

BESTEMMINGSPLAN
1E PARTIËLE HERZIENING VALBURG ZUID

concept

ruimte voor ideeën

ruimtelijke denkers

WISSING

1e Partiële herziening Valburg Zuid

Inhoudsopgave

Regels **3**

Hoofdstuk 1 Inleidende regels **5**
Artikel 1 Begrippen 5
Artikel 2 Wijze van meten 11

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels **13**
Artikel 3 Wonen - 2 13
Artikel 4 Leiding - Hoogspanningsverbinding 15
Artikel 5 Waarde - Archeologie 16

Hoofdstuk 3 Algemene regels **19**
Artikel 6 Anti-dubbeltelregel 19
Artikel 7 Algemene bouwregels 20
Artikel 8 Algemene gebruiksregels 21
Artikel 9 Algemene aanduidingsregels 22
Artikel 10 Algemene afwijkingsregels 23
Artikel 11 Algemene wijzigingsregels 24
Artikel 12 Algemene procedureregels 25

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels **27**
Artikel 13 Overgangsrecht 27
Artikel 14 Slotregel 28

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan 1e Partiële herziening Valburg Zuid met identificatienummer NL.IMRO.1734.XX01-CO01 van de gemeente Overbetuwe;

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.3 bestemmingsplan Valburg Zuid

het bestemmingsplan Valburg Zuid met identificatienummer NL.IMRO.1734.0277VALBvlburgzuid-VSG1 van de gemeente Overbetuwe;

1.4 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;

1.5 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 aanbouw - en uitbouw

een aan een hoofdgebouw gebouwde ruimte, die daaraan ruimtelijk (door zijn constructie of afmetingen) ondergeschikt is, waarbij een aanbouw een zelfstandige ruimte is en een uitbouw een uitbreiding van een reeds bestaande ruimte van het hoofdgebouw is;

1.7 aan-huis-gebonden beroep- of bedrijfsactiviteit

een beroeps- of bedrijfsactiviteit, waarbij de activiteiten niet specifiek publieksgericht zijn, en dat op kleine schaal in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende activiteit een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie ter plaatse;

1.8 afhankelijke woonruimte

een bijgebouw bij een woning waarin mantelzorg gehuisvest is;

1.9 ambulante detailhandel:

het te koop aanbieden, verkopen of afleveren van goederen, dan wel het aanbieden van diensten, op een openbare en in de open lucht gelegen locatie, al dan niet gebruikmakend van fysieke middelen, zoals een kraam, een wagen of een tafel;

1.10 archeologisch deskundige

de regionaal (beleids)archeoloog of een andere door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg;

1.11 archeologisch onderzoek

onderzoek (bureauonderzoek en/of boren en/of geofysisch onderzoek en/of graven en/of begeleiden) verricht door een dienst, bedrijf of instelling beschikkend over een door een erkende certificerende instelling afgegeven certificaat voor opgraven en werkend conform de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA) dan wel, na vaststelling ervan door de Minister van OCW, de normen zoals opgesteld door het Centraal College van Deskundigen Archeologie (CCvD);

1.12 archeologische verwachting

een (toegekende) hoge, middelmatige of lage archeologische verwachting in verband met de kennis en de wetenschap van de in dat gebied te verwachten overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten uit het verleden;

1.13 bebouwing

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

1.14 bedrijf

een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, alsook ondergeschikte detailhandel ten dienste van het bedrijf. Aan huis gebonden beroeps- en zijn daaronder niet begrepen;

1.15 bedrijfswoning

Een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is.

1.16 begane grond

de bouwlaag van een gebouw, welke rechtstreeks ontsloten wordt vanaf het straatniveau;

1.17 bestaand

a. bij gebruik: het gebruik dat op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaat, tenzij in de regels anders is bepaald;
b. bij bouwwerken: een bouwwerk dat op het moment van ter inzage legging van het ontwerp van het plan bestaat of wordt gebouwd, dan wel nadien kan worden gebouwd krachtens een daartoe verleende omgevingsvergunning voor het bouwen, waarvoor de aanvraag voor het tijdstip van terinzagelegging is ingediend, tenzij in de regels anders is bepaald;

1.18 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.19 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.20 bijgebouw

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

1.21 blinde gevel

gevel zonder raam- of deuropening;

1.22 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;

1.23 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.24 bouwlaag

een gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke bouwhoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van een kelder en de ruimte(n) in de kap;

1.25 bouwperceel

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

1.26 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel;

1.27 bouwvlak

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

1.28 bouwwerk, geen gebouw en geen overkapping zijnde

elk bouwwerk, geen gebouw en geen overkapping zijnde;

1.29 bouwwerk

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

1.30 bouwwijze

de wijze van bouwen van een hoofdgebouw, te weten rijwoning, vrijstaande of dubbele woning, waarbij:

a. onder een rijwoning wordt verstaan een woning, die deel uitmaakt van een blok van meer dan twee woningen en/of andere functies, waarvan het hoofdgebouw aan het op het aangrenzende bouwperceel gelegen hoofdgebouw is gebouwd;
b. onder een vrijstaande woning wordt verstaan een woning, waarvan het hoofdgebouw niet aan een op een aangrenzend bouwperceel gelegen gebouw is aangebouwd;
c. onder een dubbele woning wordt verstaan een woning, waarvan het hoofdgebouw deel uitmaakt van een blok van maximaal twee direct aaneengebouwde hoofdgebouwen (twee-onder-één-kap);

1.31 carport

een overdekte stallingsruimte die dient als stallingsplaats voor een motorvoertuig, die geen eigen wanden of deuren heeft en waarvan de begrenzing wordt gevormd door gebouwen en/of ondersteuningen van het dak;

1.32 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit; horeca-activiteiten en detailhandel in volumineuze goederen zijn hieronder niet begrepen;

1.33 dienstverlening

dienstverlening door een bedrijf met uitsluitend of in hoofdzaak een verzorgende taak met een publieksgerichte functie zoals kapsalon, schoonheidssalon, autorijschool, uitzendbureau, reisbureau, bank, makelaarskantoor, fotoatelier (inclusief ontwikkelen), cateringbedrijf en naar aard en uitstraling overeenkomstige bedrijven;

1.34 erf

het gedeelte van een bouwperceel gelegen buiten het, binnen het bouwperceel gelegen, bouwvlak;

1.35 erker

een ruimte als uitbreiding van een ruimte of ander vertrek in een gebouw, die buiten de gevel uitsteekt en in open verbinding staat met het bedoelde vertrek, waarbij de buitenzijde wordt begrensd door kozijnen;

1.36 evenement

een georganiseerde gebeurtenis, (openlucht-)manifestatie, (thema-)dag of week in de vorm van een voor publiek bestemde uitvoering/verrichting van vermaak op het gebied van sport, muziek of op sociaal-cultureel vlak.

1.37 gebouw

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

1.38 geluidgrenswaarden Activiteitenbesluit

bij een melding van een nieuwe inrichting dient op grond van het Activiteitenbesluit een rapport van akoestisch onderzoek uitgevoerd te worden, waaruit blijkt dat op grond van de verrichte geluidsmetingen of geluidsberekeningen aan de geluidgrenswaarden van het Activiteitenbesluit voldoen (artikel 1.11 lid 7 Activiteitenbesluit);

1.39 gevellijn

op de verbeelding aangegeven lijn die strak langs de gevel van een gebouw loopt tot aan de bouwperceelsgrenzen;

1.40 hoofdgebouw

een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt, exclusief aan- en uitbouwen;

1.41 horeca

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

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

1.42 huishouden

een persoon die, of groep personen die gezamenlijk, een huishouding voert;

1.43 kap

een geheel of gedeeltelijke niet horizontale dakconstructie gevormd door tenminste twee schuin hellende dakschilden met een helling van elk ten minste 15º en ten hoogste 75º;

1.44 kelder

een overdekte, met wanden omsloten voor mensen toegankelijke ruimte, beneden of tot ten hoogste 0,50 m boven de kruin van de weg, waaraan het bouwperceel is gelegen; bij bebouwing in geaccidenteerd terrein gelegen beneden peil;

1.45 maatschappelijke voorzieningen

culturele, educatieve, medische, sociale en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsmede sport en daarmee gelijkgestelde voorzieningen, alsook ondergeschikte detailhandel en ondersteunende horeca ten dienste van deze voorzieningen;

1.46 mantelzorg

het bieden van aantoonbare tijdelijke zorg, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband, in een woning of bijbehorend bouwwerk aan eenieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.47 nevenactiviteit

een activiteit ondergeschikt aan de hoofdactiviteit in zowel omvang (m^2), omzet (€) als de effecten op het woon- en leefklimaat;

1.48 nutsvoorziening

voorziening ten behoeve van algemeen nut in de ruime zin zoals: voorzieningen/installaties ten behoeve van gas, water en elektriciteit, signaalverdeling, telecommunicatieverkeer, waterzuivering, waterbeheersing, waterhuishouding, vuil- en afvalverwerking, compostering, wijkverwarming, milieuvoorzieningen e.d.;

1.49 ondergeschikte bouwdelen

bouwdelen van beperkte afmetingen, die buiten het gebouw uitsteken, zoals schoorstenen, windvanen, dakoverstekken, balkons en liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwdelen;

1.50 ondersteunende horeca

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

1.51 overkapping

bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met één dakvlak en met maximaal één gesloten, van de constructie onderdeel uitmakende, wand;

1.52 peil

a. Voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang aan een weg grenst, mits het gebouw op een afstand van niet meer dan 20 m van die weg is gelegen: 35 cm boven de kruin van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
b. Voor overige gebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde: de gemiddelde bouwhoogte van het aansluitend

terrein;

1.53 prostitutie

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

1.54 publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis

een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit, waarvan de activiteiten in hoofdzaak publieksaantrekkend zijn en waarvan de omvang en uitstraling zodanig is, dat de activiteit past binnen de desbetreffende woonomgeving en derhalve in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie kan worden toegestaan;

1.55 seksinrichting

een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte (hieronder wordt mede begrepen een voer- of vaartuig), waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van pornografische aard plaatsvinden; onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een (raam-)prostitutiebedrijf (waaronder begrepen een seksclub), een privéhuis, een erotische massagesalon, een seksbioscoop als dan niet in combinatie met elkaar;

1.56 sportzaal

een ruimte die geschikt is om diverse (zaal)sporten in te beoefenen, eventueel in combinatie met andere sportruimten en de daarbij behorende voorzieningen, waaronder kleedruimten;

1.57 tuin

een stuk grond in particulier eigendom dat ten dienste staat van het woon- of werkgenot;

1.58 verdieping

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

1.59 voorgevel

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan een naar de weg gekeerde gevel, de gevel die op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan kennelijk als zodanig diende te worden aangemerkt;

1.60 woning

een complex van ruimten inclusief aan- en uitbouwen, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

1.61 zijdelingse perceelsgrens

de grens tussen twee percelen, die voor- en achterzijde van een perceel verbindt;

1.62 zaalaccomodatie

Een bedrijf dat als hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van gelegenheid tot het houden van bruiloften, feesten en partijen, alsmede tot het houden van congressen, conferenties en andere vergaderingen en waarbij het verstrekken van voedsel en dranken (daaraan) ondergeschikt is;

1.63 zijerf

de gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn aan de zijkant(en) van dat hoofdgebouw tussen de denkbeeldige lijnen in het verlengde van de voor- en achtergevel;

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand

De kortste afstand, buitenwerks gemeten, van een gevel tot de (achter)perceelsgrens.

2.2 afstand van een bouwwerk tot de perceelsgrens

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

2.3 bebouwingspercentage

Een op de verbeelding of in de regels aangegeven percentage dat de grootte van een gedeelte van een bestemmingsvlak, gedeelte van een bouwvlak of een gedeelte van een erf aangeeft dat ten hoogste mag worden bebouwd;

2.4 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;

2.5 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 met uitzondering van dakkapellen en wolfseinden;

2.6 horizontale diepte van een bouwwerk

De diepte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf de gevel waaraan wordt gebouwd;

2.7 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;

2.8 ondergeschikte bouwdelen

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwonderdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwgrenzen niet meer dan 1,5 meter bedraagt;

2.9 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.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen - 2

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen in de vorm van grondgebonden woningen;
b. beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis;
c. parkeervoorzieningen;
d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

één en ander met bijbehorende voorzieningen, zoals verhardingen, groen en speelvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. hoofdgebouwen worden gebouwd binnen het bouwvlak;
b. de gevel van de hoofdgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - blinde gevel' dient te worden gebouwd als een blinde gevel;
c. de bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste 9,15 m, tenzij op de verbeelding een andere bouwhoogte is aangegeven, dan geldt de op de verbeelding aangegeven bouwhoogte;
d. de goothoogte van de hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste 6,5 m, tenzij op de verbeelding een andere goothoogte is aangegeven, dan geldt de op de verbeelding aangegeven goothoogte;
e. het maximum aantal woningen binnen het plangebied bedraagt voor de bestemming Wonen - 2 tezamen ten hoogste 71.

3.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

a. carports zijn niet toegestaan;
b. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zijn uitsluitend vanaf 1 m achter de voorgevel, of het denkbeeldige verlengde daarvan, op het bouwperceel van de bijbehorende woning toegestaan;
c. in afwijking van het bepaalde in dit lid onder b zijn aan- en uitbouwen tevens toegestaan voor de voorgevel op het bouwperceel van de bijbehorende woning, met dien verstande dat:
    1. de diepte van de aan- en uitbouw ten hoogste 1,5 m bedraagt ten opzichte van de voorgevel;
    2. de (horizontale) diepte van de overblijvende, niet met gebouwen bebouwde gronden minimaal 2,5 m bedraagt;
    3. de breedte van de aan- en uitbouw ten hoogste 60% van de voorgevel bedraagt;
    4. de oppervlakte maximaal 6 m² bedraagt.
d. de gevels van aan- en uitbouwen en bijgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - blinde gevel' dient te worden gebouwd als blinde gevel;
e. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste 3 m;
f. de totale oppervlakte aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen op het zij- en achtererf op het bouwperceel behorende bij de woning bedraagt:
    1. bij een oppervlakte van het bouwperceel van 0 tot 200 m^2 ten hoogste 60 m^2;
    2. bij een oppervlakte van het bouwperceel van 200 tot 500 m^2 ten hoogste 90 m^2;
    3. bij een oppervlakte van het bouwperceel van 500 m^2 of groter, ten hoogste 120 m^2.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevel, of het denkbeeldige verlengde daarvan, bedraagt ten hoogste 1 m;
b. de bouwhoogte van erfafscheidingen elders bedraagt ten hoogste 2 m;

c. de bouwhoogte van palen en masten bedraagt ten hoogste 6 m;
d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

3.2.4 Parkeernorm

Bij de realisatie van nieuwe woningen dient te worden voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein, waarbij moet worden voldaan aan de in Nota parkeernormen gemeente Overbetuwe 2016 opgenomen parkeernorm. Indien na vaststelling van dit bestemmingsplan een nieuwe parkeernota wordt vastgesteld, gelden de nieuwe parkeernormen.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis

Binnen deze bestemming is gebruik van een deel van de woning en/of de bijgebouwen ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. maximaal 50% van het vloeroppervlak van de woning mag worden gebruikt voor het aan-huis-verbonden beroep of de bedrijfsactiviteit;
b. de woning mag hierdoor niet c.q. niet in betekenende mate het karakter van een woning verliezen;
c. degene die de activiteiten in de woning uitvoert, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
d. de activiteit mag geen onevenredige afbreuk doen aan het woonklimaat in de directe omgeving;
e. het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse, waarbij voor de parkeersituatie geldt dat op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid aanwezig dient te zijn, waarbij moet worden voldaan aan de maximale parkeernorm;
f. detailhandel is niet toegestaan, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de aan-huis-verbonden activiteit.

3.3.2 Strijdig gebruik

Onder gebruik in strijd met de bestemming wordt in ieder geval begrepen het gebruik van de gronden en/of opstallen binnen deze bestemming ten behoeve van:

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

3.4 Afwijken van de gebruiksregels

3.4.1 Publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis

Het bevoegd gezag mag middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.3.2 onder b voor het toestaan van een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis, mits:

a. maximaal 50% van het vloeroppervlak van de woning voor de publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit activiteit;
b. degene die de activiteit in de woning, inclusief aan-, uitbouwen en/of bijgebouwen, uitoefent tevens de bewoner van de woning is;
c. de activiteit qua aard en omvang past in de woonomgeving;
d. er geen activiteiten plaatsvinden die vergunningplichtig zijn op grond van de Wet milieubeheer;
e. het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse waarbij voor de parkeersituatie geldt dat op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid aanwezig dient te zijn, waarbij moet worden voldaan aan de parkeernorm als opgenomen in Nota parkeernormen gemeente Overbetuwe 2016;
f. geen detailhandel anders dan de verkoop van lokaal of streekeigen geproduceerde producten plaatsvindt;
g. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
h. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

Artikel 4 Leiding - Hoogspanningsverbinding

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar geldende bestemmingen, mede bestemd voor een hoogspanningsverbinding.

4.2 Bouwregels

Uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' zijn toegestaan met een bouwhoogte van ten hoogste 8 m.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2 en toestaan dat overeenkomstig de andere bestemmingen wordt gebouwd, met dien verstande dat:

a. een afstand van ten minste 30 meter vanaf de hartlijn van de hoogspanningsverbinding wordt gehanteerd;
b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de leiding;
c. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder.

Artikel 5 Waarde - Archeologie

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden van de gronden.

5.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 5.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:
    1. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
    2. het overleggen van een rapport is niet nodig indien de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door een archeologisch deskundige, afdoende is vastgesteld, waarbij het bepaalde onder b van overeenkomstige toepassing is;
    3. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen regels te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige;
c. het bepaalde in dit lid onder b.1 en b.3 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
    1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
    2. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 100 m²;
    3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

5.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

5.3.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, aan te leggen, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere oppervlakte dan 100 m² en dieper dan 30 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
c. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
d. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
e. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
f. het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
g. het bebossen van gronden die op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan niet als bosgrond kunnen worden aangemerkt;
h. het scheuren van grasland over een grotere oppervlakte dan 100 m² en dieper dan 30 cm.

5.3.2 Uitzondering op het aanlegverbod

Het verbod van lid 5.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 5.2 in acht is genomen;
b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 100 m²;
c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
d. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

5.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 5.3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:

a. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden regels te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

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 7 Algemene bouwregels

7.1 Bestaande maten

In die gevallen dat de bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of inhoud van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand zijn gekomen meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of inhoud in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.

7.2 Ondergronds bouwen en -aanleggen

7.2.1 Ondergrondse bouwwerken

a. ondergrondse gebouwen (kelders), daar waar bovengronds gebouwen aanwezig, zijn toegestaan tot maximaal één laag ondergronds
b. ondergrondse gebouwen (kelders) daar waar bovengronds geen gebouwen aanwezig zijn toegestaan tot:
    1. maximaal één laag ondergronds
    2. een oppervlakte van maximaal 25 m².

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

8.1 Parkeren

Nieuwe hoofdgebouwen mogen niet eerder in gebruik worden genomen ten behoeve van de functie(s), die op grond van de desbetreffende bestemming is (of zijn) toegelaten dan nadat:

a. ten behoeve van die hoofdgebouwen voldoende parkeerplaatsen zijn gerealiseerd, zoals opgenomen in de Nota Parkeernormen 2016;
b. rekening wordt gehouden met beleidswijzigingen van de Nota Parkeernormen 2016 gedurende de planperiode.

8.2 Strijdig gebruik

Het is verboden de in Hoofdstuk 2 bedoelde gronden en bouwwerken te gebruiken of laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de aan de grond gegeven bestemming. Onder verboden gebruik als in de regels van dit plan wordt in elk geval verstaan:

a. een gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, met uitzondering van een zodanig voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
b. een gebruik van gronden als stalling- en/of opslagplaats van één of meer aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
c. het bedrijfsmatig gebruiken van de gronden;
d. een gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting dan wel ten behoeve van prostitutie;
e. een gebruik van gronden en bouwwerken voor verblijfsrecreatie, anders dan de regels van de bestemmingen toestaan.

Artikel 9 Algemene aanduidingsregels

9.1 vrijwaringszone - molenbiotoop

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de functie van de molen als werktuig en zijn waarde als landschapsbepalend element, met inachtneming van de volgende regels:

a. ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' mag uitsluitend worden gebouwd, indien de maximale bouwhoogte niet meer bedraagt dan 9,15 m, tenzij op de verbeelding een andere bouwhoogte is aangegeven, dan geldt de op de verbeelding aangegeven bouwhoogte;
b. ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' mag uitsluitend beplanting (planten, heesters, bomen, andere opgaande beplanting) worden aangebracht en in stand worden gehouden, indien de maximale hoogte niet meer bedraagt dan 9,15 m.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

10.1 Maatvoering

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

a. afwijken van maten, uitgezonderd hoogtematen voor hoofdgebouwen, met ten hoogste 10%;
b. overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen ten hoogste 3 m bedragen en het bouwvlak mag met ten hoogste 10 % worden vergroot;

De omgevingsvergunning wordt niet verleend, indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van:

a. overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 3 meter en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.
b. overschrijding van bestemmingsgrenzen en toestaan dat het beloop van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geeft. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 2,5 meter en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.

Artikel 12 Algemene procedureregels

12.1 Afwijken

Bij een afwijking van het bestemmingsplan, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is op de voorbereiding van het besluit de procedure als bedoeld in artikel 3.9 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van toepassing.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

a. Een bouwwerk, dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
   1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan.

b. Het bevoegd gezag kan eenmalig een omgevingsvergunning verlenen van het bepaalde onder a voor het vergroten van de inhoud van het bouwwerk als bedoeld in het bepaalde onder a met maximaal 10%.

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

13.2 Overgangsrecht gebruik

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

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

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

d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik, dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 1e Partiële herziening Valburg Zuid.

