

# **Bestemmingsplan Valburg**



# Inhoudsopgave

|                                                  |           |
|--------------------------------------------------|-----------|
| <b>Toelichting</b>                               | <b>5</b>  |
| <b>1 Inleiding</b>                               | <b>7</b>  |
| 1.1 Aanleiding en doelstelling                   | 7         |
| 1.2 Plangebied                                   | 8         |
| 1.3 Aanpak                                       | 9         |
| 1.4 Vigerende bestemmingsplannen                 | 9         |
| 1.5 Leeswijzer                                   | 10        |
| <b>2 Beleidskaders</b>                           | <b>13</b> |
| 2.1 Algemeen                                     | 13        |
| 2.2 Rijksbeleid                                  | 13        |
| 2.3 Provinciaal beleid                           | 14        |
| 2.4 Regionaal beleid                             | 15        |
| 2.5 Gemeentelijk beleid                          | 15        |
| <b>3 Milieu- en omgevingsaspecten</b>            | <b>24</b> |
| 3.1 Milieu                                       | 24        |
| 3.2 Waterhuishouding                             | 31        |
| 3.3 Archeologie en cultuurhistorie               | 34        |
| 3.4 Kabels en leidingen                          | 38        |
| <b>4 Planbeschrijving</b>                        | <b>40</b> |
| 4.1 Ontstaansgeschiedenis                        | 40        |
| 4.2 Ruimtelijke beschrijving                     | 43        |
| 4.3 Beheersregeling                              | 53        |
| 4.4 Afwijkingen met vigerende bestemmingsplannen | 62        |
| <b>5 Het juridisch plan</b>                      | <b>66</b> |
| 5.1 Vormgeving juridisch plan                    | 66        |
| 5.2 Inhoud juridisch plan                        | 66        |
| 5.3 Doelstellingen en planopzet                  | 66        |
| 5.4 Functies algemeen                            | 67        |
| 5.5 Bebouwing algemeen                           | 67        |
| 5.6 Toelichting afzonderlijke bestemmingen       | 68        |
| <b>6 Financiële toelichting</b>                  | <b>76</b> |
| <b>7 Overleg, inspraak en zienswijzen</b>        | <b>78</b> |
| 7.1 Inleiding                                    | 78        |
| 7.2 Inspraakreacties voorontwerp-bestemmingsplan | 78        |
| 7.3 Vooroverleg ex artikel 10 Bro                | 79        |
| 7.4 Zienswijzen ter visielegging ontwerp         | 80        |

|                                                                       |            |
|-----------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>Regels</b>                                                         | <b>84</b>  |
| <b>1 Inleidende bepalingen</b>                                        | <b>86</b>  |
| Artikel 1 Begripsbepalingen                                           | 86         |
| Artikel 2 Wijze van meten                                             | 96         |
| <b>2 Bestemmingsbepalingen</b>                                        | <b>98</b>  |
| Artikel 3 Agrarisch (A)                                               | 98         |
| Artikel 4 Bedrijf (B)                                                 | 101        |
| Artikel 5 Detailhandel (DH)                                           | 106        |
| Artikel 6 Dienstverlening (DV)                                        | 111        |
| Artikel 7 Groen (G)                                                   | 116        |
| Artikel 8 Groen - Dorpgsgroen/Tuinen (G-D)                            | 119        |
| Artikel 9 Horeca (H)                                                  | 121        |
| Artikel 10 Kantoor (K)                                                | 126        |
| Artikel 11 Maatschappelijk (M)                                        | 129        |
| Artikel 12 Sport (S)                                                  | 132        |
| Artikel 13 Verkeer - verblijf (V-V)                                   | 135        |
| Artikel 14 Water (WA)                                                 | 138        |
| Artikel 15 Wonen (W)                                                  | 139        |
| Artikel 16 Archeologie (dubbelbestemming)                             | 149        |
| Artikel 17 Leiding - Hoogspanningsverbinding (dubbelbestemming)       | 152        |
| Artikel 18 Molenbiotoop (dubbelbestemming)                            | 153        |
| Artikel 19 Waterstaatsdoeleinden - Watergang (dubbelbestemming) (W-W) | 155        |
| <b>3 Algemene bepalingen</b>                                          | <b>156</b> |
| Artikel 20 Anti-dubbeltelbepaling                                     | 156        |
| Artikel 21 Algemene gebruiksbepalingen                                | 157        |
| Artikel 22 Algemene ontheffingsbepaling                               | 158        |
| Artikel 23 Algemene wijzigingsbevoegdheid                             | 159        |
| Artikel 24 Algemene procedurebepalingen                               | 160        |
| <b>4 Overgangs- en slotbepalingen</b>                                 | <b>162</b> |
| Artikel 25 Overgangsrecht                                             | 162        |
| Artikel 26 Slotregel                                                  | 163        |

# Toelichting



# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding en doelstelling

De volgende aspecten vormen de aanleiding tot het besluit om het juridisch-planologische regime in de gemeente Overbetuwe te actualiseren:

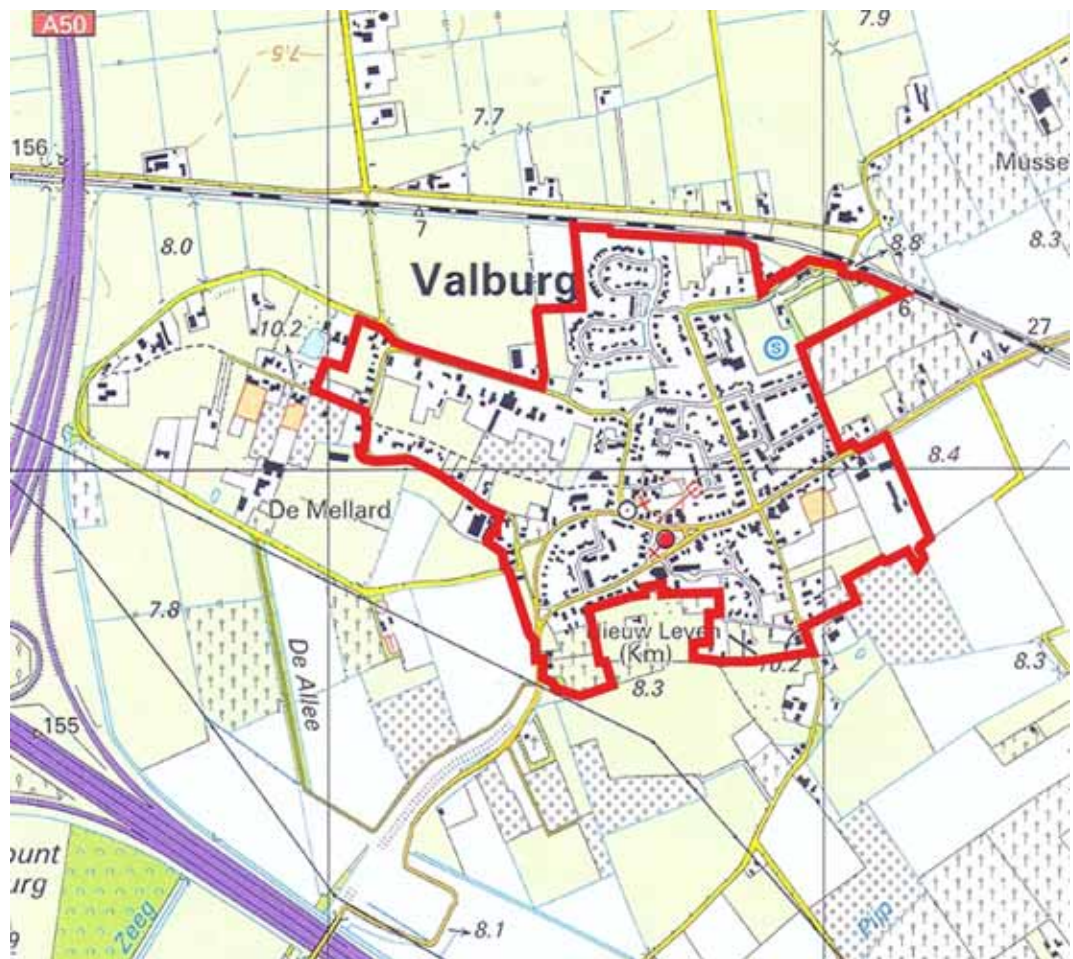
- *Uniforme planologische regeling*  
Thans zijn diverse (gedateerde) bestemmings-, herzienings-, uitwerkingsplannen en artikel 19 Wet op de Ruimtelijk Ordening (WRO, oud) procedures binnen de gemeente van kracht. Tijdens het evalueren van deze lappendeken aan vigerende planologische regelingen is gebleken dat er door verschillende factoren onvoldoende onderlinge afstemming is tussen deze plannen. De bouw- en gebruiksmogelijkheden zijn niet altijd goed op elkaar afgestemd binnen de diverse vigerende bestemmingsplannen. Het gevolg is dan ook dat het lastig is om inzicht en overzicht te hebben en te houden over de diverse planologische regelingen. Dit geldt zowel voor de burgers als voor degenen die in hun dagelijks werk geconfronteerd worden (o.a. de plantoetsers) met de bestemmingsplannen. Derhalve is besloten om de lappendeken aan vigerende plannen te vervangen door een nieuwe standaardopzet in verbeelding en regels, zodat de toegankelijkheid en rechtszekerheid wordt vergroot.
- *De gelijkschakeling n.a.v. de gemeentelijke herindeling.*  
Sinds 1 januari 2001 zijn de gemeenten Elst, Heteren en Valburg samengevoegd tot één gemeente Overbetuwe. Voor die tijd werden de planologische regelingen door de zelfstandig opererende gemeentebesturen begeleid en vastgesteld. De planologische regelingen verschillen qua aanpak en opzet. Doel van het standaardiseringsproces is onder andere, het wegnemen van deze – niet langer te motiveren – onderlinge verschillen. Hiermee wordt een mogelijke aantasting van de rechtszekerheid en de rechtsgelijkheid van burgers voorkomen.
- *Actualisering feitelijke situatie*  
De bestaande situatie is niet altijd in overeenstemming met het huidige kaartbeeld en of het toegestane gebruik conform de planologische regeling. Het één en ander nader op elkaar afstemmen is dan ook gewenst. Ongewenste ontwikkelingen, zoals b.v. illegale bouwwerken, gronden die onttrokken zijn aan het openbare domein, die in de loop der jaren hebben plaatsgevonden komen dan in beeld. Het actualiseren is dan ook noodzakelijk voor de naleving en handhaving nu en in de toekomst. Er wordt met een schone lei opnieuw begonnen.
- *Nieuwe Wet ruimtelijke ordening*  
Naast het bezwaar tegen het grote aantal plannen en hun onderlinge verschillen is ook de nieuwe Wet ruimtelijke ordening een argument voor aanpassing van de plannen. Een van de belangrijkste effecten van de nieuwe wet is het stellen van harde eisen aan het actueel zijn (en blijven) van een bestemmingsplan. In deze wet is de verplichting opgenomen dat een bestemmingsplan na 10 jaar opnieuw (gewijzigd) dient te worden vastgesteld. Naast stimuleringsmaatregelen, zoals het verkorten van de procedure, omvat het wetsontwerp ook sancties met betrekking tot het overtreden van de 10 jaren- termijn; het niet voldoen aan de actualiseringsverplichting leidt ertoe dat burgemeester en wethouders geen leges kunnen heffen over vergunningaanvragen die betrekking hebben op het betreffende bestemmingsplan.
- *Informatieverstrekking en uitwisseling nu en in de toekomst.*  
Bij de op te stellen bestemmingsplannen wordt het ruimtelijke regime digitaal

verwerkt, zodat er al duidelijk wordt geanticipeerd op de digitale uitwisseling en informatieverstrekking. Het bestemmingsplan wordt digitaal opgezet conform het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening (IMRO): een classificatie voor digitaal aanleveren van gegevens over ruimtelijke objecten in het veld van de Ruimtelijke Ordening.

- *Herziening Woningwet/ afstemming Welstandsnota.*  
Voor het bestemmingsplan is het belangrijkste gevolg van de herziening van de Woningwet gelegen in het verruimen van de regeling van bouwvergunningvrije bouwwerken en het vervallen van de meldingsplichtige bouwwerken. Dit heeft consequenties voor verbeelding en regels. Ook de nadere afstemming met de recent opgestelde Welstandsnota vormt een doelstelling.

## 1.2 Plangebied

Het plangebied voor de kern Valburg is globaal begrensd door de spoorlijn Elst-Tiel in het noorden. De oostgrens van het plangebied is gelegen op de overgang van de dorps bebouwing naar het buitengebied langs de Kasteelstraat. De zuidelijke grens is getrokken om de kavels op rand van bebouwing en buitengebied en volgt voor een deel de grens van de toekomstige nieuwbouwwijk Molenzicht. De westgrens volgt globaal de Julianastraat en Broekstraat en gaat langs de wijk De Weemen naar het spoor. Een aantal (agrarische) (bouw)percelen in en aan de rand van het dorp – Julianastraat, Reethsestraat, Tielsestraat en Broekstraat – zijn daarentegen buiten het plangebied gelaten, zie onderstaande kaart.



Figuur grens plangebied



### 1.3 Aanpak

In voorbereiding op de voorliggende bestemmingsplanherziening is in februari 2006 in een notitie een voorstel gedaan voor een standaardregeling voor de regels en verbeelding om te komen tot een integrale, gebiedsgerichte herziening van de verouderde bestemmingsplannen in de stedelijke gebieden van de gemeente Overbetuwe. Op basis van ruimtelijke samenhang is een indeling van nieuwe plangebieden tot stand gekomen waarvoor nieuwe bestemmingsplannen ontwikkeld zullen gaan worden. Het streven is, dat de te ontwikkelen bestemmingsplannen qua systematiek (opzet regels, opbouw toelichting, verbeelding) op elkaar worden afgestemd (standaardisering). Vanzelfsprekend dient daarbij rekening te worden gehouden met bestaande beleidskaders en vigerende bestemmingsplanregelingen. De dorpen Slijk-Ewijk en Valburg vormen de volgende stap na het pilot project Randwijk van deze omvangrijke actualisatieslag.

Het voorliggende bestemmingsplan heeft primair een beheersfunctie. Dat wil zeggen, dat het vastleggen en behouden van de bestaande ruimtelijke, functionele en verkeerskundige situatie voorop staat. Nieuwe ontwikkelingen beperken zich tot het bieden van uitbreidingsmogelijkheden van de bestaande bebouwing. Functieveranderingen zijn beperkt mogelijk en slechts onder strikte voorwaarden toegestaan.

Uitgangspunt van het actualiseringsproces, is te komen tot een grote mate van uniformiteit in verbeelding en regels, waardoor de rechtszekerheid en toetsbaarheid van de bestemmingsplannen binnen de gemeente Overbetuwe worden vergroot. De verbeelding, de opzet en inhoud van de regels én de opzet van de toelichting van Randwijk fungeert als standaardregeling voor dit bestemmingsplan.

### 1.4 Vigerende bestemmingsplannen

De juridisch-planologische basis voor het plangebied wordt gevormd door een aantal grotere en kleinere bestemmings- en herzieningsplannen en/of delen van bestemmingsplannen. De plangrens van de vigerende plannen komt namelijk niet volledig overeen met de plangrens in het voorliggende bestemmingsplan. Gronden die ten tijde van het vorige bestemmingsplan tot het buitengebied werden gerekend worden nu tot de bebouwde kom gerekend en vice versa, met name aan de zuid- en oostrand. Voor het plangebied vigeren de volgende (delen van) plannen en worden door het voorliggende bestemmingsplan (deels) vervangen:

| <b>plannaam</b>                             | <b>vastgesteld</b> | <b>goedgekeurd</b> |
|---------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Dorp Valburg 1980                           | 29 april 1981      | 13 juli 1982       |
| Herziening 1982                             | 01 maart 1983      | 10 februari 1984   |
| Partiële herziening, Dorpsplein Valburg     | 03 mei 1983        | 10 mei 1984        |
| Herziening Neven 't Hoog 1983               | 05 april 1983      | 10 september 1984  |
| Herziening Burgemeester van Lyndenpark 1984 | 19 juni 1984       | 22 april 1985      |
| Valburg Broekstraat 26 - 1984               | 04 december 1984   | 13 mei 1985        |
| Herziening 1985                             | 24 juni 1986       | 17 oktober 1986    |
| Herziening Broekstraat 1985                 | 06 mei 1986        | 12 december 1986   |
| Uitwerking Molenzicht                       | 27 juni 1987       | 11 september 1987  |
| Herziening Kerkepad 1986                    | 23 juni 1987       | 23 september 1987  |
| Herziening 1987                             | 28 januari 1988    | 18 april 1988      |
| Herziening Stationsstraat 1988              | 20 december 1988   | 17 februari 1989   |
| Uitwerking Molenzicht 1989                  | 24 maart 1989      | 24 januari 1990    |
| Kerkstraat 1989                             | 05 juni 1990       | 01 augustus 1989   |
| Broekstraat 34 - 1990                       | 07 mei 1991        | 09 augustus 1991   |
| Herziening Stationsstraat 1990              | 04 juni 1991       | 20 augustus 1991   |

|                                             |                   |                   |
|---------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Burgemeester van Lyndenpark 1991            | 12 mei 1992       | 03 augustus 1992  |
| Herziening Julianastraat 3 - 1992           | 23 juni 1992      | 21 augustus 1992  |
| Hartogstraat 1992                           | 23 juni 1992      | 21 augustus 1992  |
| Herziening Tielsestraat 77 - 1993           | 24 augustus 1993  | 25 november 1993  |
| Herziening Tielsestraat 55 - 1993           | 07 december 1993  | 10 maart 1994     |
| Herziening Reethsestraat 1 - 1993           | 24 mei 1994       | 09 september 1994 |
| Herziening Stationstraat 39 - 41 1994       | 27 mei 1994       | 27 september 1994 |
| Herziening Reethsestraat 11 - 1994          | 28 juni 1994      | 10 oktober 1994   |
| Herziening Reethsestraat 13 - 1995          | 11 april 1995     | 29 juni 1995      |
| Herziening Tielsestraat 51 1994             | 17 februari 1995  | 13 juli 1995      |
| Herziening Julianastraat 9 - 1995           | 26 september 1995 | 09 januari 1996   |
| Herziening Molenstraat 1995                 | 21 november 1995  | 22 februari 1996  |
| Molenhoekplein                              | 27 oktober 1995   | 11 maart 1996     |
| De Weemen 1995                              | 24 oktober 1995   | 07 mei 1996       |
| Buitengebied, herziening Julianastraat 1995 | 21 november 1995  | 27 juni 1996      |
| Herziening omgeving Hartogstraat            | 24 oktober 1996   | 06 december 1996  |
| Broekstraat 32 - 1996                       | 03 september 1996 | 06 december 1996  |
| Herziening sirene-posten                    | 12 april 1996     | 28 januari 1996   |
| Herziening Julianastraat 1997               | 06 januari 1998   | 28 april 1998     |
| Buitengebied Valburg 1998                   | 17 november 1998  | 29 juni 1999      |
| Wijziging de Weemen 1 - 1999                | 01 juni 1999      | 15 juli 1999      |
| Herziening Julianastraat 11 - 2000          | 07 november 2000  | 12 april 2001     |
| Herziening St. Jacobusschool 2000           | 27 november 2001  | 04 februari 2002  |
| Wijziging 2003-01 (St. Jacobusschool)       | 08 juli 2003      | 24 juli 2003      |
| Molenhoekplein 2004                         | 21 december 2004  | 17 maart 2005     |

## 1.5 Leeswijzer

Om te komen tot een planologische opzet die zoveel mogelijk recht doet aan de specifieke karakteristiek van het plangebied, rekening houdend met bestaande rechten, flexibiliteit biedt voor de gebruikers/bewoners van het gebied en tevens aansluit bij de uitgangspunten van rechtszekerheid, uniformiteit en toegankelijkheid, is aan het daadwerkelijke opstellen van het bestemmingsplan een zorgvuldig traject vooraf gegaan.

In eerste instantie heeft een inventarisatie en bestudering plaatsgevonden van de vigerende bestemmingsplannen. Daarna is aan de hand van bronnenonderzoek nagegaan welke functies binnen de respectievelijke deelplannen aanwezig zijn. Met deze achtergrondinformatie is vervolgens gekeken in hoeverre informatie en praktijk overeenkomen. De veldinventarisatie, in combinatie met een beleidsinventarisatie en literatuurstudie, vormen de basis voor deze toelichting. De voorliggende toelichting is als volgt opgebouwd:

- *inleiding*  
Voorgaande beschrijving van de ligging van het plangebied en de vigerende bestemmingsplanregelingen, een motivering van het bestemmingsplan en een beschrijving van de opbouw en het karakter van het nieuwe bestemmingsplan;
- *beleidskaders*  
Een samenvatting van de relevante beleidskaders op landelijk, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau ten aanzien van voorliggend bestemmingsplan;
- *milieu- en omgevingsaspecten*  
In dit hoofdstuk komt in de eerste paragraaf een aantal milieuaspecten – geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid (in verband met LPG), bodem en bedrijfshinder – aan de orde. Vervolgens wordt nader ingegaan op de waterhuishouding en het verleden in de zin van archeologie en cultuurhistorie. Tot slot wordt aandacht besteed aan kabels en leidingen. De voorgenoemde aspecten kunnen namelijk leiden tot beperkingen voor de bouw- en gebruiksmogelijkheden;

- *planbeschrijving*  
De ontstaansgeschiedenis van het plangebied wordt kort toegelicht en vervolgens volgt de ruimtelijke beschrijving van het huidige plangebied. In afzonderlijke paragrafen zijn de opzet van de bestemmingsplanregeling en de afwijkingen met de vigerende regeling uiteengezet;
- *beschrijving van de bestemmingen*  
Een toelichting op de opzet en inhoud van de regels en de verbeelding;
- *financiële toelichting*  
Een financieel-economische toelichting bij het voorliggende bestemmingsplan;
- *overleg en inspraak*  
Verslag van het overleg met betrokken en belanghebbende instanties in het kader van artikel 10 Bro en de inspraak.



## **2 Beleidskaders**

### **2.1 Algemeen**

Het voorliggende bestemmingsplan heeft primair een beheersmatig karakter. Aangezien de beleidskaders met name gericht zijn op het sturen van ontwikkelingsgerichte ruimtelijke plannen zijn de samenvattingen van de hogere overheidsinstanties beperkt tot een inleiding en relevante beleidslijnen gericht op bestaande en te behouden bebouwde gebieden.

### **2.2 Rijksbeleid**

#### **2.2.1 Nota Ruimte**

De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen. De nota dient ruimtelijk bij te dragen aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. In de Nota Ruimte is het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn. De Nota Ruimte vervangt de ruimtelijk relevante rijksnota's c.q. de planologische kernbeslissingen (PKB's), behorend bij de Vierde nota over de ruimtelijke ordening Extra (en de Actualisering daarvan in de Vinac) en het Structuurschema Groene Ruimte.

In de Nota Ruimte zijn alleen uitspraken opgenomen die een specifiek nationaal ruimtelijk belang dienen of die zorgen voor een gegarandeerde basiskwaliteit voor alle bewoners van Nederland. Rode contouren komen daarom in de nota niet meer voor; een goede waarborging en ontwikkeling van de kwaliteit van specifieke natuurgebieden en landschappen wel.

Provincies en gemeenten zijn verantwoordelijk voor een voldoende en tijdige beschikbaarheid van ruimte voor wonen en werken en de daarbij behorende voorzieningen, groen, water, recreatie, sport en infrastructuur. Het aanbod van ruimte dient ook kwalitatief aan te sluiten bij de vraag.

De belangrijkste beleidslijnen voor beheersmatige bestemmingsplannen van bestaande woongebieden zijn:

- het bestemmingsplan dient een toetsingskader te vormen die minimaal een generiek geldende basiskwaliteit waarborgt als ondergrens voor alle ruimtelijke plannen, dit zijn inhoudelijke, procesmatige en/of wettelijke eisen – b.v. de watertoets en diverse milieuaspecten;
- de optimale benutting van het bestaand bebouwd gebied, de revitaliserings-, herstructurerings- en transformatieopgave in bestaand bebouwd gebied moet in beleid en uitvoering krachtig ter hand worden genomen;
- bij herinrichting van bestaand bebouwd gebied dienen nadelige effecten op kwantiteit en kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater te worden voorkomen, verminderen of te compenseren.

#### **2.2.2 Waterbeleid van de 21e eeuw**

De kern van het Waterbeleid 21<sup>e</sup> eeuw is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. Het water de ruimte geven betekent dat in het landschap en in de stad ruimte gemaakt wordt om water op te slaan. Daarmee worden problemen in andere, lager gelegen gebieden voorkomen.

Het Waterbeleid 21<sup>e</sup> eeuw breekt met de traditie van zoveel mogelijk pompen en zo snel mogelijk lozen. De waterbeheerders hebben samen gekozen voor een drietrapsstrategie, die uitgaat van het principe dat een overvloed aan water wordt opgevangen waar deze ontstaat. Dat betekent dat het water niet meer zo snel mogelijk afgevoerd wordt, maar dat het water zolang mogelijk wordt vastgehouden onder andere in de bodem. Is vasthouden niet meer mogelijk, dan bergen de waterbeheerders het in gebieden die daarvoor zijn uitgekozen. Door het water zo lang mogelijk vast te houden wordt tevens verdroging voorkomen. De strategie vasthouden, bergen, afvoeren betekent ook dat het water meer dan nu de kans krijgt om langzaam in de grond te zakken. Zo bestrijden we het watertekort. Pas als het niet anders kan, wordt het water afgevoerd.

In het kader van het actualiseren van bestemmingsplannen betekent dit dat het aanbeveling verdient om ook in het bestaand stedelijk gebied ruimte te reserveren voor waterberging; bijvoorbeeld door deze mogelijkheid toe te voegen aan een bestemming groen(voorzieningen).

## 2.3 Provinciaal beleid

### 2.3.1 Streekplan 2005

De provincie beschrijft in haar streekplan de ruimtelijke kenmerken en kwaliteiten van Gelderland in nationaal perspectief en van de samenstellende regio's. De provincie onderkent in haar plan de landschappelijke diversiteit en de regionale verscheidenheid, die hebben geleid tot een structureel verschillende, ruimtelijke opbouw. Het streekplan geeft – in provinciaal perspectief – op hoofdlijnen aan waar welke ontwikkelingen gewenst zijn. De ruimtelijke kenmerken en kwaliteiten spelen daarbij een bepalende rol. Daarbij zijn kwetsbare kwaliteiten aan de orde, die bescherming behoeven of een specifieke ontwikkeling, maar het gaat ook om het geleiden van hoogdynamische ontwikkelingen om de kansen op maatschappelijke meerwaarde te vergroten en nieuwe kwaliteiten toe te voegen.

De provincie hanteert voor het ruimtelijke beleid in dit streekplan de volgende uitgangspunten:

- *regionale inzet:*  
ontwikkelingsgerichtheid en afstemming op regionale schaal staan hierbij centraal. Het Regionaal Structuurplan vormt als het ware grotendeels de uitwerking van het provinciale beleid op regionaal niveau;
- *versterking ruimtelijke kwaliteit:*  
ruimtelijke kwaliteit werkt op alle schaalniveaus door en heeft betrekking op de betekenissen die aan de kenmerken van de ruimte kunnen worden ontleend. Die betekenis kan worden uitgedrukt in de gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde. Ruimtelijke plannen moeten dan ook een minimale basiskwaliteit hebben, zoals bedoeld in de Nota Ruimte, en vastligt in diverse wetten, regelgeving en beleid.

In het kader van het voorliggende beheersmatige bestemmingsplan heeft het ontwikkelingsgerichte streekplan weinig invloed op het plangebied. Valburg maakt op de provinciale beleidskaart ruimtelijke structuur onderdeel uit van het 'multifunctioneel gebied', hetgeen het grootste deel van de provincie beslaat. Dit gebied omvat de steden, dorpen, buurtschappen buiten de provinciale ruimtelijke hoofdstructuur (het Groen Blauw Raamwerk en het Rode Raamwerk). In het provinciale beleid is op deze gebieden geen expliciete provinciale sturing gericht. De omgeving van Valburg behoort tot het 'waardevol landschap Hollanderbroek' als onderdeel van het 'multifunctioneel gebied'. Het ruimtelijk beleid voor waardevolle landschappen is: behouden en versterken van de landschappelijke kernkwaliteiten.

## **2.4 Regionaal beleid**

### **2.4.1 Regionaal structuurplan**

In het regionale structuurplan, vastgelegd in het Regionaal Plan 2005 - 2020, legt de stadsregio Arnhem – Nijmegen de gemeenschappelijke beleidsambities vast voor de ontwikkeling van de regio, waar de gemeente Overbetuwe in zijn geheel toebehoort. Het plan is richtinggevend voor het handelen van de vaststellende overheden in de betrokken gemeenten en kenmerkt zich door een uitvoeringsgerichte aanpak: ontwikkelingsplanologie. Voor bijbehorend kaartmateriaal wordt verwezen naar het Regionaal Plan.

Het Regionaal Plan bestaat uit drie delen; in deel A is de visie op hoofdlijnen geschetst. In deel B zijn voor vier grote ontwikkelingsthema's de beleidsvoornemens en strategische projecten geformuleerd en in deel C zijn per sector beleidsuitspraken gedaan. De beleidsuitspraken in deel C vormen het toetsingskader en moeten worden gezien in samenhang met de visie (deel A) en het plan (deel B).

Het regionaal structuurplan is nog meer dan het streekplan een ontwikkelingsgericht beleidskader, op beheersmatige bestemmingsplannen heeft het beleid weinig invloed. Voor Valburg is één van de tien prioriteiten, gesteld in de visie op hoofdlijnen, wel van belang: 'ontwikkeling van de eigenheid en identiteit van dorpen'. De stadsregio wil experimenten voor kwaliteitsontwikkeling van dorpen stimuleren. Binnen dorpen moeten mogelijkheden gecreëerd worden om voor herinrichting van bestaande gebouwen, nieuwe functies toe te staan en kwalitatieve woningbouw te genereren om de identiteit van de dorpen te versterken vanuit een duurzaam toekomstperspectief. Deze beleidslijn past in beperkte mate binnen een conserverend bestemmingsplan.

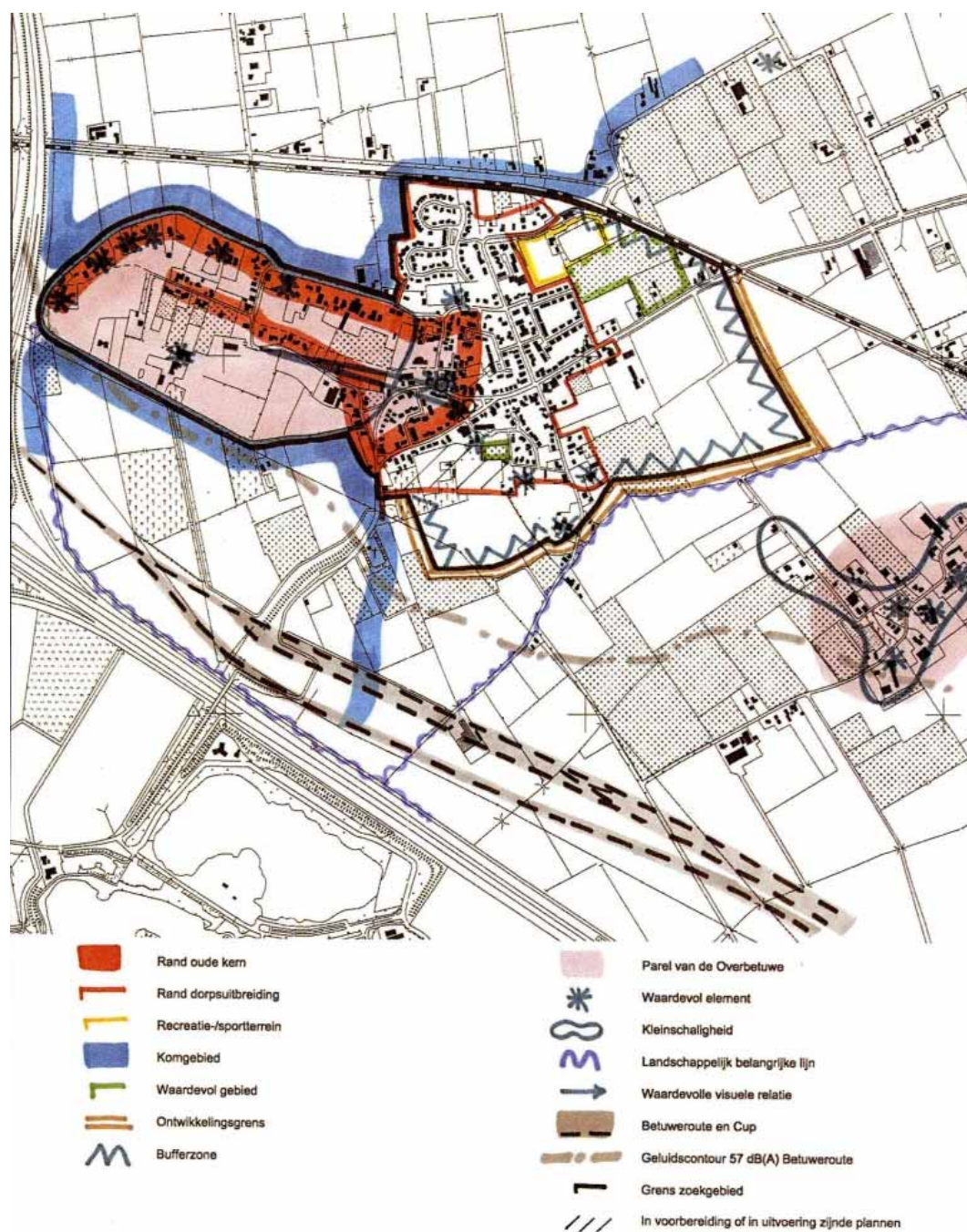
In deel B wordt het behoud van ruimtelijke kwaliteit van de dorpen – variatie en identiteit – benadrukt. In het Regionaal Plan is een dorpentypologie opgenomen teneinde het behoud van ruimtelijke kwaliteit te waarborgen. Valburg wordt getypeerd als een rond oeverwalddorp en dat is gebaseerd op de vorm, ligging, ontwikkeling en sociaal-economische functie. De dorpentypologie is niet alleen een ontwikkelingsstrategie, maar geeft ook de waardevolle, te behouden regionale verscheidenheid weer. Dit bestemmingsplan draagt hieraan bij door de bestaande situatie vast te leggen. De komende jaren wil de stadsregio een aantal praktijkexperimenten uitvoeren voor de ruimtelijke ontwikkeling van een aantal karakteristieke dorpen. Valburg is een van de drie dorpen die daarvoor is uitgekozen samen met Laag-Soeren en Overasselt.

## **2.5 Gemeentelijk beleid**

### **2.5.1 Ruimtelijk beleid**

De gemeente Overbetuwe heeft in 2004 haar algemene en gebiedspecifieke ruimtelijke beleid vastgelegd in de 'Kadernota Visie op Ruimte'. De nota biedt een landschappelijk en stedenbouwkundig kader, rekeninghoudend met de beperkingen van gebieden voor verschillende vormen van grondgebruik. Op basis van de nota kan aan de hand van criteria worden afgewogen of ruimtelijke ontwikkelingen toelaatbaar zijn.

In de kadernota zijn twee essentiële ruimtelijke uitgangspunten geformuleerd. 'Inbreiding gaat voor uitbreiding' en 'behoud contrast landelijkheid en stedelijkheid'. Beide uitgangspunten hebben geen tot weinig betrekking op het voorliggende conserverende bestemmingsplan.



*Uitwerking landschappelijk kader Valburg uit de Kadernota*



Als belangrijk onderdeel van het landschappelijk kader worden in de kadernota 'Parels van de Overbetuwe' onderscheiden. Dit zijn gebieden of elementen met een sterk eigen karakter, die vaak nog steeds verbonden zijn aan de ondergrond en het historische landschap. De donk van Valburg is zo'n 'Parel van de Overbetuwe' met een sterke eigen identiteit. Een groot deel van deze donk valt in het plangebied. Een donk is een rivierduin die boven een klei- of veenlaag uitsteekt. Rivierduinen ontstaan door zandafzetting door rivieren. Dit zand gaat, wanneer het droog is en waait, stuiven. Dit opgewaaide zand vormt de rivierduin. Het oude gedeelte van Valburg ligt op die rivierduin (of donk in dit geval) en is aan drie kanten omgeven door het open komgebied. Het hoogteverschil tussen donk en de lagere gronden is duidelijk zichtbaar. Rondom de donk ligt een weg, waaraan de verspreid liggende boerderijen en woningen staan. De donk is door de erfbeplanting, de woningen en tuinen kleinschalig en intiem geworden en heeft een rustieke sfeer. De besloten donk contrasteert op deze manier met het rondom liggende open agrarische gebied van de komgronden. Zowel de donk zelf als de landschappelijke ligging van het geheel binnen het komgebied is zeer waardevol. Voorts worden de landschappelijk waardevolle elementen aangeduid zoals de molen en andere monumenten. Er bestaat een waardevolle visuele relatie vanaf de donk met de kerktorens. Gezien de specifieke kwaliteiten van de donk is hiermee in de begrenzing van de zone bijgebouwen rekening gehouden en vormt daarmee een van de uitzonderingen op de basisregels, zie daarvoor ook paragraaf 4.3.3.

De latere dorpsuitbreidingen liggen min of meer los van de oude kern aan de oostkant en worden ontsloten door de Stationsstraat en de Reethsestraat. Aan de oostkant gaat de de parel van donk en kom over in oeverwal. Dit verklaart, vanwege de hogere ligging dan de komgronden, waarom latere uitbreidingen zich vooral aan de oostkant hebben voorgedaan. Deze ontwikkelingsrichting wordt doorgezet met de nieuwbouwwijk Molenzicht en dient ter bescherming en vrijwaring van ontwikkelingen aan de westkant waar de donk is gesitueerd. Hierop voortbordurend zijn zoekgebieden met ontwikkelingsgrenzen opgenomen die verder ook rekening houden met de geluidscontouren van de Betuweroute en een ruime, open zone richting Eimeren en Lijnden. Voor de invulling van deze zoekgebieden is vooral woningbouw voorzien. Langs de ontwikkelingsgrenzen en het bestaande sportterrein zijn bufferzones aangegeven, die ertoe moeten leiden dat bij toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen een goede landschappelijke inpassing kan worden gerealiseerd.

## **2.5.2 Volkshuisvestingsbeleid**

De gemeente Overbetuwe heeft haar volkshuisvestingsbeleid vastgelegd in de 'Woonvisie 2004-2010; Wonen van Andelst tot Zetten'. De belangrijkste beleidsopgave voor een beheersmatig bestemmingsplan vormt het scheppen van voldoende flexibiliteit in juridische regeling zonder de rechtszekerheid aan te tasten, zodat bestaande woningen waar gewenst aangepast kunnen worden aan veranderende behoefte van de (nieuwe) gebruiker. Op deze wijze kan worden bijgedragen aan de centrale doelstelling van het woonbeleid om binnen de gemeente Overbetuwe te streven naar een gedifferentieerd, levensloopbestendig en een kwalitatief goed en betaalbaar woningaanbod.

## **2.5.3 Monumenten- en archeologiebeleid**

De gemeente Overbetuwe kent een gemeentelijke monumenten verordening. Op basis van dit besluit zijn binnen het plangebied een zevental gemeentelijke monumenten aangewezen en worden middels deze verordening beschermd wegens hun schoonheid, betekenis voor de wetenschap of cultuurhistorische waarde. Het is zonder vergunning verboden een gemeentelijk monument af te breken, te verstoren, te verplaatsen of in enig opzicht te wijzigen. De gemeentelijke monumenten zijn: een drietal panden gelegen aan de Broekstraat, op nummer 9 de voormalige herenboerderij "Wilhelminahuis", op nummer 30 een krukboerderij en op nummer 34 een T-boerderij en bijbehorende schuur (nu woning), twee hallenhuizen aan de Molenstraat 1 en Julianastraat 1, een boerderij met hoge gevels aan de Kerkstraat 6 en de R.K. kerk aan de Kerkstraat 18. Deze monumenten hebben een aanduiding 'gemeentelijk monument'.

Naast de gebouwen en elementen met de gemeentelijke monumentenstatus zijn er nog andere panden met historisch-bouwkundige waarden die vanwege hun schoonheid, architectuur of uniciteit een nadere afweging in bijvoorbeeld de regeling met betrekking tot de zone bijgebouwen rechtvaardigen. In het kader van het monumenten inventarisatie project worden dit MIP-panden of beeldbepalende panden genoemd. In Valburg betreft het de volgende elementen: de dubbele woonhuizen aan de Tielsestraat 41/43 en 9/11, op nummer 68 een woonhuis, op nummer 100 een T-boerderij en bijbehorende schuur, op nummer 51 de voormalige meesterswoning en schooltje (nu woonhuis) en op Tielsestraat nummer 15 een woonhuis. Aan de Stationsstraat drie (voormalige) boerderijen met een mansarde kap op de nummers 37, 23 en 21. Aan de Kerkstraat 12 het voormalige schoolgebouw nu verenigingsgebouw van de N.H. kerk uit 1939 en de begraafplaats aan het Kerkplein 6 bij de kerk. Aan de Julianastraat de (voormalige) boerderijen op de nummers 26, 11 (kruk of L-boerderij) en 4. Aan de Dorpstraat 7 de pastorie en op nummer 3 een voormalige boerderij (nu schuur). Aan de Broekstraat een T-boerderij op nummer 28 en op nummer 7 een transformatorhuisje.

Het plangebied herbergt een viertal rijksmonumenten, het betreft de Nederlands Hervormde Kerk gelegen aan het Kerkplein 6 en de daarbij horende toren, een boerderij aan de Kerkstraat 32 en de verplaatste standerdmolen Nieuw Leven aan de Molenstraat 5a. Rijksmonumenten zijn monumenten die op grond van de Monumentenwet 1988 zijn beschermd. Het gaat om objecten of terreinen (archeologie) die ouder zijn dan vijftig jaar en die van algemeen belang zijn vanwege hun schoonheid, hun betekenis voor de wetenschap of hun cultuurhistorische waarden (artikel 1 van de Monumentenwet 1988). Ook hiervoor geldt dat het zonder vergunning verboden is een rijksmonument af te breken, te verstoren, te verplaatsen of in enig opzicht te wijzigen. De genoemde gebouwen hebben een aanduiding 'rijksmonument', hetgeen een beperking van de bebouwingsregels inhoud conform de vereisten van de gemeentelijke monumentenverordening Hoofdstuk 3.

In het plangebied zijn geen gemeentelijke archeologische monumenten bekend. Voor potentiële archeologische waarden en cultuurhistorie wordt verwezen naar paragraaf 3.3 Archeologie en cultuurhistorie.

#### **2.5.4 Verkeersbeleid**

De gemeente Overbetuwe heeft in december 2004 het 'Gemeentelijke Mobiliteitsplan 2003-2013' (GMO) vastgesteld. Het GMO is een integraal mobiliteitsplan voor de gehele gemeente, gericht op de verbetering van de bereikbaarheid, verkeersveiligheid en leefbaarheid. Het plan dient de komende jaren de kapstok te zijn van het gemeentelijke verkeers- en vervoersbeleid en dient een samenhangend pakket van maatregelen te bevatten, die zorg dragen voor een doelmatige en veilige afwikkeling van de verkeersstromen op het Overbetuwse wegennet waarbij alle vormen van verkeershinder zoveel mogelijk worden beperkt.

Voor de erftoegangswegen binnen de bebouwde kom dienen de maatregelen uit het programma Duurzaam Veilig fase 2 te worden uitgevoerd. De zogenaamde 30 km/u gebieden dienen als zodanig te worden ingericht en de aansluitingen vanuit de 30 km/u gebieden op de gebiedsontsluitingswegen dienen door middel van uitritten vormgegeven te worden.

De betreffende herprofilering van de erftoegangswegen in het kader van de maatregelen Duurzaam Veilig passen binnen de bestemming 'verkeer – verblijf' in de regels. Het verkeers- en vervoersbeleid heeft derhalve geen gevolgen voor het voorliggende bestemmingsplan.

### **2.5.5 Milieubeleid**

De gemeente Overbetuwe heeft in mei 2004 het Milieubeleidsplan Overbetuwe 2005-2008 vastgesteld met een integrale visie op het milieubeleid. De puur sectorale benadering acht de gemeente niet afdoende om de milieudoelstellingen te halen. Alvorens aan alle milieuaspecten integraal aandacht te besteden zijn de speerpunten van het milieubeleid uitgeschreven naar hinderaspecten (geluid, veiligheid en luchtkwaliteit), belevingsaspecten (groen) en duurzaamheid (klimaat, duurzaam bouwen, bodem, natuur en landschap) als onderdeel van de leefbaarheid.

Het milieubeleidsplan zoekt kansen om de keuzes van andere beleidsterreinen dan milieu zo duurzaam mogelijk te laten uitvallen. Milieu is slechts één van de aspecten in de totale besluitvorming. Naast milieu spelen ook economische, ruimtelijke, sociale en financiële aspecten een rol. Milieu wil haar inbreng leveren op een realistische en constructieve wijze. Dat betekent dat de inzet per beleidsproces en –onderdeel op maat (projectmatig) wordt afgestemd.

Voor het voorliggende conserverende bestemmingsplan is met name het hoofdstuk Ruimtelijke ontwikkelingen en milieu van belang. De speerpunten op basis van de integrale milieuvisie hebben voor een belangrijk deel ruimtelijke consequenties op korte en lange termijn. Een duurzame ruimtelijke ontwikkeling richt zich op de geschiktheid van de ruimte om nu en in de toekomst maatschappelijk gewenste functies te kunnen vervullen. De uitgangspunten voor Ruimtelijke Ontwikkeling en Milieu van belang voor Valburg zijn; het handhaven van karakteristieke elementen, landschap en het karakter van de individuele dorpskernen; het tegengaan van de toename van stankhinder, geluidhinder en de luchtkwaliteit en het verhogen van de aandacht voor de kwaliteit van groen in de woonomgeving. Door middel van toepassing van de bestemming 'Groen – Dorpsgroen/ tuinen' wordt invulling gegeven aan de wens tot bescherming en handhaving van zowel karakteristieke elementen binnen de dorpsstructuur, als het karakter van de individuele dorpskern. Het voorkomen van stank- en geluidhinder van bedrijven voor de enkele bedrijven in de kern is afdoende geregeld via de milieuwetgeving binnen de wettelijke normen. Ten aanzien van het geluid van wegverkeer bestaan in het plangebied geen problemen zie paragraaf 3.1.1. De luchtkwaliteit in het plangebied is niet problematisch zie paragraaf 3.1.2. Het groen in de woonomgeving wordt indien van voldoende omvang bestemd als groen, en de kleine stroken langs wegen zijn opgenomen binnen de bestemming 'Verkeer en Verblijf'. Binnen deze bestemmingen is het mogelijk de gewenste kwaliteitsverhoging vorm te geven.

Naast de uitgangspunten zijn een aantal doelstellingen en actiepunten voor de periode 2005-2008 benoemd. Waaronder het structureel opnemen van wateraspecten in het bestemmingsplan, zie paragraaf 3.2 en alle nieuw te bouwen woningen en/of uitbreidingen dienen te voldoen aan het maatregelenpakket duurzaam bouwen.

### **2.5.6 Prostitutiebeleid**

De gemeente Overbetuwe heeft in 2002 de Beleidsnota Prostitutiebeleid 2002 vastgesteld, teneinde de vestiging en exploitatie van seksinrichtingen in de gemeente te reguleren. Als voortvloeisel van het verdwijnen van het bordeelverbod uit het Wetboek van Strafrecht. De gemeente heeft middels een Algemene Plaatselijke Verordening in beginsel de vestiging van seksinrichtingen uitgesloten, teneinde te voorkomen dat zonder afzonderlijke ruimtelijke afweging aan ieder verzoek meegewerkt dient te worden.

In de beleidsnota heeft de gemeente daarnaast zoekrichtingen en afwegingscriteria benoemd voor eventuele medewerking aan de vestiging van dergelijke inrichtingen. De gemeente geeft aan niet mee te werken aan bestemmingsplanherzieningen ten behoeve van seksinrichtingen in gebieden met (overwegend) woonbestemming. In de regels voor het plangebied worden de vestiging van seksinrichtingen derhalve verboden.

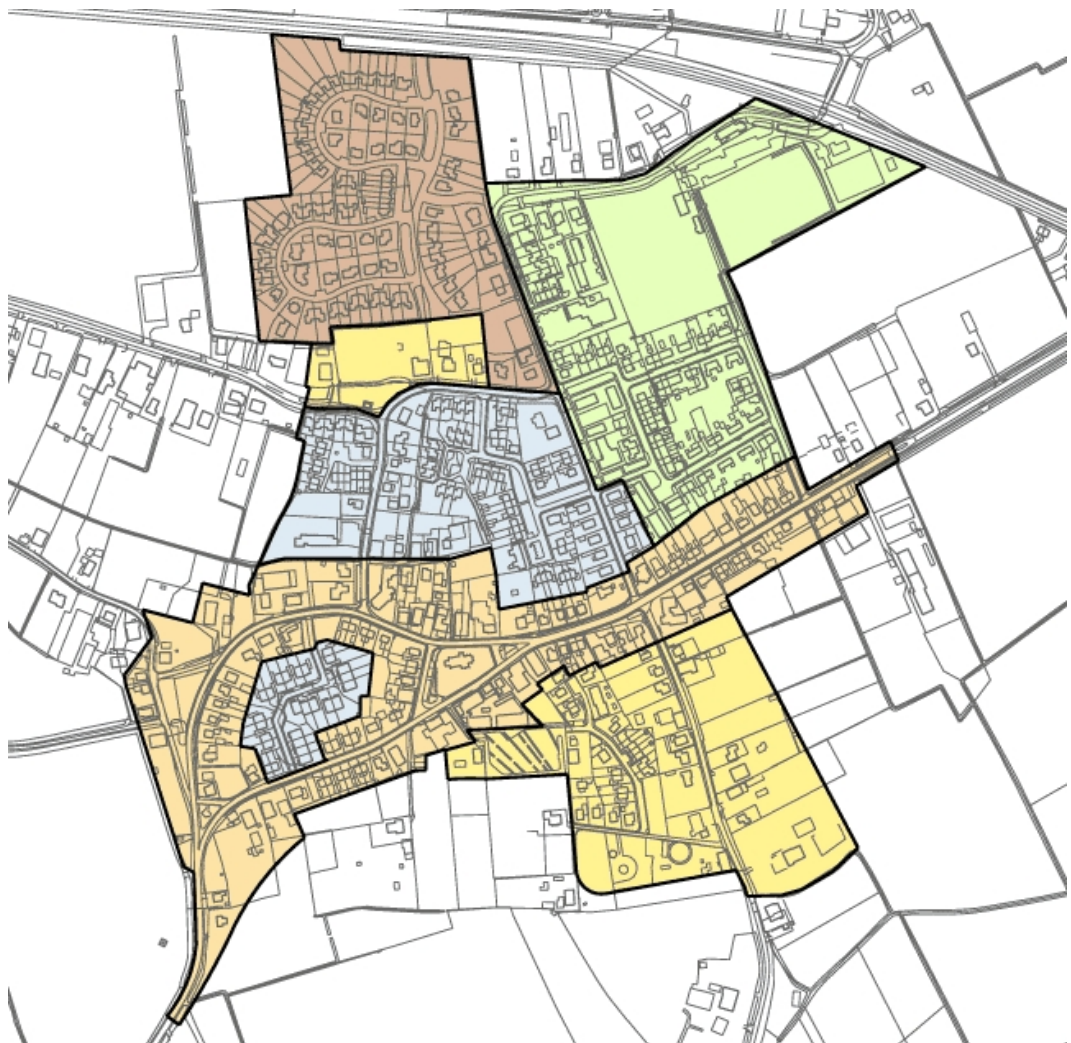
### **2.5.7 Welstandsnota**

In het kader van de nieuwe Woningwet heeft de gemeente Overbetuwe in maart 2004 de welstandsnota vastgesteld. Het voorliggende bestemmingsplan regelt onder meer de functie en het ruimtebeslag van bouwwerken voor zover dat nodig is voor een goede ruimtelijke ordening (artikel 10 Wet Ruimtelijke Ordening). Mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt kunnen niet door welstandscriteria worden tegengehouden. In het kader van de welstandsnota is vooral de relatie tussen het bestemmingsplan en de welstandscriteria van belang. Het bestemmingsplan regelt niets over de architectonische vormgeving van bouwwerken. In de welstandsnota zijn hiervoor de uitgangspunten, in de vorm van de welstandscriteria, geformuleerd.

Met het formuleren van het welstandsbeleid en de karakteristieken per gebied wordt richting gegeven aan het welstandsbeleid voor de hele gemeente. De criteria zijn een concrete uitwerking van het welstandsbeleid. De gemeente onderscheidt de volgende welstandscriteria:

- algemene en objectgerichte criteria uitgesplitst naar criteria voor architectonische kwaliteit, monumenten, reclame, zendinstallaties en antennemasten en sneltoetscriteria voor lichtvergunningplichtige bouwwerken (deze zijn niet gebiedsspecifiek maar gelden voor de hele gemeente);
- gebiedsgerichte criteria richten zich op de situering van het bouwplan, de vormgeving, de detaillering en het kleur- en materiaalgebruik. De criteria zijn onlosmakelijk verbonden met de gebiedsbeschrijvingen in de welstandsnota. De gemeente Overbetuwe is in 15 gebieden ingedeeld. Ieder gebied is beschreven en aan de hand daarvan zijn welstandscriteria opgesteld.

Voor de diverse welstandscriteria wordt verwezen naar de welstandsnota. Onderstaand is een uitsnede van de overzichtskaart van Valburg uit de welstandsnota opgenomen met de indeling naar typen gebieden ten behoeve van de gebiedsgerichte criteria. Voor het lichtbruine gebied gelden de gebiedsgerichte criteria 'Historische invalswegen', voor de twee gele gebieden gelden de gebiedsgerichte criteria 'Woonwijken vooroorlogs tot jaren '50', voor het groene deelgebied gelden de criteria 'Woonwijken wederopbouw', voor de twee blauwe gebieden de criteria 'Woonwijken zeventiger en tachtiger jaren' en voor het donkerbruine deelgebied de gebiedsgerichte criteria 'Woonwijken recente uitbreidingen'. In de welstandsnota valt een deel van het plangebied onder de criteria van het buitengebied, het betreft enkele percelen aan de noordzijde en de donk aan de westzijde. Voor deze gebieden gelden de criteria 'oeverwallen en stroomruggen'.



*Figuur welstandsnota, uitsnede Valburg*

Tot slot wordt gewezen op de 'bijzondere beoordeling' dat in de directe omgeving van monumenten rekening moet worden gehouden met de invloed van het bouwplan op het monument, het bouwplan moet harmoniëren met het monument. Concreet betekent dit dat het bouwplan geen groot contrast mag vormen met het monument en zo mogelijk kenmerken van het monument overneemt. Daarbij moet het bouwplan architectonische kwaliteit hebben en dus voldoen aan de criteria voor architectonische kwaliteit.



### 3 Milieu- en omgevingsaspecten

#### 3.1 Milieu

Onderstaand worden enkele relevante milieuaspecten kort belicht in zoverre zij een raakvlak hebben met de voorliggende beheersregeling. Zo wordt bijvoorbeeld het aspect ecologie niet belicht, omdat het geen gevolgen heeft voor de beheersregeling, er liggen immers geen delen van de EHS in het plangebied.

##### 3.1.1 Geluid

Overlast van geluid op geluidgevoelige functies dient te worden voorkomen. In het kader van een bestemmingsplan met een beheersmatig karakter zijn de mogelijkheden om geluidsoverlast te kunnen sturen beperkt. In de Wet geluidhinder wordt onderscheid gemaakt tussen verkeerslawaaï en industrielawaai.

###### 3.1.1.1 Verkeerslawaaï

Op basis van de Wet geluidhinder – artikel 74 Wgh, lid 1 onder a - hebben wegen binnen de bebouwde kom een akoestische onderzoekszone van 200 meter uit de as van de weg (wegen met één of twee rijstroken) en onder b, (buiten de bebouwde kom) een akoestische onderzoekszone van 250 meter; zie onderstaande kaart. Hetgeen betekent dat ten behoeve van de realisatie van een geluidsgevoelige objecten een akoestische onderzoeksverplichting geldt. Daar in het voorliggende bestemmingsplan geen nieuwe geluidsgevoelige objecten mogelijk worden gemaakt, maar wel uitbreidingen van geluidsgevoelige objecten, wordt volstaan met verwijzing naar hetgeen geregeld in het Bouwbesluit. In het Bouwbesluit wordt het wettelijk maximaal toegestane geluidsniveau in het geluidsgevoelige object geregeld.

De Tielsestraat en de Kerkstraat (N836) hebben een zone van 200 meter. De overige wegen in de kern behoren tot de 30 km/u-zone, hiervoor geldt geen akoestische onderzoeksverplichting.

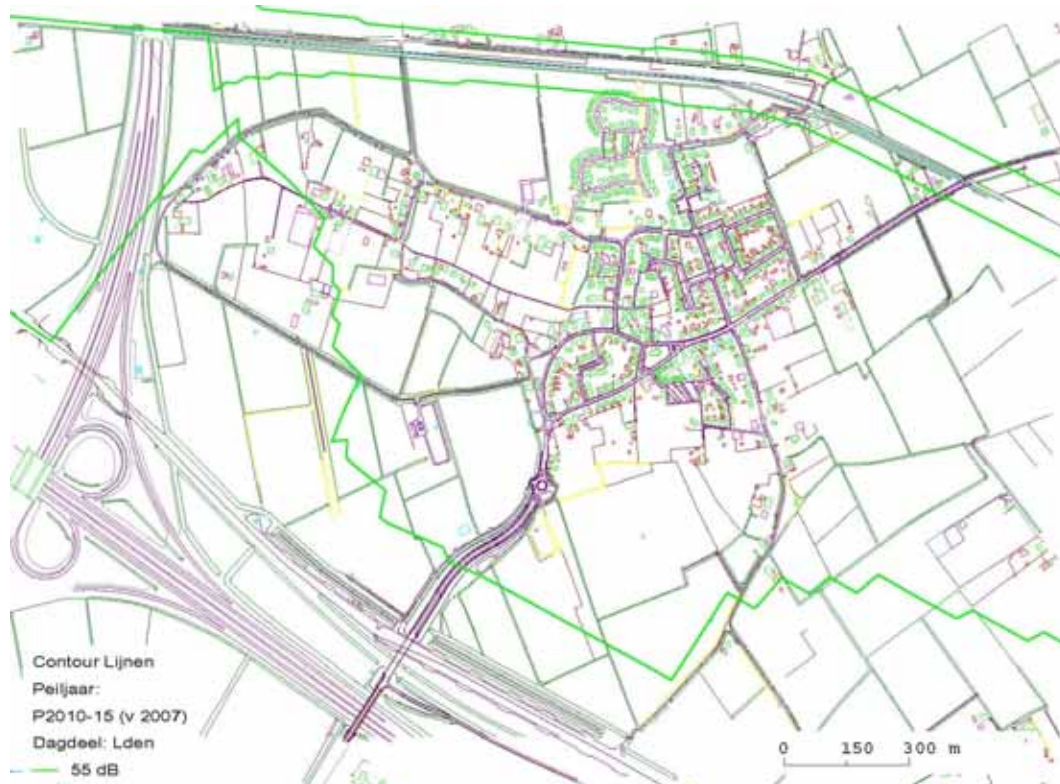


Geluidszones

###### 3.1.1.2 Railverkeerslawaaï



Het bestemmingsplan ligt tevens binnen de geluidszones van de Betuwespoorlijn (1000 meter uit de buitenste spoorstaaf) en de spoorlijn Tiel – Arnhem (100 meter). De contour op basis van de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 55 dB als gevolg van de Betuwespoorlijn kent geen overlap met het bestemmingsplan. De 55 dB contour als gevolg van de spoorlijn Tiel – Arnhem kent een beperkte overlap met het plangebied. Het bestemmingsplan laat echter geen nieuwe geluidsgevoelige functies toe, waardoor het bestemmingsplan voldoet aan de geluidregelgeving.



*Figuur 55 dB zone spoorlijnen*

### 3.1.1.3 Industrielawaai

In en om de kern van Valburg zijn enkele bedrijven en voorzieningen gelegen, welke in het bedrijfsproces geluid produceren. In de Staat van bedrijfsactiviteiten – opgenomen in de uitgave nr. 9 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (2006) – worden voor diverse milieuaspecten, zoals geluid, een indicatieve afstand tot geluidsgevoelige objecten gegeven. Dikwijls is echter de omvang en aard van het productieproces bepalend voor de daadwerkelijke hinderafstand. Derhalve is voor de bedrijven en voorzieningen in en om het plangebied het aspect geluid geregeld in de voorschriften van de milieuvergunning of zijn normen van toepassing op basis van een AmvB. Aangenomen wordt dat in de huidige situatie de geluidsnormen door de bedrijven en voorzieningen voor geluidsgevoelige objecten niet overschreden worden.

### **3.1.2 Luchtkwaliteit**

Tijdens het opstellen van dit bestemmingsplan was het Besluit Luchtkwaliteit 2005 in combinatie met de Meetregeling Luchtkwaliteit 2005, d.d. 5 augustus 2005 van toepassing. Dit betekende dat er rekening gehouden diende te worden met de grenswaarden en plandrempels zoals weergegeven in het Besluit Luchtkwaliteit 2005. Op 23 oktober 2006 is de Regeling Meet- en rekenvoorschrift bevoegdheden luchtkwaliteit in werking getreden. Inmiddels heeft de Eerste Kamer 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 de:

- 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 van de 'Wet milieubeheer' voorziet ondermeer in een gebiedsgerichte 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.

De gemeente Overbetuwe heeft in juli 2006 een Rapportage Luchtkwaliteit 2005 voor de hele gemeente opgesteld conform het Besluit Luchtkwaliteit 2001. In het jaar 2005 worden de meeste luchtkwaliteitsnormen niet overschreden. Slechts ten aanzien van stikstofdioxide en fijn stof zijn overschrijdingen van de grenswaarden geconstateerd. Deze overschrijdingen zijn niet geconstateerd in het voorliggende plangebied. In de rapportage is ook een doorkijk tot 2015 gemaakt. Een doorrekening voor 2010 en 2015 laat zien dat de concentraties de luchtkwaliteitsnormen niet overschrijden.

Uiteraard wordt bij ruimtelijke planvorming rekening gehouden met de luchtkwaliteit. Daar het hier een beheersmatig bestemmingsplan betreft, waarin geen nieuwe gevoelige objecten mogelijk worden gemaakt wordt op deze plaats volstaan met de constatering dat ten gevolge van het voorliggende plan de luchtkwaliteit niet zal verslechteren of verbeteren. De uitbreidingen van objecten, die mogelijk worden gemaakt middels de voorleggende regelingen zullen namelijk niet leiden tot een gewijzigde verkeersaantrekkende situatie.

Tot slot wordt opgemerkt dat in de gemeentelijke rapportage de bijdrage van bedrijven en van waterwegen aan de luchtkwaliteit niet is geïnterpreteerd. Binnen de gemeente zijn daarover geen gegevens bekend (geen meet- en berekeningsgegevens van bijvoorbeeld verspreidingsmodellen). Navraag bij de provincie Gelderland heeft uitgewezen dat binnen de gemeente geen bedrijven aanwezig zijn die een relevante bijdrage aan de berekende concentraties leveren.

### **3.1.3 Externe Veiligheid**

Externe veiligheid heeft betrekking op het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen als vuurwerk, lpg en munitie over weg, water en spoor en door buisleidingen.

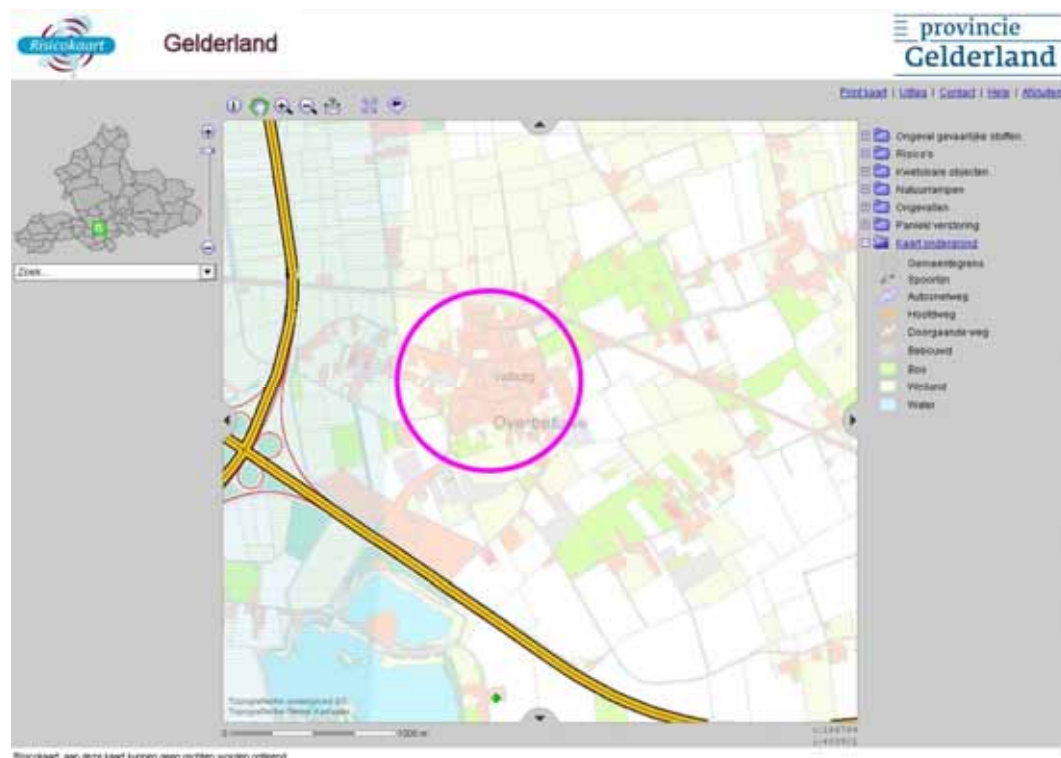
#### **3.1.3.1 Registratiebesluit externe veiligheid**

Het Registratiebesluit externe veiligheid regelt voor het bevoegd gezag en voor beheerders van infrastructuur de verplichting tot registratie van risicovolle situaties met gevaarlijke stoffen, met name (zeer) toxische, explosieve of brandbare (of een combinatie van) stoffen. Het gaat om gegevens inzake de externe veiligheid van inrichtingen, transportroutes en buisleidingen, die in een algemeen toegankelijk centraal register worden opgenomen. Voor het plangebied zijn de autosnelwegen A15 en A50, de Betuwespoorlijn en de provinciale weg N836 mogelijk van belang in het kader van vervoer van gevaarlijke stoffen. De meest recente gegevens zijn ontleend aan de Risicoatlas vervoer gevaarlijke stoffen: voor hoofdwegen (d.d. 24 maart 2003) en tracéstudie Betuwespoorlijn kent het plangebied Valburg geen knelpunten met plaatsgebonden- en groepsrisico.

### 3.1.3.2 *Besluit externe veiligheid inrichtingen*

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Bijvoorbeeld rondom chemische fabrieken en lpg-tankstations. Deze bedrijven verrichten soms risicovolle activiteiten dichtbij huizen, ziekenhuizen, scholen of winkels. Het besluit verplicht gemeenten en provincies wettelijk vanaf de inwerkingtreding van het besluit bij het verlenen van milieuvergunningen en het maken van bestemmingsplannen met externe veiligheid rekening te houden. Het besluit is - op enkele onderdelen na - op 27 oktober 2004 in werking getreden.

Verder is de risicokaart van de provincie Gelderland geraadpleegd (zie afbeelding); hieruit bleek dat er geen bedrijven in of nabij het bestemmingsplan liggen die belemmeringen ten aanzien van het aspect externe veiligheid met zich meebrengen.



*Uitsnede risicokaart*

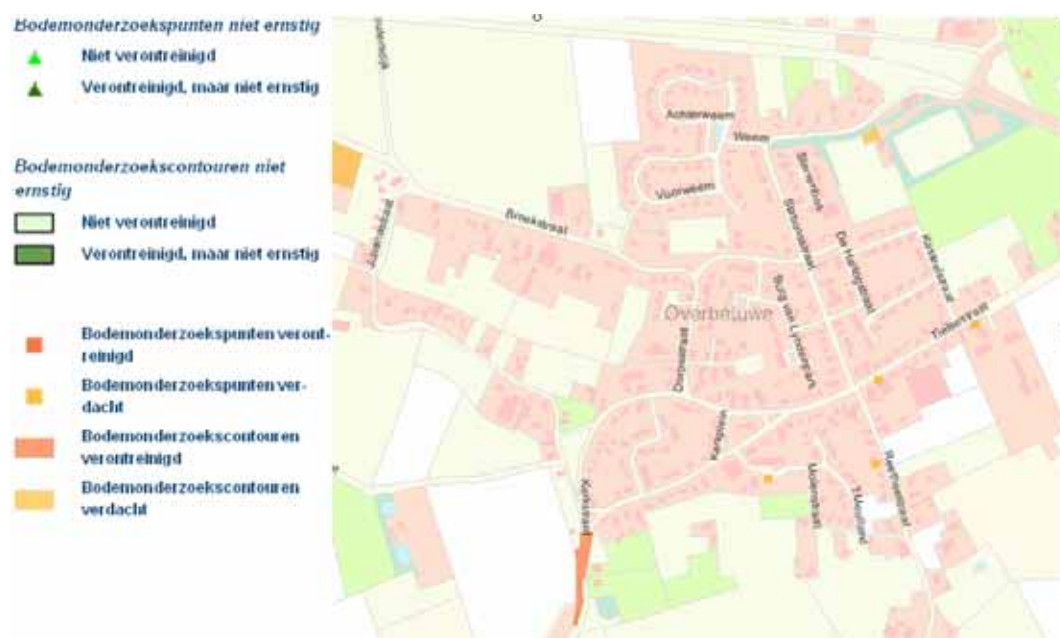
### 3.1.4 Bodem

Het voorliggende bestemmingsplan heeft een beheersmatig karakter. Aan de hand van de voorliggende bestemmingsplanregeling worden geen nieuwe woningen toegestaan, waardoor ten behoeve van het voorliggende bestemmingsplan geen onderzoek naar de milieukundige bodemkwaliteit is vereist.

De provinciale inventarisatiekaart bodemverontreiniging – samengesteld op basis van historisch gebruik van het gebied of uitgevoerde onderzoeken bekend bij de provincie – geeft in het plangebied een zestal verdachte en/of voormalig verontreinigde locaties weer.

- Het perceel aan de Stationsstraat wordt aangemerkt als 'bodemonderzoekscouturen verdacht', op basis van een Verkennend Onderzoek Stortplaatsen wordt een ernstige verontreiniging verwacht. Hoewel sprake is van een voormalige stortplaats - op de locatie die in gebruik is als sportterrein - wordt er geconcludeerd dat er, gezien de aard, concentratie en omvang van de aangetoonde verontreiniging, geen aanleiding is maatregelen te nemen.
- Twee percelen aan de Tielsestraat (nrs. 33 en 9d) worden aangemerkt als 'bodemonderzoekspunt verdacht', op basis van historisch onderzoek worden ernstige verontreinigingen verwacht. Een eventuele saneringsplicht volgt uit de Wet bodembescherming. Ten aanzien van de mogelijke verontreiniging aan de Tielsestraat 9d is door de provincie een brief verstuurd d.d. 26 november 2003 (nr. MW1998.19833). Het betreffende bodemonderzoek stond per abuis geregistreerd als Tielsestraat 9b. In de brief stelt de provincie dat nader onderzoek uitgevoerd dient te worden. Tot op heden is dat niet verricht.
- Een perceel aan de Reethsestraat (nr. 16) wordt eveneens aangemerkt als 'bodemonderzoekspunt verdacht', op basis van historisch onderzoek wordt een ernstige verontreiniging verwacht. Een eventuele saneringsplicht volgt uit de Wet bodembescherming. Aangaande de mogelijke verontreiniging is door de provincie een brief verstuurd d.d. 27 januari 2004 (nr. MW2003.43644) waarin zij het volgende stelt: Gezien de aard, concentratie en (mogelijke) omvang van de verontreiniging concluderen zij dat hier mogelijk sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging met PAK en zink. Uitvoering van een nader onderzoek is daarom noodzakelijk. De eigenaar dient in ieder geval aanvullend onderzoek uit te laten voeren naar de omvang van de verontreiniging met PAK en zink in de vaste bodem. Tot op heden is nog geen nader onderzoek verricht.
- Een perceel aan het Molenhoekplein wordt aangemerkt als 'bodemonderzoekspunt verdacht', op basis van historisch onderzoek wordt een ernstige verontreiniging verwacht. Ten behoeve van nieuwbouw is een bodemonderzoek op de locatie uitgevoerd. Op basis van het bodemonderzoek is men voor de vastgestelde verontreinigingen gekomen tot een locatie omvattend saneringsplan. Ter beoordeling van het saneringsresultaat is ten slotte een evaluatierapport opgesteld. De conclusie van dit rapport luidt dat het resultaat van de grondsanering in overeenstemming is met de doelstelling zoals opgenomen in het saneringsplan. Derhalve kan de grondsanering op de onderhavige locatie als beëindigd worden beschouwd.

- Aan de Tielsestraat is een ernstige verontreiniging bekend, begrensd middels bodemonderzoekscontouren. In het kader van de aanleg van de Betuweroute is de locatie verkeerskundig anders ingericht met een rotonde. Op deze locatie was een sterke verontreiniging met PAK. In het oorspronkelijke saneringsplan was sprake van een totale sanering, doordat er echter aanpassingen zijn gedaan in het ontwerp van de rotonde, heeft uiteindelijk een gedeeltelijke sanering plaatsgevonden. Een deelsanering is een sanering waarbij slechts voor een deel van de verontreiniging op de locatie een oplossing is gevonden. Er is voor het betreffende deel van de locatie een saneringsplan opgesteld, goedgekeurd en uitgevoerd. De deelsanering had tot doel de nadelige effecten van de aangetroffen verontreiniging in de grond binnen de werkgrenzen van het Betuwetraject te verwijderen dan wel tegen te gaan tot een milieuhygiënisch aanvaardbare kwaliteit is bereikt. De deelsanering is in juni 2003 onder milieukundige begeleiding van Arcadis uitgevoerd door Bouwcombinatie Betuweroute+. Ter evaluatie is een rapport opgesteld door Arcadis, Evaluatierapport deelsanering ernstig geval Betuweroute (BR 6) Betuwecode VA220 te Valburg (mei 2004). De conclusie ten aanzien van de deelsanering luidt daarin, dat gezien de toekomstige bestemming van de saneringslocatie (wegberm) en de bereikte saneringsresultaten, aan de doelstelling van de sanering is voldaan.



*Uitsnede bodemkaart*

- Tot slot is er ook nog een locatie aan de Bakkerstraat (nr. 3) waarvoor verkennend en nader bodemonderzoek heeft plaatsgevonden. In het verkennende bodemonderzoek wordt geconcludeerd, dat de geconstateerde verontreiniging in de bovengrond geen ernstig geval van bodemverontreiniging betreft en dat er derhalve geen saneringsnoodzaak aanwezig is. Op basis van de in het onderzoek opgestelde risico beoordeling bestaan er vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen voor de functie 'wonen met tuin'. Wel wordt aanbevolen om (vooralsnog) geen gewassen in de eigen tuin te verbouwen voor consumptie.

### 3.1.5 Bedrijfshinder

In en aan de randen van het plangebied zijn enkele agrarische en niet-agrarische bedrijven gevestigd. Op basis van hun bedrijfsactiviteiten kunnen de bedrijven overlast veroorzaken voor milieugevoelige functies zoals wonen.

#### 3.1.5.1 *Agrarische bedrijven*

Voor agrarische bedrijven is het agrarische bouwblok in combinatie met hun veehouderijactiviteiten bepalend voor de afstand tot milieugevoelige functies, de zogenaamde stankcirkels. Afhankelijk van de aard en omvang van het agrarische bedrijf wordt de stankcirkel bepaald door een AmvB of indien voor bedrijfsvoering noodzakelijk, een milieuvergunning.

In de huidige situatie van Valburg blijken diverse stankcirkels ruim over het bestaande woongebied te vallen. Historisch gezien zijn situaties ontstaan, welke thans niet wenselijk zijn. Het gemeentelijke uitgangspunt is dan ook dat het aantal gehinderden in principe niet mag toenemen. Uitbreiding van bebouwing en/of uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten kunnen hiertoe leiden. Aangezien het een conserverend plan betreft en geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt worden neemt het aantal gehinderden in principe ook niet toe.

- Voor de betreffende agrarische bedrijven blijven de bestaande rechten gehandhaafd. Een uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten is waarschijnlijk niet mogelijk, aangezien de feitelijke situatie dit niet (meer) toelaat. Een verandering in wet- en regelgeving kan hierin wellicht verandering brengen.
- De woningen – welke reeds in de stankcirkel zijn gelegen – kunnen conform de bebouwingsregeling in de regels aan- en uitbouwen of bijgebouwen e.d. realiseren, daar het aantal gehinderden als gevolg van deze bouwactiviteiten niet zal toenemen. De woningen met de bebouwing net buiten de stankcirkel worden in de bouwactiviteiten eveneens niet beperkt. Aangezien door de uitbreidingen aan bestaande bebouwing de feitelijke situatie nauwelijks verandert. Het hoofdgebouw blijft immers op dezelfde afstand tot het bedrijf gehandhaafd. Geen uitbreiding toestaan zou onevenredig beperkend zijn gezien de al ondervonden overlast, als daar al sprake van zou zijn. Uitbreidingen van de betreffende agrarische bedrijven zijn alleen mogelijk door een veranderde wetgeving of technische maatregelen, waarbij de milieuhinder niet mag worden vergroot.

#### 3.1.5.2 *Niet-agrarische bedrijven*

Voor niet-agrarische bedrijven wordt voor de indicatieve beoordeling gebruik gemaakt van de Staat van bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen in uitgave nr. 9 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG (2006). Per milieuaspect (geur, stof, geluid, gevaar, lucht-, water- en bodemverontreiniging, verkeersaantrekkende werking en visuele hinder) is in deze brochure voor inrichtingen een afstand genoemd, welke tot de dichtstbijzijnde milieugevoelige bebouwing in beginsel in acht moet worden genomen.

Zonering op basis van de VNG-methode gebeurt aan de hand van een categorie-indeling. Bedrijven zijn in categorieën ingedeeld, waarbij de categorie is gekoppeld aan een afstand die aangehouden dient te worden tot gevoelige functies. Bepalend is de afstand van het meest hinderlijke milieuaspect, hetgeen resulteert in de zogenaamde grootste afstand. De grootste afstand is de afstand, die tenminste in acht dient te worden genomen ten opzichte van een rustige woonwijk. Binnen de grootste afstanden dient te worden afgewogen in hoeverre de functies passend zijn ten opzichte van elkaar.

Uit specifiek milieuonderzoek in het kader van het milieuvergunningstraject kan blijken dat de grootste afstand voor het betreffende bedrijf kleiner is dan op basis van de VNG-lijst is aangegeven, bijvoorbeeld door de omvang en/of aard van de activiteiten en/of technische vooruitgang.

Binnen een woonmilieu zoals de kern Valburg wordt – in aansluiting op het provinciale beleid – maximaal milieucategorie 2 aanvaardbaar geacht. Voor bedrijven in milieucategorie 1 geldt een grootste afstand van 0 of 10 meter en voor bedrijven in milieucategorie 2 geldt een grootste afstand van 30 meter. In de bestemmingsplanregeling is aan de regels voor de bestemming 'bedrijf' een Staat van bedrijfsactiviteiten gekoppeld, waarin de bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 zijn opgenomen. Hetgeen enige flexibiliteit biedt binnen duidelijke milieukaders in het geval van een wijziging in bedrijfsaard, al dan niet als gevolg van eigendomsverandering.

- Uit de Staat van bedrijfsactiviteiten zijn logischerwijs water- en luchthavengebonden bedrijven geschrapt. Eveneens is 'verkooppunt motorbrandstoffen' (milieucategorie 2) uit de lijst geschrapt, daar de willekeurige vestiging van een dergelijk bedrijf kan leiden tot ongewenste gevolgen voor de verkeersstructuur en verkeersveiligheid in verblijfsgebieden.
- Middels een ontheffing van de gebruiksregels kunnen bedrijven met een gelijkwaardige milieubelasting of bedrijven van één milieucategorie hoger met een gelijkwaardige milieubelasting, welke niet in de Staat van bedrijfsactiviteiten zijn genoemd, worden toegelaten.
- De bestaande bedrijven in de kern behoren tot één van beide milieucategorieën. Indien het bestaande bedrijf niet in de lijst voorkomt, wordt het bedrijf middels een aanduiding mogelijk gemaakt om enerzijds niet de bestaande rechten in te perken en anderzijds passen de bedrijven qua milieubelasting binnen de beoogde maximale milieucategorie 2 op basis van hun aard en/of omvang. Op deze plaats wordt verwezen naar hetgeen onderzocht in het kader van de betreffende milieuvergunning van het bedrijf.

## **3.2 Waterhuishouding**

### **3.2.1 Water**

#### *Rijksbeleid*

Het Rijksbeleid ten aanzien van water is neergelegd in de Vierde Nota Waterhuishouding (1998). Hierin is aangegeven dat het waterbeheer in Nederland moet zijn gericht op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde duurzame watersystemen. Om dit te bereiken moet zoveel mogelijk worden uitgegaan van een watersysteembenadering en integraal waterbeheer. In de nota is onder andere aangegeven dat stedelijk water meer aandacht moet krijgen. Volgens de nota Waterbeheer 21<sup>e</sup> eeuw moet aan het watersysteem meer aandacht worden gegeven om de natuurlijke veerkracht te benutten. Voorkomen van afwenteling door het hanteren van de drietrapsstrategie "vasthouden-bergen-afvoeren" staat hierbij centraal.

#### *Provinciaal beleid*

Het meest recente provinciaal beleid op het gebied van water is neergelegd in de Hoofddijnennota WHP Gelderland ("Gelderland leeft met water"). De Hoofddijnennota WHP3 vormt de opmaat voor het Derde Waterhuishoudingsplan Gelderland. In de nota wordt gesteld dat stedelijk waterbeheer meer dan voorheen aandacht vraagt. Specifieke aandacht is nodig voor droge voeten, schoon en aantrekkelijk water en het voorkomen van riooloverstorten en overbelasten van het riolerings- en zuiveringssysteem bij hevige regenval. Het afkoppelen van hemelwaterafvoer is daarbij een belangrijk instrument.

#### *Beleid Waterschap Rivierenland*

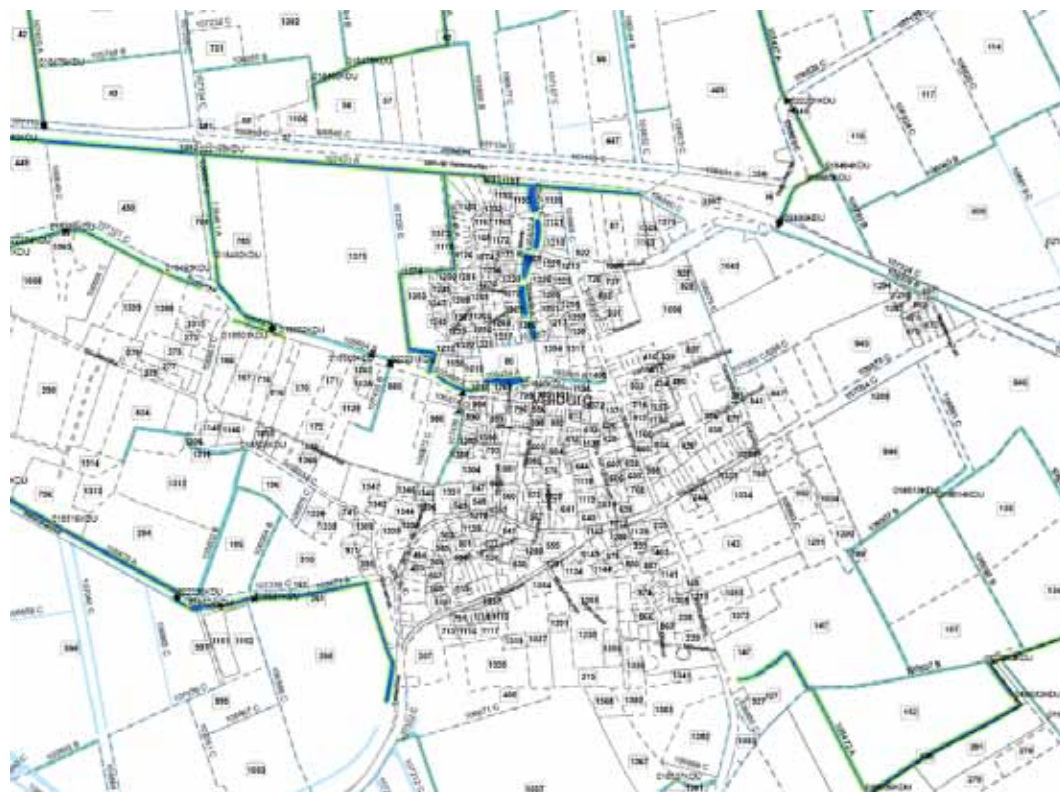


Het beleid van het Waterschap Rivierenland is er op gericht schoon hemelwater niet af te voeren naar de riolering. In het kader van duurzaam waterbeheer is het gewenst om bij alle nieuwbouw maximale afkoppeling van het hemelwater toe te passen. Hierbij hanteert het waterschap de drietrapsstrategie vasthouden, bergen en afvoeren. Het schone hemelwater dient geïnfiltreerd te worden in de bodem of anders via een bodempassage afgevoerd te worden naar het oppervlaktewater.

Het doel van deze richtlijn is om zoveel mogelijk gebiedseigen water vast te houden. Pas als de locatie specifieke omstandigheden van dien aard zijn dat vasthouden niet mogelijk is, mag ervoor worden gekozen om het water eventueel elders te bergen. Als dat ook niet mogelijk is mag pas als laatste optie worden gekozen voor afvoer van het hemelwater.

#### *Huidig waterhuishoudkundige situatie*

In en nabij het plangebied zijn een aantal waterlopen gelegen, waarvan een drietal wordt aangemerkt als een A-watergang. In het plangebied komt geen open oppervlaktewater voor. De waterloop aan de noordzijde van het plangebied begint op de grens van het plangebied ter hoogte van de nieuwbouwwijk de Wemen en watert af in westelijke richting naar het agrarische gebied ten westen van Valburg. De watergang zelf is slechts minimaal in het plangebied gelegen doordat de kadastrale grens op de rand van de watergang ligt. Twee waterlopen aan de noord- en zuidwestzijde van het plangebied liggen wel gedeeltelijk in het plangebied. Zij wateren richting hetzelfde lager gelegen komgebied af. Daarnaast bevinden zich in het plangebied nog diverse B-watergangen. De B-watergangen liggen voornamelijk aan de noordwestzijde van het plangebied en monden uit in de A-watergangen. De B-watergangen behoeven echter niet aangegeven te worden, danwel middels de regels beschermd te worden.



*Bewerkte legger van het waterschap met de type watergangen in en om het plangebied (A-watergangen zijn donkerblauw)*



Voor de A-watergangen is de 'Keur voor waterkering en wateren van het Waterschap Rivierenland', inwerkingtreding 1 januari 2007, van toepassing welke gebods- en verbodsbepalingen aangaande de A-watergangen bevat. De gronden vanaf de insteek van de watergang tot 4 meter dienen vrij te worden gehouden van bebouwing en werken ter bescherming van het profiel van de watergang en ten behoeve van onderhoud.

De watergangen zijn bestemd tot 'water' en is de dubbelbestemming 'Waterstaatsdoeleinden - Watergang' opgenomen, ten behoeve van de bescherming en het onderhoud van de A-watergang. Middels de dubbelbestemming heeft het belang van de watergang voorrang op andere, onderliggende bestemmingen. De watergangen en aangrenzende gronden zijn primair bestemd voor het af- en aanvoeren, bergen en vasthouden van het op de bodem aanwezige water. Het oprichten van bouwwerken in deze zone op basis van de onderliggende bestemmingen is slechts mogelijk met ontheffing van Burgemeester en Wethouders, nadat schriftelijk advies bij de beheerder van de watergang is ingewonnen. In de bestemming Waterstaatsdoeleinden - Watergang (dubbelbestemming) (W-W) is geen aanlegvergunningstelsel opgenomen, aangezien de Keur van het waterschap voorziet in voldoende bescherming.

#### *Toekomstige waterhuishoudkundige situatie*

Momenteel wordt door de gemeente Overbetuwe in samenwerking met het Waterschap Rivierenland een gemeentelijk waterplan voorbereid. In het concept van dit waterplan worden voor het plangebied geen ingrijpende maatregelen met gevolgen voor planologische regeling voorzien.

#### *Overleg Waterschap*

Uit het vooroverleg is gebleken dat het waterschap opmerkingen heeft over dit bestemmingsplan (zie ook 7.3.2). Deze zijn verwerkt in dit bestemmingsplan, onder andere zijn de A-watergangen aangepast en wordt nu verwezen naar de actuele keur in deze paragraaf.

### **3.2.2 Riolering**

De gemeente Overbetuwe beschikt over een actueel Gemeentelijk Rioleringsplan – GRP – vastgesteld in mei 2002. In het GRP worden zowel kwantitatieve als kwalitatieve waterdoelen nagestreefd. Prioriteit heeft onder meer het saneren van de overstorten voor 2009 in samenwerking met het waterschap en het aansluiten van ongerioleerde panden in het buitengebied.

Met betrekking tot de bestaande riolering is in het GRP ook een vervangingsplan opgenomen. Ieder jaar vindt inspectie van de riolering plaats waardoor onvolkomenheden, zoals een lekkende riolering, opgespoord worden en in het vervangingsplan worden opgenomen.

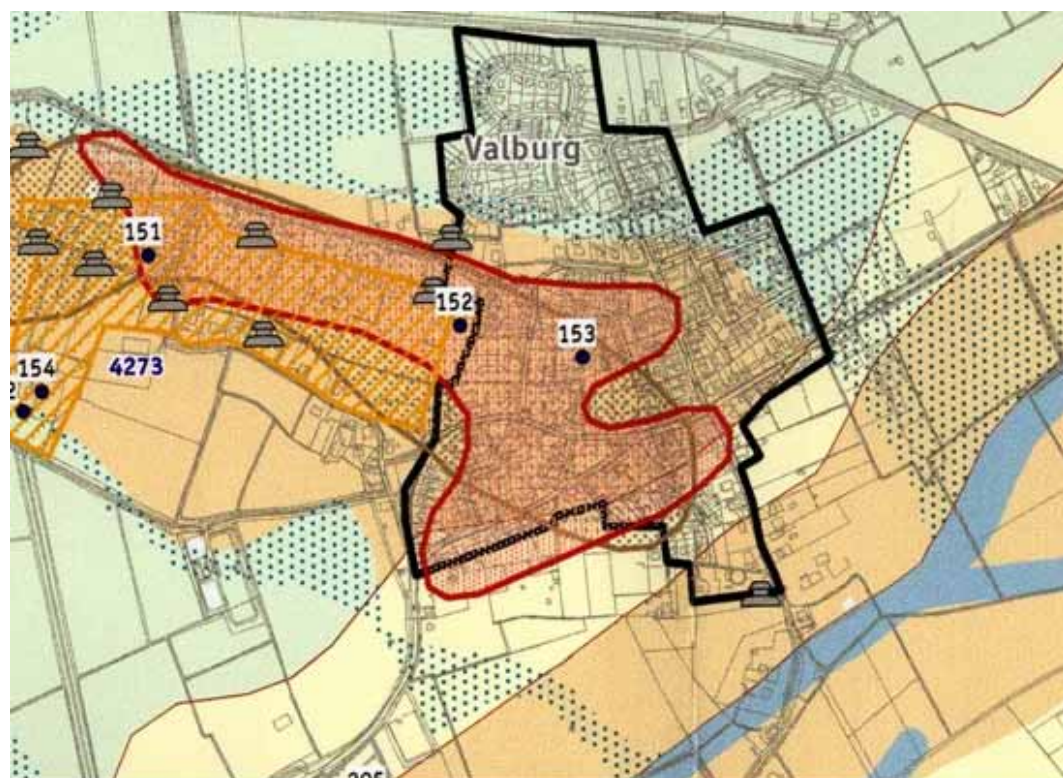
In het geval van uitbreiding of vernieuwing van bestaande bebouwing dient de rioolaansluiting te voldoen aan het bouwbesluit en het uitvoeringsbeleid van de gemeente. Er zijn twee soorten rioolaansluitingen in de gemeente Overbetuwe: het gecombineerde en gescheiden stelsel (scheiding van hemelwater en huishoudelijk afvalwater). Vooruitlopend op het volledig vervangen van het gecombineerde stelsel op de lange termijn door het gescheiden stelsel dient bij uitbreidingen of vernieuwing rekening te worden gehouden met een aansluiting op een gescheiden rioolstelsel.

### **3.3 Archeologie en cultuurhistorie**

#### **3.3.1 Archeologische beleidsadvieskaart**

RAAP Archeologische Adviesbureau heeft in mei 2004 een archeologische beleidsadvieskaart opgesteld ter ondersteuning van het gemeentelijke beleid als onderdeel van het gemeentelijke Erfgoedplan. De archeologische beleidsadvieskaart biedt inzicht in de bestaande archeologische toestand van het landelijke en bebouwde gebied van de gemeente. Met dit inzicht is in de beleidsuitvoering een weloverwogen omgang met archeologie te bereiken. De archeologische beleidsadvieskaart geeft een zo actueel mogelijk overzicht van bekende en te verwachten archeologische waarden. Door aan deze waarden een advies te koppelen ten aanzien van het te voeren beleid, vormt de kaart een instrument om behoedzaam om te gaan met archeologische waarden in de ruimtelijke planvorming en ontwikkeling. De kaart biedt tevens perspectieven met betrekking tot het ontwikkelen/versterken en verbeelden van cultuurhistorische waarden (bijvoorbeeld ten behoeve van recreatieve doeleinden).

Uitgangspunt in het nieuwe landelijke archeologiebeleid is een grotere eigen verantwoordelijkheid voor de uitvoering. Behoud en beheer van de in de bodem aanwezige archeologische waarden staat daarbij centraal. De gemeente dient archeologische waarden eerder in de ruimtelijke planvorming te betrekken, zowel bij consoliderend als ontwikkelingsgericht beleid. De onderstaande archeologische beleidsadvieskaart dient ter ondersteuning van dit beleid.



#### legenda

##### archeologische vindplaatsen

##### categorie

- vindplaats
- 15 catalogusnummer

##### archeologische verwachtingszones binnen landschappelijke eenheden

##### verwachtingszone

- hoge archeologische verwachting
- middelmatige archeologische verwachting
- lage archeologische verwachting
- restgeulen  
lage archeologische verwachting, verhoogde kans op watergerelateerde archeologische objecten
- zone met mogelijke pleistocene opduikingen  
onbekende archeologische verwachting:  
verhoogde kans op archeologische resten  
ter hoogte van mogelijke opduikingen
- oude woongrond  
hoge archeologische verwachting, onafhankelijk van onderliggende landschappelijke eenheid

- historische dorpskern rond 1850
- hoge archeologische verwachting (met name Late Middeleeuwen), onafhankelijk van onderliggende landschappelijke eenheid

##### verstoringen

- kleiwinningsputten, ontzandingen en andere diepe bodemverstoringen  
onzekere archeologische verwachting

- bebouwde terreinen  
onzekere archeologische verwachting

##### terreinen met een archeologische status (AMK-terreinen)

- terrein van archeologische betekenis
- terrein van archeologische waarde
- terrein van hoge archeologische waarde
- terrein van zeer hoge archeologische waarde
- terrein van zeer hoge archeologische waarde, beschermd
- 3898 monumentnummer

#### *Uitsnede archeologische beleidsadvieskaart*

Het voorliggende bestemmingsplan heeft een consoliderend karakter, slechts uitbreidingen van bestaande bebouwing wordt mogelijk gemaakt.

#### 3.3.1.1 Verwachtingswaarde

- Op basis van de archeologische beleidsadvieskaart geldt voor een groot deel van het plangebied een 'hoge archeologische verwachting'. Voor gebieden met een hoge archeologische verwachting wordt gestreefd naar behoud in de huidige staat (streven naar extensieve vormen van grondgebruik). Bodemingrepen dieper dan de huidige bouwvoor moeten worden vermeden. Bij planvorming en vergunningverlening dient vroegtijdig archeologische onderzoek (IAO) te worden verricht en te worden gestreefd naar inpassing van terreinen met een archeologische status.
- Voor gebieden met een 'middelmattige archeologische verwachting' geldt hetzelfde als hierboven is vermeld voor de gebieden met een 'hoge archeologische verwachting', behalve dat niet gestreeft hoeft te worden naar extensieve vormen van grondgebruik.
- Voor een groot deel van het plangebied wordt aangegeven dat dit een 'onzekere archeologische verwachting' heeft als gevolg van bebouwing, hetgeen betekent dat, in tegenstelling tot het voorgaande niet hoeft te worden gestreefd naar behoud in de huidige staat, voor zover het gebied niet tot de historische dorpskern of oude woongrond behoort, zoals hieronder beschreven. Voor deze gebieden geldt dat op basis van bureauonderzoek onderscheid kan worden gemaakt in diep verstoorde zones en zones waar nog wel archeologische sporen te verwachten zijn. In dat geval dient bij planvorming en vergunningverlening vroegtijdig archeologische onderzoek (IAO) te worden verricht en te worden gestreefd naar inpassing van terreinen met een archeologische status.
- De oude dorpskern – de nederzetting op de rivierduin – wordt aangemerkt als 'historische dorpskern rond 1850'. Voor dit gebied geldt een hoge archeologische verwachtingswaarde voor met name de Late Middeleeuwen. Bij planvorming en vergunningverlening dient vroegtijdig archeologische onderzoek (IAO) te worden verricht en te worden gestreefd naar inpassing van terreinen met een archeologische status. Hetzelfde geldt voor het grotendeels overlappend gebied dat aangemerkt wordt als 'oude woongrond'.

#### 3.3.1.2 *Bekende waarden*

- Een deel van het gebied 'historische dorpskern rond 1850' is daarnaast aangemerkt als 'terrein van hoge archeologische waarde' en heeft een zogenaamde archeologische status – AMK-terrein (Archeologische Monumenten Kaart) 4273. Voor het gebied geldt een streven naar duurzaam behoud. Voorafgaand aan planvorming is archeologisch onderzoek vereist (waardering). Het betreft globaal het gebied tussen de Julianastraat en de Broekstraat tot aan de school.
- In het plangebied zijn daarnaast nog een drietal archeologische vindplaatsen van belang. Onder catalogusnummer 151 op de rand van het plangebied aan de westzijde, onder nummer 152 nabij de school en onder nummer 153 nabij de begraafplaats. De vindplaatsen hebben geen monumentale status, hetgeen betekent dat behoud van de bestaande situatie gewenst is. Vindplaatsen zonder status kunnen wel degelijk belangrijke archeologische informatie bevatten, maar zijn nog niet als zodanig geïnventariseerd. Indien ruimtelijke ingrepen onvermijdelijk zijn, wordt in een zo vroeg mogelijk stadium van de planvorming inventariserend archeologisch onderzoek uitgevoerd. Op basis hiervan kan een selectiebesluit worden genomen.

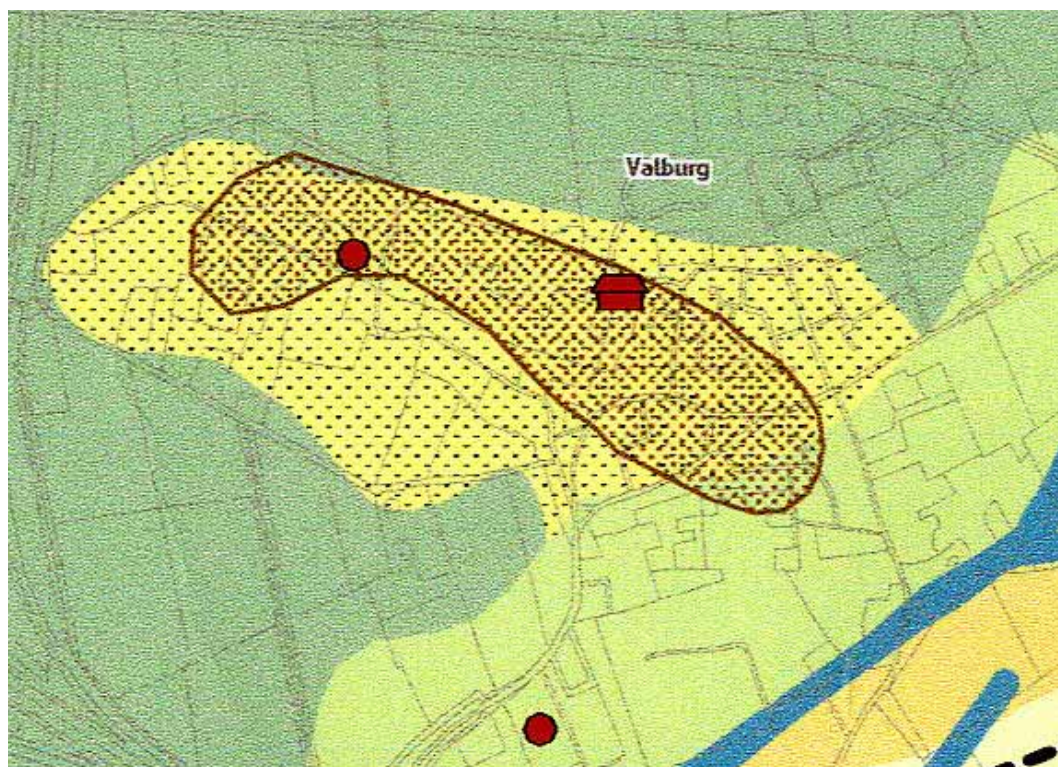
### 3.3.2 **'Sleutel tot de schatkist' Erfgoedplan Overbetuwe**

In december 2004 is het gemeentelijke erfgoedplan vastgesteld met tot doel een integraal kader te creëren met beleidsvoornemens om de cultuurhistorie (archeologie, historische geografie en historische bouwkunde) beter te verankeren in de ruimtelijke planning, de cultuurhistorie zichtbaar te maken en de educatieve en recreatieve waarden ervan te verhogen. De archeologische beleidsadvieskaart vormt één van de pijlers.



De gemeente Overbetuwe beschikt over tal van cultuurhistorische waarden van hoge kwaliteit. Het huidige beleid is gericht op behoud van die waarden en vormt één van de afwegingsfactoren in het ruimtelijke beleidsproces. De cultuurhistorische waarden omvatten de ruimtelijke kwaliteit van het rivierenlandschap met zijn oeverwallen en komgronden, de fraaie monumenten – zoals boerderijen, kerken en huizen – het rijke bodemarchief en het archeologische erfgoed. Het erfgoedplan beoogt cultuurhistorisch beleid niet als een obstakel in de gemeentelijke, ruimtelijke proces te laten zijn, maar juist een kans of uitdaging en soms zelfs een sturende factor. Voor een uitgebreide beschrijving van het rivierenlandschap, waar Valburg onderdeel van uitmaakt, wordt verwezen naar het erfgoedplan. Onderstaand wordt volstaan met relevante passages uit de beschrijving en aanbevelingen voor de kern Valburg.

Het dorp Valburg is ontstaan in de Vroege Middeleeuwen op de overgang van een stroomrug en een rivierduin (donk). Deze opgehoogde rivierduin wordt begrensd door de Mellardsestraat en de Broekstraat. Aan de oostzijde kwam een esdorp tot ontwikkeling. De oudst bekende vermelding staat in een oorkonde uit 793 onder de naam Falburc-marca. In de Middeleeuwen verrees te Valburg een kasteel, waarvan de ruïne niet meer aanwezig is. De Hervormde Kerk, daterend uit de 13<sup>e</sup> eeuw bevat fragmenten van muurschilderingen uit de 14<sup>e</sup> - 16<sup>e</sup> eeuw met afbeeldingen van de kruisiging, de apostelen en enkele heiligen. De Rooms Katholieke Kerk stamt uit 1887. Valburg herbergt een windmolen 'Nieuw Leven' uit 1750. Deze korenmolen heeft een achtkantige stenen onderbouw en een houten kast.



*Valburg in de Romeinse tijd, met in bruine arcering de oude woongronden, het rode huis verbeeldt een nederzetting en een rode stip is een Romeinse vondst*

In cultuurhistorisch opzicht is vooral de Romeinse tijd een kleurrijke periode in de geschiedenis van de gemeente Overbetuwe. Hierboven een uitsnede van de Romeinse themakaart die onderdeel uitmaakt van het erfgoedplan. Hierop is onder andere één van de in de vorige paragraaf beschreven vindplaatsen terug te vinden. Daarnaast is de rivierduin goed te zien - geel gestippeld - die in de Romeinse tijd al fungeerde als woongrond - bruin gestippeld -.

De aanbevelingen voor beleid en ruimtelijke ontwikkelingen, relevant voor het voorliggende bestemmingsplan zijn:

- Ruimtelijk contrast tussen besloten karakter van de donk en open komgebied behouden en versterken in geval van nieuwe ontwikkelingen;
- Behoud de 'parels' uit de kadernota Visie op Ruimte, zie ook paragraaf 2.5.1;
- Voor archeologie wordt verwezen naar subparagraaf 3.3.1.

### **3.3.3 Archeologie en cultuurhistorie in het bestemmingsplan**

In de bijlage van het Erfgoedplan Overbetuwe wordt op basis van de Archeologische Beleidsadvieskaart aanbevelingen gedaan voor de bescherming van deze waarden in het bestemmingsplan. Voor de te volgen procedure in het ruimtelijke (besluitvormings-)proces wordt verwezen naar het 'stappenplan archeologie' bijlage 2.3 van RAAP-rapport 1074 'Een Archeologische Beleidsadvieskaart'. Hierin wordt aangegeven welk traject bewandeld moet worden als het gaat om het inpassen van archeologische waarden en verwachtingen.

De gebieden met een (zeer) (hoge) archeologische waarde moeten worden aangegeven, middels een dubbelbestemming 'archeologie'. In Valburg betreft dit een groot deel van het plangebied en in het bijzonder het AMK-terrein 4273. In de regels zijn de bepalingen zodanig geredigeerd met behulp van een aanlegvergunningstelsel en een ontheffing, dat een optimale bescherming ontstaat. De dubbelbestemming ter bescherming van de archeologische waarden is primair ten opzichte van de onderliggende bestemmingen, met uitzondering van de dubbelbestemming 'waterstaatkundige doeleinden - watergang'. Voor de uitvoering van werken, geen bouwwerk zijnde en werkzaamheden met onomkeerbare gevolgen voor de bodem(-structuur) dient een aanlegvergunning aangevraagd te worden. Voor het bouwen wordt een ontheffingsprocedure gevolgd. In de regels worden werken met oppervlakte tot 100 m<sup>2</sup> uitgezonderd van deze vergunningplicht of ontheffingsplicht. Ook voor werken binnen bestaande leidingentracés geldt geen vergunningplicht, daar het hier om reeds omgewoelde grond gaat. Enkele voorbeelden van vergunningsplichtige werken zijn het graven dieper dan 35 cm voor een vijver of drainage, maar ook het verlagen van het waterpeil of het slaan van een pompput.

### **3.4 Kabels en leidingen**

In het plangebied komen geen hoofdtransportleidingen voor. Net ten zuiden van het plangebied loopt de hoogspanningsverbinding Dodewaard-Nijmegen van 150 kV in beheer van Continu Netbeheer. Voor deze leiding wordt een zone van 25 meter uit de as van de leiding aangegeven op de verbeelding ter bescherming van de leiding.







De oorspronkelijke structuur van het dorp wordt bepaald door twee verschillende elementen, geleidelijk ontstaan vanuit verschillende behoeften in verschillende tijden. Enerzijds de in noordoostelijk – zuidwestelijke richting lopende Tielsestraat als verbinding tussen de nederzettingen Elst en Herveld-Andelst. Anderzijds is dat de van oudsher hoger gelegen grond van de rivierduin die aan de voet omringd wordt door een weg. Op het kruispunt van deze twee structuren staat van oudsher (13<sup>e</sup> eeuw) de Hervormde Kerk. Met de kerk als centraal punt in de vroegere dorpskern laat de dorpsstructuur zich wellicht goed karakteriseren als spinneweb. Net zoals bij esdorpen liet de bodem een dergelijke (meer ruimte vragende) structuur toe en kon dankzij de geschikte bouwgrond een open dorpsgebied ontstaan met verspreid liggende bebouwing. De uitlopende lob van de rivierduin met boerderijen hangt als een blad aan de Tielsestraat, waarbij het kerkepad waar de oorspronkelijke voorgevels van de boerderijen op gericht waren, als centrale nerf fungeert.



*Kerkepad op de donk; de Hoogsestraat*



*Voorgevels oorspronkelijk op kerkepad gericht*

De omliggende akkers en weilanden werden bereikt en ontsloten door de 'rondweg' die geschikt was voor paard en wagen. Deze unieke situatie is dankzij de situering van de latere dorpsuitbreidingen in takt gebleven. De uitbreidingen, die in de volgende paragraaf uitgebreider aan bod komen, hebben zich voornamelijk voorgedaan ten oosten van deze 'parel van de overbetuwe'. Gedeeltelijk hangt dit wellicht samen met de situering van het voormalige station aan de noordoostkant. In het gebied rond de beide kerken is in de loop der tijd verdichting opgetreden. Momenteel zijn plannen in ontwikkeling om aan de zuidzijde, grenzend aan het dorpsplein en de molen, een nieuwe wijk te ontwikkelen - Molenzicht -. De molen is een gesloten standerdmolen die dateert uit circa 1750. Het gaat hier om het oudste molentype van ons land, waarvan er nog slechts 47 resteren. Alle reden om zorgvuldig met deze exemplaren om te gaan en dat is in Valburg ook gebeurd. Toen de particuliere eigenaar niet meer in staat bleek het benodigde en zeer kostbare onderhoud tot uitvoering te laten brengen, werd een stichting opgericht die een grondige restauratie ging voorbereiden. Het plan voorzag ook in een verplaatsing van ongeveer 80 meter, teneinde de windvang en bereikbaarheid te verbeteren. Opmerkelijk is het achtkantige, lage gebouwtje naast de molen dat dienst doet als verblijf voor de vrijwillige molenaars. Op 2 mei 1998 werd de gerestaureerde standerdmolen feestelijk geopend. Om het goed functioneren van de molen in stand te houden is in dit bestemmingsplan een regeling opgenomen die beperkingen voor de hoogte van nieuwe gebouwen inhoudt. De hiervoor bedoelde molenbiotoop is op de verbeelding weergegeven.

## 4.2 Ruimtelijke beschrijving

### 4.2.1 Ruimtelijke structuur

#### 4.2.1.1 *De oude bebouwingslinten*

De invalswegen van de dorpen in Overbetuwe - vaak oude agrarische linten - vormen de oudste gedeelten van deze kernen. In Valburg zijn dit met name de Tielsestraat met de karakteristieke splitsing aan het begin van het dorp - die verderop ter hoogte van de Hervormde Kerk weer samenkomt - en het begin van de Julianastraat, het Burgemeester Lewe van Aduardplein, de Kerkstraat en het Kerkplein. Zoals hierboven beschreven in paragraaf 4.1 was er van oudsher een spreiding van bebouwing en zo zijn gebiedjes met oude bebouwing in het gehele dorp terug te vinden. De meest opvallende daarvan hebben een monumentale status en zijn reeds genoemd in paragraaf 2.5.3. Het meest opvallende gebied is de al meerdere malen aangehaalde donk, tevens parel, en vormt op basis van zijn landschappelijke ligging binnen het komgebied en de rustieke besloten sfeer van de donk als geheel, een bijzonder en zeer oorspronkelijk element. Vandaar dat voor dit gebied een speciale regeling voor de bijgebouwen is opgenomen - zie paragraaf 4.3.3 -. De toegang tot het dorp gaat gepaard zonder opvallende markering. Conform de esdorp-achtige structuur vormen - in dit geval twee - kerken en omgeving de kern van het dorp. De lintbebouwing varieert van ruim opgezette landelijke bebouwing naar meer aaneengesloten stedelijke bebouwing, met als meest stedelijke accent de gestapelde woningen tussen kerk, Molenhoekplein en restaurant. De bebouwing is grotendeels vóór de tweede wereldoorlog tot stand gekomen. De (invals)wegen zijn niet altijd tweezijdig bebouwd, dit geldt met name voor de Reethsestraat, Julianastraat en Broekstraat. Soms bevinden zich nog oude boomgaarden en moestuinen langs de invalswegen. Er zijn veel doorzichten naar het buitengebied. In de kern van het dorp staan de panden dicht op elkaar. Hier is het straatprofiel nauwer en bevindt de bebouwing zich dicht op de weg. Het bebouwingsbeeld is kleinschalig. Grotere gebouwen betreffen vaak recente toevoegingen zoals winkels, woonvoorzieningen of scholen. Samen met de kromming van de wegen ontstaat er een verspringend en daardoor gevarieerd straatbeeld. Aan de invalswegen zijn de kerken, het plaatselijke hotel/café en de woningen van de vroegere notabelen gelegen. De overige bebouwing bestaat uit woningbouw en enige winkels.



*De Nederlands Hervormde Kerk in de oude dorpsstructuur*

Verspreid langs de wegen bevindt zich de oorspronkelijke en oudste bebouwing van Valburg, meistens bestaande uit (voormalige) boerderijen. De woonfunctie overheerst. Het bebouwingbeeld is gevarieerd en beslaat diverse periodes en bouwstijlen. De meeste bebouwing dateert uit de vooroorlogse bouwperiode alsmede de bouwperiode van de wederopbouw. Recentere bebouwing betreft invullingen langs het lint en bij de randen van de dorpen.

Het meest voorkomende bouwtype is de vrijstaande woning met een kap. De bijbehorende gebouwen zoals schuren en hallen liggen meestal naast of achter de woning. Ze zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw. De hoofdvorm is eenvoudig, meestal gebaseerd op een rechthoek, met een zadeldak haaks op of evenwijdig aan de weg. Andere kapvormen zijn het mansarddak en het schilddak, al dan niet met wolfseinden. De panden hebben één tot twee bouwlagen met een kap. Goot- en bouwhoogte variëren. De boerderijen hebben meestal een lage goothoogte. De rooilijn wordt niet strikt gevolgd. De gebouwen zijn wel altijd naar de weg toe gericht. Recente invullingen vertonen de kenmerken van de periode waarin ze werden gerealiseerd: opvallend is de lichte kleurstelling van deze panden. De bijzondere elementen, zoals de kerk fungeren, als herkenningspunten en markeren de toegang tot het dorp.



*De Tielsestraat is een typische historische invalsweg*

#### 4.2.1.2 Vooroorlogse wijken tot jaren '50

De gebieden die uit de vooroorlogse periode zijn meestal gelegen aansluitend op de historische linten. In Valburg betreft het gebieden die er als een verdicht stukje buitengebied uit zien. Vooral aan de Reethsestraat is dit duidelijk het geval. Het onderscheid met andere periodes is minder scherp, omdat in de loop van de tijd veel gewijzigd is in deze gebieden waardoor het geen coherente wijken meer zijn. Het stratenpatroon wordt gevormd door aftakkingen vanuit de invalswegen en is gekromd. De straten zijn relatief smal en hebben soms trottoirs. Vaak betreft het gegroeide uitbreidingen, maar meer geplande uitbreidingen komen ook voor. De ongeplande gedeeltes vertonen veel onderlinge variatie in beeld en situering. Dit is een van de charmes van deze wijken. Voormalige boerderijen maken op natuurlijke wijze deel uit van deze uitbreidingen. Een algemeen kenmerk van de vooroorlogse wijken is de aanwezigheid van veel groen: voormalige moestuinen, kwekerijen, riante tuinen en vaak hagen op de perceelsgrenzen. Er is geen strikte rooilijn. Vaak zijn er losse garages of andere bijgebouwen op het perceel aanwezig. De herenhuizen vertonen de kenmerken van het interbellum: tweelaagse bebouwing met een schilddak, grote dakoverstekken en een horizontaal gelaagde gevel, waarvan het Wilhelminahuis een prachtig voorbeeld is. De villa's zijn statig en hebben een samengestelde hoofd- en kapvorm. Jugendstil en/of art deco elementen komen voor. De rooilijn ligt dikwijls verder naar achteren dan bij de andere woningen in deze wijken.





*Het Wilhelminahuis*

#### *4.2.1.3 Woonwijken wederopbouw*

Het gebied ten oosten van de Stationsstraat, gelegen aan de volgende straten, is ontstaan in de wederopbouwperiode: De Hartogstraat, Ingen Nulandtstraat, Kasteelstraat en de Van Welderenstraat. De naoorlogse uitbreidingen worden gekenmerkt door hun rechthoekige stratenpatroon. De woonfunctie is dominant. Het zijn planmatig opgezette buurten parallel aan of in de nabijheid van de invalswegen. Er is een grote mate van herhaling van woningtypes, waardoor deze wijken een grote mate van eenheid vertonen. In Valburg valt de eenheid relatief mee door de beperkte omvang van het gebied en de voor deze periode redelijk korte straten. De stedenbouwkundige structuur bestaat uit een rechthoekig stratenpatroon. Het straatprofiel bestaat uit ondiepe voortuinen, trottoirs aan weerszijden. Er wordt vaak op straat geparkeerd. De straten in de latere uitbreidingen zijn vaak breder dan die uit de jaren 50. Er is meer ruimte ingeruimd voor parkeren. De buurten hebben een open en groen karakter. In de achtertuinen bevinden zich kleine schuurtjes. De rooilijn wordt meestal strikt gevolgd.



*Een ruime opzet met veel groen is kenmerkend voor het 2e deel van de wederopbouw*

De oudste woningbouw bestaat uit strookbebouwing en halfvrijstaande woningen van één tot twee bouwlagen met een zadeldak evenwijdig aan de straat. De schaal van deze bebouwing is klein. De panden zijn ondiep en de perceelmaat is relatief smal. De woningen richten zich naar de weg. De gevels zijn open. Het gevelbeeld van de woningen wordt in jaren '60 steeds soberder. In Valburg overheerst niet één bepaald type woning, de korte rijtjes van vier woningen in twee lagen met een zadeldak komen voor, maar worden afgewisseld met halfvrijstaande woningen en langere rijtjes van zes woningen. Dit betreft met name de iets oudere woningbouw binnen deze bouwperiode. Vanaf de jaren '60 ontstaat er meer variatie in woningtypes, onder andere halfvrijstaande woningen en bungalows. Ze bevinden zich op ruimere kavels en worden omgeven door veel groen. Een schoolvoorbeeld vinden we letterlijk aan De Hartogstraat. De inmiddels tot bedrijfsverzamelgebouw en woningen getransformeerde gebouwen waren in een voor die periode typische stijl opgetrokken. Andere dakvormen dan zadeldaken vinden toepassing, zoals hier platte daken. Door de schaal, maat en afwijkende vormgeving - bijvoorbeeld grote gevelopeningen - vormen dergelijke gebouwen een bijzonder element in de wijk.



*Kenmerkende bouw uit de wederopbouw periode met veel groen*

#### 4.2.1.4 Woonwijken jaren '70 en '80

De uitbreidingswijken uit deze periode in de kernen van Overbetuwe hebben veel overeenkomsten met woonwijken die gelijktijdig overal werden gerealiseerd in Nederland. Het betreft relatief grootschalige uitbreidingen aan de randen van de toenmalige dorpsgrenzen. Valburg vormt daarop geen uitzondering met de voor die periode kenmerkende bouw aan het Wethouder Timmermanpark, het Burgemeester van Lydenpark en Neven 't Hoog. In tegenstelling tot de woonwijken uit de jaren ervoor is nu meestal sprake van één (gebogen of meanderende) ontsluitingsweg door de wijk, waaraan woonerven of hofjes liggen. Het straatprofiel is ruim, en opgebouwd uit de weg, trottoirs aan weerszijden met vaak ook nog parkeerhavens. Parkeren gebeurt op straat of in hofjes en soms op het eigen erf.





*Typische jaren '70 bouw aan een hofje met grote raampartijen*

Strookbebouwing in twee lagen met een kap is het meest voorkomende bebouwingsbeeld. Sociale woningbouw komt in deze wijken veel voor. De woningen zijn op de weg georiënteerd en volgen de rooilijn. Op enkele plekken komt een zaagtandverkaveling voor. In enkele gevallen richten ze zich naar een woonerf of een doodlopende voetgangersroute. Het aantal woningtypes in deze wijken is dikwijls beperkt en er is een grote mate van herhaling.

Het kleurgebruik is rustig en onopvallend. Lichtbruine, rode of gele baksteen komen het meest voor. De daken zijn bruin of zwart. Soms zijn er ook leidendaken. Rode daken komen minder vaak voor. Opvallend is de trend naar lichtere kleuren voor de gevels in de periode ná 1980. Lichtgele, roomwitte en witte baksteen en betonsteen worden dan vaak toegepast. De gevels zijn meestal vlak. Balkons en dergelijke aan de straatzijde komen zelden voor. Wel zijn er soms opvallende dakvormen, en kleine aanbouwen als entreepartijen, of erkers en serres. De woningen uit de jaren '70 hebben vaak grote raampartijen (doorzonwoning). In de latere bebouwing zie je een terugkeer naar kleinere kozijnen. De plaatsing van garages en carports krijgen een steeds belangrijker plek zoals naast of voor de woning.

#### *4.2.1.5 Woonwijken recente uitbreidingen*

Het deel van het plangebied aan de noordzijde – De Wemen – vormt een van de nieuwere uitbreidingen van Valburg. De wijk kenmerkt zich door een planmatig structuur en begeleiding van het bebouwingsbeeld middels een beeldkwaliteitsplan. De wijk bestaat uit twee buurten, de Voor- en Achterweem die 'aantakken' op dezelfde grote en brede groenstructuur met water. De buurten zijn toegankelijk middels twee verschillende toegangswegen en zijn onderling verbonden. Parkeren geschiedt grotendeels op het eigen erf of in parkeerhavens of hofjes. Het profiel van de straten is bewust smal teneinde het verblijfskarakter te benadrukken.



*Brede groenstructuur met water als structurerend element*



*De architectuur is divers en speels en sluit aan bij het dorpse karakter*

De bebouwing is ruim opgezet en bestaat afwisselend uit één of twee bouwlagen met een kap. De buurt heeft een traditionele en overwegend, seriematige opbouw. Centraal in de lobben en aan de oostelijke rand staan de vrije sectorwoningen met een grotere variatie in types. De woningen zijn op de openbare weg georiënteerd en de rooilijn volgt in hoofdzaak de loop van de straat, die een zeer aparte lob-vormig verloop heeft. Aan de voorzijde zijn meestal kleine tuinen en opritten naar de garages. De erfafscheidingen aan de zij- en achterzijde zijn dikwijls meegenomen in het ontwerp op basis van het beeldkwaliteitsplan.

De stijl van de bebouwing is divers, maar overwegend 'modern' van voorkomen. In architectuur en schaalgrootte is aansluiting gezocht bij het traditionele dorpse karakter. De bebouwing heeft veelal een lage goothoogte en relatief kleine voortuinen, waardoor een kleinschalige, dorpse structuur ontstaat. Het betreft hoofdzakelijk geschakelde, vrijstaande en halfvrijstaande woningen, afgewisseld door enige rijtjeswoningen. De hoofdvorm bestaat uit één tot twee bouwlagen met een kap. De kapvormen zijn zeer divers maar een zadeldak en schilddak komen het meeste voor. Zeer kenmerkend voor deze wijk zijn de bebouwingsaccenten bij de toegangen tot de wijk. Er is extra aandacht besteed aan deze beeldbepalende woningen die door hoogte en unieke architectuur, een poort-achtige uitstraling hebben.



*Poort uitstraling door hoogte en architectuur*

#### **4.2.2 Functionele structuur**

In de kern Valburg overheerst de woonfunctie, de (agrarische) bedrijvigheid is veelal beëindigd of weggetrokken naar het buitengebied of bedrijventerreinen. Strengere milieuwetgeving heeft geleid tot een sterke inperking van de mogelijkheden om (agrarische) bedrijven te mengen met de woonfunctie om hinder te voorkomen.



Valburg kent verschillende voorzieningen. Winkelbedrijven zijn gevestigd aan de Kerkstraat, Tielsestraat en Reethsestraat. Hieronder bevinden zich onder andere een winkel voor de dagelijkse boodschappen, een slager en een tankstation annex fietswinkel. Het behoud van enige detailhandel in een kern als Valburg is een belangrijke randvoorwaarde voor het behouden en versterken van de leefbaarheid. Winkels vervullen een belangrijke rol in de sociale cohesie en als voorziening voor minder mobiele mensen. Naast winkels zijn er onder andere nog een restaurant, café, kebabzaak, cafetaria en een belastingadviesbureau aanwezig.



*Winkelvoorzieningen*

In Valburg zijn een aantal maatschappelijke voorzieningen zoals de Nederlands Hervormde Kerk, Rooms Katholiek Kerk, kerkhof, basisschool aan de Dorpsstraat, het dorpshuis aan de Stationsstraat met daarachter de sportvelden, een herstellingsoord, kinderdagverblijf, molen, brandweerkazerne en leslokaal gelegen.



*Standaard molen Nieuw Leven*

Op diverse plaatsen in het dorp is de woonfunctie gemengd met kleinschalige (ambachtelijke) bedrijvigheid en of dienstverlening. In de meeste gevallen behoren deze tot de aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten binnen de woonbestemming, zoals huisarts, schoonheidssalon of zakelijke dienstverlening. De bedrijfsmatige activiteiten vinden op kleine schaal plaats in de woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen en zijn niet specifiek publiekgericht. De woning behoudt in overwegende mate haar woonfunctie en de desbetreffende bedrijfsmatige activiteit heeft een ruimtelijke uitstraling die in overeenstemming is met de woonfunctie ter plaatse.

Voor bedrijven is een 'Staat van bedrijfsactiviteiten' opgenomen als bijlage bij de regels. Hierin zijn bedrijven behorend tot de milieucategorieën 1 en 2 opgenomen. Om enige flexibiliteit naar de toekomst te bieden kan ontheffing worden verleend voor bedrijven die naar aard, omvang en uitstraling vergelijkbaar zijn, maar niet in de lijst genoemd zijn of in een milieucategorie hoger vallen. Een aantal bedrijven zijn specifiek aangeduid daar deze niet vallen binnen voornoemde kleinschalige bedrijfsactiviteiten of bedrijfscategorie.

### 4.3 Beheersregeling

#### 4.3.1 Standaardregels en coderingen

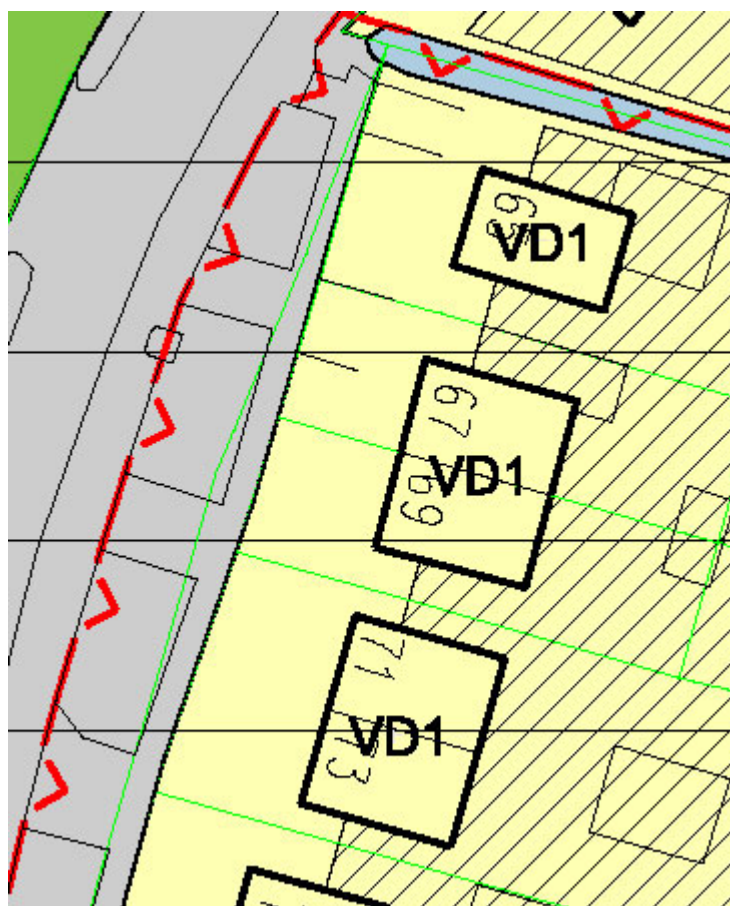
Daar de gemeente Overbetuwe wordt een set regels gehanteerd ten behoeve van de actualisatie van bestemmingsplannen, die als standaardregeling moet worden beschouwd. De regels zijn doorvertaald naar de verbeelding, waarbij voor woningen een onderscheid is gemaakt in de bouwhoogte en de bouwwijze. Dit laatste mondt uit in een aantal vaste coderingen voor de diverse woningtypen, zie onderstaande tabel.

| Woning- | Soort woning | Goothoogte | (Bouw)hoogte |
|---------|--------------|------------|--------------|
|---------|--------------|------------|--------------|

| categorie |                               | maximaal        | maximaal        |
|-----------|-------------------------------|-----------------|-----------------|
| VD1       | vrijstaand-dubbel 1 bouwlaag  | 4               | 8               |
| VD2       | vrijstaand-dubbel 2 bouwlagen | 6               | 9               |
| VD3       | vrijstaand-dubbel 3 bouwlagen | 8               | 10              |
| RY1       | rijenwoning 1 bouwlaag        | 4               | 8               |
| RY2       | rijenwoning 2 bouwlagen       | 6               | 9               |
| RY3       | rijenwoning 3 bouwlagen       | 8               | 10              |
| PT1       | patiowoning 1 bouwlaag        | 4               | 8               |
| PT2       | patiowoning 2 bouwlagen       | 6               | 9               |
| MG        | meergezinswoning              | zie verbeelding | zie verbeelding |

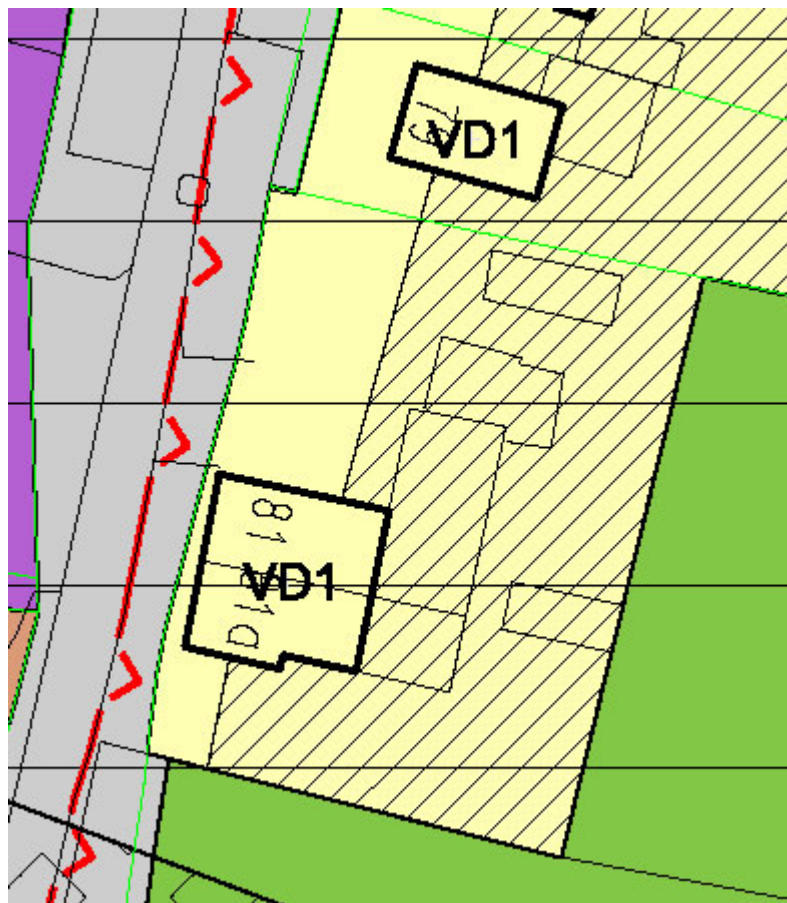
#### 4.3.2 Basisregels verbeelding

De situering van de hoofdgebouwen is vastgelegd in het bouwvlak, welke in beginsel strak om de hoofdbebouwing is getrokken. De overige (bij)gebouwen mogen zich bevinden in de hiervoor opgenomen 'zone bijgebouwen'. Voor de begrenzing van de zone bijgebouwen gelden de volgende basisregels:



voorbeeld bij basisregel 1

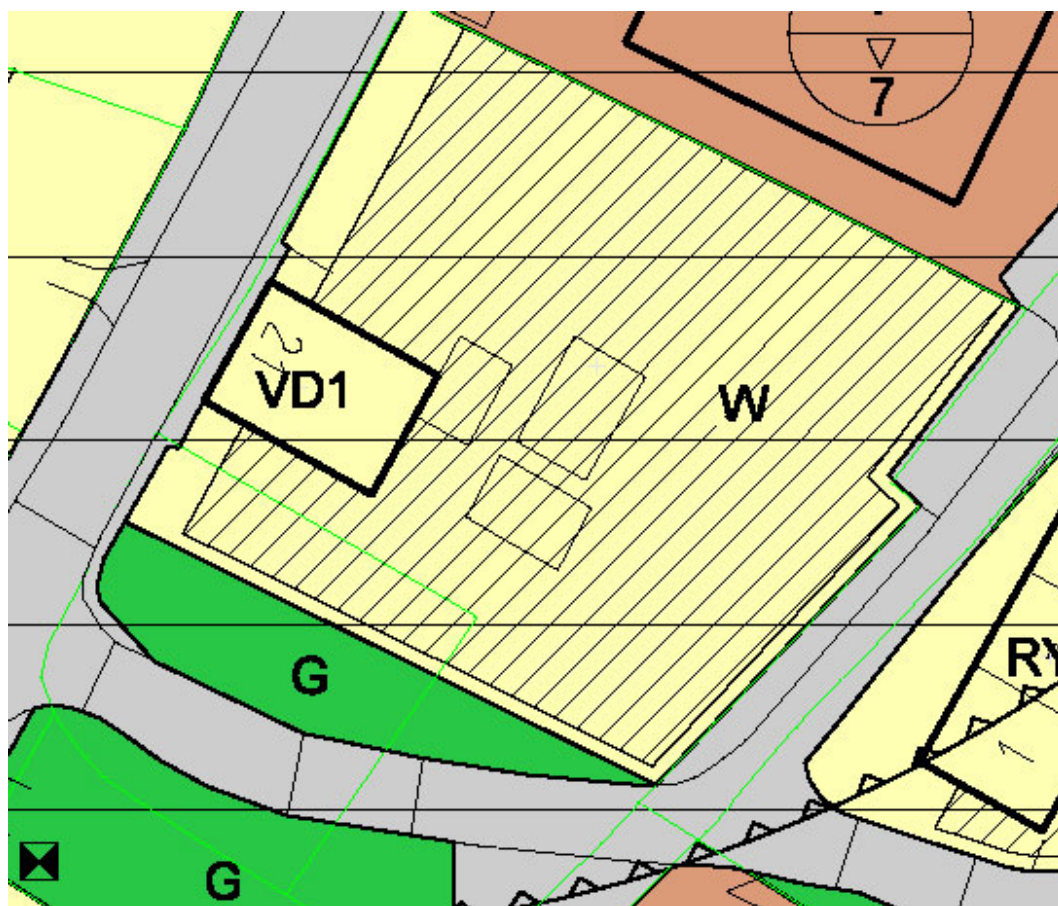
1. Vanaf de voorzijde van het perceel is de grens van de zone bijgebouwen in beginsel gelegen op 3 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw, op basis van de ruimtelijke beeldkwaliteit of de feitelijke situatie kunnen hierop uitzonderingen worden gemaakt.  
Indien zich in de feitelijke situatie reeds aan- of uitbouwen en/of bijgebouwen voor deze 3 meter lijn bevinden, is de grens hier strak omheen gelegd, waarna de 3 meter lijn weer wordt opgepakt.  
Aangetekend wordt wel dat vergunningvrije bouwwerken op 1 meter achter de voorgevel zijn toegestaan.



voorbeeld bij basisregel 2

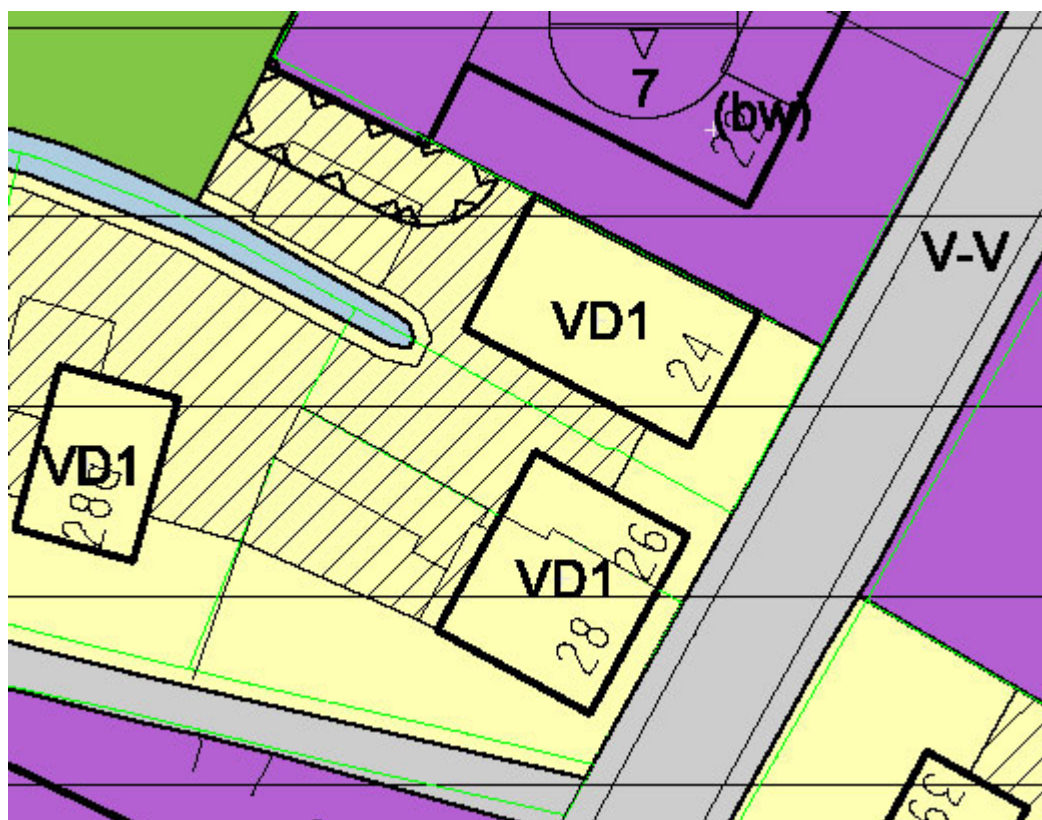
2. Indien tussen twee woningen met gelijke oriëntatie sprake is van een verspringende voorgevellijn, is de achterste voorgevel maatgevend voor de begrenzing van de 'zone bijgebouwen'. Hetgeen in de praktijk voor de voorste woning een afstand van bijvoorbeeld 5 meter tot de voorgevel kan betekenen als de voorgevel van deze woning 2 meter naar voren is gelegen.  
Indien dit leidt tot een onaanvaardbare inperking van de 'zone bijgebouwen' van de voorste woning, geldt als uitgangspunt voor de begrenzing dat deze parallel aan de openbare weg wordt gelegd op 3 meter achter de voorgevel van de voorste woning en verspringt op de kavelgrens.





voorbeeld bij basisregel 3

3. De 'zone bijgebouwen' loopt in beginsel tot aan de zij- en achtererfgrens van de kavel. Indien de zij- of achtererfgrens aan een openbare ruimte grenst is de 'zone bijgebouwen' op 1 meter van de erfgrens gelegd.  
In het geval van bestaande aan- en uitbouwen of bijgebouwen dichterbij dan 1 meter van de erfgrens met de openbare ruimte, is grens strak om de bebouwing heen gelegd, waarna de 1 meter lijn weer wordt opgepakt.



voorbeeld bij basisregel 4

4. Bij hoeksituaties van halfopen bouwblokken loopt in beginsel de begrenzing van de 'zone bijgebouwen', voor het zijerf van de woning op de kopse kant gelijk aan de 3 meter lijn achter de voorgevel van de eerste woning van de lange kant. Indien dit leidt tot een onaanvaardbare inperking van de 'zone bijgebouwen' van de woning op de kopse kant, geldt het uitgangspunt : de begrenzing van de 'zone bijgebouwen' wordt in een evenwijdige lijn getrokken vanuit de zijgevel van het hoofdgebouw op de kopse kant.



voorbeeld bij basisregel 5

5. Indien de voorzijde van het ene perceel en achtererf van het aangrenzende perceel aan dezelfde zijde aan de openbare ruimte grenzen, wordt de 'zone bijgebouwen' op het achtererf bepaald door de 3 meter lijn vanuit de woning die met de voorzijde aan de openbare ruimte grenst. De zone loopt dan dus niet door tot 1 meter van de grens met de openbare ruimte zoals bedoeld in basisregel 3.

Binnen de 'zone bijgebouwen' is een uitbreiding van hoofdgebouwen toegestaan gekoppeld aan een ontheffingsprocedure. Kleine aanbouwen aan de voorzijde kennen



een specifieke regeling.

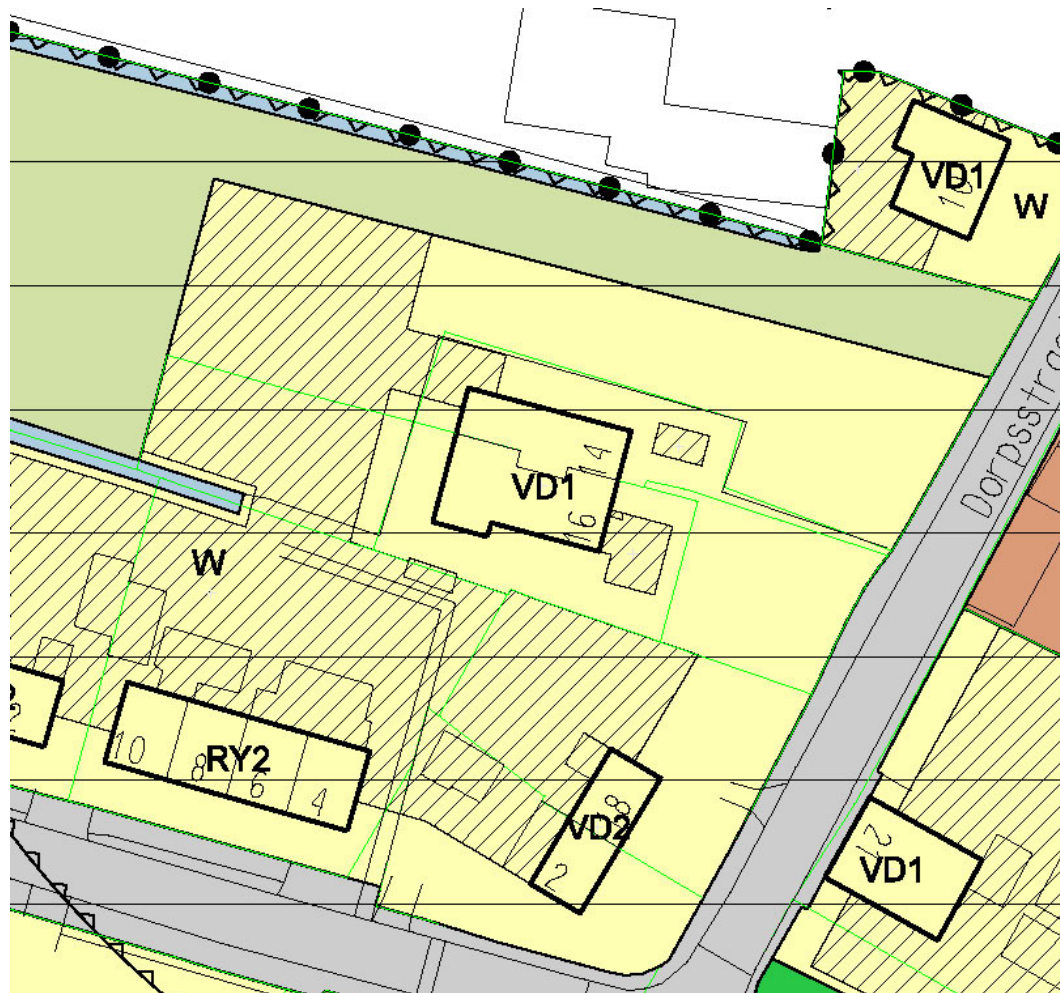
#### 4.3.3 Uitzonderingen op basisregels

Voor het afwijken van de basisregels bestaan 4 argumenten:

- a. landschappelijk om de openheid te behouden;
- b. historisch om de zichtlijnen te waarborgen;
- c. beeldbepalende panden;
- d. privacy om een aanvaardbaar woonmilieu te garanderen, waarbij het gebruiksgenot en het beperken van inkijk centraal staan.

In Valburg is sprake van twee verschillende uitzonderingen:

1. In de situatie waarin sprake is van een beeldbepalend pand (MIP) wordt maatwerk geleverd afhankelijk van de specifieke waarden van het betreffende pand. Soms is dat het gehele pand, soms alleen de voorgevel of andere op het perceel aanwezige bouwwerken. Deze waarden kunnen door aanbouw of situering van gebouwen aangetast worden. Om dit te voorkomen is de zone bijgebouwen op de specifieke situatie afgestemd.



*Uitsnede uitzondering 1 op de basisregels*

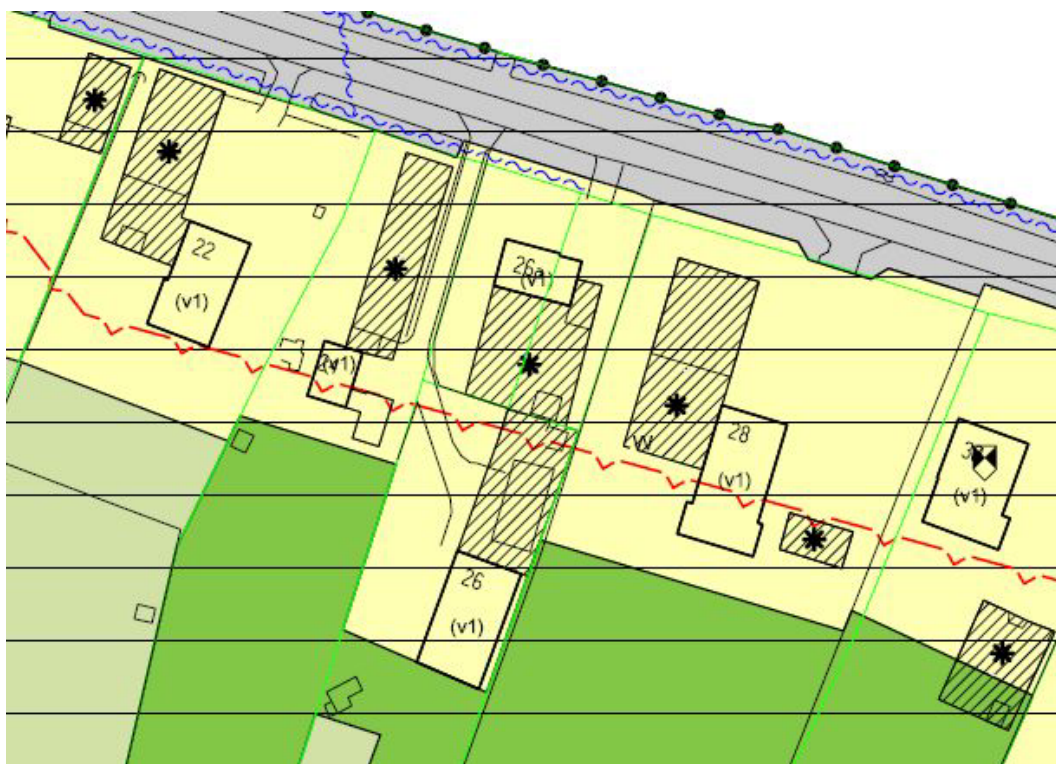
2. Eerder is uitgebreid ingegaan op de bijzondere situatie van de donk. De punten genoemd onder a. en b. zijn hierop van toepassing. De aan de donk aanwezige T-boerderijen waren oorspronkelijk gericht naar Hoogsestraat. Door een veranderde

verkeersafwikkeling via de Broekstraat en de Julianastraat zijn de oorspronkelijke achterzijden de voorkant geworden. De oorspronkelijke voorgevels zijn nog in zeer goede staat en geven het gebied een geheel eigen en zeer waardevolle karakteristiek. De gronden grenzend aan deze oorspronkelijke voorgevel waren tot nu toe steeds bestemd tot Agrarisch gebied, waardoor er geen bebouwing voor de voorgevel gesitueerd kon worden. Vanaf de Hoogsestraat zijn deze gevels daarom nog duidelijk zichtbaar. Ook de waardevolle doorzichten naar het buitengebied zijn behouden gebleven.



*Zicht op beide zijden karakteristieke boerderijen behouden in relatie tot landschap*

Door de basisregels voor het leggen van de “zone bijgebouwen” toe te passen op dit gebied, zou het mogelijk worden dat bijgebouwen het zicht op deze bijzondere gevels kunnen ontnemen en dat de doorzichten kunnen worden dichtgebouwd. Om dit te voorkomen en daarmee dit waardevolle gebied te beschermen, is ervoor gekozen om de “zone bijgebouwen” niet voorbij de oorspronkelijke voorgevel (is nu feitelijk achtergevel) te laten komen. Om de doorzichten te behouden is uitsluitend bebouwing aan één zijde van het gebouw toegestaan. In het oude bestemmingsplan was de bebouwingsregeling ook op deze manier geregeld. Door de jaren heen is op verschillende locaties toch bebouwing ontstaan die afwijkt van dit oude bestemmingsplan. Bij het vastleggen van de “zone bijgebouwen” is zoveel mogelijk aangesloten bij de regeling in het oude bestemmingsplan. Daar waar bestaande bebouwing daartoe aanleiding geeft, is in enkele gevallen de “zone bijgebouwen” aan de andere zijde van het gebouw komen te liggen, dan in het oude bestemmingsplan het geval was.



*Uitsnede uitzondering 2 op de basisregels*

#### 4.3.4 Detailhandel en dienstverlening

De gemeente streeft in haar ruimtelijk beleid naar uniforme en duidelijke bestemmingsplannen die de burger rechtszekerheid bieden. Daar waar mogelijk en wenselijk wordt hier flexibiliteit in de bestemmingsplanregeling aan toegevoegd, om onnodige regelgeving terug te dringen.

Bestemmingen zoals detailhandel en dienstverlening zijn volop in beweging, dikwijls onder de noemer van de zogenaamde branchevervaging om economisch te kunnen overleven. Winkels bieden vormen van dienstverlening aan en andersom bieden dienstverleners niet alleen diensten maar ook steeds vaker producten aan. Een volledige wijziging van de bedrijfsaard van winkel naar dienstverlening of vice versa is in de praktijk dan ook dikwijls aan de orde.

In het voorliggende bestemmingsplan blijven echter de beide bestemmingen 'detailhandel' en 'dienstverlening' bestaan. De aard van de handelingen verschilt – de winkel verkoopt een product en de dienstverlener verleent een dienst – waardoor beide bestemmingen qua (steden)bouwkundige en ruimtelijke inpasbaarheid kunnen verschillen, zodat ze niet zonder meer uitwisselbaar zijn. Detailhandel en dienstverleners worden dan ook conform de bestaande situatie positief bestemd. Om toch de gewenste flexibiliteit te bieden wordt in beide bestemmingen een ontheffingsbepaling opgenomen om de andere functie toe te kunnen staan. In de afweging voor deze ontheffing wordt tenminste aandacht besteed aan het volgende:

- Inpasbaarheid in het ruimtelijke beleid.  
*In een structuur- of centrumvisie kan men het uitgangspunt formuleren dat men streeft naar een concentratie van dienstverlening in een bepaald gebied in het centrum, b.v. aanloopstraten.*



- Inpasbaarheid in de directe omgeving.  
*De ruimtelijke uitstraling, verkeersaantrekkende werking en bedrijfsactiviteiten – zoals laden en lossen – die kunnen leiden tot overlast kunnen, tussen een winkel en dienstverlener sterk verschillen.*
- Inpasbaarheid op kavel/gebouw.  
*Ruimtelijke en functioneel gezien zijn de kavel of de bebouwing niet zonder meer geschikt om van functie te veranderen, een supermarkt staat qua gemiddelde omvang niet in verhouding tot de gemiddelde omvang van een dienstverlener.*

#### 4.4 Afwijkingen met vigerende bestemmingsplannen

Bij de planopzet is rekening gehouden met de vigerende bestemmingsplanregeling, waarbij zoveel mogelijk een doorvertaling plaatsvindt naar de nieuwe planmethodiek. Dit kan onder andere betekenen dat de uitbreidingsmogelijkheden van hoofdgebouwen niet langer direct maar via een ontheffing zal kunnen plaatsvinden. Onderstaand wordt aandacht besteed aan grote afwijkingen tussen de feitelijke situatie en de vigerende regeling. De opgenomen nummering verwijst naar de bijgevoegde kaart.

|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1  | Conform het huidige gebruik wordt het perceel bestemd als Wonen.                                                                                                                                                                                                                                         |
| 2  | Er is tijdelijke vrijstelling verleend voor het plaatsen van enkele units. Gemeente is voornemens permanent medewerking te verlenen.                                                                                                                                                                     |
| 3  | Woning wordt inmiddels gebruikt als burgerwoning en een deel hoort bij het naastgelegen bedrijf. Perceel daarom deels bestemmen als Wonen en deels als Groen - Dorpsgroen/Tuinen en als Bedrijf.                                                                                                         |
| 4  | Eigenaar van het naastgelegen bedrijfsgebouw woont in deze woning. Het bedrijf bevindt zich echter elders, vandaar bestemmen als burgerwoning.                                                                                                                                                           |
| 5  | Grond is in het verleden verkocht, vandaar wordt het perceel conform het huidige gebruik bestemd als Wonen                                                                                                                                                                                               |
| 6  | Aan de in het bestemmingsplan De Weemen gegeven bestemming Agrarisch gebied is goedkeuring onthouden. Provincie vindt het wenselijk om een zone van minimaal 50m op te nemen waar agrarische activiteiten niet zijn toegestaan. Met het positief bestemmen van de speelweide wordt deze eis ingewilligd. |
| 7  | Hondenuitlaatplaats is juridisch-planologisch niet geregeld. Gebruik als hondenspeelweide wordt nu positief bestemd.                                                                                                                                                                                     |
| 8  | Conform het huidige gebruik wordt de grond bestemd als Maatschappelijk.                                                                                                                                                                                                                                  |
| 9  | Perceel is omgevormd van agrarisch gebruik naar tuin. Gezien de oppervlakte wordt een deel van het perceel bestemd als Groen - Dorpsgroen/Tuinen.                                                                                                                                                        |
| 10 | Gedeelte van de grond is omgevormd van agrarisch naar tuin. Grond bestemd conform het huidige gebruik.                                                                                                                                                                                                   |
| 11 | Conform het huidige gebruik wordt het perceel bestemd als Dienstverlening                                                                                                                                                                                                                                |
| 12 | Conform de verleende vrijstelling wordt het bestemd als 2 woningen.                                                                                                                                                                                                                                      |
| 13 | Voornemen is om grond te verkopen, vandaar dat de grond bestemd wordt als Wonen.                                                                                                                                                                                                                         |
| 14 | Conform het huidige gebruik (=tuin) wordt het perceel bestemd als Wonen.                                                                                                                                                                                                                                 |
| 15 | Conform het huidige gebruik wordt het perceel bestemd als Wonen.                                                                                                                                                                                                                                         |
| 16 | Conform het huidige gebruik wordt het perceel bestemd als Wonen.                                                                                                                                                                                                                                         |
| 17 | Conform het huidige gebruik wordt gebied alleen nog bestemd voor Wonen. Gemeente acht het niet wenselijk als in een woongebouw een beperkte ruimte (appartementen betreffen nl. koopappartementen) omgezet wordt naar detailhandel.                                                                      |
| 18 | Gebouwen opgenomen op de GBKN zijn vergund. Deze gebouwen positief bestemmen. Tegen de overige bebouwing zal handhavend opgetreden worden.                                                                                                                                                               |
| 19 | De eventuele bedrijvigheid is van dien aard dat het kan vallen onder aan huis gebonden beroep/bedrijf. Vandaar dat het perceel conform het huidige gebruik                                                                                                                                               |

|    |                                                                                                                                                                                                                                                                |
|----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | bestemd wordt als Wonen.                                                                                                                                                                                                                                       |
| 20 | Conform huidig gebruik bestemmen als Groen                                                                                                                                                                                                                     |
| 21 | Voor de bebouwing buiten het bouwvlak is bouwvergunning verleend. Conform het verzoek van eigenaar wordt het bouwvlak achter op het terrein verschoven naar direct achter het bedrijfspand. Hiermee worden toekomstige gebouwen geconcentreerd op het perceel. |
| 22 | Conform het huidige gebruik, van het totale perceel, wordt de strook bestemd als Detailhandel (onbebouwd)                                                                                                                                                      |
| 23 | Voor de woning en bijgebouwen is in juli 1999 bouwvergunning verleend.                                                                                                                                                                                         |
| 24 | Afwijkende situering van de woning is door de gemeente gedoogd. Huidige situering wordt nu positief bestemd.                                                                                                                                                   |
| 25 | Het agrarische bedrijf ter plekke is beëindigd. Conform het huidige gebruik wordt het perceel bestemd als Wonen.                                                                                                                                               |
| 26 | Het perceel wordt alleen nog gebruikt voor wonen. Conform het huidige gebruik wordt het dan ook bestemd als Wonen.                                                                                                                                             |
| 27 | Voor het gebruik van het pand als woning en 'bedrijfsruimte' is in 1988 bouwvergunning verleend.                                                                                                                                                               |
| 28 | Pad is noodzakelijk om achterliggende percelen en schuur te bereiken, vandaar dat het bestemd wordt als Verkeer-Verblijf.                                                                                                                                      |
| 29 | Conform huidig gebruik bestemmen als Groen                                                                                                                                                                                                                     |
| 30 | Conform het huidige gebruik wordt de grond voor Molenhoekplein 43 bestemd als Wonen. Voornemen is ook om deze grond te verkopen.                                                                                                                               |
| 31 | Conform het huidige gebruik wordt het perceel bestemd als Wonen.                                                                                                                                                                                               |
| 32 | Het agrarische bedrijf ter plekke is beëindigd. Conform het huidige gebruik wordt het perceel bestemd als Wonen.                                                                                                                                               |
| 33 | In 1984 is er vrijstelling verleend voor de bouw van een woning. De huidige situering wordt als uitgangspunt genomen.                                                                                                                                          |
| 34 | Privaatrechtelijk zijn er geen afspraken gemaakt over het gebruik van gronden. Gronden zijn echter alleen bereikbaar via huidige ontsluiting. Vandaar dat de huidige situatie wordt bestemd.                                                                   |
| 35 | Uitgangspunt is het bestemmen van de huidige situatie, tenzij.... Afwijking wordt hier veroorzaakt door een andere inrichting. Huidige situatie wordt bestemd.                                                                                                 |
| 36 | Gedeelte van de grond is omgevormd van agrarisch naar tuin. Grond bestemd conform het huidige gebruik.                                                                                                                                                         |
| 37 | In 1950 is bouwvergunning verleend voor de bouw van duplex-woningen.                                                                                                                                                                                           |
| 38 | In afwijking van het huidige gebruik wordt het perceel bestemd als Kantoor. Voor wonen is geen juridisch-planologisch toestemming verleend. Legalisatie vindt niet plaats in het kader van dit bestemmingsplan.                                                |
| 39 | Huidige situatie wordt positief bestemd.                                                                                                                                                                                                                       |
| 40 | Conform het huidige gebruik wordt de grond deels bestemd als Verkeer-Verblijf en deels als Groen.                                                                                                                                                              |
| 41 | Conform het huidige gebruik wordt het perceel bestemd als Wonen.                                                                                                                                                                                               |
| 42 | Conform het huidige gebruik wordt het perceel bestemd als Wonen.                                                                                                                                                                                               |
| 43 | In 1943 is er bouwvergunning verleend voor het splitsen van het pand in 2 woningen.                                                                                                                                                                            |
| 44 | Voor het vestigen van een kinderdagverblijf is vrijstelling verleend.                                                                                                                                                                                          |
| 45 | Conform het huidige gebruik bestemmen als Bedrijven. Gemeente ziet geen aanleiding om tegen het gebruik van het perceel op te treden, te meer het perceel omringd wordt door andere bedrijfsgronden,                                                           |
| 46 | Voor de bijgebouwen zijn geen bouwvergunningen gevonden. Achterste deel houdt de bestemming Agrarisch.                                                                                                                                                         |
| 47 | Conform het huidige gebruik wordt het gebied bestemd als Groen.                                                                                                                                                                                                |
| 48 | Conform het huidige gebruik wordt het perceel gedeeltelijk bestemd als Wonen en gedeeltelijk als Groen - Dorpsgroen/Tuinen.                                                                                                                                    |
| 49 | In 1948 en 1959 zijn bouwvergunningen verleend voor de bouw van                                                                                                                                                                                                |

|    |                                                                                                                                                                                                                                       |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | bijgebouwen.                                                                                                                                                                                                                          |
| 50 | Grond behoort als onbebouwd/tuin bij een bedrijf. Conform huidig gebruik bestemmen als Detailhandel (onbebouwd).                                                                                                                      |
| 51 | Tegen de uitgevoerde splitsing zijn geen planologische bezwaren. Vandaar bestemmen als Wonen met 2 woningen.                                                                                                                          |
| 52 | 22 januari 1999 bouwvergunning verleend voor de bouw van woning. Er is wel een bestemmingsplanprocedure opgestart maar deze is niet vervolgd.                                                                                         |
| 53 | Bestemmen als Detailhandel (onbebouwd)                                                                                                                                                                                                |
| 54 | Uitgangspunt van het bestemmingsplannen is het bestemmen van de huidige situatie, tenzij..... De aanwezige schuur wordt niet meer voor bedrijfsdoeleinden gebruikt. Gemeente ziet geen aanleiding de bedrijfsbestemming te handhaven. |
| 55 | Voor bijgebouwen is vergunning verleend.                                                                                                                                                                                              |
| 56 | Het agrarische bedrijf/ gebruik ter plekke is beëindigd. Conform het huidige gebruik wordt het perceel bestemd als Wonen.                                                                                                             |
| 57 | Gebied is omgevormd van agrarisch naar tuin. Conform het huidige gebruik bestemmen als Wonen.                                                                                                                                         |
| 58 | Er is een artikel 19 lid 1 gevolgd. Bouwwerken passen binnen de vrijstelling.                                                                                                                                                         |
| 59 | Conform het huidige gebruik bestemmen als Wonen                                                                                                                                                                                       |
| 60 | Gebied is omgevormd van agrarisch naar tuin. Conform het huidige gebruik bestemmen als Wonen.                                                                                                                                         |
| 61 | Voor het realiseren van een woning in de schuur is recent een ex artikel 19 lid 2 WRO gevolgd.                                                                                                                                        |
| 62 | Conform het huidige gebruik wordt de grond bestemd als Verkeer-Verblijf                                                                                                                                                               |
| 63 | Perceel bestemmen als Groen - Dorpsgroen/Tuinen                                                                                                                                                                                       |
| 64 | De werkelijke inrichting wijkt af van de bestemde situatie. Op grond van het uitgangspunt (bestemmen huidige situatie...) wordt de grond bestemd als Verkeer-Verblijf.                                                                |
| 65 | De bestemming Tuinen komt in de standaardregeling Overbetuwe niet voor. Dit grondgebruik valt onder de bestemming Groen - Dorpsgroen/Tuinen.                                                                                          |
| 66 | In juli 1988 is een bouwvergunning verleend voor de bouw van het bijgebouw.                                                                                                                                                           |
| 67 | Gebied is niet meer als agrarisch bedrijfsmatig in gebruik. Vandaar dat het wordt bestemd als Groen - Dorpsgroen /Tuinen.                                                                                                             |
| 68 | Perceel is omgevormd van agrarisch naar tuin. Omvang tuin is beperkt, daarom wordt het bestemd als Wonen.                                                                                                                             |
| 69 | Gezien het feit dat het elke woning afzonderlijk gemeentelijke belasting betaald en er planologisch geen problemen zijn met een splitsing in 3 woningen, wordt het pand bestemd als Wonen met 3 woningen.                             |
| 70 | In maart 2000 is bouwvergunning verleend voor het bouwen van een bijgebouw.                                                                                                                                                           |
| 71 | In 1963 is vergunning verleend voor het splitsen van het pand in 2 woningen                                                                                                                                                           |
| 72 | Garageboxen zijn niet meer in gebruik of nooit gerealiseerd. Conform het huidige gebruik wordt het perceel bestemd als Wonen.                                                                                                         |
| 73 | Grond is verkocht aan aanwonenden. Conform het huidige gebruik wordt de grond bestemd als Wonen.                                                                                                                                      |
| 74 | Conform het huidige gebruik wordt de grond bestemd als Verkeer-Verblijf.                                                                                                                                                              |
| 75 | Het perceel wordt alleen nog gebruikt voor wonen. Conform het huidige gebruik wordt het dan ook bestemd als Wonen.                                                                                                                    |
| 76 | Conform het huidige gebruik wordt het perceel bestemd als Maatschappelijk.                                                                                                                                                            |
| 77 | Conform het huidige gebruik wordt het perceel bestemd als Wonen.                                                                                                                                                                      |
| 78 | Perceel is omgevormd van agrarisch gebruik naar tuin. Gezien de oppervlakte wordt een deel van het perceel bestemd als Groen - Dorpsgroen/Tuinen.                                                                                     |
| 79 | Conform het huidige gebruik wordt de grond bestemd als Wonen, zone bijgebouwen.                                                                                                                                                       |
| 80 | Een gedeelte van het perceel is omgevormd van agrarisch naar tuin. Conform deze wijziging wordt het perceel bestemd als Wonen.                                                                                                        |
| 81 | Perceel is omgevormd van agrarisch gebruik naar tuin. Gezien de oppervlakte                                                                                                                                                           |

|    |                                                                                                                                                   |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | wordt een deel van het perceel bestemd als Groen - Dorpsgroen/Tuinen.                                                                             |
| 82 | Perceel is omgevormd van agrarisch gebruik naar tuin. Gezien de oppervlakte wordt een deel van het perceel bestemd als Groen - Dorpsgroen/Tuinen. |

## 5 Het juridisch plan

### 5.1 Vormgeving juridisch plan

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

Voor de gemeente Overbetuwe is een standaard opgesteld. Deze standaard vormt de basis voor de op te stellen bestemmingsplannen in het kader van de actualisatiereeks Teneinde een breed draagvlak te creëren voor met name de inhoud en vormgeving van het juridisch plan, zijn, alvorens het bestemmingsplan te ontwikkelen, door verschillende gemeentelijke afdelingen, uitgangspunten geformuleerd. De belangrijkste uitgangspunten voor de *vormgeving* van het juridische plan luiden als volgt:

- De verbeelding wordt in kleur opgezet waarbij de kleuren worden ondersteund met een letteraanduiding (bijv. W- wonen) een en ander afgestemd op de kleur en letteraanduiding in Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2006, door DURP
- De schaal van de verbeelding is bij voorkeur 1: 1000
- Ten behoeve van de gebruiksvriendelijkheid en digitale raadpleegbaarheid wordt waar mogelijk informatie op de verbeelding gezet (bouwvlakken, goot/bebouwingshoogten, eventueel bebouwings-percentages)

In het onderhavige bestemmingsplan zijn deze vormgevende uitgangspunten toegepast.

### 5.2 Inhoud juridisch plan

Ook over de inhoud van het juridisch plan zijn afspraken gemaakt. Als een belangrijk inhoudelijk uitgangspunt geldt de gedachte, dat het vigerend bestemmingsplan de basis vormt van de regeling. De inhoud van de vigerende bestemmingsplannen worden uitsluitend aangepast opgenomen in het beheerplan indien, of uit oogpunt van de harmonisatiegedachte of uit oogpunt van gedateerdheid/afwijking bestaande functie, een aanpassing noodzakelijk is.

Voor het Bestemmingsplan Valburg geldt dat de functionele verschillen in kaart zijn gebracht (zie de in de toelichting opgenomen kaart “bestemmingsveranderingen”). Over de inhoud van het bestemmingsplan zijn voorts de volgende uitgangspunten geformuleerd:

- De begripsbepalingen en wijze van meten, zoals opgenomen in de standaard, gelden voor alle nieuw te ontwikkelen beheerplannen. De gemeente draagt zorg voor het opstellen van een standaardbegrippenlijst, die bij elk nieuw bestemmingsplan kan worden aangevuld met nieuwe begrippen.
- Bij de bestemmingtoekenning is gezocht naar waar mogelijk verzamelbestemmingen. Op deze wijze kunnen functionele wisselingen, voorzover gewenst, op een eenvoudige wijze plaatsvinden.
- In het onderhavige bestemmingsplan heeft dit uitgangspunt o.a. geleid tot één bestemming maatschappelijke doeleinden voor school en kerk.

### 5.3 Doelstellingen en planopzet

Het juridisch bindend deel van het bestemmingsplan bestaat uit de regels en de verbeelding tezamen.

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

Op de verbeelding is de grens van het bestemmingsplangebied aangegeven. Binnen die grens zijn de verschillende bestemmingen met verschillende kleuren weergegeven. Voorts zijn diverse aanduidingen opgenomen, waarnaar in de regels wordt verwezen.

De regels zijn opgebouwd als volgt:



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

Hoofdstuk 2 bevat de regeling van de afzonderlijke bestemmingen;

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

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

## 5.4 Functies algemeen

De indeling in bestemmingen is gebaseerd op de gewenste hoofdfunctie van het gebied. Het grootste deel van Valburg heeft een woonfunctie en is bestemd voor *wonen*.

Incidenteel komen hier niet-woonfuncties voor, zoals *detailhandel*, *dienstverlening*, *horeca*, *maatschappelijk*, *bedrijven* en *agrarische bedrijven*. Deze hebben elk hun eigen bestemmingsregeling gekregen.

Naast bovengenoemde bebouwde functies kent het plangebied onbebouwde ruimten, grotendeels openbaar, die onderscheiden zijn in de volgende bestemmingen: *verkeer-verblijf* en *groen*. Daarnaast wordt een groot deel van de onbebouwde ruimten bepaald door privé gronden met de bestemming *groen - dorpsgroen/tuinen*.

Als vierde “openbare ruimte bestemming” kan *water* worden genoemd.

Tot slot zijn er vier dubbelbestemmingen opgenomen: *archeologie* ter bescherming van de in de bodem aanwezige archeologische waarden en *waterstaatsdoeleinden-watergang* ter bescherming van de A-watergangen en *leiding-hoogspanningsverbinding* ter bescherming van de bovengrondse hoogspanningsverbinding, die net buiten het plangebied valt, maar met de beschermingszone gedeeltelijk binnen het plangebied ligt. Tot slot is ter bescherming van de molen een dubbelbestemming *molenbiotoop* opgenomen.

## 5.5 Bebouwing algemeen

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

- *Bouwwijze*  
Uitgangspunt van het bestemmingsplan is dat de bestaande situatie op een goede manier dient te worden gereguleerd. Doelstelling is dat de kern van Valburg alsmede de direct aangrenzende woonwijken in hun karakter gehandhaafd blijven. Dit betekent dat de bouwwijze voor woningen is vastgelegd. Op de verbeelding is aangeduid of binnen het bouwvlak vrijstaande, dubbele woningen, aaneengebouwde woningen of meergezinswoningen zijn toegestaan.
- *Goot- en bouwhoogte*  
De maximale goot- en bouwhoogte zijn aangegeven in een tabel, gekoppeld aan de bouwwijze. In het kader van de harmonisering kunnen de maximale hoogten enigszins afwijken van de vigerende regeling. Daar waar vigerende regelingen onderling zeer verschillen waardoor niet te beargumenteren hoogteverschillen ontstaan, is gekozen voor hoogtematen die afgestemd zijn op de bestaande hoogten.
- *Dakhelling*  
Om onderscheid te maken tussen een plat dak en een kap, zijn in het eisen aan de dakhelling gesteld.

- *Situering gebouwen*  
Teneinde de bestaande situatie eenduidig te kunnen reguleren, is de bebouwing “gezoneerd”. Voor woningen is op de verbeelding en in de regels onderscheid gemaakt in *tuin*, *bouwwlak* en *zone bijgebouwen*. Deze zonering biedt de belangrijkste vorm van rechtszekerheid tussen de eigenaren van bouwpercelen onderling. Uitgangspunt hierbij is de bestaande situering van de bebouwing. Dit is immers een aanvaarde situatie en een verkregen recht. Hier is eerder in de toelichting al uitgebreider op ingegaan (4.3.2). Voor de regulering van de andere functies zijn bouwwlakken aangeduid. Hierbinnen zijn gebouwen toegestaan. Omdat het onderscheid tussen hoofd- en bijmassa bij bedrijven niet relevant is, is er slechts één bouwwlak opgenomen.
- *Bebouwingspercentage*  
Bij de regeling van andere dan woonfuncties, is zowel voor de situering van de gebouwen als voor het toegestane bebouwingspercentage, uitgegaan van de vigerende regeling. Dit betekent dat in de regels is opgenomen voor welk deel het bebouwingspercentage geldt. Het kan voorkomen dat een bebouwingspercentage geldt voor het gehele bestemmingsvlak (zie formulering in betreffende bestemming), dus niet voor uitsluitend de gronden gelegen binnen het bouwwlak.
- *Monumenten*  
Deze gebouwen vinden voor zover het de monumenten betreft reeds bescherming via plaatsing op de lijst van Rijks- en Gemeentelijke monumenten volgens de monumentenverordening van Overbetuwe. Wel zijn ze aangeduid.

## 5.6 Toelichting afzonderlijke bestemmingen

In deze paragraaf worden de bestemmingen – voorzover noodzakelijk en niet eerder besproken – afzonderlijk toegelicht.

Voor een goed begrip van de regeling dient in elk geval de regels tezamen met de verbeelding te worden geraadpleegd.

### 5.6.1 Agrarisch

Binnen de kern van Valburg zijn nog enkele agrarische gronden gelegen. Dit betreffen twee agrarische bedrijven met een agrarisch bouwwlak. Voor deze agrarische bedrijven is de vigerende omvang van het bouwwlak overgenomen. Binnen deze bestemming zijn uitsluitend grondgebonden veehouderijbedrijven toegestaan. Eén van de agrarische bedrijven betreft een glastuinbouwbedrijf. Deze is door middel van een aanduiding mogelijk gemaakt.

### 5.6.2 Bedrijf

De verspreid binnen het plangebied aanwezige bedrijven zijn binnen deze bestemming opgenomen. De verspreid gelegen bedrijven zijn specifiek aangeduid, voor zover ze niet zijn opgenomen op de bedrijvenlijst. Deze aanduiding is van belang voor het kunnen waarborgen van de rustige woonomgeving in de nabijheid van de bedrijven.

Naast het mogen uitoefenen van het bestaande bedrijf is ook een omzetting naar bedrijven, die op de bedrijvenlijst als categorie A of B zijn opgenomen, toegestaan. Wil men een omzetting naar een andersoortig, niet genoemd, maar wel vergelijkbaar bedrijf, dan dient de uitstraling van het bedrijf en de invloed van het bedrijf op het milieu en de omgeving te worden getoetst in het kader van een daartoe opgenomen ontheffing. Daarnaast kan via ontheffing worden toegestaan dat bedrijven in categorie C zijn toegestaan, als dit passend is binnen de omgeving. Ook is voor beide ontheffingen een advies van een terzake deskundige vereist, teneinde de ontheffing zoveel mogelijk te kunnen objectiveren.

Deze lijst komt uit de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering - Handreiking voor maatwerk in de gemeentelijke ruimtelijke ordening praktijk", 29 december 2006. In deze publicatie is een bedrijvenlijst opgenomen, speciaal voor gebieden met functiemenging. In dit geval gaat het niet om een bedrijventerrein, maar om verspreide bedrijvigheid en kan deze bedrijvenlijst voor functiemenging worden gebruikt. Er is voor gekozen om de lijst te screenen en kantoor-, horeca- en detailhandelsactiviteiten buiten deze bestemming te houden, aangezien deze activiteiten binnen een zelfstandige bestemming worden opgenomen.

De lijst is verdeeld in categorie A, B en C:

#### Categorie A.

Activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven zijn daarbij toereikend.

#### Categorie B.

Activiteiten die in gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden.

#### Categorie C.

De activiteiten zoals genoemd onder B, waarbij vanwege de relatief grote verkeersaantrekkende werking een ontsluiting op de hoofdinfrastructuur is aangewezen.

Voor de toelaatbaarheid van deze activiteiten gelden de volgende randvoorwaarden:

1. het gaat om kleinschalige, meest ambachtelijke bedrijvigheid;
2. productie en/of laad- en loswerkzaamheden vinden alleen in de dagperiode plaats;
3. de activiteiten (inclusief opslag) geschieden hoofdzakelijk inpandig;
4. activiteiten uit categorie C beschikken daarnaast over een goede aansluiting op de hoofdinfrastructuur.

De aanwezige bedrijven zorgen voor een te hoog geluidsniveau op een omgeving met geluidgevoelige objecten, zoals woonbebouwing. Ten behoeve van het mogelijk maken van woonbebouwing in de nabijheid van de bedrijven moeten geluidsschermen worden opgericht. Dit is geregeld door een zone aan te wijzen waarbinnen uitsluitend geluidsschermen zijn toegestaan. Mocht de diepte van het geluidsscherm minder diep zijn dan de aanduiding aangeeft, dan is op deze 'reststrook' het normale gebruik ten behoeve van bedrijfsdoeleinden toegestaan.

Zelfstandige kantoren zijn niet toegestaan binnen deze bestemming, aangezien de bestemming "kantoren" hiervoor is bedoeld. Een kantoorje ter ondersteuning van de bedrijfsactiviteiten wordt beschouwd als een onzelfstandig kantoor en is toegestaan. Buitenopslag kan het straatbeeld negatief beïnvloeden. Daarom is dit niet ongelimiteerd mogelijk, maar uitsluitend binnen het bouwvlak.

Detailhandel is als ondergeschikte nevenactiviteit toegestaan, voorzover het betrekking heeft op ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstellende goederen. Er moet dus een duidelijke relatie zijn tussen de productie en de verkoop hiervan. De ondergeschiktheid blijkt uit de oppervlakte, zowel absoluut als relatief, en de verkoopactiviteit mag geen verkeersaantrekkende werking hebben.

Voor de regeling van de bestaande bedrijfswoningen is aansluiting gezocht op de vigerende regeling. De reeds toegestane bedrijfswoningen zijn aangeduid.

### **5.6.3 Detailhandel**

De bestemming detailhandel is opgenomen voor de aanwezige winkels. Binnen de bestemming is ook wonen op de verdieping toegestaan. Wonen op de begane grond mag uitsluitend in de vorm van een dienstwoning. De reden hiervan is dat het belangrijk voor de leefbaarheid van een kern is dat er nog mogelijkheden bestaan om een winkel te vestigen. Binnen deze bestemming bestaat ook de mogelijkheid om een dienstverlenend bedrijf te vestigen. Op voorhand is echter geen onderzoek gedaan op welke locaties omzetting naar dienstverlening gewenst is. Daarom wordt deze afweging in de specifieke situatie gemaakt door middel van een ontheffingsprocedure. In paragraaf 4.3.4 wordt nader ingegaan op de afweging bij toelating van de functie.

### **5.6.4 Dienstverlening**

Binnen het plangebied zijn enkele dienstverlenende bedrijven gevestigd. Deze hebben de bestemming dienstverlening gekregen. Een bijzondere situatie is het bedrijfsverzamelgebouw. Hierin zijn onder andere een bouwadviesbureau en een ingenieursbureau gevestigd. De hoofdregel is dat dienstverlening uitsluitend op de begane grond is toegestaan, maar voor het bedrijfsverzamelgebouw is daarop een uitzondering gemaakt. De bestemming is vergelijkbaar met de bestemming detailhandel. Binnen deze bestemming is detailhandel toegestaan na verlening van ontheffing. In paragraaf 4.3.4 wordt nader ingegaan op de afweging bij toelating van de functie.

### **5.6.5 Groen**

De bestemming betreft gronden waarop uitsluitend groenvoorzieningen, paden, sport- en spelvoorzieningen, water e.d. is toegestaan. Het onderscheid met de bestemming Verkeer - verblijf is gelegen in het feit dat groenvoorzieningen een daadwerkelijk structureel groen karakter hebben en behouden. De hondenuitlaatplaatsen en de grote speelvoorzieningen zijn aangeduid en uitsluitend op die locatie toegestaan. Voor deze regeling is gekozen omdat deze activiteiten soms hinder kunnen opleveren. Door middel van een ontheffingsprocedure kunnen andere locaties worden aangewezen.

### **5.6.6 Groen - Dorpsgroen/Tuinen**

Deze bestemming richt zich op de voorkomende weilanden en andere voormalige agrarische gronden. Het gebruik dient hobbymatig of tuin te zijn. Een deel van deze gronden zou kunnen worden ingericht als paardenbak. Tegen het extensief recreatief gebruik is op zichzelf geen bezwaar; voorkomen moet echter worden dat het gebruik intensificeert en tendeert naar bedrijfsmatige of manege-achtige activiteiten. Derhalve is in de regels de gebruiksbepaling hierop gericht (verbod op bedrijfsmatige gebruik) en zijn verlichtingsmasten niet toegestaan.

### **5.6.7 Horeca**

De horecabestemming is toegekend aan de bestaande horecabedrijven. Binnen de begripsbepaling is een categorie-indeling voor horecabedrijven opgenomen, afgestemd op de druk die deze functie op het woon- en leefmilieu kan veroorzaken. De lichtere categorieën 1 en 2 zijn op deze locaties toegestaan. Op twee locaties is een zaalaccommodatie toegestaan. Dit valt binnen horecacategorie 3 en is voor de betreffende locaties aangeduid, omdat dit een zwaardere vorm van horeca betreft.

### **5.6.8 Maatschappelijk**

Deze bestemming richt zich op de binnen het plangebied aanwezige kerken, school, kinderopvang, dorps huis, gymzaal en dergelijke. De brandweer is binnen deze bestemming gebracht door dit apart te noemen in de doeleindenomschrijving. Een brandweerpost kan nogal wat geluidsoverlast opleveren en is daarom uitsluitend toegestaan waar deze is aangeduid. Op de verbeelding is aangeduid waar dienstwoningen zijn toegestaan. De vigerende mogelijkheden zijn hiervoor overgenomen.

#### **5.6.9 Verkeer - Verblijf**

Deze bestemming richt zich op een groot deel van het openbaar gebied van Valburg. De bestemming is globaal geformuleerd. De reden daartoe is dat de exacte ligging van de verschillende doeleinden zoals groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen etc. in dit kader niet relevant blijkt. Het herinrichten van wegen kan daardoor op een eenvoudige manier geschieden, zonder dat een bestemmingsplan onwenselijke en ongefundeerde barrières oproept. Ook binnen deze bestemming worden de grotere speelgelegenheden aangeduid.

#### **5.6.10 Water**

De binnen het plangebied gelegen (historische) waterlopen zijn als zodanig bestemd. Voorzover het water zichtbaar is heeft dit de bestemming *water* gekregen. De aanwezige A-watgangen zijn niet altijd volledig zichtbaar door bijvoorbeeld onderduiking. De A-watgangen worden derhalve apart via een dubbelbestemming beschermd.

#### **5.6.11 Wonen**

Voor regulering van de woonfunctie kan grotendeels verwezen worden naar paragraaf 5.5.

Voor een goed begrip van de regeling voor woningen en bijgebouwen is het volgende van belang:

Ten behoeve van de toetsbaarheid van het plan is geen onderscheid 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.

In de tuin worden erkers direct toegestaan, gekoppeld aan een beperkte maatvoering.

Opgemerkt dient te worden dat binnen de woonfunctie onder voorwaarden nevenactiviteiten worden toegelaten, die qua functie ondergeschikt zijn aan de woonfunctie. In het verleden werd hiervoor vaak het onderscheid gemaakt tussen aan huis verbonden beroepen en aan huis verbonden bedrijven. Dit bleek niet altijd op de juiste gronden het onderscheid in activiteiten weer te geven. In dit plan is 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 publieksaantrekkelijk karakter hebben, maar die in verband met milieuaspecten niet bij de woonfunctie passen.

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

Daarnaast zijn er nog woon-/werkenheden mogelijk. Dit betreft een grotere oppervlakte voor zowel niet-publieksaantrekkelijke als publieksaantrekkelijke activiteiten (zie definitie woon-/werkenheid). 15.6.4 wordt toegepast om publieksaantrekkelijke activiteiten toe te staan (gelijk aan de regeling voor niet-publieksaantrekkelijke activiteiten). Omdat met de ontheffing voor woon-/werkenheden in 15.6.1 de activiteit in omvang toeneemt, is wonen niet meer de overheersende functie en wordt dit aangemerkt als een woon-/werkenheid.

Uit diverse bouwaanvragen blijkt behoefte te bestaan aan de aanleg van een zwembad of tennisbaan in de achtertuin bij de woning. In het bestemmingsplan is derhalve een ontheffingsregeling opgenomen om hieraan tegemoet te komen. Met recreatieve voorzieningen worden o.a. zwembaden, tennisbanen en golfafslagplaatsen bedoeld. Gezien de afmetingen die een dergelijke recreatieve voorziening vraagt en de afstanden tot de zijdelingse perceelsgrenzen, zal alleen ontheffing voor de grotere tuinen kunnen worden verleend.

#### **5.6.12 Archeologie (dubbelbestemming)**

De archeologische waarde, zoals aangegeven in paragraaf 3.3, wordt door middel van het aangegeven te beschermen gebieden op de verbeelding, gewaarborgd. Ter voorkoming van aantasting van waardevolle informatie in de bodem is een aanlegvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden opgenomen, alsmede een ontheffingsprocedure voor bouwen.

Alleen de gronden met hoge en middelhoge archeologische waarde of verwachtingswaarde zijn aangeduid, evenals de gronden waar zich archeologische vindplaatsen bevinden. Binnen de dubbelbestemming geldt een aantal uitzonderingen op de onderzoeksplicht, bijvoorbeeld het bouwen op de bestaande fundering of op kleine afstand van de bestaande fundering. Wanneer het bouwen of de werkzaamheden geen grotere oppervlakte beslaat dan 100 m<sup>2</sup> geldt ook geen onderzoeksverplichting. Voor deze oppervlakte is aansluiting gezocht op de Wet op de archeologische monumentenzorg, zoals deze binnenkort in de Monumentenwet zal worden geïmplementeerd.

#### **5.6.13 Leiding-hoogspanningsverbinding (dubbelbestemming)**

Buiten het plangebied is een bovengrondse hoogspanningsverbinding aanwezig. De bijbehorende beschermingszone heeft een kleine overlap met het plangebied. Binnen deze zone wordt getoetst of bepaalde werken en werkzaamheden, alsmede bouwen de hoogspanningsverbinding kunnen schaden.



#### **5.6.14 Molenbiotoop (dubbelbestemming)**

De molenbiotoop is opgenomen ter bescherming van de nog functionerende molen. De beschermingszone is opgedeeld in twee gebieden. Binnen de 100m-zone geldt één maximale hoogte. In het gebied daarbuiten (100m tot 400m) geldt dat getoetst moet worden of de molen gehinderd wordt door de op te richten bebouwing: hoe groter de afstand tot de molen, hoe hoger de bebouwing mag worden. Van deze toetsingsplicht zijn de bij woningen behorende aan-, uit- en bijgebouwen en overkappingen uitgezonderd. De reden hiervan is dat dit gebouwen zijn met een beperkte hoogte, die in de nabijheid van reeds bestaande, hogere, gebouwen mogen worden gesitueerd. De nieuwe gebouwen zorgen derhalve niet voor een extra belemmering van het functioneren van de molen. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden in het algemeen toegestaan, aangezien deze de hoogte van de aan-, uit- en bijgebouwen niet kunnen overschrijden.

Buiten de 100m-zone zijn cirkels aangeduid met daaraan gekoppeld de hoogtematen die binnen dit gebied rechtstreeks worden toegelaten. De hoogtematen zijn gebaseerd op de formule zoals deze is opgenomen in artikel 2 van de Uitvoeringsregeling Gelderse Molenverordening. Om rekening te houden met eventuele hoogteverschillen in het maaiveld, is voor een 'veilige' benadering gekozen, en is de toegestane hoogte 0,5 m lager dan uit de formule voortvloeit. Door middel van de opgenomen ontheffingsbevoegdheid kunnen gebouwen worden gebouwd, die de aangeduide hoogtemaat overschrijden, maar voldoen aan de genoemde formule. Wanneer een gebouw niet voldoet aan deze formule kan de afweging zijn dat bestaande bebouwing al een belemmering vormt voor de windvang van de molen en de nieuwe bebouwing geen extra belemmering opwerpt.

#### **5.6.15 Waterstaatsdoeleinden-watergang (dubbelbestemming)**

Om de A-watergang te beschermen is voor de gehele zone naast de A-watergang een dubbelbestemming opgenomen, die inhoudt dat alleen kleine bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen worden gebouwd. Via ontheffing kan dan ten behoeve van de onderliggende bestemming worden gebouwd. Een aanlegvergunningstelsel is niet opgenomen, omdat de Keur van het waterschap al voldoende bescherming biedt.

#### **5.6.16 Aanverwante regelingen**

##### *5.6.16.1 Nutsvoorzieningen*

De nutsvoorzieningen zijn geregeld binnen alle bestemmingen en hebben geen eigen bestemming gekregen. Dit bevordert de uitwisselbaarheid van functies. Zodra een nutsvoorziening wordt opgeheven, kan worden teruggevallen op de hoofdbestemming. De nutsvoorzieningen met een beperkte oppervlakte zijn rechtstreeks toegestaan. Grotere nutsvoorzieningen worden beoordeeld via een ontheffingsprocedure. De bestaande grotere nutsvoorzieningen zijn aangeduid.

#### 5.6.16.2 *Mantelzorg*

In de bestemmingen waarbinnen woondoeleinden zijn toegelaten, niet zijnde bedrijfs-/dienstwoningen, is een regeling opgenomen ten behoeve van mantelzorg, aansluitend op het provinciale beleid terzake. Mantelzorg is onzelfstandige bewoning van een bijgebouw, waarbij een afhankelijke relatie bestaat tussen de bewoning van het bijgebouw en het hoofdgebouw, namelijk een zorgrelatie. De bewoners van het bijgebouw en het hoofdgebouw vormen samen één huishouden. Deze woonvorm is via een ontheffingsprocedure mogelijk gemaakt. Als de zorgbehoevende in het hoofdgebouw woont, dan is sprake van inwoning. Dit is op grond van de woonbestemming altijd mogelijk.



## **6 Financiële toelichting**

Het voorliggende bestemmingsplan betreft een bestaand plangebied met een conserverend karakter. Voor zover er in het plan ontwikkelingen mogelijk zijn gemaakt beperken deze zich tot particuliere initiatieven. Voor de gemeente zijn hieraan dan ook geen kosten verbonden.



## 7 Overleg, inspraak en zienswijzen

### 7.1 Inleiding

Het voorontwerp-bestemmingsplan Bestemmingsplan Valburg heeft vanaf 29 november 2007 tot en met 9 januari 2008 voor een ieder ter inzage gelegen. Tevens is het ingevolge artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening toegestuurd naar diverse instanties. Hieronder worden alle reacties weergegeven.

### 7.2 Inspraakreacties voorontwerp-bestemmingsplan

Op basis van de ter inzagelegging zijn de volgende reacties ontvangen.

#### 7.2.1 J. Jansen, Broekstraat 22, 6675 BG, Valburg

Verzocht wordt het gebied tussen het woonhuis en 't Hoogse pad te benoemen als "groen/tuin" in plaats van "agrarisch gebied". Dit in verband met het aanleggen van een pad (in oude staat terugbrengen) van de voordeur naar het Hoogse pad en het aanleggen van een boomgaard zoals het vroeger was.

##### *Reactie gemeente*

*Met het Hoogse pad wordt waarschijnlijk de Hoogsestraat bedoeld. De gronden zullen hobbymatig worden gebruikt en niet bedrijfsmatig. Dit betreft het voornaamste verschil tussen de bestemming "Agrarisch" en de bestemming "Groen-Dorpsgroen/ Tuinen". Derhalve zal aan dit verzoek medewerking worden verleend.*

#### 7.2.2 E. Nieuwenkamp, Broekstraat 24, 6675 BG, Valburg

Verzocht wordt om een aantal aanpassingen:

- aanpassen omvang woning; keuken en erker staan er niet op;
- schuur van 80m<sup>2</sup> is niet te vinden op de plankaart;
- op de plankaart ontbreekt een stal en tuinhuisje in het "groene" gebied.

##### *Reactie gemeente*

- de "zone bijgebouwen" wordt aangepast, zodat de erker en de keuken hierbinnen zullen vallen. Tevens wordt de aanduiding "bijgebouwenregeling" opgenomen, zodat dit vlak volledig bebouwd mag worden, in tegenstelling tot de algemene regeling waarin een maximaal bebouwingspercentage geldt;
- op de schuur zal de aanduiding "zone bijgebouwen" worden opgenomen. Tevens wordt de aanduiding "bijgebouwenregeling" opgenomen, zodat dit vlak volledig bebouwd mag worden, in tegenstelling tot de algemene regeling waarin een maximaal bebouwingspercentage geldt. De "zone bijgebouwen" die ten oosten van de schuur ligt wordt verwijderd, aangezien in dit gebied de bebouwing zodanig moet worden gesitueerd om zoveel als mogelijk een doorzicht te houden. Voor een verdere uitleg wordt verwezen naar 4.3.3 van deze toelichting;
- met het "groene" gebied zal de bestemming "Groen-Dorpsgroen/ Tuinen" worden bedoeld. Het kan zijn dat gebouwen niet zichtbaar zijn in de kadastrale of GBKN-ondergrond (gebruiksondergrond). De ondergrond dient uitsluitend ter oriëntatie en levert op zichzelf geen rechten op. Voor de regeling binnen het bestemmingsplan maakt dit geen verschil. In 8.3.1 van de regels is geregeld dat bestaande gebouwen zijn toegestaan met de bestaande situering en met de bestaande hoogte als maximum. Bestaand gebouw betekent dat een gebouw aanwezig moet zijn op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Op deze manier zijn het tuinhuisje en een stal opgenomen in de regels van het bestemmingsplan.



### **7.2.3 B. Jansen, Julianastraat 1, 6675 BK, Valburg**

Verzocht wordt om een vergroting van de vrijstaande veldschuur met ongeveer 10 meter in zuidelijke richting.

#### *Reactie gemeente*

*Met de uitbreiding van de veldschuur raakt de verhouding tussen bijgebouw en hoofdgebouw zoek. Daarnaast zijn op het perceel, naast de veldschuur, meerdere vrijstaande bijgebouwen aanwezig. De uitbreiding van de veldschuur zorgt dat in dit gebied, een te grote dichtheid aan bebouwing op het perceel ontstaat. Derhalve wordt aan dit verzoek geen medewerking verleend.*

### **7.2.4 H. Janssen, Van Welderenstraat 10, 6675 AN, Valburg, namens eigenaar en bewoners Kerkstraat 19 en 21**

Verzocht wordt om de bestaande dubbele woning als zodanig aan te duiden in plaats van één vrijstaande woning. Argumenten die hiervoor worden aangedragen zijn:

- a. Op het betreffende perceel zijn sinds medio jaren 70 twee families woonachtig volgens het gemeentelijk woningregister;
- b. De gemeente hanteert twee adressen, hiermee worden beide adressen erkent;
- c. Kadastrale gegevens onderbouwen de stelling onder a.
- d. Uit de gemeentelijke GBKN kan worden opgemaakt dat er uitgegaan wordt van 2 woningen;
- e. Uit het bouwvergunningendossier op te maken dat voor de verleende bouwvergunningen (waaronder garage) uit wordt gegaan van beide adressen;
- f. De woningen beschikken over afzonderlijke Nuon aansluitingen;
- g. De taxatieverslagen van de gemeentelijke WOZ gaan, m.b.t. waardebeoordeling eveneens uit van een dubbel woonhuis;
- h. De door de gemeente genomen beschikking ter uitvoering van de Wet waardering onroerende zaken, hebben 2 onroerende zaken als uitgangspunt, te weten Kerkstraat 19 en Kerkstraat 21.

#### *Reactie gemeente*

*De locatie Kerkstraat 19 en Kerkstraat 21 heeft volgens het bestemmingsplan Dorp Valburg 1980, goedgekeurd d.d. 13 juli 1982, de bestemming E1-1. Hetgeen betekent dat er één eengezinswoning met één verdieping toegestaan wordt. De bestemming V1 (vrijstaand enkel laags) die in het geactualiseerde bestemmingsplan Valburg is opgenomen sluit hierop aan.*

*Er zijn in de periode na goedkeuring van het vigerende bestemming tot heden geen bestemmings- danwel ontheffingsprocedures gevoerd met betrekking tot het aanpassen van de bestemming naar dubbele woning.*

*De aangedragen argumenten bieden geen planologisch juridische grondslag om de bestemming te wijzigen naar een "Dubbele woning".*

*Wel schetsen de argumenten een beeld dat de gemeente niet handhavend heeft opgetreden, dan wel ingestemd heeft met de situatie. De verschillende argumenten in overweging genomen stemmen wij in met het verzoek en zullen de locatie Kerkstraat 19 en Kerkstraat 21 afzonderlijk van elkaar vastleggen in het herziene bestemmingsplan Valburg. De plankaart van het bestemmingsplan zal conform de huidige feitelijke situatie aangepast worden.*

## **7.3 Vooroverleg ex artikel 10 Bro**

### **7.3.1 N.V. Nederlandse Gasunie**

Op ca. 750m ten oosten van de bebouwing. Geen opmerkingen ten aanzien van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan geeft echter geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

### **7.3.2 Waterschap Rivierenland**

Het overzicht van de watergangen inclusief status, zoals weergegeven in paragraaf 3.2.1. van de toelichting, is echter niet actueel. Bijgaande bijlage wordt verzocht te worden opgenomen en eventuele wijzigingen door te voeren in de tekst en plankaart.

Daarnaast geldt dat sinds 1 januari 2007 een nieuwe versie van de 'Keur voor waterkering en wateren van het Waterschap Rivierenland' in werking is getreden. Verzocht wordt paragraaf 3.2.1. hierop aan te passen.

### **7.3.3 NUON**

Geen opmerkingen ten aanzien van het bestemmingsplan.

## **7.4 Zienswijzen ter visielegging ontwerp**

Op basis van de ter inzagelegging zijn de volgende reacties ontvangen.

### **7.4.1 Inleiding**

Dit verslag gaat in op de zienswijzenprocedure van het ontwerp bestemmingsplan 'Valburg'. Dit bestemmingsplan beoogt een actueel planologisch regime te geven voor de kern Valburg.

### **7.4.2 Procedure**

Op grond van de inspraakverordening heeft het gemeentebestuur iedereen betrokken bij de voorbereiding van ruimtelijke plannen of herziening daarvan. Tegen het voorontwerpbestemmingsplan zijn vier inspraakreacties ingediend. Geen van de indieners van een inspraakreactie hebben een zienswijzen ingediend.

Vervolgens is het ontwerpbestemmingsplan 'Valburg' op grond van artikel 3.6 lid 5 van de Wet ruimtelijke ordening ter inzage gelegd. Dit is openbaar bekend gemaakt door het plaatsen van een publicatie in 'Het Gemeentenuws' op woensdag 20 augustus 2008. Inwoners van de gemeente Overbetuwe en overige belanghebbenden zijn in de gelegenheid gesteld vanaf donderdag 21 augustus 2008, gedurende 6 weken, zienswijzen naar voren te brengen.

In dit verslag wordt ingegaan op de ingediende zienswijzen met betrekking tot het plan. Door de volgende personen zijn zienswijzen ingediend:

#### **7.4.3 Mevrouw R. Ras - Bosman, Kerkstraat 8, 6675 BR te Valburg**

De ingediende zienswijze is d.d. 30 september 2008 bij de gemeente binnengekomen. De zienswijze is binnen de aangegeven termijn ingediend.

De zienswijze richt zich op Kerkstraat 8 en 8a alsmede perceel Bakkerstraat 10.

De locatie Kerkstraat 8 en 8a kent het gebruik van verkoopplaats in een vergunde kelder welke niet in de regels wordt aangehaald. Ook is detailhandel alleen mogelijke op de begane grond.

##### *Reactie gemeente*

*Het bestemmingsplan zal op dit punt worden aangepast. Met een aanduiding is aangegeven dat ter plekke Detailhandel ook in ondergrondse gebouwen is toegestaan.*

De bewuste kelder is onder andere in gebruik als vuurwerkverkoopplaats. Dit terwijl de bestemming perifere detailhandel niet toestaat.

##### *Reactie gemeente*

*Het bestemmingsplan zal op dit punt worden aangepast, zodat vuurwerkverkoop en opslag mogelijk wordt gemaakt.*

Op basis van artikel 5.2.3 van het ontwerpbestemmingsplan geeft u aan dat wonen alleen op de verdieping is toegestaan. Terwijl de dienstwoning over elke verdieping is verspreid en op de eerste verdieping een burgerwoning is gevestigd, welke verder geen deel uitmaakt van het bedrijf.

##### *Reactie gemeente*

*Artikel 5.2.3 van het bestemmingsplan geeft aan dat wonen op de verdieping is toegestaan. Wonen op de begane grond is uitsluitend toegestaan als dienstwoning. U geeft aan dat er een burgerwoning is gevestigd op de eerste verdieping. Dit komt overeen met wat in artikel 5.2.3 wordt toegestaan.*

*In artikel 5.2.4 wordt ingegaan op het aantal woningen. Per perceel is maximaal één woning toegestaan. Hierbij wordt een eventuele aanwezige dienstwoning meegeteld. Gezien de locatie bestaat uit twee percelen te weten Kerkstraat 8 en 8a komen de voorgestelde planologische situatie van het ontwerpbestemmingsplan en de feitelijke situatie met elkaar overeen. De gemeente is dan ook van mening dat geen aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan is vereist.*

In de zienswijze wordt aangegeven dat op het perceel Bakkerstraat 10 sinds 1979 een woning is gevestigd.

##### *Reactie gemeente*

*Er zijn geen gegevens binnen de gemeente bekend dat de bewuste locatie al voor of tijdens 1979 in gebruik is als woning. Wel is bij de gemeente bekend dat sinds 22 december 1980 personen op het adres Bakkerstraat 10 ingeschreven staan. Het bestemmingsplan Valburg 1980 is door Gedeputeerde Staten goedgekeurd d.d. 13 juli 1982.*

*Voor de gerealiseerde woning is geen bouwvergunning op grond van de Woningwet verleend. Ook is niet op enige andere wijze door de gemeente toestemming verleend voor het gebruik van het perceel Bakkerstraat 10 te Valburg als woning. Dat er feitelijk op deze locatie wordt gewoond is planologisch niet toegestaan. Het feit dat u de gemeentelijke belastingen betaald en een huisnummer heeft als zijnde het een woning betreft, biedt geen grond voor planologisch juridische erkenning.*

*Ten aanzien of de feitelijke situatie gelegaliseerd kan worden zal de ruimtelijke kwaliteit in acht genomen moeten worden.*

*Met het provinciaal ruimtelijk beleid in de vorm van het provinciaal Streekplan 2005 wil de provincie bijdragen aan verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. De ruimtelijke kwaliteit kan als betekenis voor de samenleving worden uitgedrukt in de begrippen 'gebruikswaarde', 'belevingswaarde', 'toekomstwaarde'.*

*De toekomstwaarde heeft betrekking op milieukwaliteit, duurzaamheid, robuustheid en flexibiliteit in de tijd. De enorme mogelijkheid tot variatie in bouwmaterialen en architectuurstijlen resulteert in veel gevallen tot een onbevredigend geheel, terwijl een zorgvuldige begeleiding van individuele wensen binnen een vooraf overeengekomen beeldregie tot een herkenbaar en samenhangend geheel zal leiden, ook hier is op de bewuste locatie geen sprake van.*

*Duurzaam bouwen verhoogt de gebruikswaarde (functie), de belevingswaarde (vorm) en toekomstwaarde (tijd) voor de bebouwde omgeving. Duurzaam bouwen is in dit geval te onderscheiden in stedenbouwkundig en bouwkundig duurzaam bouwen. Bouwkundig duurzaam bouwen is binnen de gemeente Overbetuwe geen programmapunt van het gemeentebestuur. Dit staat echter los van stedenbouwkundige duurzaamheid.*

*Stedenbouwkundig duurzaam komt tot uitdrukking in de ruimtelijke opzet van de locatie. De relaties met de bebouwde omgeving, de openbare ruimte en het omringende landschap resulteren in een opzet voor de locatie die een duidelijke en heldere invulling kent. Bouwen op het erf breekt de stedenbouwkundige structuur verder af en versterkt het rommelig beeld. Derhalve kan er niet meegewerkt worden aan legalisatie van onderhavige locatie.*

*Het geactualiseerde bestemmingsplan zal dan ook geen medewerking verlenen om het bouwwerk welke u aangeeft dat in gebruik is als woning als zodanig op te nemen.*

*Gezien de geschiedenis van het perceel, welk u geschetst heeft, is besloten dat wonen op deze locatie wordt verbonden aan u met een persoonsgebonden beschikking. Dit betekent dat wonen op uw naam mogelijk is, maar bij verkoop van het gebouw, zal dit gebruik op deze locatie niet meer worden toegestaan. Hiertoe wordt een aanduiding opgenomen en daaraan wordt een bepaling ten aanzien van het persoonsgebonden overgangsrecht gekoppeld.*

*U zal deze beschikking op korte termijn ontvangen.*

#### **7.4.4 Straalbedrijf Gebr. Van Ginkel B.V., Tielsestraat 9d, 6675 AA te Valburg**

De ingediende brief is aangemerkt als zienswijze gezien de planologisch juridische regelgeving van het bestemmingsplan het bedrijf treft. De ingediende zienswijze is d.d. 30 september 2008 bij de gemeente binnengekomen. De zienswijze is binnen de aangegeven termijn ingediend.

Het bestemmingsplan geeft niet de feitelijke situatie weer van de bestaande bebouwing. Veel (zie zienswijze voor beschrijving) van de aanwezige bebouwing was al aanwezig voordat het perceel in het bezit van het straalbedrijf was gekomen. Ook de gemeentelijke milieuvergunning is in het verleden steeds vergund, wat impliceert dat de gemeente op de hoogte is van de bezigheden van het straalbedrijf.

#### **Reactie gemeente**

*In het ontwerpbestemmingsplan is de vergunde situatie op grond van de verleende bouwvergunningen op grond van de Woningwet opgenomen. In dit kader zijn de rechten die zijn verkregen in het kader van de Wet milieubeheer door middel van de verleende milieuvergunning niet relevant.*

*Uit gegevens bekend uit ons archief is de vergunde situatie in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen. Wijziging door de feitelijke situatie op te nemen wordt aangemerkt als nieuwe ontwikkeling en kan gezien de uitgangspunten voor de totstandkoming van het plan niet in het geactualiseerde bestemmingsplan worden meegenomen. Het verschil tussen de vergunde en de feitelijke situatie, de gebouwen zoals de verfbunker, straalbunker en dergelijke, staan derhalve niet op de verbeelding afgebeeld met de bijbehorende bestemming.*

*Bekeken is of de feitelijke situatie gelegaliseerd kan worden. Uw locatie is gezien of er medewerking verleend kan worden aan de feitelijke situatie. Uit onderzoek (zie bijgaande memo) is gebleken dat de planologische situatie dient te worden gehandhaafd. De gegevens van de locatie waaronder uw zienswijze wordt overgedragen aan de afdeling handhaving. U zal hierover te zijner tijd worden bericht.*

# Regels





## **1 Inleidende bepalingen**

### **Artikel 1 Begripsbepalingen**

In deze regels wordt verstaan onder:

**1. plan:**

het bestemmingsplan "Bestemmingsplan Valburg", vervat in de verbeelding, deze regels en de daarbij behorende bijlagen;

**2. verbeelding:**

de kaart (of het samenstel van kaarten dat gevormd wordt door de kaartbladen met nummers (NL.IMRO.17340000109-.s01 en NL.IMRO.17340000109-.s02), waarop de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangegeven;

**3. 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;

**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;

**5. afhaalcentrum:**

detailhandelsbedrijf in ter plaatse bereide etenswaren, zonder zitgelegenheid om de etenswaren te nuttigen;

**6. achtergevel:**

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

**7. afhaalhoreca:**

horecabedrijf dat tevens is gericht op de verkoop van ter plaatse bereide etenswaren voor het nuttigen elders;

**8. afhankelijke woonruimte:**

een bijgebouw bij een woning waarin mantelzorg gehuisvest is;

**9. afrastering:**

rasterwerk waarmee een deel van een perceel wordt omheind. Een afrastering is transparant en met palen in de grond verankerd. Deze palen worden onderling verbonden door draad of gaas;

**10. agrarisch bedrijf:**

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

**11. 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;

**12. 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;

**13. architectonische waarde:**

de aan een gebouw toegekende waarde gekenmerkt door de opbouw en/of indeling van de buitengevel, de dakopbouw en het materiaal en/of kleurgebruik eventueel in samenhang met de omgeving;

**14. bebouwing:**

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

**15. bedrijfs-/dienstwoning:**

een woning, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de aard van de bedrijfsvoering noodzakelijk is;

**16. bedrijfsgebouw/dienstgebouw:**

een niet voor bewoning bestemd gebouw of gedeelte van een gebouw, dat dient voor de uitoefening van één of meer bedrijfsactiviteiten;

**17. bedrijfspvloeroppervlak (bvo):**

de gezamenlijke vloeroppervlakte van verkoopruimten, magazijnen, werkplaats, opslagplaats, bergingen, kantoren en verblijfsruimten en de overige voor de bedrijfsuitoefening benodigde vloeroppervlakte;

**18. begane groundbouwlaag:**

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

**19. 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;

**20. bestemmingsgrens:**

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

**21. bestemmingsvlak:**

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

**22. bestemmingsvlakdeel:**

een gedeelte van een bestemmingsvlak dat geheel of gedeeltelijk wordt begrensd door een scheidingslijn;

**23. bijgebouw:**

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

**24. 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;

**25. bouwperceel:**

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

**26. bouwvlak:**

een als zodanig aangegeven vlak;

**27. bouwvlakdeel:**

een gedeelte van een bouwvlak dat geheel of gedeeltelijk wordt begrensd door een scheidingslijn;

**28. 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;

**29. bouwwijze:**

de wijze van bouwen van een hoofdgebouw, te weten Vrijstaand - Dubbel en Rijenwoning, waarbij:

- a. onder Vrijstaand - Dubbel wordt verstaan, een woning, waarvan het hoofdgebouw aan maximaal één zijde grenst aan een op een aangrenzend bouwperceel gelegen hoofdgebouw;
- b. onder Rijenwoning wordt verstaan, een woning die deel uitmaakt van een blok van meer dan twee woningen en/of andere functies, waarvan het hoofdgebouw aan het op het aangrenzende bouwperceel gelegen hoofdgebouw is gebouwd; Ook de "eindwoningen" van een blok van rijenwoningen worden als "Rijenwoning" aangemerkt;
- c. onder Meergezinswoning wordt verstaan, een gebouw dat uit meerdere naast elkaar en/of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen (appartementen) bestaat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;

**30. buitenopslag:**

het buiten gebouwen opslaan van materialen, al dan niet ten behoeve van de bedrijfsuitoefening, anders dan de uitstalling ter verkoop;

**31. 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;

**32. 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;

**33. cultuurhistorische waarde:**

de aan een bouwwerk of een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan en door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis van dat bouwwerk of gebied heeft gemaakt;

**34. 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;

**35. detailhandel in volumineuze goederen:**

detailhandel in auto's, boten, caravans, grove bouwmaterialen, keukens, sanitair en woninginrichting waaronder meubels;

**36. dienstverlening:**

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

**37. discotheek/bar-dancing:**

een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse waarbij het doen beluisteren van muziek en het gelegenheid geven tot dansen een wezenlijk onderdeel vormt;

**38. 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;

**39. 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;

**40. gebouw:**

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

**41. glastuinbouwbedrijf:**

een niet-grondgebonden agrarisch bedrijf waarin de productie geheel of in overwegende mate plaatsvindt in kassen of permanent aanwezige tunnels, met een hoogte van 1 m of meer;

**42. grondgebonden veehouderij:**

een agrarisch bedrijf dat uitsluitend of overwegend is gericht op het houden van vee, waarbij het gebruik van agrarische grond noodzakelijk is voor het functioneren ervan;

**43. groothandel:**

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan wederverkopers, dan wel aan instellingen of personen ter aanwending in een andere bedrijfsactiviteit;

**44. grootwinkelbedrijf:**

supermarkt; detailhandelsbedrijf met een winkelvloeroppervlak van meer dan 500 m<sup>2</sup> en een grote verscheidenheid aan artikelen, merendeels levensmiddelen, waarbij sprake is van zelfbediening door de klanten;

**45. 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;

**46. hotel/motel:**

een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van logies (per nacht) met als nevenactiviteiten het verstrekken van maaltijden en/of dranken voor consumptie ter plaatse;

**47. horecabedrijf:**

een bedrijf, gericht op het verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken en/of het exploiteren van zaalaccommodatie en/of het bieden van nachtverblijf; de horecabedrijven zijn in drie categorieën te onderscheiden:

- a. horecacategorie 1: vormen van horeca-activiteiten waar in hoofdzaak maaltijden, (alcoholische) dranken en/of logies worden verstrekt en waarvan de exploitatie doorgaans in de avonden plaatsvindt, zoals een café, restaurant, hotel en pension;
- b. horecacategorie 2: vormen van horeca-activiteiten die qua exploitatievorm aansluiten bij winkelvoorzieningen, waar naast kleinere etenswaren in hoofdzaak alcoholvrije dranken worden verstrekt, en waarvan de exploitatie zowel overdag als in de avonden plaatsvindt, zoals een lunchroom, broodjeszaak, ijssalon, cafetaria, snackbar, afhaalcentrum, automatiek;
- c. horecacategorie 3: vormen van horeca-activiteiten waarbij in hoofdzaak alcoholische drank wordt verstrekt en waarvan de exploitatie doorgaans in de avonden plaatsvindt, een aantasting van het woon- en leefklimaat veroorzaakt en een grote druk op de openbare orde met zich meebrengt, zoals bar-dancings, discotheken, nachtclubs, alsmede horeca met zaalaccommodatie;

**48. 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;

**49. kamerverhuurbedrijf:**

het geheel van onzelfstandige woonruimten die bedrijfsmatig wordt verhuurd aan derden. Hiervan is sprake als een substantieel inkomen wordt verworven met de bedrijfsmatige activiteit en minimaal 60% van de oppervlakte van het hoofdgebouw wordt benut ten behoeve van kamerverhuur;

**50. kantoor:**

een verblijfsruimte die door haar aard, indeling en inrichting kennelijk is bedoeld voor het verrichten van werkzaamheden van hoofdzakelijk administratieve aard zonder baliefunctie;

**51. 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°;

**52. 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;

**53. kiosk:**

een gebouw van beperkte omvang en eenvoudige constructie, dat bedoeld is om de verblijfsfunctie te veraangename door het ter plaatse aan passanten te koop aanbieden van producten zoals souvenirs, kranten, tijdschriften, versnaperingen, niet-alcoholische en licht alcoholische dranken alsmede rookwaren;

**54. luifel:**

afdak of overkapping aan of bij een gebouw, aan de openbare zijde, al of niet ondersteund;

**55. maatschappelijk:**

voorzieningen ten behoeve van openbaar bestuur, openbare dienstverlening, religie, verenigingsleven, onderwijs, sport- en gymnastieklokalen, (kinder)dagopvang, opvoeding, cultuur, lichamelijke en/of geestelijke volksgezondheid;

**56. 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;

**57. niet-zelfstandig kantoor:**

een onderdeel van een bedrijf, dat andere bedrijfsactiviteiten als inkomstenbron heeft en waarvoor het kantoor uitsluitend een ondersteunende functie heeft;

**58. ondergeschikte bouwdelen:**

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

**59. ondergronds:**

onder peil;

**60. 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;

**61. ondersteunende horeca:**

een horecavoorziening binnen een bestemming waarvan de functie een andere dan horeca is maar waar men ten behoeve van de hoofdfunctie een ruimte specifiek heeft ingericht voor de consumptie van drank en etenswaren;

**62. overbouwning:**

een aan- of uitgebouwd bouwdeel, dat gelegen is op minimaal 2,5 m boven peil, dat geen grotere hoogte heeft dan het aangrenzende bouwdeel, dat uitsteekt ten opzichte van het eronder gelegen deel en dat geen rechtstreekse verbinding heeft met het aansluitend afgewerkte terrein;



**63. overkapping:**

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

**64. 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;

**65. pension:**

een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van logies voor langere tijd met als nevenactiviteiten het verstrekken van maaltijden en/of dranken aan logerende gasten;

**66. pergola:**

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



**67. perifere detailhandel:**

detailhandel in volumineuze goederen, detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke stoffen, productiegebonden detailhandel alsmede tuincentra en bouwmarkten, die vanwege de omvang en aard van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig hebben voor de uitstalling (en uit dien hoofde niet binnen de aangewezen winkelconcentratiegebieden gevestigd kunnen worden);

**68. plat dak:**

een dak met een dakhelling van minder dan 15°;

**69. prostitué(e):**

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

**70. prostitutie:**

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

**71. 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;

**72. raamprostitutie:**

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

**73. recreatieve voorziening:**

een kleinschalige, niet-bedrijfsmatige voorziening ten behoeve van de woonfunctie met een dagrecreatief karakter, zoals zwembad, tennisbaan en golfafslagplaats;

**74. scheidingslijn:**

een aangegeven lijn, die de grens aanduidt van gronden binnen een bestemmingsvlak, waarop ingevolge deze regels specifieke bepalingen van toepassing zijn;

**75. 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;

**76. tent:**

een in hoofdzaak uit textiel of uit andere daarmee vergelijkbare materialen vervaardigd onderkomen voor recreatief dag- en/of nachtverblijf, dat gemakkelijk is op te vouwen en in te pakken;

**77. verblijfsdoeleinden:**

gronden waarbij de nadruk ligt op het verblijf van personen in het openbaar gebied en die tevens een verkeersfunctie hebben;

**78. verdieping(en):**

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

**79. voorgevel:**

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

**80. voorgevelrooilijn**

de begrenzing van het bouwvlak, waarop de voorgevels van het hoofdgebouw zijn georiënteerd, of, voorzover een voorgevelrooilijn is aangeduid, de aangeduide voorgevelrooilijn, alsmede het verlengde daarvan;

**81. Wet geluidhinder:**

Wet van 16 februari 1979, Stb. 99, houdende regels inzake het voorkomen of beperken van geluidhinder, zoals deze luidde op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan;

**82. 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;

**83. 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);

**84. winkelvloeroppervlak (wvo):**

de verkoopruimte, d.w.z. het voor het winkelend publiek toegankelijke deel van (het bruto oppervlak van) een detailhandelsbedrijf, inclusief de etalages en de ruimte achter toonbanken en kassa's;

**85. woning:**

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

**86. 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;

**87. woon-/werkenheid:**

een ruimte, in en in combinatie met een woning, waarin een al dan niet publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis wordt uitgeoefend;

**88. woonwagen:**

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

**89. woonwagenstandplaats:**

een kavel, bestemd voor het plaatsen van een *woonwagen*, waarop voorzieningen aanwezig zijn die op het leidingnet van openbare nutsbedrijven, andere instellingen of van gemeenten zijn of kunnen worden aangesloten;

**90. zijgevel:**

een gevel van een gebouw, die niet een voorgevel of een achtergevel is;

**91. zone bijgebouwen:**

een als zodanig aangegeven gebied;

## Artikel 2      Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

**1.      afstand van een gebouw tot de (achter)perceelsgrens:**

de afstand van een gebouw tot de (achter)perceelsgrens wordt bepaald door het buitenwerks meten van de kortste afstand van een gevel van het gebouw tot de (achter)perceelsgrens;

**2.      bebouwde oppervlakte:**

de buitenwerks en/of tot de harten van scheidingsmuren gemeten oppervlakte van een gebouw, een gebouwencomplex of overkapping gemeten op 1 m boven peil;

**3.      bebouwingspercentage:**

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

**4.      (bouw)hoogte:**

de (bouw)hoogte van gebouwen wordt bepaald door het meten van de hoogte in meters vanaf het peil tot het hoogste punt van de gebouwen, waarbij bij gebouwen ondergeschikte bouwdelen buiten beschouwing kunnen blijven;

**5.      breedte van bouwpercelen:**

de breedte van bouwpercelen wordt bepaald door het meten van de afstand in meters tussen de zijdelingse perceelsgrenzen, in de voorgevelrooilijn;

**6.      breedte van gebouwen:**

de breedte van gebouwen wordt bepaald door het meten van de afstand in meters tussen de buitenwerkse eindgevelvlakken (indien geen sprake is van een rechthoekig gebouw: de gemiddelde breedte van het gebouw);

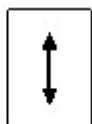


---

---

**7.      diepte van gebouwen:**

de diepte van gebouwen wordt bepaald door het meten van de grootste afstand in meters tussen de buitenwerkse eindgevelvlakken (indien geen sprake is van een rechthoekig gebouw: de gemiddelde breedte van het gebouw);



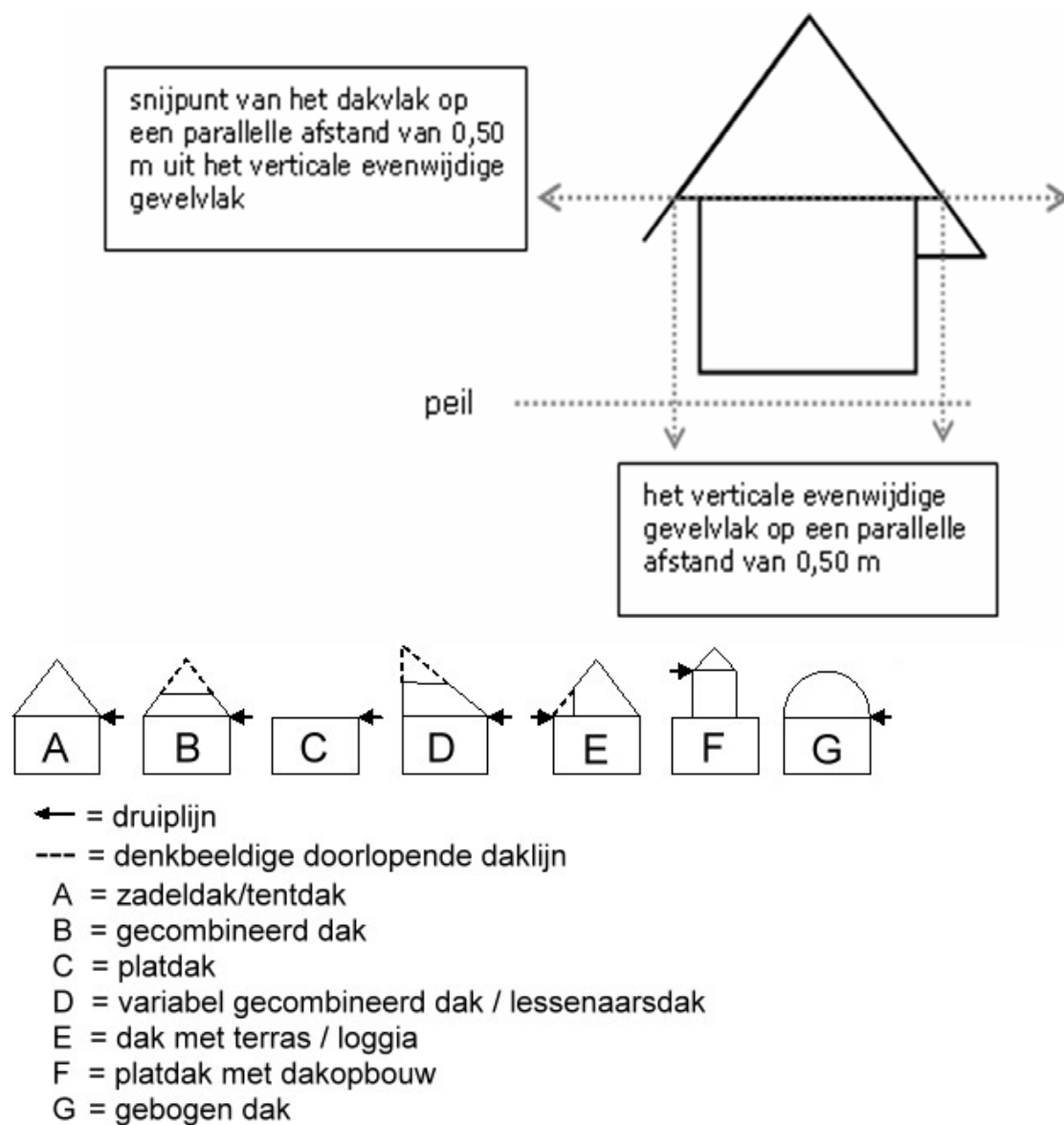
---

---

## 8. goothoogte:

Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel, met dien verstande dat:

- bij dakoverstekken groter dan 0,50 m uit buitenwerkse verticale gevelvlak de goothoogte wordt bepaald door het snijpunt van het dakvlak en de parallelle lijn evenwijdig op een afstand van 0,50 m uit het verticale buitenwerkse evenwijdige gevelvlak.



## 9. inhoud van gebouwen:

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

## **2 Bestemmingsbepalingen**

### **Artikel 3 Agrarisch (A)**

#### **3.1 Bestemmingsomschrijving**

De als "agrarisch" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van grondgebonden veehouderijbedrijven;
  - b. glastuinbouwbedrijf;
  - c. evenementen;
- één en ander met de bijbehorende voorzieningen.

#### **3.2 Nadere detaillering van de bestemming**

##### *3.2.1 Glastuinbouwbedrijf*

Een glastuinbouwbedrijf is uitsluitend toegestaan op de gronden aangeduid met "glastuinbouwbedrijf".

##### *3.2.2 Evenementen*

Voor evenementen gelden de volgende bepalingen:

- a. Evenementen zijn uitsluitend in de vorm van medegebruik toegestaan.
- b. Er dient sprake te zijn van een evenement in de vorm van een voor publiek bestemde uitvoering/ verrichting van vermaak, op het gebied van sport, muziek of op sociaal-cultureel vlak.
- c. Het evenement duurt maximaal 7 (aaneengesloten) dagen, met dien verstande dat hiervan ontheffing kan worden verleend als opgenomen in 22.3.

##### *3.2.3 Bedrijfswoning*

Uitsluitend op de bouwpercelen met de aanduiding "bedrijfswoning", is een bedrijfswoning toegestaan. De inhoud van de bedrijfswoning mag maximaal 600 m<sup>3</sup> bedragen.

#### **3.3 Bouwregels**

##### *3.3.1 Algemeen*

Uitsluitend zijn toegestaan gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van deze bestemming.

##### *3.3.2 Gebouwen*

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. Gebouwen mogen uitsluitend worden gesitueerd binnen het "bouwvlak".
- b. In afwijking van het bepaalde onder a. zijn buiten het "bouwvlak" uitsluitend bestaande gebouwen toegestaan, waarbij de bestaande goot- en bouwhoogte, bebouwde oppervlakte en inhoud als maximum gelden.
- c. De goothoogte en de bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan is aangegeven.
- d. Ondergrondse gebouwen (kelders) zijn uitsluitend toegestaan, daar waar bovengronds gebouwen aanwezig zijn, met dien verstande dat in geaccidenteerd terrein de ondergrondse bebouwing de bovengrondse bebouwing met een (horizontale) diepte van 3 m mag overschrijden. Ondergrondse gebouwen zijn uitsluitend toegestaan in één bouwlaag ondergronds.

### 3.3.3 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde dienen aan de volgende bepalingen te voldoen:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag buiten het bouwvlak niet meer bedragen dan 1 m;
- b. de hoogte van erf- of terreinafscheidingen mag binnen het bouwvlak niet meer bedragen dan 2 m;
- c. de hoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde mag binnen het bouwvlak niet meer bedragen dan 4 m.

### 3.3.4 *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.

## 3.4 **Specifieke gebruiksregels**

### 3.4.1 *Strijdig gebruik*

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

## 3.5 **Wijzigingsbevoegdheid**

### 3.5.1 *Wijzigingsbevoegdheid Groen - Dorpsgroen/Tuinen*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ingevolge artikel 3.6, lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening, deze bestemming te wijzigen in de bestemming Artikel 8 Groen - Dorpsgroen/Tuinen (G-D), indien er geen sprake meer is van bedrijfsmatige uitoefening van agrarische activiteiten.

### 3.5.2 *Wijzigingsbevoegdheid Wonen*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ingevolge artikel 3.6, lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening, deze bestemming te wijzigen teneinde de bedrijfswoning en omliggende gronden te wijzigen naar de bestemming "wonen", mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. De te realiseren woning(en) dient/dienen te passen binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma.
- b. Uitsluitend de aanwezige bedrijfswoning, mag tot woning worden bestemd. Indien twee bedrijfswoningen of meer aanwezig zijn, mogen deze tot maximaal 2 woningen worden bestemd.
- c. De bouwwijze van de woning mag uitsluitend "vrijstaande woning" of "dubbele woning" zijn.
- d. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad.
- e. Bij uitbreidingen van het verharde oppervlak, dienen compenserende maatregelen getroffen te worden om een hydrologisch neutrale situatie te behouden; conform de uitgangspunten hydrologisch neutraal bouwen.
- f. Op de verbeelding wordt een "bouwvlak" en een "zone bijgebouwen" opgenomen. De bepalingen in Artikel 15 Wonen (W) zijn van overeenkomstige toepassing. In het geval er door de wijziging ten opzichte van het aantal bestaande (voormalige) bedrijfswoningen een woning wordt toegevoegd, gelden aanvullend de volgende voorwaarden:
  - g. De geluidbelasting vanwege het wegverkeer van geluidgevoelige gebouwen is niet



hoger dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde.

h. Uit onderzoek dient te blijken dat de luchtkwaliteit geen belemmering opwerpt voor woningbouw.

i. Uit onderzoek dient te blijken dat geen beschermde flora en fauna aanwezig zijn.

Deze wijzigingsbevoegdheid kan eventueel worden gecombineerd met de wijzigingsbevoegdheid als opgenomen in 3.5.1.

## **Artikel 4      Bedrijf (B)**

### **4.1      Bestemmingsomschrijving**

De gronden, die als "bedrijf" (B) zijn aangegeven, zijn bestemd voor:

- a. het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten;
  - b. groothandel;
  - c. detailhandel;
  - d. nutsvoorzieningen;
  - e. parkeren;
  - f. geluidwerende voorzieningen;
  - g. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- één en ander met de bijbehorende voorzieningen.

### **4.2      Nadere detaillering van de bestemming**

#### *4.2.1    Algemeen*

Bedrijven zijn uitsluitend toegestaan indien deze behoren tot de categorieën A en B uit de staat van bedrijfsactiviteiten als opgenomen in de bijlage, met dien verstande dat op de bouwpercelen met de volgende aanduidingen eveneens de bij de aanduiding behorende bedrijvigheid is toegestaan:

mo:    metaaloppervlaktebehandelingsbedrijf;

#### *4.2.2    Detailhandel*

Detailhandel is uitsluitend toegestaan als ondergeschikte nevenactiviteit in ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstelde goederen.

#### *4.2.3    Niet-zelfstandige kantoren*

Uitsluitend zijn niet-zelfstandige kantoren toegestaan.

#### *4.2.4    Bedrijfswoning*

Uitsluitend op de bouwpercelen met de aanduiding "bedrijfswoning", is een bedrijfswoning toegestaan. De inhoud van de bedrijfswoning mag maximaal 600 m<sup>3</sup> bedragen.

#### *4.2.5    Buitenopslag*

Voor buitenopslag gelden de volgende bepalingen:

- a. Buitenopslag is uitsluitend toegestaan achter de voorgevel en het verlengde daarvan.
- b. In afwijking van het bepaalde onder a. is buitenopslag buiten het bouwvlak toegestaan, mits de gronden zijn aangeduid met "buitenopslag".
- c. De hoogte van buitenopslag bedraagt niet meer dan 3 m.

#### *4.2.6    Parkeergelegenheid*

Op eigen terrein dient voldoende parkeergelegenheid aanwezig te zijn.

### 4.3 Bouwregels

#### 4.3.1 Algemeen

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

#### 4.3.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. Gebouwen mogen uitsluitend worden gesitueerd binnen het "bouwvlak".
- b. De goothoogte en de bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan is aangegeven;
- c. Het aangegeven bebouwingspercentage, gemeten over het bouwvlak of bouwvlakdeel, mag niet worden overschreden; voor zover geen percentage is gegeven bedraagt dit 100.
- d. 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 Nutsvoorzieningen

In afwijking van het bepaalde in 4.3.2 geldt voor gebouwen van openbaar nut, zoals voorzieningen voor telecommunicatie, water- en energiedistributie, dat de bebouwde oppervlakte niet meer dan 15 m<sup>2</sup> en de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen.

#### 4.3.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde dienen aan de volgende bepalingen te voldoen:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag buiten het bouwvlak niet meer bedragen dan 1 m;
- b. de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen binnen het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 2 m;
- c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag binnen het bouwvlak niet meer bedragen dan 4 m.

#### 4.3.5 Afwijkingenregeling

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

#### 4.3.6 Bouwvlakoverschrijding ondergeschikte bouwdelen

Overschrijding van het bouwvlak is toegestaan voor overhangende bouwdelen, zoals een overstek, overkapping en balkons, mits het bouwdeel ondergeschikt is en een diepte heeft van maximaal 1,5 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 d, 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 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat het bepaalde in 4.3.2 onder c. met het meerekenen van de bebouwde oppervlakte van de ondergrondse gebouwen niet wordt overschreden. Als bebouwde oppervlakte van ondergrondse gebouwen wordt, in afwijking van het bepaalde in 2.2, 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 nutsgebouwen**

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 4.3.3 teneinde het oprichten van gebouwen ten behoeve van grotere nutsvoorzieningen toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. De bebouwde oppervlakte mag niet meer bedragen dan 25 m<sup>2</sup>.
- b. De hoogte mag niet meer bedragen dan 5 m.
- c. De ontheffing mag de verkeersveiligheid niet in gevaar brengen.
- d. De ontheffing leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

### **4.4.3 Ontheffing bouwhoogte terreinafscheidingen**

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 4.3.4 onder a. teneinde voor erf- en terreinafscheidingen buiten het bouwvlak een maximale bouwhoogte toe te staan van maximaal 2 m, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. uit veiligheidsoverwegingen en/of beveiligingsoogpunt van het bedrijf is de verhoging noodzakelijk;
- b. tenminste het deel van de erf-/ terreinafscheiding tussen 1 m en 2 m hoogte dient een open constructie te zijn;
- c. het uitzicht wordt niet dusdanig belemmerd dat daardoor de verkeersveiligheid in gevaar wordt gebracht;
- d. de ontheffing leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit van de omgeving.

## **4.5 Specifieke gebruiksregels**

### **4.5.1 Strijdig gebruik**

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

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

## **4.6 Ontheffing van de gebruiksregels**

### **4.6.1 Ontheffing Staat van bedrijfsactiviteiten**

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 4.2.1 teneinde bedrijven toe te staan, die qua aard en omvang en invloed op het milieu en de omgeving gelijk te stellen, danwel in bedrijven in een hogere categorie dan maximaal is toegestaan, mits:

- a. het geen geluidzoneringsplichtige inrichtingen betreft;
- b. het gaat om kleinschalige, meest ambachtelijke bedrijvigheid;
- c. productie en/of laad- en loswerkzaamheden vinden alleen in de dagperiode plaats;
- d. de activiteiten (inclusief opslag) geschieden hoofdzakelijk inpandig;
- e. activiteiten uit categorie C beschikken daarnaast over een goede aansluiting op de hoofdinfrastructuur;
- f. omtrent de vergelijkbaarheid van de invloed op het milieu en de omgeving advies wordt gevraagd aan een onafhankelijke terzake deskundige.

### **4.6.2 Ontheffing hoogte buitenopslag**

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 4.2.5 onder c teneinde een grotere hoogte voor buitenopslag toe te staan, mits voldaan wordt aan de volgende bepalingen:

- a. de grotere hoogte van buitenopslag is noodzakelijk vanuit een doelmatig gebruik van de bedrijfsgronden;
- b. er bestaan geen bezwaren vanuit een verantwoorde stedenbouwkundige inrichting en vormgeving. Aan eventuele bezwaren zou tegemoet gekomen kunnen worden door verzekering van een goede afscherming of landschappelijke inpassing;
- c. de verkeersveiligheid komt niet in het gedrang;
- d. de hoogte van buitenopslag mag de grootste hoogte van een op het bouwperceel aanwezig gebouw niet overschrijden.

### **4.6.3 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 m<sup>2</sup> bedragen;
- d. er ontstaat geen zelfstandige woning.

## **4.7 Wijzigingsbevoegdheid**

### **4.7.1 Wijzigingsbevoegdheid buitenopslag**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ingevolge artikel 3.6, lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening, deze bestemming te wijzigen teneinde een van het bepaalde in 4.2.5. onder a en b afwijkende situering van buitenopslag toe te staan, en zonodig een grotere hoogte, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de situering buiten het bouwvlak, alsmede de grotere hoogte van buitenopslag, zijn noodzakelijk vanuit een doelmatig gebruik van de bedrijfsgronden;
- b. er bestaan geen bezwaren vanuit een verantwoorde stedenbouwkundige inrichting en vormgeving. Aan eventuele bezwaren zou tegemoet gekomen kunnen worden door verzekering van een goede afscherming of landschappelijke inpassing;
- c. de verkeersveiligheid komt niet in het gedrang;
- d. de hoogte van buitenopslag mag niet meer bedragen dan 3 m;

- e. in afwijking van het bepaalde onder d. mag - indien de wijziging ook betrekking heeft op een grotere hoogte - de hoogte van buitenopslag de grootste hoogte van een op het bouwperceel aanwezig gebouw niet overschrijden.

## **Artikel 5      Detailhandel (DH)**

### **5.1      Bestemmingsomschrijving**

De gronden, die als "detailhandel" (DH) zijn aangegeven, zijn bestemd voor:

- a. detailhandel;
  - b. dienstverlening;
  - c. wonen;
  - d. nutsvoorzieningen;
  - e. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- één en ander met de daarbij behorende voorzieningen.

### **5.2      Nadere detaillering van de bestemming**

#### *5.2.1    Dienstverlening*

Dienstverlening is uitsluitend toegestaan door verlening van ontheffing als opgenomen in 5.6.1.

#### *5.2.2    Detailhandel*

Voor detailhandel geldt het volgende:

- a. Voor detailhandel geldt dat deze functie uitsluitend toegestaan is op de begane grond.
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'kelder' is detailhandel tevens in de kelder toegestaan.
- c. Vuurwerkverkoop en vuurwerkopslag is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'kelder' en uitsluitend in de kelder.

#### *5.2.3    Wonen*

Wonen is op de verdieping toegestaan. Wonen op de begane grond is uitsluitend toegestaan in de vorm van een dienstwoning.

#### *5.2.4    Aantal woningen*

Per perceel is maximaal één woning toegestaan. Indien en voorzover een maximaal aantal woningen is aangeduid, dan is maximaal het als zodanig aangeduide aantal woningen toegestaan. Hierbij wordt een eventueel aanwezige dienstwoning meegeteld.

#### *5.2.5    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 + verdieping) met inbegrip van gerealiseerde aan- en uitbouwen en bijgebouwen, met een maximum van 50 m<sup>2</sup> 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.

#### **5.2.6 *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 ex 5.6.4 wordt verleend.

#### **5.2.7 *Verkooppunt motorbrandstoffen***

Uitsluitend op de gronden aangeduid met "verkooppunt motorbrandstoffen" is een verkooppunt voor motorbrandstoffen toegestaan.

### **5.3 *Bouwregels***

#### **5.3.1 *Algemeen***

Op de gronden als bedoeld in 5.1 zijn uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan die ten dienste staan van deze bestemming.

#### **5.3.2 *Gebouwen***

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. Gebouwen mogen uitsluitend worden gesitueerd binnen het "bouwvlak".
- b. De goothoogte en de bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan is aangegeven;
- c. Het aangegeven bebouwingspercentage, gemeten over het bouwvlak of bouwvlakdeel, mag niet worden overschreden; voor zover geen percentage is gegeven bedraagt dit 100.
- d. 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.

#### **5.3.3 *Nutsvoorzieningen***

In afwijking van het bepaalde in 5.3.2 geldt voor gebouwen van openbaar nut, zoals voorzieningen voor telecommunicatie, water- en energiedistributie, dat de bebouwde oppervlakte niet meer dan 15 m<sup>2</sup> en de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen.

#### **5.3.4 *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 buiten het bouwvlak niet meer bedragen dan 1 m;
- b. de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen binnen het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 2 m;
- c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag binnen het bouwvlak niet meer bedragen dan 3 m.

#### **5.3.5 *Afwijkingenregeling***

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

#### **5.3.6 *Bouwvlakoverschrijding ondergeschikte bouwdelen***



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

## **5.4 Ontheffing van de bouwregels**

### **5.4.1 Ontheffing nutsgebouwen**

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 5.3.3 teneinde het oprichten van gebouwen ten behoeve van grotere nutsvoorzieningen toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. De bebouwde oppervlakte mag niet meer bedragen dan 25 m<sup>2</sup>.
- b. De hoogte mag niet meer bedragen dan 5 m.
- c. De ontheffing mag de verkeersveiligheid niet in gevaar brengen.
- d. De ontheffing leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

### **5.4.2 Ontheffing ondergrondse gebouwen**

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 5.3.2 onder d, 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 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat het bepaalde in 5.3.2 onder c. met het meerekenen van de bebouwde oppervlakte van de ondergrondse gebouwen niet wordt overschreden. Als bebouwde oppervlakte van ondergrondse gebouwen wordt, in afwijking van het bepaalde in 2.2 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.

### **5.4.3 Ontheffing hogere bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 5.3.4, teneinde hogere bouwwerken, geen gebouwen zijnde toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 6 m;
- 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.

## **5.5 Specifieke gebruiksregels**

### **5.5.1 Strijdig gebruik**

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

- a. perifere detailhandel is niet toegestaan;
- b. zelfstandige bewoning en afhankelijke woonruimte, voor zover het betreft bijgebouwen;

- c. het gebruik van ruimten binnen een woning en/of bijgebouwen voor de uitoefening van een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis;
- d. 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;
- e. buitenpandige opslag.

## 5.6 Ontheffing van de gebruiksregels

### 5.6.1 Ontheffing dienstverlening

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen als bedoeld in 5.2.1, teneinde dienstverlening op de begane grond toe te staan. Hiervoor dient aan de volgende criteria te worden voldaan:

- 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. het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse;
- c. de ontheffing leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

### 5.6.2 Ontheffing functies op verdieping

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 5.2.2 onder a, teneinde detailhandel en dienstverlening op de verdieping toe te staan. Hiervoor dient aan de volgende criteria te worden voldaan:

- 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. het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse;
- c. de ontheffing leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

### 5.6.3 Ontheffing t.b.v. mantelzorg

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 5.5.1 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 m<sup>2</sup> bedragen;
- d. er ontstaat geen zelfstandige woning.

### 5.6.4 Ontheffing publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 5.5.1 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 m<sup>2</sup> 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; in dit verband zijn alleen activiteiten toegestaan die vallen in categorie A en B van de staat van inrichtingen (bijlage bij het plan);
- e. er mag geen detailhandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de activiteit.

## **5.7 Wijzigingsbevoegdheid**

### **5.7.1 Wijzigingsbevoegdheid "wonen"**

Burgemeester en wethouders kunnen met toepassing van artikel 3.6, lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening, de bestemming "detailhandel" wijzigen in de bestemming "wonen", teneinde wonen tevens op de begane grond toe te staan. Hierbij wordt voldaan aan het volgende:

- a. het bepaalde in Artikel 15 Wonen (W) wordt in acht genomen;
- b. de geluidbelasting vanwege het wegverkeer van geluidgevoelige gebouwen is niet hoger dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde.

## **Artikel 6      Dienstverlening (DV)**

### **6.1      Bestemmingsomschrijving**

De gronden, die als "dienstverlening" (DV) zijn aangegeven, zijn bestemd voor:

- a. dienstverlening;
  - b. detailhandel;
  - c. wonen;
  - d. nutsvoorzieningen;
  - e. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- één en ander met de daarbij behorende voorzieningen.

### **6.2      Nadere detaillering van de bestemming**

#### *6.2.1    Detailhandel*

Detailhandel is uitsluitend toegestaan door verlening van ontheffing als opgenomen in 6.6.1.

#### *6.2.2    Dienstverlening*

Voor dienstverlening geldt het volgende:

- a. dienstverlening is uitsluitend toegestaan op de begane grond;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a. is op de gronden aangeduid met "bedrijfsverzamelgebouw" dienstverlening ook op de verdieping toegestaan.

#### *6.2.3    Wonen*

Wonen is op de verdieping toegestaan. Wonen op de begane grond is uitsluitend toegestaan in de vorm van een dienstwoning.

#### *6.2.4    Aantal woningen*

Per perceel is maximaal één woning toegestaan. Indien en voorzover een maximaal aantal woningen is aangeduid, dan is maximaal het als zodanig aangeduide aantal woningen toegestaan. Hierbij wordt een eventueel aanwezige dienstwoning meegeteld.

#### *6.2.5    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 + verdieping) met inbegrip van gerealiseerde aan- en uitbouwen en bijgebouwen, met een maximum van 50 m<sup>2</sup> 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.

#### *6.2.6    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 ex 6.6.4 wordt verleend.

### **6.3      Bouwregels**

#### *6.3.1    Algemeen*

Op de gronden als bedoeld in 6.1 zijn uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan die ten dienste staan van deze bestemming.

#### *6.3.2    Gebouwen*

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. Gebouwen mogen uitsluitend worden gesitueerd binnen het "bouwvlak".
- b. De goothoogte en de bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan is aangegeven;
- c. Het aangegeven bebouwingspercentage, gemeten over het bouwvlak of bouwvlakdeel, mag niet worden overschreden; voor zover geen percentage is gegeven bedraagt dit 100.
- d. 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.

#### *6.3.3    Nutsvoorzieningen*

In afwijking van het bepaalde in 6.3.2 geldt voor gebouwen van openbaar nut, zoals voorzieningen voor telecommunicatie, water- en energiedistributie, dat de bebouwde oppervlakte niet meer dan 15 m<sup>2</sup> en de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen.

#### *6.3.4    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 buiten het bouwvlak niet meer bedragen dan 1 m;
- b. de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen binnen het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 2 m;
- c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag binnen het bouwvlak niet meer bedragen dan 3 m.

#### *6.3.5    Afwijkingenregeling*

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

#### *6.3.6    Bouwvlakoverschrijding ondergeschikte bouwdelen*

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

### **6.4      Ontheffing van de bouwregels**

#### **6.4.1 Ontheffing nutsgebouwen**

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 6.3.3 teneinde het oprichten van gebouwen ten behoeve van grotere nutsvoorzieningen toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. De bebouwde oppervlakte mag niet meer bedragen dan 25 m<sup>2</sup>.
- b. De hoogte mag niet meer bedragen dan 5 m.
- c. De ontheffing mag de verkeersveiligheid niet in gevaar brengen.
- d. De ontheffing leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

#### **6.4.2 Ontheffing ondergrondse gebouwen**

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 6.3.2 onder d, 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 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat het bepaalde in 6.3.2 onder c. met het meerekenen van de bebouwde oppervlakte van de ondergrondse gebouwen niet wordt overschreden. Als bebouwde oppervlakte van ondergrondse gebouwen wordt, in afwijking van het bepaalde in 2.2, 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.

#### **6.4.3 Ontheffing hogere bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 6.3.4, teneinde hogere bouwwerken, geen gebouwen zijnde toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 6 m;
- 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 niet leidt tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

### **6.5 Specifieke gebruiksregels**

#### **6.5.1 Strijdig gebruik**

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

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

### **6.6 Ontheffing van de gebruiksregels**

#### **6.6.1 Ontheffing detailhandel**

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen als bedoeld in 6.2.1, teneinde detailhandel op de begane grond toe te staan. Hiervoor dient aan de volgende criteria te worden voldaan:

- 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. het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse;
- c. de ontheffing leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

#### **6.6.2 Ontheffing functies op verdieping**

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 6.2.2 onder a, teneinde detailhandel en dienstverlening op de verdieping toe te staan. Hiervoor dient aan de volgende criteria te worden voldaan:

- 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. het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse;
- c. de ontheffing leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

#### **6.6.3 Ontheffing t.b.v. mantelzorg**

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 6.5.1 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 m<sup>2</sup> bedragen;
- d. er ontstaat geen zelfstandige woning.

#### **6.6.4 Ontheffing publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis**

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 6.5.1 onder b, teneinde binnen een woning en/of bijgebouwen de uitoefening van een publieksaantrekkelijke 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 m<sup>2</sup> mag worden gebruikt voor publieksaantrekkelijke 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; in dit verband zijn alleen activiteiten toegestaan die vallen in A en B van de staat van inrichtingen (bijlage bij het plan);
- e. er mag geen detailhandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de activiteit.

### **6.7 Wijzigingsbevoegdheid**

#### 6.7.1 *Wijzigingsbevoegdheid "wonen"*

Burgemeester en wethouders kunnen met toepassing van artikel 3.6, lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening, de bestemming "dienstverlening" wijzigen in de bestemming "wonen", teneinde wonen tevens op de begane grond toe te staan. Hierbij wordt voldaan aan het volgende:

- a. het bepaalde in Artikel 15 Wonen (W) wordt in acht genomen;
- b. de geluidbelasting vanwege het wegverkeer van geluidgevoelige gebouwen is niet hoger dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde.



## **Artikel 7      Groen (G)**

### **7.1      Bestemmingsomschrijving**

De als "groen" (G) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. plantsoenen;
  - b. groenvoorziening;
  - c. speelvoorzieningen;
  - d. hondenuitlaatplaats;
  - e. evenementen;
  - f. beplanting;
  - g. parken;
  - h. voet- en fietspaden;
  - i. beeldende kunstwerken;
  - j. nutsvoorzieningen;
  - k. geluidwerende voorzieningen;
  - l. in- en uitritten;
  - m. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- één en ander met de bijbehorende voorzieningen.

### **7.2      Nadere detaillering van de bestemming**

#### *7.2.1    In- en uitritten*

In- en uitritten uitsluitend zijn toegestaan voor zover deze noodzakelijk zijn voor het bereiken van de (aangrenzende) percelen.

#### *7.2.2    Speelvoorzieningen*

Speelvoorzieningen in de vorm van speelplaatsen/ sport- c.q. trapvelden met de hierbij behorende voorzieningen met een oppervlakte groter dan 50 m<sup>2</sup> zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding "Speelvoorziening".

#### *7.2.3    Hondenuitlaatplaats*

Hondenuitlaatplaatsen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding "Hondenuitlaatplaats".

#### *7.2.4    Evenementen*

Voor evenementen gelden de volgende bepalingen:

- a. Evenementen zijn uitsluitend in de vorm van medegebruik toegestaan.
- b. Er dient sprake te zijn van een evenement in de vorm van een voor publiek bestemde uitvoering/ verrichting van vermaak, op het gebied van sport, muziek of op sociaal-cultureel vlak.
- c. Het evenement duurt maximaal 7 (aaneengesloten) dagen, met dien verstande dat hiervan ontheffing kan worden verleend als opgenomen in 22.3.

### **7.3      Bouwregels**

#### *7.3.1    Algemeen*

Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken geen gebouwen zijnde, alsmede gebouwtjes ten behoeve van het openbaar nut, die ten dienste staan van deze bestemming.

#### *7.3.2    Nutsvoorzieningen*

- a. Voor gebouwen van openbaar nut, zoals voorzieningen voor telecommunicatie, water- en energiedistributie, geldt dat de bebouwde oppervlakte niet meer dan 15 m<sup>2</sup> en de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen.
- b. Nutsgebouwen die de onder a genoemde maatvoering overschrijden zijn uitsluitend toegestaan op de gronden aangeduid met "nutsgebouw", met de bestaande hoogte als maximum.

#### *7.3.3    Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

De bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dienen aan het volgende te voldoen:

- a. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de verkeersgeleiding en wegverlichting mag niet meer bedragen dan 8 m.
- b. De hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.

### **7.4      Ontheffing van de bouwregels**

#### *7.4.1    Ontheffing nutsgebouwen*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 7.3.2. teneinde het oprichten van gebouwen ten behoeve van grotere nutsvoorzieningen toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. De bebouwde oppervlakte mag niet meer bedragen dan 25 m<sup>2</sup>.
- b. De hoogte mag niet meer bedragen dan 5 m.
- c. De ontheffing mag de verkeersveiligheid niet in gevaar brengen.
- d. De ontheffing leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

#### *7.4.2    Ontheffing hogere speeltoestellen*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 7.3.3 onder b, teneinde hogere bouwwerken, geen gebouwen zijnde uitsluitend in de vorm van speeltoestellen toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 6 m;
- b. het woon- en leefmilieu van de omgeving niet onevenredig wordt aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- c. de ontheffing niet leidt tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

## **7.5 Ontheffing van de gebruiksregels**

### *7.5.1 Ontheffing speelvoorzieningen*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in 7.2.2. teneinde speelvoorzieningen in de vorm van speelplaatsen en sport-/c.q. trapvelden met de hierbij behorende voorzieningen met een oppervlakte groter dan 50 m<sup>2</sup> toe te staan op een locatie die niet overeenkomstig is aangeduid, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de verkeersveiligheid mag niet in het gedrang komen;
- b. een onevenredige toename van de aantasting van het woon- en leefklimaat is niet toegestaan.

### *7.5.2 Ontheffing hondenuitlaatplaats*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in 7.2.3. hondenuitlaatplaatsen toe te staan op een locatie die niet overeenkomstig is aangeduid, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de verkeersveiligheid mag niet in het gedrang komen;
- b. een onevenredige toename van de aantasting van het woon- en leefklimaat is niet toegestaan.

## **Artikel 8      Groen - Dorpsgroen/Tuinen (G-D)**

### **8.1      Bestemmingsomschrijving**

De als "Groen-Dorpsgroen/Tuinen" (G-D) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. grasvelden;
- b. weilanden met voorzieningen zoals paardenbakken, sport- en spelvoorzieningen;
- c. evenementen;
- d. tuinen;

één en ander met de bijbehorende voorzieningen.

### **8.2      Nadere detaillering van de bestemming**

Voor evenementen gelden de volgende bepalingen:

- a. Evenementen zijn uitsluitend in de vorm van medegebruik toegestaan.
- b. Er dient sprake te zijn van een evenement in de vorm van een voor publiek bestemde uitvoering/ verrichting van vermaak, op het gebied van sport, muziek of op sociaal-cultureel vlak.
- c. Het evenement duurt maximaal 7 (aaneengesloten) dagen, met dien verstande dat hiervan ontheffing kan worden verleend als opgenomen in 22.3.

### **8.3      Bouwregels**

#### *8.3.1    Algemeen*

Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van deze bestemming, alsmede gebouwen met de bestaande maatvoering als maximum en de bestaande situering.

#### *8.3.2    Verlichtingsmasten*

Verlichtingsmasten zijn niet toegestaan.

#### *8.3.3    Maatvoering bestaande gebouwen*

Bestaande gebouwen zijn uitsluitend toegestaan in de bestaande maatvoering en met de bestaande situering.

#### *8.3.4    Maatvoering bouwwerken*

De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 4 m, met dien verstande dat de hoogte van erfafscheidingen niet meer mag bedragen dan 1,5 m.

### **8.4      Specifieke gebruiksbepaling**

#### *8.4.1    Strijdig gebruik*

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

- a. het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, behoudens voorzover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. het aanbrengen van verhardingen;
- c. het bedrijfsmatig gebruiken van de gronden.

## **8.5     Aanlegvergunning**

### **8.5.1    Aanlegvergunning**

Het is verboden op de gronden binnen deze bestemming zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de navolgende werken en/of werkzaamheden te verrichten, te doen of laten verrichten:

- a. het kappen van een boom binnen de gronden aangeduid als "boomgaard";
- b. de aanleg van verhardingen/ halfverhardingen ter plaatse van de kroonprojectie van een boom binnen de gronden aangeduid als "boomgaard";
- c. het ophogen, afgraven en het egaliseren van de gronden ter plaatse van de kroonprojectie van een boom binnen de gronden aangeduid als "boomgaard".

### **8.5.2    Uitzonderingen**

Het onder 8.5.1. vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden:

waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan aanlegvergunning is verleend;

welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren; welke betreffen het normale onderhoud en beheer.

### **8.5.3    Verlening**

De in 8.5.1. bedoelde vergunning wordt slechts verleend indien door die werken en werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de landschappelijke waarden van de boomgaard.

## **Artikel 9      Horeca (H)**

### **9.1      Bestemmingsomschrijving**

De gronden, die als "horeca" (H) zijn aangegeven, zijn bestemd voor:

- a. horeca;
  - b. wonen;
  - c. nutsvoorzieningen;
  - d. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- één en ander met de daarbij behorende voorzieningen.

### **9.2      Nadere detaillering van de bestemming**

#### **9.2.1      Horeca**

Voor horeca gelden de volgende bepalingen:

- a. Uitsluitend zijn horecabedrijven toegestaan in horecacategorie 1 en 2.
- b. In afwijking van het bepaalde onder sub a. zijn horecabedrijven in horecacategorie 3 toegestaan, daar waar deze als zodanig zijn aangeduid.

#### **9.2.2      Wonen**

Wonen is op de verdieping toegestaan. Wonen op de begane grond is uitsluitend toegestaan in de vorm van een dienstwoning. Indien en voorzover een maximaal aantal woningen is aangeduid, dan is maximaal het als zodanig aangeduide aantal woningen toegestaan. Hierbij wordt een eventueel aanwezige dienstwoning meegeteld.

#### **9.2.3      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 + verdieping) met inbegrip van gerealiseerde aan- en uitbouwen en bijgebouwen, met een maximum van 50 m<sup>2</sup> 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.

#### **9.2.4      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 ex 9.6.2 wordt verleend.

### 9.3 Bouwregels

#### 9.3.1 Algemeen

Op de gronden als bedoeld in 9.1. zijn uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan die ten dienste staan van deze bestemming.

#### 9.3.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. Gebouwen mogen uitsluitend worden gesitueerd binnen het "bouwvlak".
- b. De goothoogte en de bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan is aangegeven;
- c. Het aangegeven bebouwingspercentage, gemeten over het bouwvlak of bouwvlakdeel, mag niet worden overschreden; voor zover geen percentage is gegeven bedraagt dit 100.
- d. 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.

#### 9.3.3 Nutsvoorzieningen

In afwijking van het bepaalde in 9.3.2 geldt voor gebouwen van openbaar nut, zoals voorzieningen voor telecommunicatie, water- en energiedistributie, dat de bebouwde oppervlakte niet meer dan 15 m<sup>2</sup> en de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen.

#### 9.3.4 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 buiten het bouwvlak niet meer bedragen dan 1 m;
- b. de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen binnen het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 2 m;
- c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag binnen het bouwvlak niet meer bedragen dan 3 m.

#### 9.3.5 Afwijkingenregeling

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

#### 9.3.6 Bouwvlakoverschrijding ondergeschikte bouwdelen

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

## **9.4 Ontheffing van de bouwregels**

### **9.4.1 Ontheffing ondergrondse gebouwen**

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 9.3.2 onder d, 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 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat het bepaalde in 9.3.2 onder c met het meerekenen van de bebouwde oppervlakte van de ondergrondse gebouwen niet wordt overschreden. Als bebouwde oppervlakte van ondergrondse gebouwen wordt, in afwijking van het bepaalde in 2.2, 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.

### **9.4.2 Ontheffing nutsgebouwen**

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 9.3.3 teneinde het oprichten van gebouwen ten behoeve van grotere nutsvoorzieningen toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. De bebouwde oppervlakte mag niet meer bedragen dan 25 m<sup>2</sup>.
- b. De hoogte mag niet meer bedragen dan 5 m.
- c. De ontheffing mag de verkeersveiligheid niet in gevaar brengen.
- d. De ontheffing leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

### **9.4.3 Ontheffing hogere bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 9.3.4, teneinde hogere bouwwerken, geen gebouwen zijnde toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 6 m;
- 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 niet leidt tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

## **9.5 Specifieke gebruiksregels**

### **9.5.1 Strijdig gebruik**

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

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



- c. standplaats voor onderkomens, uitgezonderd caravans, kampeerauto's en tenten indien gelijktijdig niet meer dan één caravan of kampeerauto en/of één tent per bouwperceel wordt c.q. worden geplaatst en deze niet wordt/worden gebruikt voor permanente bewoning;
- d. buitenpandige opslag.

## 9.6 Ontheffing van de gebruiksregels

### 9.6.1 Ontheffing t.b.v. mantelzorg

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 9.5.1 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 m<sup>2</sup> bedragen;
- d. er ontstaat geen zelfstandige woning.

### 9.6.2 Ontheffing publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 9.5.1 onder b, teneinde binnen een woning en/of bijgebouwen de uitoefening van een publieksaantrekkelijke 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 m<sup>2</sup> mag worden gebruikt voor publieksaantrekkelijke 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; in dit verband zijn alleen activiteiten toegestaan die vallen in 1 en 2 van de staat van inrichtingen (bijlage bij het plan);
- e. er mag geen detailhandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de activiteit.

## 9.7 Wijzigingsbevoegdheid

### 9.7.1 Wijzigingsbevoegdheid "horeca"

Burgemeester en wethouders kunnen met toepassing van artikel 3.6, lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening, horecabedrijven toestaan in horecacategorie 3. Hierbij wordt voldaan aan het volgende:

- a. horecacategorie 3 wordt aangeduid;
- b. de wijziging mag geen ernstige c.q. onevenredige hinder opleveren voor het woonmilieu;
- c. de wijziging leidt niet tot een onevenredige aantasting van de belangen van de naburige erven;
- d. de wijziging mag geen onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige opbouw vormen;
- e. in de onmiddellijke omgeving zal moeten worden voorzien in voldoende parkeervoorzieningen.

#### 9.7.2 Wijzigingsbevoegdheid "wonen"

Burgemeester en wethouders kunnen met toepassing van artikel 3.6, lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening, de bestemming "horeca" wijzigen in de bestemming "wonen", teneinde wonen tevens op de begane grond toe te staan. Hierbij wordt voldaan aan het volgende:

- a. het bepaalde in Artikel 15 Wonen (W) wordt in acht genomen;
- b. de geluidbelasting vanwege het wegverkeer van geluidgevoelige gebouwen is niet hoger dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde.

## **Artikel 10      Kantoor (K)**

### **10.1      Bestemmingsomschrijving**

De als "kantoor" (K) aangewezen gronden zijn bestemd voor voorzieningen ten behoeve van:

- a. kantoren;
  - b. nutsvoorzieningen;
  - c. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- één en ander met de bijbehorende voorzieningen zoals tuinen, erven, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, paden e.d.

### **10.2      Bouwregels**

#### *10.2.1 Algemeen*

Op de gronden als bedoeld in 10.1 zijn uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan die ten dienste staan van deze bestemming.

#### *10.2.2 Gebouwen*

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. Gebouwen mogen uitsluitend worden gesitueerd binnen het "bouwvlak".
- b. De goothoogte en de bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan is aangegeven;
- c. Het aangegeven bebouwingspercentage, gemeten over het bouwvlak of bouwvlakdeel, mag niet worden overschreden; voor zover geen percentage is gegeven bedraagt dit 100.
- d. 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.

#### *10.2.3 Nutsvoorzieningen*

In afwijking van het bepaalde in 10.2.2 geldt voor gebouwen van openbaar nut, zoals voorzieningen voor telecommunicatie, water- en energiedistributie, dat de bebouwde oppervlakte niet meer dan 15 m<sup>2</sup> en de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen.

#### *10.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag buiten het bouwvlak niet meer bedragen dan 1 m;
- b. de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen binnen het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 2 m;
- c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag binnen het bouwvlak niet meer bedragen dan 3 m.

#### *10.2.5 Afwijkingenregeling*

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

#### *10.2.6 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.

### **10.3 Ontheffing van de bouwregels**

#### *10.3.1 Ontheffing ondergrondse gebouwen*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 10.2.2 onder d, 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 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat het bepaalde in 10.2.2 onder c met het meerekenen van de bebouwde oppervlakte van de ondergrondse gebouwen niet wordt overschreden. Als bebouwde oppervlakte van ondergrondse gebouwen wordt, in afwijking van het bepaalde in 2.2, 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.

#### *10.3.2 Ontheffing nutsgebouwen*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 10.2.3 teneinde het oprichten van gebouwen ten behoeve van grotere nutsvoorzieningen toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. De bebouwde oppervlakte mag niet meer bedragen dan 25 m<sup>2</sup>.
- b. De hoogte mag niet meer bedragen dan 5 m.
- c. De ontheffing mag de verkeersveiligheid niet in gevaar brengen.
- d. De ontheffing leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

#### *10.3.3 Ontheffing hogere bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 10.2.4, teneinde hogere bouwwerken, geen gebouwen zijnde toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 6 m;
- 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 niet leidt tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

### **10.4 Specifieke gebruiksregels**

#### *10.4.1 Strijdig gebruik*

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

### **10.5 Wijzigingsbevoegdheid**

#### *10.5.1 Wijzigingsbevoegdheid Wonen*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ingevolge artikel 3.6, lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening, deze bestemming te wijzigen teneinde het bedrijfsgebouw en omliggende gronden te wijzigen naar de bestemming "wonen", mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. De te realiseren woning(en) dient/dienen te passen binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma.
- b. Het aantal woningen per bestemmingsvlak bedraagt maximaal 1.
- c. De bouwwijze van de woning mag uitsluitend "vrijstaande woning" zijn.
- d. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad.
- e. Bij uitbreidingen van het verharde oppervlak, dienen compenserende maatregelen getroffen te worden om een hydrologisch neutrale situatie te behouden; conform de uitgangspunten hydrologisch neutraal bouwen.
- f. wordt een "bouwvlak" en een "zone bijgebouwen" opgenomen.  
De bepalingen in Artikel 15 Wonen (W) zijn van overeenkomstige toepassing.
- g. De geluidbelasting vanwege het wegverkeer van geluidgevoelige gebouwen is niet hoger dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde.
- h. Uit onderzoek dient te blijken dat de luchtkwaliteit geen belemmering opwerpt voor woningbouw.
- i. Uit onderzoek dient te blijken dat geen beschermde flora en fauna aanwezig zijn.

## **Artikel 11      Maatschappelijk (M)**

### **11.1      Bestemmingsomschrijving**

De gronden, die als "maatschappelijk" (M) zijn aangegeven, zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke doeleinden;
  - b. hulpdiensten, zoals brandweer en ambulance;
  - c. begraafplaats;
  - d. nutsvoorzieningen;
  - e. het behoud, beheer en herstel van de aanwezige cultuurhistorische en monumentale waarden van de als "rijksmonument" of "gemeentelijk monument" aangeduide gebouwen;
  - f. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- één en ander met de daarbij behorende voorzieningen.

### **11.2      Nadere detaillering van de bestemming**

#### *11.2.1 Begraafplaats*

Een begraafplaats is uitsluitend toegestaan op de gronden aangeduid met "begraafplaats".

#### *11.2.2 Hulpdiensten*

Hulpdiensten zijn uitsluitend toegestaan op de gronden aangeduid met "hulpdiensten".

#### *11.2.3 Detailhandel*

Detailhandel is uitsluitend toegestaan bij de molen en uitsluitend als ondergeschikte nevenactiviteit in ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstellende goederen.

#### *11.2.4 Dienstwoning*

Uitsluitend op de gronden aangeduid met "bedrijfswoning", is een dienstwoning toegestaan. De inhoud van de dienstwoning mag maximaal 600 m<sup>3</sup> bedragen.

### **11.3      Bouwregels**

#### *11.3.1 Algemeen*

Op de gronden als bedoeld in 11.1 zijn uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan die ten dienste staan van deze bestemming.

#### *11.3.2 Gebouwen*

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. Gebouwen mogen uitsluitend worden gesitueerd binnen het "bouwvlak".
- b. De goothoogte en de bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan is aangegeven, met uitzondering van bestaande kerktorens. Hiervoor geldt de bouwhoogte op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan.
- c. Het aangegeven bebouwingspercentage, gemeten over het bouwvlak of bouwvlakdeel, mag niet worden overschreden; voor zover geen percentage is gegeven bedraagt dit 100.

- d. 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.

#### *11.3.3 Nutsvoorzieningen*

In afwijking van het bepaalde in 11.3.2 geldt voor gebouwen van openbaar nut, zoals voorzieningen voor telecommunicatie, water- en energiedistributie, dat de bebouwde oppervlakte niet meer dan 15 m<sup>2</sup> en de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen.

#### *11.3.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde dienen aan de volgende bepalingen te voldoen:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag buiten het bouwvlak niet meer bedragen dan 1 m;
- b. de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen binnen het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 2 m;
- c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag binnen het bouwvlak niet meer bedragen dan 4 m.

#### *11.3.5 Afwijkingenregeling*

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

#### *11.3.6 Bouwvlakoverschrijding ondergeschikte bouwdelen*

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

### **11.4 Ontheffing van de bouwregels**

#### *11.4.1 Ontheffing ondergrondse gebouwen*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 11.3.2 onder d, 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 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat het bepaalde in 11.3.2 onder c met het meerekenen van de bebouwde oppervlakte van de ondergrondse gebouwen niet wordt overschreden. Als bebouwde oppervlakte van ondergrondse gebouwen wordt, in afwijking van het bepaalde in 2.2, 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.

#### *11.4.2 Ontheffing nutsgebouwen*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 11.3.3 teneinde het oprichten van gebouwen ten behoeve van grotere nutsvoorzieningen toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. De bebouwde oppervlakte mag niet meer bedragen dan 25 m<sup>2</sup>.
- b. De hoogte mag niet meer bedragen dan 5 m.
- c. De ontheffing mag de verkeersveiligheid niet in gevaar brengen.
- d. De ontheffing leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

#### *11.4.3 Ontheffing hogere bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 11.3.4 teneinde hogere bouwwerken, geen gebouwen zijnde toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 6 m;
- 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 niet leidt tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving



## **Artikel 12 Sport (S)**

### **12.1 Bestemmingsomschrijving**

De als "Sport" (S) aangewezen gronden zijn bestemd voor: de sportbeoefening met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde en andere werken, zoals tennisbanen, sportvelden en een kunstijsbaan, alsmede kantines, alsmede kinderopvang; één en ander met de bijbehorende voorzieningen.

### **12.2 Nadere detaillering van de bestemming**

#### *12.2.1 Kinderopvang*

Kinderopvang is uitsluitend toegestaan in de vorm van dagopvang en uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "kinderopvang".

### **12.3 Bouwregels**

#### *12.3.1 Algemeen*

Op de gronden als bedoeld in 12.1 zijn uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan die ten dienste staan van deze bestemming.

#### *12.3.2 Gebouwen*

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. Gebouwen mogen uitsluitend worden gesitueerd binnen het "bouwvlak".
- b. De goothoogte en de bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan is aangegeven.
- c. Het aangegeven bebouwingspercentage, gemeten over het bouwvlak of bouwvlakdeel, mag niet worden overschreden; voor zover geen percentage is gegeven bedraagt dit 100.
- d. 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.

#### *12.3.3 Nutsvoorzieningen*

In afwijking van het bepaalde in 12.3.2 geldt voor gebouwen van openbaar nut, zoals voorzieningen voor telecommunicatie, water- en energiedistributie, dat de bebouwde oppervlakte niet meer dan 15 m<sup>2</sup> en de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen.

#### *12.3.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. de hoogte van erf- of terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 3 m;
- b. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, welke direct verband houden met de sportbeoefening mogen niet meer bedragen dan 6 m, alsmede masten voor de verlichting van sportvelden met een hoogte van niet meer dan 12 m;
- c. de hoogte van tribunes mag niet meer bedragen dan 4 m;
- d. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m;

- e. de afstand tot aan de bestemmingsgrenzen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een hoogte groter dan 4 m en van tribunes bedraagt minimaal 5 m.

#### *12.3.5 Afwijkingenregeling*

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

#### *12.3.6 Bouwvlakoverschrijding ondergeschikte bouwdelen*

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

### **12.4 Ontheffing van de bouwregels**

#### *12.4.1 Ontheffing ondergrondse gebouwen*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 12.3.2 onder d, 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 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat het bepaalde in 12.2.2 onder c met het meerekenen van de bebouwde oppervlakte van de ondergrondse gebouwen niet wordt overschreden. Als bebouwde oppervlakte van ondergrondse gebouwen wordt, in afwijking van het bepaalde in 2.2, 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.

#### *12.4.2 Ontheffing nutsgebouwen*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 12.3.3 teneinde het oprichten van gebouwen ten behoeve van grotere nutsvoorzieningen toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. De bebouwde oppervlakte mag niet meer bedragen dan 25 m<sup>2</sup>.
- b. De hoogte mag niet meer bedragen dan 5 m.
- c. De ontheffing mag de verkeersveiligheid niet in gevaar brengen.
- d. De ontheffing leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

#### *12.4.3 Ontheffing hogere bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 12.3.4, teneinde hogere bouwwerken, geen gebouwen zijnde toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 6 m;
- 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 niet leidt tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

## **12.5 Specifieke gebruiksregels**

### *12.5.1 Strijdig gebruik*

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

## **Artikel 13      Verkeer - verblijf (V-V)**

### **13.1      Bestemmingsomschrijving**

De als "verkeer - verblijf" (V-V) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een verkeersfunctie;
- b. voet- en rijwielpaden;
- c. verblijfsvoorzieningen;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. hondenuitlaatplaatsen;
- f. autoboxen;
- g. groenvoorzieningen;
- h. straatmeubilair;
- i. speelvoorzieningen;
- j. evenementen;
- k. beeldende kunstwerken;
- l. nutsvoorzieningen;
- m. geluidwerende voorzieningen;
- n. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- o. kiosken;

één en ander met bijbehorende voorzieningen.

### **13.2      Nadere detaillering van de bestemming**

#### *13.2.1 Kiosken*

Kiosken zijn uitsluitend toegestaan na verlening van ontheffing als opgenomen in 13.5.1.

#### *13.2.2 Autoboxen*

Voor autoboxen gelden de volgende bepalingen:

- a. Autoboxen zijn uitsluitend toegestaan op de gronden aangeduid met "autoboxen".
- b. Autoboxen zijn uitsluitend bestemd voor de stalling van voertuigen en berging als medegebruik, met de bijbehorende voorzieningen.

#### *13.2.3 Speelvoorzieningen*

Speelvoorzieningen in de vorm van speelplaatsen/ sport- c.q. trapvelden met de hierbij behorende voorzieningen met een oppervlakte groter dan 50 m<sup>2</sup> zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding "Speelvoorziening".

#### *13.2.4 Evenementen*

Voor evenementen gelden de volgende bepalingen:

- a. Evenementen zijn uitsluitend in de vorm van medegebruik toegestaan.
- b. Er dient sprake te zijn van een evenement in de vorm van een voor publiek bestemde uitvoering/ verrichting van vermaak, op het gebied van sport, muziek of op sociaal-cultureel vlak.
- c. Het evenement duurt maximaal 7 (aaneengesloten) dagen, met dien verstande dat hiervan ontheffing kan worden verleend als opgenomen in 22.3.

### **13.3   Bouwregels**

#### *13.3.1   Algemeen*

Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van deze bestemming, alsmede gebouwtjes ten behoeve van het openbaar nut en autoboxen.

#### *13.3.2   Nutsvoorzieningen*

- a. Voor gebouwen van openbaar nut, zoals voorzieningen voor telecommunicatie, water- en energiedistributie, geldt dat de bebouwde oppervlakte niet meer mag bedragen dan 15 m<sup>2</sup> en de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen.
- b. Nutsgebouwen die de onder a genoemde maatvoering overschrijden zijn uitsluitend toegestaan op de gronden aangeduid met "nutsgebouw", met de bestaande hoogte als maximum.

#### *13.3.3   Autoboxen*

Voor de gronden aangeduid met "autoboxen", gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van autoboxen mag maximaal 3 m bedragen;
- b. de breedte van iedere autobox bedraagt maximaal 4 m.

#### *13.3.4   Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

De bouwwerken, geen gebouwen zijnde dienen aan het volgende te voldoen:

- a. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de verkeersgeleiding en wegverlichting mag niet meer bedragen dan 8 m.
- b. De hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m, met uitzondering van de bestaande telecommunicatiemast. Hiervoor geldt de bouwhoogte op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan als maximum.

### **13.4   Ontheffing van de bouwregels**

#### *13.4.1   Ontheffing nutsgebouwen*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 13.3.2 teneinde het oprichten van gebouwen ten behoeve van grotere nutsvoorzieningen toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. De bebouwde oppervlakte mag niet meer bedragen dan 25 m<sup>2</sup>.
- b. De hoogte mag niet meer bedragen dan 5 m.
- c. De ontheffing mag de verkeersveiligheid niet in gevaar brengen.
- d. De ontheffing leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

### **13.5   Ontheffing van de gebruiksregels**

#### *13.5.1   Ontheffing kiosken*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen als bedoeld in 13.2.1 teneinde kiosken toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de goothoogte bedraagt niet meer dan 2,5 m;
- b. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 3,5 m;
- c. de bebouwde oppervlakte bedraagt niet meer dan 20 m<sup>2</sup> per gebouw;

- d. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- e. de verkeersveiligheid mag niet in het gedrang komen.

#### *13.5.2 Ontheffing speelvoorzieningen*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in 13.2.3 teneinde speelvoorzieningen in de vorm van speelplaatsen/ sport- c.q. trapvelden met de hierbij behorende voorzieningen met een oppervlakte groter dan 50 m<sup>2</sup> toe te staan op een locatie die niet overeenkomstig is aangeduid, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de verkeersveiligheid niet in het gedrang mag komen;
- b. een onevenredige toename van de aantasting van het woon- en leefklimaat niet is toegestaan.

## **Artikel 14      Water (WA)**

### **14.1      Bestemmingsomschrijving**

De als "water" (WA) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterhuishoudkundige doeleinden;
- b. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waterafvoer en waterberging;
- c. waterstaatkundige kunstwerken, bruggen en andere waterstaatswerken;
- d. beeldende kunstwerken;
- e. vijvers;

één en ander met de bijbehorende voorzieningen zoals bermen, paden, beschoeiingen e.d.

### **14.2      Bouwregels**

Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken geen gebouwen zijnde die ten dienste staan van deze bestemming met een hoogte van maximaal 4 m.

## **Artikel 15      Wonen (W)**

### **15.1      Bestemmingsomschrijving**

De gronden, die als "wonen" (W) zijn aangegeven, zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. bijzondere woongebouwen;
- c. kamerverhuurbedrijf;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. het behoud, beheer en herstel van de aanwezige cultuurhistorische en monumentale waarden van de als "rijksmonument" of "gemeentelijk monument" aangeduide gebouwen;

één en ander met de daarbij behorende voorzieningen zoals tuinen en erven.

### **15.2      Nadere detaillering van de bestemming**

#### *15.2.1 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 m<sup>2</sup> 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.

#### *15.2.2 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 ex 15.6.4 wordt verleend.

#### *15.2.3 Kamerverhuurbedrijf*

Een kamerverhuurbedrijf is uitsluitend toegestaan via wijziging als opgenomen in 15.7.2.

#### *15.2.4 Woon-/werkenheid*

Een woon-/werkenheid is uitsluitend toegestaan na verlening van ontheffing als opgenomen in 15.6.1.



### 15.2.5 Recreatieve voorzieningen

Het aanleggen van recreatieve voorzieningen binnen de functie wonen kan uitsluitend worden toegestaan indien en voorzover ontheffing als bepaald in 15.6.2 is verleend, behoudens het bepaalde in 15.3.5 onder d.

### 15.2.6 Onderdoorgang

Op de gronden aangeduid met "onderdoorgang", wordt een onderdoorgang in stand gehouden ten behoeve van de bereikbaarheid van de parkeervoorzieningen.

## 15.3 Bouwregels

### 15.3.1 Algemeen

Op de gronden als bedoeld in 15.1 zijn uitsluitend woningen en daarbij behorende andere gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan die ten dienste staan van deze bestemming.

### 15.3.2 Gebouwen - algemeen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- Hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gesitueerd binnen het "bouwwlak".
- Aan- en uitbouwen mogen zowel binnen als buiten het bouwwlak en binnen de zone bijgebouwen worden gesitueerd.
- Bijgebouwen zijn uitsluitend binnen de "zone bijgebouwen" toegestaan.
- 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.

### 15.3.3 Woningen - het hoofdgebouw, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en carports

Voor het bouwen van het hoofdgebouw, behoudens voor gestapelde woningen en/of woonwagens, gelden de volgende bepalingen:

- hoofdgebouwen dienen met een minimum van 40% van de breedte van de voorgevel in de voorgevelrooilijn te worden gesitueerd;
- het bestaande aantal woningen mag niet worden vermeerderd en hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan in de als zodanig aangeduide "bouwwijze", conform de onder d opgenomen aanduidingen;
- de bestaande dakvorm (kap, platte afdekking) mag niet worden veranderd;
- hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en carports dienen voorts aan het volgende te voldoen, conform de bijbehorende aanduiding:

|       |     | Aantal<br>Bou-<br>w-<br>lage<br>n | Bou-<br>w-<br>type | Max.<br>Goot-<br>hoog-<br>te<br>(met<br>ers) | Max.<br>Bou-<br>w-<br>hoog-<br>te<br>(met<br>ers) | Platt-<br>e<br>afde-<br>kking<br>g<br>max.<br>Goot-<br>-<br>hoog-<br>te | Platt-<br>e<br>afde-<br>kking<br>g<br>max.<br>Goot-<br>-<br>hoog-<br>te | Deel-<br>s<br>Platt-<br>e<br>afde-<br>kking<br>g<br>max.<br>Goot-<br>-<br>hoog-<br>te | Deel-<br>s<br>Platt-<br>e<br>afde-<br>kking<br>g<br>max.<br>Goot-<br>-<br>hoog-<br>te | Max.<br>Opp.<br>zone<br>bij-<br>gebo-<br>uwe<br>n <<br>200 | Max.<br>Opp.<br>zone<br>bij-<br>gebo-<br>uwe<br>n<br>200<br>-<br>500 | Max.<br>Opp.<br>zone<br>bij-<br>gebouwe<br>n > 500 | Aanvullen<br>de eisen |
|-------|-----|-----------------------------------|--------------------|----------------------------------------------|---------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|-----------------------|
| Vrijs | VD1 | 1                                 | Won                | 4                                            | 8                                                 | 4                                                                       | 4                                                                       | n.v.t.                                                                                | n.v.t.                                                                                | n.v.t.                                                     | n.v.t.                                                               | n.v.t.                                             |                       |

| taan<br>d -<br>Dub<br>bel |     |   | inge<br>n                                                                      |   |     |        |        |                                       |                                       |          |          |        |                                                                                                                                                                                                                              |
|---------------------------|-----|---|--------------------------------------------------------------------------------|---|-----|--------|--------|---------------------------------------|---------------------------------------|----------|----------|--------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                           | VD2 | 2 | Won<br>inge<br>n                                                               | 6 | 9   | 6      | 6      | 4 /<br>(6<br>over<br>max.<br>50%<br>) | 4 /<br>(6<br>over<br>max.<br>50%<br>) | n.v.t.   | n.v.t.   | n.v.t. |                                                                                                                                                                                                                              |
|                           | VD3 | 3 | Won<br>inge<br>n                                                               | 8 | 10  | 9      | 10     | 6 /<br>(9<br>over<br>max.<br>50%<br>) | 6 /<br>(9<br>over<br>max.<br>50%<br>) | n.v.t.   | n.v.t.   | n.v.t. |                                                                                                                                                                                                                              |
|                           |     | 1 | Aan/<br>uitbo<br>uwe<br>n,<br>bije<br>bou<br>wen,<br>over<br>kapp<br>inge<br>n | 3 | 4,5 | n.v.t. | n.v.t. | n.v.t.                                | n.v.t.                                | 60<br>m² | 90<br>m² | 120 m² | Uitsluitend<br>op de<br>gronden<br>aangeduid<br>met "zone<br>bijgebouw<br>en"<br>Max. 50%<br>bebouwd<br>Max.<br>100%<br>bebouwen<br>, mits<br>aangeduid<br>met<br>"bijgebouw<br>enregeling<br>" en "zone<br>bijgebouw<br>en" |
|                           |     | 1 | Aan<br>bou<br>w<br>buite<br>n<br>bou<br>wvla<br>k                              | 4 | 4   | n.v.t. | n.v.t. | n.v.t.                                | n.v.t.                                | 6 m²     | 6 m²     | 6 m²   | Diepte<br>max. 1,5<br>m.<br>Breedte<br>max. 60%<br>van de<br>voorgevel                                                                                                                                                       |
|                           |     | 1 | Carp<br>ort                                                                    | 3 | 3   | n.v.t. | n.v.t. | n.v.t.                                | n.v.t.                                | 30<br>m² | 30<br>m² | 30 m²  | Min. 3 m<br>achter de<br>voorgevel                                                                                                                                                                                           |
| <b>Rije<br/>n</b>         | RY1 | 1 | Won<br>inge<br>n                                                               | 4 | 8   | 4      | 4      | n.v.t.                                | n.v.t.                                | n.v.t.   | n.v.t.   | n.v.t. |                                                                                                                                                                                                                              |
|                           | RY2 | 2 | Won<br>inge<br>n                                                               | 6 | 9   | 6      | 6      | 4 /<br>(6<br>over<br>max.<br>50%<br>) | 4 /<br>(6<br>over<br>max.<br>50%<br>) | n.v.t.   | n.v.t.   | n.v.t. |                                                                                                                                                                                                                              |

|                    |     |            |                                                 |            |            |            |            |                       |                       |        |        |        |                                                                                                                                                  |
|--------------------|-----|------------|-------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|-----------------------|-----------------------|--------|--------|--------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                    | RY3 | 3          | Woning                                          | 8          | 10         | 9          | 10         | 6 / (9 over max. 50%) | 6 / (9 over max. 50%) | n.v.t. | n.v.t. | n.v.t. |                                                                                                                                                  |
|                    |     | 1          | Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen | 3          | 3          | n.v.t.     | n.v.t.     | n.v.t.                | n.v.t.                | 60 m²  | 90 m²  | 120 m² | Enkel met de aanduiding "zone bijgebouwen". Max. 50% bebouwd. Max. 100% bebouwd, mits aangeduid met "bijgebouwenregeling" en "zone bijgebouwen". |
|                    |     | 1          | Aanbouw buiten bouwvlak                         | 4          | 4          | n.v.t.     | n.v.t.     | n.v.t.                | n.v.t.                | 6 m²   | 6 m²   | 6 m²   | Diepte max. 1,5 m. Breedte max. 60% van de voorgevel                                                                                             |
|                    |     | 1          | Carport                                         | 3          | 3          | n.v.t.     | n.v.t.     | n.v.t.                | n.v.t.                | 30 m²  | 30 m²  | 30 m²  | Min. 3 m achter de voorgevel                                                                                                                     |
| <b>Meer gezins</b> | MG  | Zie verbod | Woning                                          | Zie verbod | Zie verbod | Zie verbod | Zie verbod | Zie verbod            | Zie verbod            | n.v.t. | n.v.t. | n.v.t. |                                                                                                                                                  |
|                    |     | 1          | Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen | 3          | 3          | n.v.t.     | n.v.t.     | n.v.t.                | n.v.t.                | 50 m²  | 50 m²  | 50 m²  | Enkel met de aanduiding "zone bijgebouwen". Enkel voor meergezinswoningen gesitueerd op de begane grond. Min. 25 m² onbebouwd.                   |

|  |  |   |                                                        |   |   |        |        |        |        |                      |                      |                   |                                                                                                         |
|--|--|---|--------------------------------------------------------|---|---|--------|--------|--------|--------|----------------------|----------------------|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  | 1 | Bijge<br>bou<br>wen<br>en<br>over<br>kapp<br>inge<br>n | 3 | 3 | n.v.t. | n.v.t. | n.v.t. | n.v.t. | 20<br>m <sup>2</sup> | 20<br>m <sup>2</sup> | 20 m <sup>2</sup> | Enkel met<br>de<br>aanduidin<br>g "zone<br>bijgebouw<br>en"<br>Min. 25 m <sup>2</sup><br>onbebouw<br>d. |
|--|--|---|--------------------------------------------------------|---|---|--------|--------|--------|--------|----------------------|----------------------|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|

#### 15.3.4 Nutsvoorzieningen

Voor gebouwen van openbaar nut, zoals voorzieningen voor telecommunicatie, water- en energiedistributie, geldt dat de bebouwde oppervlakte niet meer dan 15 m<sup>2</sup> en de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen.

#### 15.3.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag binnen het gebied, gelegen buiten het "bouwvlak" en buiten de "zone bijgebouwen" niet meer bedragen dan 1 m, met dien verstande dat pergola's zijn toegestaan met een bouwhoogte van maximaal 3 m;
- de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen mag binnen het "bouwvlak" en binnen de "zone bijgebouwen" niet meer bedragen dan 2 m;
- de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag binnen het "bouwvlak" en binnen de "zone bijgebouwen" niet meer bedragen dan 3 m;
- een zwembad mag uitsluitend worden gesitueerd binnen de "zone bijgebouwen" en op een afstand tot de zijdelingse perceelsgrens en tot de achtergrens van minimaal 1 m;
- het bebouwingspercentage voor het zwembad tezamen met wat rechtens is toegestaan op grond van 15.3.3 onder d mag niet meer bedragen dan 50% van de "zone bijgebouwen", waarbij de bebouwde oppervlakte van het zwembad nooit meer mag bedragen dan 60 m<sup>2</sup>.

#### *15.3.6 Afwijkingenregeling*

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

#### *15.3.7 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.

### **15.4 Ontheffing van de bouwregels**

#### *15.4.1 Ontheffing uitbreiding hoofdgebouw*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 15.3.2 onder a, teneinde een uitbreiding van het hoofdgebouw toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de uitbreiding vindt plaats in de "zone bijgebouwen";
- b. de goot- en bouwhoogte dienen te voldoen aan het bepaalde in 15.3.3 onder d voor het bouwtype woningen, dan wel de op grond van het bepaalde in 15.3.6 maximaal toegestane bestaande goot- en bouwhoogte;
- c. het bepaalde in 15.3.3 onder d ten aanzien van aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en carports is van overeenkomstige toepassing;
- d. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- e. de ontheffing leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

#### *15.4.2 Ontheffing ondergrondse gebouwen*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 15.3.2 onder d, 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 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat het bepaalde in 15.3.3 onder d ten aanzien van aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en carports voor wat betreft de toegestane bebouwde oppervlakte en bebouwingspercentage met het meerekenen van de bebouwde oppervlakte van de ondergrondse gebouwen niet wordt overschreden. Als bebouwde oppervlakte van ondergrondse gebouwen wordt, in afwijking van het bepaalde in 2.2 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.

#### *15.4.3 Ontheffing dakvorm*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 15.3.2 onder c, teneinde een andere dakvorm van het hoofdgebouw 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.

#### *15.4.4 Ontheffing bebouwde oppervlakte*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 15.3.3 onder d, teneinde een grotere bebouwde oppervlakte voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de bebouwde oppervlakte mag niet meer bedragen dan 100 m<sup>2</sup>;
- b. het maximale bebouwingspercentage mag niet worden overschreden;
- c. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- d. de ontheffing leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

#### *15.4.5 Ontheffing nutsgebouwen*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 15.3.4 teneinde het oprichten van gebouwen ten behoeve van grotere nutsvoorzieningen toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. De bebouwde oppervlakte mag niet meer bedragen dan 25 m<sup>2</sup>.
- b. De hoogte mag niet meer bedragen dan 5 m.
- c. De ontheffing mag de verkeersveiligheid niet in gevaar brengen.
- d. De ontheffing leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

#### *15.4.6 Ontheffing hogere bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 15.3.5, 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 leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

### **15.5 Specifieke gebruiksregels**

#### *15.5.1 Strijdig gebruik*

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

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

- c. standplaats voor onderkomens, uitgezonderd caravans, kampeerauto's en tenten indien gelijktijdig niet meer dan één caravan of kampeerauto en/of één tent per bouwperceel wordt c.q. worden geplaatst en deze niet wordt/worden gebruikt voor permanente bewoning.

## **15.6 Ontheffing van de gebruiksregels**

### *15.6.1 Ontheffing woon-/werkeenheid*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen als bedoeld in 15.2.4, teneinde een woon-/werkeenheid toe te staan, waar deze niet is aangeduid, mits voldaan wordt aan de volgende bepalingen:

- a. maximaal 50% van het vloeroppervlak van de woning (begane grond + verdiepingen) met inbegrip van gerealiseerde aan- en uitbouwen en bijgebouwen, met een maximum van 75 m<sup>2</sup> mag worden gebruikt voor publieksgerichte 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.

### *15.6.2 Ontheffing recreatieve voorziening (tennisbanen e.d.)*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen als bedoeld in 15.2.5, teneinde een recreatieve voorziening toe te kunnen staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de recreatieve voorziening wordt aangelegd binnen de "zone bijgebouwen";
- b. de recreatieve voorziening maakt onderdeel uit van de tuin naar verschijningsvorm, oppervlakte en gebruiksmogelijkheden;
- c. de ontheffing leidt niet tot een onevenredige aantasting van de belangen van de naburige erven;
- d. een afrastering ten behoeve van de recreatieve voorziening is toegestaan met een maximale bouwhoogte van 4 m;
- e. verlichtingsmasten zijn niet toegestaan;
- f. de afstand van de recreatieve voorziening in het geheel tot de zijdelingse perceelsgrens en achtergrens bedraagt minimaal 5 m.

### *15.6.3 Ontheffing t.b.v. mantelzorg*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 15.5.1 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 m<sup>2</sup> bedragen, passend binnen het bepaalde in 15.3.3 onder d ten aanzien van aan- en uitbouwen, bijgebouwen;
- d. er ontstaat geen zelfstandige woning.

#### *15.6.4 Ontheffing publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 15.5.1 onder a, 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 m<sup>2</sup> 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; in dit verband zijn alleen activiteiten toegestaan die vallen in categorie A en B van de staat van inrichtingen (bijlage bij het plan);
- e. er mag geen detailhandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de activiteit.

### **15.7 Wijzigingsbevoegdheid**

#### *15.7.1 Wijziging bouwwijze*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ingevolge artikel 3.6, lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening, deze bestemming te wijzigen teneinde een andere categorie bouwwijze toe te staan, dan de als zodanig aangeduide categorie, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. De te realiseren woning(en) dient/dienen te passen binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma.
- b. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad.
- c. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige architectonische en/of cultuurhistorische waarden.
- d. Het woon- en leefklimaat mogen niet onevenredig worden aangetast.
- e. De wijziging leidt niet tot een onevenredige aantasting van de belangen van de naburige erven.
- f. De maatvoering leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

In het geval er door de wijziging van categorie bouwwijze meer woningen worden toegestaan, gelden aanvullend de volgende voorwaarden:

- g. De geluidbelasting vanwege het wegverkeer van geluidgevoelige gebouwen is niet hoger dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde.
- h. Uit onderzoek dient te blijken dat de bodemkwaliteit voldoet aan de eisen die woningbouw toestaan.
- i. Uit onderzoek dient te blijken dat de luchtkwaliteit geen belemmering opwerpt voor woningbouw.
- j. Uit onderzoek dient te blijken dat geen beschermde flora en fauna aanwezig zijn.



#### *15.7.2 Wijziging kamerverhuurbedrijf*

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming overeenkomstig artikel 3.6, lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening op onderdelen wijzigen teneinde gronden te bestemmen voor "kamerverhuurbedrijf", mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en het woon- en leefmilieu;
- b. de functie is naar haar aard met de karakteristiek van de omgeving in overeenstemming;
- c. het mag niet betreffen activiteiten welke een zodanige verkeersaantrekking hebben, dat deze leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten.

## **Artikel 16 Archeologie (dubbelbestemming)**

### **16.1 Bestemmingsomschrijving**

De als "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.

### **16.2 Bouwregels**

Uitsluitend mogen bouwwerken worden opgericht ten dienste van de in 16.1 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 m<sup>2</sup>, behalve als de bouwlocatie is gelegen binnen een gebied met de aanduiding "archeologisch gebied".

### **16.3 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.

### **16.4 Ontheffing van de bouwregels**

#### **16.4.1 Ontheffing**

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 16.2 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.

#### *16.4.2 Verplichting rapportage*

De ontheffing als bedoeld in 16.4.1 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.

#### *16.4.3 Advies archeologisch deskundige*

Alvorens burgemeester en wethouders beslissen over een ontheffing als bedoeld 16.4.1 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.

### **16.5 Aanlegvergunning**

#### *16.5.1 Aanlegvergunningplichtige werken*

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

- a. het ophogen van de bodem met meer dan 2 m;
- b. grondwerkzaamheden, waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
- c. bodem verlagen of afgraven (ook ten behoeve van het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingenvergunning is vereist;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- f. het uitvoeren van heiwerken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
- g. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- h. het aanleggen, verbreden of verharden van wegen, voet-, ruiters- 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.

#### *16.5.2 Uitzonderingen*

Het onder 16.5.1 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 m<sup>2</sup>, 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 16.4.

#### *16.5.3 Verlening*

Een aanlegvergunning als bedoeld in 16.5.1 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.

#### *16.5.4 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.

## **Artikel 17      Leiding - Hoogspanningsverbinding (dubbelbestemming)**

### **17.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor "Leiding – hoogspanningsverbinding" aangewezen gronden zijn, behalve voor de aldaar voorkomende andere bestemming(en), bestemd voor een hoogspanningsverbinding ter plaatse van de opgenomen "hoogspanningsverbinding" voor de aanleg en instandhouding van een bovengrondse hoogspanningsverbinding.

### **17.2      Bouwregels**

Op de in 17.1 bedoelde gronden zijn uitsluitend toegestaan bouwwerken die ten dienste staan van deze bestemming zoals meet- en regelkasten en hoogspanningsmasten.

### **17.3      Ontheffing van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 17.2 teneinde het oprichten van bouwwerken ten behoeve van de op deze gronden liggende andere bestemmingen toe te staan, mits hierbij uit hoofde van de bescherming van de hoogspanningsverbinding geen bezwaar bestaat; dienaangaande wordt voor de verlening van de bouwvergunning door burgemeester en wethouders advies ingewonnen bij de betrokken beheerder.

### **17.4      Aanlegvergunning**

#### *17.4.1    Aanlegvergunningplichtige werken*

Het is verboden op de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken en werkzaamheden uit te (doen) voeren:

- a. het aanbrengen van hoogopgaande beplanting of bomen;
- b. het aanbrengen van bovengrondse constructies, installaties of apparatuur hoger dan 2,5 m;
- c. het opslaan van materialen of stoffen, die onder bepaalde omstandigheden gevaar van brand of explosie kunnen opleveren;
- d. het ophogen en egaliseren, bodemverlaging of afgraven of anderszins wijzigen in maaiveld of weghoogte.

#### *17.4.2    Uitzonderingen*

Het onder 17.4.1 vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden:

- a. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan aanlegvergunning is verleend;
- b. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
- c. welke betreffen het normale onderhoud van de hoogspanningsverbindingen.

#### *17.4.3    Voorwaarden*

De in 17.4.1 genoemde aanlegvergunning wordt slechts verleend indien en voorzover door de werken en werkzaamheden geen veiligheidsrisico's ontstaan en de betreffende hoogspanningsverbinding niet wordt aangetast; dienaangaande vragen burgemeester en wethouders advies van de beheerder.

## **Artikel 18 Molenbiotoop (dubbelbestemming)**

### **18.1 Bestemmingsomschrijving**

De gronden, die als "molenbiotoop (dubbelbestemming)" zijn aangegeven, zijn, behalve voor de aldaar voorkomende andere bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, beheer en herstel van de molen als werktuig en als waardevol landschapselement en behoud, beheer en herstel van de cultuurhistorische waarden van de molen.

### **18.2 Bouwen**

Op de in 18.1 bedoelde gronden zijn uitsluitend toegestaan bouwwerken die ten dienste staan van deze bestemming. Bouwen ten behoeve van de onderliggende bestemming is uitsluitend toegestaan in één van de volgende gevallen:

- a. het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen ten behoeve van de bestemming "Wonen (W)";
- b. het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- c. het bouwen van gebouwen, anders dan bedoeld onder a, met een maximale hoogte, zoals is aangeduid met de tussen het gebouw en de molen gelegen dichtstbijzijnde cirkel "hoogte binnen molenbiotoop", met dien verstande dat binnen de aangeduide "100m zone" een maximale hoogte geldt van 2 m;
- d. het herbouwen van bestaande gebouwen met de bestaande situering, nokrichting en kapvorm, waarbij de bestaande goot- en bouwhoogte en bebouwde oppervlakte als maximum geldt;
- e. na verlening van ontheffing als opgenomen in 18.3.

### **18.3 Ontheffing**

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 18.2 teneinde het oprichten van bouwwerken ten behoeve van de op deze gronden liggende andere bestemmingen toe te staan, mits de hierdoor hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, het huidige en het toekomstige functioneren van de molen als werktuig door windbelemmering, de waarde van de molen als landschapselement en de cultuurhistorische waarde, niet onevenredig in gevaar kan worden gebracht. Hiertoe wordt advies ingewonnen bij een terzake deskundige.

### **18.4 Aanlegvergunning**

#### *18.4.1 Aanlegvergunningplichtige werken*

Het is verboden op de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de navolgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen van gronden, voorzover dit gepaard gaat met bouwen;
- b. het planten van bomen, hoog opgaande heesters en andere hoog opgaande begroeiing.

#### *18.4.2 Uitzonderingen*

Het onder 18.4.1 vervatte verbod geldt niet voor de werken of werkzaamheden:

- a. binnen het kader van het op de bestemming van die gronden gerichte normale onderhoud en beheer, dan wel die welke voortvloeien uit het normale gebruik;
- b. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan aanlegvergunning is verleend;

- c. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren.

#### *18.4.3 Verlening*

De onder 18.4.1 bedoelde werken of werkzaamheden zijn toelaatbaar, indien door die werken en werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, het huidige en/of toekomstig functioneren van de molen als werktuig door windbelemmering, de waarde van de molen als landschapselement en de cultuurhistorische waarde, niet onevenredig in gevaar kan worden gebracht. Hiertoe wordt advies ingewonnen bij een terzake deskundige.

## **Artikel 19      Waterstaatsdoeleinden - Watergang (dubbelbestemming) (W-W)**

### **19.1      Bestemmingsomschrijving**

De gronden, die als "Waterstaatsdoeleinden - Watergang (dubbelbestemming)" (W-W) zijn aangegeven, zijn mede bestemd tot aanleg en onderhoud van een watergang.

### **19.2      Bouwregels**

Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken, die ten dienste staan van deze bestemming.

### **19.3      Ontheffing van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 19.2 teneinde het oprichten van bouwwerken ten behoeve van de op deze gronden liggende hoofdbestemming toe te staan, mits hierbij uit hoofde van de bescherming van de A-watergang geen bezwaar bestaat; dienaangaande wordt voor de verlening van de bouwvergunning door burgemeester en wethouders advies ingewonnen bij de betrokken beheerder van de A-watergang.



### **3      Algemene bepalingen**

#### **Artikel 20      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 21      Algemene gebruiksbepalingen**

### **21.1      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.

### **21.2      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 22      Algemene ontheffingsbepaling**

### **22.1      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.

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

### **22.3      Ontheffing evenementen**

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen teneinde binnen de bestemming "agrarisch", "groen", "groen-dorpsgroen/tuinen" en "verkeer-verblijf" het tijdelijk gebruik van gronden voor langdurigere evenementen toe te kunnen staan. Hiertoe dient aan het volgende te worden voldaan:

- a. er dienen voldoende parkeerplaatsen al dan niet op eigen terrein beschikbaar te zijn;
- b. de aan te brengen voorzieningen dienen tijdelijk te zijn; dit betekent dat het houden van een evenement niet mag leiden tot onomkeerbare voorzieningen en/of ingrepen;
- c. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de binnen het gebied aanwezige waarden.

## **Artikel 23      Algemene wijzigingsbevoegdheid**

### **23.1      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.

### **23.2      Wijziging toevoeging archeologie**

Wijziging toevoeging dubbelbestemming "archeologie" teneinde aan gronden alsnog de dubbelbestemming "archeologie" toe te kennen, indien uit nader archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn.

## **Artikel 24      Algemene procedurebepalingen**

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



## **4 Overgangs- en slotbepalingen**

### **Artikel 25 Overgangsrecht**

#### **25.1 Overgangsrecht bouwwerken**

##### *25.1.1 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.

##### *25.1.2 Ontheffing*

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van het bepaalde in 25.1.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 25.1.1 met maximaal 10 %.

##### *25.1.3 Uitzondering*

Het bepaalde in 25.1.1 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.

#### **25.2 Overgangsrecht gebruik**

##### *25.2.1 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.

##### *25.2.2 Strijdig gebruik*

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 25.2.1, 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.

## **Artikel 26      Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:  
Regels van het Bestemmingsplan Valburg.