

1.	INLEIDING	3
1.1.	Aanleiding	3
1.2.	Ligging	3
1.3.	Vigerend bestemmingsplan	4
1.4.	Leeswijzer	4
1.4.	Leeswijzer	5
2.	BESTAANDE SITUATIE	6
2.1.	Ruimtelijke structuur	6
2.2.	Functionele structuur	7
3.	BELEIDSKADER.....	8
3.1.	Rijksbeleid	8
3.2.	Provinciaal beleid	8
3.3.	Regionaal beleid.....	10
3.4.	Gemeentelijk beleid	10
4.	PLANBESCHRIJVING	12
4.1.	Bouwplan	12
4.2.	Verkeer & parkeren	14
5.	MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN.....	15
5.1.	Milieu	15
5.2.	Waterhuishouding	18
5.3.	Flora & fauna	18
5.4.	Archeologie	19
5.5.	Leidingen	21
6.	JURIDISCH PLAN.....	22
6.1.	Inleiding	22
6.2.	Bestemmingsregels	23
6.3.	Algemene regels	25
6.4.	Overgangsregels en slotregel	26
7.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	27

8.	OVERLEG & INSPRAAK.....	28
8.1.	Vooroverleg en inspraak	28
8.2.	Zienswijzen.....	28

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

Op 24 december 2008 is door de eigenaar van de woning aan de Dorpsstraat 30 in Slijk-Ewijk een verzoek om herziening van het bestemmingsplan ingediend voor de nieuwbouw van een woning met bijgebouw. De bestaande woning en een aantal bijgebouwen op het perceel worden gesloopt.

Vanwege overschrijding van de maximaal toegestane bouwhoogte voor woningen én bijgebouwen en de gedeeltelijke situering van het hoofdgebouw buiten het bouwvlak past het plan niet binnen de regeling van het vigerende bestemmingsplan. Echter, gezien de omvang van het perceel, de hoogte van de woning (één bouwlaag met kap) en de afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen is het verzoek stedenbouwkundig aanvaardbaar. Bovendien wordt het bijgebouw ten westen van de bestaande woning gesloopt, zodat de omvang van de bebouwing langs de straat afneemt. De openheid en het landelijke karakter worden hierdoor versterkt. De gemeente is derhalve bereid medewerking te verlenen aan een partiële herziening van het bestemmingsplan ex artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro).

1.2. Ligging

Het plangebied is gelegen in Slijk-Ewijk achter het lint van de Dorpsstraat aan een doodlopende aantakking (tussen nr's 28 en 34) aan de westzijde van de Dorpsstraat achter nr. 28A.



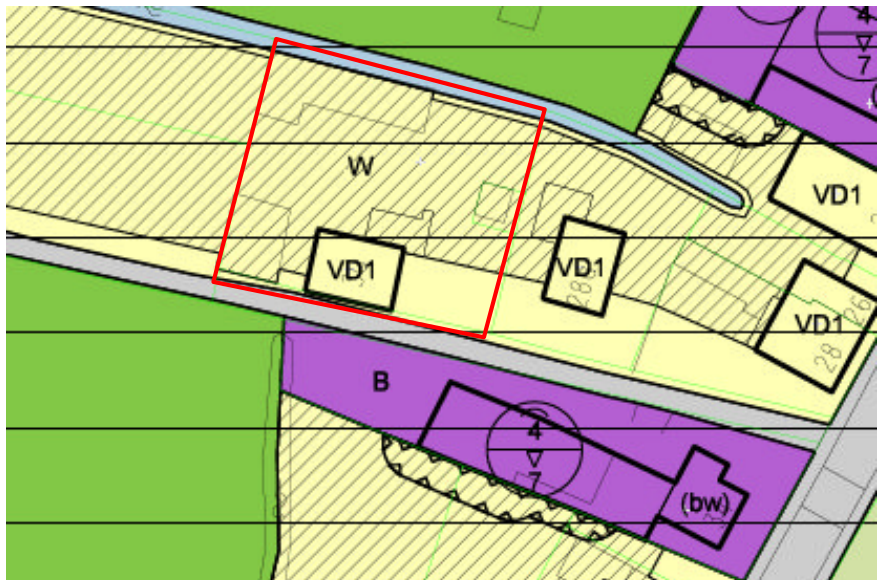
Globale begrenzing plangebied in groter verband (rode ster)

Bron: <http://maps.google.nl>

1.3. Vigerend bestemmingsplan

In het plangebied vigeert het bestemmingsplan Slijk-Ewijk dat is vastgesteld op 28 oktober 2008 door de gemeenteraad van Overbetuwe en goedgekeurd op 20 februari 2009 door Gedeputeerde Staten van Gelderland.

Het verzoek is in strijd met het vigerende bestemmingsplan omdat hoofdgebouwen uitsluitend gesitueerd mogen worden binnen het bouwvlak. Tevens is minder dan de minimaal voorgeschreven 40% van de voorgevel van het hoofdgebouw in de voorste bouwgrens geprojecteerd. Verder is het verzoek in strijd met het geldende bestemmingsplan, omdat de maximaal toegestane bouwhoogte van 8,0 m voor het hoofdgebouw en de maximaal toegestane bouwhoogte van 4,5 m voor het bijgebouw worden overschreden. Om dit toch mogelijk te maken zal het vigerende bestemmingsplan partieel herzien moeten worden ex artikel 3.1 Wro.



Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan met globale begrenzing (rode omkadering)

Leeswijzer

Het bestemmingsplan is als volgt opgebouwd:

- In hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie beschreven;
- In hoofdstuk 3 volgt vervolgens een beschrijving van het beleidskader dat van toepassing is op het bestemmingsplan;
- In hoofdstuk 4 wordt het bouwplan beschreven evenals de parkeerbehoefte;
- In hoofdstuk 5 worden hierna de relevante milieu- en omgevingsaspecten behandeld;
- In hoofdstuk 6 volgt de beschrijving van het juridische deel van het plan;
- In hoofdstuk 7 komt de economische uitvoerbaarheid aan bod;
- In hoofdstuk 8 tenslotte worden de resultaten uit overleg en inspraak besproken en behandeld.

2. BESTAANDE SITUATIE

2.1. Ruimtelijke structuur

Slijk-Ewijk bestaat van oudsher uit één noord - zuid lint en is deze ruimtelijke opzet nooit ontgroeid. Dit lint, beter bekend als de Dorpsstraat, is een typische historische invalsweg met bebouwing dicht aan de weg. De latere uitbreidingen spelen een ondergeschikte rol in de ruimtelijke structuur.

De Dorpsstraat volgt geen exact rechte lijn, maar de stroomrug in het rivierenlandschap. Het straatprofiel is redelijk smal en de bebouwing bevindt zich afwisselend dicht op, of verder van de weg. De bebouwing is voor een belangrijk deel vóór de Tweede Wereldoorlog tot stand gekomen. Het lint is vaak niet tweezijdig bebouwd. Soms bevinden er zich nog oude boomgaarden en (moes)tuinen langs het lint en zijn er doorzichten naar het buitengebied.

De woning Dorpsstraat 30 is, samen met nr. 28A, gelegen achter het lint van de Dorpsstraat aan een doodlopende zijtak van diezelfde weg. De bebouwing direct rondom het plangebied heeft het kenmerk van lintbebouwing en bestaat vrijwel alleen uit vrijstaande woningen met, vooral aan de zijde van de Paulstraat, wat diepere achtertuinen. Ook komen er enkele twee-onder-één-kap woningen voor. Het gebiedje wordt doorsneden met een watergang. De watergang ligt op de achterste perceelsgrens van het perceel Dorpsstraat 30.



Ruimtelijke structuur directe omgeving plangebied met aanduiding hoofdgebouw plangebied (wit vlak met zwarte arcering)

2.2. Functionele structuur

In de kern van Slijk-Ewijk overheerst de woonfunctie, de (agrarische) bedrijvigheid is veelal beëindigd of weggetrokken naar het buitengebied. Op een aantal plaatsen in het dorp is de woonfunctie gemengd met (kleinschalige) (ambachtelijke) bedrijvigheid. In de meeste gevallen behoren deze tot de aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten binnen de woonbestemming.

Een aantal bedrijven valt binnen de kleinschalige bedrijfsactiviteiten. Zo ook het bedrijf gevestigd op de Dorpsstraat 34 direct ten zuidoosten van het plangebied.

3. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk worden kort de ruimtelijk relevante beleidskaders beschreven waarbinnen de ruimtelijke ontwikkeling zijn plek krijgt.

3.1. Rijksbeleid

Op 1 juli 2008 is de fundamentele herziening van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) in werking getreden, de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De wetwijziging zorgt voor een duidelijke taakverdeling tussen de overheden waarbij ruimtelijke beleidsplannen van rijk, provincie en gemeenten in hoge mate verticaal op elkaar zijn afgestemd. In de Wro is de sturingsfilosofie dat elke overheid op basis van de eigen verantwoordelijkheid en de daarbij behorende instrumenten vooral proactief optreedt ter realisering van haar eigen ruimtelijk beleid. Hiertoe stelt elke overheidslaag een structuurvisie vast. De Nota ruimte en het streekplan worden aangemerkt als structuurvisie in het kader van de Wro.

Nota Ruimte

Hoofddoel van het nationale ruimtelijke beleid is om ruimte te scheppen voor verschillende ruimteveragende functies. Het beperkte oppervlak dat Nederland ter beschikking staat, maakt het nodig dit op een efficiënte en duurzame wijze te doen en niet alleen in kwantitatieve, maar ook in kwalitatieve zin. Bundeling van verstedelijking is een beleidsstrategie die het Rijk hanteert. Het is van belang dat ook de komende jaren wordt vastgehouden aan de ambitie om een flink deel van de woningproductie binnenstedelijk te realiseren. Er wordt op deze manier optimaal gebruik gemaakt van de ruimte die in het bestaande bebouwde gebied aanwezig is.

Hoewel met name op de woningmarkt de kwantitatieve problemen momenteel overheersen blijft verhoging van de kwaliteit eveneens een hoofdpunt van beleid. Daarbij gaat het erom aan de veranderende vraag naar woningen en woonomgevingen te voldoen. De behoefte aan kwalitatief betere woningen blijft op hoofdlijnen en voor de langere termijn onveranderd. Onderhavig plan betreft de vervangende nieuwbouw van een woning. Hiermee krijgt de woningvoorraad een kwaliteitsimpuls. Dit is passend binnen het rijksbeleid.

3.2. Provinciaal beleid

Zoals hierboven aangegeven wordt het streekplan aangemerkt als structuurvisie in het kader van de Wro. De provincie ziet er op toe dat bestemmingsplannen ook inderdaad worden vastgesteld conform hun beleid, waarbij zij een reactieve rol vervult. Een en ander vraagt om een nadere vertaling van het streekplanbeleid. Die vertaling is neergelegd in de Wro-agenda. De Wro-agenda beoogt een kader te bieden voor de toepassing van nieuwe instrumenten en duidelijkheid te bieden waar dit al kan. In deze agenda, die het bestaande beleid en de gedragslijn

“Gelderland en de nieuwe Wro” als uitgangspunt heeft, wordt beschreven welke instrumenten toegepast (kunnen) worden voor het verwezenlijken van provinciale doelen. De nieuwe wet verandert vrijwel niets aan de inhoud van het streekplan ‘Gelderland 2005’, tenzij de agenda dit aangeeft. Voor onderhavig plangebied heeft de agenda geen consequenties bovenop het streekplanbeleid.

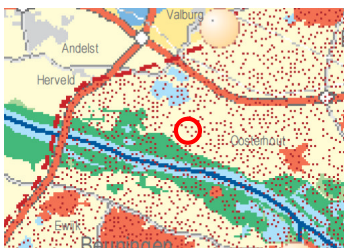
Streekplan Gelderland

Provinciale Staten van Gelderland hebben het Streekplan Gelderland 2005 op 29 juni 2005 vastgesteld. Het streekplan kiest voor versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Eén van de belangrijkste ruimtelijke beleidsaccenten is een aanbod aan woningen en woonmilieus dat beter aansluit bij de voorkeuren van bewoners. Om deze reden bevordert de provincie vooral de realisatie van woningen voor ouderen en starters en van de woonmilieus centrum-stedelijk en landelijk wonen. Het Gelders kwalitatieve woonbeleid richt zich met name op een aanbod van woningen en woonmilieus dat aansluit bij de voorkeur van de bewoners: de juiste woningen, op de juiste plaats en op het juiste moment.

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

- een verhoging van de kwaliteit van de leefomgeving en openbare ruimte door fysieke aanpassingen;
- het oplossen en voorkomen van milieuproblemen en -knelpunten door een duurzame planontwikkeling;
- door kwalitatief woonbeleid bevorderen dat woonmilieus en de kwaliteit van de woningen aansluiten op de vraag van de inwoners van Gelderland;
- intensivering van het stedelijk grondgebruik, maar wel met behoud van karakteristieke elementen en zorgvuldig omgaan met open ruimten daarbinnen.

Het Gelders kwalitatieve woonbeleid richt zich zowel op bestaand bebouwd gebied (herstructurering, transformatie) als op nieuw stedelijk gebied (uitbreiding). Eén van de belangrijkste ruimtelijke beleidsaccenten is een aanbod aan woningen en woonmilieus dat beter aansluit bij de voorkeuren van bewoners. Om deze reden bevordert de provincie vooral de realisatie van woningen voor ouderen en starters en van de woonmilieus centrum-stedelijk en landelijk wonen. Voorts wil de provincie een versnelling bevorderen van herstructurering en transformatie van bestaand bebouwd gebied, het aanpakken van de stagnerende (nieuwbouw)productie, het vergroten van het aanbod aan levensloopbestendige woningen en wijken en het versterken van verscheidenheid en identiteit.



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

Op de beleidskaart ruimtelijke structuur is het plangebied gelegen in het multifunctioneel gebied met de nadere aanduiding 'multifunctioneel platteland' (lichtgele arcering). In het provinciaal planologisch beleid wordt op deze gebieden geen expliciete provinciale sturing gericht. De voorgenomen vervangende nieuwbouw is hiermee passend binnen het provinciale beleidskader.

3.3. Regionaal beleid

Regionaal Plan 2005 - 2020

Het Regionaal Plan is geeft het ruimtelijke beleidskader aan voor de periode 2005-2020. Het regionaal plan zet zich breder in op regionale thema's om de internationale positie van de Stadsregio Arnhem-Nijmegen te versterken.

Voor Slijk-Ewijk is één van de prioriteiten: 'ontwikkeling van de eigenheid en identiteit van dorpen'. De stadsregio wil experimenten voor kwaliteitsontwikkeling van dorpen stimuleren. Binnen dorpen moeten mogelijkheden gecreëerd worden om bestaande gebouwen te herinrichten, nieuwe functies toe te staan en kwalitatieve woningbouw te genereren om de identiteit van de dorpen te versterken vanuit een duurzaam toekomstperspectief.

Ook wordt het behoud van ruimtelijke kwaliteit van de dorpen – variatie en identiteit – benadrukt. In het Regionaal Plan is een dorpentypologie opgenomen teneinde het behoud van ruimtelijke kwaliteit te waarborgen. Slijk-Ewijk wordt getypeerd als een dijkdorp en is gebaseerd op de vorm, ligging, ontwikkeling en sociaal-economische functie. De dorpentypologie is niet alleen een ontwikkelingsstrategie, maar geeft ook de waardevolle, te behouden regionale verscheidenheid weer.

Het regionale beleid geeft geen aanvulling op het provinciale beleid.

3.4. Gemeentelijk beleid

Toekomstvisie+

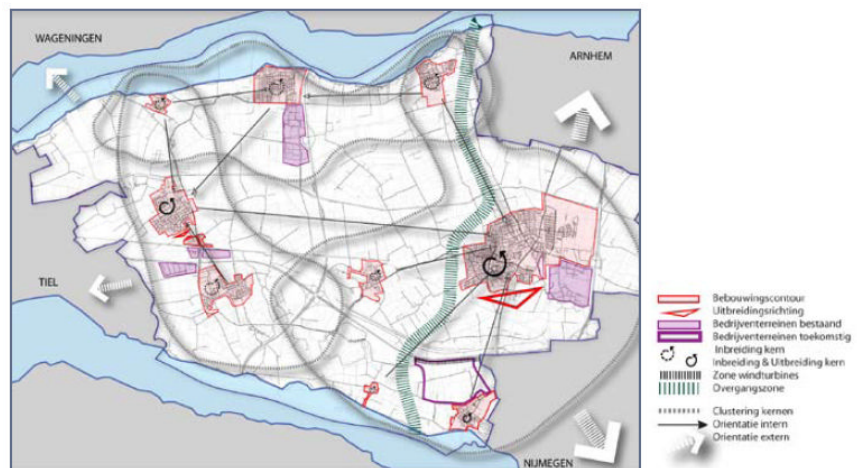
De Toekomstvisie+ is vastgesteld op 8 september 2009 en is een overkoepelend beleidsdocument dat richting geeft aan het beleid en handelen van de gemeente Overbetuwe. Het is het vertrekpunt voor het uitwerken van het verdere beleid. Aan de hand van uitgewerkt (sectoraal) beleid en actuele gegevens kan de gemeente hier periodiek de prioriteiten bepalen.

Overbetuwe beschikt over 11 kernen van verschillende grootte en met verschillende identiteiten. Slijk-Ewijk is een van de kleinste kernen.

Groei passend bij het oostelijk en westelijk deel van de gemeente

In het westelijk deel van de gemeente is ruimte voor autonome groei, in het oostelijk deel van de gemeente wordt ook ruimte geboden voor de regionale taakstelling.

Bij groei van kernen gaat de gemeente uit van de bestaande contouren en uitbreidingsrichtingen (zie onderstaande kaart). Het westelijk deel van de gemeente is een gebied met meer een landelijke functie. In deze zone ligt de kern Slijk-Ewijk. Het westelijke deel is ook aan veranderingen onderhevig, zij het dat deze veranderingen passend zijn bij de meer landelijke functie. Het westelijk deel is een relatief rustig gebied, waar geen grote ontwikkelingen plaatsvinden. Dit gebied ontleent haar kwaliteiten aan de openheid, de natuurwaarden, het landschap en de cultuurhistorische waarden.



Het toenemende belang van de kwaliteit van de woonomgeving leidt tot een grotere ruimtebehoefte voor wonen en extra aandacht voor kwaliteitsaspecten zoals attractief, gezond en veilig. Inbreiding en vervanging moet leiden tot een kwaliteitsverhoging met aandacht voor leefbaarheid en gekoppeld aan herstructurering van de gebouwde omgeving.

Het plangebied is gelegen binnen de bebouwingscontour. Er is sprake van vervangende nieuwbouw. Dit betekent een kwalitatieve impuls voor Slijk-Ewijk.

4. PLANBESCHRIJVING

4.1. Bouwplan

Het bouwplan bestaat uit de bouw van een nieuwe woning ongeveer ter plaatse van de bestaande woning en een nieuw bijgebouw op ca. 3,5 m achter de achtergevel van het hoofdgebouw.

De woning heeft een voetprint van ca. 13,0 x 12,2 m. De goot- en bouwhoogte bedragen respectievelijk ca. 2,9 m en ca. 9,4 m.

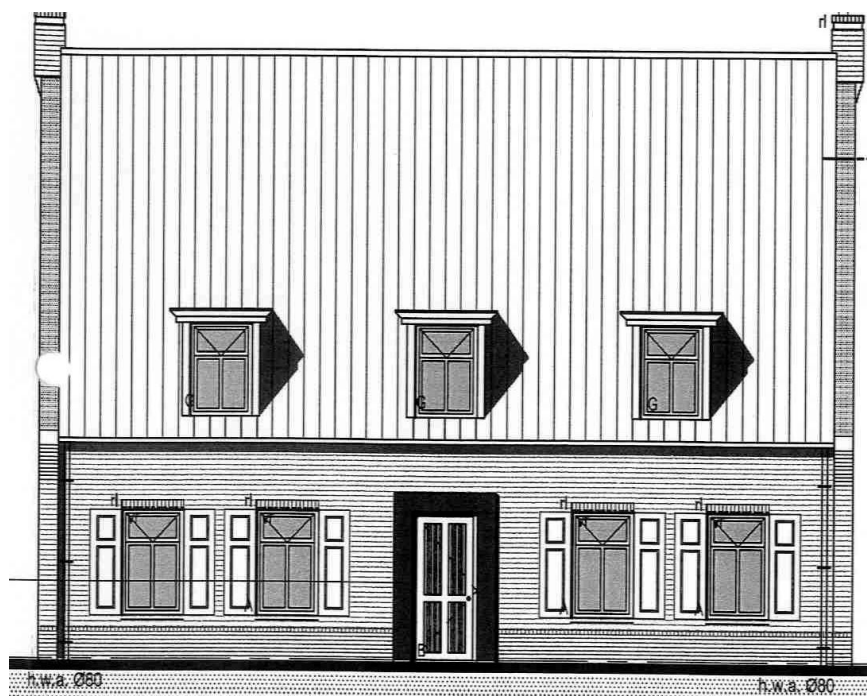
De woning is voorzien van een zadeldak. Zowel aan de voor- als



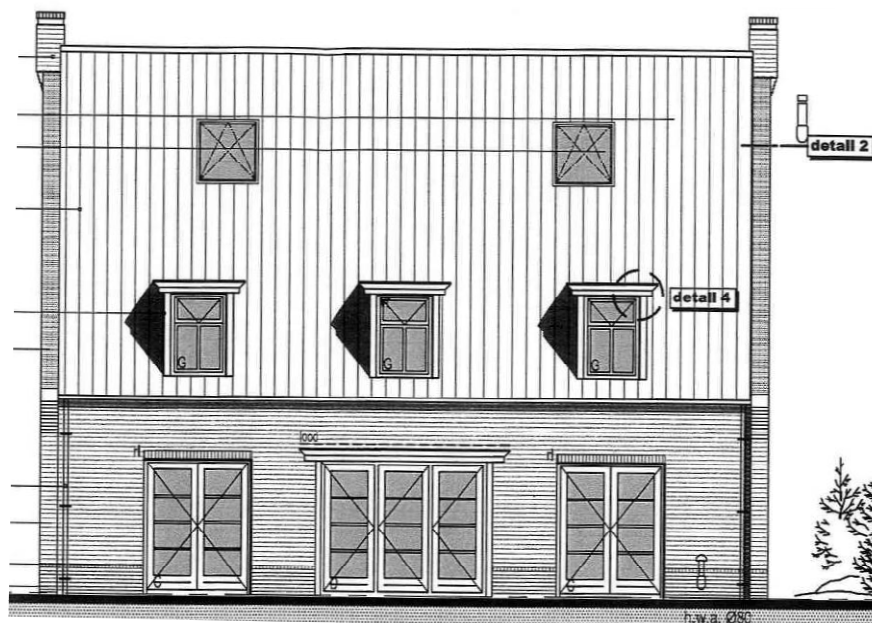
Rechterzijgevel woning



Linkerzijgevel woning



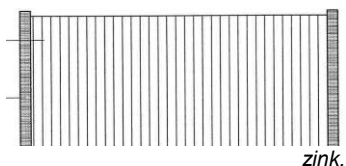
Voorgevel woning



Achtergevel woning

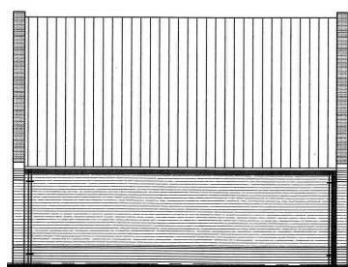
achterzijde bevinden zich 3 dakkapellen. Ook bevinden zich hier 2 dakramen. Aan de achterzijde is de woning voorzien van een erker met openslaande deuren.

Het bijgebouw betreft een dubbele garage en heeft een voetprint van ca. 6,0 m x 8,9 m. De goot- en bouwhoogte bedragen respectievelijk ca. 2,6 m en ca. 6,7 m. Ook het bijgebouw is voorzien van een zadeldak.

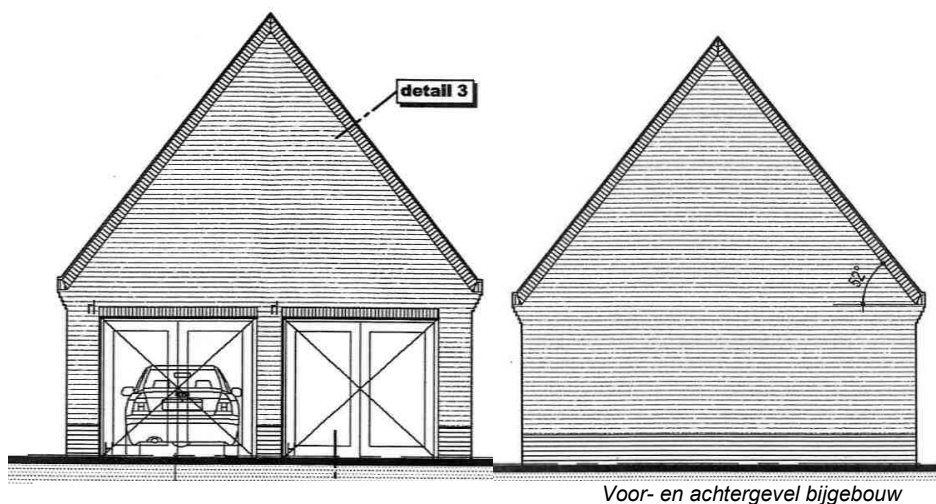


zink.

Rechterzijgevel bijgebouw

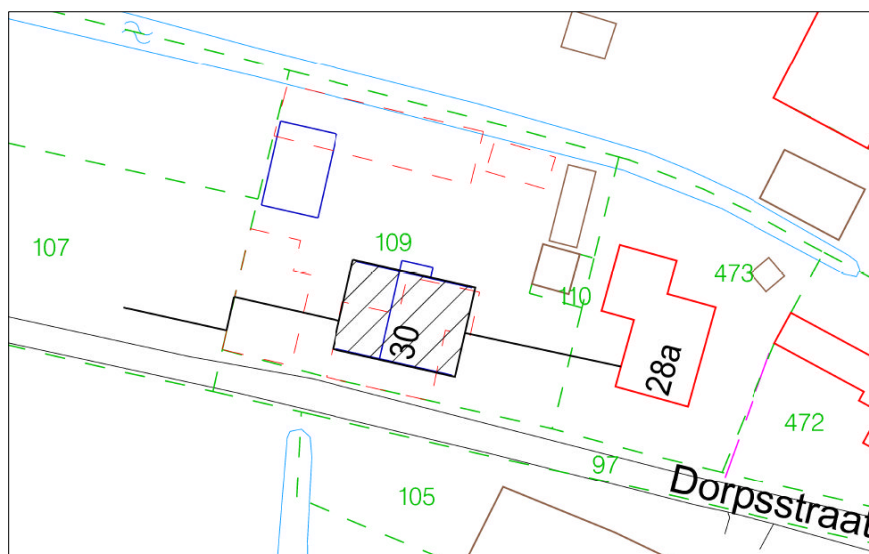


Linkerzijgevel bijgebouw



Voor- en achtergevel bijgebouw

Qua materiaal wordt gebruik gemaakt van rood-(bonte) bakstenen en een hardstenen omlijsting in zwart bij de voordeur. De kozijnen, ramen, boeidelen, deuren en luiken worden uitgevoerd in crème. De dakbedekking bestaat uit zwarte keramische pannen. De zijkanten van de dakkapellen en de bedekking van de topgevel bestaan uit zink.



De situering van het bouwplan geprojecteerd over de huidige situatie

4.2. Verkeer & parkeren

Het perceel wordt ontsloten via de bestaande zijtak van de Dorpsstraat. Aangezien de oprit voor de dubbele garage meer dan 15 m lang en meer dan 10,5 m breed is, is er voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

5. MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN

5.1. Milieu

Bodem

In beginsel geldt er een bodemonderzoeksplicht voor de voorgenomen ontwikkeling. In Overbetuwe kan echter op basis van de bodemkwaliteitskaart vrijstelling van deze plicht worden verleend. Dit kan als het plangebied in 'landelijk, onverdacht (lees: schoon) gebied is gelegen.

De bodem in het plangebied is in onverdacht gebied gelegen. Derhalve vormt het aspect bodem geen belemmering voor de realisatie van onderhavig initiatief.

Geluid

Ruimtelijke plannen moeten getoetst worden aan de normen uit de Wet geluidhinder. In de Wet geluidhinder (Wgh, art. 74 lid 1) is bepaald dat elke weg van rechtswege een zone heeft. Een zone is het akoestisch aandachtsgebied. Bij vaststelling van een bestemmingsplan dient voor alle wegen waarvan de zone een overlap met het plangebied kent, een akoestisch onderzoek te worden verricht (artikel 76 lid 1 Wgh). De breedte van deze zone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de status van de weg. Voor de Dorpsstraat en de Paulstraat bedraagt deze zone 200 m.

Binnen de zone dient de hoogst toelaatbare geluidsbelasting ten gevolge van het verkeer op de betreffende weg in acht te worden genomen (art. 76 Wgh). Echter, omdat de hele bebouwde kom van Slijk-Ewijk een 30 km zone betreft hoeft geen akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai te worden uitgevoerd. De nieuwe woning komt bovendien verder van de doorgaande Dorpsstraat af te liggen dan de bestaande woning waardoor een verbetering optreedt ten opzichte van de bestaande situatie.

Lucht

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

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

De paragraaf luchtkwaliteit in de 'Wet milieubeheer' voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak

zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

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

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt, wat wil zeggen dat een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging (meer dan 3% ten opzichte van de grenswaarde);
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat op 1 augustus 2009 in werking is getreden, nadat de EU op 7 april 2009 derogatie heeft verleend.

NIBM-grens woningbouwlocatie, 3% criterium:

- < 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, met een gelijkmatige verkeersverdeling;
- < 3.000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling

In onderhavig geval is sprake van de vervangende nieuwbouw van een woning. Derhalve verandert er niets met betrekking tot het aspect luchtkwaliteit en vormt het geen belemmering voor de realisatie van onderhavig initiatief.

Externe veiligheid

De risiconormen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in het "Besluit externe veiligheid inrichtingen" (Bevi). In dit besluit zijn milieukwaliteitseisen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. De bij het besluit behorende ministeriële regeling "Regeling externe veiligheid inrichtingen" (Revi) werkt de afstanden, de referentiepunten en de wijze van berekenen van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico verder uit ter uitvoering van het Bevi.

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

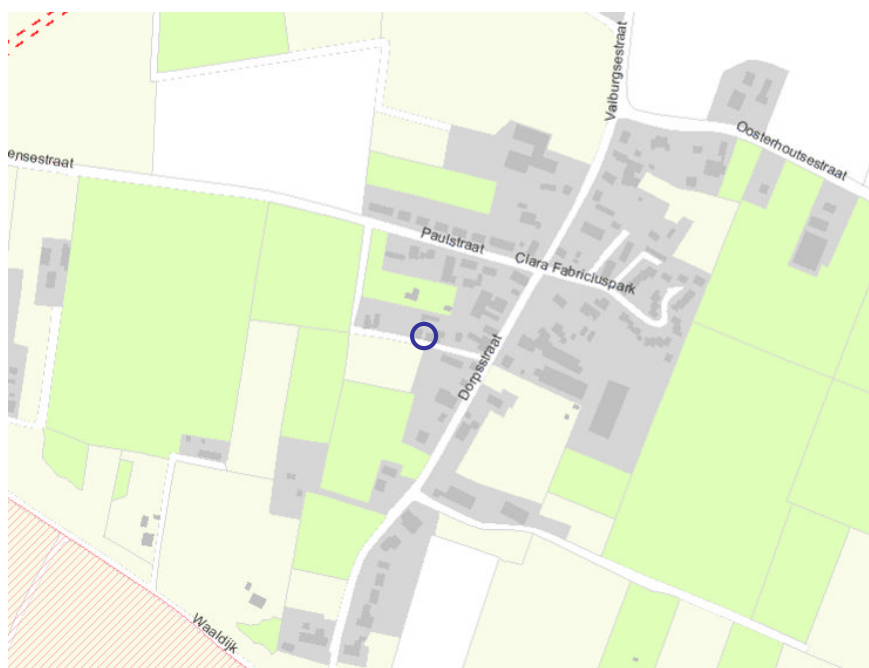
Plaatsgebonden risico (PR)

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

Groepsrisico (GR)

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

Om de risico's ter plaatse van het plangebied te achterhalen is de provinciale risicokaart geraadpleegd. Het plangebied is gelegen in een bestaande woonomgeving. Op onderstaande uitsnede van de risicokaart zijn geen risicovolle inrichtingen te zien in of in de directe nabijheid van het plangebied.



Uitsnede risicokaart met globale aanduiding plangebied (blauwe cirkel)

Tevens is de Risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen (Ministerie van Verkeer en Waterstaat - Adviesdienst Verkeer en Vervoer (RWS – Avv), Aviv, d.d. maart 2003) geraadpleegd. Het plangebied ligt niet aan een transportroute voor gevaarlijke stoffen.

Ook is de Risicoatlas spoor (Ministerie van Verkeer en Waterstaat, Rws-Avv, DHV Milieu & Infrastructuur, d.d. 13 juni 2001) geraadpleegd. Het plangebied ligt niet aan een transportroute voor gevaarlijke stoffen.

Er zijn geen hoogspannings- en buisleidingen in en in de directe omgeving om het plangebied aanwezig.

Het aspect externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor de realisatie van onderhavig initiatief.

Milieuzonering

Er is één bedrijf aan de Dorpsstraat dat mogelijk van invloed kan zijn op de voorgenomen ontwikkeling. De nieuwe woning komt echter met de gevel iets verder van het bedrijf aan de Dorpsstraat 34 (handelsmaatschappij) te liggen dan de bestaande woning. Bovendien is de milieuhindercontour van dit bedrijf opgenomen op de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan en gelegen aan de zuidzijde (andere zijde) van het bedrijf. Derhalve vormt het aspect milieuzonering geen belemmering voor de vervangende nieuwbouw van de woning.

5.2. Waterhuishouding

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

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

Bij een toename van het bestaande verhard oppervlak (bebouwing, bestrating, e.d.) dient het overtollige water overeenkomstig de hierboven genoemde watertrits te worden gehanteerd (stand-still beginsel). Indien in het landelijk gebied het verhard oppervlak toeneemt met meer dan 1.500 m² dient volgens het beleid van Waterschap Rivierenland compensatie in het kader van waterberging plaats te vinden.

In onderhavig geval neemt de hoeveelheid verhard oppervlak af van 389 m² naar 178 m², een afname van 211 m². Derhalve is geen nadere compensatie noodzakelijk.

5.3. Flora & fauna

De nieuwe woning wordt ongeveer gesitueerd op de plek van de huidige woning en het bijgebouw daar waar zich op dit moment gras bevindt als onderdeel van de tuin. Er zijn geen indicaties voor de aanwezigheid van beschermde soorten.

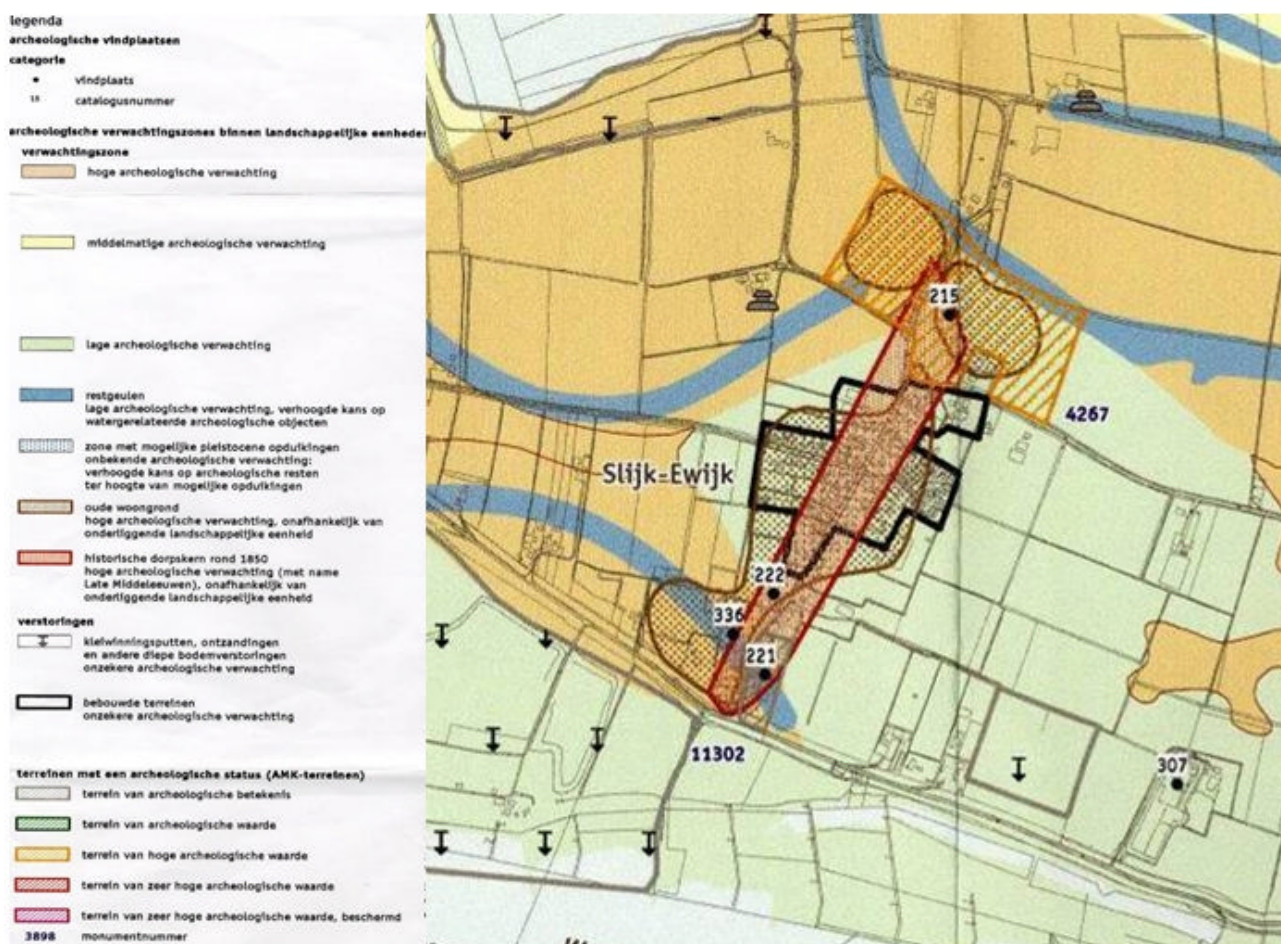
Wel geldt altijd het algemene zorgplichtartikel dat wil zeggen dat bij de bouw altijd zorgvuldig gehandeld moet worden. Dit wil zeggen dat er bij

de bouw geen wezenlijke invloed is op beschermde diersoorten en dat schade aan soorten zoveel mogelijk moet worden voorkomen. Het verrichten van een specifiek onderzoek naar de flora en fauna wordt niet noodzakelijk geacht.

5.4. Archeologie

RAAP Archeologische Adviesbureau heeft in mei 2004 een archeologische beleidsadvieskaart opgesteld ter ondersteuning van het gemeentelijke beleid als onderdeel van het gemeentelijke Erfgoedplan.

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



Uitsnede archeologische beleidsadvieskaart

Op basis van de archeologische beleidsadvieskaart geldt voor het plangebied een 'hoge archeologische verwachting'. Voor gebieden met een hoge archeologische verwachting wordt gestreefd naar behoud in de

huidige staat (streven naar extensieve vormen van grondgebruik). Bodemingrepen dieper dan de huidige bouwvoor (teeltlaag tot ca. 0,30 m) dienen vermeden te worden.

Tevens wordt voor een groot deel van het plangebied aangegeven dat dit een 'onzekere archeologische verwachting' heeft als gevolg van bebouwing, hetgeen betekent dat in tegenstelling tot het voorgaande niet hoeft te worden gestreefd naar behoud in de huidige staat, voor zover het gebied niet tot de historische dorpskern behoort, zoals hieronder wordt beschreven. Voor deze gebieden geldt dat op basis van bureauonderzoek onderscheid kan worden gemaakt in diep verstoorde zones en zones waar nog wel archeologische sporen te verwachten zijn.

In dit geval dient bij planvorming en vergunningverlening vroegtijdig archeologische onderzoek (IAO) te worden verricht en te worden gestreefd naar inpassing van terreinen met archeologische status.

Onderzoek

RAAP Archeologisch Adviesbureau heeft vanwege de archeologische verwachting een bureau- en inventariserend veldonderzoek (nr. 3295, d.d. 28 oktober 2009) uitgevoerd in verband met planontwikkeling aan de Dorpsstraat 30.

Doel van het bureauonderzoek was het verwerven van informatie over bekende en verwachte archeologische waarden teneinde een gespecificeerde verwachting op te stellen. Doel van het veldonderzoek was het toetsen van die gespecificeerde archeologische verwachting en, indien mogelijk, een eerste indruk geven van de aard, omvang, datering, kwaliteit (gaafheid en conservering) en diepteligging van eventueel aangetroffen archeologische resten.

Op basis van de onderzoeksresultaten en de voorgenomen bodemingrepen kan worden geconcludeerd dat bij de realisering van de plannen mogelijk archeologische waarden zullen worden verstoord.

In overeenstemming met wat verwacht werd op basis van het bureauonderzoek (hoge verwachting voor vindplaatsen uit de Bronstijd t/m de Nieuwe tijd) is in het plangebied tijdens het veldonderzoek een archeologische vindplaats uit vermoedelijk de Volle Middeleeuwen (of vroeger) aangetroffen. Mogelijk betreft het de kern van een nederzettingsterrein. Op een diepte van 40 - 90 cm -mv, in een licht bruingrijs oeverpakket, is een aantal indicatoren aangetroffen. Er zijn geen goed dateerbare indicatoren, zoals scherf materiaal, gevonden. Ook ontbreekt een duidelijke donkergekleurde cultuurlaag of bewoningslaag zoals men die binnen een historische dorpskern mag verwachten. Het is niet uit sluiten dat een gedeelte van het plangebied geëgaliseerd is, waarbij de voormalige cultuurlaag mogelijk afgetopt is. Ondanks de vastgestelde verstoringen lijkt de gaafheid en conservering

redelijk tot goed te zijn. De (paleo)geografische opbouw van het plangebied komt goed overeen met de bevindingen van bureauonderzoek. In het plangebied zijn oever-op-crevasse-opkomafzettingen aangetroffen.

Op basis van de resultaten van dit onderzoek wordt bij een niet-aangepaste uitvoering van de huidige plannen aanbevolen om in het plangebied aanvullend archeologisch onderzoek te laten verrichten in de vorm van een archeologische begeleiding. Dit houdt in dat tijdens of direct voorafgaand aan de grondwerkzaamheden archeologische waarnemingen worden verricht en dat eventuele sporen worden gedocumenteerd met een beperkte vertraging van de werkzaamheden. Een archeologische begeleiding behoort plaats te vinden op basis van een Programma van Eisen (PvE). Dit PvE dient voor aanvang van het onderzoek te worden opgesteld door een seniorarcheoloog. Mochten in het gehele plangebied bodemverstorende activiteiten plaatsvinden, dan wordt een vervolgonderzoek aanbevolen in de vorm van proefsleuven. Hiervoor dient ook een Programma van Eisen (PvE) te worden opgesteld.

Het onderzoek is als externe bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Beoordeling gemeente

Op basis van de resultaten en de in het rapport getrokken conclusie, is in het plangebied een vervolgonderzoek noodzakelijk in de vorm van een archeologische begeleiding (cf. protocol opgraven). Dit advies wordt onderschreven.

Zoals ook wordt vermeld, verdient het aanbeveling op het te bebouwen oppervlak met 0,5 m grond op te hogen, waardoor er een buffer ontstaat tussen de nieuw aan te brengen fundering en de archeologische laag. Ondergrondse sloop van de bestaande opstallen zal omzichtig moeten plaatsvinden.

In het kader van de te nemen vervolgstappen wordt een programma van eisen opgesteld, dat onderdeel wordt van de exploitatieovereenkomst.

5.5. Leidingen

In het plangebied zijn geen leidingen met een planologisch relevante beschermingszone gelegen, noch overlapt een beschermingszone van een planologisch relevante leiding met het plangebied.

6. JURIDISCH PLAN

6.1. Inleiding

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

Het juridisch bindend deel van het bestemmingsplan bestaat uit de regels en de verbeelding (plankaart) tezamen. De basis voor de verbeelding, is een recente kadastrale ondergrond, aangevuld met topografische gegevens. Binnen de verbeelding is de grens van het bestemmingsplangebied aangegeven. Binnen die grens zijn de bestemmingen die het plan kent, met een kleur weergegeven. Voorts zijn diverse aanduidingen opgenomen, waarnaar in de regels wordt verwezen.

De regels zijn opgebouwd als volgt:

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

Hoofdstuk 2 bevat de regeling van de afzonderlijke bestemmingen;

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

Hoofdstuk 4 tenslotte bevat overgangsbepalingen en de slotbepaling waarin de titel van het bestemmingsplan is opgenomen.

Bebouwing algemeen

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

Bouwwijze

Op de kaart is aangeduid of binnen het bouwvlak vrijstaande, dubbele woningen (twee-aaneen) of aaneengebouwde woningen zijn toegestaan.

Goot- en bouwhoogte

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

Dakhelling

De maximale dakhelling is vastgelegd in de regels.

Situering gebouwen

Teneinde de situering van de gebouwen vast te leggen zijn bouwvlakken opgenomen. De hoofdgebouwen mogen, met uitzondering van ongeschikte bouwdelen, uitsluitend worden gesitueerd binnen het bouwvlak. Bijgebouwen mogen zowel binnen het bouwvlak als binnen de

functieaanduiding “bijgebouwen” worden gesitueerd. Daarnaast kent het plan een regeling voor aanbouwen aan de voorgevel, buiten het bouwvlak (erkers e.d.).

Voor ondergronds bouwen is er een aanvullende regeling, waarbij het uitgangspunt is dat deze mag worden gerealiseerd, waar ook bovengronds wordt gebouwd.

Voor bouwwerken geen gebouwen zijnde geldt een aparte maatvoering, waarbij onderscheid is gemaakt ten aanzien van de situering van deze bouwwerken (vóór of achter de woning).

6.2. Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen

Binnen de bestemming ‘wonen’ moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid, waarmee er geen extra belasting ontstaat op het parkeren in het openbaar gebied. De uitoefening van een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit is toegestaan binnen de woonfunctie.

Voor een goed begrip van de regeling voor woningen en bijgebouwen is van belang dat ten behoeve van de toetsbaarheid van het plan geen onderscheid is gemaakt tussen aan- en uitbouwen van woningen (zoals bijkeukens of serres) en aangebouwde bijgebouwen (bergingen en aangebouwde garages). De regeling gaat uit van een hoofdgebouw binnen het bouwvlak; de aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen worden gebouwd in de ‘zone bijgebouwen’ en het bouwvlak.

Aan de voorzijde van de woning worden, buiten het bouwvlak en buiten de aanduiding bijgebouwen, aan- en uitbouwen in beperkte vorm toegelaten, onder andere erkers. Voor carports geldt een aparte regeling, evenals voor bouwwerken geen gebouwen zijnde.

Ontheffingen

Via een aantal specifieke ontheffingsregels is het volgende mogelijk (ontheffing bouwregels).

- Ontheffing voor de uitbreiding van het hoofdgebouw (binnen de aanduiding bijgebouw).
- Ontheffing voor de uitbreiding van ondergronds bouwen.
- Ontheffing om een groter oppervlak toe te staan voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen.
- Ontheffing voor een grotere maat voor bouwwerken geen gebouwen zijnde.
- Ontheffing voor de maatvoering van nutsgebouwen.

Binnen de woonfunctie worden onder voorwaarden nevenactiviteiten toegelaten, die qua functie ondergeschikt zijn aan de woonfunctie. In dit plan is ervoor gekozen om de mate van publieksaantrekkende werking van de activiteiten als relevant onderscheid te hanteren tussen activiteiten die wel gewenst zijn in een woonomgeving en activiteiten die

onder omstandigheden gewenst kunnen zijn in een woonomgeving. De 'aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteit' is rechtstreeks mogelijk, mits wordt voldaan aan een aantal voorwaarden. De 'publieksgerichte beroeps- en bedrijfsactiviteit aan huis' is via een ontheffing mogelijk.

Het onderscheid richt zich zoals vermeld op het al dan niet publieksgerichte karakter van de activiteit. Hierbij is ervan uitgegaan dat een niet-publieksaantrekkende activiteit (geen verkeersaantrekkende werking / geen parkeerdruk) doorgaans zonder problemen in een woning zal kunnen plaatsvinden. Het betreft activiteiten met een introvert karakter, die inherent zijn aan de woonfunctie, zoals kantoorfuncties en ateliers.

Uitgangspunt is overigens dat geen milieuvergunningplichtige bedrijven worden toegestaan. Dit is van belang om te voorkomen dat activiteiten kunnen plaatsvinden, die weliswaar niet een publieksaantrekkend karakter hebben, maar die in verband met milieuaspecten niet bij de woonfunctie passen.

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

Mantelzorg

Binnen de bestemming 'wonen', is een regeling opgenomen ten behoeve van mantelzorg, aansluitend op het provinciale beleid terzake.

Mantelzorg is onzelfstandige bewoning van een bijgebouw, waarbij een afhankelijke relatie bestaat tussen de bewoning van het bijgebouw en het hoofdgebouw, namelijk een zorgrelatie. De bewoners van het bijgebouw en het hoofdgebouw vormen samen één huishouden. Deze woonvorm is via een ontheffingsprocedure mogelijk gemaakt. Als de zorgbehoevende in het hoofdgebouw woont, dan is sprake van inwoning. Dit is op grond van de woonbestemming altijd mogelijk.

Gebruiksregels

De gebruiksregels geven aan welk gebruik als strijdig met de bestemming wordt aangemerkt in aanvulling op artikel 7.10 Wro. Dit betreft onder andere ;

- zelfstandige bewoning en afhankelijke woonruimte, voor zover het betreft bijgebouwen;
- het gebruik van ruimten binnen een woning en/of bijgebouwen voor de uitoefening van een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis;
- standplaats voor onderkomens, uitgezonderd caravans, kampeerauto's en tenten indien gelijktijdig niet meer dan één caravan

of kampeerauto en/of één tent per bouwperceel wordt c.q. worden geplaatst en deze niet wordt/worden gebruikt voor permanente bewoning;

- een seksinrichting.

Van de gebruiksregels kan ontheffing worden verleend voor het volgende:

- Toestaan van een woon-/werkenheid binnen de woning en/of bijgebouwen.
- Toestaan van een recreatieve voorziening (tennisbanen e.d.)
- Toestaan dat een bijgebouw bij een woning wordt gebruikt als afhankelijke woonruimte t.b.v. mantelzorg.
- Toestaan binnen een woning en/of bijgebouwen van de uitoefening van een publieksaantrekkende beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis.
-

Wijziging

Via een wijziging is overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijk ordening op onderdelen wijzigen teneinde gronden te bestemmen voor "kamerverhuurbedrijf".

Artikel 3 Water

De watergang gelegen op de noordgrens van de planlocatie is, voor zover deze zich bevindt binnen het plangebied, bestemd voor water, overeenkomstig de regeling in het bestemmingsplan voor Slijk-Ewijk.

6.3. Algemene regels

Anti-dubbelregel

Met de anti-dubbelregel wordt geregeld dat grond die reeds eerder bij een verleende bouwvergunning is meegenomen niet nog eens bij de verlening van een nieuwe bouwvergunning mag worden meegenomen. Dit betreft een algemene bepaling die standaard in bestemmingsplannen wordt opgenomen.

Algemene ontheffingsregels

Op grond van een algemene ontheffing kunnen burgemeester en wethouders toestaan dat kan worden afgeweken van de voorgeschreven goothoogte, (bouw)hoogte, oppervlakte, inhoud en afstand van bouwwerken, dan wel een voorgeschreven bebouwingspercentage (maximaal 10 %). Voorts kan worden afgeweken van bestemmingsgrenzen, bouwgrenzen en overige aanduidingen in het horizontale vlak op de plankaart, indien en voor zover afwijking noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein (maximaal 2,5 m).

Algemene procedureregels

In dit artikel staan de procedureregels vermeld die moeten worden doorlopen alvorens tot het verlenen van ontheffing mag worden overgegaan. Dit betreft slechts het traject voor zover dit bij de gemeente gevolgd moet worden. Het vervolgetraject in geval van beroep en hoger beroep is hier dus niet opgenomen. Op deze plaats wordt volstaan met de opmerking dat de beslissing omtrent het verlenen van ontheffing ingevolge de Algemene wet bestuursrecht in eerste instantie via de rechtbank dient te worden aangevochten.

6.4. Overgangsregels en slotregel

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

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

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

In de slotregel is de citeertitel van het bestemmingsplan vermeld.

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De realisering en de kosten voor deze planherziening zijn voor rekening van de initiatiefnemer en worden middels een grondexploitatieovereenkomst verhaald op de initiatiefnemer. Derhalve heeft de planherziening geen financiële consequenties voor de gemeente.

8. OVERLEG & INSPRAAK

8.1. Vooroverleg en inspraak

Vanwege de geringe ruimtelijke relevantie is besloten het bestemmingsplan geen onderwerp te laten zijn van inspraak en vooroverleg.

Met het plan is enkel sprake van de vervanging van een reeds bestaande woning.

8.2. Zienswijzen

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht in het kader van de zienswijzen, vanaf 15 april 2010, gedurende zes weken voor een ieder ter visie gelegd. Er zijn geen zienswijzen ingebracht.