gemeente Overbetuwe

Rapport zienswijzen & ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan

Herziening Valburg

Vastgesteld door de raad op 27 juni 2024
Registratienummer: 2024-025084

Inhoud

1. Inleiding

2. Procedure ontwerpbestemmingsplan

3. Samenvatting zienswijzen en beantwoording
   - 3.1 Algemene onderwerpen
   - 3.2 Individuele zienswijzen

4. Aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan
   - 4.1 Aanpassingen als gevolg van zienswijzen
   - 4.2 Aanpassingen als gevolg van reacties van overlegpartners
   - 4.3 Ambtelijke aanpassingen

5. Conclusies

1. Inleiding
Dit rapport bevat de resultaten van de gevolgde zienswijzenprocedure voor het ontwerpbestemmingsplan ‘Herziening Valburg’. Dit bestemmingsplan voorziet in een juridisch-planologische regeling voor de bestaande toegestane planologische situatie in de kern van Valburg.

2. Procedure ontwerpbestemmingsplan
Op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening lag het ontwerpbestemmingsplan Herziening Valburg zes weken voor zienswijzen ter inzage en was het digitaal te bekijken op de website www.ruimtelijkeplannen.nl. Dit is openbaar bekend gemaakt door het plaatsen van publicaties in ‘Het Gemeentenieuws’ en het Gemeenteblad op woensdag 26 juli 2023. Een ieder was in de gelegenheid om vanaf donderdag 27 juli 2023 tot en met woensdag 6 september 2023 een zienswijze in te dienen.

Daarnaast is de publicatie van het ontwerpbestemmingsplan op grond van art 3.8 lid 1 sub b Wro toegestuurd aan de provincie Gelderland en het Waterschap Rivierenland.

De Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) stelt strenge regels aan het (digitaal) openbaar maken van de NAW-gegevens. Om deze reden worden in dit rapport geen NAW-gegevens vermeld.

Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn negen zienswijzen ingediend.

3. Samenvatting zienswijzen en beantwoording
3.1 Individuele zienswijzen

Zienswijze 1 (2023-049697)
Samenvatting
1.1 Indiener geeft aan dat Kerkstraat 8A, 6675 BR Valburg ingetekend is als ‘Gemengd-1’ in het voorliggende plan. Op basis van de bij de zienswijze gevoegde vergunning geeft de indiener aan dat de verwachting was dat bij deze eerstvolgende actualisatie van het bestemmingsplan de bestemming omgezet zou worden naar een woonbestemming. Indiener verzoekt dit nu te verwerken. Indiener noemt in de zienswijze de datum van de aanvraag op 30 mei 2019. Daarnaast benoemt de indiener het zaaknummer van de vergunning.

Reactie:
1.1 Met de verleende vergunning uit 2019 is het uitbreiden van het appartement in de bestaande bebouwing naar de begane grond toegestaan. Op het moment van het verlenen van de vergunning was op het perceel eveneens reeds een bestaande bedrijfswoning bij het tankstation aanwezig. Deze bedrijfswoning en het tankstation zijn momenteel nog steeds aanwezig en als zodanig in gebruik. Doordat op het perceel ook een tankstation aanwezig is, is ‘Wonen-1’ géén passende bestemming. De functie tankstation en wonen zijn wel toegelaten binnen de bestemming ‘Gemengd-1’, waardoor gekozen is om deze enkelbestemming hier op te nemen. Ten aanzien van de bestemming wordt geen wijziging doorgevoerd in het bestemmingsplan ‘Herziening Valburg’. Ambtshalve is ter plaatse van het perceel wel een wijziging opgenomen. In het geldende bestemmingsplan kent het perceel de bestemming ‘Detailhandel’. Binnen deze bestemming is bij recht een bedrijfswoning toegestaan. Om deze bedrijfswoning te behouden is op de verbeelding de aanduiding ‘bedrijfswoning’ opgenomen.

Zienswijze 2 (2023-050219)
Samenvatting
2.1 Indiener geeft aan dat er een aanvraag is ingediend voor het renoveren van het huis en de activiteit bouwen voor het adres Julianastraat 13 te Valburg. Indiener benoemd dat hierover ambtelijk afstemming is geweest en de omgevingsvergunning buiten behandeling is

gelaten. Indiener geeft aan dat men niet bekend is met de huidige zone bijgebouwen waarbinnen gebouwd zou mogen worden of aanbouwen gerealiseerd kunnen worden. Indiener geeft aan graag van deze zone af te willen wijken zodat er een mooier en rustiger geheel van gemaakt kan worden.
2.2 Indiener wil de bijgebouwen verwijderen en er één schuur voor terug willen plaatsen.
2.3 Indiener wil tevens het aanzicht van de woning verbeteren wat ten goede komt voor de omgeving, dit door een aanbouw aan de linkerzijde te plaatsen. Op dit moment valt er een klein deel, 1 meter volgens indiener, van deze aanbouw buiten het toegestane bouwvlak/zone bijgebouwen. Verzoek is om aan de linkerzijde van het gearceerde gebied 1 meter uit te breiden.
2.4 Aan de achterzijde van het gearceerde gebied wil indiener de zone verlengen met 10 meter of indien mogelijk het vlak in zijn geheel doortrekken tot de erfgrens aan de achterzijde zodat ze daar een schuur kunnen bouwen. Alle bijgebouwen en de schuur aan het huis zullen worden verwijderd. Er is een tekening toegevoegd aan de zienswijze waarop de bestaande zone is ingetekend met de bestaande bijgebouwen ingetekend.

Reactie
2.1 en 2.4 Op het perceel Julianastraat 13 en op een groot deel van de percelen aan de Julianastraat zijn de bestaande bijgebouwen als zodanig aangeduid op de verbeelding. Het verzoek van de indiener – het mogelijk maken van bijgebouwen tot aan het noordelijk gelegen Hoogsepad - is vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt niet wenselijk. Reden hiervoor is dat bijgebouwen op grote afstand tot het hoofdgebouw niet passend wordt geacht omdat daardoor het aanzicht van een compact erf aldaar verdwijnt. Voorts wordt daarmee (mogelijk) afbreuk gedaan aan de landschappelijke kenmerken en de rustieke besloten sfeer van deze donk aan de westkant van het dorp (de 'parel van de Overbetuwe'). Het uitbreiden van het bijgebouwengebied met 10 m aan de achterzijde is in ditzelfde kader niet wenselijk.
Naar aanleiding van deze zienswijze is de bijgebouwenregeling ter plaatse nader bekeken. Het perceel (alsook de overige percelen aan de Julianastraat, Broekstraat en enkele percelen aan de Kerkstraat) kent een afwijkende systematiek ten aanzien van de bijgebouwenregeling ten opzichte van de rest van de kern. In het vast te stellen bestemmingsplan is de bijgebouwenzone ter plaatse uitgebreid, waarmee de mogelijkheden voor bijgebouwen in lijn is gebracht met de woonpercelen in de rest van de kern. Voorts heeft deze zienswijze vanuit het gelijkheidsbeginsel er toe geleid dat de mogelijkheden voor bijgebouwen ter plaatse van de Donk Valburg is uitgebreid. In bijlage 1 van voorliggend Rapport Zienswijzen & Ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan ‘Herziening Valburg’ is uiteengezet voor welke percelen langs de Julianastraat, Broekstraat en een viertal woningen aan de Kerkstraat dit geldt, welke uitgangspunten er ten grondslag liggen aan deze aanpassing en op welke wijze de bijgebouwenzone is gewijzigd.

2.2 Het verwijderen van de aanwezige bijgebouwen en het terugbouwen van één bijgebouw is (onder de voorwaarden opgenomen in de regels) toegestaan binnen de aanduiding ‘bijgebouwen’. Hiervoor dient de indiener mogelijk (indien vergunningsplichtig) een aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen aan te vragen.
2.3 Tijdens het opstellen van voorliggende nota zienswijzen is (in overeenstemming tussen de indiener/eigenaar van de gronden en de gemeente) besloten tot het realiseren van de gewenste uitbouw aan de woning op basis van de regels die gelden voor vergunningsvrij bouwen.

<u>Zienswijze 3 (2023-051051)</u>
Samenvatting
3.1Indiener verzoekt dat op perceel gemeente Valburg, sectie I, nummer 2137 een bijgebouw mogelijk te maken. Perceel is betrokken bij de realisatie van 2 woningen op het aangrenzende perceel Valburg, sectie I, 2106. Indiener is van mening dat een bijgebouw op het onderhavige perceel geen gevolgen kan hebben voor het aanzicht van de wijk. Er is

voldoende ruimte tot aan de watergang. Het aanzicht van de wijk ziet nu toe op de twee woningen aan de Steenspil die hier reeds zijn gerealiseerd. Dit zal door realisatie van een bijgebouw niet veranderen. Bijgevoegd is een afbeelding met gearceerd het perceel waar de indiener het bijgebouw zou willen realiseren.
3.2 Watergang is (ten westen van het perceel) niet ingetekend in het bestemmingsplan.

Reactie
3.1 Op het perceel (gemeente Valburg, sectie I, 2106) is inderdaad met de vaststelling van het bestemmingsplan 'Valburg Zuid' ter plaatse een twee-aan-een woning of een vrijstaande woning toegestaan. De strook grond (gemeente Valburg, sectie I, nummer 2137) waar de indiener een bijgebouw wil realiseren is destijds verkocht aan de eigenaar van het perceel waar de nieuwe woningen komen. Omdat de gronden in eigendom zijn van de indiener is het begrijpelijk dat zij deze grond willen gebruiken als tuin en aldaar een bijgebouw willen realiseren. Deze strook grond heeft echter niet de bestemming 'Wonen-2' maar de bestemming 'Buitenruimte'. Deze bestemming is hier bewust opgenomen. Gronden met de bestemming 'Buitenruimte' hebben in principe een openbaar karakter, waar bijvoorbeeld groen, wegen, parken en parkeerplaatsen zijn toegestaan, maar mag ook gebruikt worden als tuin (zonder bebouwing). De bestemming van dit perceel komt voort uit het bestemmingsplan 'Valburg Zuid' (vastgesteld 4 september 2018), hier had deze strook de bestemming 'Groen' en maakte het onderdeel uit van de groene zone in het stedenbouwkundig plan van deze nieuwe woonwijk. Dit gebied (inclusief de betreffende strook (gemeente Valburg, sectie I, nummer 2137) is daarnaast gedefinieerd als 'landelijke rand' in het bijbehorende beeldkwaliteitsplan 'Valburg Zuid'. De gronden liggen vol in het zicht van de entree van het dorp en de wijk. Vanwege die zichtbaarheid is een goede afscherming van de achterkanten ruimtelijk essentieel. Het realiseren van een bijgebouw in deze groene zone past daar niet bij en zal afbreuk doen aan de gewenste karakteristieken van deze robuuste groene zone. Het bestemmingsplan 'Herziening Valburg' zal dan ook niet worden aangepast naar aanleiding van deze zienswijze.

3.2 Ten zuiden en westen van het perceel is een watergang gerealiseerd. Deze watergang is voornamelijk direct langs de Molenzicht als zodanig bestemd. Voor een gedeelte van de watergang/het open water ten westen van het perceel is gekozen om de bestemming 'Buitenruimte' op te nemen, waar onder andere water(gangen) zijn toegelaten. Dit is in lijn met het onderliggende bestemmingsplan 'Valburg Zuid' waarin voor deze gronden de bestemming 'Groen' is opgenomen. Voor deze bestemming 'Buitenruimte' is bewust gekozen om flexibiliteit te behouden bij de inrichting van de openbare ruimte. Wanneer er in de toekomst hier ter plaatse behoefte ontstaat voor bijvoorbeeld meer groen in plaats van water is dit mogelijk zonder een uitgebreide procedure te hoeven doorlopen. Hierdoor is het mogelijk binnen een korter tijdsbestek te kunnen reageren op een veranderende behoefte in deze buurt.

<u>Zienswijze 4 (2023-051484)</u>
Samenvatting
4.1Indiener stelt dat de woning aan de Bakkerstraat 10 al meer dan 40 jaar in behoefte naar huisvesting voorziet voor starters of alleenstaanden in de vorm van een betaalbare huurwoning. Hiervoor, voor 1980, heeft het gebouw dienst gedaan als kruisgebouw voor Valburg, stelt indiener. Overdracht van het kruisgebouw voor wonen, stelt indiener, was in eerste instantie op verzoek van gemeentebestuur. In het voorliggende ontwerpbestemmingsplan maakt Bakkerstraat 10 onderdeel uit van de tuin behorend bij Bakkerstraat 8. Volgens de indiener is dit niet correct. Er wordt gesteld dat Bakkerstraat 10 al langer bestaat als erf dan Bakkerstraat 8 (er is een foto bijgevoegd ter ondersteuning). Resumerend geeft de indiener aan dat Bakkerstraat 10 al meer dan 60 jaar als een zelfstandig erf functioneert en een eigen adres heeft.

Verzoek is om Bakkerstraat 10 te bestemmen naar wonen met een eigen bouwvlak/perceel, wat volgens indiener de feitelijke situatie betreft. Bij wijziging naar wonen is het de intentie om wederom te investeren in de woning door deze te verduurzamen en levensloopbestendig te maken. Indiener wil graag historie toe lichten indien gewenst wordt aangegeven.

Reactie
4.1 In het vigerende bestemmingsplan is ter plaatse van het gebouw op Bakkerstraat 10 de aanduiding ‘persoonsgebonden overgangsrecht’ (pgo) opgenomen. Daarmee geldt het volgende: “deze woning is in strijd met het bestemmingsplan in gebruik genomen als woning. Dit gebruik mag worden voortgezet door diegene de woning gebruikt als woning ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerp van dit bestemmingsplan. Zodra het gebruik als woning door de bestaande gebruiker wordt beëindigd vervalt het recht op gebruik van dit gebouw als woning”. Nu constateren wij dat er sinds juni 2011 verschillende personen ingeschreven hebben gestaan op het adres en er geen sprake meer is van bewoning door de personen waarvoor dit overgangsrecht gold.

Naar aanleiding van de zienswijze is de situatie ter plaatse opnieuw bekeken. Gezien vanuit milieu- en omgevingsaspecten wordt de aanstelling van Bakkerstraat 10 als zelfstandige woning passend geacht. Daarnaast is de locatie als volgt geanalyseerd ten aanzien van de ruimtelijke aanvaardbaarheid van de omvorming:
De Kerkstraat is een hoofdstraat van Valburg, de historische doorgaande route. De Bakkerstraat is een ondergeschikte straat die noordelijk van en parallel aan de Kerkstraat loopt. Ter hoogte van Bakkerstraat 8, voor de ingang van de begraafplaats, knikt de straat in een rechte hoek naar het zuiden, om daar als een steeg op de Kerkstraat uit te komen. Vanaf 1966 is het gebouw aan de Bakkerstraat 10 op de kaart zichtbaar. De woningen binnen de knik, Bakkerstraat 6 en 8 dateren van begin jaren ’80. Vanaf dat moment verdwijnt het noord-zuid gerichte deel van de Bakkerstraat van de topografische kaart (Bron: Topotijdreis). Bakkerstraat 10 ligt aan het deel van de Bakkerstraat dat nu een steeg vormt. Het perceel is niet bereikbaar voor autoverkeer. Het gebouw is gering van omvang en heeft één bouwlaag met een zadeldak. Het kleine pand past in de kleinschaligheid van de historische dorpskern en ligt met de topgevel gericht naar de Bakkerstraat. Zowel de Kerkstraat als het zuidelijke deel van de Bakkerstraat worden in de Welstandsnota tot historische invalswegen gerekend, met een hoog welstandsniveau. Op het eerste gezicht lijkt een woning op deze plek in de ‘tweede lijn’ van de Kerkstraat te liggen. In dat geval zou het toevoegen van een woonbestemming niet wenselijk zijn, omdat dit de helderheid van de lintstructuur van het dorp niet ten goede komt. Hier is echter iets anders aan de hand. Het gaat hier om een uitzonderlijke, historisch gegroeide situatie, die de organische dorpsstructuur van Valburg anekdotisch illustreert. Om recht te doen aan deze bijzondere historische situatie is het passend om dit pand positief te bestemmen als zelfstandige woning en van een bouwvlak te voorzien. Vanwege de geringe omvang van het perceel, de nabijheid van belendende percelen en de beperkte bereikbaarheid is het niet passend om op enig moment de woning te splitsen of te vergroten.

Geconcludeerd wordt dat de woning aan de Bakkerstraat 10 op het perceel kan blijven behouden als zodanig en in gebruik mag zijn als een zelfstandige woning. Hiertoe wordt de woning voorzien van een bouwvlak.

<u>Zienswijze 5 (2023-051507)</u>
Samenvatting
5.1 Indiener geeft aan dat op Reethsestraat 22 Valburg twee kadastrale percelen gekoppeld zijn. Op perceel 880, grenzend aan straat ’t Meulland, ontbreekt een bebouwingsgrens voor te bouwen oppervlakten (bijvoorbeeld bijgebouwen). Indiener licht graag een en ander mondeling toe geeft deze aan.

Reactie
5.1 Gezien de omschrijving van de plaatselijke situatie gaan wij ervan dat indiener het perceel met nummer 860 bedoeld. Dit kadastrale perceel is namelijk gelegen tussen Reethsestraat 22 en 't Meulland. De bestemming van dit perceel in het voorgaande bestemmingsplan betreft 'Groen-Dorpsgroen'. Deze bestemming is destijds toegekend aan percelen veelal in privé eigendom waarvan de openheid behouden diende te blijven. In het bestemmingsplan 'Herziening Valburg' keert deze specifieke bestemming niet terug. In voorliggend geval is aan dit perceel een woonbestemming toegekend. Er is daarbij weloverwogen voor gekozen om geen zone bijgebouwen op dit gedeelte van het perceel op te nemen om de openheid te behouden. Deze keuze blijft gehandhaafd in het vast te stellen bestemmingsplan.

Zienswijze 6 (D2023-09-001830)
Samenvatting
6.1 Indiener dient de zienswijze in namens TenneT B.V.
Binnen de grenzen van het voorliggende plan bevindt zich de bovengrondse 150 kV-hoogspanningsverbinding Nijmegen-Dodewaard die in eigendom en beheer is van TenneT. TenneT streeft naar een juiste planologische borging te krijgen en te behouden. In die hoedanigheid wordt het navolgende opgemerkt en verzocht.
6.2 TenneT is van mening dat in het bestemmingsplan onvoldoende rekening is gehouden met de bescherming van de belangen van de hoogspanningsverbinding. Artikel 13 Leiding-Hoogspanningsverbinding biedt niet de juiste bescherming, daarom verzoekt TenneT de regels die zij in de bijlage 1 bij de zienswijze hebben gevoegd over te nemen.
6.3 De belemmerde strook in het voorliggende bestemmingsplan voor de hoogspanningsverbinding bedraagt circa 50 meter vanuit het hart van de verbinding. Echter, de bijbehorende belemmerde strook is 22,5 meter ter weerszijden van het hart van de verbinding. TenneT verzoekt dit aan te passen.
6.5 TenneT verzoekt om vooroverleg in een vroegtijdig stadium te integreren in het werkproces.
6.6 TenneT informeert over de staalkaart die zij in samenwerking met Netbeheer Nederland hebben opgesteld. In het kader van het Omgevingsplan is dit een voorbeeldregeling. TenneT nodigt de gemeente Overbetuwe uit om deze staalkaart te gebruiken en geeft aan graag mee te denken hoe Overbetuwe dit in haar Omgevingsplan kan opnemen.

Reactie
6.1 Dit onderdeel geeft uitleg, maar vraagt niet om een aanpassing van het bestemmingsplan. Het wordt ter kennisgeving aangenomen.
6.2 Het doel van het opnemen van deze dubbelbestemming is expliciet een juiste bescherming van de aanwezige hoogspanningsverbinding. Daarin zit geen verschil tussen gemeente en Tennet. Eén van de doelen van het bestemmingsplan is echter een zo helder en zo eenvoudig mogelijk leesbaar bestemmingsplan. Vanuit die doelstelling zijn bijvoorbeeld de afwijkingsmogelijkheden direct aan de gebruiks- of bouwmogelijkheden gekoppeld. Vanuit deze doelstelling wordt de voorbeeld regel niet tekstueel één op één overgenomen. Hoewel op grond van artikel 13.2 bouwwerken ten dienste van de leiding zijn toegestaan, zal in lid 13.1 onder sub a opgenomen worden dat de masten en veiligheidsvoorzieningen onderdeel zijn van de hoogspanningsverbinding. Aan lid 13.2 onder sub b zal als voorwaarde toegevoegd worden dat gebruikt gemaakt moet worden van de bestaande fundering. Tenslotte zal artikel 13.3 aangevuld worden met de ontbrekende werken of werkzaamheden.
Afwijken ten behoeve van bouwen en het uitvoeren en een werk of werkzaamheden kan slechts nadat schriftelijk advies is gegeven door de leidingbeheerder. In de meegeleverde voorbeeldregeling is opgenomen dat het om een positief advies moet gaan. Dat ligt wel in de lijn van de verwachting. De bevoegdheid voor het verlenen van de afwijking of de vergunning ligt echter bij het college van B&W. Om de juiste beslissing te nemen, wint het college bij diverse afwijkingen/vergunningen advies in. In dit geval bij de beheerder van de leiding.

Omdat het om een objectief besluit moet gaan, is het aan het college om deze beslissing te nemen. Bij het toevoegen van een positief van de leidingbeheerder zou in dit geval de beheerder van de leiding de beslissingsbevoegdheid hebben.
6.3 De dubbelbestemming voor de hoogspanningsverbinding (Artikel 13 Leiding – Hoogspanningsverbinding) is per abuis te breed ingetekend op de verbeelding en wordt aangepast in het vast te stellen bestemmingsplan ‘Herziening Valburg’.
6.4 Dit wordt ter kennisgeving aangenomen, maar uiteraard maken we graag van deze uitnodiging gebruik.
6.5 Dit wordt ter kennisgeving aangenomen.

Zienswijze 7 (D2023-09-002066)

Samenvatting

7.1 Indiener geeft aan dat in de vigerende beheersverordening Valburg (vastgesteld 4 december 2017) de locatie Kerkstraat 4 te Valburg de bestemming ‘Detailhandel’ kent. De begane grond is hierin bestemd voor detailhandel en bedrijfswoning, de verdieping is bestemd voor wonen. Er geldt een wijzigingsbevoegdheid om de bestemming 'Detailhandel’ (onder voorwaarden) om te zetten naar ‘Wonen’. De wijzigingsbevoegdheid is ook in het gepubliceerde ontwerpbestemmingsplan opgenomen, stelt indiener. Hierin is aangegeven dat in de bestemming ‘Gemengd-1’ alleen gewoond mag worden in een bedrijfswoning bij de aanduiding bedrijfswoning. Echter, de aanduiding ‘bedrijfswoning’ is niet opgenomen.
7.2 Op 16 september 2021 is door de gemeente Overbetuwe een vergunning verleend voor Bouwen en afwijken bestemmingsplan (HOV-21-1699). Hierin is ingestemd met een afwijking van het bouwvlak en de maximaal toegestane goot- en bouwhoogte. Onduidelijk is of hiermee ook is bedoeld om de bedrijfswoning ook als burgerwoning te bestemmen, geeft indiener aan.
7.3 Indiener geeft aan dat in de afgelopen jaren al initiatief ondernomen is om de locatie te herbestemmen naar wonen. Een plan dat is ingediend voor sloop-nieuwbouw bleek niet haalbaar met de eisen uit de Woondeal 2.0, stelt indiener. Op 22 augustus 2023 is een schetsvoorstel ingediend om het bestaande gebouw te transformeren naar wonen.
7.4 Indiener geeft aan dat ten behoeve van verdere ontwikkeling van de locatie de huidige bouwrechten en regels graag behouden dienen te worden. Het zou ook een mogelijkheid zijn om de wijzigingsbevoegdheid om detailhandel om te zetten naar wonen breder te formuleren dan alleen het herbestemmen van de bedrijfswoning en het maximum van één woning per bouwvlak, geeft indiener aan. Verzocht wordt om afstemming om de bestemming detailhandel af te bouwen.

Reactie

7.1 De indiener heeft juist geconstateerd dat in het vigerende bestemmingsplan (beheersverordening ‘Overbetuwe, Randwijk, Slijk-Ewijk en Valburg’) op het perceel de bestemming ‘Detailhandel’ ligt waar bij recht een bedrijfswoning is toegestaan. In het ontwerpbestemmingsplan ‘Herziening Valburg’ is deze regeling niet juist overgenomen, ter plaatse had de aanduiding ‘bedrijfswoning’ opgenomen moeten worden. Dit wordt in het bestemmingsplan ‘Herziening Valburg’ hersteld. Naar aanleiding van deze zienswijze is dit eveneens gecorrigeerd voor de bedrijfspercelen aan de Reethsestraat 16, Tielsestraat 33a, 35, 55 en Kerkstraat en 8A.
7.2 Er is een vergunning verleend voor het afwijken van het bestemmingsplan voor het aanpassen van het bouwvlak en de goot- en bouwhoogte. Met het verlenen van een vergunning voor het bouwen wordt niet de bestemming gewijzigd naar ‘Wonen’.
7.3 Het ingediende initiatief is inderdaad ambtelijk bekeken. Er is een advies uitgebracht waaruit blijkt dat het niet ondenkbaar is dat op dit perceel woningen worden gerealiseerd. In dit advies staat echter ook dat diverse milieu- en omgevingsaspecten hier niet op voorhand als passend worden geacht en dat die nader onderzocht dienen te worden. Dit is ook als zodanig opgenomen in het gegeven advies. Dit betreft bijvoorbeeld bodem en geluid. Deze onderzoeken zijn (nog) niet uitgevoerd door initiatiefnemer en indiener van de zienswijze. De ruimtelijke aanvaardbaarheid van het verzoek kan daarmee niet vastgesteld worden. Het nu

al opnemen van een mogelijkheid voor de bouw van een woning is daarmee te prematuur. Indiener van deze zienswijze kan de ingezette ruimtelijke procedure voortzetten via het omgevingsloket. Dit is tevens met de indiener gedeeld. In die procedure zal het initiatief nader worden bekeken. Naar aanleiding van deze inspraakreactie wordt het bestemmingsplan 'Herziening Valburg' niet aangepast.
7.4 Zoals in 7.3 is aangegeven staat het de indiener vrij om een initiatief in te brengen bij het omgevingsloket, waarna dit initiatief in behandeling zal worden genomen.

Zienswijze 8 (D2023-09-002155)

Samenvatting

8.1 Indiener dient in namens Straal- en spuitbedrijf Gebr. Van Ginkel B.V. gelegen aan de Tielsestraat 9D. De locatie is maar voor een beperkt gedeelte opgenomen stelt indiener. Het bedrijf is reeds sinds de jaren 90 gevestigd op de locatie. De indiener heeft beeldmateriaal van 11 maart 1995 bijgevoegd. Door de gemeente Valburg is op 17 oktober 1995 een Wet milieubeheer vergunning verleend voor de locatie. Verzoek is om de bestemming overeenkomstig de feitelijke werkelijkheid op te nemen in het bestemmingsplan.

Reactie

8.1 De bestemming en bijbehorende rechten zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan zijn overgenomen in het ontwerpbestemmingsplan 'Herziening Valburg'. Het achterste deel van de gronden waarop de bedrijfsvoering plaatsvindt en bouwwerken staan vindt plaats binnen de bestemming 'Agrarisch' (zowel in het oude als het ontwerpbestemmingsplan), wat niet is toegestaan. Indiener geeft aan dat voor zijn bedrijf een milieuvergunning is verleend. Het is echter niet zo dat voor alle bouwwerken op het perceel een bouwvergunning is verleend.
De afwijzing van het vergroten van het bouwvlak en de bedrijfsbestemming door de gemeenteraad heeft zijn oorsprong ten tijde van de vaststelling van het geldende bestemmingplan Valburg (opgenomen in de beheersverordening) uit 2008. Indiener heeft destijds een zienswijze ingediend met het verzoek de bedrijfsbestemming en bijbehorend bouwvlak te vergroten opdat alle (illegaal gebouwde) bebouwing daar binnen zou vallen. De gemeenteraad heeft geoordeeld dat dit verzoek (legalisatie) niet op deze wijze afdwingbaar is en er zal worden gehandhaafd. Voorts heeft de Afdeling in de beroepsfase een gelijk oordeel geveld, te weten dat deze illegale bouwwerken met behulp van een bouwvlak opnemen op de verbeelding bij gelegenheid van de vaststelling van het bestemmingsplan niet gerechtvaardigd was. De Afdeling was daarnaast van mening dat de indiener eveneens niet het recht of de gerechtvaardigde verwachting hiervoor kon ontlenen op basis van de vergunde activiteiten. Resumerend heeft de Afdeling het beroep ongegrond verklaard.
Recent is nogmaals bekeken of een vergroting van de bedrijfsbestemming op de beoogde locatie wenselijk is. De huidige bedrijfsbestemming wordt als acceptabel beschouwd. De omliggende landschapswaarden én het naastgelegen woongebied maken dat de vergroting niet op voorhand passend is (de haalbaarheid ten aanzien van de milieu- en omgevingsaspecten is niet aangetoond) en weinig toekomstbestendig. Voorgesteld is om een transformatie (op langere termijn) te onderzoeken.

Het is niet toegestaan om (illegaal gebouwde) bebouwing twee keer achtereenvolgens onder het overgangsrecht in een bestemmingsplan op te nemen. Hierom worden de gronden ter plaatse van de bestemming 'Gemengd-1' (onder andere behorend bij de Tielsestraat 9D) en de gronden met de bestemming 'Agrarisch' ten zuiden hiervan niet opgenomen binnen de plangrens van het bestemmingsplan 'Herziening Valburg'. Naar aanleiding van deze inspraakreactie wordt het bestemmingsplan 'Herziening Valburg' daarmee aangepast. Ter plaatse van deze gronden blijft daardoor de beheersverordening 'Overbetuwe, Randwijk, Slijk-Ewijk en Valburg' uit 2017 van kracht. Daarmee is er niets veranderd voor de eigenaar van het bedrijf.

Zienswijze 9 (2023-09-002169)

Samenvatting

9.1 Indiener geeft aan dat op Tielsestraat 62 momenteel een kantoor gevestigd is met de bestemming ‘Dienstverlening’. Indiener wil dit wijzigen naar de bestemming ‘wonen’. Indiener verzoekt om dit mee te nemen in dit plan.
9.2 Alvorens de zienswijze is er veelvuldig contact geweest met de gemeente, geeft indiener aan. Op 5 juni 2023 is een conceptaanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend. De gemeente heeft op 21 juni 2023 hier een reactie op gestuurd (kenmerk D2023-00009549). In deze brief is negatief advies gegeven omdat de aanvraag in strijd is met het geldende bestemmingsplan. Om af te wijken van het bestemmingsplan dient een procedure van herziening van het bestemmingsplan opgestart te worden.
9.3. Indiener heeft contact opgenomen met secretaris regiekamer om start procedure te bespreken. Indiener stelt dat de secretaris regiekamer gewezen heeft op mogelijkheden tot het indienen van een zienswijze op voorliggend plan. De zienswijze moet minimaal voorzien zijn van een akoestisch onderzoek verkeerslawaai om aan te tonen dat er bij de nieuwe woning een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden, is aangegeven.

Reactie

9.1 t/m 9.3 Het omzetten van het perceel aan de Tielsestraat 62 naar een woning acht de gemeente voorstelbaar. Op het perceel is in de praktijk reeds een (bedrijfs)woning aanwezig waarmee het realiseren van een bouwplan niet aan de orde is. Gezien op het perceel reeds een bedrijfswoning aanwezig is (een bedrijfswoning geniet hetzelfde beschermingsniveau als een burgerwoning ten aanzien van de omgeving) wordt de ruimtelijke aanvaardbaarheid als passend beschouwd. Dit is tevens aangetoond in het uitgevoerde akoestisch onderzoek wegverkeerlawaai. Geconcludeerd wordt dat het toestaan van een woning aldaar mogelijk is. Naar aanleiding van deze inspraakreactie wordt het bestemmingsplan ‘Herziening Valburg’ aangepast.

4. Aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan

4.1 Aanpassingen als gevolg van zienswijzen

- In navolging op de zienswijze betreffende Julianastraat 13 te Valburg wordt ter plaatse van de woonpercelen aan de Donk Valburg (diverse percelen aan de Julianastraat, Kerkstraat de Broekstraat) een bijgebouwenzone opgenomen. In bijlage 1 in voorliggend Rapport Zienswijzen & Ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan ‘Herziening Valburg’ is uiteengezet voor welke percelen dit geldt langs de Julianastraat, Broekstraat en een viertal woningen aan de Kerkstraat, welke uitgangspunten er ten grondslag liggen aan deze aanpassing en op welke wijze de bijgebouwenzone is gewijzigd.
- Ter plaatse van de woning aan de Bakkerstraat 10 Valburg wordt een bouwvlak opgenomen en de bouwaanduiding ‘vrijstaand’. Daarnaast wordt het maximum aantal woningen (1), de maximale goot- en bouwhoogte en een zone bijgebouwen opgenomen.
- Op de verbeelding is de dubbelstemming ‘Leiding- Hoogspanningsverbinding’ te breed ingetekend, dit wordt gecorrigeerd. In de regels van Artikel 13 Leiding-Hoogspanningsverbinding onder a wordt opgenomen dat ‘masten en (veiligheids)voorzieningen’ zijn toegestaan. Aan lid 13.2 onder sub b is als voorwaarde toegevoegd dat gebruik gemaakt moet worden van de bestaande fundering. Tenslotte is artikel 13.3 aangevuld welke werken of werkzaamheden zijn toegelaten ter plaatse.
- Ter plaatse van de bedrijfsbebouwing aan de Kerkstraat 4 wordt op de verbeelding de aanduiding ‘bedrijfswoning’ opgenomen. Dit was binnen de geldende bestemming ‘Detailhandel’ bij recht toegestaan en wordt in de ‘Herziening Valburg’ overgenomen. Naar aanleiding van deze zienswijze is dit eveneens gecorrigeerd voor de bedrijfspercelen aan de Reethsestraat 16, Tielsestraat 33a, 35, 55 en Kerkstraat en 8A.

- De gronden ter plaatse van de bedrijven aan de Tielsestraat 9A t/m E en 11A worden geschrapt uit het bestemmingsplan ‘Herziening Valburg’. De beheersverordening ‘Overbetuwe, Randwijk, Slijk-Ewijk en Valburg’ uit 2017 blijft daarmee ter plaatse van kracht.
- Het perceel aan de Tielsestraat 62 Valburg wordt omgezet van bestemming ‘Dienstverlening’ naar ‘Wonen-1’. Tevens wordt de bouwaanduiding ‘vrijstaand’, aantal woningen (1), de maximale goot- en bouwhoogte en de zone voor bijgebouwen opgenomen. Het bouwvlak blijft ongewijzigd.

4.2 Aanpassingen als gevolg van reacties van overlegpartners
Er zijn geen vooroverlegreacties ingediend.

4.3 Ambtelijke aanpassingen
In de regels:
- Het begrip ‘Erker' in de regels wordt aangepast ter verduidelijking van de toegestane positie (uitsluitend aan de voor- en zijgevel) van erkers ten opzichte van het hoofdgebouw.
- Het begrip ‘Zorgvoorzieningen met verblijf’ wordt opgenomen in de regels (waarbinnen onder andere een kinderopvang is toegestaan), ter verduidelijking van de toegestane en niet toegestane functies en gebruik binnen de bestemmingen ‘Gemengd-1’, ‘Gemengd-2’ en ‘Maatschappelijk’.
- In de bestemming ‘Buitenruimte’ is onder 4.1 Toegestane functies en gebruik de functie ‘Tuinen’ per abuis niet opgenomen. Dit wordt hersteld in het vast te stellen bestemmingsplan.
- In de bestemming ‘Buitenruimte’ wordt onder 4.1 onder b Verblijfsvoorzieningen bij Nadere uitleg of voorwaarden ‘stoepen’ geschrapt.
- In de bestemming ‘Buitenruimte’ wordt de opsomming onder 4.3 Verboden gebruik aangepast naar a. Het gebruiken van gronden voor buitenopslag. Het gebruik ‘Het gebruiken van gronden en bouwwerken voor lawaaisporten’ wordt verplaatst naar de algemene regels in hoofdstuk 3.
- In de bestemming ‘Gemengd-1’ wordt onder 5.1 wordt Buitenopslag geschrapt als toegestane functie en gebruik. Buitenopslag is in 5.3 opgenomen als verboden gebruik.
- In de bestemming ‘Gemengd-2’ wordt onder 6.3 wordt Buitenopslag en Standplaats voor onderkomens opgenomen als verboden gebruik.
- In de bestemming ‘Maatschappelijk’ wordt onder 7.1 Toegestane functies en gebruik de opgenomen voorwaarden voor ‘Aan huis gebonden beroeps- of bedrijfsactiviteit bij een bedrijfswoning’ aangepast naar: ‘Alleen als wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
    a. de beroeps- of bedrijfsactiviteit qua aard, omvang en uitstraling past in een woonomgeving;
    b. de woning in/op elke bouwlaag de uitstraling van een woonhuis behoudt;
    c. de beroeps- of bedrijfsactiviteit niet leidt tot een onevenredige toename van de parkeerbehoefte;
    d. er geen detailhandel plaatsvindt, met uitzondering van ondergeschikte detailhandel als onderdeel van het aanwezige beroep of bedrijf aan huis;
    e. maximaal 50 % van het woonoppervlakte mag worden gebruikt voor het beroep of bedrijf aan huis.’
- In de bestemming ‘Maatschappelijk’ wordt onder 7.1 Toegestane functies en gebruik wordt ook de functie ‘Culturele voorzieningen’ opgenomen.
- In de bestemming ‘Maatschappelijk’ wordt onder 7.2 Bijbehorende functies ‘ondersteunende horeca’ aangepast naar ‘ondersteunende horeca met bijbehorende terrassen’.
- In de bestemming ‘Maatschappelijk’, ‘Sport’, ‘Wonen-1’ en ‘Wonen-2’ wordt onderdeel Verboden gebruik opgenomen/aangepast naar de volgende functies: a. Het gebruiken van gronden voor buitenopslag; b. Zelfstandige bewoning van bijgebouwen bij een (bedrijfs)woning, c. Standplaats voor onderkomens (Tenzij maximaal één caravan of

kampeerauto en/of tent gelijktijdig wordt geplaatst en deze niet wordt/worden gebruikt voor permanente bewoning), d. Kamer verhuur.
- In de bestemming ‘Maatschappelijk’ wordt onder 7.4 ‘Bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen’ opgenomen dat max 90 m² (in plaats van 75 m²) buiten het bouwvlak mag worden gebouwd.
- In de bestemming ‘Tuin’ wordt onderdeel Verboden gebruik opgenomen met de volgende functies: a. Het gebruiken van gronden voor buitenopslag; b. Zelfstandige bewoning van bijgebouwen bij een (bedrijfs)woning, c. Standplaats voor onderkomens (Tenzij maximaal één caravan of kampeerauto en/of tent gelijktijdig wordt geplaatst en deze niet wordt/worden gebruikt voor permanente bewoning).
- In de bestemming ‘Tuin’ wordt onder 9.2 Bijbehorende functies: ‘(b) erkers behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen; en (c) bouwwerken, geen gebouwen zijnde’ geschrapt, dit zijn geen functies.
- In de bestemming ‘Tuin’ wordt onderdeel ‘Bouwen van gebouwen’ opgenomen met ‘Gebouwen zijn niet toegestaan’.
- In de bestemming ‘Water’ wordt de paragraaf Verboden gebruik (10.3) opgenomen met de volgende functie: a. Het gebruiken van gronden voor buitenopslag.
- In de bestemming ‘Wonen-1’ wordt onder 11.1 onder a bij de voorwaarden voor het splitsen van een woning (2) de voorwaarde ‘4. het woon- en leefmilieu van omwonenden wordt niet onevenredig aangetast’ opgenomen.
- In de bestemming ‘Wonen-1’ en ‘Wonen-2’ wordt in 11.4 en 12.4 onder b Goothoogte een afwijkingsmogelijkheid opgenomen ter beoordeling van bevoegd gezag dat de goothoogte maximaal 3 meter mag worden verhoogd, mits de stedenbouwkundige kwaliteit niet onevenredig wordt aangetast en het woon- en leefmilieu van omwonenden niet onevenredig wordt aangetast.
- In de bestemming ‘Wonen-1’ en ‘Wonen-2’ wordt in 11.4 en 12.4 onder c Bouwhoogte een afwijkingsmogelijkheid opgenomen ter beoordeling van bevoegd gezag dat de goothoogte maximaal 3 meter mag worden verhoogd, mits de stedenbouwkundige kwaliteit niet onevenredig wordt aangetast en het woon- en leefmilieu van omwonenden niet onevenredig wordt aangetast.
- In de bestemming ‘Wonen-2’ wordt in 12.1 onder a ‘Inwoning is toegestaan’ opgenomen.
- De dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 2’ wordt hernoemd naar ‘Waarde – Archeologie’, in overeenstemming met het gemeentelijke archeologiebeleid. Inhoudelijk blijven de regels gelijk. De naamgeving wordt ook op de verbeelding en in de toelichting aangepast.
- In de Algemene regels wordt onder 17.1 Verboden functies en gebruik de volgende functie toegevoegd: Het gebruiken van gronden en bouwwerken voor lawaaisporten.
- In de regels zijn tenslotte een paar tekstuele verschrijvingen hersteld. Met deze aanpassingen worden geen juridische rechten gewijzigd.

Op de verbeelding:
- Het bestemmingsplan voor de kern Valburg kent een regeling voor bijgebouwen waarbij bijgebouwen binnen een aangegeven zone mogen worden gebouwd. Deze zone ligt in principe vanaf 1 meter achter de voorgevel over het achtererfgebied. Ter plaatse van de volgende percelen was deze zone nog niet aanwezig/wordt dit aangepast in lijn met de systematiek van de rest van de kern:
    - De percelen met de bestemming ‘Wonen-2’ in Molenzicht Valburg Zuid.
    - De percelen aan de Julianastraat 4, Tielsestraat 51 en 100, Stationsstraat 21 en 37, Julianastraat 26, Dorpsstraat 3 en Bakkerstraat 1.
- Figuur 'hartlijn leiding - hoogspanningsverbinding' is niet opgenomen op de verbeelding ter plaatse van de dubbelbestemming ‘Leiding- Hoogspanningsverbinding’. Dit wordt hersteld in het vast te stellen bestemmingsplan.
- Ter plaatse van het perceel Valburg, sectie I, 2106 wordt het bouwvlak voor de nog te realiseren woningen aan de Standerd 1 en 3 met bijbehorende bouwaanduiding en

maatvoering per abuis niet opgenomen op de verbeelding. Dit wordt aangepast in de ‘Herziening Valburg’.
- Ter plaatse van de woning Julianaweg 28 wordt het ontbrekende bouwvlak, de bouwaanduiding ‘vrijstaand’ en een bijgebouwen zone opgenomen.
- De watergang langs de zuidrand van Valburg ter plaatse van de kadastrale percelen Valburg, sectie I, nrs 1463, 1965, 1964, 2086 en 2090 betreft een A-watergang. Hierom wordt ter plaatse de dubbelbestemming ‘Waterstaat – Waterlopen’ opgenomen.
- De watergang ter plaatse van de kadastrale percelen Valburg, sectie I, nrs. 1120, 922, 86, 87 en 88 betreft een B-watergang waardoor de dubbelbestemming ‘Waterstaat – Waterlopen’ verwijderd wordt van de verbeelding.
- Ter plaatse van de woningen aan de Kerkstraat 40 en 44 en aan de Reethsestraat 5 wordt de grens van het bouwvlak aangepast zodat deze het precieze hoofdgebouw omkaderd.
- Het bouwvlak aan de Reethsestraat 5 Valburg is te ruim ingetekend en wordt aangepast naar de begrenzingen van het hoofdgebouw.
- Voor het perceel met de adressen Molenstraat 8, Reethsestraat 26 en 26a Valburg is een vergunning verleend voor functieverandering naar wonen. De bestemming wordt aangepast naar ‘Wonen-1’. Tevens wordt de bouwaanduiding ‘aaneengebouwd’, aantal woningen (3), de maximale goot- en bouwhoogte en de zone voor bijgebouwen opgenomen. Het bouwvlak blijft ongewijzigd.

In de toelichting:
- In paragraaf 5.3 Toelichting op de regels en verbeelding wordt het kopje Artikel 9 Tuin boven de uitleg van deze bestemming opgenomen.

5. Conclusies

Er zijn negen schriftelijke zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan ontvangen.

Vier van de negen ingediende zienswijzen leidt tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan (zie onder punt 4).

Er bestaat wel aanleiding om ambtshalve wijzigingen door te voeren (zie onder punt 4).

Het bestemmingsplan wordt gewijzigd vastgesteld.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van .

De raad voornoemd, de griffier, de voorzitter,

drs. D.E. van der Kamp R.P. Hoytink-Roubos

Bijlage 1:Toekennen achtererfgebied/bijgbouwenzone ter plaatse van de Donk Valburg (Julianastraat, Broekstraat en Kerkstraat) t.b.v. bestemmingsplan 'Herziening Valburg'

Naar aanleiding van een ingediende zienswijze inzake de mogelijkheden voor bijgebouwen bij een woning aan de Julianastraat is deze regeling aldaar nader bekeken. De percelen langs de Julianastraat alsook langs de Broekstraat en een viertal woningen aan de Kerkstraat zijn gelegen ter plaatse van de Donk Valburg. Dit gedeelte van het bestemmingsplan kent een afwijkende systematiek ten aanzien van de bijgebouwenregeling ten opzichte van de rest van de kern. In het vast te stellen bestemmingplan 'Herziening Valburg' wordt hier een bijgebouwenzone opgenomen, in lijn met de woonpercelen in de rest van de kern. Navolgend stedenbouwkundig advies ligt hieraan ten grondslag en zet de gekozen aanpassingen in tekst en kaartbeeld uiteen.

Historische analyse en waardering
De donk, een rivierduin waarop Valburg in de vroege Middeleeuwen ontstond, is nog steeds te onderscheiden in het landschap. Zichtbaar is dat de verkaveling tussen de Julianastraat, de Broekstraat en een deel van de Kerkstraat kleinschaliger is dan die van het omringende agrarisch gebied. Deze fijnmazigheid en de aanwezigheid van hagen als erfafscheidingen en groen aangelegde voortuinen met solitaire bomen zijn waardevol. Op sommige plekken zijn er behoudenswaardige doorzichten. Bijzonder is ook de omkering in oriëntatie van de bebouwing tussen Hoogestraat en Julianastraat. Op de topografische kaart van 1890 is de ontsluiting vanaf de Julianastraat zichtbaar. Het Hoogsepad is vanaf dan als wandelpad aangegeven. Aan de Broekstraat is het bebouwingslint ouder, dat is al op de kaart van 1850 in de huidige vorm zichtbaar. De historische bebouwing staat weliswaar op afstand van het Hoogsepad, maar wel veelal met de voorzijde naar dit pad gericht. Sommige van de boerderijen zijn gemeentelijk monument. De bebouwing aan de Julianastraat dateert, op een enkel gebouw na, van de 20^{e} eeuw.

Voorstel voor achtererfgebied/mogelijkheden voor bijgebouwen
Op navolgende afbeeldingen is een voorstel gedaan voor een bijgebouwen zone tussen de Julianastraat en het Hoogsepad, bij de Broekstraat en een gedeelte van de Kerkstraat. Hier is gestreefd naar een balans tussen de vrijheid die de wetgever toekent aan de burger en het voorkómen van verdere verdichting aan de betrokken straten.

Uitgangspunten:

- Ieder perceel krijgt aan één van beide kanten meer ruimte voor bijgebouwen.
- Waar een hoofdgebouw ('H' in de kaart) het dichtst naar de weg staat, geldt de standaard definitie van het achtererfgebied: 1 meter achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw. (in de kaart aangegeven met 'standaard')
- Waar een bijgebouw het dichtst naar de weg staat, valt de grens van het achtererfgebied samen met de voorgevellijn van het bijgebouw.
- De grens van het achtererfgebied loopt parallel aan de aangrenzende straat, dit is per perceel een rechte lijn, die op de zijdelingse perceelsgrens kan verspringen.
- De monumenten hebben twee voorkanten, hier is het achtererf beperkt tot gronden die (bijna) niet zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte.

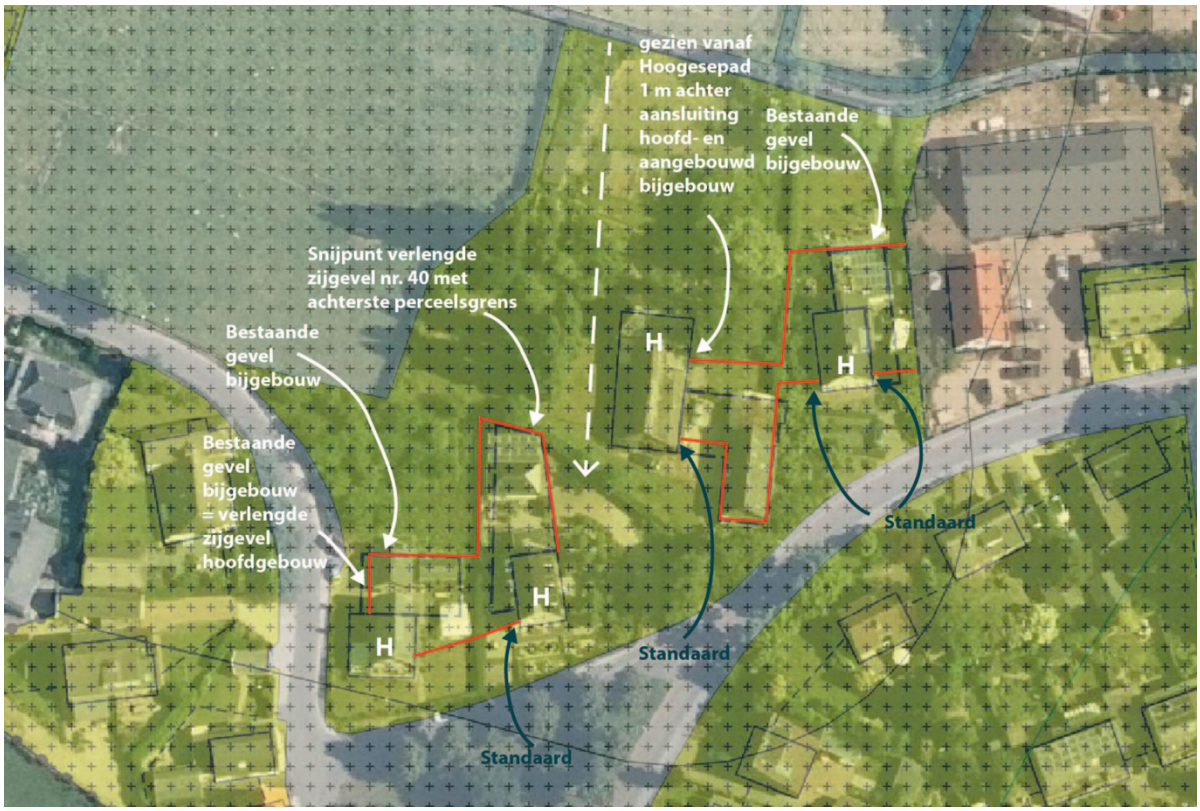
Bijgebouwenzone op de verbeelding



Betrokken woningen aan de Broekstraat



Betrokken woningen aan de Julianastraat



Betrokken woningen aan de Kerkstraat