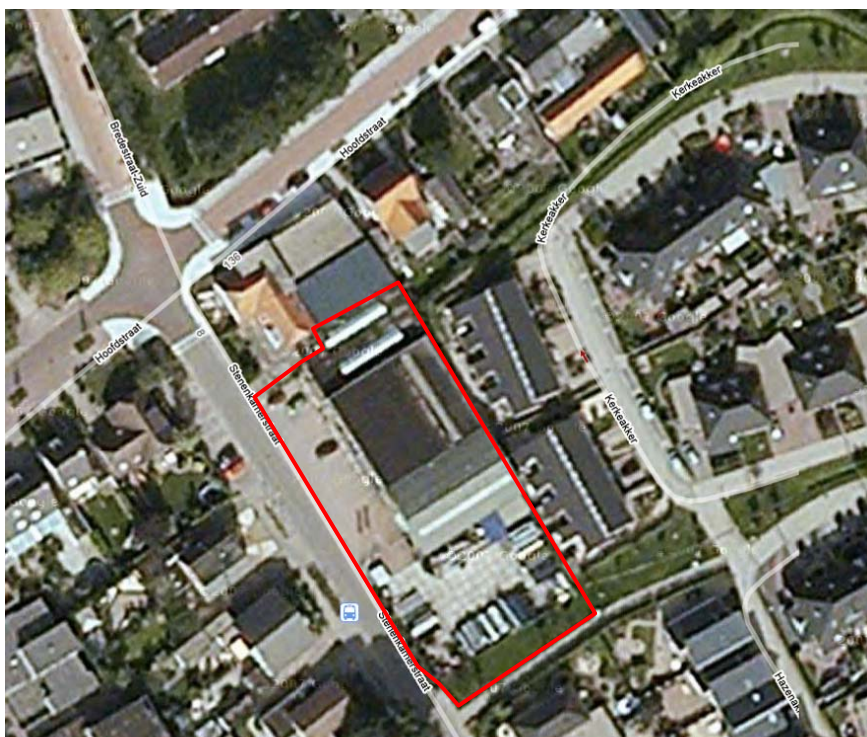
De woningen ter plaatse van de ontsluiting van de woonbuurt krijgen een villa-achtige uitstraling met een hoge gootlijn zodat de entree van het buurtje gemarkeerd wordt.

Tussen de planlocatie en het perceel Stenenkamerstraat 11 ligt een groenstrook met een pad. De groenstrook is onderdeel van een groene dooradering van de woonbuurt tussen de Stenenkamerstraat en de begraafplaats. De langzaam verkeersverbinding vormt een snelle doorgang voor voetgangers vanuit de achtergelegen woonbuurt naar het centrum.

Eén van de kenmerken van een landelijke straat als de Stenenkamerstraat is het ontbreken van een trottoir. In de Stenenkamerstraat is alleen aan de overzijde van de planlocatie een trottoir aanwezig, van de rijbaan gescheiden door een groenstrook. Aangezien de perceelsgrenzen aan de zijde van de planlocatie hierdoor aansluitend aan de zijkant van de rijbaan komen te liggen, is een goede overgang van privé naar openbaar van groot belang. De meest landelijke uitstraling hebben die erfafscheidingen die groen zijn vormgegeven. Daar waar dit niet wordt gehanteerd, of zelfs een erfafscheiding ontbreekt, in combinatie met een verharde voortuin, ontstaat een te stenig (bijna stedelijk) karakter.

2.3. Planlocatie

De planlocatie is gelegen nabij de kruising van de Hoofdstraat met de Stenenkamerstraat. De kruising vormt de samenkomst van twee voor de herkenbaarheid van de dorpsstructuur van belang zijnde wegen. Beide wegen worden gekenmerkt door een losse bebouwingsstructuur, met hoofdzakelijk (half)vrijstaande woningen. De bestaande bedrijfswoning is onderdeel van de van oorsprong aanwezige bebouwing. De daarachter gerealiseerde bedrijfshal vormt, zeker na realisatie van het woningbouwplan de Woerden, een dissonant in de omgeving. De massa, het dichte gevelvlak en de materialisering sluiten niet aan bij het beoogde landelijke karakter langs de Stenenkamerstraat. Ook het grote verharde oppervlak en de buitenopslag dragen hier aan bij. De woningen achter het bedrijf, gelegen aan de Kerkeakker hebben een ondiepe achtertuin, met aansluitend daaraan achtergevel van het bedrijfsgebouw, gelegen op de perceelsgrens.



Luchtfoto planlocatie met aanduiding planlocatie (rode lijn)

3. BELEIDSKADER

3.1. Rijksbeleid

Nota Ruimte

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

De nota heeft vier algemene doelen:

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

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

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

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

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

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

3.2. Provinciaal beleid

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening in werking getreden (Wro). De nieuwe wet verandert niets aan de inhoud van het Streekplan 'Gelderland 2005'. Het enige is dat in de nieuwe wet de term 'streekplan' niet meer gebruikt wordt. Daarvoor in de plaats heet het streekplan 'structuurvisie'.

Streekplan

Stedelijke ontwikkeling

In het provinciaal beleid voor stedelijke ontwikkeling wordt onderscheid gemaakt tussen 'bestaand bebouwd gebied' en 'stedelijke uitbreiding'. Het accent van de provinciale beleidsambities ligt op de vernieuwing en het beheer en onderhoud van bestaand bebouwd gebied. Hiervoor zijn nodig:

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

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

uitbreiding van de voorraad dat in bestaand bebouwd gebied wordt gerealiseerd.

Versterken ruimtelijke kwaliteit - Bundeling stedelijke functies

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

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

3.3. Regionaal Beleid

Regionaal Plan Stadsregio Arnhem - Nijmegen

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

Regionale afspraken over de nieuwbouwopgave

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

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



*Bebouwingscontour rondom
Herveld – Andelst met globale
aanduiding planlocatie (rode cirkel)*

Relevante beleidsregels Stadsregio voor wonen

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

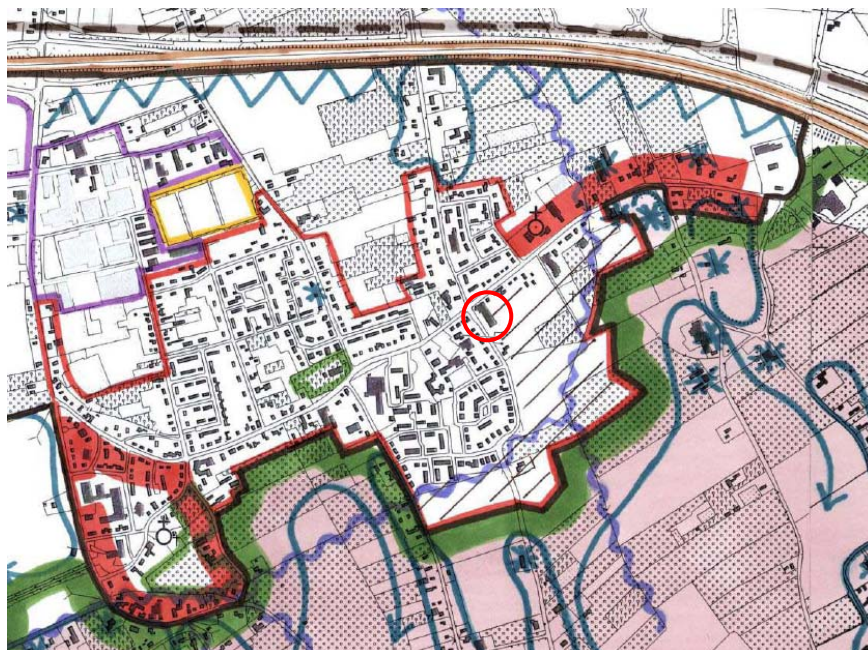
3.4. Gemeentelijk beleid

Kadernota Visie op ruimte

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

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

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



Uitsnede kaartbeeld kern Herveld – Andelst met aanduiding planlocatie (rode cirkel)

Herveld en Andelst vormen samen een tweelingdorp. Aangezien Herveld-noord inmiddels is samengegroeid met het oostelijke deel van de kern Andelst, wordt er gesproken over Herveld-Andelst als sociaal ruimtelijke eenheid.

Nabij de oude kern van Andelst en Herveld-noord hebben enkele dorpsuitbreidingen plaatsgevonden. Ten zuiden van Herveld-noord is het uitbreidingsplan, De Woerden, van ca. 250 woningen uitgevoerd. De oude en nieuwe Leigraaf zijn hierin opgenomen.

Binnen de gemeente Overbetuwe zal, voordat uitbreiding voor woningbouw aan de orde komt, eerst gezocht worden naar mogelijkheden voor inbreiding binnen de bestaande kernen. Hierbij wordt niet alleen gedacht aan een (her)-opvulling van onbebouwde plekken, maar moet vooral worden gedacht aan creatieve toepassingsmogelijkheden voor intensief, meervoudig en/of flexibel ruimtegebruik, geënt op de aard en schaal van de kern.

De plekken die in aanmerking komen voor inbreiding zijn erg verschillend. Sommige van deze plekken zijn nooit bebouwd geweest, andere plekken komen vrij vanwege een bedrijfsverplaatsing, de sloop van een gebouw, het vrijkomen van erven van voormalige boerderijen of landarbeiderswoningen. De planlocatie is zo'n voormalige bedrijfslocatie binnen de kern.

Daarnaast kunnen er onbebouwde plekken in de dorpskernen aanwezig zijn, die een onderdeel van de identiteit van het oude dorp vormen. Vaak bestaan deze plekken uit grote tuinen, kleine weilandjes, moestuinen of

boomgaarden. Deze plekken verwijzen nadrukkelijk naar de oorspronkelijke agrarische bebouwing en omgeving, en dragen dus in belangrijke mate bij aan de plaatselijke karakteristiek en de kenmerkende dorpsstructuur. Ook zijn er in kernen open ruimten die voor een geleding van de kern zorgen. Deze onbebouwde plekken komen niet in aanmerking voor inbreiding.

Verder zijn op sommige plaatsen onbebouwde plekken aanwezig die geen wezenlijk onderdeel vormen van de kenmerkende ruimtelijke structuur binnen een kern en die bijna altijd in particulier eigendom zijn. Omdat deze plekken meestal klein zijn, loont het vaak niet om die plekken als gemeente te ontwikkelen. Realisatie is op termijn soms wel mogelijk, maar het tijdstip waarop is onvoorspelbaar.

4. UITGANGSPUNTEN & RANDVOORWAARDEN

4.1. Uitgangspunten

De Woerden is ontworpen vanuit het aanwezige cultuurhistorische nederzettingspatroon. Voor onderhavige planlocatie geldt dit patroon ook als uitgangspunt. Dit betekent dat aangesloten moet worden bij de karakteristiek van de Stenenkamerstraat als oude route vanuit het omliggende landschap naar het dorpscentrum. Hierdoor wordt een eenduidige opbouw van de gevelwanden verkregen.

Het geldende bestemmingsplan biedt de mogelijkheid de huidige bestemming te wijzigen ten behoeve van de realisatie van in totaal vier vrijstaande woningen. Gezien de maat van het perceel en de (gerealiseerde) stedenbouwkundige invulling in de directe omgeving is het mogelijk een groter aantal woningen te realiseren dan deze wijzigingsbevoegdheid toe staat. Daarbij zullen de op de planlocatie te realiseren woningen wat betreft de korrelgrootte aan moeten blijven sluiten bij de omgeving (Stenenkamerstraat). Het aantal bouwvolumes zal daarbij niet uitgebreid worden, wel bestaan mogelijkheden voor een andere typologische invulling. Concreter betekent dit dat appartementen kunnen worden gerealiseerd, maar dat deze wat betreft massa en uitstraling aansluiten bij het beeld van (half)vrijstaande woningen. In dit verband is het van belang dat het individueel karakter van de bouwvolumes tot zijn recht komt met voldoende onbebouwde ruimte ertussen. Ook zal er sprake moeten zijn van ruime, groene voorerven.

4.2. Randvoorwaarden

Algemeen

Aan de hand van bovengenoemde uitgangspunten zijn randvoorwaarden opgesteld voor de planlocatie.

- De nieuwbouw dient in situering en verschijningsvorm te harmoniëren met de bestaande woningen (vergelijkbare maatvoering en kleurgebruik). Hiermee wordt ook in architectonisch opzicht een grote eenheid verkregen;

Bouwwijze

Hoofdgebouwen dienen aan de volgende bepalingen te voldoen:

- De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens van het appartementengebouw aan de zijde van Hoofdstraat dient minimaal 3 m te bedragen (uitstekende delen niet meegenomen).
- De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens van het appartementengebouw aan de zijde van de Stenenkamerstraat 11 dient minimaal 4 meter te bedragen;
- De voorgevels van de appartementengebouwen mogen uitsluitend zijn gericht naar de openbare ruimte;

- De hoofdgebouwen dienen te zijn voorzien van een kap, waarvan de dakhelling minimaal 30° en maximaal 60° bedraagt.

4.3. Beeldkwaliteit

Architectuur

Om het individuele karakter van de afzonderlijke gebouwen te benadrukken zal verder variatie aanbracht worden in detaillering, materiaalgebruik en kleurnuances. Op ondergeschikte wijze worden variaties aangebracht:

- Door toepassing van meerdere kleurnuances baksteen in verschillende mengingen worden subtiele kleurverschillen bereikt;
- Ook in de verdere detaillering worden verschillen aangebracht.

Beeldkwaliteit erfafscheidingen

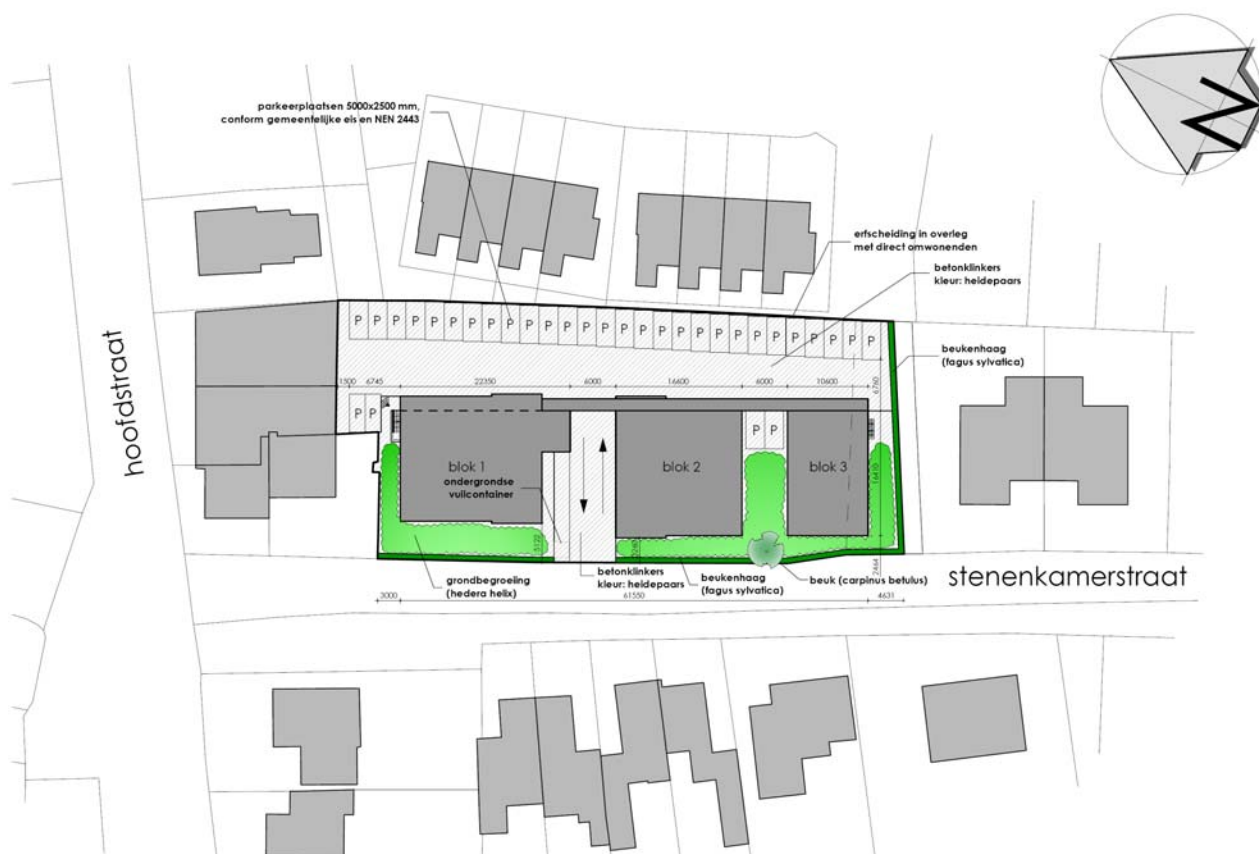
De beoogde landelijke woonsfeer vraagt om een passende oplossing voor de erfscheidingen. In verband met het voorkomen van inschijnen van koplampen wordt een passende afscheiding aan de achterzijde van het perceel gerealiseerd. De erfafscheiding wordt op eigen erf gerealiseerd, direct na het gereedkomen van het bouwplan. In de tuin tussen de gevels en het openbaar gebied worden dit hagen. In het koopcontract zal een handhavingsplicht moeten worden opgenomen. Ervaring leert dat men -mede door goede voorlichting- het zo opgeroepen omgevingsbeeld zal waarderen en respecteren.

5. PLANBESCHRIJVING

5.1. Algemeen

Voor de locatie is een plan ontwikkeld dat bestaat uit een drietal woongebouwen met appartementen. Via één centraal trappenhuis zijn deze bereikbaar met een galerij, die tussen de gebouwen onderling is verbonden. Er is met aparte bouwvolumes gewerkt.

Het bouwplan bestaat voor de helft uit startersappartementen en voor de andere helft uit de categorie die hier direct boven komt. De groenstrook tussen het pad en het voormalige bedrijfsperceel is onderdeel van de locatie en behoud voor een deel haar groene karakter in de vorm van een zijtuin.



5.2. Situering

Het bouwplan bestaat uit drie bouwblokken met appartementen die zich profileren als zelfstandige eenheden in het lint van de Stenenkamerstraat. Het meest noordelijke bouwblok, nr. 1 (links op bijgaande afbeelding), heeft een voetprint van ca 18 m bij 16 m. Aan de zuidzijde van dit bouwblok is nog een uitstulping van 4 m bij 4,5 m

geprojecteerd voor de bouw van het trappenhuis en de lift. De voorgevel is gelegen op circa 5 m van de Stenenkamerstraat.

Bouwblok nr. 2 is gelegen op 6 m ten zuiden van bouwblok 1 en heeft een voetprint van ca. 16 bij 16 m. Het bouwblok is iets verder in de richting van de Stenenkamerstraat geschoven tot op zo'n 3,5 m van de Stenenkamerstraat zodat sprake is van een verspringende rooilijn.

Bouwblok nr. 3 is weer gelegen op 6 m ten zuiden van bouwblok 2 en heeft een voetprint van ca. 16 bij 10 m. Het bouwblok ligt net als bouwblok 2 op zo'n 3,5 m van de Stenenkamerstraat.

Aan de achterzijde zijn de parkeerplaatsen gerealiseerd. De ontsluiting van het parkeren op het achterterrein bevindt zich tussen blok 1 en 2.

5.3. Uitwerking bouwplan

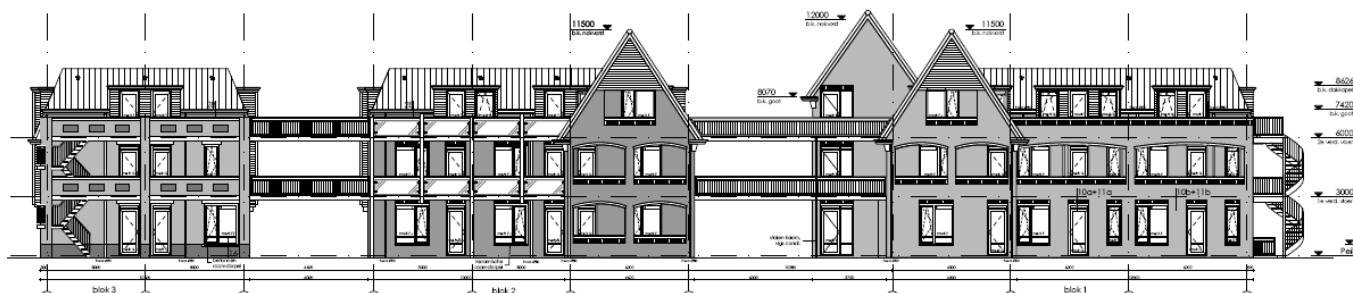
Hieronder is het vooraanzicht van het bouwplan weergegeven. De galerijen zijn met loopbruggen met elkaar verbonden. Blok 1 kent een bouwhoogte van 11,5 m en een goothoogte van 6 m. Het trappenhuis heeft in afwijking hiervan een bouwhoogte van circa 12,5 m en een goothoogte van circa 8,6 m. Het gebouw bestaat uit twee bouwlagen en een verdieping in de kap met in totaal 9 appartementen. Onder bouwblok 1 bevindt zich een kelder met daarin 24 bergingen van circa 7,5 m²



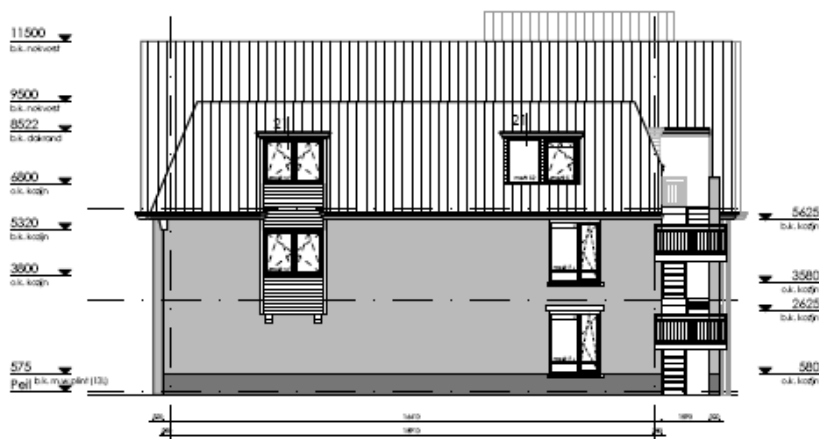
Bouwblok 2 en 3 zijn op de eerste en tweede verdieping middels een loopbrug met bouwblok 1 en het aldaar gesitueerde trappenhuis en de lift verbonden.

Bouwblok 2 is een min of meer gespiegelde kopie van bouwblok 1 met smallere woningen maar zonder trappenhuis. Daarnaast is er een onderscheid in de detaillering. Het gebouw bestaat ook uit twee bouwlagen en een verdieping in de kap met in totaal negen appartementen.

Bouwblok 3 bestaat eveneens uit twee bouwlagen en een verdieping in de kap met in totaal zes appartementen.



Achtergevel



Rechterzijgevel blok 3

5.4. Verkeer en parkeren

De gemeente Overbetuwe streeft een zo groen mogelijke profiel van de Stenenkamerstraat na. Parkeren langs de straat is daarbij niet gewenst. Dit betekent dat alle parkeerplaatsen ten behoeve van de appartementen op het achterterrein gerealiseerd moeten worden. Uitgaande van 24 appartementen waarvan 12 betaalbare woningen ($\leq \text{€}172.000$) met een norm van 1,2 pp per woning (14 pp voor deze 12 betaalbare woningen) en 12 middeldure woningen ($> \text{€}172.000 - \text{€}292.000$) met een norm van 1,3 pp per woning (16 pp voor deze 12 middeldure woningen) Dat geeft een totaal van $14 + 16 = 30$ parkeerplaatsen.

Vanwege de beschikbare ruimte zullen er op het achterterrein in totaal 32 parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

De ontsluiting van het parkeren op het achterterrein bevindt zich tussen blok 1 en 2.

6. MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN

6.1. Milieu

Bodem

Aan Midden Nederland Milieu is door Fa. Derksen Derksen Projectontwikkeling B.V. (nr. vo/vdb/2006/051, d.d. 15 mei 2006) opdracht verleend voor het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van de grond op een perceel gelegen aan de Stenenkamerstraat 3 te Herveld. (gem. Over Betuwe.)

Op de onderzoekslocatie aan de Stenenkamerstraat 3 te Herveld is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd volgens de NEN 5740. Op grond van gegevens uit het vooronderzoek is het onderzoek voor het grootste deel van de onderzoekslocatie uitgevoerd volgens de strategie "onverdachte locatie".

Ter plaatse van een kleine deellocatie is een onderzoek uitgevoerd volgens de strategie "verdachte locatie"

Deellocatie A: Voormalige wasplaats.

De hypothese-stelling "verdachte locatie" kan op basis van de onderzoeksresultaten niet worden gehandhaafd, doordat er geen verhoogde concentraties zijn aangetroffen in zowel de grond als het grondwater.

Deellocatie B: overig terreindeel.

De hypothese-stelling "onverdachte locatie" kan op basis van de onderzoeksresultaten niet worden gehandhaafd doordat er licht tot sterk verhoogde concentraties zijn aangetroffen in de grond.

Deellocatie A: Voormalige wasplaats.

Grond

In de zowel de boven- als de ondergrond wordt voor geen van de onderzochte componenten een concentratie waargenomen die de bijbehorende streefwaarde overschrijdt.

In het grondwater werd in eerste instantie een matig verhoogde concentratie met Arseen aangetoond. Na herbemonstering en analyse werd geen verhoogde concentratie aangetoond, zodat gesteld mag worden dat er voor geen van de onderzochte componenten een concentratie is aangetoond die de bijbehorende streefwaarde overschrijdt.

Deellocatie B: overig terreindeel

In de bovengrond ter plaatse van het bedrijfspand worden licht verhoogde concentraties aangetoond met Zink, Minerale olie, EOX en PAK (somparameter). Voor al deze componenten geldt dat de bijbehorende streefwaarde wordt overschreden. Voor EOX geldt dat de waarde voor nader onderzoek/uitsplitsing (3 mg/kg/ds) wordt overschreden. Voor de overige componenten geldt dat de bijbehorende tussenwaarden worden overschreden.

In de ondergrond over het traject 0,5 - 1.0 m -mv. worden verder twee componenten in een licht verhoogde concentratie aangetoond. Het betreft Zink en PAK (somparameter). Voor beide componenten geldt dat de bijbehorende streefwaarde wordt overschreden. Tevens geldt dat de bijbehorende tussenwaarde ruim wordt overschreden.

Verder wordt voor geen van de onderzochte componenten een concentratie aangetoond die de bijbehorende streefwaarde overschrijdt.

In de bovengrond ter plaatse van het buitenterrein (bovengrond 3) worden de volgende componenten in een licht verhoogde concentratie aangetoond nl.: Koper, Zink, Minerale olie en PAK (somparameter). Voor al deze componenten geldt dat de bijbehorende streefwaarde wordt overschreden. De bijbehorende tussenwaarden worden overschreden. Verder wordt voor geen van de onderzochte componenten een concentratie aangetoond die de bijbehorende streefwaarde overschrijdt.

In de ondergrond wordt eveneens voor geen van de onderzochte componenten een concentratie aangetoond die de bijbehorende streefwaarde overschrijdt.

In de bovengrond ter plaatse van "bovengrond 2" wordt een sterk verhoogde concentratie Zink aangetoond. De interventiewaarde wordt overschreden. Verder worden Chroom, Koper, Minerale olie, EOX en PAK in een licht verhoogde concentratie aangetoond. Voor deze componenten (excl. EOX) geldt dat de bijbehorende streefwaarde wordt overschreden. De bijbehorende tussenwaarden worden overschreden. Voor EOX geldt dat de waarde voor nader onderzoek/uitsplitsing (3 mg/kg/ds) wordt overschreden.

In het grondwater wordt voor geen van de onderzochte componenten een concentratie aangetoond die de bijbehorende streefwaarde overschrijdt.

Slotsom en aanbeveling

Deellocatie A: Voormalige wasplaats.

Op basis van de onderzoeksresultaten mag worden geconcludeerd dat er geen verontreiniging is aangetoond die in relatie staat tot de aanwezigheid van de betreffende wasplaats.

Deellocatie B: overig terreindeel

In de bovengrond worden overwegend licht verhoogde concentraties met de zware metalen Koper, Zink en plaatselijk Lood en Cadmium aangetoond. Verder worden licht verhoogde concentraties EOX, Minerale olie en PAK aangetoond.

Plaatselijk wordt een sterk verhoogde concentratie met het zware metaal Zink aangetoond. Op basis van de zintuiglijke waarnemingen, de analyseresultaten en ervaring mag geconcludeerd worden dat de licht verhoogde concentraties met de hiervoor genoemde componenten overwegend gerelateerd zijn aan de zwak puinhoudende bovengrond. De sterk verhoogde concentratie zink zal vermoedelijk veroorzaakt worden door metalen deeltjes die een heterogene spreiding in de bovengrond hebben. De bovengrond is derhalve niet als multifunctioneel aan te merken.

In de ondergrond over het traject 0,5 - 1,0 m -mv. ter plaatse van het bedrijfspand worden in de ondergrond licht verhoogde concentraties met Zink en PAK aangetoond. Deze grond is tevens niet als multifunctioneel aan te merken.

In de ondergrond over het traject van 0,5/1,0 - 1,5 m -mv. worden geen verhoogde concentraties aangetoond, zodat deze grond als multifunctioneel is aan te merken.

Het grondwater bevat geen componenten in een verhoogde concentratie en is hierdoor als multifunctioneel aan te merken.

Ten aanzien van de aangetoonde sterk verhoogde concentratie Zink kan het volgende worden gesteld nl.: Er is geen sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging in het kader van de Wet Bodembescherming. De verontreiniging dient te worden gemeld bij bevoegd gezag, (in dit geval de gemeente Overbetuwe).

Er is sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging in het kader van de Wet Bodembescherming bij een omvang van > 25 m³ sterk verontreinigde grond en/of 100 m³ sterk verontreinigd grondwater.

Gezien het verkennende karakter van dit onderzoek is het, ondanks de zorgvuldigheid waarmee het is uitgevoerd, altijd mogelijk dat eventueel lokaal voorkomende verontreinigingen niet zijn ontdekt. Tevens is het uitgevoerde onderzoek een momentopname. Hierdoor mogen activiteiten, die in de nabije toekomst gaan plaatsvinden in de omgeving van of op onderzoekslocatie, de bodemkwaliteit in geen geval beïnvloeden.

Er dient te worden opgemerkt dat dit onderzoek zich richt op de gebruiksfunctie van de bodem. Dit onderzoek is niet geschikt om uitspraken te doen over de kwaliteit van vrijkomende grond tijdens

graafwerkzaamheden. M.b.t. de kwaliteit van de vrijkomende grond geeft dit onderzoek een indicatie. Indien grond afgevoerd wordt van de locatie wijzen wij u er op dat voor deze grond het Bouwstoffenbesluit van toepassing is. Hiervoor is een onderzoek conform het Bouwstoffenbesluit vereist.

Aanvullend onderzoek

Volgens de gemeente Overbetuwe (bevoegd gezag) hoeft voor de te volgen planologische procedure op dit moment geen nader onderzoek te worden uitgevoerd aangezien de bodemkwaliteit voldoende in beeld is gebracht.

Bij het bodemonderzoek is in de bovengrond (0,1-0,5 m -mv.) een 'spot' met zink (> interventiewaarde) aangetroffen. Van circa 45 m² cq. 18m³. Op deze 'spot' is op 22 september 2006 aanvullend onderzoek uitgevoerd door middel van een 4-tal extra boringen (14, 15, 16 en 17), waarmee het voldoende horizontaal is afgeperkt.

Bij de afgifte van de bouwvergunning(en) zal gekeken moeten worden of er precies op die 'spot' ook gebouwd gaat worden. Als dat niet het geval is, kan de verontreiniging waarschijnlijk gewoon blijven zitten. Wordt er daarentegen wel op de 'spot' gebouwd dan dient de aanvrager van de bewuste bouwvergunning te zijner tijd een saneringsplan in te dienen bij het bevoegd gezag (gemeente Overbetuwe), waarin zal moeten worden aangegeven hoe men denkt de verontreiniging (alsnog) te zullen saneren.

Geluid

Op basis van artikel 77 van de Wet geluidhinder (Wgh) dient bij vaststelling van een bestemmingsplan akoestisch onderzoek uitgevoerd te worden naar de invloed van de omliggende wegen op de geluidgevoelige bestemmingen die binnen het plangebied mogelijk worden gemaakt. Het onderzoek is alleen noodzakelijk indien de geluidsgevoelige bestemmingen geprojecteerd zijn in de wettelijke zone van de weg. In artikel 74 Wgh is de omvang van de geluidszones rond wegen geregeld. Voor binnenstedelijke wegen met 1 of 2 rijstroken geldt een zonebreedte van 200 meter aan weerszijden van de weg. Wegen waarvoor een 30 km/uur-regiem geldt hebben geen wettelijke geluidszone.

Aangezien rond het voorliggende plan uitsluitend wegen met een 30 km/uur-regiem zijn gelegen en de etmaalintensiteiten van de betreffende wegen zeer laag is, hoeft in het kader van de Wgh geen akoestisch onderzoek uitgevoerd te worden. Het bestemmingsplan ondervindt derhalve geen belemmering vanuit het milieuaspect geluid.

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' van 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.

De NIBM-grens voor een woningbouwlocatie (1% criterium) bedraagt:

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

Onderhavige ruimtelijke ontwikkeling voorziet in de realisatie van 24 woningen. Elke extra woning zorgt gemiddeld voor vijf extra verkeersbewegingen. Dit betekent een toename van 120 verkeersbewegingen. Dit is een dusdanig lage extra verkeersaantrekkende werking dat de woningen niet in een betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Externe veiligheid

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

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

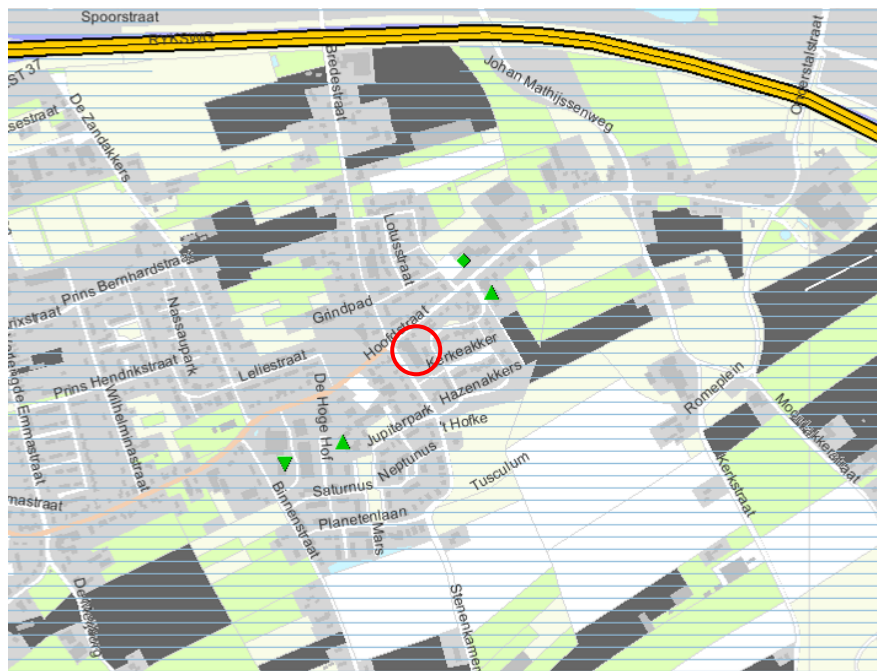
Plaatsgebonden risico (PR)

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

Groepsrisico (GR)

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

Geraadpleegd is de provinciale risicokaart. Een uitsnede van deze kaart is navolgend weergegeven.



In de nabije omgeving van de planlocatie is, zoals te zien op de risicokaart van de provincie Gelderland, geen risicovolle inrichting gelegen. Uit het oogpunt van externe veiligheid zijn er dan ook geen belemmeringen voor de vervangende nieuwbouw.

Bedrijven & milieuzonering

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven gelegen met een hindercirkel die tot op de planlocatie reikt. De gewenste woonfunctie kan zodoende op de planlocatie gerealiseerd worden.

6.2. Flora & Fauna

Door Exlan Consultants bv is in opdracht van G&O Consult bv een quick scan natuurtoets (d.d. 13 oktober 2006) op de planlocatie uitgevoerd.

De quick scan natuurtoets is gebaseerd op beperkte inventarisatiegegevens van derden, literatuuronderzoek en een verkennend terreinbezoek.

Het in gebruik nemen van het plangebied door de bouw van appartementen heeft geen nadelige gevolgen op de aanwezige natuurwaarden. In het plangebied zijn geen planten aanwezig. Het plan om na realisatie een nieuwe beplanting aan te brengen kan een positief effect hebben op de natuurwaarden. Mitigatie en compensatie zijn door de geplande ontwikkeling niet aan de orde.

De werkzaamheden brengen het voortbestaan van strikt beschermde soorten niet in gevaar. Omdat er verwacht wordt dat geen strikt

beschermde vleermuizen in het plangebied voorkomen zal de ingreep geen negatief effect hebben op vleermuizen en hun omgeving. Voor het merendeel van de aanwezige of te verwachten beschermde soorten zijn de effecten gering. Voor zoogdieren, amfibieën, vissen, insecten en planten zijn geen wezenlijke negatieve effecten te verwachten.

Wel kan sprake zijn van lokale en tijdelijke effecten, met name in de aanlegfase. Om de risico's op verstoring van beschermde soorten in het plangebied te minimaliseren, wordt aanbevolen om voorafgaand aan de werkzaamheden het terrein te controleren op de aanwezigheid van beschermde soorten. Eventueel aangetroffen soorten dienen verplaatst te worden naar geschikt leefgebied in de omgeving.

Er zijn geen significante effecten door de ontwikkeling aan de Stenenkamerstraat 3 te verwachten op de soorten en typen van het richtlijngebied Gelderse Poort en Neder-Rijn. Het plangebied heeft niet een zodanige status dat aanvullende veldonderzoek noodzakelijk is.

De quickscan natuurtoets is separaat bij deze toelichting gevoegd.

6.3. Archeologie

In opdracht van G & O Consult heeft RAAP Archeologisch Adviesbureau een bureau- en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd (nr. 1821, d.d. 25 augustus 2006) in verband met geplande woningbouw in het plangebied Stenenkamerstraat 3 te Andelst/Herveld-Noord in de gemeente Overbetuwe. Doel van dit onderzoek was eventueel aanwezige archeologische resten op te sporen en, voorzover mogelijk, een eerste indruk te geven van de kwaliteit (gaafheid en conservering), aard, datering, omvang en diepteligging ervan.

De in het veld vastgestelde paleo-geografische opbouw komt goed overeen met de bevindingen van het bureauonderzoek. Het gebied wordt gekenmerkt door oever- op beddingafzettingen, die behoren tot de Herveldse stroomgordel, waarbij de overgang naar het beddingzand zich gemiddeld op circa 1,5 m -mv bevindt. In het westelijke deel van het plangebied is een smalle restgeul aangetroffen.

Op grond van het veldonderzoek wordt de aanwezigheid van archeologische sporen aan de zuid- en westzijde van het plangebied niet waarschijnlijk geacht. Er kan echter geen uitsluitel worden gegeven over de aan- of afwezigheid van archeologische resten onder het bebouwde oppervlak aangezien noch hier, noch in de aangrenzende zones direct ten noorden en oosten van het plangebied boringen konden worden geplaatst.

Op grond van de resultaten van het bureau- en veldonderzoek wordt aanbevolen aanvullende boringen te zetten ter plaatse van de bebouwing, nadat deze is verwijderd. Pas dan kan het karterend veldonderzoek als afgesloten worden beschouwd en is het plangebied voldoende onderzocht om een gefundeerd advies te geven ten aanzien van eventuele vervolgstappen in het archeologisch onderzoekstraject.

Het bureau- en inventariserend veldonderzoek is separaat bij deze toelichting gevoegd.

6.4. Waterhuishouding

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

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

Bij een toename van het bestaande verhard oppervlak (bebouwing, bestrating, e.d.) dient het overtollige water overeenkomstig de hierboven genoemde watertrits te worden gehanteerd (stand-still beginsel). Indien in bestaand bebouwd gebied verhard oppervlak toeneemt met meer dan 500 m² dient compensatie in het kader van waterberging plaats te vinden.

Planlocatie

Op de planlocatie vindt door het slopen van de bedrijfshal en het weer terug bouwen van drie appartementengebouwen een afname plaats van verharding waardoor geen compensatie getroffen hoeft te worden. Dit hoeft volgens het Waterschap Rivierenland pas bij een toename van 500 m². Wel dient er naar gestreefd te worden bij de nieuwbouw zo optimaal mogelijk om te gaan met hemelwater. Het schone hemelwater wordt afgekoppeld en kan zo mogelijk ter plaatse infiltreren in de bodem, danwel kan afvloeien naar het landelijk gebied volgens de norm van 1,5 l/sec/ha. Het vuile water wordt geloosd op de bestaande riolering. Daarnaast wordt gebruik gemaakt van niet uitlogende bouwmaterialen.

6.5. Duurzaam bouwen

In het kader van de ontwikkeling van duurzame woningen op het perceel wordt een energieprestatiecoëfficiënt (epc) opgenomen. Het College van B&W heeft besloten om voor nieuwbouwprojecten een epc te hanteren die 10% onder de norm op grond van het bouwbesluit ligt. Voor dit project wordt aldus een eis van $0,9 \times 0,8 = 0,72$ als eis gesteld.

Uitgangspunt is tevens dat alle woningen dienen te voldoen aan de normen van het Basispakket van het Woonkeur. De netto gebruiksoppervlakte per te bouwen appartement bedraagt tenminste 70 m².

7. JURIDISCHE PLANOPZET

7.1. Inleiding

Het juridisch bindend deel van het bestemmingsplan bestaat uit de planregels en de plankaart tezamen.

De basis voor de plankaart, de tekening, is een recente kadastrale ondergrond, aangevuld met topografische gegevens.

Op de plankaart is de grens van het bestemmingsplangebied aangegeven. Binnen die grens zijn de verschillende bestemmingen met verschillende kleuren weergegeven.

De planregels 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 regels, waaronder algemene gebruiksregels een anti-dubbeltelregel en procedureregels

Hoofdstuk 4 tenslotte bevat overgangsregels en de titel van het bestemmingsplan.

7.2. Bestemmingsregels

In deze paragraaf worden de bestemmingen afzonderlijk toegelicht.

Voor een goed begrip van de regeling dienen in elk geval de planregels tezamen met de kaart te worden geraadpleegd.

Artikel 3 Wonen

In de bestemmingsomschrijving is aangegeven dat de gronden zijn bestemd voor woningen, verkeer- en parkeervoorzieningen; groenvoorzieningen; nutsvoorzieningen alsmede voor waterhuishoudkundige voorzieningen. Op grond van de doeleindentoekenning is het mogelijk het voorgestelde bouwplan en terreininrichting te realiseren. In de bebouwingsregeling is expliciet aangegeven dat uitsluitend gestapelde woningbouw is toegestaan. Het begrip gestapeld is verklaard in de inleidende planregels.

In de nadere detaillering van de bestemming is vastgelegd dat het parkeren plaats vindt op het achtererf en dat dient te worden voorzien in voldoende parkeerplaatsen. De parkeernorm is opgenomen in deze plantoelichting. De galerijen en de hierbij behorende uitwendige (nood)trap zijn mogelijk ter plaatse van een hiervoor op de kaart opgenomen aanduiding. De woningen worden gesitueerd met de voorgevel naar de Stenenkamerstraat.

In de bebouwingsregeling is bepaald de hoofdgebouwen (in casu de appartementen), worden gesitueerd binnen het bouwvlak. Hier zijn ook kelders toegestaan. Overschrijding van het bouwvlak met overhangende

bouwdelen is met een beperkte diepte toegestaan. Dit heeft betrekking op o.a. overstekken en uitkragingen in de gevel, overkapping en balkons. Bijgebouwtjes, in de vorm van nutsvoorzieningen, mogen buiten het bouwvlak worden gesitueerd.

Vóór de voorgevels van de gebouwen alsmede het verlengde hiervan (tussen de appartementen en de Stenenkamerstraat/fietspad) zijn geen bouwwerken geen gebouwen toegestaan, met uitzondering van bouwwerken voor een ondergrondse container. Voor alle in het plan toegestane bouwwerken is maatvoering opgenomen.

Via een ontheffing is een beperkte uitbreiding van ondergronds bouwen mogelijk en kunnen bouwwerken geen gebouw zijnde worden toegestaan, alsmede bouwwerken geen gebouw zijnde met een grotere hoogte.

Artikel 4 Waarde - Archeologie (dubbelbestemming)

Omdat de gronden een hoge archeologische verwachtingswaarde hebben, heeft het plangebied een dubbelbestemming ter bescherming van deze waarden. Er is al een archeologisch vooronderzoek verricht. Aanbevolen wordt om na de sloop van de aanwezige bebouwing nog een aanvullend archeologisch onderzoek te verrichten.

Op grond van de archeologische dubbelbestemming, mag alleen worden gebouwd ten dienste van deze bestemming, op enkele uitzonderingen na. Met name omdat er buiten de bestaande bebouwingslocatie wordt gebouwd en onder de appartementen kelders worden gerealiseerd is de dubbelbestemming noodzakelijk. De bestemming kent tevens een aanlegvergunning voor werken en werkzaamheden.

Als op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond, dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad, kan een ontheffing worden verleend voor het bouwen en in het verlengde daarvan impliciet voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden.

7.3. 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

Deze ontheffing maakt het mogelijk om beperkt af te kunnen wijken van de in het plan opgenomen maatvoering en de situering van begrenzingen.

Algemene wijzigingsregels

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

Algemene procedureregels

In dit artikel staan de procedureregels vermeld die moeten worden doorlopen alvorens tot het verlenen van ontheffing mag worden overgegaan. Dit betreft slechts het traject voor zover dit bij de gemeente gevolgd moet worden. Het 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.

7.4. 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 de verandering 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.

8. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De realisering en de kosten voor deze planherziening zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Derhalve heeft de planherziening geen financiële consequenties voor de gemeente.

9. OVERLEG & INSPRAAK

9.1. Overleg

Op basis van de “Wro-agenda 2008-2009” en de brief van de Provincie Gelderland “werkwijze onder de nieuwe Wro”, d.d. 5 juni 2008 acht de gemeente vooroverleg met de Provincie niet noodzakelijk.

9.2. Inspraak en zienswijzenprocedure

Op 2 juni 2009 heeft het college van burgemeester en wethouders aangegeven geen inspraakprocedure te volgen conform de mogelijkheden van de inspraakverordening.

Het ontwerpbestemmingsplan ‘Stenenkamerstraat 3, Herveld’ heeft op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening ter inzage gelegen. Dit is openbaar bekend gemaakt door het plaatsen van een publicatie in ‘Hét Gemeente Nieuws’ op woensdag 10 juni 2009. Een ieder is in de gelegenheid gesteld om vanaf donderdag 11 juni 2009 zienswijzen kenbaar te maken.

Gedurende de termijn van inzage zijn 19 schriftelijke zienswijzen kenbaar gemaakt

GEMEENTE OVERBETUWE

Bestemmingsplan Stenenkamerstraat 3, Herveld

Regels

Inhoud

Hoofdstuk 1 Inleidende regels	3
Artikel 1 Begrippen	3
Artikel 2 Wijze van meten	8
Hoofdstuk 2 Bestemmingen	9
Artikel 3 Wonen	9
Artikel 4 Waarde - Archeologie (dubbelbestemming)	12
Hoofdstuk 3 Algemene regels	15
Artikel 5 Anti-dubbeltelbepaling	15
Artikel 6 Algemene gebruiksregels	15
Artikel 7 Algemene ontheffingsregels	15
Artikel 8 Algemene wijzigingsregels	15
Artikel 9 Algemene procedureregels	16
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	17
Artikel 10 Overgangsrecht	17
Artikel 11 Slotregel	18

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan "Stenenkamerstraat 3, Herveld", vervat in de plankaart, deze regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.2 plankaart:

de kaart met het nummer NL.IMRO.1734.0029HERVStenenka-ONT1, waarop de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangegeven;

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 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;

1.5 archeologische waarde:

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

1.6 Algemene wet bestuursrecht:

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

1.7 bebouwing:

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

1.8 begane grondbouwlaag:

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

1.9 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;

1.10 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.11 bestemmingsplan:

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

1.12 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.13 bijgebouw:

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

1.14 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.15 bouwlaag:

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

1.16 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandig bij elkaar horende bebouwing is toegelaten;

1.17 bouwvlak:

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

1.18 bouwwerk:

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

1.19 bouwwijze:

de wijze van bouwen van een hoofdgebouw, waarbij:

- a. onder 'vrijstaand' wordt verstaan een woning, waarvan het hoofdgebouw niet aan een op een aangrenzend bouwperceel gelegen gebouw is aangebouwd;
- b. onder een 'twee-aaneen' wordt verstaan een woning, waarvan het hoofdgebouw deel uitmaakt van een blok van maximaal twee direct aaneengebouwde hoofdgebouwen (twee-onder-één-kap);
- c. onder 'aaneengebouwd' wordt verstaan een hoofdgebouw, dat deel uitmaakt van een blok van meer dan twee woningen, waarvan het hoofdgebouw aan het op het aangrenzende bouwperceel gelegen hoofdgebouw is gebouwd;
Ook de "eindwoningen" van een blok van aaneengebouwde woningen wordt als een "aaneengebouwd" aangemerkt;
- d. onder gestapeld wordt verstaan een gebouw, waarin meerdere naast en/of boven elkaar gelegen woningen zijn ondergebracht en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;

1.20 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;

1.21 erotisch getinte horeca:

een horecabedrijf dat tot doel heeft het daarbinnen doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard en tevens het bedrijfsmatig ten behoeve van verbruik ter plaatse verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken; hoewel niet horeca in de strikte zin betreffend, vallen onder dit begrip tevens een seksbioscoop, een seksclub en een seksautomatenhal;

1.22 gebouw:

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

1.23 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;

1.24 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;

1.25 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°;

1.26 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;

1.27 ondergeschikte bouwdelen:

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

1.28 ondergronds:

onder peil;

1.29 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;

1.30 peil:

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

1.31 pergola:

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

1.32 plat dak:

een dak met een dakhelling van minder dan 15°;

1.33 prostitué(e):

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

1.34 prostitutie:

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

1.35 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;

1.36 raamprostitutie:

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

1.37 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;

1.38 verdieping(en):

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

1.39 voorgevel:

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

1.40 Wet milieubeheer:

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

1.41 Wet ruimtelijke ordening

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

1.42 woning:

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

1.43 Woningwet:

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

1.44 woonwagen:

een voor bewoning bestemd gebouw dat is geplaatst op een *woonwagenstandplaats* en dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.3 de 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.

Hoofdstuk 2 Bestemmingen

Artikel 3 Wonen

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Algemene bestemmingsomschrijving

De voor "Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen;
 - b. verkeer- en parkeervoorzieningen;
 - c. groenvoorzieningen;
 - d. nutsvoorzieningen;
 - e. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- één en ander met de daarbij behorende voorzieningen zoals tuinen en erven en overeenkomstig de in 3.1.2 opgenomen nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving.

3.1.2 Nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving

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

a Aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit

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

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

b Parkeren

Parkeren mag uitsluitend plaatsvinden op eigen erf.

c Onderdoorgang

Ter plaatse van de aanduiding "onderdoorgang", zijn galerijen, alsmede galerij ontsluitende trappen toegestaan voor de bereikbaarheid van woningen op de verdiepingen, waarbij (onder)doorgangen worden gewaarborgd.

d Situering

De woningen worden gesitueerd met de voorgevel naar de Stenenkamerstraat.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

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

3.2.2 Gebouwen - algemeen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gesitueerd binnen het "bouwvlak".
- b. Ondergrondse gebouwen (kelders) zijn uitsluitend toegestaan, daar waar bovengronds gebouwen aanwezig zijn. Ondergrondse gebouwen zijn uitsluitend toegestaan in één bouwlaag ondergronds.

3.2.3 Woningen - het hoofdgebouw

Voor het bouwen van hoofdgebouwen, gelden de volgende bepalingen:

- a. de goothoogte bedraagt maximaal 6 m;
- b. de bouwhoogte bedraagt maximaal 11,5 m;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a. en b. mogen de goothoogte en bouwhoogte van trappenhuizen respectievelijk maximaal 8,5 en 12,5 m bedragen;
- d. de gezamenlijke oppervlakte van trappenhuizen bedraagt maximaal 30 m².

3.2.4 Nutsvoorzieningen

Voor gebouwen van openbaar nut, zoals voorzieningen voor telecommunicatie, water- en energiedistributie, geldt dat de bebouwde oppervlakte niet meer dan 15 m² en de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen.

3.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat:

- a. deze niet zijn toegestaan tussen de gevels van gebouwen alsmede het verlengde hiervan die naar het openbaar gebied zijn gekeerd en het openbaar gebied, met uitzondering van bouwwerken voor een ondergrondse container;
- b. voor het overige de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 1 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van erfafscheidingen maximaal 2m en de bouwhoogte van pergola's maximaal 3 m mag bedragen;
- c. de bouwhoogte van de galerijen mag niet meer bedragen dan 1,50 m en wordt gemeten vanaf 0,20 m onder het vloerpeil van de verdieping die de galerij ontsluit.

3.2.6 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 1,5 m.

3.3 Ontheffing van de bouwregels

3.3.1 Ontheffing ondergrondse gebouwen

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

- a. de bebouwde oppervlakte van de ondergrondse gebouwen bedraagt niet meer dan 25 m². Als bebouwde oppervlakte van ondergrondse gebouwen wordt, in afwijking van het bepaalde in 2.1 de oppervlakte van de vloer gemeten, inclusief muren;

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

3.3.2 Ontheffing hogere bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 3.2.5 teneinde bouwwerken, geen gebouwen zijnde ofwel een grotere hoogte van 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 leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

Artikel 4 Waarde - Archeologie (dubbelbestemming)

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

4.2 Bouwregels

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

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

4.3 Nadere eisen

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

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

4.4 Ontheffing van de bouwregels

4.4.1 Ontheffing

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 4.2 teneinde het oprichten van bouwwerken ten behoeve van de op deze gronden liggende andere bestemming(en), indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond, dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad. Teneinde dit te bereiken kunnen aan een ontheffing in ieder geval de volgende voorwaarden worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) monumenten in de bodem worden behouden zoals alternatieven voor heiwerk, het al of niet bouwen van kelders, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
- c. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan een door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

4.4.2 Verplichting rapportage

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

4.4.3 *Advies archeologisch deskundige*

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

4.5 **Aanlegvergunning**

4.5.1 *Aanlegvergunningplichtige werken*

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

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

4.5.2 *Uitzonderingen*

Het onder 4.5.1 vervatte verbod geldt niet:

- a. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft tot een diepte van 30 cm onder het bestaande maaiveld;
- b. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft over een maximale oppervlakte van 100 m², behalve als de werkzaamheden plaatsvinden binnen een gebied met de aanduiding "archeologisch gebied";
- c. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
- d. indien de werken en/of werkzaamheden het gewone onderhoud betreffen, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- e. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een aanlegvergunning in dit kader is verleend;
- f. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft die direct samenhangen met een verleende ontheffing op grond van het bepaalde in 4.4.

4.5.3 *Verlening*

Een aanlegvergunning als bedoeld in 4.5.1 mag alleen worden verleend indien door de uitvoering de aanwezige archeologische waarden niet onevenredig (kunnen) worden aangetast. Teneinde dit te bereiken kunnen aan een ontheffing in ieder geval de volgende voorwaarden worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) monumenten in de bodem worden behouden zoals alternatieven voor heiwerk, het al of niet bouwen van kelders, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
- c. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan een door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

4.5.4 Advies deskundige

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

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbeltelbepaling

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

Artikel 6 Algemene gebruiksregels

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:

- a. een seksinrichting;
- b. onderkomens.

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 Bouwgrenzen

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

Artikel 8 Algemene wijzigingsregels

8.1 Wijziging verwijdering archeologie

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

Artikel 9 Algemene procedureregels

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht

10.1 Overgangsrecht bouwwerken

10.1.1 Algemeen

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

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

10.1.2 Ontheffing

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van het bepaalde in 10.1.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 10.1.1 met maximaal 10 %.

10.1.3 Uitzondering

Het bepaalde in 10.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

10.2 Overgangsrecht gebruik

10.2.1 Algemeen

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

10.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 10.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

10.2.3 Onderbroken gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in 10.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

10.2.4 Uitzondering

Het bepaalde in 10.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 11 Slotregel

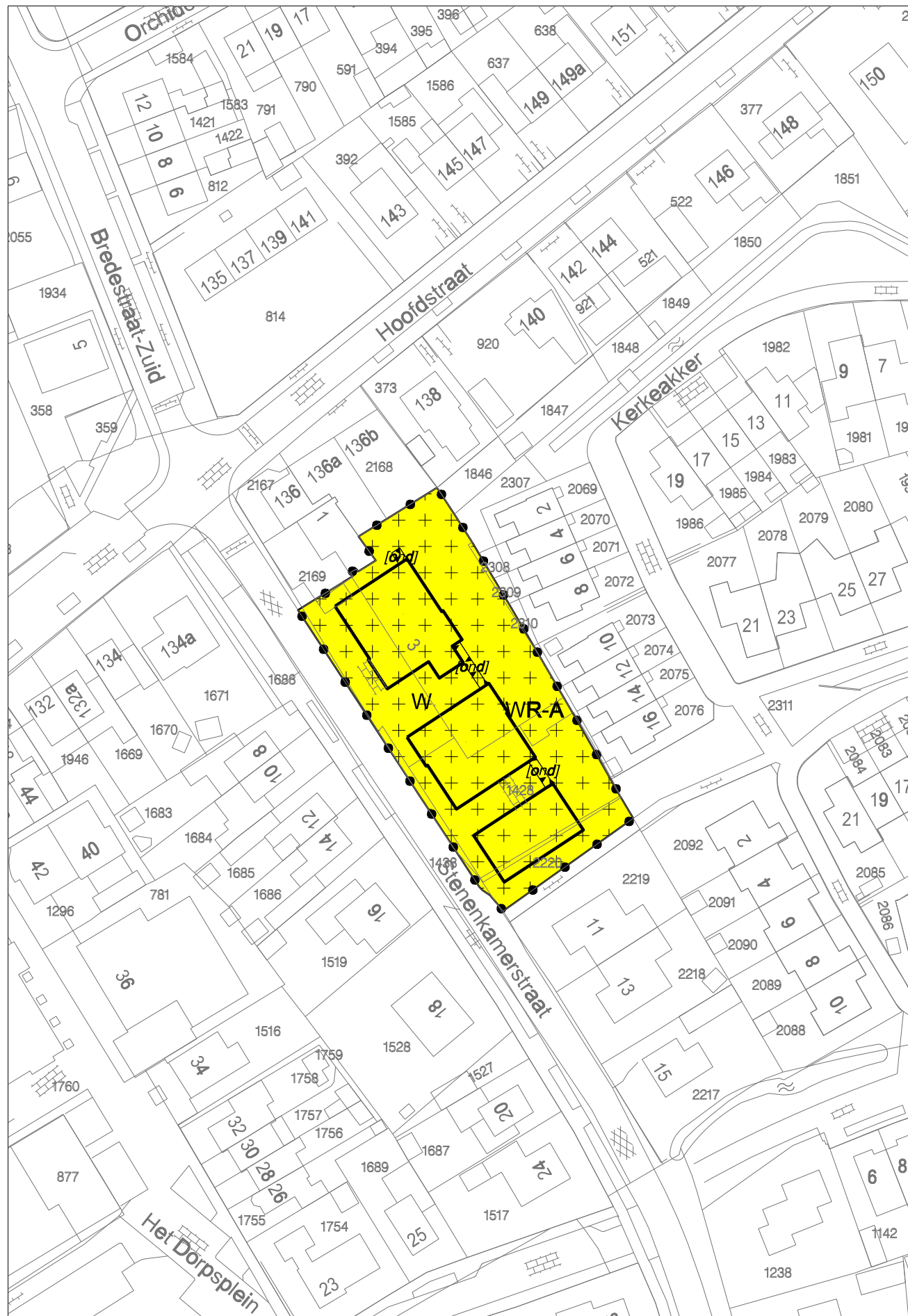
Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Stenenkamerstraat 3, Herveld.

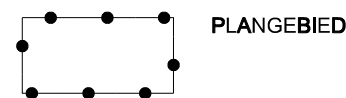
GEMEENTE OVERBETUWE

Bestemmingsplan Stenenkamerstraat 3, Herveld

Verbeelding



PLANGEBIED



BESTEMMINGEN

bestemmingen

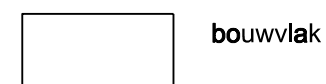


dubbelbestemmingen

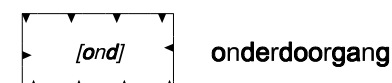


AANDUIDINGEN

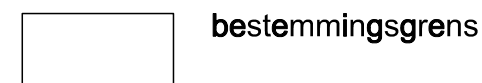
bouwvlak



bouwaanduidingen



VERKLARINGEN



STARTDATUM NOV. 2008

INSPIRAAK

1e TERVISIE

2e TERVISIE

GOEDKEURING

FORMAAT 38 x 28

PC-CODE 063-101

GEPLT 10-8-2009

REF. TEK. MH

GEMEENTE OVERBETUWE

Bestemmingsplan Stenenkamerstraat 3, Herveld

verbeelding

PLANNUMMER	SCHAAL	PLANSTATUS	DATUM
NL.IMRO.1734.0029HERVSteneka-ONT1	1:1000	ONTWERP	18-08-2009

POUDEROYEN
compagnons
vormgeving van stad en land bv