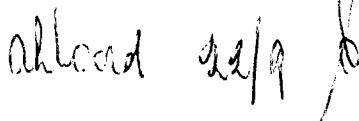


B&W advies gemeente Overbetuwe

09bw000663

Nr.:

Datum ambtelijk voorstel: 8 september 2009		Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan Broekstraat 1a-1b te Valburg	
Te besluiten: 1. Vaststellen rapport zienswijzen Broekstraat 1a-1b, Valburg 2. De gemeenteraad voorstellen om het bestemmingsplan Broekstraat 1a-1b, Valburg gewijzigd vast te stellen 3. Instemmen met bijgevoegde brief aan initiatiefnemer			
Afdeling/ behandelend ambtenaar: RO / G.J. van Rhijn		Status advies: openbaar	persbericht: nee
Portefeuillehouder: J.H.G. Walraven		akkoord: ja	
Datum b&w-vergadering: 22 september 2009			
Advies (intern): n.v.t.		In raadscommissie: Ruimte/4 november 2009	
Advies/informatie (extern): N.v.t.		In raadsvergadering van: -24 november 2009	
Middelen: N.v.t.		Regelgeving, delegatie of mandaat: n.v.t. Advies Planning&Control: N.v.t.	
Wie is bevoegd: Raad Aard bevoegdheid: Attributie (primair)		Sterstuk: Nee	
	Akkoord	Bespreken	Opmerkingen
Burgemeester			
J.H.G. Walraven			
F.M.J. van Rooijen			
F.H.G.M. Witjes			
R.W. Mooij			
Secretaris TH			
Secretaris WS			
Hoofd afdeling			
Opmerkingen P&C			

Besluit b&w**Bijlagen:**

1. Bestemmingsplan Broekstraat 1a-1b te Valburg
2. Rapport zienswijzen Broekstraat 1a-1b te Valburg
3. Raadsvoorstel voor vaststelling bestemmingsplan Broekstraat 1a-1b te Valburg
4. Raadsbesluit voor vaststelling bestemmingsplan Broekstraat 1a-1b te Valburg
5. Concept brief aan initiatiefnemer

Toelichting

1. In-/aanleiding

Op 4 oktober 2007 ontvingen wij een principe verzoek voor functieverandering aan de Broekstraat 1a te Valburg. Op deze locatie was een melkveehouderij aanwezig, maar die agrarische bedrijfsvoering is gestaakt. De initiatiefnemer wenst alle agrarische opstallen te slopen en hiervoor in de plaats een woning te realiseren. Op 26 maart kwam een formeel verzoek binnen.

Op 29 april 2008 is medewerking verleend met het opstarten van een bestemmingsplanherziening. Voor dit bestemmingsplan zijn een drietal onderzoeken uitgevoerd: een akoestisch-, bodem-, en archeologisch onderzoek. Op 14 april 2009 is ingestemd om de inspraakfase over te slaan en het bestemmingsplan voor zienswijzen te leggen. Ook is de opgestelde grondexploitatieovereenkomst ter inzage gelegd. Hierop zijn geen zienswijzen binnengekomen.

De huidige woning aan de Broekstraat is 1a, de beoogde nieuwe woning wordt genummerd als 1b.

2. Doelstelling en beoogd effect

Door instemming met dit advies kan het bestemmingsplan voorgelegd worden aan de commissie Ruimte en vervolgens de gemeenteraad. Het voorstel is om het bestemmingsplan gewijzigd vast te laten stellen door de gemeenteraad. Het doel is hiermee een planologisch juridisch regiem, waarmee de aanvraag op termijn mogelijk gemaakt kan worden.

3. Argumenten

Het verzoek betreft een functieverandering, de agrarische bestemming wijzigt in een woonbestemming. Alle agrarische opstallen worden gesloopt: de ligboxenstal, bovengrondse mestkelder, kuilvoeropslagen en de erfverharding. Dit geeft een ruimtelijke verbetering voor de omgeving. De verstening neemt af en het agrarisch bouwblok en daarmee de geurhindercirkel verdwijnen.

Een, al gemaakt, beplantingsplan zorgt voor een landschappelijke inpassing, waardoor het plan aansluit op de omgeving.

De uitgevoerde onderzoeken gaven geen belemmering voor het verzoek en zijn verwerkt in het bestemmingsplan. Voor verdere argumentatie wordt naar het bestemmingsplan verwezen.

4. Advies:

- A N.v.t.
- B N.v.t.
- C N.v.t.

5. Aanpak/uitvoering

Na een (positief) besluit kan het bestemmingsplan aan de gemeenteraad voorgelegd worden; het voorstel is het vaststellen van een (gewijzigd) bestemmingsplan Broekstraat 1a-1b, Valburg. Met bijgevoegde brief wordt de initiatiefnemer op de hoogte gebracht.

Na het besluit vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad ligt het bestemmingsplan 6 weken voor beroep bij de Raad van State. Met een publicatie in het Gemeentenieuws en de Staatscourant wordt dat kenbaar gemaakt. Bij geen beroep en/of

voorlopige voorziening zal door middel van een publicatie het bestemmingsplan onherroepelijk worden.

6. Middelen

Alle kosten voor de bestemmingsplanprocedure zijn verhaald. Gezien de tijd is eerst leges in rekening gebracht. Toen het verzoek onder de nieuwe Wro verder ging is een grondexploitatieovereenkomst opgesteld. In die overeenkomst zijn de eerste in rekening gebrachte leges verminderd met het totale bedrag in de overeenkomst. De overeenkomst heeft, vanaf 23 juli 2009, voor 6 weken ter inzage gelegen.

7. Te besluiten

1. Vaststellen rapport zienswijzen Broekstraat 1a-1b, Valburg
2. De gemeenteraad voorstellen om het bestemmingsplan Broekstraat 1a-1b, Valburg gewijzigd vast te stellen
3. Instemmen met bijgevoegde brief aan initiatiefnemer

GEMEENTE OVERBETUWE

Bestemmingsplan Broekstraat 1a-1b, Valburg

GEMEENTE OVERBETUWE

Bestemmingsplan Broekstraat 1a-1b, Valburg

Inhoud

- A. Toelichting, gedateerd augustus 2009;
- B. Regels, gedateerd augustus 2009;
- C. Verbeelding (plankaart), schaal 1:1000,
NL.IMRO.1734.0033VALBbroekstr1b, 03-08-2009.

POUDEROYEN
compagnons

vormgeving van stad en land bv

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 Broekstraat 1a-1b, Valburg

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	10
3.4.	Gemeentelijk beleid	12
3.5.	Conclusie	14
4.	PLANBESCHRIJVING	15
4.1.	Randvoorwaarden	15
4.2.	Bouwplan	15
5.	MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN.....	16
5.1.	Milieu	16
5.2.	Archeologie	19
5.3.	Flora & fauna	20
5.4.	Waterhuishouding.....	20
6.	JURIDISCH PLAN.....	21
6.1.	Inleiding	21
6.2.	Bestemmingsregels	22
6.3.	Algemene regels	24
6.4.	Overgangsregels & slotregel	25
7.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	26
8.	MAATSCHAPPELIJKE AANVAARDBAARHEID	27
8.1.	Inspraak en overleg	27
8.2.	Zienswijzen	27

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

Bij de gemeente Overbetuwe is een verzoek ingediend voor functieverandering van het perceel Broekstraat 1a te Valburg. Op dit moment bevindt zich op het perceel een melkveehouderij, waarvan de bedrijfsvoering inmiddels gestaakt is. De bij de boerderij behorende landerijen worden verhuurd aan collega-agrariërs. De woning blijft gehandhaafd als burgerwoning.

De initiatiefnemer wil alle bestaande bedrijfsgebouwen op het perceel slopen en vervangen door een vrijstaande woning met bijgebouw. De bedrijfsgebouwen omvatten naast de ligboxenstal ook de gedeeltelijk bovengrondse mestkelder, kuilvoeropslagen en erfverharding. De bestaande bedrijfswoning wordt een gewone woning.

Bovenstaande functieverandering is planologisch niet mogelijk zodat het geldende bestemmingsplan herzien moet worden ex artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro). De gemeente wil medewerking verlenen aan dit initiatief omdat de verstening van het buitengebied hierdoor afneemt en het perceel bovendien is gelegen tegen de kern van Valburg, waardoor een duurzame agrarische bedrijfsvoering op deze locatie niet langer mogelijk is.

1.2. Ligging planlocatie

Het plangebied bevindt zich direct ten westen van de kern Valburg aan de noordzijde van de Broekstraat in het buitengebied van de gemeente Overbetuwe. In de nabijheid van het plangebied bevinden zich de



Ligging plangebied in groter verband (rode ster)

spoorlijn Tiel – Elst (noorden), de Betuweroutespoorlijn (zuidzijde), de snelweg A50 (westzijde) en de snelweg A15 (zuidzijde).

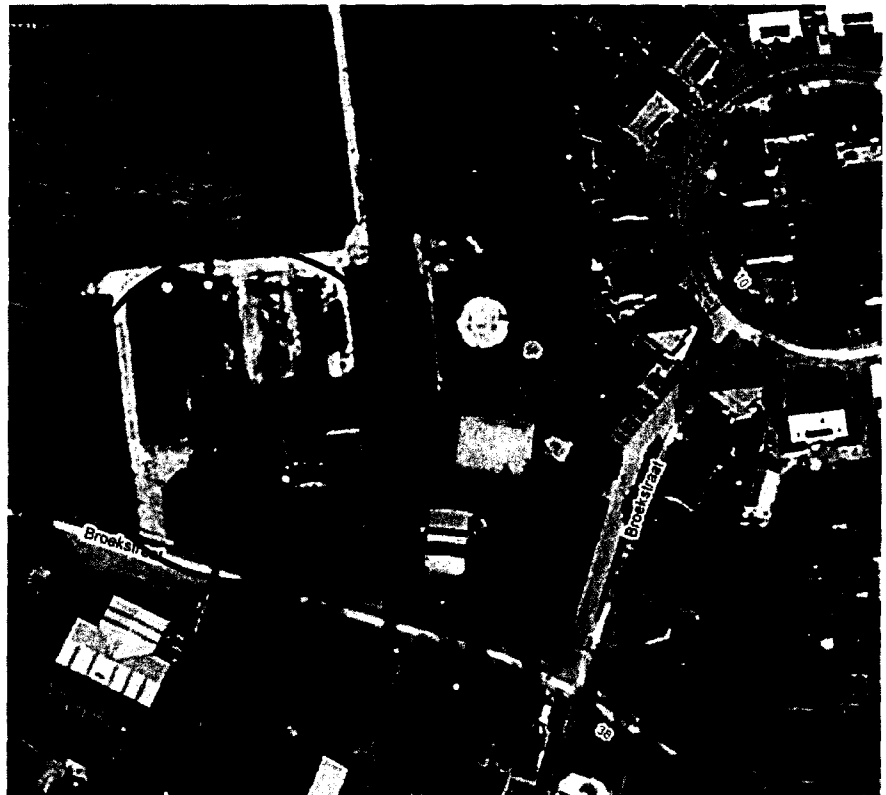
1.3. Geldend bestemmingsplan

De planlocatie valt binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied Valburg, herziening 2002' vastgesteld op 25 juni 2002 door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Valburg. Het plangebied heeft hierin de bestemming 'Agrarisch gebied' (artikel 4) en is voorzien van een bouwperceel. Binnen deze bestemming is het niet toegestaan om de gewenste woning met bijgebouw op te richten. Daarom zal een herzieningsprocedure van het bestemmingsplan ex artikel 3.1 Wro gevolgd moeten worden om dit juridisch/planologisch mogelijk te maken. Het agrarisch bouwperceel wordt daartoe van de plankaart verwijderd en de gronden krijgen de bestemming wonen.

2. BESTAANDE SITUATIE

In het plangebied bevinden zich op dit moment een ligboxenstal van 752,6 m², een deels bovengrondse mestkelder, kuilvoeropslagen en erfverharding. Aan de west- en noordzijde grenst de planlocatie aan de agrarische gronden in het buitengebied. Aan de oostzijde van de ligboxenstal bevindt zich de bestaande bedrijfswoning. Wat verder naar het oosten begint de kern Valburg.

Aan de zuidzijde van het plangebied is de Broekstraat gelegen met direct ten zuiden van het plangebied op het adres Broekstraat 32 een houtzagerij.



Overzicht planlocatie met bestaande bedrijfswoning Broekstraat 1a met globale aanduiding plangebied (rode cirkel).

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

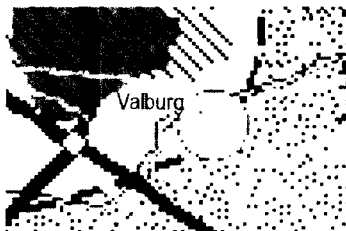
De provincie Gelderland heeft op 29 juni 2005 het streekplan Gelderland 2005 vastgesteld. Het streekplan kiest voor versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Dat gebeurt door te sturen op kenmerken en waarden die van provinciaal belang worden geacht: water, natuur, landschap (groenblauwe raamwerk) en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



Op de uitsnede van de beleidskaart ruimtelijke structuur (zie hiernaast) is het gebied aangeduid als multifunctioneel gebied met de nadere aanduiding waardevol landschap.

Waardevol landschap

Waardevolle landschappen zijn gebieden met (inter)nationaal en provinciaal zeldzame of unieke landschapskwaliteiten van visuele, aardkundige en/of cultuurhistorische aard, en in relatie daarmee bijzondere natuurlijke en recreatieve kwaliteiten. De "ensemble"-waarden van deze gebieden is groot, dat wil zeggen dat de samenhang tussen de verschillende landschapsaspecten groot is. Grondgebonden landbouw speelt een belangrijke rol bij het instandhouden van de landschapskwaliteiten.

Het waardevol landschap in de gemeente gelegen wordt ook als provinciaal waardevol landschap 'Hollanderbroek' benoemd.

Kernkwaliteiten van dit gebied zijn:

- Gave gradiënten en ensembles van kom-oeverwal-uiteerwaard;
- Open grootschalige kommenlandschap met weidebouw te midden van kleinschalige oeverwallen;
- Zicht op stuwwal, vrij uitzicht vanaf de dijk over het binnendijkse landschap;
- Bebouwing geconcentreerd in dorpen op de oeverwallen in contrast met de open kom waar slechts enkele hoeven staan;
- Oud ontwateringssysteem van Linge en zegen.

Voor de waardevolle landschappen als geheel geldt binnen de algemene voorwaarde dat de kernkwaliteiten worden versterkt, en bij inachtneming van het beleid voor functieverandering in het buitengebied een 'ja mits'-benadering voor het toevoegen van nieuwe bouwlocaties en andere

ruimtelijke ingrepen. Voor zover de waardevolle landschappen deel uitmaken van het multifunctioneel gebied is de voorwaarde dat de nieuwe bebouwing past binnen de door de regio vast te stellen of reeds bepaalde zoekzones voor stedelijke functies of zoekzones landschappelijke versterking, en dat recht wordt gedaan aan de kernkwaliteiten van de betreffende landschappen. Deze zoekzones zijn inmiddels in een streekplanuitwerking vastgelegd. Het plangebied is niet in zo'n zoekzone gelegen.

Deze beleidsbenadering geeft gedifferentieerd richting aan de ontwikkeling. In de waardevolle landschappen is lokale en regionale ontwikkeling mogelijk. Aard, omvang en vormgeving in samenhang met de kernkwaliteiten zijn bepalend. Ruimtelijke ontwikkeling kan bijdragen aan de versterking van het landschap; bij de ruimtelijke afweging van een nieuwe functie(combinatie) speelt het bijbehorende landschapontwerp een belangrijke rol om de bijdrage van de ruimtelijke ingreep aan versterking van de kernkwaliteiten te bepalen.

Functieverandering

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.

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 landschapsontwikkeling 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.

Indien de bestaande bebouwing voor wonen wordt hergebruikt, is het uitgangspunt dat maximaal twee woongebouwen ontstaan en tenminste 50% van de bebouwing 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.

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.

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 westen van de kern Valburg gelegen aansluitend aan de bebouwde kom

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, agrarische gebied met waarden en agrarisch gebied. Het plangebied is op de kaart bij deze beleidsregel gelegen in het gebiedstype 'agrarisch gebied met waarden'.

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 grondwaterbeschermingsgebied 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 500 m² tot 1.500 m²
Indien minimaal 500 m² aan bijgebouwen wordt gesloopt, kan medewerking worden verleend aan de realisatie van één woning of één woongebouw met twee woningen. De woning(en) kan/kunnen of in een bestaand bijgebouw of in een nieuw op te richten gebouw worden gerealiseerd;

Inhoud

- Een woning heeft een inhoudsmaat van minimaal 400 m³ en maximaal 600 m³. Er wordt geen maximum oppervlakte aan het woongebouw verbonden. Dit wordt vanzelf gereguleerd door de maximale inhoudsmaat en de voorwaarden.

Bijgebouwen

- De bijgebouwen moeten binnen een afstand van maximaal 25 m van het woongebouw worden gerealiseerd om uitwaaiing te voorkomen;
- Een nieuw bijgebouw mag maximaal 75 m² groot zijn;
- Het bijgebouw staat ten dienste van de woning (gebruik als garage/berging). Dit betekent dat bij nieuwe woningen bijvoorbeeld geen paardenstallen kunnen worden opgericht;
- 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 perceelontsluiting 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

Onderhavig verzoek is passend binnen het beleid van de zowel het rijk, de provincie, de stadsregio als de gemeente. In ruil voor de sloop van 50% van de agrarische bebouwing mag een vrijstaande woning met bijgebouw teruggebouwd worden. In onderhavig geval wordt zelfs 100% van de VAB's gesloopt. De bestaande bedrijfswoning kan als gewone woning worden gehandhaafd.

4. PLANBESCHRIJVING

4.1. Randvoorwaarden

De nieuwe woning vormt de nieuwe grens van de dorpskern van Valburg. Daarom moet de woning zorgen voor een kwalitatief goede afronding van de kern. Qua massa is de nieuwe ontwikkeling een verbetering ten opzichte van de bestaande situatie. De nieuwe massa's van de woning en het bijgebouw zijn kleinschaliger (ook samen) dan de bestaande melkveestal. Door de situering van het bijgebouw op de oostelijke perceelsgrens wordt de hoogwaardige bebouwing (woning) aan de rand van de kern geplaatst. Tevens wordt de bebouwing op deze wijze wat meer richting de kern geconcentreerd. Het bijgebouw wordt niet meer dan 5 m achter het hoofdgebouw geplaatst om de afstand met de agrarische gronden zo ruim mogelijk te houden.

4.2. Bouwplan

De ligboxenstal van 752,6 m² wordt gesloopt evenals de deels bovengrondse mestkelder en de kuilvoeropslagen.

Vrijwel geheel binnen het grondvlak van deze stal wordt een nieuwe woning met bijgebouw gesitueerd. De woning is conform de richtafstand uit de VNG-lijst op 50 m vanaf de houtzagerij aan de overkant van de Broekstraat gesitueerd.

De woning heeft een voetprint van zo'n 10,3 m bij 13,9 m. De woning ligt op zo'n 28 m vanaf de Broekstraat. Het bijgebouw, dat gelegen is op ca. 5 m achter de achtergevel heeft een voetprint van 8,7 m bij 7,7 m. Het bijgebouw staat daarbij aan de oostzijde van de woning op de oostelijke perceelsgrens.

5. MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN

5.1. Milieu

Bodem

Door Tauw is een verkennend bodemonderzoek (nr. 4599515, d.d. 16 september 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 en het grondwater.

Op basis van de onderzoeksresultaten kan worden gesteld dat de locatie nagenoeg vrij is van verontreinigingen, met uitzondering van enkele licht verhoogde concentraties (> streefwaarde). De gemeten concentraties zijn echter dusdanig gering verhoogd dat ons inziens geen risico's voor de mens of het milieu zijn te verwachten.

De verhoogde gehalten van barium en kobalt zijn naar alle waarschijnlijkheid van nature aanwezig. Deze metalen komen als complexgebonden metaal voor in de bodem en zijn niet te relateren aan bedrijfsmatige activiteiten op het terrein.

Op basis van de onderzoeksresultaten zijn er ons inziens geen milieuhygiënische belemmeringen aanwezig voor de voorgenomen bestemmingsplanwijziging.

Het verkennend bodemonderzoek is separaat bij deze toelichting gevoegd.

Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de wijziging van de 'Wet milieubeheer' in werking getreden. Deze vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005'. De wet is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om:

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

De paragraaf luchtkwaliteit in de 'Wet milieubeheer' voorziet ondermeer in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

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

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

NIBM-grens woningbouwlocatie, 1% criterium:

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

In onderhavig bestemmingsplan is sprake van een toename van het aantal woningen met 1. Elke woning genereert gemiddeld 7 nieuwe verkeersbewegingen per dag. De extra belasting als gevolg van het oprichten van deze nieuwe woning is dermate gering dat sprake is van een NIBM bijdrage aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Derhalve kan geconcludeerd worden dat er geen belemmeringen voor het aspect luchtkwaliteit zijn.

Wegverkeerslawaaï

Door Abovo Acoustics is een onderzoek (nr. R1037-1-GB, d.d. 29 februari 2008) uitgevoerd ten einde de geluidsbelasting ten gevolge van het wegverkeer te bepalen, en te bezien of ingegrepen wordt in de rechten van "Houthandel Van Dijk", gelegen aan de Broekstraat 32. Deze houthandel heeft in het schurencomplex op het perceel een hobbymatige houtbewerking en extensieve houtopslag in werking.

In het onderzoek wordt geconcludeerd dat de geplande ontwikkeling de activiteiten van de houthandel niet belemmerd. Voor wat betreft het onderwerp wegverkeerslawaaï wordt, niet voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB als opgenomen in de art. 82 lid 1 Wgh.

De overschrijding van de voorkeursgrenswaarde is zodanig (1 dB), dat maatregelen aan bron of overdracht niet zinnig zijn te nemen en dat bij de ontvanger (nieuwe woning) eveneens geen extra eisen van toepassing zijn. Een hogere waarde kan hierdoor zondermeer worden verleend.

gevoelige functies 8 m bedraagt vanaf de bewaarplaats in voorwaartse richting (= deuropening). Deze inrichting is echter gelegen op ruime afstand van het plangebied zodat deze geen belemmering vormt voor de voorgenomen plannen.

Er zijn geen andere risicovolle inrichtingen op de risicokaart aangeduid.

Tevens is de Risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen (Rws-Avv, Aviv, d.d. maart 2003) geraadpleegd. De planlocatie ligt niet aan een transportroute voor gevaarlijke stoffen.

Zover bekend zijn er geen hoogspanningsleidingen en buisleidingen in en om het plangebied aanwezig.

Derhalve kan geconcludeerd worden dat er geen belemmeringen voor het aspect externe veiligheid zijn.

Bedrijven & milieuzonering

Aan de overzijde van het plangebied aan de Broekstraat 32 bevindt zich "Houthandel Van Dijk". Deze houthandel heeft in het schurencomplex op het perceel een hobbymatige houtbewerking en extensieve houtopslag in werking (SBI: 5153, categorie 3.1). Een dergelijk bedrijf kent volgens de VNG-lijst een richtafstand van 50 m tot een gevoelige bestemming. De woning is conform de richtafstand uit de VNG-lijst op 50 m vanaf de houtzagerij gesitueerd.

5.2. Archeologie

Door Synthegra bv is een bureauonderzoek en een karterend booronderzoek (nr. S083241, d.d. 26-08-2008). De aanleiding voor het onderzoek is de voorgenomen ontwikkeling van een nieuwe woning.

Voor het plangebied geldt een hoge verwachting voor vuursteenvindplaatsen uit het laat-paleolithicum en mesolithicum en nederzettingsresten uit het neolithicum tot en met de ijzertijd. Voor de periode ijzertijd tot en met de nieuwe tijd geldt een lage archeologische verwachting. Het doel van het inventariserend veldonderzoek was om deze verwachting te toetsen.

Conclusies

De hoge archeologische verwachting uit het bureauonderzoek voor zowel vuursteenvindplaatsen uit het laat-paleolithicum en mesolithicum als nederzettingssporen uit het neolithicum tot en met de ijzertijd kan op grond van de resultaten van het veldonderzoek naar laag worden bijgesteld. De lage verwachting voor de periode ijzertijd tot en met de nieuwe tijd kan worden gehandhaafd.

Aanbevelingen

Op grond van de resultaten van het onderzoek wordt er voor het plangebied geen vervolgonderzoek geadviseerd.

Het rapport is beoordeeld door het bevoegd gezag, in casu de gemeente Overbetuwe, en vervolgonderzoek wordt niet noodzakelijk geacht, dit wordt door ons onderschreven.

Bij de afgifte van een aanleg- of bouwvergunning wordt de wettelijke meldingsplicht (artikel 53 Monumentenwet 1988) kenbaar gemaakt teneinde de documentatie van eventuele toevalsvondsten te faciliteren.

Het onderzoek is separaat bij deze toelichting gevoegd.

5.3. Flora & fauna

De nieuwe woning wordt gesitueerd op de locatie van de huidige ligboxenstal. Er zijn geen indicaties voor de aanwezigheid van beschermde soorten door de afwezigheid van geschikte biotopen.

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

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

5.4. Waterhuishouding

In het plangebied neemt de netto verharding af ten opzichte van de bestaande situatie. Pas bij een toename van het verhard oppervlak met minimaal 1500 m² zijn volgens het beleid van het waterschap maatregelen noodzakelijk. Derhalve is geen compensatie noodzakelijk. Wel moet een gescheiden stelsel tot aan de perceelsgrens worden aangelegd. Dit wordt vervolgens aangesloten op het huidige gemengde stelsel. Ook moeten duurzame niet-uitlogende bouwmaterialen gebruikt worden. Er hoeven geen extra maatregelen getroffen te worden met betrekking tot infiltratie.

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 bestaande en één nieuwe vrijstaande woning.

Goot- en bouwhoogte en aantal

De maximale goot- en bouwhoogte zijn aangegeven in de verbeelding.

Per bouwvlak is één vrijstaande woning toegestaan.

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).

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

- Ontheffing voor de uitbreiding van ondergronds bouwen.
- Ontheffing voor een grotere maat voor bouwwerken geen gebouwen zijnde.

Artikel 5 Waterstaat – Waterstaatskundige functie (dubbelbestemming)
Ten behoeve van het mogelijk onderhoud van de A-watgang gelegen direct ten oosten van het plangebied, zijn de gronden – gelegen binnen het plangebied- met een breedte van 4 m terzijde van de watgang primair bestemd voor de waterstaatskundige functie met de hierbij behorende voorzieningen waaronder bermen, schouwvaden en beschoeiingen.

Uitsluitend zijn toegestaan gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde die ten dienste staan van de bestemming. Via ontheffing kunnen bouwwerken worden opgericht ten behoeve van de op deze gronden liggende andere bestemming(en) mits het belang van de watgangen en/of retentievoorzieningen in voldoende mate is gewaarborgd.

Hieromtrent wordt de beheerder van de watgang en/of retentievoorziening gehoord.

6.3. Algemene regels

Anti-dubbelregel

Met de anti-dubbelregel 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 vervolgetraject in geval van bezwaar en hoger beroep is hier dus niet opgenomen. Op deze plaats wordt volstaan met de opmerking dat de beslissing omtrent het verlenen of weigeren van ontheffing ingevolge de Algemene wet bestuursrecht in eerste instantie via de rechtbank dient te worden aangevochten.

6.4. Overgangsregels & slotregel

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

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

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

In de slotregel is de citeertitel van het bestemmingsplan vermeld.

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

8. MAATSCHAPPELIJKE AANVAARDBAARHEID

8.1. Inspraak en overleg

Vanwege de geringe ruimtelijke impact is het bestemmingsplan geen onderwerp geweest van inspraak of vooroverleg.

8.2. Zienswijzen

Ingevolge art. 6.2.12 Bro is een zakelijke beschrijving van de grondexploitatieovereenkomst vanaf 23 juli 2009 ter inzage gelegd gedurende 6 weken.

Er zijn geen zienswijzen kenbaar gemaakt.

GEMEENTE OVERBETUWE

Bestemmingsplan Broekstraat 1a-1b, Valburg

Regels

Inhoud

1 Inleidende bepalingen	3
Artikel 1 Begrippen	3
Artikel 2 Wijze van meten	8
2 Bestemmingsbepalingen	9
Artikel 3 Agrarisch	9
Artikel 4 Wonen	10
Artikel 5 Waterstaat - Waterstaatkundige functie	14
3 Algemene bepalingen	15
Artikel 6 Antidubbelregel	15
Artikel 7 Algemene gebruiksregel	15
Artikel 8 Algemene ontheffingsregels	15
Artikel 9 Algemene procedureregels	15
Artikel 10 Overgangsrecht	16
Artikel 11 Slotregel	17

1 Inleidende bepalingen

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1. plan:

het bestemmingsplan "Broekstraat 1a-1b, Valburg", van de gemeente Overbetuwe;

2. bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1734.0033VALBbroekstr1b-ONT1 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen);

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;

4. aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

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;

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;

7. afhankelijke woonruimte:

een bijgebouw bij een woning waarin mantelzorg gehuisvest is;

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;

9. bebouwing:

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

10. bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

11. bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

12. begane grondbouwlaag:

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

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;

14. bijgebouw:

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

15. bestemmingsgrens:

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

16. bestemmingsvlak:

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

17. bijgebouw:

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

18. 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;

19. bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

20. 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; ;

21. bouwperceel:

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

22. bouwvlak:

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

23. 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;

24. 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;

25. 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;

26. 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;

27. 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;

28. 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;

29. gebouw:

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

30. 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;

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°;

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;

33. 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;

34. 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°;

35. 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;

36. 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;

37. ondergeschikte bouwdelen:

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

38. ondergronds:

onder peil;

39. 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;

40. overkapping:

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

41. peil:

- a. voor *bebouwing in geaccidenteerd terrein* voor zover de bebouwing met de gevel is gericht naar het openbare gebied waarop het bouwperceel ontsloten wordt (de dijk) en is gesitueerd op of binnen een afstand van 3 m uit de grens 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 *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;

42. pergola:

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

43. 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;

44. seksinrichting:

een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in omvang als zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in elk geval verstaan: een (raam)prostitutiebedrijf, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater, een parenclub of een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

45. verdieping(en):

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

46. 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:

1. 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. de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

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;

4. 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;

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;

2 Bestemmingsbepalingen

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 perceelsafscheidingen 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. Per bouwvlak is 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 m³;
 - 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 m² 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 m² bedragen;
 - 4. de maximale goot- en bouwhoogte van carports mag niet meer dan 3 m en de bebouwde oppervlakte niet meer dan 30 m² 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 m².

4.3.5 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 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 opstellen binnen deze bestemming ten behoeve van:

- a. zelfstandige bewoning en afhankelijke woonruimte, voor zover het betreft bijgebouwen;
- b. het gebruik van ruimten binnen een woning en/of bijgebouwen voor de uitoefening van een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis;
- c. standplaats voor onderkomens, uitgezonderd caravans, kampeerauto's en tenten indien gelijktijdig niet meer dan één caravan of kampeerauto en/of één tent per bouwperceel wordt c.q. worden geplaatst en deze niet wordt/worden gebruikt voor permanente bewoning.

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.

Artikel 5 Waterstaat - Waterstaatkundige functie

5.1 Bestemmingsbeschrijving

De op de plankaart voor "Waterstaat – Waterstaatkundige functie (dubbelbestemming)" aangeduide gronden zijn, behalve voor de aldaar voorkomende andere bestemming(en), primair bestemd voor het beheer en het onderhoud van de watergangen en/of retentievoorzieningen met de bijbehorende voorzieningen, zoals bermen, natuurvriendelijke oevers, schouwpaden en beschoeiing, één en ander met inachtneming van de Keur van het Waterschap.

5.2 Bouwregels

Op de gronden als bedoeld in artikel 5.1. zijn uitsluitend toegestaan gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde die ten dienste staan van de bestemming met een hoogte van maximaal 4 m.

5.3 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in voor het oprichten van bouwwerken ten behoeve van de op deze gronden liggende andere bestemming(en) mits het belang van de watergangen en/of retentievoorzieningen in voldoende mate is gewaarborgd. Hieromtrent wordt de beheerder van de watergang en/of retentievoorziening gehoord.

3 Algemene bepalingen

Artikel 6 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 7 Algemene gebruiksregel

7.1 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.

7.2 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 8 Algemene ontheffingsregels

8.1 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.

8.2 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 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.

Artikel 10 Overgangsrecht

10.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

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

10.2 Ontheffing

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

10.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

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

10.4 Overgangsrecht gebruik

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

10.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 10.4, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

10.6 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 10.4, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

10.7 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Lid 10.4 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 11 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Broekstraat 1a-1b, Valburg.

GEMEENTE OVERBETUWE

Bestemmingsplan Broekstraat 1a-1b, Valburg

GEMEENTE OVERBETUWE

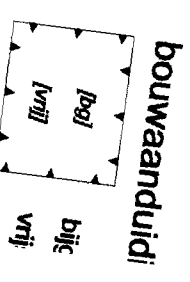
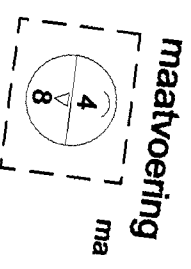
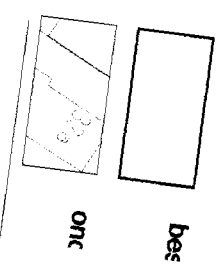
Bestemmingsplan Broekstraat 1a-1b, Valburg

Verbeelding (plankaart)

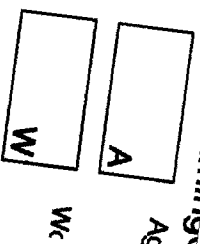
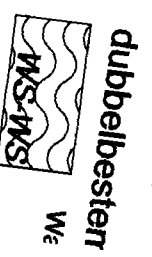


STADIONAAR 777
 AANSLAAG
 1:1000
 1:1000
 1:1000

VERKLARINGEN



AANDUIDINGEN



ART. 4

ART. 5

PLANSTATUS
 ontweerd

Inleiding

Het bestemmingsplan Broekstraat 1a-1b, Valburg betreft functieverandering van een agrarische bestemming naar een woonbestemming.

Dit bestemmingsplan heeft als ontwerp ter inzage gelegen. Deze nota gaat in op de zienswijzenprocedure.

1. Procedure

Met het ontwerp bestemmingsplan Broekstraat 1a-1b, Valburg ex artikel 3.1 van de Wro, is op 14 april 2009 door het college van B&W ingestemd. Vervolgens heeft dit bestemmingsplan voor de zienswijzenprocedure, vanaf 23 april 2009, gedurende 6 weken ter inzage gelegen.

Deze mogelijkheid is openbaar bekend gemaakt door het plaatsen van een publicatie in het 'Gemeentenieuws' en de 'Staatscourant' van woensdag 22 april 2009. Tijdens deze zienswijzenperiode zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld schriftelijk of mondeling zienswijzen kenbaar te maken op dit bestemmingsplan.

2. Zienswijzen bestemmingsplan 'Broekstraat 1a-1b, Valburg'

Binnen de termijn zijn geen schriftelijke of mondelinge zienswijzen op het bestemmingsplan ontvangen.

Ambtshalve is wel een aanpassing in het bestemmingsplan aangebracht:

1. De plankaart is gewijzigd:
 - a. Het gehele perceel van de Broekstraat 1a wordt herzien, in het voorontwerp was dit alleen de westzijde van het perceel.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering
van 22 september 2009

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS,
de gemeentesecretaris, de burgemeester,

Th.M.M. Hoex.

E. Tuijnman.

②

na akkoord graag
ondertekening.



Rapport Zienswijzen

***Bestemmingsplan
Broekstraat 1a-1b, Valburg***

8 september 2009

Rapport Zienswijzen

Bestemmingsplan Broekstraat 1a-1b, Valburg

Inleiding

1. Procedure
2. Zienswijzen ontwerp bestemmingsplan 'Broekstraat 1a-1b, Valburg'

Bijlagen:

N.v.t.

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan Broekstraat 1a-1b, Valburg; betreft
functieverandering agrarisch naar wonen

Ons kenmerk: 09rv000096

Programma(speerpunt): N.v.t.

Nummer:

Elst, 22 september 2009

3

AAN DE RAAD

1. Samenvatting

Op 29 april 2008 heeft de aanvrager van de Broekstraat 1a te Valburg een verzoek ingediend voor herziening van het bestemmingsplan. De huidige agrarische bestemming wenst de aanvrager te wijzigen in een woonbestemming. Het verzoek voor het bouwen een tweede woning kan dan mogelijk gemaakt worden. In het kader van functieverandering verdwijnen de agrarische opstallen, en daarmee ook het agrarisch bouwblok en de milieuhindercirkel. Met een erfbeplantingsplan wordt het perceel landschappelijk ingepast.

2. Waarom naar de raad

Op 22 september 2009 stemde het college in om de raad voor te stellen het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.
Het verzoek betreft functieverandering en daarmee een partiële herziening van het bestemmingsplan. De raad is bevoegd om, via een besluit, dit bestemmingsplan voor de Broekstraat 1a-1b, Valburg vast te stellen.

3. Doelstelling en beoogd meetbaar effect

Het doel is de vaststelling van het bestemmingsplan Broekstraat 1a-1b, Valburg. Zodoende kan op termijn een onherroepelijk bestemmingsplan worden verkregen, waardoor de aanvrager het verzoek kan uitvoeren.

4. Argumenten en alternatieven

Op het perceel aan de Broekstraat 1a verdwijnt de agrarische bebouwing: de ligboxenstal, de bovengrondse mestkelder, kuilvoeropslagen en de erfverharding. Dat geeft een ruimtelijke verbetering voor de omgeving; het agrarisch bouwblok en de geurhindercirkel verdwijnen immers ook. Met een erfbeplantingsplan wordt het geheel landschappelijk ingepast, waardoor het goed op de omgeving aansluit.

5. Hoe gaan we dat bereiken en is evaluatie nodig?

Na vaststelling van het bestemmingsplan Broekstraat 1a-1b, Valburg zal het voor 6 weken voor beroep liggen bij de Raad van State. In het Gemeentenieuws, de Staatscourant en op Internet komt een publicatie hiervoor te staan.
Evaluatie is niet nodig.

6. Communicatie

Na vaststelling van het bestemmingsplan Broekstraat 1a-1b, Valburg wordt de aanvrager schriftelijk op de hoogte gebracht.

7. Kosten, baten en dekking

Met een ondertekende grondexploitatieovereenkomst zijn de kosten verhaald. De reeds verhaalde leges onder de (oude) WRO zijn verminderd met het totaalbedrag in de grondexploitatieovereenkomst.

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS,
de gemeentesecretaris, de burgemeester,

Th.M.M. Hoex.

E. Tuijnman.

8. Relevante stukken

1. Collegebesluit van 22 september 2009
2. Bestemmingsplan Broekstraat 1a-1b, Valburg

Portefeuillehouder: J.H.G. Walraven

Behandelend ambtenaar voor technische vragen: G.J. van Rhijn, tel.: (0481) 362183,
email: g.vanrhijn@overbetuwe.nl



4



Onderwerp: Vaststellen gewijzigd bestemmingsplan Broekstraat 1a-1b, Valburg

Ons kenmerk: 09rb000226

Nr.

De raad van de gemeente Overbetuwe;

gelezen het raadsvoorstel van burgemeester en wethouders van 22 september 2009;

gelezen het advies van de Commissie Ruimte van 4 november 2009;

gelet op artikel(en) 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening;

b e s l u i t :

1. dat op het bestemmingsplan 'Broekstraat 1a-1b, Valburg' binnen de wettelijke termijn geen zienswijzen zijn ontvangen;

dat hierop het 'Rapport Zienswijzen, Broekstraat 1a-1b Valburg' is opgesteld;

dat het college van burgemeester en wethouders, op 22 september 2009 het bovengenoemde rapport zienswijzen vaststelde;

2. het bestemmingsplan Broekstraat 1a-1b Valburg gewijzigd analoog vast te stellen;

3. het bestemmingsplan Broekstraat 1a-1b Valburg gewijzigd digitaal vast te stellen, bestaande uit planobjecten die verwerkt zijn in het gewaarmerkte geleideformulier: NL.IMRO.1734.0033VALBbroekstr1b-VSG1 met de bijbehorende bestanden;

4. voor het bestemmingsplan Broekstraat 1a-1b, Valburg geen exploitatieplan vaststellen.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering
van 24 november 2009.

DE RAAD VOORNOEMD,
de griffier, de voorzitter,

drs. A.J. van den Brink E. Tuijnman.





LTO Noord Advies
de heer G.J.A.M. Festen
Industrieweg Oost 19
6662 NE ELST

Uw brief van	Uw kenmerk	Ons kenmerk	Datum	Verzonden d.d.
		CONCEPT	8 september 2009	
Onderwerp:		Behandeld door	Telefoonnummer	Bijlage(n)
Broekstraat 1a-1b Valburg, voor besluit naar de gemeenteraad		G.J. van Rhijn	(0481) 362183	1

Geachte heer Festen,

Op 26 maart 2008 ontvingen wij het formele verzoek voor functieverandering aan de Broekstraat 1a-1b te Valburg. Het bestemmingsplan en de grondexploitatieovereenkomst hebben beiden ter inzage gelegen. Op het bestemmingsplan zijn geen zienswijzen binnengekomen. Enkel ambtshalve is de plankaart gewijzigd, ook het oostelijk gedeelte van het perceel is meegenomen. Als bijlage treft u het rapport zienswijzen aan.

Instemming college

Op 22 september heeft het college ingestemd om de gemeenteraad voor te stellen het bestemmingsplan 'Broekstraat 1a-1b, Valburg' gewijzigd vast te stellen.

Vervolg procedure

Na deze instemming van het college zal op 4 november de commissie Ruimte het bestemmingsplan behandelen. Daarna zal de gemeenteraad op 24 november een besluit nemen. Beide vergaderingen zijn openbaar en kunt u bijwonen.

Na een (positief) besluit van de gemeenteraad ligt het bestemmingsplan nog 6 weken voor beroep bij de Raad van State. Bij geen beroep en/of voorlopige voorziening zal met een publicatie het bestemmingsplan onherroepelijk worden.

Hebt u vragen?

Bij vragen kunt u contact opnemen met dhr. G.J. van Rhijn op telefoonnummer (0481) 362183 of per email via g.vanrhijn@overbetuwe.nl

Hoogachtend,

namens burgemeester en wethouders,
het hoofd Ruimtelijke Ontwikkeling,

J.F.M. Hollander

Afschriften: G.J. van Rhijn

