



Neerijnen

Raadsvoorstel

Aan	:	Gemeenteraad
Datum vergadering	:	19 maart 2015
Agenda nummer	:	2015-02-17742
Portefeuillehouder	:	T. Kool
Onderwerp	:	Bestemmingsplan Korfgraaf 9 Hellouw

Zaak- / Docnummer : 17742-149

Samenvatting:

Het college stelt de raad voor om het bestemmingsplan Korfgraaf 9 Hellouw vast te stellen.
Met dit bestemmingsplan wordt een uitbreiding van de woning mogelijk gemaakt.
Op het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend.

Het advies

Beslispunt 1 : Het bestemmingsplan Korfgraaf 9 Hellouw vast te stellen.

Beslispunt 2 : Geen exploitatieplan vast te stellen conform artikel 6.12 lid 2 Wro.

Toelichting raadsvoorstel

Inleiding

Van 19 december 2014 tot en met 29 januari 2015 heeft het ontwerpbestemmingsplan voor Korfgraaf 9 te Hellouw ter inzage gelegen. Met het bestemmingsplan wordt een uitbreiding van deze woning mogelijk gemaakt. De geplande uitbreiding past niet binnen in het vigerend bestemmingsplan omdat het (gedeeltelijk) buiten het bouwblok valt. In het bestemmingsplan Korfgraaf 9 Hellouw is daarom het bouwvlak vergroot.

Op het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen ontvangen.

Beoogd effect

Uitbreiding van een woning

Argumenten

1 Bestemmingsplan

1.1 Het bestemmingsplan maakt de uitbreiding van de woning mogelijk.

1.2 Het bestemmingsplan is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing.

2 Anterieure overeenkomst

2.1 Er is een anterieure overeenkomst getekend.

De wet bepaald dat er bij de vaststelling van een bestemmingsplan een exploitatieplan vastgesteld dient te worden, tenzij er afspraken zijn gemaakt in een anterieure overeenkomst.

Kantttekeningen – geen

Bedrijfsvoering – geen opmerkingen

Financieel

Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten. Ook is een planschade overeenkomst gesloten.

P&O- geen opmerkingen

Communicatie

De gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan zal in de Staatscourant en op onze website worden gepubliceerd. Een melding wordt gedaan in het Nieuwsblad Geldermalsen.

Juridische zaken

Artikel 3.8 Wro is van toepassing.

Oplossingen

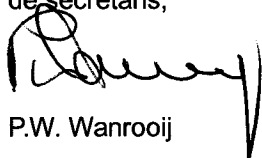
Het vaststellen van het bestemmingsplan.

Toelichting raadsvoorstel

Bijlagen

- Ontwerpbestemmingsplan Korfgraaf 9 Hellouw

Burgemeester en wethouders van Neerijnen,
de secretaris, de burgemeester,



P.W. Wanrooij



L.H.M. van Ruijven-van Leeuwen



Raadsbesluit

Agendnummer : 2015-02-17742

De raad van de gemeente Neerijnen;

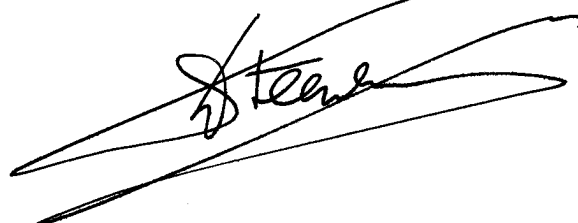
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 2 februari 2015;

Besluit :

- a Het bestemmingsplan Korfgraaf 9 Hellouw vast te stellen.
- b Geen exploitatieplan vast te stellen conform artikel 6.12.lid 2 Wro

Vastgesteld in de openbare vergadering
van 19 maart 2015

 , voorzitter

 , griffier

bestemmingsplan
Korfgraaf 9 Hellouw
Gemeente Neerijnen

Planstatus: ontwerp

Plan identificatie: NL.IMRO.0304.BPhelkorfgraaf9-1402

Datum: 2014-11-25

Contactpersoon Buro SRO: M. de Weerd

Kenmerk Buro SRO: SR140125

Opdrachtgever: Van het Hoofd BTAB

Buro SRO
't Goylaan 11
3525 AA Utrecht
030-2679198
www.buro-sro.nl

BTW nummer: NL8187.16.071.B01
KvK nummer: 30232281
Rabobank rekeningnummer: 1421.54.024 t.n.v. Buro SRO B.V. te Utrecht

Inhoudsopgave

1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Ligging van het plangebied	5
1.3 Vigerend bestemmingsplan	6
1.4 Leeswijzer	6
2 Initiatief	7
2.1 Huidige situatie	7
2.2 Beoogde situatie	8
3 Beleidskader	9
3.1 Rijksbeleid	9
3.2 Provinciaal beleid	12
3.3 Gemeentelijk beleid	14
4 Uitvoerbaarheid	17
4.1 Milieueffectrapportage	17
4.2 Milieu	18
4.3 Water	23
4.4 Verkeer en parkeren	25
4.5 Ecologie	26
4.6 Archeologie	28
4.7 Cultuurhistorie	28
4.8 Economische uitvoerbaarheid	29
5 Juridische planbeschrijving	30
5.1 Algemeen	30
5.2 Verbeelding	30
5.3 Planregels	30
5.4 Wijze van bestemmen	31
6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	32
6.1 Algemeen	32
6.2 Verslag artikel 3.1.1 Bro overleg	32
6.3 Verslag inspraak	32
6.4 Verslag zienswijzen	32

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

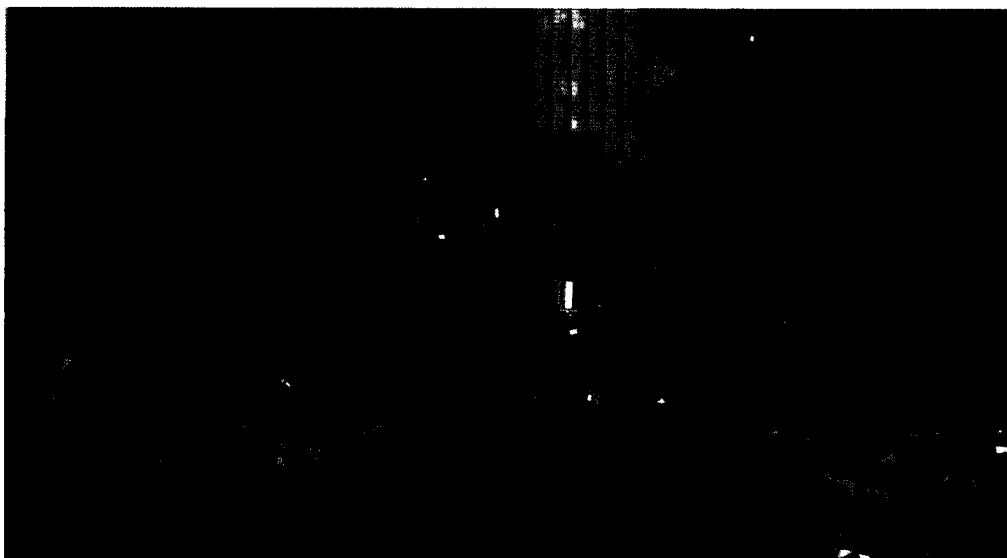
De eigenaar van de woning aan de Korfgraaf 9 te Hellouw is voornemens deze te vergroten. De planlocatie valt thans binnen het bestemmingsplan 'Kern Hellouw'. Dit bestemmingsplan is op 25 april 2013 vastgesteld. Binnen dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'Wonen'. De beoogde ontwikkeling is niet passend binnen het opgenomen bouwvlak. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in een groter bouwvlak. De overige bepalingen zijn gelijk aan die van het vigerende bestemmingsplan.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Korfgraaf 9 te Hellouw. Het plangebied maakt deel uit van het bebouwingslint aan de oostzijde van de dorpskern van Hellouw. De begrenzing volgt het woonerf zoals dat in het vigerende bestemmingsplan is bestemd.



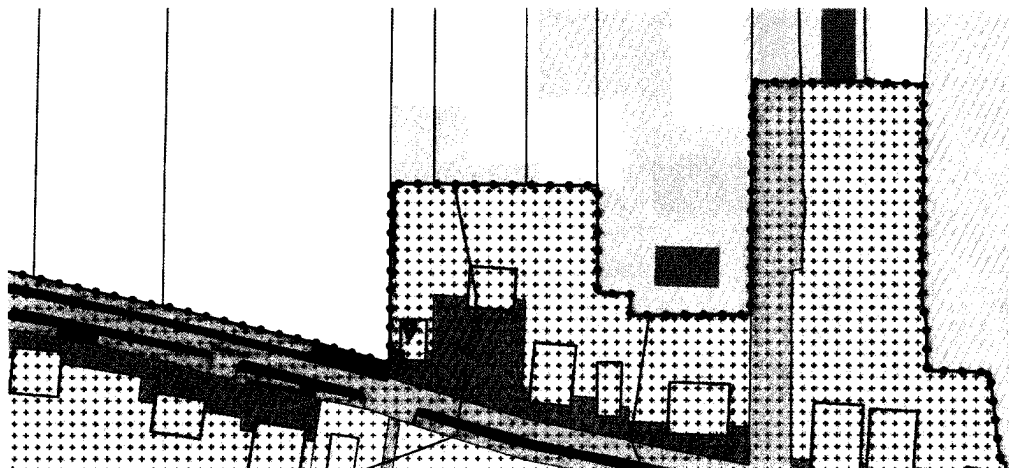
Ligging plangebied (rode cirkel)



Begrenzing plangebied (rode omlijn)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Kern Hellouw'. Dit bestemmingsplan is op 7 April 2013 vastgesteld door de gemeenteraad. Het plangebied heeft grotendeels de enkelbestemming 'Wonen'. De zone aan de zuidzijde kent de bestemming 'Tuin'. Daarnaast kent het gehele plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4'.



Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan (bouwvlak onderhavige woning aangeduid met blauw markeringsteken)

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 de bestaande situatie en beoogde ontwikkeling beschreven. Vervolgens is in hoofdstuk 3 een beschrijving van het relevante rijks-, provinciale, en gemeentelijke beleid opgenomen. In hoofdstuk 4 wordt het project inhoudelijk op haalbaarheid getoetst aan de hand van het geldende beleid en (milieu)wetgeving. Tevens wordt in dit hoofdstuk ingegaan op de economische haalbaarheid van het plan. In hoofdstuk 5 wordt vervolgens een juridische planbeschrijving gegeven. Tot slot bevat hoofdstuk 6 de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan, waarbij de uitkomsten van de inspraak en overlegmomenten zijn opgenomen.

2 Initiatief

2.1 Huidige situatie

Zoals vermeld in hoofdstuk 1 wordt het plangebied gevormd door een woning met het bijbehorende erf. Gelegen ten oosten van de kern van Hellouw maakt de woning onderdeel uit van een karakteristiek bebouwingslint. Thans kent de woning een bouwvlak van ca. 94 m².



Voor- en zij aanzicht huidige situatie

De woning is gesitueerd in het zogenaamde historische dorpsgebied van Hellouw. Tot aan de negentiende eeuw was de bebouwing in Hellouw voornamelijk gesitueerd aan de Waalbandijk, Beatrix/Irenestraat (De Steeg) en enkele huizen langs de Korfgraaf. Deze bebouwing en de bebouwingsstructuren zijn nog duidelijk herkenbaar binnen de kern. De welstandsnota beschrijft dit gebied dan ook als 'Historisch dorpsgebied'.

2.2 Beoogde situatie

In de huidige situatie is het bouwvlak strak om de bestaande woning getrokken. Daarmee is het niet mogelijk om, met behoud van de huidige karakteristieken, bebouwing verder uit te breiden. Gelet op de bestaande oppervlakte van de woning is een uitbreiding wenselijk en vanuit gebruikersperspectief zeer verdedigbaar.

Ruimtelijke consequenties

De uitbreiding van de bouwmogelijkheden vindt enkel plaats door, aan de achterzijde, het bestaande bouwvlak te vergroten. Het beoogde bouwvlak bedraagt 7,5 meter bij 20,5 meter. Door deze afmeting kan het hoofdgebouw met circa 60 m² vergroot worden. Een deel van de bestaande bijbehorende bouwwerken zijn echter binnen het beoogde bouwvlak gesitueerd. Deze bijbehorende bouwwerken blijven gehandhaafd. Daarmee bedraagt de feitelijke uitbreidingsruimte verkregen door de vergroting van het bouwvlak circa 30 m². Initiatiefnemer zal deze ruimte gebruiken voor het vergroten van het hoofdgebouw. De bijbehorende bouwwerken in het bouwvlak zullen, na vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan, als hoofdgebouw aangewezen kunnen worden.

Omdat de uitbreiding aan de achterzijde van het bestaande woonerf mogelijk wordt gemaakt is er geen sprake van een verlies aan doorzichten, een verandering van het aanzicht van de woning of kwaliteitsverlies van het bestaande lint.

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. De Structuurvisie vervangt een groot aantal verschillende beleidsnota's op het gebied van ruimte en mobiliteit zoals de Nota Ruimte (2006), Structuurvisie Randstad 2040 en de Structuurvisie voor de snelwgomgeving (2008). Door onder andere nieuwe politieke accenten, veranderende economische omstandigheden, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen zijn de geldende beleidsnota's gedateerd.

De visie heeft als doel dat Nederland in 2040 concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig is. Daarbij gaat de visie uit van het 'decentraal, tenzij...' principe. Hiermee wordt de ruimtelijke ordening in toenemende mate neergelegd bij gemeenten en provincies. Een rijksverantwoordelijkheid kan aan de orde zijn indien:

- een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingskracht van provincies en gemeenten overstijgt;
- over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan;
- een onderwerp provincie- of landsoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelingsrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is.

Nederland concurrerend

Nederland heeft een goede ruimtelijke economische structuur voor een excellent vestigingsklimaat voor bedrijven en kenniswerkers. Dit betekent onder andere een uitstekende internationale bereikbaarheid van stedelijke regio's en optimale (logistieke) verbindingen van de mainports Rotterdam en Schiphol, de brainport Zuidoost Nederland en de greenports met Europa en de rest van de wereld.

Nederland bereikbaar

De groei van mobiliteit over de weg, spoor en vaarwegen zal worden gefaciliteerd. De ambitie is dat gebruikers beschikken over optimale ketenmobiliteit via multimodale knooppunten en door goede afstemming van infrastructuur en ruimtelijke ontwikkeling.

Nederland leefbaar en veilig

De woon- en werklocaties in steden en dorpen moeten aansluiten op de kwalitatieve vraag en de locaties voor transformatie en herstructurering worden zo veel mogelijk benut. Waterveiligheid en beschikbaarheid van voldoende zoetwater heeft ruimte nodig en stelt eisen aan de stedelijke ontwikkeling. Nederland behoudt haar unieke cultuurhistorische waarden en heeft een natuurnetwerk dat de flora- en faunasoorten in stand houdt. Het aandeel duurzame energiebronnen moet toenemen.

Planspecifiek

Het plan omvat de uitbreiding van een woning. Gelet op de aard en de schaal kent de beoogde ontwikkeling geen raakvlak met de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. De ladder voor duurzame verstedelijking dient wel beantwoord te worden. Deze is beantwoord in paragraaf 3.1.3.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Voortaan moeten gemeenten bij het vaststellen van bestemmingsplannen, wijzigingsplannen en uitwerkingsplannen rekening houden met het Barro. Doel van het Barro is bepaalde onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte te verwezenlijken. Op 1 oktober 2012 is een 1e aanvulling op het Barro in werking getreden.

In het Barro worden een aantal projecten die van Rijksbelang zijn met name genoemd en exact ingekaderd. Per project worden vervolgens regels gegeven, waaraan bestemmingsplannen zullen moeten voldoen. Het nationale belang dat het stellen van regels voor deze onderwerpen rechtvaardigt, is vastgelegd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

In het Barro worden vijftien onderwerpen beschreven zoals: Kustfundament; Grote rivieren; Hoofdwegen en landelijke spoorwegen en Verstedelijking in het IJsselmeer.

Planspecifiek

De beoogde ontwikkeling kent geen raakvlak met één van de vijftien beschreven onderwerpen. Daarmee worden geen aanvullende eisen voor de ontwikkeling vanuit het Barro gesteld.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Om een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte te bevorderen, is het het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) verstedelijking een ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 juridisch verankerd in het Bro. Dat betekent voor alle ruimtelijke plannen:

1. eerst kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling;
2. vervolgens kijken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt;
3. mocht nieuwbouw echt nodig zijn, dan altijd zorgen voor een optimale inpassing en bereikbaarheid.

Naast de landelijke ladder voor duurzame verstedelijking heeft de provincie Gelderland in haar ontwerp Omgevingsvisie (zie paragraaf 3.2) tevens een 'Gelderse variant' geïntroduceerd. Deze ladder kent de volgende 6 treden:

1. Voorziet de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling (= initiatief) in een actuele lokale of regionale behoefte en hoe verhoudt het initiatief zich met beleidskaders en -programma's?
2. Kan de aangetoonde behoefte in redelijkheid binnen bestaand stedelijk gebied worden opgevangen door hergebruik dan wel transformatie van gebouwen?
3. Zo niet, kan de behoefte dan worden opgevangen door benutten van beschikbare gronden binnen het stedelijk gebied, rekening houdend met o.a. stedenbouwkundige, ecologische en sociaal-culturele kwaliteiten?
4. Zo niet, kan de behoefte dan worden opgevangen door hergebruik of transformatie van gebouwen buiten het stedelijk gebied en zijn deze locaties passend ontsloten? Houd rekening met de ter plekke geldende gebiedskwaliteiten.
5. Zo niet, kunnen passend ontsloten nieuwbouwlocaties die aansluiten op het stedelijk gebied in de behoefte voorzien? Houd rekening met de ter plekke geldende gebiedskwaliteiten.
6. Zo niet, kunnen passend ontsloten nieuwbouwlocaties die niet aansluiten op het stedelijk gebied in de behoefte voorzien? Houd rekening met de ter plekke geldende gebiedskwaliteiten.

Planspecifiek

Op basis van jurisprudentie kan worden gemotiveerd dat de beoogde ontwikkeling geen nieuwe stedelijke ontwikkeling omvat (ABRS 23 april 2014, 201306183/1/R3). In het kader van een goede ruimtelijke ontwikkeling is echter wel getoetst aan de twee verschillende ladders. Gelet op de overeenkomsten tussen de ladders worden in hiernavolgend tekstfragment de beide ladders, gelijktijdig, getoetst.

Trede 1

De eerste trede vraagt de regionale ruimtevraag (kwantitatief en kwalitatief) voor stedelijke ontwikkelingen te bepalen. Dit betreft wonen, werken, detailhandel en overige stedelijke voorzieningen. De beoogde ontwikkeling voorziet in de uitbreiding van een bestaande woning. Er worden daarbij geen woningen toegevoegd aan het huidige aanbod. Gelet op de huidige afmeting van de woning is de vraag naar de ontwikkeling als legitiem te beschouwen.

Trede 2

Deze trede motiveert of de beoogde ontwikkeling plaats kan vinden binnen bestaand stedelijk gebied. Het plangebied maakt onderdeel uit van het stedelijk gebied van Hellouw. Hergebruik of transformatie van gebouwen is in casu niet aan de orde, daar het een uitbreidingswens van een bestaande woning betreft.

Trede 3

Het plangebied transformeert niet van functie. Daarmee is het plangebied en de omgeving reeds toegerust op het gebruik als woongebied. Een beperkte uitbreiding van de woning heeft geen nadere uitwerking van de bereikbaarheid. Voorts zal middels de welstandsnota bij de aanvraag omgevingsvergunning worden getoetst op een (architectonische) kwaliteit. Daarmee voegt de uitbreiding zich voldoende naar de omgeving en is er sprake van een goede inpasbaarheid.

Daarmee is de Rijksladder in voldoende mate beantwoord. Toetsing aan treden 3 tot en met 6 van de Gelderse ladder is niet noodzakelijk. Daarmee is tevens de Gelderse ladder in voldoende mate beantwoord. De afweging aan de hand van de ladders voor duurzame verstedelijking laat zien dat er voldoende basis is voor onderhavig initiatief.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie 'Gelderland anders'

De Gelderse omgevingsvisie is op 9 juli 2014 vastgesteld als een integrale visie, niet alleen op het gebied van de ruimtelijke ordening, maar ook voor waterkwaliteit en veiligheid, bereikbaarheid, economische ontwikkeling, natuur en milieu, inclusief de sociale gevolgen daarvan. De omgevingsvisie is de vervanger van het streekplan en enkele andere structuurvisies. Om flexibeler in te spelen op de veranderende behoeften en de regionale verschillen is de omgevingsvisie via cocreatie tot stand gekomen.

De titel 'Gelderland anders' duidt op de wijze van tot standkoming van de visie: in cocreatie met partners. Daarnaast betekent 'Gelderland anders' een andere manier van sturen door de provincie. Niet vooraf vastleggen wat wel of niet mag. Maar vanuit heldere doelen over economische structuur en kwaliteit van de leefomgeving ruimte bieden voor initiatieven in een veranderende omgeving. De visie kent drie hoofdthema's.

- *Dynamisch* duidt op economische structuurversterking, duurzaamheid, innovatie en bereikbaarheid.
- *Mooi* verwijst onder meer naar de opgaven op terrein van natuur, landschap, cultuurhistorie en ruimtelijke kwaliteit.
- *Divers* duidt op de regionale diversiteit en de andere wijze van werken.

Deze Omgevingsvisie is een eerste stap van de provincie om samen te werken aan 'opgaven' die de provincie en haar partners delen. Over wat er in Gelderland 'te doen' is en wat ons verbindt. Gelderland te ontwikkelen met kwaliteit. Dat betekent in veel gevallen afscheid nemen van regels en maatvoering en in plaats daarvan sturen op doelen. Dit vraagt om een deels aangepaste instrumentenkoffer, met bestaande maar ook met nieuwe instrumenten.

In de omgevingsvisie wordt tevens de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Kwalitatief goede afwegingen bij keuzes voor nieuwbouw en prioritering bij overcapaciteit in landelijk en stedelijk gebied zijn belangrijk. De provincie wil en durft te variëren in het maken van de goede keuzes. Soms is een toevoeging aan het landelijk gebied een plus die gewenst is. Dit kan zijn op het gebied van kleinschalig wonen, werken, vrijetijdseconomie, mobiliteit etc. Het uitgangspunt is wel dat grote ontwikkelingen in of dichtbij stedelijke gebieden plaatsvinden.

Planspecifiek

Voorliggende ontwikkeling betreft een inbreiding binnen bestaand stedelijk gebied. De openheid en kwaliteiten van het landelijk gebied blijven daarmee behouden. In antwoord op de Gelderse ladder voor duurzame verstedelijking wordt verwezen naar de paragraaf 'Ladder voor duurzame verstedelijking' (4.1.3). Daaruit volgt dat het initiatief passend is binnen de redeneerlijn van de Gelderse ladder. Gelet op de grootte van de ontwikkeling en de ruimtelijke gevolgen van deze ontwikkeling is een uitgebreide toetsing aan de provinciale omgevingsvisie niet noodzakelijk.

3.2.2 Ruimtelijke Verordening Gelderland

Op 24 september 2014 stelden Provinciale Staten de Omgevingsverordening Gelderland vast. De Omgevingsverordening is een uitwerking van de Omgevingsvisie, deze vervangt vigerende verordeningen, zoals de milieuverordeningstelt en stelt regels waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen. De regels in de RVG kunnen betrekking hebben op het hele provinciale grondgebied, delen hiervan of gebiedsgerichte thema's. De onderwerpen die in de RVG aan de orde komen en waarvoor regels in opgenomen, zijn: wonen, bedrijvigheid, glastuinbouw, veehouderij, grond- en drinkwater, natuur en landschap, energie, gebruik gesloten stortplaatsen, grondwaterbescherming met het oog op de waterwinning, bodem, geluidhinder, vaarwegen, regionaal waterplan, handelingen in watersystemen, wegen, luchtvaart.

De Omgevingsverordening geeft aan dat in een bestemmingsplan nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen slechts worden toegestaan wanneer dit past in het vigerende door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma voor de betreffende regio successievelijk het door Gedeputeerde Staten vastgestelde Regionaal Programma Wonen.

Planspecifiek

Het RVG bestemt het plangebied als zijnde landbouw, voor woningbouw verwijst het RVG naar het Kwalitatief Woonprogramma en het Regionaal Programma Wonen. Derhalve zijn de regels niet van toepassing op de beoogde ontwikkeling.

3.2.3 Woonvisie Gelderland

Om ontwikkelingen op de regionale woningmarkt inzichtelijk te maken, heeft de provincie de 'Woonvisie Gelderland' opgesteld. Deze woonvisie bestaat uit drie delen. Het eerste deel (deel a: Woonbeleid met kwaliteit) omvat algemene beleidsvoornemens om te komen tot een woonbeleid met kwaliteit. Het tweede deel, deel b getiteld 'Anders wonen in de regio', is een toespitsing van het algemene deel van de woonvisie op regionaal niveau. Deel c is een regionaal afsprakenpakket over de ambities en opgave op het gebied van wonen en is vastgelegd in het Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019 (KWP3). Het KWP is in formele zin een streekplanuitwerking.

Planspecifiek

Voorliggende ontwikkeling betreft een beperkte uitbreiding van een bestaande woningen. Omdat geen woningen worden toegevoegd of onttrokken aan de bestaande woningvoorraad kent de ontwikkeling geen raakvlak met het provinciale woonbeleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Neerijnen 2025

Zowel vanwege de wettelijke verplichting om over een structuurvisie te beschikken, als vanwege beleidsinhoudelijke motieven, wordt momenteel de 'Structuurvisie Neerijnen 2025' opgesteld. Deze visie is nog niet vastgesteld. Tot aan de vaststelling geldt de 'Visie Wonen en Werken 2002-2011' als structuurvisie.

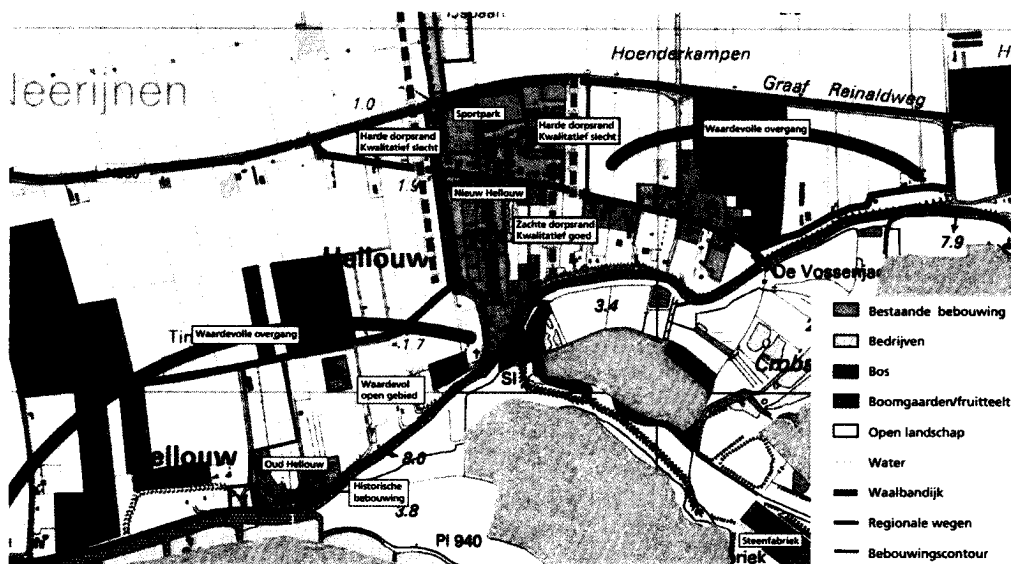
3.3.2 Visie Wonen en Werken 2002-2011

De Visie Wonen en Werken geeft sturing aan de ruimtelijke ontwikkeling van gemeente Neerijnen. In de Visie wonen en werken 2002 -2011 zijn de ruimtelijke mogelijkheden voor wonen en werken uitgewerkt. Per kern worden potentiële ontwikkelingslocaties (inbreidings- en uitbreidingslocaties) beschreven en beoordeeld op ruimtelijke, kwalitatieve en milieuhygiënische geschiktheid en op de risico's die aan het ontwikkelen van een locatie zitten. Daarbij is uitgegaan van de verstedelijkingscontouren zoals vastgesteld in het kader van het Experiment Ruimtelijk Beleid Rivierenland. De hoofdkeuzes van het beleid van de ontwikkeling van de kernen op het gebied van wonen en werken zijn:

- zuinig ruimtegebruik door de bebouwingscontouren in acht te nemen en daarbinnen zoveel mogelijk (binnen ruimtelijke kwalitatieve maatstaven) gebruik te maken van inbreidingslocaties;
- voorrang geven aan mogelijkheden om door middel van woningbouw de ruimtelijke kwaliteit en leefomgeving te verbeteren;
- versterken van de relatie tussen de kernen c.q. het wonen en de belangrijkste structuurdrager van de gemeente: de rivier en dijk;
- benutten van de bijzondere potentie van de dijk en rivier door nieuwe ontwikkelingen aan de dijk mogelijk te maken volgens het 'ja, mits'-principe. Dit houdt in dat onder voorwaarden de kansen voor wonen aan de dijk waar mogelijk worden benut;
- behouden en herstellen van waardevolle landschapsgezichten;
- behouden en versterken van structuurlijnen, -patronen en cultuurhistorische elementen, zoals karakteristieke open groen ruimtes in de dorpskernen en behoud van een afwisselend groen/bebouwde structuur in de zone kerndijk;
- behouden van visuele relaties vanuit dorpen met de omgeving;
- behouden van zichtlijnen naar de omgeving en oriëntatiepunten;
- inspelen op dynamiek (situering nieuwe functies t.o.v. lopende ontwikkelingen).

Planspecifiek

In de Visie is de planlocatie gesitueerd buiten de bebouwingscontour maar binnen de bestaande bebouwing. Een vergroting van de bebouwing binnen dit gebied is niet strijdig aan de doelstellingen van het Visie Wonen en Werken. Verder is in de Visie Wonen en Werken de ambitie opgenomen het landschap ten noorden en westen van het plangebied open en groen te houden. De uitbreiding vindt plaats op een bestaand woonerf. Een beperkte vergroting van bebouwing gaat daarmee niet ten koste van groen, zichtlijnen of een verlies van oriëntatiepunten. De ontwikkeling is voorts zodanig kleinschalig dat deze niet strijdig is aan de overige aspecten vanuit de Visie Wonen en Werken.



Uitsnede Visie Wonen en Werken | kaartblad Hellouw

3.3.3 Woonvisie Neerijnen 2012-2020

Op 28 juni 2012 heeft de gemeente Neerijnen de Woonvisie 2012-2020 en het woningbehoefte onderzoek (2011) vastgesteld. De Woonvisie 2012-2020 is gebaseerd op het woningbehoefte onderzoek dat begin 2011 is uitgevoerd en is in september 2013 nader uitgewerkt.

De woonvisie rust op vier uitgangspunten:

1. Behoud van identiteit en het rustieke en landelijke karakter van onze gemeente.
2. Voldoen aan de woningbehoefte van degenen die graag in onze gemeente willen wonen.
3. Afstemming van het beleid op wat per kern nodig is, rekening houdend met maat en schaal van de dorpen, de noodzaak van koppeling van (zorg)voorzieningen aan het wonen en de ruimtelijke context.
4. Beleidsontwikkeling in samenspraak met Woonstichting De Kernen en woningbouw vereniging De Goede Woning Neerijnen.

Daarnaast zijn er op basis van het (regionaal) Kwalitatief Woningbouw Programma afspraken gemaakt met de provincie over het aantal te realiseren woningen. Neerijnen mag in de periode 2012 tot 2020 niet meer dan 730 woningen in de planning hebben.

Planspecifiek

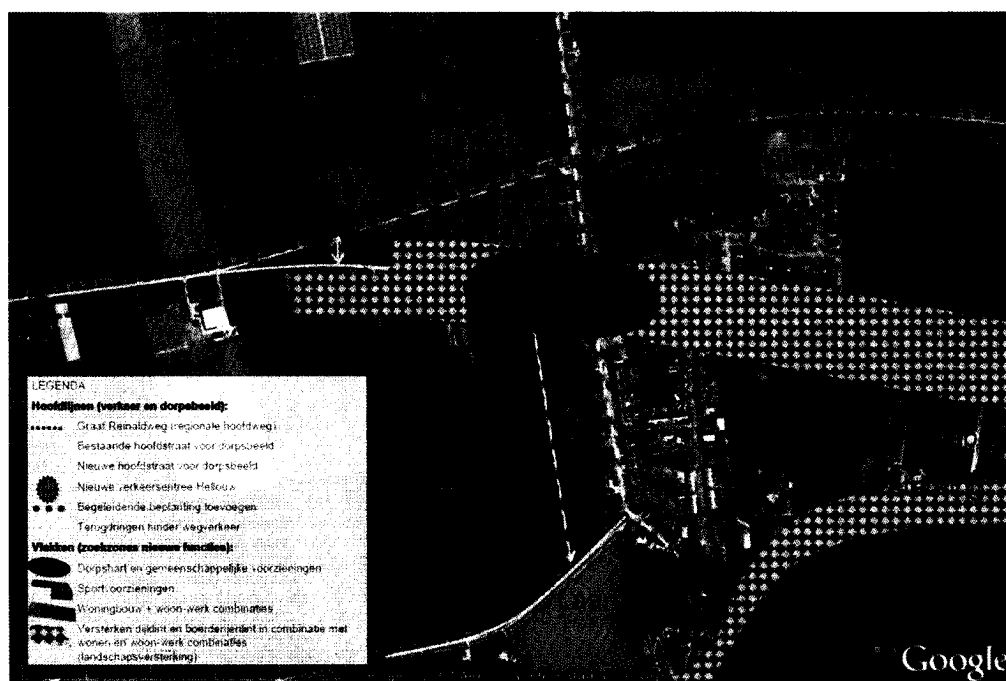
De voorliggende uitbreiding heeft geen invloed op de kwantiteit van de woningvoorraad. Daarmee is er geen raakvlak met het gestelde woningcontingent. Voorts is de ontwikkeling passend binnen de identiteit van het huidige lint en het daarmee samenhangende rustieke en landelijke karakter. Omdat tot slot de ontwikkeling het mogelijk maakt de woonwensen van de bestaande bewoners aan te laten sluiten bij de woning, vormt de gemeentelijke woonvisie geen belemmering bij de beoogde ontwikkeling.

3.3.4 Dorpskwaliteitsplan Hellouw 2008 -2018

Middels actieve samenwerking met de bewoners van Hellouw is het dorpskwaliteitsplan Hellouw opgesteld. Het document geeft een toekomstvisie tot 2018 voor het dorp. Hoewel het wel ter kennisname naar de raad is gebracht, heeft de visie geen status. Met andere woorden: de visie is niet vastgesteld als gemeentelijk beleidsdocument. Derhalve is het plan richtinggevend maar niet kaderstellend. In het dorpskwaliteitsplan Hellouw staan leefbaarheid, sociale voorzieningen, behoud en uitbereidingen van verenigingen en natuurlijk betaalbare woningen voor starters en ouderen hoog in het vaantal. Tegelijkertijd wil het dorp de ruimtelijke kwaliteit, het dorpsbeeld en het omringende landschap behouden en versterken. Het document is een toetssteen voor toekomstige ontwikkelingen in Hellouw.

Planspecifiek

Het plangebied is gelegen in het bebouwinglint van Hellouw. De ambitie is om dit lint te versterken middels beplanting, maar ook bebouwing kan hier aan bijdragen. De beoogde ontwikkeling zorgt niet voor een ontoelaatbare verdichting van het lint en heeft weinig tot geen invloed op het aanzicht van de woning. De beoogde ontwikkeling doet daarmee geen afbreuk aan de kwaliteiten van het lint.



Uitsnede dorpskwaliteitsplan Hellouw

4 Uitvoerbaarheid

De uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan moet ingevolge de Wet ruimtelijke ordening (Wro) aangetoond worden (artikel 3.1 lid 3 van de Wro). Daaronder valt zowel de onderzoeksverplichting naar verschillende ruimtelijk relevante aspecten (geluid, bodem, ect.) als ook de economische uitvoerbaarheid van het plan.

4.1 Milieueffectrapportage

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De m.e.r. is wettelijk verankerd in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer. Naast de Wet milieubeheer is het Besluit m.e.r. belangrijk om te kunnen bepalen of bij de voorbereiding van een plan of een besluit de m.e.r.-procedure moet worden doorlopen. Bij toetsing aan het Besluit m.e.r. zijn er vier mogelijkheden:

- a. het plan of besluit is direct m.e.r.-plichtig;
- b. het plan of besluit bevat activiteiten uit kolom 1 van onderdeel D, en ligt boven de (indicatieve) drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D. Het besluit moet eerst worden beoordeeld om na te gaan of er sprake is van m.e.r.-plicht: het besluit is dan m.e.r.-beoordelingsplichtig. Voor een plan in kolom 3 'plannen' geldt geen m.e.r.-beoordelingsplicht, maar direct een (plan-)m.e.r.-plicht;
- c. het plan of besluit bevat wel de activiteiten uit kolom 1, maar ligt beneden de drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D: er dient in overleg met de aanvrager van het bijbehorende plan of besluit beoordeeld te worden of er aanleiding is voor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling (als sprake is van een besluit) of het direct uitvoeren van een m.e.r. (als sprake is van een plan). Deze keuze wordt uiteindelijk in het bijbehorende plan of besluit gemotiveerd;
- d. de activiteit(en) of het betreffende plan en/of besluit worden niet genoemd in het Besluit m.e.r.: er geldt geen m.e.r.-beoordelingsplicht.

Planspecifiek

Uit toetsing aan het Besluit m.e.r. volgt dat de beoogde ontwikkeling valt onder mogelijkheid c. Het besluit bevat namelijk wel een activiteit uit kolom 1 (namelijk de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen D 11.2), maar er wordt niet voldaan aan de gegeven drempelwaarde van 2000 of meer woningen. Omdat het in onderhavig plan gaat om enkel de uitbreiding van een bestaande woning kan afgezien worden van een m.e.r.-beoordeling en kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r. beoordeling. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

1. belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
2. belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet toch een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

De vormvrije m.e.r.-beoordeling wordt gevormd door de hiernavolgende paragrafen. Daarin worden geen belangrijke nadelige milieugevolgen signaleerd. Deze gevolgen kunnen derhalve worden uitgesloten waardoor een nadere m.e.r.-beoordeling niet noodzakelijk is.

4.2 Milieu

4.2.1 Bodem

In het kader van een bestemmingsplan moet aangetoond worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. Dit is geregeld in de Wet Bodembescherming. Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem waarop deze ontwikkelingen plaatsvinden geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel.

Bij herinrichtingssituaties is doorgaans een bodemonderzoek noodzakelijk in het kader van de Woningwet. Bij een bestemmingswijziging is een bodemonderzoek slechts noodzakelijk, indien de bestemmingswijziging tevens een wijziging naar een strenger bodemgebruik inhoudt. Bij een bestemmingswijziging die een gelijkblijvend of minder streng bodemgebruik oplevert, is de bodemkwaliteit in het kader van de bestemmingswijziging niet relevant en is bodemonderzoek niet noodzakelijk.

Wanneer onderzoek noodzakelijk is wordt in eerste instantie volstaan met een historisch vooronderzoek. Wanneer uit het vooronderzoek blijkt dat op grond van de resultaten een verontreiniging te verwachten is, dient een verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

Planspecifiek

De beoogde ontwikkeling gaat enkel uit van een verruiming van het bouwvlak. De gebruiksmogelijkheden blijven ongewijzigd. Hiermee is blijven ook de bodemkwaliteitseisen en het bodemregime voor de planlocatie gelijk als in de bestaande situatie. In het verleden heeft reeds een positieve beoordeling plaats gevonden of de bodemkwaliteit van de planlocatie passend is met de functie wonen. Voorts blijkt uit de Atlas Leefomgeving dat het plangebied geen WBB-locatie betreft. Daarmee is er geen nader onderzoek naar de bodemkwaliteit noodzakelijk. De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.2.2 Luchtkwaliteit

In de Wet Milieubeheer gaat paragraaf 5.2 over luchtkwaliteit. Deze paragraaf vervangt het Besluit Luchtkwaliteit 2005 en staat ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. De Wet luchtkwaliteit introduceert het onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in een de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 procent bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof en stikstofdioxide (1,2 microgram per m³) een 'betekend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 procent bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een woonwijk van minder dan 1.500 huizen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit. Deze kwantitatieve vertaling naar verschillende functies is neergelegd in de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen'.

Een belangrijk onderdeel voor de verbetering van de luchtkwaliteit is het Nationale Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Binnen dit NSL, dat sinds 1 augustus 2009 in werking is, werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren.

Besluit gevoelige bestemmingen

Op 16 januari 2009 is het Besluit gevoelige bestemmingen in werking getreden. Het Besluit gevoelige bestemmingen is gebaseerd op artikel 5.16a van de Wet milieubeheer. Met het Besluit wordt de vestiging van zogeheten 'gevoelige bestemmingen' in de nabijheid van provinciale- en rijkswegen beperkt. Dit heeft consequenties voor de ruimtelijke ordening.

Het Besluit is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof (PM10) en stikstofdioxide (NO2), in het bijzonder kinderen, ouderen en zieken. Indien een project betrekking heeft op een gevoelige bestemming en geheel of gedeeltelijk is gelegen op een afstand van 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen (gemeten vanaf de rand van de weg) mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een gevoelige bestemming niet toenemen als overschrijding van de grenswaarden voor PM10 of NO2 dreigt/plaatsvindt.

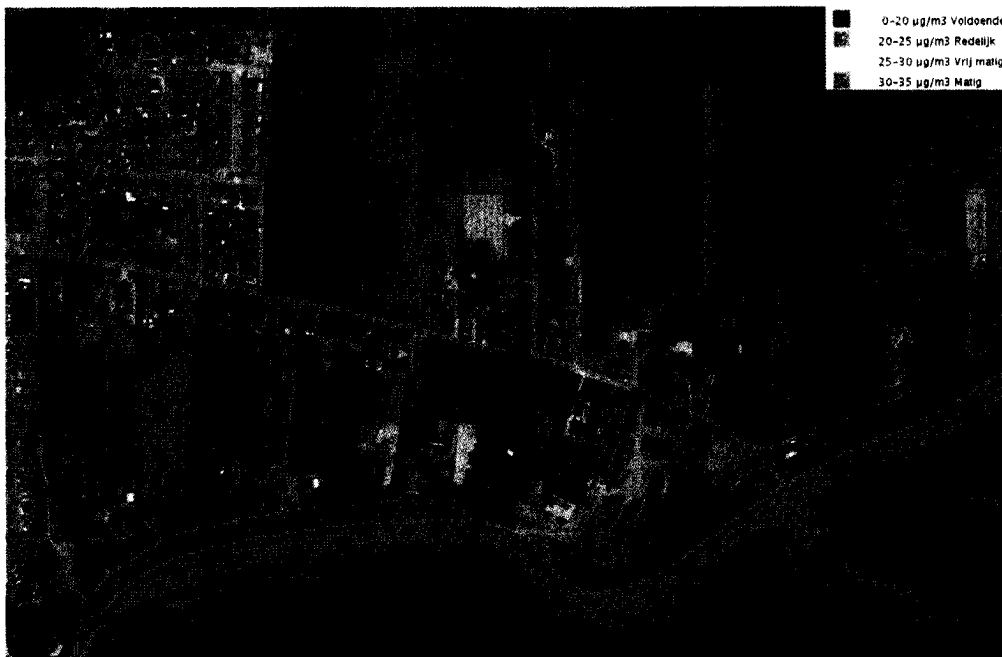
In het kader van het opstellen van een bestemmingsplan moeten er twee aspecten in beeld gebracht worden. Ten eerste of de luchtkwaliteit de nieuwe functie toelaat. Ten tweede moet bekeken worden of het plan de luchtkwaliteit 'niet in betekenende mate' verslechtert. Indien het plan wel 'in betekenende mate' bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit, is het van belang om te toetsen of de grenswaarden niet overschreden worden. Indien geen overschrijding van de grenswaarden plaatsvindt, kan het plan alsnog gerealiseerd worden.

Planspecifiek

De beoogde ontwikkeling is geen gevoelige bestemming en zal niet zorgen voor een toename aan verkeersbewegingen derhalve zal het project niet bijdragen aan het jaargemiddelde voor luchtkwaliteit. Nadere toetsing op basis van de 'Wet Luchtkwaliteit' is niet noodzakelijk. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient echter wel aangetoond te worden dat de luchtkwaliteit in de huidige situatie de wettelijke grenswaarden van 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (stikstofdioxide en fijn stof) niet overschrijdt. De hierna volgende afbeeldingen tonen uitsnede van de Atlas Leefomgeving. Geconcludeerd kan worden dat de luchtkwaliteit voldoende is en de wettelijke grenswaarde niet worden overschreden. In het kader van luchtkwaliteit worden geen belemmeringen verwacht.



Uitsnede Atlas Leefomgeving - Stikstofdioxide (plangebied omcirkeld)



Uitsnede Atlas Leefomgeving - Fijnstof (plangebied omcirkeld)

4.2.3 Geluid

De mate waarin het geluid, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. In de Wgh worden de volgende objecten beschermd (artikel 1 Wgh):

- woningen;
- geluidsgevoelige terreinen (woonwagenstandplaatsen, ligplaatsen voor woonschepen);
- andere geluidsgevoelige gebouwen (onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verpleeghuizen, verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen, kinderdagverblijven).

Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wet geluidhinder worden geregeld zijn: industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai. Verder gaat deze wet onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen en geluidbelastingkaarten en actieplannen.

Planspecifiek

In de omgeving van het plangebied zijn geen spoorwegen aanwezig. Mogelijke geluidsoverlast als gevolg van het noordelijk gelegen glastuinbouwcomplex is meegenomen in de bedrijven en milieuzonering. Daarmee zijn er vanuit industrielawaai en spoorweglawaai geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

Bij de uitbreiding van de woning moet de geluidsbelasting op de nieuwe gevel aan de daartoe geldende normen voldoen. Bij de voorliggende uitbreiding is enkel de op te schuiven achtergevel van belang. De geluidsbelasting op de overige gevels is in het verleden reeds onderzocht en akkoord bevonden. Voor de achterzijde van de woning is de Graaf Reinaldweg van belang. De woning is echter op zodanige afstand van deze weg gesitueerd dat deze buiten de onderzoekszone ligt. Daarmee is nader onderzoek niet noodzakelijk en wordt in redelijkheid aangenomen dat de geluidsbelasting voldoet.

4.2.4 Bedrijven en milieuzonering

Het aspect bedrijven en milieuzonering gaat in op de invloed die bedrijven kunnen hebben op hun omgeving. Deze invloed is afhankelijk van de afstand tussen een gevoelige bestemming en de bedrijvigheid. Milieugevoelige bestemmingen zijn gebouwen en terreinen die naar hun aard bestemd zijn voor het verblijf van personen gedurende de dag of nacht of een gedeelte daarvan (bijvoorbeeld woningen). Daarnaast kunnen ook landelijke gebieden en/of andere landschappen belangrijk zijn bij een zonering tot andere, minder gevoelige, functies zoals bedrijven.

Bij een ruimtelijke ontwikkeling kan sprake zijn van reeds aanwezige bedrijvigheid en van nieuwe bedrijvigheid. Milieuzonering zorgt er voor dat nieuwe bedrijven een juiste plek in de nabijheid van de gevoelige functie krijgen en dat de (nieuwe) gevoelige functie op een verantwoorde afstand van bedrijven komen te staan. Doel hiervan is het waarborgen van de veiligheid en het garanderen van de continuïteit van de bedrijven als ook een goed klimaat voor de gevoelige functie.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie zoals: geluid, geur, gevaar en stof. De mate waarin de milieuaspecten gelden en waaraan de milieucolour wordt vastgesteld, is voor elk type bedrijvigheid verschillend. De 'Vereniging van Nederlandse Gemeenten' (VNG) geeft sinds 1986 de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' uit. In deze publicatie is een lijst opgenomen, met daarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Indien van deze richtafstanden afgeweken wordt dient een nadere motivatie gegeven te worden waarom dat wordt gedaan.

Het belang van milieuzonering wordt steeds groter aangezien functiemenging steeds vaker voorkomt. Hierbij is het motto: 'scheiden waar het moet, mengen waar het kan'. Het scheiden van milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijk spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij gevoelige bestemmingen;
- het bieden van voldoende zekerheid aan de milieubelastende activiteiten (bijvoorbeeld bedrijven) zodat zij de activiteiten duurzaam, en binnen aanvaardbare voorwaarden, kunnen uitoefenen.

Planspecifiek

In de directe omgeving zijn twee bedrijven gesitueerd. Het betreft hier een glastuinbouwbedrijf ten noordoosten van het plangebied en een agrarisch bedrijf aan de Korfgraaf 38.

1. Glastuinbouw kent een milieuzonering van 10 meter (uitgaande van gemengd gebied). Het plangebied is op circa 60 meter van het glastuinbouwcomplex gelegen. Daarmee valt het plangebied buiten de milieuzonering van de glastuinbouw en zijn er zowel voor het bedrijf als voor het woon- en leefklimaat geen belemmeringen te verwachten.
2. Het agrarische bedrijf aan de Korfgraaf is op circa 40 meter gesitueerd van het plangebied. De woning breidt ten opzichte van het agrarische bedrijf aan de Korfgraaf in tegenovergestelde richting uit. Daarmee komt de woning niet dicht bij het bedrijf te liggen. Voorts heeft het plan niet als gevolg dat het aantal mensen (gehinderde) in de directe nabijheid van het bedrijf toeneemt. De beoogde ontwikkeling vormt daarmee geen aanvullende beperking voor de bedrijfsvoering. Op basis van onder meer het Activiteitenbesluit (zorgplicht) dient het bedrijf reeds rekening te houden met de bestaande woning. Deze zorgplicht zorgt ook in de toekomst voor een goed woon- en leefklimaat bij de beoogde uitbreiding.

Spuitzones

Voorts zijn direct rondom het plangebied enkele weilanden gesitueerd. Bij akkerbouw dient formeel rekening gehouden te worden met een zogenaamde spuitzone. Bij spuitzones wordt echter niet de woning maar het gehele erf als te beschermen object beschouwd. Daarmee is het gehele plangebied voor spuitzones in de bestaande situatie reeds een gevoelige bestemming. De vergroting van het bouwvlak wijzigt hier niets in. Belemmeringen vanuit bedrijven en milieuzonering zijn uitgesloten.

4.2.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid richt zich op het beheersen van activiteiten die een risico voor de omgeving kunnen opleveren, zoals bij de productie, de opslag en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij de herinrichting van een gebied bepalen deze risico's mede de ruimtelijke mogelijkheden.

Onderzocht dient te worden in hoeverre er sprake is van aanwezigheid van risicovolle activiteiten in de nabijheid van het plangebied. Dat kan zowel inrichtingen als transporten betreffen. Voor zover van toepassing dient van die activiteit het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR) te worden bepaald en eventueel de toename hiervan. Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. De normstelling heeft de status van een grenswaarde die niet mag worden overschreden. Voor bestaande situaties wordt het niveau van 10^{-5} per jaar als grenswaarde gehanteerd, 10^{-6} per jaar geldt als richtwaarde. Voor nieuwe situaties geldt een grenswaarde van 10^{-6} per jaar. Een richtwaarde is daarbij niet van toepassing. Het GR kan worden beschouwd als de maat van maatschappelijke ontwrichting in geval van calamiteit (en drukt dus de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een calamiteit). De normstelling heeft de status van een oriënterende waarde. Deze waarde is geen vastgestelde wettelijke norm. Desondanks hebben overheden en betrokken private instellingen een inspanningsverplichting om te voldoen aan deze oriënterende waarde en dient een toename van het GR bestuurlijk te zijn verantwoord.

Wet- en regelgeving voor het aspect externe veiligheid laat zich opdelen in inrichtingen (Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen en Regeling Externe Veiligheid Inrichtingen), vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen (Besluit externe veiligheid buisleidingen, Regeling externe veiligheid buisleidingen en Structuurvisie Buisleidingen 2012-2035) en tot slot het vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor (Wet Vervoer Gevaarlijke Stoffen, Nota Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen en Circulaire Rnvgs). In verband met de ontwikkeling van het Basisnet wordt naar verwachting op 1 juli 2014 het Besluit externe veiligheid transportroutes van kracht.

Planspecifiek

Na raadpleging van de provinciale risicokaart blijkt dat er in de omgeving van het plangebied, op een afstand van 500m, een propaan opslag is gesitueerd. Het plangebied is buiten de PR-contour gesitueerd. Verder neemt als gevolg van het planvoornemen het aantal mensen binnen het plangebied niet toe. Daarmee is een nadere verantwoording van het GR niet noodzakelijk. Het aspect externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering op de beoogde ontwikkeling.



Uitsnede RisicoKaart (plangebied omcirkeld)

4.3 Water

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.d.) voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden.

4.3.1 Generiek beleid

Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21^e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

Waterbeleid voor de 21^e eeuw

De Commissie Waterbeheer 21^{ste} eeuw heeft in augustus 2000 advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21^{ste} eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21^e eeuw worden twee principes (drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren wordt het water afgevoerd.
- schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod.

Waterwet

Centraal in de Waterwet staat een integraal waterbeheer op basis van de 'watersysteembenadering'. Deze benadering gaat uit van het geheel van relaties binnen watersystemen. Denk hierbij aan de relaties tussen waterkwaliteit, -kwantiteit, oppervlakte- en grondwater, maar ook aan de samenhang tussen water, grondgebruik en watergebruikers. Het doel van de Waterwet is het integreren van acht bestaande wetten voor waterbeheer. Door middel van één watervergunning regelt de wet het beheer van oppervlaktewater en grondwater en de juridische implementatie van Europese richtlijnen, waaronder de Kaderrichtlijn Water. Via de Waterwet gelden verschillende algemene regels. Niet alles is onder algemene regels te vangen en daarom is er de integrale watervergunning. In deze integrale watervergunning zijn zes vergunningen uit eerdere wetten (inclusief keurvergunning) opgegaan in één aparte watervergunning.

Nationaal Waterplan

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan vastgesteld door het kabinet. Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2009-2015 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

4.3.2 Waterschap Rivierenland

Waterbeheerplan 2010-2015

Voor de periode 2010-2015 heeft het Waterschap Rivierenland een waterbeheerplan opgesteld. Dit plan is op 30 oktober 2009 vastgesteld door het Algemeen Bestuur van het waterschap. Het plan gaat over het waterbeheer in het hele rivierengebied en omvat alle watertaken van het waterschap: waterkwantiteit, waterkwaliteit, waterkering en waterketen.

Het nieuwe waterbeheerplan bouwt vooral voort op het bestaande beleid uit de voorgaande waterbeheerplannen. Het Waterbeheerplan 2010-2015 heeft een integraal en strategisch karakter. De koers voor de komende zes jaren is in het plan vastgelegd.

De opgaven waar het waterschap voor staat, zijn groot. Het waterschap wil het beheergebied in 2015 klimaatbestendig hebben op basis van de huidige klimaatscenario's. De primaire waterkeringen zijn dan op orde, dat wil zeggen dat ze voldoen aan de dan geldende normen. En het bergend vermogen van watersysteem in het landelijk gebied is zodanig vergroot, dat slechts bij zeer uitzonderlijke regenval wateroverlast optreedt. Daarnaast stellen we ons tot doel dat in 2027 de KRW-doelstellingen voor de waterkwaliteit worden gehaald. Hiervoor is het nodig in de periode 2010 tot en met 2015 een groot aantal maatregelen te treffen om vooral de ecologische waterkwaliteit te verbeteren.

Ook het stedelijk gebied zal klimaatbestendig moeten worden gemaakt. Samen met de gemeenten gaat het waterschap in de planperiode verder op de ingeslagen weg om het waterbergend vermogen van stedelijk water te vergroten en de waterkwaliteit te verbeteren. Daarnaast geeft het waterschap met de gemeenten verder vorm aan de samenwerking in de afvalwaterketen. Tenslotte wil het waterschap de watercondities voor de natte natuur, zoals Natura-2000 gebieden en verdroogde gebieden, verbeteren en de waterkwaliteit in wateren met aquatische natuurwaarden beschermen en waar mogelijk verbeteren. Het waterschap vindt het belangrijk dat het waterbeheerplan niet alleen betrekking heeft op de ontwikkeling van nieuwe waterpartijen en waterkeringen, maar dat het ook gaat over de wijze waarop het beheer en onderhoud plaatsvindt. Bijvoorbeeld over peilbeheer, natuurvriendelijk onderhoud en energiebewust beheer.

4.3.3 Watertoets

De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is geen technische toets maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium. In de waterparagraaf worden de watertoets en de uitkomsten van een eventueel overleg opgenomen.

Watercompensatie

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een beschermde waterkering. De bestaande watersituatie wordt gehandhaafd. De woning blijft aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel, watergangen blijven aanwezig en worden niet gedempt. Enkel het oppervlakte aan bebouwing neemt toe. Vanaf een verhardingstoename van meer dan 500 m² is watercompensatie vereist. Zoals gemotiveerd in hoofdstuk 2 nemen de bebouwingsmogelijkheden met 60 m² toe. Het realiseren van compenserende waterberging is derhalve niet vereist. Daarmee zijn schaadte het planvoornemen de waterbelangen niet.

4.4 Verkeer en parkeren

Onderdeel van een goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuwe project op de verkeersstructuur en het parkeren in en rondom het plangebied.

4.4.1 Verkeer

Voor het maken van een inschatting van de hoeveelheid autoverkeer dat wordt gegenereerd bij ruimtelijke ontwikkelingen, zijn kencijfers verkeersgeneratie ontwikkeld. Onder verkeersgeneratie wordt hierbij verstaan de totale hoeveelheid gemotoriseerd verkeer (exclusief openbaar vervoer) die gedurende een gekozen tijdsperiode naar de beoogde ontwikkeling toe rijdt en hiervan wegrijdt.

Planspecifiek

Als gevolg van de beoogde ontwikkeling wordt extra verkeersgeneratie niet verwacht. Het planvoornemen voorziet immers niet in een toename van functies binnen het plangebied. Het plangebied blijft op dezelfde wijze ontsloten. Als gevolg van het ontbreken van een aanvullende verkeersgeneratie worden geen nieuwe belemmeringen verwacht in het onderliggende wegennet. De verkeerssituatie ter plaatse laat zodoende de ontwikkeling toe.

4.4.2 Parkeren

Het benodigde of gewenste aantal parkeerplaatsen bij ruimtelijke ontwikkelingen kan worden bepaald op basis van parkeerkencijfers of op basis van parkeernormen. Parkeerkencijfers zijn op de praktijk gebaseerde cijfers van de verwachte parkeerbehoefte. Parkeernormen staan voor het aantal vereiste parkeerplaatsen per type bestemming. Op basis van deze parkeernormen wordt parkeerbeleid veelal vormgegeven.

Planspecifiek

Het plan beoogt de uitbreiding van een bestaande woning. Voor deze woning geldt, conform de gemeentelijke parkeernormen, een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen. Het parkeren zal op eigen terrein worden opgelost, net als in de huidige situatie. Omdat het om relatief ruime woonperceel gaat, zijn hiervoor voldoende ruimtelijke mogelijkheden aanwezig. Nadere toetsing is niet noodzakelijk.

4.5 Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen moet rekening worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Gebiedsbescherming kan volgen uit de aanwijzing van een gebied. Wat betreft soortenbescherming is de Flora- en Faunawet van toepassing. Hier wordt onder andere de bescherming van plant- en diersoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Indien hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd.

4.5.1 Gebiedsbescherming

De Natuurbeschermingswet richt zich op de bescherming van gebieden. In de Natuurbeschermingswet zijn de volgende gronden aangewezen en beschermd:

- Natura 2000-gebieden (Habitat- en Vogelrichtlijngebieden);
- beschermde Natuurmonumenten;
- wetlands.

Naast deze drie soorten gebieden is de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) in het kader van de gebiedsbescherming van belang. De EHS is een samenhangend netwerk van belangrijke natuurgebieden in Nederland en omvat bestaande natuurgebieden, nieuwe natuurgebieden en ecologische verbindingzones. De EHS draagt bij aan het bereiken van de hoofddoelstelling van het Nederlandse natuurbeleid, namelijk: 'Natuur en landschap behouden, versterken en ontwikkelen, als bijdrage aan een leefbaar Nederland en een duurzame samenleving'. Hiertoe zijn de volgende uitgangspunten van belang:

- vergroten: het areaal natuur uitbreiden en zorgen voor grotere aaneengesloten gebieden;
- verbinden: natuurgebieden zoveel mogelijk met elkaar verbinden;
- verbeteren: de omgeving zo beïnvloeden dat in natuurgebieden een zo hoog mogelijke natuurkwaliteit haalbaar is.

Planspecifiek

Zoals uit paragraaf 4.2 van de voorliggende toelichting is gebleken zijn de gronden ten zuiden van Hellouw aangewezen zijn als EHS gebied. Gelet op de zeer kleinschalige aard van de ontwikkeling en de afstand van de woning tot het natuurgebied (200 meter) is invloed op het EHS gebied uitgesloten.



Uitsnede RVG | kaartblad EHS (plangebied in rode cirkel)

Vanwege het ontbreken van een aanvullende verkeersaantrekkende werking en omdat er geen nieuwe functies worden toegevoegd wordt een mogelijke toename van stikstofdeposito op nabijgelegen Natura 2000 gebieden geheel uitgesloten. Daarmee vormt de Natuurbeschermingswet en het aspect ecologische gebiedsbescherming geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.5.2 Soortenbescherming

De Flora- en faunawet regelt de bescherming van de in het wild voorkomende inheemse planten en dieren: de soortenbescherming. De wet richt zich vooral op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. In de wet zijn algemene en specifieke verboden vastgelegd ten aanzien van beschermde dier- en plantensoorten. Naast een aantal in de wet (en daarop gebaseerde besluiten) vermelde specifieke mogelijkheden om ontheffing te verlenen van in de wet genoemde verboden, geeft de wet een algemene ontheffingsbevoegdheid aan de minister van LNV (artikel 75, lid 3). Bekeken moet worden in hoeverre ruimtelijke plannen negatieve gevolgen hebben op beschermde dier- en plantensoorten en of er compenserende of mitigerende maatregelen genomen moeten worden.

Daarnaast geldt voor iedereen in Nederland altijd, dus ook los van het voorliggende beoogde ruimtelijke project, dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menig soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen wordt een bepaald beoogd project uitvoerbaar is.

Planspecifiek

De woning is reeds in gebruik en blijft grotendeels gehandhaafd. Gelet op het bestaande intensieve gebruik en de beperkte aanpassingen aan de woning worden geen effecten op beschermde soorten verwacht. De zorgplicht blijft onverminderd van toepassing.

4.6 Archeologie

In 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. Deze bescherming is in Nederland wettelijk verankerd in de Monumentenwet en de Wet op Archeologie en Monumentenzorg. Op basis van deze wetten zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken. Dat melden dient terstond te gebeuren. In het kader van een goede ruimtelijke ordening in relatie tot de Monumentenwet kan vooronderzoek naar mogelijke waarden nodig zijn zodat waar nodig die waarden veiliggesteld kunnen worden en/of het initiatief aangepast kan worden.

Planspecifiek

De gemeente Neerijnen heeft voor het gehele gemeentelijke grondgebied een archeologische beleids- en advieskaart laten opstellen. Uit deze kaart volgt dat het plangebied is gelegen in een gebied met een lage verwachtingswaarde.



Uitsnede gemeentelijke archeologische beleids- en advieskaart (plangebied in zwart kader)

De verwachtingswaarde is in het vigerende bestemmingsplan vertaald met een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4'. De als zodanig aangewezen gronden dienen alleen bij MER-plichtige projecten, projecten in het kader van de Tracéwet en projecten met een omvang van meer dan 10.000 m² te worden onderzocht op eventuele archeologisch waardevolle resten. Gelet op nieuwe afmetingen van het bouwvlak wordt voor de woning maximaal 60 m² aan bodemverstoring voorzien. Daarmee is nader onderzoek niet noodzakelijk. Wel blijft de verplichting dat eventuele vondsten direct gemeld dienen te worden bij het bevoegd gezag.

4.7 Cultuurhistorie

Goede ruimtelijke ordening betekent dat er een integrale afweging plaatsvindt van alle belangen die effect hebben op de kwaliteit van de ruimte. Een van die belangen is de cultuurhistorie.

Planspecifiek

Zoals uit hoofdstuk 2 blijkt maakt het plangebied onderdeel uit van een historisch lint. Dit lint kenmerkt zich door een gemengd gebruik van woningen en agrarische bedrijven. De ontwikkeling betreft een uitbreiding aan de achterzijde van een niet-monumentale bestaande woning. De bestaande nok- en goothoogte worden gecontinueerd. Voorts worden geen andere functies mogelijk gemaakt. Daarmee past de ontwikkeling in het bestaande beeld van het lint. Omdat ook de bestaande woning en het verkavelingspatroon gehandhaafd blijven zijn geen cultuurhistorische waarden in het geding.

4.8 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, een wijzigingsplan als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid Wro of naar aanleiding van een omgevingsvergunning waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, 3° van de Wabo wordt afgeweken van het bestemmingsplan of de beheersverordening, dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Bro, onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan.

In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis van artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan de gemeenteraad bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

Planspecifiek

De economische uitvoerbaarheid van de ontwikkeling is gewaarborgd door middel van een anterieure overeenkomst tussen de gemeente en initiatiefnemer. De bijkomende procedurekosten zullen voor rekening van de initiatiefnemer zijn.

5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

Voor het bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2012 (SVBP 2008/2012).

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten weer die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Ook is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan. Tot slot maakt een eventuele bijlage onlosmakelijk onderdeel uit van het bestemmingsplan.

5.2 Verbeelding

Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven, met daarbij andere bepalingen als gebiedsaanduidingen, bouwaanduidingen, bouwvlakken etc.. Voor de analoge verbeelding is gebruik gemaakt van een digitale ondergrond (Grootschalige Basiskaart en/of kadastrale kaart).

5.3 Planregels

De planregels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk I bevat de inleidende regels voor het hele plangebied. Hoofdstuk II geeft de bestemmingsregels. Hoofdstuk III geeft vervolgens de algemene regels waaronder (mogelijke) flexibiliteitsbepalingen in de vorm van wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden. In dit derde hoofdstuk kunnen belangrijke algemene bepalingen zijn opgenomen die van invloed zijn op het bepaalde in hoofdstuk II. Ten slotte regelt hoofdstuk IV de overgangs- en slotbepalingen.

Voor de planregels is de gestandaardiseerde opbouw uit de SVBP 2012 gebruikt. In de planregels is een standaard hoofdstukindeling aangehouden die begint met 'Inleidende regels' (begrippen en wijze van meten), vervolgens met de 'Bestemmingsregels', de 'Algemene regels' (de regels die voor alle bestemmingen gelden) en de 'Overgangs- en slotregels'. In het tweede hoofdstuk, de Bestemmingsregels, staan de verschillende bestemming op alfabetische volgorde. Ook dit hoofdstuk kent een standaardopbouw:

- Bestemmingsomschrijving (in elk bestemmingsplan);
- Bouwregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Nadere eisen (bestemmingsplanafhankelijk);
- Afwijken van de bouwregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Specifieke gebruiksregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Afwijken van de gebruiksregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (bestemmingsplanafhankelijk).

5.4 Wijze van bestemmen

Voorliggend bestemmingsplan volgt de bestemmingsystematiek van het vigerende bestemmingsplan 'Kern Hellouw'. De volgende bestemmingen zijn daarbij opgenomen:

Tuin

De voor Tuin aangewezen gronden zijn met name bestemd voor tuinen, behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen. Tevens zijn de gronden bestemd voor erkers, behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen. Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van erkers ten behoeve van de aangrenzende hoofdgebouwen. De bebouwingsregels voor deze erkers en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn in de planregels bij deze bestemming opgenomen.

Wonen

De voor Wonen aangewezen gronden zijn met name bestemd voor wonen en aan-huisverbonden beroepen. De bebouwingsregels voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn in de planregels bij deze bestemming opgenomen. Er wordt onderscheid gemaakt tussen hoofdgebouwen, en aanbouwen en bijgebouwen. Onder stringente voorwaarden zijn aan-huis-verbonden beroepen in de woning rechtstreeks toegestaan. Binnen de bestemming is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor het toestaan van lichte bedrijvigheid als nevenschikte activiteit bij de woonfunctie.

Waarde - Archeologie 4 (dubbelbestemming)

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden dienen alleen bij MER-plichtige projecten, projecten in het kader van de Tracé-wet en projecten met een omvang van meer dan 10.000 m² te worden onderzocht op eventuele archeologisch waardevolle resten.

6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1 Algemeen

Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerp bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1 Wro sub c overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Op basis van het eerste lid van dit artikel wordt overleg gevoerd met waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Voor wat kleinere plannen kan, in overleg, afgezien worden van dit overleg.

Een ontwerpbestemmingsplan dient conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd worden. Hierbij is er de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen op het plan. Na vaststelling door de Raad wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. Het bestemmingsplan ligt na bekendmaking 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het bestemmingsplan treedt vervolgens de dag na afloop van de tervisielegging in werking als er geen beroep is ingesteld. Is er wel beroep ingesteld dan treedt het bestemmingsplan ook in werking, tenzij naast het indienen van een beroepschrift ook om een voorlopige voorziening is gevraagd. De schorsing van de inwerkingtreding eindigt indien de voorlopige voorziening wordt afgewezen. De procedure eindigt met het besluit van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

6.2 Verslag artikel 3.1.1 Bro overleg

In deze paragraaf, of in een separate bijlage, worden te zijner tijd de resultaten van de inspraak ex artikel 3.1.1 Bro opgenomen.

6.3 Verslag inspraak

In deze paragraaf, of in een separate bijlage, worden te zijner tijd de resultaten van de inspraak ex artikel 3.1.1 Bro opgenomen.

6.4 Verslag zienswijzen

In deze paragraaf, of in een separate bijlage, worden te zijner tijd de zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan en de gemeentelijke reactie hierop opgenomen.

bestemmingsplan
Korfgraaf 9 Hellouw
Gemeente Neerijnen

Planstatus: ontwerp

Plan identificatie: NL.IMRO.0304.BPhelkorfgraaf9-1402

Datum: 2014-11-25

Contactpersoon Buro SRO: M. de Weerd

Kenmerk Buro SRO: SR140125

Opdrachtgever: Van het Hoofd BTAB

Buro SRO
't Goylaan 11
3525 AA Utrecht
030-2679198
www.buro-sro.nl

BTW nummer: NL8187.16.071.B01
KvK nummer: 30232281
Rabobank rekeningnummer: 1421.54.024 t.n.v. Buro SRO B.V. te Utrecht

Inhoudsopgave

1 Inleidende regels	5
Artikel 1 Begrippen	5
Artikel 2 Wijze van meten	7
2 Bestemmingsregels.....	8
Artikel 3 Tuin	8
Artikel 4 Water	9
Artikel 5 Wonen	10
Artikel 6 Waarde - Archeologie 4	13
3 Algemene regels	14
Artikel 7 Overige regels	14
Artikel 8 Anti-dubbeltelregel.....	14
Artikel 9 Algemene bouwregels	14
Artikel 10 Algemene gebruiksregels.....	14
Artikel 11 Algemene afwijkingsregels	15
Artikel 12 Algemene wijzigingsregels	16
4 Overgangs- en slotregels.....	17
Artikel 13 Overgangsrecht.....	17
Artikel 14 Slotregel.....	17

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

plan:

het bestemmingsplan 'Korfgraaf 9 Hellouw' van de gemeente Neerijnen.

bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0304.BPhelkorfgraaf9-1402 met de bijbehorende regels en bijlagen.

aan-huis-verbonden beroep:

een (para)medisch, juridisch, administratief, therapeutisch, verzorgend, ontwerptechnisch, kunstzinnig of daarmee gelijk te stellen beroep of bedrijf dat, in een woonruimte wordt uitgeoefend, inclusief ondergeschikte productiegebonden detailhandel.

archeologisch deskundige:

de provinciaal of gemeentelijk archeoloog of een andere door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige op het gebied van archeologie.

archeologisch onderzoek:

onder archeologisch onderzoek wordt verstaan het verrichten van een archeologische opgraving, in de zin van de KNA. Een archeologisch onderzoek mag enkel worden verricht door een dienst, bedrijf of instelling erkend door het College voor de Archeologische Kwaliteit (CvAK), beschikkend over een opgravingsvergunning ex artikel 39 van de Monumentenwet en werkend volgens de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA).

archeologische waarde:

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende archeologische relikten.

bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

bijbehorend bouwwerk:

hieronder wordt begrepen:

aanbouw:

een aan het hoofdgebouw gebouwd gebouw, bestaande uit één bouwlaag -gemeten vanaf het peil-, dat bouwkundig ondergeschikt is aan het hoofdgebouw en in functioneel opzicht deel uitmaakt van het hoofdgebouw.

bijgebouw:

een niet voor bewoning bestemd, vrijstaand of aangebouwd gebouw, dat zowel bouwkundig als functioneel ondergeschikt is aan het hoofdgebouw en ten dienste staat van het hoofdgebouw.

bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

bouwperceel:

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

bouwvlak:

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

bouwwerk:

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

gebouw:

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

hoofdgebouw:

een gebouw dat op een bouwperceel door zijn ligging, constructie, afmetingen en functie dan wel gelet op de bestemming als het belangrijkste gebouw valt aan te merken.

nevensgeschikte functie:

functie waarbij de opstallen niet overheersend als zodanig mogen worden gebruikt ten opzichte van de hoofdfunctie.

seksinrichting:

een inrichting, bestaande uit een of meer voor publiek toegankelijke besloten ruimten, waarin bedrijfsmatig of op een daarmee vergelijkbare wijze, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden; onder een hiervoor bedoelde inrichting worden in elk geval verstaan: een bordeel, seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, parenclub en erotische massagesalon, al of niet in combinatie met elkaar.

voorgevelrooilijn:

de grens van het bouwvlak die gericht is naar de weg en waarop de bebouwing is georiënteerd.

vrijstaand:

bebouwing waarvan het hoofdgebouw vrij staat van/niet aangebouwd is aan andere hoofdgebouwen.

woonruimte:

een besloten ruimte, die al dan niet tezamen met één of meer andere ruimten, bestemd is voor de bewoning door één huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

afstand tot de zijdelingse perceelsgrens:

de kortste afstand van het verticale vlak in de zijdelingse perceelsgrens tot enig punt van het op dat bouwperceel voorkomende bouwwerk.

bebouwd oppervlak van een bouwperceel:

de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen.

bebouwingspercentage:

het oppervlak dat met bouwwerken is bebouwd, uitgedrukt in procenten van de oppervlakte van het bouwperceel, voor zover dat is gelegen binnen de bestemming, of binnen een in de planregels nader aan te duiden gedeelte van die bestemming.

breedte, diepte c.q. lengte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse hoofdgevelvlakken en/of de harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren.

goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn (snijvlak, wandvlak, dakvlak), het boei bord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

bouwhoogte van een bouwwerk:

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

inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane-grondvloer dan wel -indien aanwezig- van de kelder- of souterrainvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de gemeenschappelijke scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

oppervlakte van een bouwwerk:

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

peil:

1. voor bouwwerken, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang vermeerderd met 0,20 m;
2. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende maaiveld of het afgewerkte bouwterrein vermeerderd met 0,20 m.

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Tuin

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen, behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
- b. erkers, behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
- c. verhardingen voor in- en uitritten;
- d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Op deze gronden mogen uitsluitend erkers worden gebouwd ten behoeve van de aangrenzende hoofdgebouwen. Hiervoor gelden de volgende bepalingen:

- a. De horizontale diepte van een erker mag niet meer bedragen dan 1,5 m.
- b. De erker mag over ten hoogste 50% van de breedte van de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw worden gebouwd.
- c. De bouwhoogte van de erker mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. Op de gronden gelegen achter de voorgevelrooilijn mag de hoogte maximaal 2 m bedragen, met uitzondering van:
 1. pergola's waarvan de bouwhoogte maximaal 2,50 m mag bedragen;
 2. kinderspeeltoestellen waarvan de bouwhoogte maximaal 3 m mag bedragen;
 3. verlichtingsarmaturen, antennes en vlaggenmasten (met uitsluiting van reclamemasten), waarvan de bouwhoogte maximaal 5 m mag bedragen.
- b. Op de gronden gelegen vóór de voorgevelrooilijn mag de bouwhoogte maximaal 1 m bedragen, met uitzondering van:
 1. pergola's waarvan de bouwhoogte maximaal 2,50 m mag bedragen;
 2. overig tuinmeubilair, waarvan de bouwhoogte maximaal 2 m mag bedragen;
 3. verlichtingsarmaturen, antennes en vlaggenmasten (met uitzondering van reclamemasten), waarvan de bouwhoogte maximaal 5 m mag bedragen.

Artikel 4 Water

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterstaatkundige doeleinden ten behoeve van waterbeheersing en waterberging;
- b. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- c. verhardingen voor in- en uitritten;

alsmede daaraan ondergeschikt:

- d. groenvoorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende bepaling:

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. aan-huis-verbonden beroepen;
- c. tuinen, erven en verhardingen;
- d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' mag uitsluitend vrijstaand gebouwd worden.
- b. Hoofdgebouwen dienen binnen het aangeduide bouwvlak worden gebouwd.
- c. De voorgevel moet worden gesitueerd in de voorgevelrooilijn dan wel op een afstand van niet meer dan 2,5 m daarachter.
- d. De goothoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' is aangegeven.
- e. De bouwhoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' is aangegeven.
- f. De afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrenzen mag aan beide zijden niet minder dan 3 m bedragen.

5.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij woningen gelden de volgende bepalingen:

- a. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen op een afstand van ten minste 3 m achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd.
- c. De gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen, mag niet meer bedragen dan:
 - 1. 40 m², indien het bouwperceel groter is dan 160 m²;
 - 2. 25% van de oppervlakte van het bouwperceel, indien het bouwperceel een oppervlakte heeft van meer dan 160 m² en minder dan 240 m²;
 - 3. 60 m², indien het bouwperceel groter is dan 240 m²;
 - 4. 75 m², indien het bouwperceel groter is dan 1.500 m²;
 - 5. en met dien verstande, dat de bovengenoemde maten uitsluitend mogen worden overschreden door een hobbykas van maximaal 6 m² en onder de voorwaarde dat achter de woning een eigen buitenruimte aanwezig moet blijven van minimaal 25 m².
- d. De goothoogte van een vrijstaand bijgebouw mag niet meer bedragen dan 3 m.
- e. De goothoogte van een aanbouw of aangebouwd bijgebouw mag niet meer bedragen dan de hoogte van de begane-grondlaag van het hoofdgebouw.
- f. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de bouwhoogte van de woning.
- g. De afstand van een vrijstaand bijgebouw tot de woning mag niet minder bedragen dan 3 m.
- h. In afwijking van het bepaalde onder a en b, mag op de gronden behorende tot de voortuin per woning één aanbouw, zoals een portaal of erker worden gebouwd, met dien verstande dat:
 - 1. de oppervlakte niet meer mag bedragen dan maximaal 6 m²;
 - 2. de diepte niet meer mag bedragen dan 1,5 m;
 - 3. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 4 m.

5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd.
- b. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, achter de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat:
 1. de bouwhoogte van pergola's niet meer dan 2,5 m mag bedragen;
 2. de bouwhoogte van overkappingen niet meer dan 2,5 m mag bedragen;
 3. de bouwhoogte van kinderspeeltoestellen niet meer dan 3 m mag bedragen;
 4. de bouwhoogte van verlichtingsarmaturen, antennes en vlaggenmasten niet meer dan 5 m mag bedragen;
 5. de bouwhoogte van bedrijfsinstallaties niet meer dan 8 m mag bedragen.
- c. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, vóór de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 1 m bedragen, met dien verstande dat:
 1. de bouwhoogte van pergola's niet meer dan 2,5 m mag bedragen;
 2. de bouwhoogte van verlichtingsarmaturen, antennes en vlaggenmasten niet meer dan 5 m mag bedragen.

5.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken:

- a. van het bepaalde in artikel 5 lid 2.2 sub b, voor het bouwen van een aanbouw, bijgebouw of overkapping tot op minder dan 3 m van de voorgevelrooilijn dan wel geheel of gedeeltelijk vóór de voorgevelrooilijn, met dien verstande, dat:
 1. het aan- en/of bijgebouw of de overkapping wat betreft de situering en afmetingen past in de stedenbouwkundige opzet van het gebied;
 2. door de bouw van het aan- en/of bijgebouw of de overkapping geen onevenredige gronden aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. Dit betekent onder andere dat de bezonning van het uitzicht van de naastgelegen percelen niet onevenredig mogen worden geschaad;
 3. het aan- en/of bijgebouw of de overkapping is verbonden met het hoofdgebouw aan de voorgevel respectievelijk zijgevel dan wel met de voorgevel respectievelijk de zijgevel van het hoofdgebouw één geheel vormt;
 4. de oppervlakte van het aan- en/of bijgebouw of de overkapping ten hoogste 20 m² bedraagt;
 5. de goothoogte van het aan- en/of bijgebouw of de overkapping ten hoogste 2,75 m bedraagt;
 6. het gedeelte van het gebouw dat voor de voorgevelrooilijn wordt gebouwd, (geheel of nagenoeg geheel) gesloten wanden mag hebben;
 7. de afstand tot de weg, indien de bouwgrens overschreden wordt, minimaal 3 m bedraagt;
- b. van het bepaalde in artikel 5 lid 2.2 sub c voor het vergroten van de gezamenlijke oppervlakte van aanbouwen en bijgebouwen tot maximaal:
 1. 55 m², indien het bouwperceel groter is dan 160 m²;
 2. 35% van de oppervlakte van het bouwperceel, indien het bouwperceel een oppervlakte heeft van meer dan 160 m² en minder dan 240 m²;
 3. 75 m², indien het bouwperceel groter is dan 240 m²;
 4. 90 m², indien het bouwperceel groter is dan 1.500 m².
- c. van het bepaalde in artikel 5 lid 2.2 sub d voor een goothoogte tot maximaal 5 m, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
 1. Er mag geen tweede bouwlaag ontstaan.
 2. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en gebouwen mogen niet onevenredig worden aangetast.
- d. van het bepaalde in artikel 5 lid 2.2 sub g voor een afstand van en vrijstaande bijgebouw tot het hoofdgebouw tot minder dan 3 m, met dien verstande dat de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en gebouwen niet onevenredig worden aangetast.

5.4 Specifieke gebruiksregels

Binnen de bestemming 'Wonen' is de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen toegestaan als nevengeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

- a. De omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 40% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing.
- b. Het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken.
- c. Detailhandel is niet toegestaan.
- d. De activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.

5.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5 lid 1 voor het toestaan van lichte bedrijvigheid als nevengeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

- a. De omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 40% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing.
- b. Het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken.
- c. Detailhandel is niet toegestaan.
- d. De activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de woonomgeving waarbij geldt dat deze past in milieucategorie 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten.
- e. De activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.

Artikel 6 Waarde - Archeologie 4

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden dienen alleen bij MER-plichtige projecten, projecten in het kader van de Tracéwet en projecten met een omvang van meer dan 10.000 m² te worden onderzocht op eventuele archeologische waardevolle resten.

3 Algemene regels

Artikel 7 Overige regels

Indien en voor zover in deze regels wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, dienen deze regelingen te worden gelezen, zoals deze luiden op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

Artikel 8 Anti-dubbelregel

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

Artikel 9 Algemene bouwregels

9.1 Maatvoering

In die gevallen dat de goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud, horizontale dan wel verticale diepte en/of de afstand tot enige aanduiding van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand zijn gekomen, op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het plan minder dan wel meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven respectievelijk toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud, horizontale dan wel verticale diepte en/of afstand in afwijking daarvan als minimaal respectievelijk maximaal toegestaan.

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

- a. het gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksinrichting en/of escortbedrijf, raamprostitutie en straatprostitutie;
- b. het gebruik van bijgebouwen bij een woning als zelfstandige woningen en als afhankelijke woonruimte.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

11.1 Algemene afwijkingen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van:

- a. de in deze regels gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. deze regels en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft;
- c. deze regels en toestaan dat het bouwvlak in geringe mate wordt overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- d. deze regels ten behoeve van de overschrijding van de voorgevelrooilijn voor de bouw van een luifel aan de voorgevel van een hoofdgebouw, geen woning zijnde, met dien verstande dat:
 1. de overschrijding van de voorgevelrooilijn niet meer mag bedragen dan 2 m;
 2. de bouwhoogte van de luifel niet meer mag bedragen dan de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;
 3. er geen bezwaren bestaan vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid;
- e. deze regels en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes, en naar aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, met dien verstande dat:
 1. de inhoud per gebouwtje niet meer dan 50 m³ mag bedragen;
 2. de bouwhoogte niet meer dan 3,5 m mag bedragen;
- f. deze regels ten aanzien van de maximaal toegestane bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot:
 1. ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, tot niet meer dan 40 m;
 2. ten behoeve van waarschuwings- en/of communicatiemasten tot niet meer dan 50 m;
 3. ten behoeve van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot niet meer dan 10 m;
- g. deze regels ten aanzien van de maximaal toegestane bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van een overschrijding van deze maximaal toegestane bouwhoogte voor plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, lichtkappen en technische ruimten, met dien verstande dat:
 1. de maximale oppervlakte van de vergroting niet meer mag bedragen dan 10% van het betreffende platte dakvlak of de horizontale projectie van het schuine dakvlak;
 2. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 1,25 maal de maximaal toegestane bouwhoogte van het betreffende gebouw.

11.2 Afwijken detailhandel en ambachtelijke bedrijven

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van de bestemmingsregels teneinde detailhandel en/of ambachtelijke bedrijven te vestigen, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

- a. Bij de omgevingsvergunning ten behoeve van detailhandel mag de voorzieningenstructuur in de kern niet onevenredig worden aangetast.
- b. Bij de omgevingsvergunning ten behoeve van een ambachtelijke bedrijf dient deze milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de omgeving waarbij geldt dat deze past in milieucategorie 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten.
- c. Er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van het woon- en leefklimaat.
- d. Er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.
- e. De omgevingsvergunning mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken.

Artikel 12 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door:

- a. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' 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;
- b. aan gronden alsnog de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 1', 'Waarde - Archeologie 2', 'Waarde - Archeologie 3' of 'Waarde - Archeologie 4' toe te kennen indien uit aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek blijkt dat de begrenzing van de gronden met deze medebestemming, gelet op ter plaatse aanwezige archeologische waarden, aanpassing behoeft.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het bepaalde onder a met maximaal 10%.
- c. Het bepaalde onder a 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.

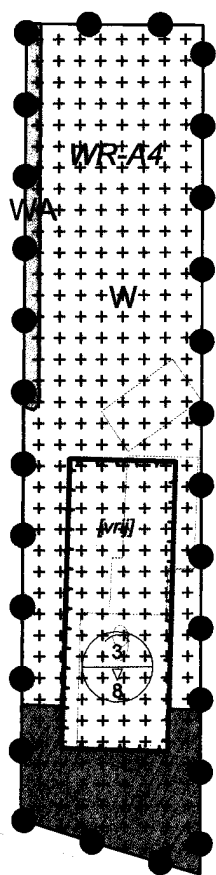
13.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, 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.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 14 Slotregel

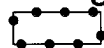
Deze regels kunnen worden aangehaald als:

'Regels van het bestemmingsplan Korfgraaf 9 Hellouw van de Gemeente Neerijnen'.



Legenda

Plangebied

 Plangrens

Enkelbestemmingen

 Tuin
 Water
 Wonen

Dubbelbestemmingen

 Waarde - Archeologie 4

Bouwvlakken

 bouwvlak

Bouwaanduidingen

 vrijstaand

Maatvoeringen

 maximum goothoogte (m),
maximum bouwhoogte (m)

Bestemmingsplan Korfgraaf 9 Hellouw gemeente Neerlengen

schaal: 1:500
 datum: 25 november 2014
 projectnummer: SR140125
 formaat: A4
 aantal bladen: 1
 bladnummer: 1
 identificatienr.: NLIMRO.0304.BPheikorfgraaf9.1402
 vorige versie: 08 september 2014
 vaststelling: -





pph 400

Datum	: Januari 2015	Fin	
Van	: B. Peeters	TM	
Bijlagen	: 1	PH	
Onderwerp	: Bestemmingsplan Korfgraaf 9 Hellouw	BV	
Zaaknummer / Docnummer	: 17742_148	O en T	
Behandeling cie	: 5 maart 2015	Saza / GWi	
Behandeling raad	: 19 maart 2015	Beheer	
Vertrouwelijk	: Nee		

Het college heeft besloten om het bestemmingsplan voor Korfgraaf 9 te Hellouw aan de raad ter vaststelling aan te bieden.

Met het bestemmingsplan wordt een uitbreiding van de woning (buiten het bouwvlak) mogelijk gemaakt.

Op het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend.

Beslispunt 1 : De raad voor te stellen om het bestemmingsplan Korfgraaf 9 Hellouw vast te stellen.

Beoordeling	B	W	W	W	W	S	datum vergadering b en w 02-02-2015 Volgnummer agenda b en w 28
Akkoord		☒	☒	☒	☒	☒	
Bespreken		☒	☒	☒	☒	☒	

Beslissing B en W

AKKOORD



Neerijnen

Toelichting B & W Advies

Inleiding

Van 19 december 2014 tot en met 29 januari 2015 heeft het ontwerpbestemmingsplan voor Korfgraaf 9 te Hellouw ter inzage gelegen. Met het bestemmingsplan wordt een uitbreiding van deze woning mogelijk gemaakt. De geplande uitbreiding past niet binnen in het vigerend bestemmingsplan omdat het (gedeeltelijk) buiten het bouwblok valt. In het bestemmingsplan Korfgraaf 9 Hellouw is daarom het bouwvlak vergroot.

Op het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen ontvangen.
Geadviseerd wordt om het bestemmingsplan ter vaststelling aan de gemeenteraad aan te bieden.

Beoogd effect

De uitbreiding van een woning.

Argumenten

- 1.1 *De raad is het bevoegd gezag.*
- 1.2 *Het bestemmingsplan maakt de uitbreiding van een woning mogelijk.*
- 1.3 *Het bestemmingsplan is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing.*

Kantttekeningen

-

Bedrijfsvoering

-

Financieel

Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst en een planschadeverhaals-overeenkomst afgesloten.

P&O

-

Communicatie

Het vastgestelde bestemmingsplan zal worden gepubliceerd in de Staatscourant en op onze website.

Juridische zaken

Artikel 3.8 Wro is van toepassing

Bijlagen

- Ontwerpbestemmingsplan Korfgraaf 9 Hellouw
- Raadsvoorstel- en besluit