Aveco de Bondt
ingenieursbedrijf

Rapport

Ontwerp bestemmingsplan
Zandweg 44 te Waardenburg

Aveco de Bondt
bezoekadres Reggesingel 2
postbus 202
postcode 7460 AE Rijssen
telefoon (0)548 51 52 00
telefax (0)548 51 85 65
e-mail rijssen@avecodebondt.nl
internet www.avecodebondt.nl

projectnaam Bestemmingsplan Zandweg 44 Waardenburg
projectnummer 111796
referentie TvdS/056/111796

opdrachtgever SelekHuis Bv
postadres Postbus 180
7460 AD Rijssen

contactpersoon T.a.v. H.G. Evers

status ontwerp
versie 01

datum 10 februari 2012

auteur B.J.M. Beernink

paraaf

gecontroleerd T. van der Snee

Zandweg 44 Waardenburg

Inhoudsopgave

Toelichting **4**

Hoofdstuk 1 Inleiding **5**
1.1 Aanleiding 5
1.2 Doel 5
1.3 Ligging en begrenzing plangebied 5
1.4 Vigerend bestemmingsplan 6
1.5 Bij het plan behorende stukken 7
1.6 Leeswijzer 7

Hoofdstuk 2 Beschrijving bestaande situatie **8**
2.1 Historische ontwikkeling 8
2.2 Ruimtelijke structuur 8
2.3 Functionele structuur 9

Hoofdstuk 3 Beleidskader **10**
3.1 Rijksbeleid 10
3.2 Provinciaal beleid 12
3.3 Regionaal beleid 14
3.4 Gemeentelijk beleid 15

Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden **17**
4.1 Bodem 17
4.2 Archeologie 17
4.3 Flora en fauna 18
4.4 Akoestiek 19
4.5 Externe veiligheid 20
4.6 Bedrijven en milieuzonering 21
4.7 Luchtkwaliteit 22
4.8 Water 23
4.9 Verkeer 23

Hoofdstuk 5 Planbeschrijving **24**
5.1 Ruimtelijk 24
5.2 Functioneel 25

Hoofdstuk 6 Juridische aspecten **26**
6.1 Inleiding 26
6.2 Feitelijke planopzet 26
6.3 Juridische planopzet 26

Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid **29**

Hoofdstuk 8 Overleg en inspraak (maatschappelijke uitvoerbaarheid) **30**
8.1 Totstandkoming bestemmingsplan 30
8.2 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro 30
8.3 Zienswijzenprocedure 30

Regels 31

Hoofdstuk 1	**Inleidende regels**	**32**
Artikel 1	Begrippen	32
Artikel 2	Wijze van meten	35
Hoofdstuk 2	**Bestemmingsregels**	**36**
Artikel 3	Wonen	36
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**39**
Artikel 4	Antidubbeltelregel	39
Artikel 5	Algemene gebruiksregels	40
Artikel 6	Algemene afwijkingsregels	41
Artikel 7	Algemene procedureregels	42
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en slotregels**	**43**
Artikel 8	Overgangsrecht	43
Artikel 9	Slotregel	44

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de aanleiding voor de bestemmingsplanherziening en de ligging en begrenzing van het plangebied (Zandweg 44) aangegeven. Dit wordt geïllustreerd door middel van het opnemen van een kaartfragment, waaruit de ligging van het plangebied blijkt. Verder wordt het vigerend bestemmingsplan weergegeven, welke met het nieuwe bestemmingsplan wordt herzien.

1.1 Aanleiding

De eigenaar van het perceel Zandweg 44 te Waardenburg is voornemens de huidige woning te herbouwen. Dit planvoornemen past niet in het vigerende bestemmingsplan omdat de maximaal toegestane bouwhoogte wordt overschreden. Het planvoornemen voldoet echter wel aan het ruimtelijk beleid van de gemeente Neerijnen. Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken is een herziening van het vigerende bestemmingsplan noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan betreft de herziening. Deze herziening voorziet in het mogelijk maken van een woning met een hogere bouwhoogte (8,5 meter) dan op grond van het vigerend bestemmingsplan (6 meter) is toegestaan.

1.2 Doel

Doel van dit bestemmingsplan is het bieden van een adequate juridisch-planologische regeling voor de realisatie van de beoogde ontwikkeling.

1.3 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt in het noordelijk deel van de kern Waardenburg en wordt ontsloten middels de Zandweg. De Zandweg is tevens de noordwestelijke begrenzing van het plangebied. Aan de overige zijden grenst het plangebied aan agrarisch gebied en belendende woonpercelen.

De ligging van het plangebied is weergegeven op navolgende afbeelding.

Afbeelding 1.1: Globale ligging plangebied (bron: Google)

1.4 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan ‘Kern Waardenburg’. Dit bestemmingsplan is goedgekeurd op 2 oktober 2008 door Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland.

In het bestemmingsplan is het plangebied bestemd tot "Wonen". Deze gronden zijn bestemd voor woondoeleinden en bijbehorende tuinen, beroepsmatige activiteiten, kleinschalige groenvoorzieningen zoals plantsoenen, berm- en groenstroken, doeleinden van openbaar nut en langzaam verkeersdoeleinden zoals woonpaden. De maximale bouwhoogte van de gebouwen bedraagt 6 meter. Aangezien de beoogde woning voorziet in een bouwhoogte van ruim 8 meter, is dit niet in overeenstemming met de vigerende bouwmogelijkheden.

1.5 Bij het plan behorende stukken

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie (onder)delen: een verbeelding waarop onder meer de bestemming van het plangebied is aangegeven, regels waarin de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor de op de verbeelding vermelde bestemming zijn opgenomen en een toelichting waarin de achtergronden van het bestemmingsplan zijn beschreven.

De verbeelding vormt samen met de regels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. In de toelichting worden de keuzes die in het bestemmingsplan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord. Hierin staat ook beschreven wat het vigerende beleid inhoudt en met welke (milieu)planologische aspecten rekening is gehouden.

1.6 Leeswijzer

De toelichting bestaat uit een aantal onderdelen. In hoofdstuk 2 wordt het plangebied beschreven. In hoofdstuk 3 wordt aandacht besteed aan de binnen het plangebied vigerende regelingen. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de verschillende omgevingsthema's. Hoofdstuk 5 geeft een beschrijving van de situatie zoals deze bestond ten tijde van het opstellen van dit bestemmingsplan in ruimtelijk en functioneel opzicht. In hoofdstuk 6 wordt zowel de juridische als de feitelijke planopzet beschreven en in hoofdstuk 7 wordt ingegaan op de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Tot slot wordt in hoofdstuk 8 aandacht besteed aan de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 2 Beschrijving bestaande situatie

Voor het opstellen van een bestemmingsplan is het van belang dat de uitgangssituatie, de bestaande situatie in het plangebied, goed in beeld wordt gebracht. In dit hoofdstuk komt aan de orde wat de huidige situatie is met betrekking tot de ruimtelijke structuur en de functionele structuur en op welke wijze deze structuur is ontstaan. Wat betreft de ruimtelijke structuur wordt aandacht gegeven aan bouwen en verkeer. Met betrekking tot de functionele structuur wordt ingegaan op de huidige functie van het plangebied.

2.1 Historische ontwikkeling

De nederzetting Waardenburg is ontstaan op de hoger gelegen gronden van een stroomrug. Van hieruit werden kleine akkers aangelegd. De zogenaamde essen werden voornamelijk op de bovenste delen van de stroomruggen aangelegd. De hellingen van de stroomruggen waren vermoedelijk in gebruik als gemeenschappelijk wei- en hooiland. Voor de bedijking bevond zich in de kommen woeste grond die alleen in de zomermaanden werd beweid. De natte delen (de zogenaamde 'broeken') werden nauwelijks gebruikt, hooguit voor de hakhoutwinning. Enkele veedriften voerden naar de weidegebieden in de kommen. De eerste bedijking in dit deel van het Rivierenland vond plaats in de 10de en 11de eeuw na Chr. Na de aanleg van de dijken werden de kommen in ontginning genomen.

Waardenburg is ontstaan als een nederzetting met twee parallelle wegen op een stroomrug langs de Waal (gestrekt esdorp). De Dorpsstraat en de Kerkstraat zijn de beide oudste wegen, die ter plaatse van de Koeldert vorkvormig op elkaar aansloten. Typisch is de fraaie zwenking die beide straten parallel aan elkaar te zien geven. De Steenweg is omstreeks het midden van de negentiende eeuw daar dwars doorheen gelegd.

2.2 Ruimtelijke structuur

2.2.1 Bebouwing

De bebouwing in de directe omgeving van het plangebied is georiënteerd op de Zandweg. De Zandweg wordt aan de zuidzijde voor een groot deel begeleid door bebouwing die zich kenmerkt door een afwisseling van zowel vrijstaande als aaneengebouwde woningen. Aan de noordzijde van de Zandweg zijn enkele (voormalige) boerderijen gesitueerd. Deze boerderijen worden omringd met agrarische gronden. De verschijningsvorm van de bebouwing is hoofdzakelijk traditioneel.

Aan de zuidzijde van de Zandweg - dus ter hoogte van het plangebied - is sprake van een (rechte) rooilijn waardoor de afstand tussen bebouwing en openbare weg nagenoeg gelijk is. De hoofdgebouwen bestaan veelal uit een of twee bouwlagen en zijn voorzien van een kap. De richting van de kappen wisselen; zowel haaks op de straat als evenwijdig aan de straat. De woningen beschikken alle over bijbehorende bouwwerken alsmede een (voor)tuin.

Binnen het plangebied is momenteel een woning met bijbehorende bouwwerken en tuin (erf) aanwezig.

Op grond van het vigerend bestemmingsplan is binnen het plangebied een woning met bijbehorende bouwwerken toegestaan. De bouwhoogte van gebouwen mag ten hoogste 6 meter bedragen.

2.2.2 Verkeer

Het plangebied is gelegen aan de Zandweg. De Zandweg vervult een belangrijke functie in de ontsluiting van het noordelijk deel van de kern Waardenburg. Deze weg leidt naar de A2 en de N830.

Parkeren vindt in de directe omgeving van het plangebied in veel gevallen plaats op het eigen erf. Vaak is er op het erf voldoende opstelruimte voor meer dan één auto. Daarnaast is het mogelijk in de openbare ruimte te parkeren.

2.3 Functionele structuur

Het plangebied is momenteel in gebruik ten behoeve van wonen. De directe omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door woningen liggend in een groene omgeving. Enkele uitzonderingen hierop vormen de bedrijfsgebouwen aan de noordzijde van de Zandweg.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het rijks-, provinciaal-, regionaal en gemeentelijk beleid dat van toepassing is op het plangebied en het planvoornemen.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nota Ruimte

De Nota Ruimte geeft de hoofdlijnen aan van het nationaal ruimtelijk beleid voor de komende decennia. Uitgegaan wordt van een dynamisch, op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid en een heldere verdeling van verantwoordelijkheden tussen het rijk en de decentrale overheden. Hiermee keert het beleid terug naar de eigenlijke uitgangspunten van het ruimtelijk rijksbeleid en verschuift het accent van ‘ordening’ naar ‘ontwikkeling’.

De Nota Ruimte is een integrale nota en brengt zoveel mogelijk rijksbeleid voor ruimtelijke onderwerpen in één nota samen en vervangt hiermee diverse Planologische Kernbeslissingen en ruimtelijk relevante rijksnota’s. De in de Nota Ruimte vervatte ruimtelijke strategie wordt wat betreft verkeer en vervoer uitgewerkt in de separate PKB Nota Mobiliteit. De economische, ecologische en sociaal-culturele aspecten worden nader uitgewerkt in respectievelijk de Gebiedsgerichte Economische Perspectieven en het Actieplan Bedrijventerreinen, de Agenda Vitaal Platteland en het daarbij behorende Meerjarenprogramma Groene Ruimte en het actieprogramma voor ruimte en cultuur.

In het nationaal ruimtelijk beleid richt het kabinet zich op:

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- borging van de veiligheid.

In de Nota Ruimte wordt meer verantwoordelijkheid gegeven aan de decentrale overheden. Voor geheel Nederland is een basiskwaliteit geformuleerd waaraan voldaan moet worden. Een verdere verfijning wordt overgelaten aan de decentrale bestuurslagen.

De gebieden en netwerken die het Rijk van nationaal belang acht, zijn bestemd als Ruimtelijke hoofdstructuur. In deze gebieden wil het Rijk een nadrukkelijke rol vervullen.

Conclusie

Door het nationale karakter van de Nota Ruimte en de kleine schaal van onderhavig plan, heeft dit bestemmingsplan nauwelijks raakvlak met dit nationaal beleid.

3.1.2 AMvB Ruimte

Het ministerie van VROM heeft het besluit algemene regels ruimtelijke ordening, ook wel de AMvB Ruimte genoemd, opgesteld. Dit besluit is nog niet in werking getreden. De AMvB Ruimte omvat alle ruimtelijke rijksbelangen uit eerder uitgebrachte planologische kernbeslissingen (PKB's) die juridisch moeten doorwerken tot in bestemmingsplannen. De status van de PKB's is met de invoering van de Wro omgezet tot een structuurvisie. Het gevolg is dat ze niet bindend zijn voor andere partijen. De AMvB bevat een vertaling van de bestaande PKB's Nota Ruimte, Derde Nota Waddenzee, Structuurschema Militaire Terreinen en Project Mainportontwikkeling Rotterdam. Middels de AMvB wil het Rijk kenbaar maken aan welke regels provinciale verordeningen en gemeentelijk bestemmingsplannen moeten voldoen en wat de ruimte is waarbinnen provincies en gemeente hun eigen ruimtelijke belangen vorm kunnen geven.

Conclusie

Gelet op de aard en omvang van onderhavig plan is het plan niet in strijd met de AMvB Ruimte.

3.1.3 Nationaal Waterplan en Waterwet

In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan 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 diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiertoe worden genomen.

Het Nationaal Waterplan (NWP) is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet.

De Waterwet is op 22 december 2009 in werking getreden. Centraal in de Waterwet staat een integraal waterbeheer op basis van de ‘watersysteembenadering’. 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, w.o. de Kaderrichtlijn Water. Een opvallend feit is dat met de inwerkingtreding van de nieuwe Waterwet de Wvo-vergunning voor het lozen vanuit gemeentelijke rioolstelsels op het oppervlaktewater en de heffing op riooloverstorten verdwijnen. Deze worden vervangen door algemene regels die zijn geformuleerd in het Besluit lozen buiten inrichtingen. Niet alles is echter onder te brengen in de algemene regels. Daartoe introduceert de Waterwet de integrale watergunning. In de integrale watervergunning gaan zes vergunningen uit eerdere wetten (inclusief keurvergunning) op in één aparte watervergunning.

Conclusie

Onderhavig plan heeft geen noemenswaardige gevolgen voor de waterhuishouding in het gebied. Het plan is daarmee niet in strijd met het Nationaal Waterplan en de Waterwet.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie 'Streekplan Gelderland 2005'

Het ‘Streekplan Gelderland 2005’ is op 29 juni 2005 vastgesteld door Provinciale Staten en in werking getreden op 20 september 2005. In het streekplan kiest de provincie voor versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Dat gebeurt door op provinciaal niveau te sturen op kenmerken en waarden die van provinciaal belang worden geacht: natuur en water (‘groenblauw raamwerk’), maar ook de ruimtelijke ontwikkelingen in het ‘rode raamwerk’ van stedelijke functies en infrastructuur. De rest van de provincie, het ‘multifunctioneel gebied‘, wordt meer dan in het verleden het domein van de gemeenten. Zij werken daartoe samen in regionaal verband. De bemoeienis van de provincie met dit multifunctioneel gebied is beperkt.

Het plangebied maakt op de ‘Beleidskaart ruimtelijke structuur’ onderdeel uit van het zogenaamde multifunctionele gebied. Ten aanzien van het multifunctionele gebied wordt in het Streekplan het volgende gesteld: ‘Het multifunctioneel gebied beslaat het grootste deel van de provincie. Dit gebied omvat de steden, dorpen, buurtschappen buiten de provinciaal ruimtelijke hoofdstructuur, waardevolle landschappen en het multifunctioneel platteland. In het provinciaal planologisch beleid wordt op deze gebieden geen expliciete provinciale sturing gericht.

Vitaliteit van de multifunctionele gebieden wordt bevorderd door planologische beleidsvrijheid voor samenwerkende gemeenten gericht op:

- grondgebonden landbouw: de landbouw is en blijft een belangrijke economische drager voor een vitaal platteland;
- vitale steden en dorpen: elke regio heeft buiten een stedelijk netwerk of een regionaal centrum vele verspreid liggende steden, dorpen en buurtschappen die tezamen het voorzieningenniveau bepalen. In en bij deze bebouwde gebieden moet de regionale behoefte aan ‘dorps’ wonen geaccommodeerd kunnen worden, waarbij wordt gestimuleerd dat met dit ruimtelijk programma tegelijk wordt geïnvesteerd in de ontwikkeling van de groene en recreatieve omgevingskwaliteit;
- nieuwe economische dragers: het betreft hier het bieden van werkgelegenheid buiten de landbouw. Deze nieuwe economische dragers kunnen vooral geaccommodeerd worden in en bij bestaande kernen en in vrijgekomen agrarische bebouwing.’.

Ontwikkeling van het multifunctionele gebied kan onder meer plaatsvinden door het accommoderen van de behoefte aan centrum-dorps landelijk wonen/werken.

Conclusie

Onderhavig plan betreft de herbouw van één vrijstaande woning aan de rand van de kern Waardenburg. Het planvoornemen is derhalve niet in strijd met het provinciaal beleid.

3.2.2 Streekplanuitwerking Zoekzones stedelijke functies en landschappelijke versterking

Op 12 december 2006 hebben Gedeputeerde Staten (GS) van Gelderland de Streekplanuitwerking ‘zoekzones voor stedelijke functies en landschappelijke versterking’ vastgesteld. Het is een uitwerking van het eerder genoemde Streekplan Gelderland. In deze Streekplanuitwerking worden de gebieden (zoekzones) aangegeven die worden gereserveerd voor stedelijke functies: wonen (huizen), werken (bedrijventerreinen) en voorzieningen (scholen, kerken, sportvelden en dergelijke). Daarnaast bevat de streekplanuitwerking zoekzones voor ‘landschappelijke versterking’. Dat zijn gebieden waar het landschap moet worden versterkt en waar slechts incidenteel en op beperkte schaal woningen mogen worden gebouwd. Voor deze gebieden moet nog een gebiedsplan worden gemaakt.

De zoekzones zijn ruim 2 keer zo groot dan noodzakelijk is. In bestemmingsplannen moet nader worden uitgewerkt welke ruimte daadwerkelijk zal worden gebruikt. Met deze streekplanuitwerking wil de provincie voorzien in de ruimtebehoefte voor de komende jaren (tot 2015).

Conclusie

Het plangebied valt binnen het bestaand stedelijk gebied, zoals in de Streekplanuitwerking is vastgelegd. Het planvoornemen is derhalve niet in strijd met het provinciaal beleid.

3.2.3 Ruimtelijke Verordening Gelderland

Provinciale Staten hebben in december 2010 de Ruimtelijke Verordening Gelderland vastgesteld. Met een verordening kunnen Provinciale Staten regels stellen over de inhoud, toelichting of onderbouwing van bestemmingsplannen. Deze regels kunnen betrekking hebben op het hele provinciale grondgebied, delen of gebiedsgerichte thema’s. Gemeenten moeten binnen een bepaalde termijn hun bestemmingsplan afstemmen op de in de verordening opgenomen regels. De regels in de ruimtelijke verordening zijn gebaseerd op het Streekplan Gelderland 2005.

Deze nieuwe koers leidt overigens niet tot meer regulering. Onder de Wro heeft de provincie geen bemoeienis meer met lokale belangen. Gemeenten worden nu vrij gelaten de lokale aspecten naar eigen inzicht te regelen. In het verleden diende ieder bestemmingsplan door Gedeputeerde Staten te worden goedgekeurd. Onder de Wro is het instrument van de goedkeuring komen te vervallen en heeft dit plaats gemaakt voor algemene regels. Gemeenten dienen deze algemene regels weliswaar in hun bestemmingsplannen te verwerken, maar behouden enige vrijheid in de wijze waarop zij dit doen. Deze algemene regels betreffen alleen onderwerpen met een duidelijk provinciaal c.q. nationaal belang.

Conclusie

Aangezien de verordening een beleidsneutrale vertaling van reeds vastgesteld ruimtelijk beleid vormt, betekent dit dat deze verordening geen beleidswijzigingen bevat. Het planvoornemen is derhalve niet in strijd met de Ruimtelijke Verordening Gelderland.

3.2.4 Woonvisie Gelderland

De provincie Gelderland heeft 19 februari 2003 de Woonvisie Gelderland, Keuzevrijheid en identiteit vastgesteld. De provincie heeft gezocht naar een visie waarin de woonwensen van de burgers centraal te houden. De woonvisie is opgesteld naar aanleiding van de omslag van de vraag naar een kwantitatief woonbeleid naar een kwalitatief woonbeleid met passende woningen en woonmilieus. In haar woonbeleid hanteert de provincie Gelderland twee belangrijke uitgangspunten:

- het woningaanbod moet aansluiten bij de voorkeur van bewoners;
- goedkope woningen, huurwoningen en woningen geschikt voor ouderen krijgen prioriteit.

Vanwege de omvang van de provincie en om de ontwikkelingen op de regionale woningmarkt inzichtelijk te maken is het beleid uitgewerkt in drie regionale woonvisies. Onderhavig plan is gelegen in de regio Rivierenland. In het beleid ten aanzien van de regio Rivierenland wordt ingezet om zorgvuldig tegemoet te komen aan de woonwens van de burger. Uit onderzoek is gebleken dat er in de regio vooral behoefte is aan koop- en huurwoningen in zowel het goedkope als het dure segment.

Conclusie

Het planvoornemen omvat de herbouw van een woning. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de woonwens van de burger. Daarnaast zal het planvoornemen, gezien het feit dat sprake is van herbouw, geen nadelige gevolgen hebben op het woonaanbod in de regio. Onderhavig plan is daarmee niet in strijd met de Woonvisie Gelderland.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Structuurvisie Rivierenland 2004-2015

De gemeente Neerijnen maakt onderdeel uit van de regio Rivierenland. Op verzoek van de provincie Gelderland heeft de regio Rivierenland een structuurvisie opgesteld. De betrokken gemeenten, het waterschap Rivierenland en de provincie Gelderland hebben in augustus 2003 een start gemaakt met de structuurvisie Rivierenland 2004-2015.

Centraal in de structuurvisie staan de richtinggevende kwaliteiten van het Rivierenland. De kernpunten uit de visie zijn:

- voldoende ruimte voor rivierwater en waterberging;
- behoud van karakteristieke landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten;
- realiseren woningbouwopgave: juiste woning op juiste plek en het juiste tijdstip;
- bundeling van bedrijvigheid en woningbouw in grotere kernen;
- concentratie glastuinbouw.

Conclusie

De bestemmingsplanherziening voorziet in herbouw van een woning naar aanleiding van een particulier initiatief: dus juiste woning op juiste plek en het juiste tijdstip. Voldaan wordt derhalve aan de structuurvisie Rivierenland 2004-2015.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Visie Wonen en Werken 2002 - 2011

Door middel van de Visie Wonen en Werken 2002-2011 is uitwerking gegeven aan het Experiment Ruimtelijk Beleid Rivierenland. In deze visie zijn de locaties aangewezen voor wonen en werken. De keuze van locaties en toekenning van prioriteiten die aan de ontwikkeling van woningbouwlocaties wordt gegeven, is voor de gemeente Neerijnen afhankelijk van de meerwaarde voor de ruimtelijke kwaliteit, omgevingskwaliteit en/of sociale kwaliteit die een bepaalde ontwikkeling met zich mee brengt. Het bouwen van woningen kan daarbij vanuit de volgende invalshoeken worden benaderd:

- als een duurzame stedenbouwkundige kwaliteitsverbetering: de bouw van woningen op specifieke locaties kan bijdragen aan een betere aansluiting c.q. integratie met aangrenzende woonbebouwing, dan wel een goede (of verbeterde) landschappelijke invulling;
- als oplossing van een milieu c.q. leefbaarheidsknelpunt: in gevallen waar sprake is van een (milieu)hinderlijke situatie binnen of aangrenzend aan gebieden met een overwegende woonfunctie kan woningbouw zeer aantrekkelijk zijn als alternatieve functie op de betreffende locatie;
- als instrument voor volkshuisvesting voor alle doelgroepen: een gezonde woningmarkt is gebaat bij een zekere continuïteit in het aanbod, zowel in kwantiteit als kwaliteit, die beantwoordt aan de vraag;
- als kostendrager voor het financieel mogelijk maken van het oplossen van ruimtelijke- en milieuknelpunten: de bouw van woningen fungeert als financiële drager voor de verplaatsing of sanering van de locatie.

Conclusie

Het planvoornemen betreft de herbouw van een woning op een reeds bebouwd perceel. Dit voornemen valt te bezien als een instrument voor volkshuisvesting voor alle doelgroepen en voldoet in principe aan de uitgangspunten van de visie Wonen en Werken 2002-2011.

3.4.2 Woonvisie Neerijnen 2010-2025

Gemeente Neerijnen heeft op 9 juli 2009 de Woonvisie Neerijnen 2010-2025 ‘Behoud door ontwikkeling’ vastgesteld. Belangrijke thema’s in deze woonvisie zijn het behoud en uitbreiding van het economische, maatschappelijke en sociale voorzieningenniveau en het behoud van de identiteit, het rustieke en landelijke karakter. Het kunnen behouden en realiseren van voldoende en passende voorzieningen vereist voldoende economisch draagvlak: een voldoende bevolkingsomvang en een diverse bewonerssamenstelling. 'Groei' en 'Ontwikkeling' zijn daarom de centrale thema's in de woonvisie. Groei en ontwikkeling zijn nodig om de bevolkingsomvang te kunnen laten stijgen en diverser van samenstelling te laten zijn. Daardoor kan het gewenste voorzieningenniveau behouden c.q. gerealiseerd worden. En dat is weer voorwaarde om de leefbaarheid van de (kleine) kernen te kunnen waarborgen. 'Behoud door ontwikkeling' is de hoofdstrategie van de woonvisie.

Conclusie

Onderhavig plan betreft de herbouw van een woning aan de rand van de kern Waardenburg. Deze ontwikkeling sluit aan op de Woonvisie.

3.4.3 Welstandsnota

Sinds 1 juli 2004 kan welstandstoetsing van bouwplannen alleen nog maar plaatsvinden als de gemeente beschikt over een welstandsnota. De gemeente Neerijnen beschikt over zo'n nota. In de welstandsnota worden verschillende gebiedstypen onderscheiden. Per type zijn in de nota specifieke welstandscriteria geformuleerd. Het plangebied is gelegen binnen gebiedstype 3 'Naoorlogse woningbouw' en valt onder welstandsniveau 3. Het beleid ten aanzien van de 'Naoorlogse woningbouw' is gericht op het handhaven en, waar nodig, gericht verbeteren van de (basis)kwaliteit. Het gaat daarbij om handhaving van de stedenbouwkundige opzet en de sfeer die uitgaat van het straatbeeld. Bij nieuwbouw wordt derhalve gelet op de situering van bouwmassa 's, de openbare ruimte / het straatprofiel en de detaillering van de bebouwing

Conclusie

Het bouwplan ten behoeve van de herbouw van de woning dient te worden getoetst aan de verschillende welstandscriteria zoals opgenomen in de welstandsnota. Onderhavig planvoornemen is niet in strijd met het beleid uit de welstandsnota van de gemeente Neerijnen.

3.4.4 Archeologiebeleid

De gemeente Neerijnen heeft ten aanzien van aspect archeologie, beleid vastgesteld op 25 september 2008. Onderdeel van het archeologisch beleid is de archeologische verwachtingswaardekaart. Hierop wordt de hele gemeente ingedeeld in verwachtingswaarden. Onderhavig plangebied is aangemerkt als gebied met 'lage verwachting', wat betekent dat er een relatief geringe kans bestaat op het aantreffen van archeologische restanten. Overeenkomstig het gemeentelijke beleid geldt geen onderzoeksverplichting voor bodemingrepen kleiner dan 1.000 m^2.

Conclusie

Aangezien de bodemingreep kleiner is dan 1.000m^2, geldt geen onderzoeksverplichting voor het plangebied. Het planvoornemen voldoet dan ook aan het gemeentelijke beleid.

Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden

In dit hoofdstuk worden de relevante milieu-aspecten aan de orde gesteld. Hierbij dienen aan de orde te komen bodem, archeologie, flora en fauna, akoestiek, externe veiligheid, bedrijven en milieuzonering, luchtkwaliteit, water en verkeer

4.1 Bodem

Het veranderen van het planologische regime heeft vaak tot doelstelling bepaalde ontwikkelingen mogelijk te maken. Om de uitvoerbaarheid op voorhand te toetsen is inzicht in de bodemkwaliteit benodigd. Dit is slechts anders indien sprake is van het conserveren van bestemmingen.

Het planvoornemen voorziet in de realisatie van een woning met een hogere bouwhoogte dan reeds op grond van het vigerend bestemmingsplan is toegestaan. In het kader van het aspect 'bodem' kan worden gesteld dat sprake is van een conservering van de bestemming.

Conclusie

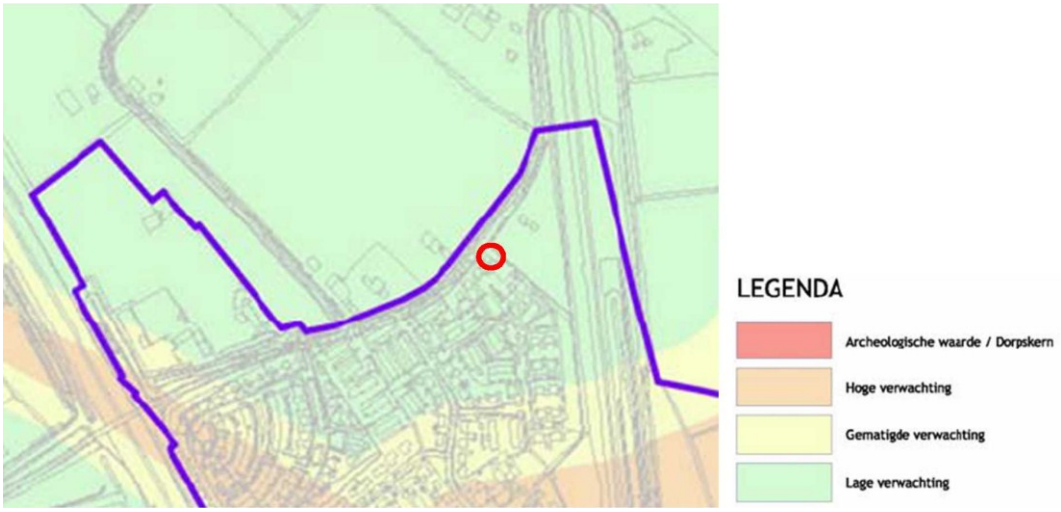
Onderhavig bestemmingsplan is door enkel de bouwhoogte te wijzigen, conserverend van aard waardoor bodemonderzoek niet noodzakelijk is.

4.2 Archeologie

In 1992 is op Malta een Europees verdrag gesloten over het culturele erfgoed in de bodem, het Verdrag van Valetta genoemd. Het doel van het verdrag is bij ruimtelijke planning meer en beter rekening te houden met de archeologische waarden die zich in de bodem bevinden. Het verdrag van Malta is uitgewerkt in de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz, 2007). Op grond van deze wet hebben gemeenten een zorgplicht voor het archeologisch erfgoed.

De belangrijkste doelstelling van de wet is het behoud van archeologisch erfgoed in situ (ter plekke). Om deze doelstelling te bewerkstelligen wordt van de gemeenten verwacht dat zij een eigen archeologisch beleid ontwikkelen. Ze dienen aan te geven waar archeologische waarden liggen of verwacht worden en dienen hiermee rekening te houden in hun bestemmingsplannen.

Zoals reeds aangegeven in paragraaf 3.4.4 heeft de gemeente Neerijnen archeologiebeleid. Navolgende afbeelding heeft een uitsnede van de archeologische verwachtingswaardekaart weer.



Afbeelding 4.1: Archeologische verwachtingswaardekaart (bron: bestemmingsplan “Kern Waardenburg”)

Het plangebied is aangemerkt als gebied met 'lage verwachting' waarvoor geldt dat geen sprake is van een onderzoeksverplichting voor bodemingrepen kleiner dan 1.000 m^2. Bovendien wordt de woning gerealiseerd binnen het huidige bouwvlak en nagenoeg op dezelfde locatie als de huidige woning.

Conclusie

Aangezien de bodemingreep kleiner is dan 1.000m^2 is geen sprake van een onderzoeksverplichting. De archeologische waarde vormt dan ook geen belemmering voor onderhavig bestemmingsplan.

4.3 Flora en fauna

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

4.3.1 Gebiedsbescherming

Nederland heeft sinds 1998 een natuurbeschermingswet, die zich alleen richt op de bescherming van gebieden. Sinds 1 oktober 2005 is de Natuurbeschermingswet gewijzigd en zijn de bepalingen vanuit de Europese Habitat- en Vogelrichtlijn, aangevuld met de vroegere Beschermde- en Staatsnatuurmonumenten, in de wet verwerkt. In de Natuurbeschermingswet zijn de volgende gronden aangewezen en beschermd:

- Natura 2000-gebieden (Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden);
- beschermde natuurmonumenten;
- wetlands.

Op 1 februari 2009 is de wet opnieuw gewijzigd. De wijziging heeft betrekking op het zogenoemde ‘bestaand gebruik’. Hieronder vallen activiteiten in en om beschermde Natura 2000-gebieden die al plaatshadden voordat een gebied als beschermd gebied is aangewezen. De wijziging is met name

van belang voor provincies (als bevoegd gezag) en voor burgers en bedrijven met bestaand gebruik. De wijzigingen zijn gericht op:

1. verbetering van de wet in de praktijk;
2. verbetering van de aansluiting van de wet bij de Habitatrichtlijn.

Conclusie

Het plangebied is gelegen nabij een Natura 2000-gebied. Aangezien sprake is van bestaand gebruik, herbouw van de woning ook mogelijk is op grond van het vigerend planologisch regime (behoudens de gewenste hoogte) en voorts het aantal woningen niet toeneemt, wordt gesteld dat geen nadere onderzoeksverplichting geldt.

4.3.2 Soortenbescherming

Sinds 1 april 2002 regelt de Flora- en faunawet de bescherming van de in het wild voorkomende inheemse planten en dieren. Deze wet biedt het juridisch kader voor de bescherming van dier- en plantensoorten in Nederland en bevat onder andere de implementatie van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijnen. 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 LBV (artikel 75, lid 3).

Conclusie

Onderhavig plangebied betreft een bestaand bebouwd perceel. Gezien het huidige gebruik alsmede het gegeven dat herbouw van de woning ook mogelijk is op grond van het vigerend planologisch regime (behoudens de gewenste hoogte) wordt niet verwacht dat het plan nadelige gevolgen heeft op de bestaande flora en fauna. Nader onderzoek op dit punt wordt niet noodzakelijk geacht.

4.4 Akoestiek

Een nieuwe situatie als bedoeld in de Wet geluidhinder omvat de oprichting van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen, scholen, kleuterdagverblijven) of de aanleg van nieuwe wegen of de reconstructie van bestaande wegen.

Door de kern Waardenburg loopt de Steenweg (N830). Voor deze provinciale weg geldt binnen de bebouwde kom een maximumsnelheid van 50 km/h. Ten westen van de kern (en dus het plangebied) ligt de autosnelweg A2 (E25). De breedte van de geluidszone langs wegen is geregeld in artikel 74 Wgh en is gerelateerd aan het aantal rijstroken van de weg en het type (binnenstedelijk of buitenstedelijk). Aan de oostzijde van het plangebied ligt de spoorlijn Utrecht-Den Bosch (trajectnummer 731).

De breedte van de geluidszone van de provinciale weg N830 bedraagt 200 meter en die van de snelweg A2 bedraagt 400 meter. De zonebreedte van de spoorlijn bedraagt ingevolge het Besluit geluidhinder 600 meter. Het plangebied is gelegen binnen laatstgenoemde zone.

Conclusie

Het onderhavige bestemmingsplan omvat het juridisch regelen van de bestaande situatie (behoudens de hoogte). Daarom bestaat er bij de opstelling van dit bestemmingsplan geen noodzaak tot het uitvoeren van een akoestisch onderzoek

4.5 Externe veiligheid

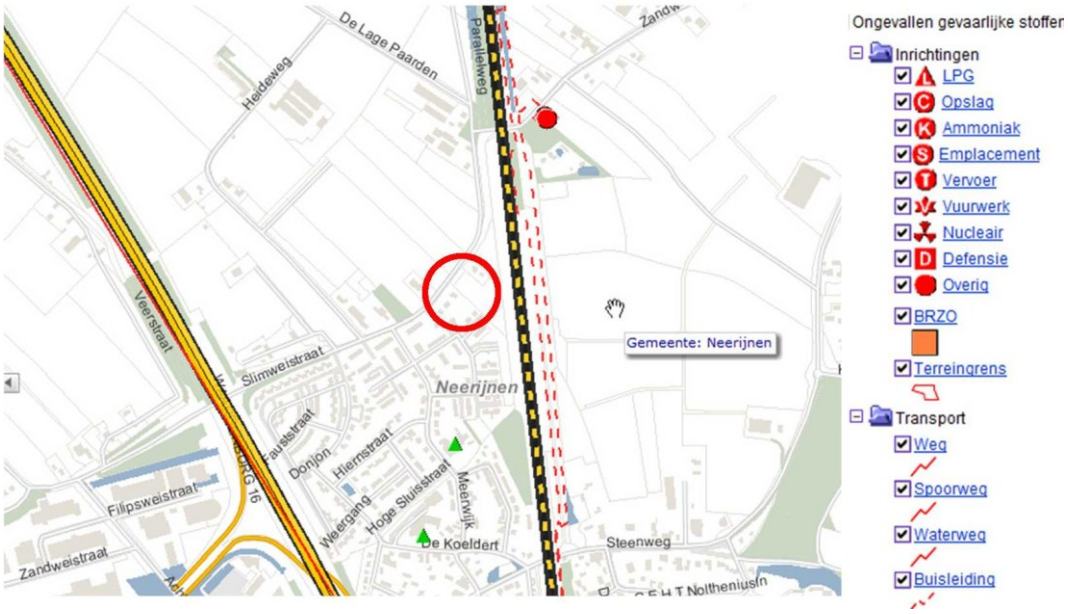
Het externe veiligheidsbeleid is gericht op de beperking en/of beheersing van de risico's voor de omgeving vanwege gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het uitgangspunt van het beleid is dat burgers voor de veiligheid van hun omgeving mogen rekenen op een minimum beschermingsniveau (plaatsgebonden risico). Daarnaast moet de kans op een groot ongeluk met meerdere slachtoffers (groepsrisico) worden afgewogen en verantwoord bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen binnen het invloedsgebied van een risicobron.

Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het "Besluit externe veiligheid inrichtingen" (Bevi) van belang. Aanvullend zijn in het Vuurwerkbesluit en Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden. Daarnaast is het toetsingskader voor omgeving van transportassen en buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen vastgelegd in respectievelijk de "Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen" en het "Besluit externe veiligheid buisleidingen" (Bevb).

Overeenkomstig het gestelde in de Externe Veiligheidsvisie (EV-visie) van Neerijnen conformeert de gemeente Neerijnen zich aan het wettelijke kader en de circulaires voor het omgaan met de externe veiligheidsproblematiek en anticipeert op de beleidsontwikkelingen rond het transport van gevaarlijke stoffen.

Blijkens de Risicokaart van de provincie Gelderland bevinden zich in de omgeving van het plangebied geen Bevi-inrichtingen. Daarnaast ligt het plangebied ook niet binnen de veiligheidsafstanden van bestaande stationaire risicobronnen, waarop het Bevi niet van toepassing is. Ook is het plangebied niet gelegen binnen het invloedsgebied van relevante buisleidingen voor aardgas en vloeibare brandstof. Hierdoor is geen verantwoording van het groepsrisico nodig vanwege buisleidingen.

Navolgende afbeelding geeft een uitsnede van de Risicokaart van de provincie Gelderland weer.



Afbeelding 4.2: Uitsnede risicokaart provincie Gelderland (bron: Risicokaart provincie Gelderland)

Door de gemeente Neerijnen is geen routering voor het vervoer van gevaarlijke stoffen vastgesteld. Dit betekent dat tankwagens met gevaarlijke stoffen in principe langs het plangebied kunnen rijden over gemeentelijke wegen. Aangezien op of nabij het bestemmingsplangebied geen bedrijven met opslag van gevaarlijke stoffen (in tanks) zijn gelegen (met uitzondering van enkele propaantanks en dieselolietanks), zal het vervoer van gevaarlijke stoffen in tankwagens over gemeentelijke wegen langs het plangebied zeer beperkt zijn. Daarom is geen rekening gehouden met de risico's vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over gemeentelijke wegen.

Het plangebied ligt binnen de toetsingszones van 200 meter vanaf de spoorlijn Utrecht-Den Bosch. Op grond van het Basisnet spoor is deze route niet aangewezen als transportroute gevaarlijke stoffen.

Conclusie

Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van Bevi-inrichtingen, de veiligheidsafstanden van andere stationaire risicobronnen en het invloedsgebied van relevante buisleidingen voor het transport van gevaarlijke stoffen. Wel is het plangebied gelegen binnen de toetsingszones van transportroutes voor gevaarlijke stoffen. Aangezien geen sprake is van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling maar slechts van het toestaan van een woning met een hogere bouwhoogte, vormt het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.6 Bedrijven en milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen) worden hinder en gevaar voorkomen en wordt het bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen.

Deze regeling werkt twee kanten op. Enerzijds worden gevoelig objecten beschermd en wordt een veilig leefklimaat gewaarborgd. Anderzijds wordt door een goede zonering voorkomen dat gevoelige objecten de groeikansen voor milieubelastende bedrijven belemmeren.

Tot milieuhinder worden diverse vormen van hinder gerekend, zoals hinder door geur, stof, geluid en gevaar. De Vereniging van Nederlandse Gemeenten heeft de handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering' (uitgave 2009) opgesteld. Hierin wordt een systematiek gehanteerd van milieucategorieën als indicatie voor de milieuhinder.

Conclusie

Het planvoornemen voorziet in herbouw van een bestaande woning in het plangebied. Aangezien sprake is van een planologisch reeds toegestane woning, de woning wordt herbouwd binnen het bestaande bouwvlak en voorts geen sprake is van afstandsverkleining tot in de omgeving liggende milieubelastende activiteiten kan een toets met betrekking tot bedrijven en milieuzonering achterwege blijven.

4.7 Luchtkwaliteit

De luchtkwaliteitseisen staan gegeven in de Wet luchtkwaliteit (Wet milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2). Als kan worden aangetoond dat aan één of een combinatie van voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid. Deze voorwaarden zijn:

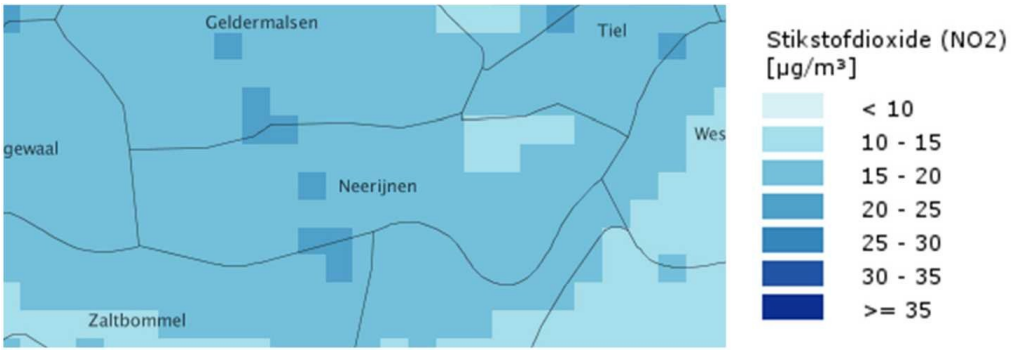
- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van de grenswaarde;
- een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de concentratie van fijn stof en stikstofdioxide;
- een project is genoemd of past binnen het NSL of een regionaal programma van maatregelen.

Het planvoornemen bestaat uit de herbouw van een woning. Hierdoor draagt het plan niet in betekende mate bij aan de luchtkwaliteit.

Maatgevend voor het beoordelen van de luchtkwaliteit zijn de stikstof en fijnstof gehalten in de lucht. Het RIVM heeft de luchtkwaliteit in Nederland in inzichtelijk gemaakt en de achtergrond concentraties in een kaart opgenomen. Ter hoogte van het plangebied gelden voor het jaar 2020 de volgende waarden:

- Stikstof 20-30 µg/m^3 2015 grenswaarde 40 µg/m^3 jaargemiddelde
- Fijnstof 20-24 µg/m^3 2015 grenswaarde 40 µg/m^3 jaargemiddelde

Navolgende afbeeldingen geven een uitsnede van de achtergrond concentraties van stikstof en fijnstof in het jaar 2020 ter plaatse van het plangebied weer.



Afbeelding 4.2: Achtergrond concentratie stikstof (bron: Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland van het RIVM).

Afbeelding 4.3: Achtergrond concentratie fijnstof (bron: Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland van het RIVM).

Uit bovenstaande kan worden geconcludeerd dat de grenswaarden niet overschreden dreigen te worden. Een gedetailleerd onderzoek is voor het projectvoornemen dan ook niet van toepassing.

Doordat de achtergrondwaarden in een grof grind zijn ingedeeld, kan op lokaal niveau, door de aanwezigheid van puntbronnen, de werkelijke luchtkwaliteit mogelijk de grenswaarden overschrijden. Doordat er in de directe omgeving van het plangebied geen relevante bronnen zijn aangetroffen wordt dit uitgesloten.

Conclusie

Onderhavig plan kan, gezien de zeer beperkte omvang, aangemerkt worden als een project van 'niet in betekende mate'. Gelet hierop en het gegeven dat sprake is van een goed 'woon- en leefklimaat' is een verdere toetsing van het aspect luchtkwaliteit niet noodzakelijk. Ook veranderd de situatie van de luchtkwaliteit ten gevolge van de planologische mutatie niet in die mate dat hierdoor grenswaarden worden overschreden. Het aspect luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor onderhavig plan.

4.8 Water

Ruimtelijke plannen dienen een waterparagraaf te bevatten. Initiatiefnemers van ruimtelijke plannen moeten in een vroegtijdig stadium van het planvormingsproces de waterbeheerder(s) betrekken. De initiatiefnemer vraagt de waterbeheerder(s) om een wateradvies in de vorm van een watertoets. In de waterparagraaf worden de watertoets en de uitkomsten van het overleg opgenomen.

Het totale plangebied omvat circa 1.200m² welke op grond van het vigerend bestemmingsplan geheel kan worden verhard. Na de planologische mutatie blijft de omvang van het plangebied gelijk waardoor het verhard oppervlak planologisch niet wijzigt. Ook de vuilwaterafvoer van het plan zal niet wijzigen.

Conclusie

Aangezien sprake is van een planologisch bestaande situatie en voorts het verhard oppervlak niet toeneemt, kan een wateradvies en dus de hiervoor weergegeven watertoets achterwege blijven.

4.9 Verkeer

De gemeente Neerijnen beschikt niet over algemeen parkeerbeleid. Derhalve heeft de gemeenteraad in 2009 een parkeernorm van 2.0 vastgelegd bij de invulling van nieuwe woonwijken en/of bij realisatie van nieuwbouw in bestaande wijken. Dit betekent dat er voor elke woning 2 parkeerplaatsen beschikbaar moeten zijn. Parkeerplaatsen op eigen erf worden hierin meegeteld.

Conclusie

Aangezien het planvoornemen ziet op herbouw van een woning geldt de parkeernorm van 2 parkeerplaatsen. Het plangebied biedt afdoende ruimte voor de realisatie van meerdere parkeervoorzieningen. Parkeermaatregelen hoeven dan ook niet te worden genomen.

Hoofdstuk 5 Planbeschrijving

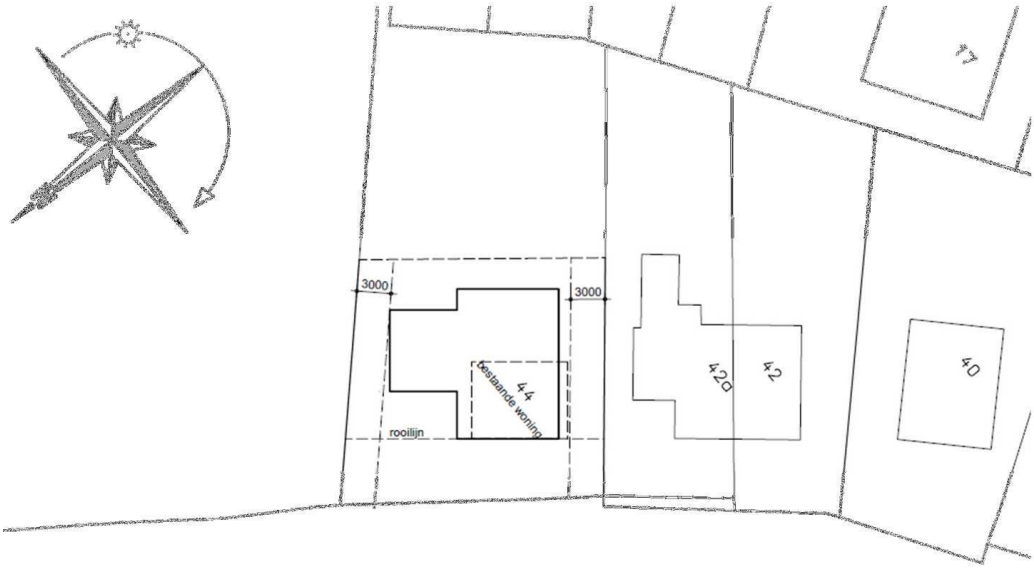
In dit hoofdstuk wordt aandacht geschonken aan de beoogde ontwikkeling binnen het plangebied. Het bouwplan dat SelektHuis Ontwikkeling BV te Rijssen, heeft ontwikkeld, dient als basis.

5.1 Ruimtelijk

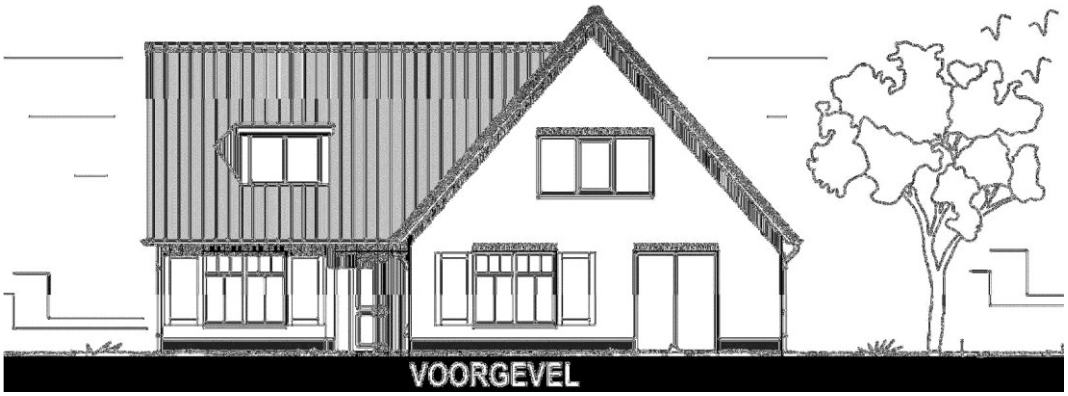
5.1.1 Bebouwing

Het planvoornemen voorziet in de herbouw van één nieuwe woning op een perceel aan de rand van de kern Waardenburg. De woning wordt voorzien van twee bouwlagen met een kap. De nokhoogte van de woning bedraagt ongeveer 8,5 meter. De woning zal een totale oppervlakte beslaan van ongeveer 160 m².

Navolgende afbeeldingen geven de situering, de voorgevel alsmede de zijgevel van de nieuwe woning weer.



Afbeelding 5.1: Situering van de nieuwe woning (bron: SelektHuis Ontwikkeling BV)



Afbeelding 5.2: Voorgevel van de nieuwe woning (bron: SelektHuis Ontwikkeling BV)

Afbeelding 5.3: Zijgevel van de nieuwe woning (bron: SelektHuis Ontwikkeling BV)

De beoogde bebouwing past in landschappelijk en stedenbouwkundig opzicht goed in de omgeving. Het plangebied maakt deel uit van de bebouwing aan de zuidzijde van de Zandweg. De bestaande woningen staan nagenoeg evenwijdig aan de weg waardoor sprake is van een (rechte) voorgevelrooilijn. De nieuwe bebouwing sluit hierop aan. Bij de positionering van de woning is dan ook rekening gehouden met de bestaande situatie.

5.1.2 Verkeer

Het plangebied wordt, net als in de huidige situatie, ontsloten op de Zandweg. In de toekomstige situatie zal dit ook zo blijven. Met uitvoering van onderhavig plan zal er geen extra verkeersaantrekkende werking zijn. Verkeersmaatregelen worden dan ook niet nodig geacht.

Het plan beoogt de herbouw van een nieuwe woning. Het plangebied biedt ruimte voor de realisatie van meerdere parkeervoorzieningen. Parkeermaatregelen hoeven dan ook niet te worden genomen.

5.2 Functioneel

Door middel van de herbouw van de woning behoud het plangebied de woonfunctie. Ook de directe omgeving behoud de woonfunctie, waardoor de woning past binnen zijn omgeving.

Hoofdstuk 6 Juridische aspecten

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de feitelijke en juridische bestemmingsplanopzet alsmede de bestemmingsplanmethodiek.

6.1 Inleiding

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht gemeenten tot het opstellen van een bestemmingsplan voor het gehele grondgebied. In de Wro en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is nader uitgewerkt uit welke onderdelen een bestemmingsplan in ieder geval moet bestaan. Dit zijn regels met een verbeelding en een toelichting daarop. Daarnaast biedt zowel de Wro als het Bro opties voor een nadere juridische inrichting van een bestemmingsplan. Hierbij moet gedacht worden aan: afwijkingsmogelijkheden, wijzigingsbevoegdheden en het toepassen van nadere eisen, etc. De bruikbaarheid van deze instrumenten is geheel afhankelijk van het doel van het bestemmingsplan en de gewenste bestemmingsmethodiek. Uitgangspunt is dat het bestemmingsplan moet voorzien in een passende regeling voor de komende 10 jaar; de geldigheidsduur van een bestemmingsplan.

6.2 Feitelijke planopzet

Uitgangspunt bij het opstellen van het bestemmingsplan is dat het plan duidelijkheid biedt. Het moet voor de gemeente en de burgers direct duidelijk zijn of een bepaalde functie wel of niet is toegelaten. Ook moet eenvoudig bepaald kunnen worden wat en hoe er gebouwd kan worden. Afwegingen worden zoveel mogelijk bij het opstellen van het plan gemaakt en niet bij de afgifte van omgevingsvergunningen. Ook moet het bestemmingsplan handhaafbaar zijn ten aanzien van de gebruiksbepalingen. Dit betekent dat de gebruiksmogelijkheden duidelijk zijn benoemd (en gedefinieerd).

Vanwege de gewenste ruimtelijke kwaliteit en helderheid in de plantoetsing is gekozen voor een gedetailleerde juridische regeling. De juridische regeling is zo veel mogelijk ook inzichtelijk gemaakt op de verbeelding. De bestemmingssystematiek is gebaseerd op het gemeentelijke "Handboek (digitale) ruimtelijke plannen Neerijnen" (versie 2009).

6.3 Juridische planopzet

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit de regels en bijbehorend GML-bestand waarin de geometrisch bepaalde planobjecten zijn vervat. Het GML-bestand en de regels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Overgangs- en slotregels.

In de navolgende paragraaf worden de regels per hoofdstuk toegelicht. Aangezien in de voorgaande hoofdstukken de keuzen om te komen tot bepaalde bestemmingen en regels uitvoerig zijn beschreven, wordt onderstaand volstaan met (enkel) de juridische toelichting op de regels.

6.3.1 Inleidende regels

Hoofdstuk I bevat de inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied.

6.3.2 Begrippen

Dit artikel bevat de definities van de in de regels gebruikte begrippen, waarmee een eenduidige interpretatie van deze begrippen is vastgelegd.

6.3.3 Wijze van meten

De "wijze van meten" geeft onder meer regels waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

6.3.4 Bestemmingsregels

Hoofdstuk II van de regels bevat de juridische vertaling van de bestemming die voorkomt in het plangebied. Op de verbeelding is de bestemming voor het plangebied aangegeven. In de regels is onder andere aangegeven welk gebruik is toegestaan, wat er gebouwd mag worden en wat verboden is. Hieronder worden de verschillende regels toegelicht.

Artikel 3 Wonen: De voor Wonen aangewezen gronden zijn met name bestemd voor wonen en aan-huis-verbonden 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 bijbehorende bouwwerken.

Onder stringente voorwaarden zijn aan-huis-verbonden beroepen in de woning rechtstreeks toegestaan.

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen ter voorkomen van ondermeer onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken. De redenen om nadere eisen te stellen zijn expliciet vermeld in de regels.

6.3.5 Algemene regels

Hoofdstuk III bevat de algemene regels. Deze gelden voor het gehele plangebied.

Artikel 4 Antidubbeltelregel: De anti-dubbeltelregel is opgenomen om ervoor te zorgen dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is of alsnog kan worden gegeven, bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing wordt gelaten.

Artikel 5 Algemene gebruiksregels: Dit artikel regelt enkele algemene aspecten met betrekking tot het gebruik van gronden.

Artikel 6 Algemene afwijkingsregels: Door middel van de algemene afwijkingsbevoegdheid kan het bevoegd gezag afwijken van de bestemmingsplanregels voor onder andere geringe overschrijding van bepaalde bouwvoorschriften, alsmede voor kunstobjecten, bouwwerken van openbaar nut, telecommunicatievoorzieningen enzovoort. Deze bevoegdheid vergroot de flexibiliteit van het plan.

Artikel 7 Algemene procedureregels: In dit artikel is de procedure beschreven die gevolgd moet worden bij het stellen van nadere eisen.

6.3.6 Overgangs- en slotregels

Hoofdstuk IV bevat de overgangs- en slotregels.

Artikel 8 Overgangsrecht: Dit artikel regelt ten aanzien van bouwen en gebruik dat bestaande bouwwerken of bestaand gebruik dat afwijkt van het plan, onder voorwaarden mag worden voortgezet.

Artikel 9 Slotregel: In dit artikel staat de naam van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerpbestemmingsplan 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.

Het project wordt op particulier initiatief gerealiseerd. De kosten in verband met de realisatie van de woning zijn dan ook voor rekening van de initiatiefnemer. De kosten voor het volgen van de bestemmingsplanprocedure zullen via de gemeentelijke legesverordening aan de initiatiefnemer worden doorberekend. Het project wordt gefinancierd uit eigen middelen van de initiatiefnemer.

Tussen de gemeente en de initiatiefnemer is een planschadeovereenkomst gesloten. Hierdoor is het mogelijk dat de gemeente eventuele voor tegemoetkoming in aanmerking komende planschade verhaalt op de initiatiefnemer.

Conclusie

Aangezien sprake is van een particulier initiatief en tussen de gemeente en de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst is gesloten, is de economische uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan aangetoond.

Hoofdstuk 8 Overleg en inspraak (maatschappelijke uitvoerbaarheid)

8.1 Totstandkoming bestemmingsplan

De procedure om te komen tot een in werking getreden bestemmingsplan is vastgelegd in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in samenhang met de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Deze procedure biedt in de verschillende planstadia voor belangstellenden, belanghebbenden en betrokken instanties de mogelijkheid om kennis te nemen van het bestemmingsplan en hierover hun mening te geven.

8.2 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

Ingevolge artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening plegen burgemeester en wethouders, waar nodig, overleg met de nader in dit artikel genoemde instanties en functionarissen. Van plan tot plan dient te worden beoordeeld met wie dit overleg dient plaats te vinden. In de bijlage is verslag gedaan van de reacties die zijn ingekomen naar aanleiding van het vooroverleg. Tevens is aangegeven of de reactie heeft geleid tot aanpassing van het plan.

PM

8.3 Zienswijzenprocedure

Met ingang van … heeft het ontwerpbestemmingsplan "Zandweg 44 Waardenburg" conform afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht gedurende 6 weken terinzage gelegen. Gedurende deze periode is een ieder de gelegenheid geboden zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is door … personen / instanties gebruik gemaakt. Hiervan is verslag gedaan, zie bijlage.

PM

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Zandweg 44 Waardenburg van de gemeente Neerijnen;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0304.BPwaazandweg44-1202 met de bijbehorende regels en eventuele bijlagen.

1.3 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.4 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.

1.5 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.6 bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd op de grond staand gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;

1.7 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.

1.8 bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke bouwhoogte liggende vloeren is begrensd.

1.9 bouwperceel:

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

1.10 bouwvlak:

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

1.11 bouwwerk:

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

1.12 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen het uitstallen ten verkoop, het verkopen of bewaren van goederen aan diegenen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit; dienstverlening door een horecabedrijf wordt hieronder niet begrepen.

1.13 gebouw:

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

1.14 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.

1.15 inrichting:

elke door de mens bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, ondernomen bedrijvigheid die binnen een zekere begrenzing pleegt te worden verricht.

1.16 maaiveld:

de bovenkant van het aansluitende afgewerkte terrein dat een bouwwerk omgeeft, met dien verstande dat in geaccidenteerd terrein het gemiddelde van die bovenkanten wordt aangehouden.

1.17 omgevingsvergunning:

een vergunning voor het uitvoeren van een project dat invloed heeft op de fysieke leefomgeving, op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo).

1.18 omgevingsvergunning voor het afwijken:

omgevingsvergunning voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met dit plan met toepassing van de in dit plan opgenomen regels inzake afwijking, op grond van artikel 2.1 lid 1 onder c jo. artikel 2.12 lid 1 sub a onder 1 van de Wabo.

1.19 omgevingsvergunning voor het bouwen:

omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk, op grond van artikel 2.1 lid 1 onder a van de Wabo.

1.20 overkapping:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, omsloten door maximaal één wand en voorzien van een gesloten dak;

1.21 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.

1.22 gevellijn:

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

1.23 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 toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de 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.

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

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

2.3 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.4 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.5 de inhoud van een bouwwerk:

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

2.6 de 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.

2.7 het bebouwd oppervlak van een bouwperceel:

de oppervlakte van alle op een bouwperceel gelegen bouwwerken tezamen.

2.8 peil:

a. 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;
b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende maaiveld of het afgewerkte bouwterrein vermeerderd met 0,20 meter.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen

3.1 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.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

a. hoofdgebouwen dienen binnen het aangeduide bouwvlak te worden gebouwd;
b. ter plaatse van het bouwvlak mag ten hoogste één woning worden gebouwd;
c. de voorgevel moet worden gesitueerd in de als zodanig aangeduide 'gevellijn' dan wel op een afstand van niet meer dan 2,5 meter daarachter;
d. de diepte bedraagt maximaal 15 meter;
e. de goothoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding ‘maximale goot- en bouwhoogte’ is aangegeven;
f. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding ‘maximale goot- en bouwhoogte’ is aangegeven;
g. de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrenzen mag aan beide zijden niet minder dan 3 meter bedragen.

3.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij woningen gelden de volgende bepalingen:

a. bijbehorende bouwwerken dienen op een afstand van ten minste 3 meter achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
b. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken, mag niet meer bedragen dan:
    1. 40 m², indien het bouwperceel kleiner 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;
c. de goothoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk mag niet meer bedragen dan 3,5 meter;
d. de goothoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk mag niet meer bedragen dan de hoogte van de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw;
e. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de bouwhoogte van de woning;
f. de afstand van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk tot de woning mag niet minder bedragen dan 3 meter;
g. in afwijking van het bepaalde onder b, mag op de gronden behorende tot de voortuin per woning één aangebouwd bijbehorend bouwwerk, 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 meter;
    3. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 4 meter.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw 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 kinderspeelwerktuigen niet meer dan 3 m mag bedragen;
   4. de bouwhoogte van verlichtingsarmaturen, antennes en vlaggenmasten niet meer dan 5 meter mag bedragen.
b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, vóór de voorgevellijn van het hoofdgebouw mag niet meer dan 1 meter bedragen, met dien verstande dat:
   1. de bouwhoogte van pergola's niet meer dan 2,5 meter mag bedragen;
   2. de bouwhoogte van verlichtingsarmaturen, antennes en vlaggenmasten niet meer dan 5 meter mag bedragen.

3.2.4 Afwijking van de bouwregels

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

a. van het bepaalde in lid 3.2.2 onder b voor het vergroten van de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken tot maximaal:
   1. 55 m², indien het bouwperceel kleiner is van 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.
b. van het bepaalde in lid 3.2.2 onder c voor een goothoogte tot maximaal 5 meter, 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.
c. van het bepaalde in lid 3.2.2 onder f voor een afstand van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk tot het hoofdgebouw tot minder dan 3 meter, met dien verstande dat de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en gebouwen niet onevenredig worden aangetast.

3.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing:

a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
b. met het oog op bezonning van erf en tuin en voldoende lichtinval in de woning ten opzichte van (bebouwing op) aangrenzende gronden;
c. ter waarborging van sociale, brand- en verkeersveiligheid;
d. voor een verantwoorde stedenbouwkundige inpassing in de omgeving en ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Aan-huis-verbonden beroep

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.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 4 Antidubbeltelregel

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

Artikel 5 Algemene gebruiksregels

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

1. Het gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksinrichting en/of escortbedrijf, raamprostitutie en straatprostitutie.
2. Het gebruik van bijbehorende bouwwerken bij een woning als zelfstandige woningen en als afhankelijke woonruimte.

Artikel 6 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken:

a. van de in deze regels gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
b. van 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. van deze regels en toestaan dat het bouwvlak in geringe mate wordt overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
d. van deze regels ten behoeve van de overschrijding van de voorgevellijn van het hoofdgebouw voor de bouw van een luifel aan de voorgevel van een hoofdgebouw, geen woning zijnde, met dien verstande dat:
    1. de overschrijding van de voorgevellijn van het hoofdgebouw niet meer mag bedragen dan 2 meter;
    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. van 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 meter mag bedragen.
f. van 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 meter;
    2. ten behoeve van waarschuwings- en/of communicatiemasten tot niet meer dan 50 meter;
    3. ten behoeve van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot niet meer dan 10 meter;
g. van 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.

Artikel 7 Algemene procedureregels

7.1 Procedure nadere eisen

Op de voorbereiding van een besluit tot het stellen van een nadere eis ex artikel 3.6, lid 1 sub d, van de Wet ruimtelijke ordening, is de volgende procedure van toepassing:

a. een ontwerp van een besluit tot het stellen van een nadere eis ligt, met de daarop betrekking hebbende stukken, gedurende ten minste twee weken voor belanghebbenden ter inzage ter gemeentesecretarie;
b. het bevoegd gezag geeft voorafgaand aan deze terinzagelegging, kennis van het ontwerpbesluit en de terinzagelegging ervan in een of meer dag-, nieuws-, of huis-aan-huisbladen die in de gemeente verspreid worden;
c. in deze kennisgeving wordt vermeld dat belanghebbenden gedurende de termijn van terinzagelegging schriftelijk en / of mondeling zienswijzen omtrent het ontwerpbesluit kunnen indienen bij burgemeester en wethouders;
d. de overeenkomstig het vorige lid ingediende zienswijzen worden betrokken bij het besluit omtrent de voorgenomen nadere eis.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 8 Overgangsrecht

8.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

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

8.2 Afwijking

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning eenmalig afwijken van lid 8.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 8.1 met maximaal 10%.

8.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Lid 8.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

8.4 Overgangsrecht gebruik

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

8.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 8.4, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

8.6 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 8.4, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

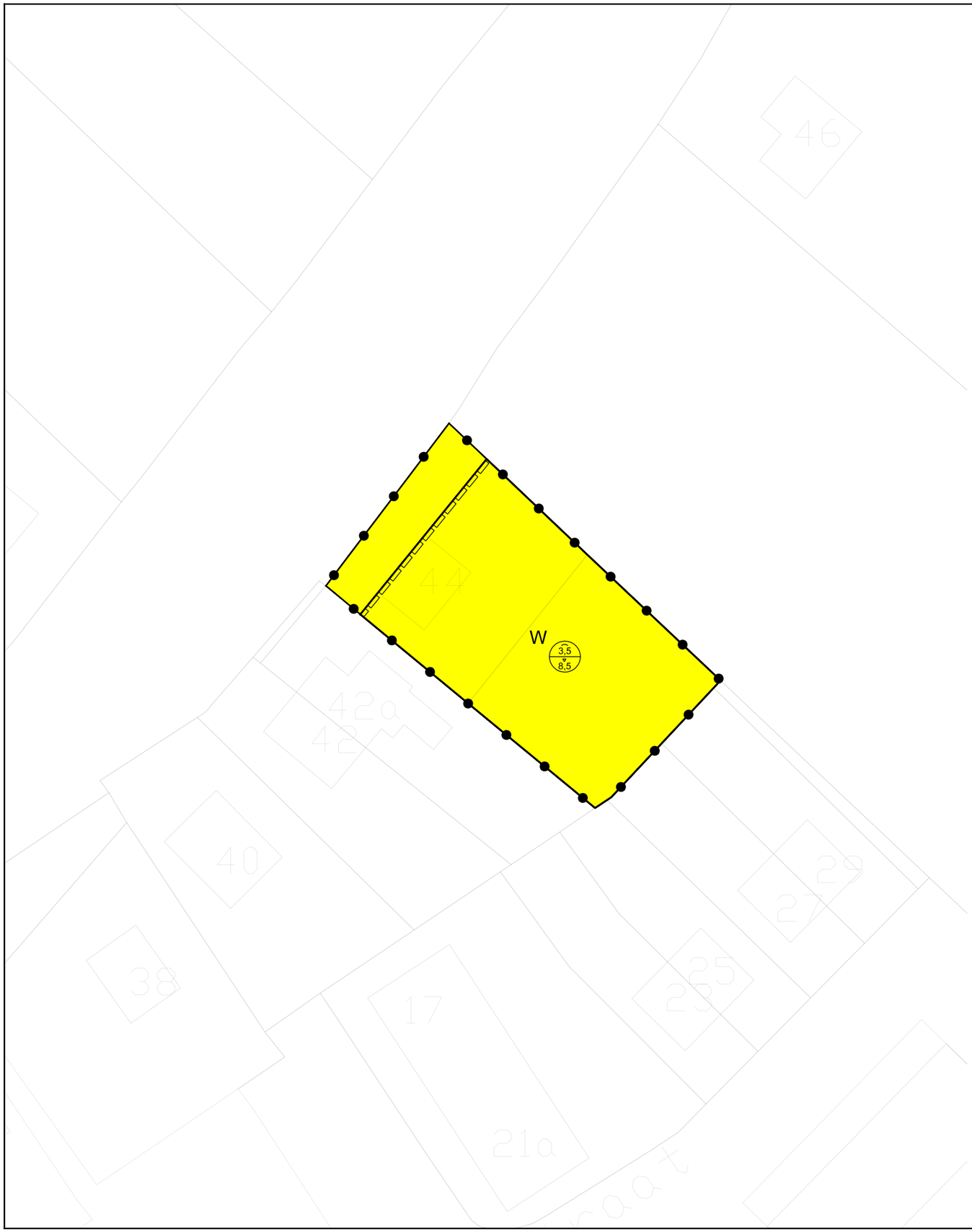
8.7 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Lid 8.4 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 9 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Zandweg 44 Waardenburg.



Plangebied

Bestemmingsplan Zandweg 44

Bestemming

W — Wonen

Aanduidingen
(bouwvlak)

bouwvlak

(maatvoering)

a / b — maximale goot- en bouwhoogte (m)

(figuur)

gevellijn

Verklaring
(ondergrond)

4 — kadastrale kaart

project	Bestemmingsplan Zandweg 44						
onderdeel	Verbeelding						
opdracht	Gemeente Neerijnen						
	getekend	gecontroleerd	gezien	project nr.	01712.057	versie ...	blad 1 van 1
naam/par	M.v.B.	...	...	schaal	1:500	status/uitgave	tek.nr.
datum	10-02-2012	...	...	formaat	A3	ontwerp	NL.IMRO.0304.BPwaazandweg44-1202

Aveco de Bondt
ingenieursbedrijf
Reggesingel 2
Postbus 202
7460 AE Rijssen
T +31 (0)548 51 52 00
F +31 (0)548 51 85 65
E rijssen@avecodebondt.nl