

GEMEENTE OVERBETUWE

Bestemmingsplan Valburg, Tielsestraat 98

Toelichting

1.	INLEIDING	3
1.1.	Aanleiding	3
1.2.	Ligging	3
1.3.	Geldend bestemmingsplan	4
1.4.	Leeswijzer	4
2.	BESTAANDE SITUATIE	5
3.	BELEIDSKADER.....	7
3.1.	Nationaal beleid	7
3.2.	Provinciaal beleid	7
3.3.	Regionaal beleid	9
3.4.	Gemeentelijk beleid	9
3.5.	Conclusie beleid	10
4.	PLANBESCHRIJVING	11
4.1.	Bouwplan	11
4.2.	Verkeer & parkeren	13
5.	MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN	14
5.1.	Milieu	14
5.2.	Waterhuishouding	18
5.3.	Flora & fauna	19
5.4.	Archeologie & cultuurhistorie	19
5.5.	Leidingen	20
6.	JURIDISCH PLAN	21
6.1.	Inleiding	21
6.2.	Bestemmingsregels	22
6.3.	Algemene regels.....	23
6.4.	Overgangsregels & slotregel	24
7.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	26
8.	OVERLEG & INSPRAAK	27
8.1.	Vooroverleg en inspraak	27
8.2.	Zienswijzen	27



Globale ligging plangebied in groter verband (rode ster)

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

1. INLEIDING

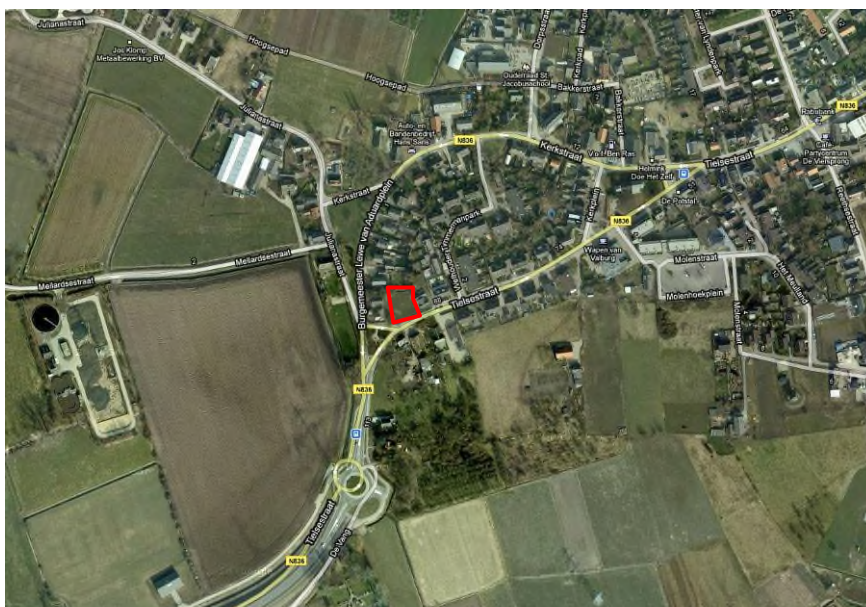
1.1. Aanleiding

In maart 2010 heeft de initiatiefnemer het verzoek ingediend bij de gemeente Overbetuwe om een vrijstaande woning met bijgebouw gedeeltelijk buiten het bouwvlak te mogen realiseren op het perceel tussen Tielsestraat 92 en 100 in Valburg, kadastraal bekend gemeente Valburg, sectie I, nummer 1527 en 1529. Het perceel is momenteel onbebouwd en in gebruik als weiland. Het geldend bestemmingsplan staat hier een woning toe binnen het aangegeven bouwvlak.

Het is binnen het bestemmingsplan niet mogelijk om het bouwvlak te verplaatsen zodat het vigerende bestemmingsplan gedeeltelijk herzien moet worden ex artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) om dit mogelijk te maken. De gemeente is bereid hier medewerking aan te verlenen.

1.2. Ligging

Het plangebied is gelegen aan de westzijde van de kern Valburg, direct ten noorden van de Tielsestraat. Het plangebied ligt ingeklemd tussen de percelen Burgemeester Lewe van Aduardplein 9, Tielsestraat 92 en Tielsestraat 100.



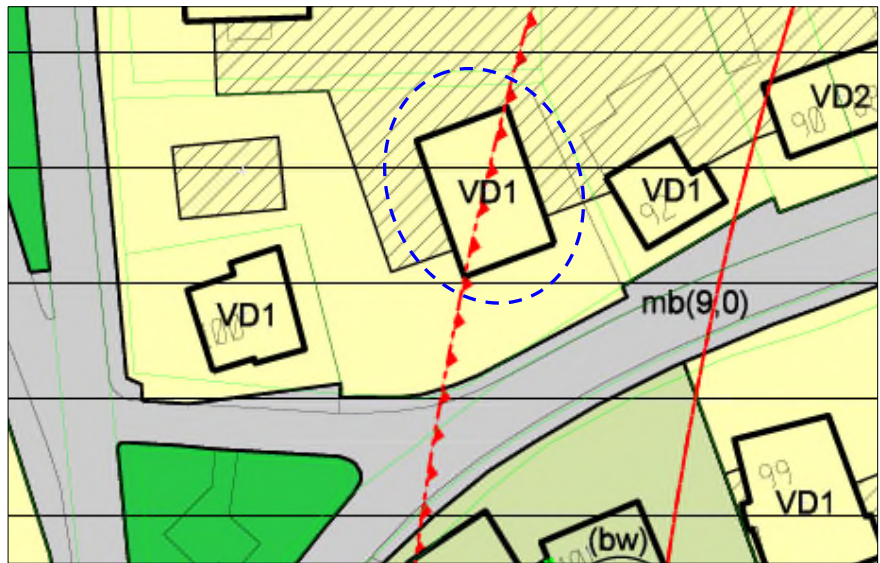
Globale begrenzing plangebied (rode omkadering)

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

1.3. Geldend bestemmingsplan

In het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Valburg'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 30 juni 2009.

De gronden binnen het plangebied hebben in dit bestemmingsplan de enkelbestemming 'Wonen (artikel 15)' en de dubbelbestemmingen 'Archeologie (artikel 16)' en 'Molenbiotoop (artikel 18)'. Binnen het aangeduide bouwvlak (zie hieronder) mag een vrijstaande woning in één bouwlaag worden gerealiseerd.



Kaartfragment uit het geldend bestemmingsplan 'Valburg' met omcirkeld de geldende bouwlocatie

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

Het plangebied bestaat uit een weiland met direct ten oosten van het plangebied de woning Tielsestraat 92. Aan de westzijde van het plangebied bevindt zich de woning Tielsestraat 100.



Ten westen van het plangebied bevindt zich de woning Tielsestraat 100 en ten noordwesten van het plangebied is de woning Burgemeester Lewe van Aduardplein 9 gelegen.



De bebouwing aangrenzend aan het plangebied bestaat overwegend uit 1 bouwlaag met kap.

De Tielsestraat is de verbindende weg tussen Andelst en Valburg naar Elst. Vanuit Andelst sluit deze weg aan op de Wageningsestraat, die in noordelijke richting verder gaat naar Wageningen en Ede.

Aan de overzijde van de Tielsestraat (Tielsestraat 101) bevindt zich een voormalige boerderij.



Tielsestraat 101 is niet meer in gebruik als agrarisch bedrijf

3. BELEIDSKADER

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

3.1. Nationaal beleid

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 ruimtevrugnende 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. Onderhavig plan past binnen deze strategie en dus binnen het nationale beleidskader.

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

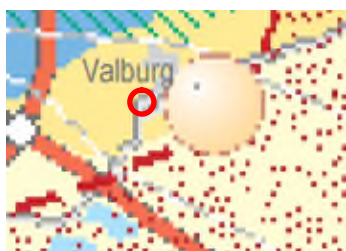
Op 29 juni 2005 is het streekplan door de provincie Gelderland vastgesteld. In het document wordt de Nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur uit de Nota Ruimte, als centraal element aangehouden voor de ontwikkeling van de Provinciale Ruimtelijke Hoofdstructuur. De provincie wil de ruimtelijke kwaliteit van haar grondgebied versterken door in te zetten op de kenmerken en waarden die de provincie van belang acht. Het gaat om natuur en water, maar ook de ruimtelijke ontwikkelingen van stedelijke functies en infrastructuur. Oftewel de provincie zal zich sterk maken voor het 'groenblauwe raamwerk' en het 'rode raamwerk'. De overige gebieden behoren tot het multifunctioneel gebied waar gemeenten, in regionaal verband, een grotere rol in toegewezen krijgen.

De gemeente Overbetuwe behoort tot de Stadsregio Arnhem - Nijmegen. Deze regio beschikt over een stedelijke dynamiek door onder andere de ligging aan een aantal belangrijke internationale hoofdverbindingen. De provincie heeft, mede op basis van het Regionaal Plan 2005 - 2020 van de Stadsregio, voor deze regio een aantal specifieke identiteitsbepalende ruimtelijke en sociaal-culturele kenmerken vastgelegd. Hiermee dient rekening gehouden te worden bij nadere invulling van gebiedsgerichte opgaven.

Specifieke identiteitsbepalende kenmerken die betrekking hebben op de gebiedsgerichte opgave voor het plangebied zijn:

- De structuur van het landschap in relatie tot het stedelijke gebied en de transportstromen;
- De grote culturele variëteit en diversiteit van de regio;
- De unieke en karakteristieke ligging van de regio tussen twee stuwwalcomplexen en de ligging aan twee Europese rivieren (Rijn en Maas);
- Het rijke aanwezige cultuurhistorische en archeologische erfgoed.

De ligging van de gemeente Overbetuwe tussen de steden Arnhem en Nijmegen zorgt, voornamelijk voor het oostelijk deel van de gemeente, voor druk op de stedelijke ontwikkeling. In het Regionaal Plan is de ontwikkeling van deze hoek van de regio nader geconcretiseerd.



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

Het plangebied is op de beleidskaart ruimtelijke structuur gelegen in het 'multifunctioneel gebied' met de nadere aanduiding 'bebouwd gebied 2000'. Dit is het bestaande bebouwde gebied. Hierop is geen specifieke provinciale sturing gericht. Onderhavig plan past dus binnen het provinciale beleidskader beleidskader.

3.3. Regionaal beleid

Regionaal Plan 2005 - 2020

Het Regionaal Plan is de opvolger van het Regionaal Structuurplan 1995-2015 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.

Het plangebied is gelegen binnen de contour woningbouw. Binnen deze contour bepalen de gemeenten zelf de te ontwikkelen locaties en de aantallen nieuw te bouwen woningen. Uiteraard moet bij de uitwerking van de plannen niet alleen rekening worden gehouden met de specifieke regionale beleidsregels, maar ook met die uit het nationaal ruimtelijk beleid en het streekplan, alsmede wet- en regelgeving.

3.4. Gemeentelijk beleid

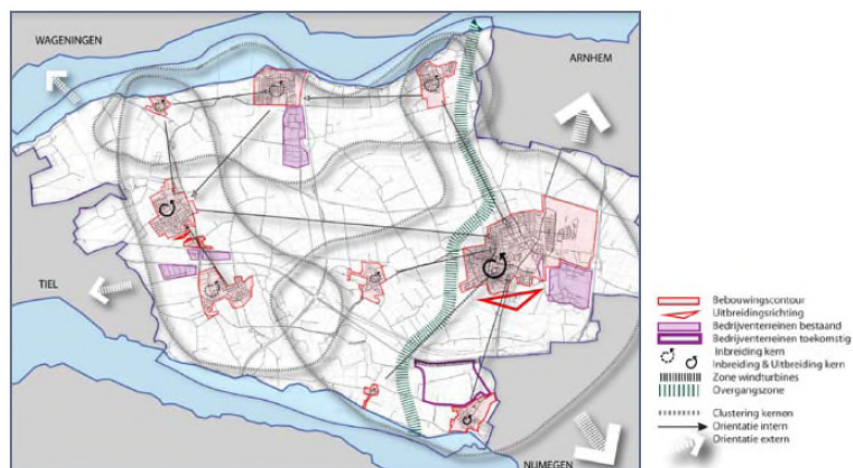
Toekomstvisie+

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. Elst is de grootste kern en heeft een regionale functie. De kern wordt beïnvloed door de stedelijke druk vanuit Arnhem en Nijmegen.

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 eventuele groei van kernen gaat de gemeente uit van de bestaande contouren voor woningbouw en zoekzones. Inbreiding moet leiden tot een kwaliteitsverhoging met aandacht voor leefbaarheid en koppelen we aan herstructurering van de gebouwde omgeving. Hier liggen kansen voor meervoudig ruimtegebruik waarbij meer gedaan wordt met dezelfde ruimte (zowel ruimte met een openbaar als privé karakter).

Het plangebied is gelegen binnen de bebouwingscontour. Er is dus sprake van een inbreidingslocatie, waarmee de beschikbare ruimte beter wordt benut.

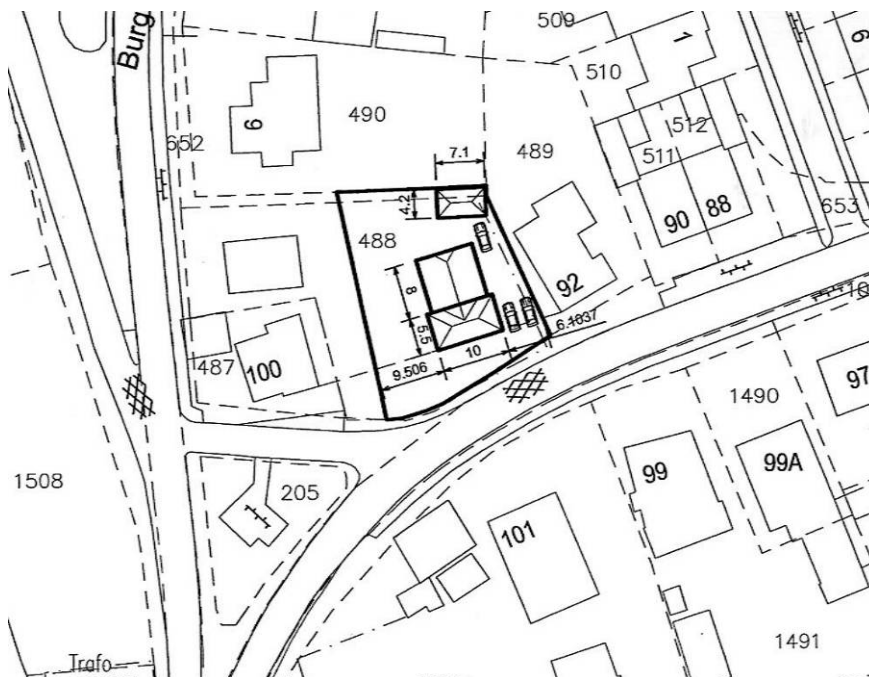
3.5. Conclusie beleid

Met het herontwikkelen van het plangebied wordt invulling gegeven aan het zo optimaal mogelijk gebruik maken van de beschikbare ruimte die binnen de bebouwingscontour aanwezig is. De ontwikkeling past hiermee binnen het geldende ruimtelijke beleidskader.

4. PLANBESCHRIJVING

4.1. Bouwplan

Voor de woning en het bijgebouw is een ontwerp gemaakt. De woning is gelegen in het verlengde van de rooilijn van de woning Tielsestraat 100. Deze rooilijn sluit tevens aan op het hoekpunt van de woning Tielsestraat 92.

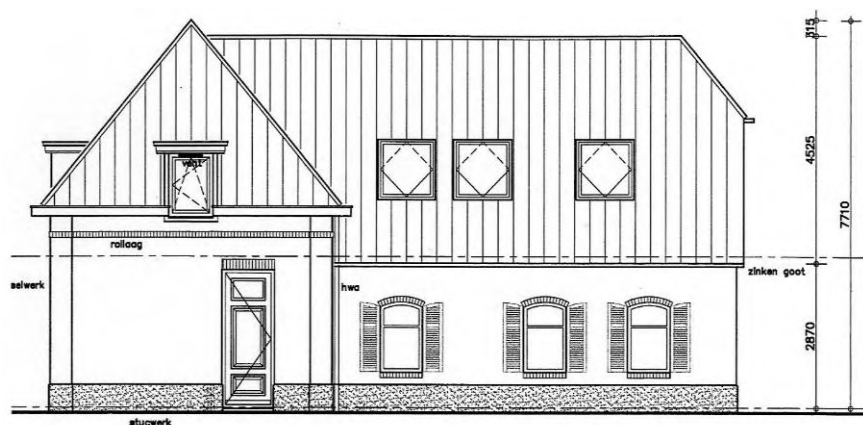


De nieuwe vrijstaande woning heeft een T-vormige voetprint van circa 10,0 m x 5,5 m en daarachter circa 8,6 x 8,0 m. Het vrijstaande bijgebouw is achter op het perceel gelegen en heeft een voetprint van circa 7,1 m x 4,2 m. In totaal gaat het om circa 154 m² aan bebouwing.



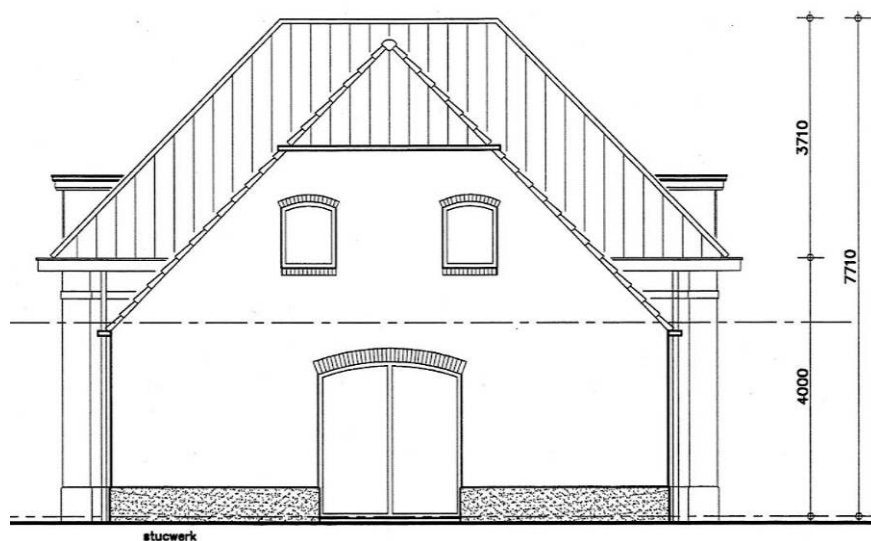
voorgevel

De goot- en bouwhoogte van het voorste deel van de woning (aan de Tielsestraat) bedragen respectievelijk circa 4,0 m en ruim 7,7 m. Het hoofdgebouw is voorzien van een schilddak aan de zijde van de Tielsestraat en wordt opgetrokken uit baksteen. De dakbedekking bestaat uit keramische pannen.

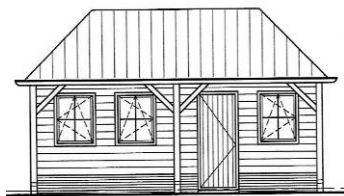


rechter zijgevel

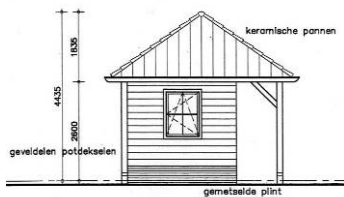
Aan de achterzijde bedragen de goot- en bouwhoogte respectievelijk circa 2,9 m en ruim 7,7 m. Het hoofdgebouw is hier voorzien van een zadeldak met wolfseinde.



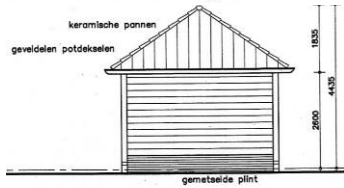
achtergevel



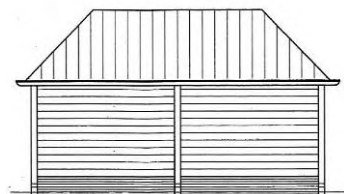
voorgevel



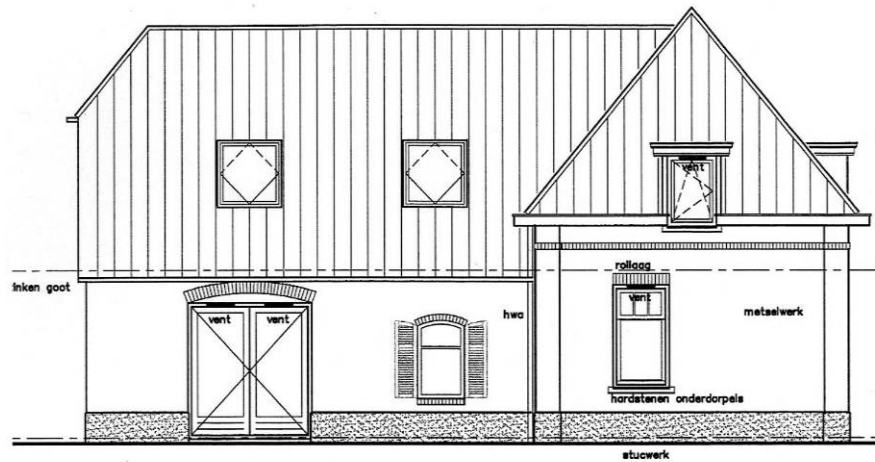
linker zijgevel



rechter zijgevel



achtergevel



linker zijgevel

Het bijgebouw is ook voorzien van een schilddak. Een deel van het bijgebouw is uitgevoerd als overkapping. De goot- en bouwhoogte bedragen respectievelijk 2,6 m en ruim 4,4 m. De dakbedekking bestaat uit keramische pannen en de gevel is gepotdekseld.

Met de situering van het bijgebouw is rekening gehouden met de positionering van de woning Tielsestraat 100. Deze woning richt zich met de voorkant naar de oostzijde. Tussen de voorzijde van deze woning en de nieuw op te richten woning worden geen gebouwen gesitueerd.

4.2. Verkeer & parkeren

Parkeren vindt op eigen terrein plaats. Hiervoor is voldoende ruimte aanwezig. Het perceel wordt direct ontsloten op de Tielsestraat.

5. MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN

5.1. Milieu

Bodem

BOOT organiserend ingenieursbureau heeft een verkennend bodemonderzoek (nr. P09-0570, d.d. 17 november 2009) uitgevoerd op een deel van het perceel aan de Tielsestraat (tussen huisnummer 92 en 100) in Valburg. De locatie is kadastraal bekend onder gemeente Valburg, sectie I, nr. 488 (gedeeltelijk). De onderzoeksoppervlakte heeft een grootte van circa 600 m².

Samenvattend kan worden geconcludeerd dat de resultaten van het verkennend bodemonderzoek wijzen op een lichte bodemverontreiniging. De kwaliteit van de onderzochte bodem vormt geen belemmering voor het beoogde gebruik: wonen met tuin.

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de realisatie van het initiatief.

Geluid

Abovo Acoustics heeft een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï (nr. T1268-2-GB, d.d. 14 april 2010) uitgevoerd in het plangebied.

De hoogste geluidbelasting is op de zuidgevel ten gevolge van het wegverkeer op de Tielsestraat en bedraagt $L_{den} = 53$ dB. Deze waarde is een overschrijding van de ambitiewaarde uit het gebiedsgericht geluidsbeleid van de gemeente Overbetuwe c.q. de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder (Wgh). Er wordt nog wel voldaan aan de bovengrens van 58 dB uit het geluidsbeleid en ook aan de maximaal te ontheffen waarde van 63 dB uit de Wgh.

Om wel te kunnen voldoen aan de ambitiewaarde (en de voorkeursgrenswaarde Wgh), zullen vergaande maatregelen nodig zijn. Een combinatie van geluidsarm asfalt en een snelheidsverlaging tot 30 km/uur is noodzakelijk om de voorkeursgrenswaarde c.q. ambitiewaarde te bereiken. Deze optie lijkt niet opportuun in onderhavige situatie. Om het plan te kunnen realiseren, zal derhalve een hogere grenswaarde worden verleend.

Bouwbesluit

Met een waarde van 58 dB op de voorgevel ten gevolge van het totale wegverkeer met een aftrek van 0 dB volgens artikel 110 van de Wgh, kan op voorhand niet de vereiste binnenwaarde van 33 dB worden gegarandeerd.

Een maximale binnenwaarde kan bij een minimale vereiste gevelwering van 20 dB slechts een bij een geluidsbelasting van maximaal 55 dB worden gegarandeerd.

Een aanvullend akoestisch onderzoek naar de gevelisolatie van de uitwendige scheidingsconstructies van de aan de voorgevel geprojecteerde verblijfsruimten/ verblijfsgebieden zal bij de bouwaanvraag dienen te worden bijgevoegd.

Het aspect wegverkeerslawaaï vormt geen belemmering voor de realisatie van het initiatief.

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

Met de voorgenomen ontwikkeling in het plangebied wordt slechts 1 woning toegevoegd zodat sprake is van een NIBM-bijdrage aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de realisatie van het initiatief.

Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen en kinderopvang- en dagverblijven. Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt tussen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt, transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd en buisleidingen.

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

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

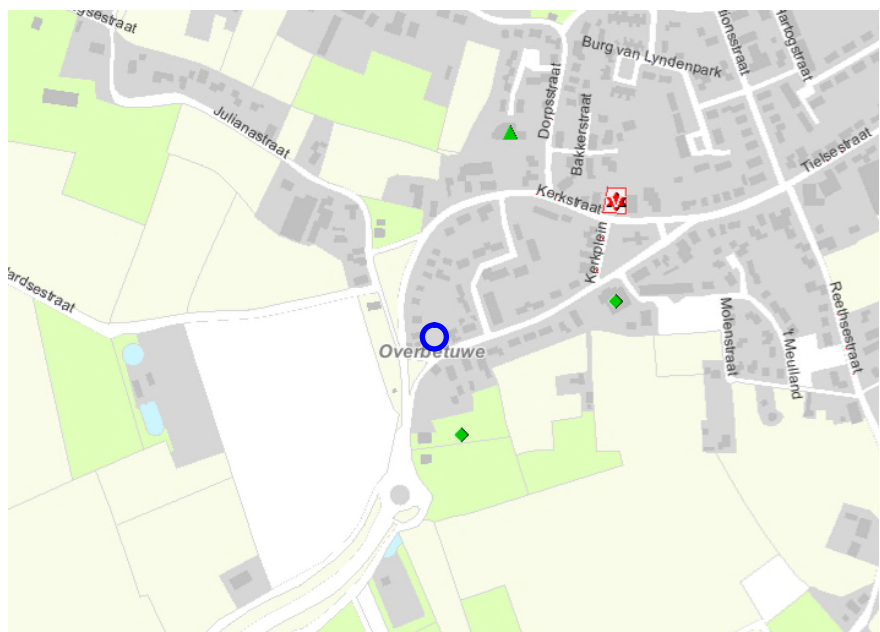
Plaatsgebonden risico (PR)

De kans dat één persoon buiten het inrichtingsterrein overlijdt als gevolg van een calamiteit bij het bedrijf (plaatsgebonden risico).

Groepsrisico (GR)

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 er een analyse gemaakt van de externe veiligheidssituatie rondom het plangebied, met behulp van de provinciale risicokaart. Bijgaand is een uitsnede van de risicokaart opgenomen.



Uitsnede risicokaart met globale aanduiding plangebied (blauwe cirkel)

Risicovolle inrichtingen

Het plangebied is gelegen in een bestaande woonomgeving. Op onderstaande uitsnede van de risicokaart is één risicovolle inrichting te zien. Het betreft een vuurwerkopslag. Deze is echter op ruim 200 m van het plangebied gelegen en heeft geen invloed op het plangebied.

Transport van gevaarlijke stoffen

Tevens zijn de Risicoatlassen wegtransport gevaarlijke stoffen (Ministerie van Verkeer en Waterstaat - Adviesdienst Verkeer en Vervoer (RWS – Avv), Aviv, d.d. maart 2003) en de Risicoatlas spoor (Ministerie van Verkeer en Waterstaat, Rws-Avv, DHV Milieu & Infrastructuur, d.d. 13 juni 2001) geraadpleegd. In of nabij het plangebied zijn geen routes

gelegen waarover vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor of water plaatsvindt. De afstand tot de dichtstbijzijnde routes is zodanig groot dat het plangebied hier niet door wordt beïnvloed.

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

Het aspect externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

Milieuzonering

In de publicatie “bedrijven en milieuzonering” (editie 2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) zijn indicatieve richtafstanden voor woningbouw nabij verschillende typen bedrijven opgenomen. De richtafstanden gelden tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningsvrij bouwen mogelijk is. Binnen deze richtafstanden is hinder ten gevolge van het betreffende bedrijf niet uit te sluiten. Woningbouw binnen deze richtafstand is inpasbaar, indien aangetoond wordt dat (eventueel na het treffen van maatregelen) voor het betreffende bedrijf een kleinere richtafstand van toepassing is.

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven aanwezig die in hun bedrijfsvoering worden belemmerd.

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de realisatie van het initiatief.

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 stedelijk gebied het verhard oppervlak toeneemt met meer dan 500 m² dient volgens het beleid van Waterschap Rivierenland

compensatie in het kader van waterberging plaats te vinden. In onderhavig geval neemt het verharde oppervlak toe met slechts circa 155 m². Derhalve is geen compensatie noodzakelijk.

Het plangebied is overigens groot genoeg om het water op eigen terrein te laten infiltreren. De dakvlakken van de woning en het bijgebouw zullen worden afgekoppeld. Tevens zal gebruik gemaakt worden van niet-uitlogende bouwmaterialen.

Het aspect waterhuishouding vormt geen belemmering voor de realisatie van het initiatief.

5.3. Flora & fauna

De woning en het bijgebouw worden gesitueerd op een terrein dat nu in gebruik is als weiland en waarop zich gras bevindt. Er zijn geen indicaties voor de aanwezigheid van beschermde soorten.

Het plangebied is ook niet gelegen in de directe nabijheid van een Natura 2000, Vogel- en/of Habitatrichtlijngebied.

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.

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de realisatie van het initiatief.

5.4. Archeologie & cultuurhistorie

RAAP Archeologisch Adviesbureau heeft een bureau- en inventariserend veldonderzoek (nr. 3463, d.d. mei 2010) uitgevoerd in verband met de geplande nieuwbouw aan de Tielsestraat te Valburg in de gemeente Overbetuwe. Doel van dit onderzoek was om middels bureauonderzoek verwerven van informatie over bekende en te verwachten archeologische waarden teneinde een gespecificeerde verwachting op te stellen. Het doel van het veldonderzoek was vervolgens die verwachting te toetsen en, voor zover mogelijk, een eerste indruk te geven van de aard, omvang, datering, kwaliteit (gaafheid en conservering) en diepteligging van eventueel aangetroffen archeologische vindplaatsen. Op basis van de onderzoeksresultaten en de aard en omvang van de voorgenomen bodemingrepen in het plangebied is vervolgens een advies met betrekking tot archeologisch vervolgonderzoek geformuleerd.

Op basis van de resultaten van het bureauonderzoek gold bij de aanvang van het veldonderzoek voor het plangebied een hoge verwachting voor

het aantreffen van waardevolle archeologische overblijfselen uit de Steentijd t/m de Nieuwe tijd.

Tijdens het veldonderzoek zijn in het plangebied echter geen aanwijzingen voor de aanwezigheid van (een) intacte archeologische vindplaats(en) aangetroffen.

Gezien de onderzoeksresultaten en de voorgenomen ingrepen in het plangebied is geconcludeerd dat bij de uitvoering hiervan vermoedelijk geen archeologische waarden zullen worden verstoord. Op basis hiervan wordt aanbevolen om het in het plangebied geen aanvullend archeologisch vooronderzoek te laten verrichten en het plangebied vrij te geven.

Indien bij de uitvoering van de werkzaamheden onverwacht toch archeologische resten worden aangetroffen, dan is dan is conform artikel 53 en 54 van de Monumentenwet 1988 (herzien in 2007) aanmelding van de desbetreffende vondsten bij de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap c.q. de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed verplicht (vondstmelding via ARCHIS).

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de realisatie van het initiatief.

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 beleidsdoelstelling is juridisch vertaald in de regels en de bijbehorende verbeelding.

Met de plansystematiek is aangesloten bij de regels van het geldende bestemmingsplan voor de kom van Valburg. Het voorliggende plan is afgestemd op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008). Aspecten die wel voorkomen in het ontwerpbestemmingsplan voor de kom van Valburg, maar die geen relevantie hebben voor de planlocatie, zijn niet opgenomen in het voorliggende bestemmingsplan. Daarnaast is voor de regels ook aansluiting gezocht bij de op 1 oktober 2010 in werking getreden Wet Algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

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 is de bestemming in kleur weergegeven en is het bouwvlak aangeduid.

De regels zijn opgebouwd als volgt:

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

Hoofdstuk 2 bevat de regeling van de afzonderlijke bestemmingen;

Hoofdstuk 3 bevat een aantal algemene en aanvullende bepalingen, waaronder de antidubbelregel, algemene aanduidingsregels en algemene afwijkingsregels.

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 binnen het bouwvlak de bouwwijze aangeduid (vrijstaande woning).

Goot- en bouwhoogte en aantal

De maximale goot- en bouwhoogte zijn aangegeven in de verbeelding. Binnen het bouwvlak is één vrijstaande woning toegestaan.

De maximale dakhelling is vastgelegd in de regels.

Situering gebouwen

Teneinde de situering van de gebouwen vast te leggen is een bouwvlak opgenomen. Hierbinnen mogen ook aan- en uitbouwen worden gesitueerd. De bijgebouwen mogen uitsluitend worden gesitueerd binnen de functieaanduiding "bijgebouwen".

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

Voor bouwwerken geen gebouwen zijnde geldt een aparte maatvoering, waarbij onderscheid is gemaakt ten aanzien van de situering van deze bouwwerken.

6.2. Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen

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

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

Opgemerkt dient te worden dat binnen de woonfunctie onder voorwaarden nevenactiviteiten worden toegelaten, die qua functie ondergeschikt zijn aan de woonfunctie. In dit plan is ervoor gekozen om de mate van publieksaantrekkende werking van de activiteiten als relevant onderscheid te hanteren tussen activiteiten die wel gewenst zijn in een woonomgeving en activiteiten die onder omstandigheden gewenst kunnen zijn in een woonomgeving. De 'aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteit' is rechtstreeks mogelijk, mits wordt voldaan aan een aantal voorwaarden. De 'publieksaantrekkende beroeps- en bedrijfsactiviteit aan huis' en woonwerkeenheden zijn via een omgevingsvergunning mogelijk.

Het onderscheid richt zich zoals vermeld op het al dan niet publieksaantrekkend zijn van de activiteit. Hierbij is ervan uitgegaan dat een niet-publieksaantrekkende activiteit (geen verkeersaantrekkende werking / geen parkeerdruk) doorgaans zonder problemen in een woning zal kunnen plaatsvinden. Het betreft activiteiten met een introvert

karakter, die inherent zijn aan de woonfunctie, zoals kantoorfuncties en ateliers.

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

De publieksaantrekkende beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis kunnen wel verkeersaantrekkelijk 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 kan via een omgevingsvergunning mogelijk worden gemaakt. Als de zorgbehoevende in het hoofdgebouw woont, dan is sprake van inwoning. Dit is op grond van de woonbestemming altijd mogelijk.

Afwijkingen

Naast de bovengenoemde omgevingsvergunning ten behoeve van mantelzorg en voor publieksaantrekkende beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis (afwijken van het gebruik), alsmede voor woon-/werkeenheden, recreatieve voorzieningen en de algemene omgevingsvergunningen voor het gehele plan die betrekking hebben op maatvoering en situering (zie algemene bepalingen), kent de bestemming nog de volgende specifieke afwijkingsmogelijkheden die betrekking hebben op het bouwen (omgevingsvergunning met betrekking tot bouwregels).

- omgevingsvergunning voor uitbreiding van het hoofdgebouw;
- omgevingsvergunning voor de uitbreiding van ondergronds bouwen;
- omgevingsvergunning voor een grotere bebouwde oppervlakte voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen
- omgevingsvergunning voor grotere nutsvoorzieningen;
- omgevingsvergunning voor een grotere maat voor bouwwerken geen gebouwen zijnde.

6.3. Algemene regels

Anti-dubbeltelregel

Met de anti-dubbeltelregel wordt geregeld dat grond die reeds eerder bij een verleende bouwvergunning/omgevingsvergunning is meegenomen

niet nog eens bij de verlening van een nieuwe omgevingsvergunning mag worden meegenomen. Dit betreft een algemene bepaling die standaard in bestemmingsplannen wordt opgenomen.

Algemene gebruiksregels

In zijn algemeenheid wordt onder gebruik strijdig met de bestemming het gebruik en/of laten gebruiken van de in de bestemming aangegeven gronden en de daarop voorkomende bouwwerken c.q. gebouwen of delen daarvan ten behoeve van een seksinrichting.

Algemene aanduidingsregels

De 'vrijwaringszone molenbiotoop' is opgenomen ter bescherming van de buiten het plangebied nog functionerende molen.

In de regels is, in afwijking van het geldend bestemmingsplan, geen bepaling opgenomen ten aanzien van bouwen. Uit een toets met het bouwplan en de maximaal toegestane bouwhoogten in voorliggend bestemmingsplan, blijkt dat de belangen van de molen als gevolg van bouwmogelijkheden niet wordt geschaad. Wel geldt er een omgevingsvergunningplicht voor het ophogen van gronden, voorzover dit gepaard gaat met bouwen, alsmede voor en het planten van bomen, hoog opgaande heesters en andere hoog opgaande begroeiing.

Algemene afwijkingsregels

Op grond van een algemene regels kan het bevoegd gezag afwijken 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 in de verbeelding, indien en voor zover afwijking noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein (maximaal 2,5 m).

6.4. Overgangsregels & slotregel

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

Op grond van deze regeling mag bebouwing gedeeltelijk worden vernieuwd en veranderd en met een omgevingsvergunning 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. Hiertoe heeft de gemeente met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten.

De planherziening heeft 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 vooroverleg en inspraak.

Met het plan is enkel sprake van verschuiving van een reeds bestaand bouwvlak.

8.2. Zienswijzen

Het ontwerp-bestemmingsplan wordt op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht in het kader van de zienswijzen gedurende zes weken voor een ieder ter visie gelegd.

Eventueel ingebrachte zienswijzen worden bij de besluitvorming betrokken.