

## INHOUD

BLZ

<b>1.</b>	<b>INLEIDING</b> .....	<b>3</b>
1.1.	Aanleiding.....	3
1.2.	Ligging en begrenzing plangebied .....	3
1.3.	Geldende bestemmingsplannen .....	4
1.4.	Leeswijzer .....	5
<b>2.</b>	<b>BESTAANDE SITUATIE</b> .....	<b>6</b>
<b>3.</b>	<b>BELEIDSKADER</b> .....	<b>7</b>
3.1.	Rijksbeleid .....	7
3.2.	Provinciaal beleid .....	8
3.3.	Regionaal Beleid .....	9
3.4.	Gemeentelijk beleid.....	11
<b>4.</b>	<b>PLANBESCHRIJVING</b> .....	<b>13</b>
4.1.	Stedenbouwkundige randvoorwaarden.....	13
4.2.	Programma & bouwplan.....	14
4.3.	Beeldkwaliteit .....	17
4.4.	Verkeer & parkeren .....	17
<b>5.</b>	<b>MILIEU- &amp; OMGEVINGSASPECTEN</b> .....	<b>19</b>
5.1.	Milieu .....	19
5.2.	Archeologie .....	25
5.3.	Flora & fauna.....	28
5.4.	Waterhuishouding .....	28
<b>6.</b>	<b>JURIDISCH PLAN</b> .....	<b>29</b>
6.1.	Inleiding .....	29
6.2.	Bestemmingsregels.....	30
6.3.	Algemene regels .....	32
6.4.	Overgangsregels en slotregel .....	33
<b>7.</b>	<b>ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID</b> .....	<b>34</b>
<b>8.</b>	<b>MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID</b> .....	<b>35</b>
8.1.	Overleg .....	35
8.2.	Inspraak.....	35
8.3.	Zienswijzen.....	35



Ligging planlocaties in groter verband met aanduiding planlocaties (rode sterren)

## 1. INLEIDING

### 1.1. Aanleiding

Er is bij de gemeente Overbetuwe een verzoek ingediend voor de realisatie van acht woningen op drie locaties in de kern Valburg. Op de deellocatie De Hartogstraat wordt de voormalige school gesloopt en vervangen door nieuwbouw. De huidige woning aan de noordzijde blijft behouden. Na stedenbouwkundig advies, het aanpassen van het ontwerp en rekening houdend met de normering van de Stadsregio worden ter plaatse van de voormalige school vier geschakelde woningen gerealiseerd die gericht zijn op de De Hartogstraat.

De deellocatie Broekstraat/Stationsstraat/Burgemeester van Lyndenpark ligt, afgezien van een oude schuur aan de Broekstraat, braak. Na stedenbouwkundig advies, het aanpassen van het ontwerp en rekening houdend met de normering van de Stadsregio worden ter plaatse van de hoek Broekstraat/Stationsstraat drie woningen gerealiseerd en één vrijstaande woning aan het Burgemeester van Lyndenpark.

De gemeente is voornemens medewerking te verlenen aan het betreffende verzoek. Mede omdat hiermee invulling wordt gegeven aan het principe van zuinig ruimtegebruik waarbij inbreiden boven uitbreiden gaat.

Het geldende bestemmingsplan laat deze ontwikkeling echter niet toe zodat een nieuw bestemmingsplan ex artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) opgesteld moet worden.

### 1.2. Ligging en begrenzing plangebied

Het westelijk deel van het plangebied is gelegen op de hoek van de Broekstraat en de Stationsstraat en loopt door tot het Burgemeester van Lyndenpark. De begrenzing van dit deelgebied is als volgt:

- Noordzijde: Broekstraat;
- Oostzijde: Stationsstraat en achterzijde perceel bestaande woning;
- Zuidzijde: percelen bestaande woningen en Burgemeester van Lyndenpark;
- Westzijde: percelen bestaande woningen;



Ligging en globale begrenzing plangebied (rode lijn)

Bron: maps.google.nl

Het oostelijk deel van het plangebied ligt op de hoek van de Stationsstraat en de De Hartogstraat en loopt tussen de bestaande bebouwing door naar diezelfde De Hartogstraat. De begrenzing van dit deelgebied is als volgt:

- Noordzijde: percelen bestaande woningen;
- Oostzijde: De Hartogstraat en achterzijde percelen bestaande woningen;
- Zuidzijde: perceel bestaande woning en De Hartogstraat;
- Westzijde: Stationsstraat en achterzijde percelen bestaande woningen;

### 1.3. Geldende bestemmingsplannen

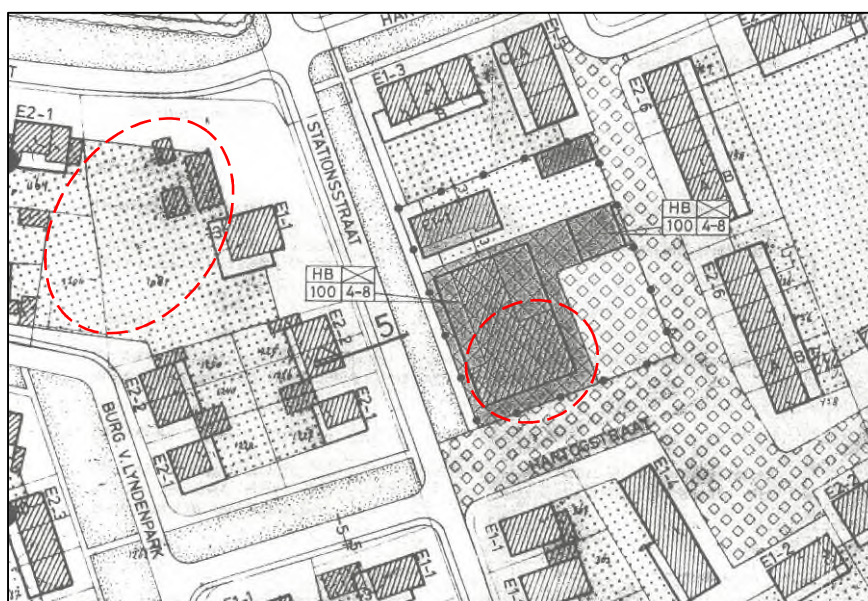
In het deelgebied Broekstraat/Stationsstraat/Burgemeester van Lyndenpark geldt het bestemmingsplan 'Dorp Valburg 1980', vastgesteld op 29 april 1980 door de gemeenteraad van de toenmalige gemeente Valburg en goedgekeurd op 19 augustus 1981 door Gedeputeerde Staten van Gelderland. Ter plaatse van dit deelgebied geldt de bestemming 'woondoeleinden' met de nadere aanduiding 'eengezinshuizen' en 'erven'. Ter plaatse van de geprojecteerde woningen is echter geen bouwvlak opgenomen zodat woningbouw niet mogelijk is.

In het deelgebied Stationsstraat/De Hartogstraat geldt het bestemmingsplan 'Dorp Valburg herziening Stationsstraat 1988'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 20 december 1988 door de gemeenteraad van de toenmalige gemeente Valburg en goedgekeurd op 17 februari 1989 door Gedeputeerde Staten van Gelderland. Binnen dit bestemmingsplan heeft de locatie waar de woningen geprojecteerd zijn de bestemming 'kantoren' en deels de nadere aanduiding

'eengezinswoningen'. Binnen deze bestemming is het niet mogelijk om de geprojecteerde woning op te richten



Fragment plankaart  
ontwerpbestemmingsplan Valburg  
2008



Fragment van het geldende bestemmingsplan Dorp Valburg herziening Stationsstraat  
1988, waarbinnen de voormalige school een kantoorbestemming heeft gekregen.  
De situering van de locaties uit het voorliggende plan zijn aangeduid.

Voor het plangebied is overigens een nieuw bestemmingsplan 'Valburg' in voorbereiding. Dit plan is echter op dit moment nog in procedure en heeft derhalve nog geen rechtskracht.

#### 1.4. Leeswijzer

Het bestemmingsplan is als volgt opgebouwd:

- In hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie beschreven;
- In hoofdstuk 3 komt het beleid van de verschillende overheidslagen aan bod;
- In hoofdstuk 4 volgt de beschrijving van het bouwplan;
- In hoofdstuk 5 komen de milieu- en omgevingsaspecten als geluid, luchtkwaliteit, waterhuishouding en externe veiligheid aan bod;
- In hoofdstuk 6 komt vervolgens het juridisch plan aan de orde;
- In hoofdstuk 7 wordt de economische uitvoerbaarheid besproken;
- In hoofdstuk 8 worden tenslotte de resultaten uit overleg en inspraak besproken.

## 2. BESTAANDE SITUATIE

De oude kern van Valburg is ontstaan op een rivierduin (donk) welke nu nog steeds als verhoogde grond is te herkennen. Op de donk staan kleinschalige, vrijstaande huizen en boerderijen, die een besloten indruk geven. Aan drie zijden wordt de donk omringd door lager liggend, open komgebied. Er is een groot contrast aanwezig tussen de besloten wereld van de donk en het opener komgebied. De nieuwe uitbreidingswijken liggen min of meer los van de oude kern en worden ontsloten door de Stationsstraat en de Reethsestraat. Beide deellocaties zijn gelegen binnen het bestaande bebouwde gebied van de kern Valburg aan deze Stationsstraat.



Begrenzing plangebied



Stationsstraat

De woning achter de voormalige school blijft gehandhaafd

De westelijke deellocatie Broekstraat/Stationsstraat/Burgemeester van Lyndenpark ligt, afgezien van een oude schuur aan de Broekstraat, braak.

Op de deellocatie De Hartogstraat staat een voormalige school (op dit moment in gebruik als bedrijfsruimte) en deze wordt gesloopt. De bestaande dienstwoning aan de noordzijde van de school blijft behouden en valt buiten het plangebied. Ook staat er in het meest oostelijke deel tussen de woningen aan de De Hartogstraat een klein bijgebouw. Dit wordt ook gesloopt.

### 3. BELEIDSKADER

#### 3.1. Rijksbeleid

##### *Nota Ruimte*

In de Nota Ruimte, die in werking is getreden op 27 februari 2006, staan de uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland beschreven. Het kabinet kiest in de Nota Ruimte voor 'decentraal wat kan, en centraal wat moet'. Dat betekent in veel gevallen dat provincies en gemeenten aan zet zijn. Meer dan voorheen focust het Rijk zich op de ruimtelijke hoofdstructuur (RHS) van Nederland.

De nota heeft vier algemene doelen:

1. versterking van de Nederlandse economie en concurrentiepositie;
2. bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
3. waarborging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
4. waarborging van de veiligheid.

Het rijk wil verstedelijking en infrastructuur zoveel mogelijk bundelen in nationale stedelijke netwerken, economische kerngebieden en hoofdverbindingssassen. 'Bundeling van verstedelijking en infrastructuur' en 'organiseren in stedelijke netwerken' zijn de beleidsstrategieën die het rijk hanteert voor economie, infrastructuur en verstedelijking. De daaruit afgeleide beleidsdoelen zijn: ontwikkeling van nationale stedelijke netwerken en stedelijke centra, versterking van de economische kerngebieden, verbetering van de bereikbaarheid, verbetering van de leefbaarheid en sociaal-economische positie van steden, bereikbare en toegankelijke recreatievoorzieningen in en rond de steden, behoud en versterking van de variatie tussen stad en land, afstemming van verstedelijking en economie met de waterhuishouding, en waarborging van milieukwaliteit en veiligheid. Het is in de eerste plaats de verantwoordelijkheid van provincies en (samenwerkende) gemeenten om het generieke bundelingsbeleid uit te werken en uit te voeren met het oog op specifieke problemen en uitdagingen.

Binnen de bundelingstrategie wordt voldoende aanbod van ruimte gereserveerd voor stedelijke functies en bij de vraag aangesloten. Er wordt optimaal gebruikt gemaakt van de ruimte die in het bestaande bebouwde gebied aanwezig is. Daardoor worden de steden ondersteund in hun functie van economische en culturele motor. In steden en dorpen wordt het draagvlak voor voorzieningen ondersteund, de infrastructuur optimaal benut en het groen in en om de stad in samenhang met het bebouwde gebied verder ontwikkeld en aangesloten op het watersysteem. Het bundelingsbeleid geldt ook voor meer landelijke gebieden, waar vooral starters en ouderen moeite hebben om aan een

geschikte woning te komen en de sociale samenhang onder druk komt te staan.

De Nota Ruimte bevat een aantal generieke regels, die zorgen voor borging van de basiskwaliteit als ondergrens voor alle ruimtelijke plannen. Daarbij kan het gaan om inhoudelijke of procesmatige eisen, maar ook om basiskwaliteit in meer stimulerende zin. Hiermee dient rekening te worden gehouden bij alle ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder onderhavig initiatief.

De basiskwaliteit moet door provincies en gemeenten een concretere invulling krijgen. Tevens stelt de nota, dat door middel van de lagenbenadering (ondergrond, netwerken en occupatie) de basiskwaliteit optimaal en op integrale wijze gehaald kan worden.

### **3.2. Provinciaal beleid**

Op 1 juli 2008 is de fundamentele herziening van de Wet op de Ruimtelijke Ordening in werking getreden (thans Wet ruimtelijke ordening). De wetwijziging zorgt voor een duidelijke taakverdeling tussen de overheden waarbij ruimtelijke beleidsplannen van Rijk, Provincie en gemeenten in hoge mate verticaal op elkaar zijn afgestemd. In de nieuwe wet ruimtelijke ordening (Wro) is de sturingsfilosofie dat elke overheid op basis van de eigen verantwoordelijkheid en de daarbij behorende instrumenten vooral proactief optreedt ter realisering van haar eigen ruimtelijk beleid. De provincie, ziet er op toe dat bestemmingsplannen ook inderdaad worden vastgesteld conform hun beleid, waarbij zij een reactieve rol vervult. Een en ander vraagt om een nadere vertaling van het Streekplanbeleid. Die vertaling is neergelegd in de Wro-agenda. De Wro-agenda beoogt een kader te bieden voor de toepassing van nieuwe instrumenten en duidelijkheid te bieden waar dit reeds kan. In deze agenda, die het bestaand beleid en de gedragslijn "Gelderland en de nieuwe Wro" als uitgangspunt heeft, wordt beschreven welke instrumenten toegepast (kunnen) worden voor het verwezenlijken van provinciale doelen. De nieuwe wet verandert niets aan de inhoud van het Streekplan 'Gelderland 2005'.

#### *Streekplan*

#### Stedelijke ontwikkeling

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

- een verhoging van de kwaliteit van de leefomgeving en openbare ruimte door fysieke aanpassingen;



- het oplossen en voorkomen van milieuproblemen en -knelpunten door een duurzame planontwikkeling;
- door kwalitatief woonbeleid bevorderen dat woonmilieus en de kwaliteit van de woningen aansluiten op de vraag van de inwoners van Gelderland;
- intensivering van het stedelijk grondgebruik, maar wel met behoud van karakteristieke elementen en zorgvuldig omgaan met open ruimten daarbinnen;
- optimalisering van het gebruik van het bestaand bebouwd gebied: meer gebruik van de verticale dimensie (hoogte, diepte) en van de tijdsdimensie (meervoudig gebruik van dezelfde gebouwde ruimte).

Herstructurering en revitalisering komt tot uiting in het aandeel van het bouwprogramma voor wonen en werken dat in bestaand bebouwd gebied wordt gerealiseerd. Intensivering komt tot uiting in het aandeel van de uitbreiding van de voorraad dat in bestaand bebouwd gebied wordt gerealiseerd.

#### Versterken ruimtelijke kwaliteit - Bundeling stedelijke functies

Bij de regionale verdeling van stedelijke functies wordt als uitgangspunt gehanteerd dat door bundeling het aandeel van het inwonertal in de stedelijke netwerken en in de regionale centra tenminste gelijk blijft ten opzichte van de ontwikkeling van het inwonertal van Gelderland en van de betreffende regio. Hiermee wordt het draagvlak voor het verzorgings- en voorzieningenniveau van de stedelijke netwerken en regionale centra in stand gehouden zodat deze van (boven)regionale betekenis blijven. Daarnaast draagt het bij aan een efficiënt ruimtegebruik.

Om zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en stedelijke vernieuwing te stimuleren geldt als uitgangspunt dat de regio's een aanzienlijk deel van het bouwprogramma voor wonen en werken accommoderen in bestaand bebouwd gebied. De regio's geven zelf aan welk aandeel van de uitbreiding van de woningvoorraad zij willen realiseren in bestaand bebouwd gebied (intensiveringspercentage). Met het realiseren van nieuwe woon- en werkmilieus wordt tevens geïnvesteerd in de verbetering van de omgevingskwaliteit.

### **3.3. Regionaal Beleid**

#### *Regionaal Plan Stadsregio Arnhem - Nijmegen*

Het Regionaal Plan (vastgesteld op 26 oktober 2006) weerspiegelt de koerswijziging die al met de Visie stedelijk netwerk KAN (2003) en de Startnota RSP 2005-2020 'Sterke steden, sterke regio' (2004) werd ingezet. Het heeft geleid tot een verschuiving in het ruimtelijk beleid naar de herstructurering en intensivering van het huidige ruimtegebruik.



*Bebouwingscontour rondom Valburg met globale aanduiding planlocaties (rode cirkel)*

### Regionale afspraken over de nieuwbouwpogave

Voor de forse bouwpogave zijn met de gemeenten afspraken gemaakt in de vorm van woonconcessies per gemeente. In de woonconcessies is bepaald dat voor tenminste 50% van het totale bouwprogramma in de betaalbare huur- en koopsector gebouwd wordt. Er zijn geen afspraken gemaakt over de (maximum) aantallen te bouwen woningen per gemeente. Wel is het minimum aantal te bouwen woningen in de periode 2005 – 2010 in de hete stadsregio vastgelegd op ten minste 24.600 woningen, inclusief de vervangende nieuwbouw voor te slopen woningen. Voor iedere betaalbare woning die de gemeente oplevert bij het CBS ontvangt ze een bijdrage.

In de woonconcessie zijn de ruimtelijke contouren vastgelegd waarbinnen nieuwbouw kan plaatsvinden om de 50/50 norm (50 % betaalbaar en 50 % duur) te realiseren (zie de afbeelding hiernaast). De planlocatie is gelegen binnen deze contour.

### Relevante beleidsregels Stadsregio voor wonen

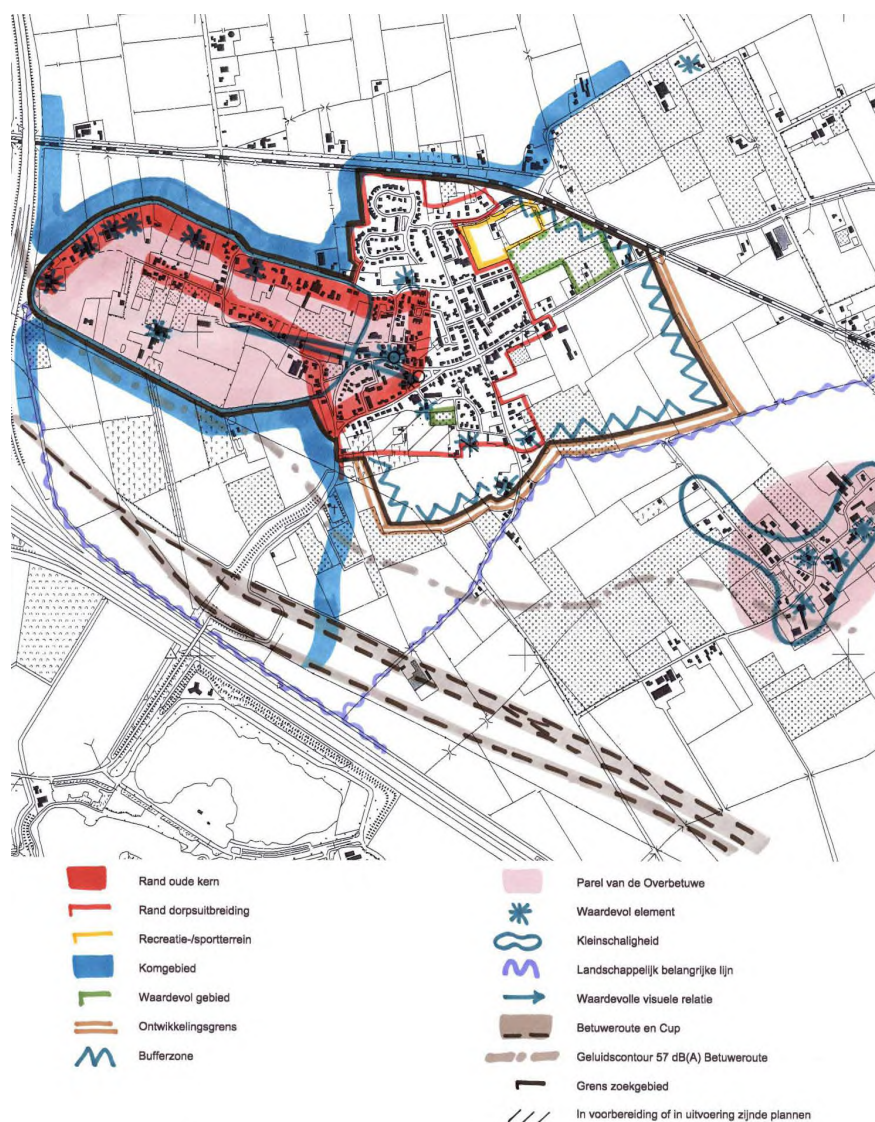
1. In de periode 2005 - 2010 gelden voor de gemeenten in de Stadsregio geen beperkingen in het per gemeente aantal te bouwen woningen;
2. Binnen de bebouwingscontour (zie het hiernaast afgebeelde kaartje) bepaalt de gemeente zelf de te ontwikkelen locaties en de aantallen nieuw te bouwen woningen. Uiteraard moet bij de uitwerking van de plannen niet alleen rekening worden gehouden met de specifieke regionale beleidsregels, maar ook met die uit het nationaal ruimtelijk beleid en het streekplan, alsmede wet- en regelgeving. Als de ontwikkelingen gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000 gebieden dienen mitigerende maatregelen te worden genomen;
3. De programmering van de woningbouw dient plaats te vinden met in achtname van de per gemeenten vastgestelde kwalitatieve afspraken en inspanningsverplichtingen in de Overeenkomst Concessie Woningbouw 2004 - 2009;
4. De in punt 3 genoemde kwalitatieve afspraken in de Concessie Woningbouw voor het totale gemeentelijk bouwprogramma gelden voor het totale aantal nieuwe woningen binnen de 'contour woningbouw', de hierin opgenomen 'zoekrichting voor uitbreiding woningbouw' en overige toevoegingen aan de woningvoorraad in het landelijk gebied, inclusief nieuwe woningen door verbouw van bestaande bebouwing.

In het plangebied wordt voorzien in de realisatie van vier woningen aan de Hartogstraat in de betaalbare huur- en/of koopsector. De overige vier woningen aan de Broekstraat en het Burgemeester van Lyndenpark worden gerealiseerd in de vrije sector. Hiermee wordt voldaan aan de eerder genoemde norm van 50 % betaalbare woningen en 50 % duurdere woningen.

### 3.4. Gemeentelijk beleid

#### *Kadernota Visie op ruimte*

De Kadernota Visie op Ruimte biedt een landschappelijk en stedenbouwkundig kader waarin criteria zijn gegeven die de geschiktheid en beperkingen van gebieden voor verschillende vormen van grondgebruik aangeven. Een deel van deze criteria is ook toepasbaar op de ontwikkeling van hergebruik van vrijkomende bebouwing en nieuwvestiging van agrarische bedrijven.



In de kadernota is een grens aangegeven met als betekenis een zone waarin de overgang van het stedelijke gebied naar het landelijke gebied zorgvuldig moet worden vormgegeven. Door een duidelijke, fysieke grens te stellen aan de stedelijke ontwikkelingen, kan ook het landelijke gebied worden behouden.

Bovendien worden de sterke punten van beide deelgebieden benadrukt en verder ontwikkeld. In het stedelijke deel kunnen grootschaliger woonwijken en regionale bedrijventerreinen een plek krijgen. In de westzijde van de gemeente Overbetuwe (ter hoogte van Valburg) staat het behoud van het landelijke en lokale karakter, met haar lokale behoeften, centraal.

De oude woonkern van Valburg ligt ten westen van de dorpsuitbreidingen. Er zijn nog woningen gepland ten zuiden van Valburg. Ten noordoosten van de uitbreidingen ligt een sportveld.

De oude, historische woonstraat van Valburg en de karakteristieke kleinschalige bebouwing ten oosten van Valburg zijn op de kaart aangegeven. De landschappelijk waardevolle elementen zoals de Mellard, de verhoogde woongronden, de historische watergang en de visuele relaties zijn eveneens op de kaart aangegeven. De oude dorpskern van Valburg op de donk is als geheel opgenomen als een "Parel van de Overbetuwe", gezien de bijzondere oorspronkelijkheid en de nog steeds herkenbare relatie met de omgeving. Het omringende komgebied is opgenomen, zodat dit gebied niet verder wordt geschonden.

Ten zuidoosten van Valburg zijn ontwikkelingsgrenzen opgenomen. Deze grenzen zijn bepaald door de geluidscontour van de Betuweroute en door een ruime open zone te houden tussen Valburg en Eimeren en Lijnden. Hierbij is ook gebruik gemaakt van een oude watergang als begrenzing.

Bij de huidige spoorlijn is het bestaande sportterrein van Valburg in de bufferzone opgenomen.

## 4. PLANBESCHRIJVING

### 4.1. Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Naar aanleiding van eerdere plannen en adviezen heeft Pouderoyen Compagnons een stedenbouwkundig advies met randvoorwaarden (juli 2007) voor de deellocatie Stationsstraat/De Hartogstraat opgesteld. Vervolgens is er overleg geweest tussen de initiatiefnemer en de gemeente. Hieruit is voortgekomen dat op de locatie bij voorkeur (betaalbare) seniorenwoningen worden gerealiseerd, waarbij de bestaande dienstwoning aan de zijde van de Stationsstraat behouden blijft.

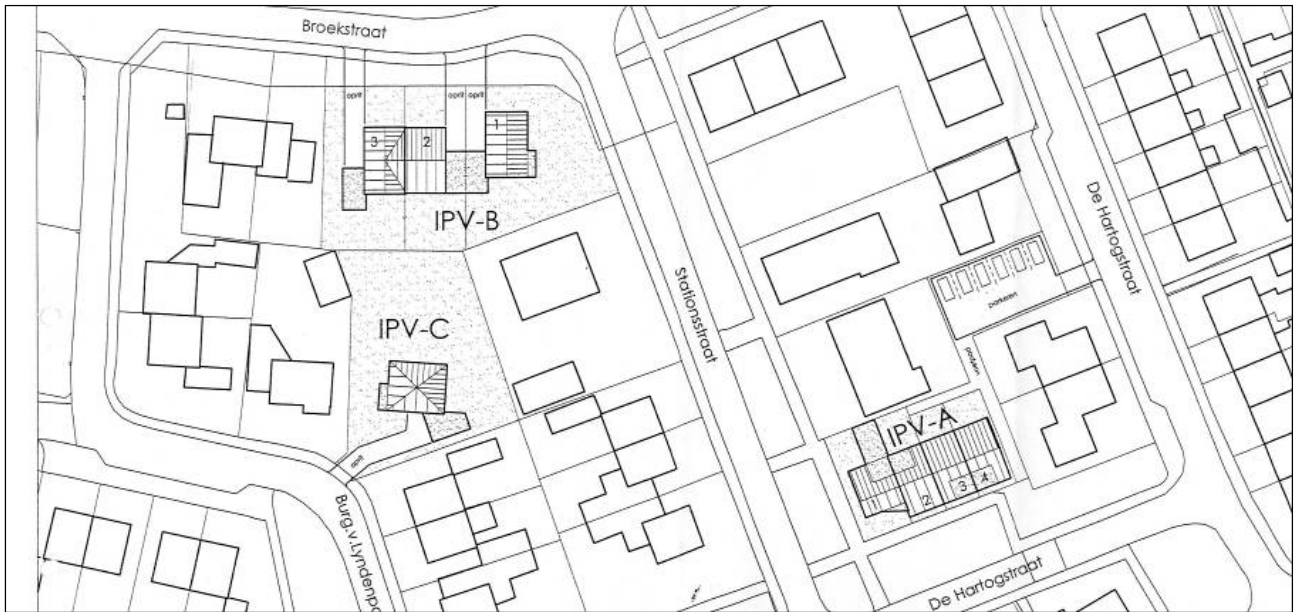
Dit is door Pouderoyen Compagnons verwerkt in een definitief stedenbouwkundig advies (nr. 063-99429) van begin september 2007 geschreven voor onderhavige locaties. Deze notitie beschrijft de ontwikkelingsmogelijkheden van de locaties.

De hieruit belangrijkste conclusies zijn:

- Er worden vier woningen evenwijdig aan de Hartogstraat gesitueerd in een architectonische eenheid. Het woonblok past in de lengte binnen het grondvlak van de voormalige school. De rooilijn mag iets naar voren worden geplaatst. De bouwhoogte bedraagt één laag met een kap. Dakkapellen en of dakopbouwen worden mee ontworpen om een rommelig (gevel)beeld te voorkomen.
- De hoekwoning met de Stationstraat wordt iets achter de rooilijn van de Hartogstraat gesitueerd en heeft een representatieve dorpsse uitstraling. De woning oriënteert zich naar deze weg.
- Er worden lage groene erfscheidingen toegepast in aansluiting met het openbaar gebied. De bestaande openbaar groenstroken worden gehandhaafd.
- Parkeren wordt op eigen terrein worden opgelost en mag niet ten koste gaan van het openbaar groen.

Met de bouwplannen en het verkavelingsplan voor de deellocatie Stationsstraat/De Hartogstraat kan worden voldaan aan de uitgangspunten.

Voor de deellocatie Broekstraat/Stationsstraat/Burgemeester van Lyndenpark zijn geen nadere stedenbouwkundige uitgangspunten geformuleerd in een specifiek advies. Voor de betreffende locatie kan worden uitgegaan van de in de bestaande structuur passende woonbebouwing met vrijstaande of halfvrijstaande woningen (al dan niet geschakeld) in maximaal twee bouwlagen met kap. De woning op de hoek met de Stationsstraat dient een tweezijdige oriëntering te krijgen wat tot uitdrukking komt in de toepassing van raampartijen al dan niet in combinatie met uitbouwen aan deze zijde.

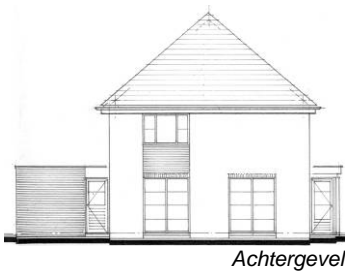


Het verkavelingsplan voor de deellocaties

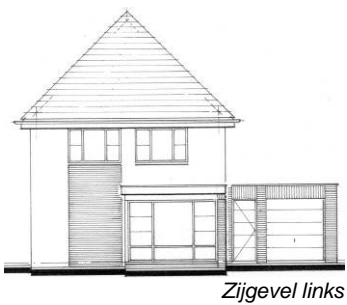
## 4.2. Programma & bouwplan

*Locatie Broekstraat/Stationsstraat/Burgemeester van Lyndenpark*

Op onderhavige locatie worden 4 woningen in de vrije sector gerealiseerd. Het betreft de volgende woningen:



Achtergevel



Zijgevel links



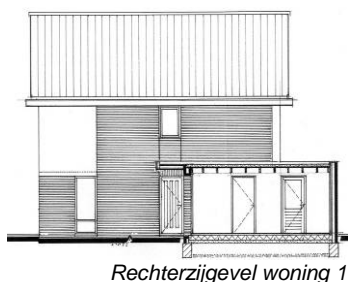
Voorgevel zijde Burgemeester van Lyndenpark

- een vrijstaande woning aan het Burgemeester van Lyndenpark met een perceelsoppervlakte van 708 m<sup>2</sup>. De hoofdbouwmassa van de woning heeft een voetprint van 7,7 m x 8,9 m. Aan de westzijde

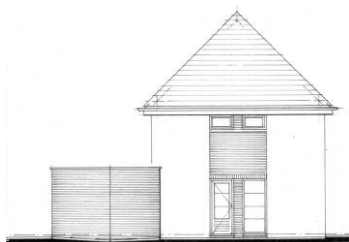
bevindt zich een uitbouw van zo'n 1,3 m. De garage is geprojecteerd aan de zuidoostzijde van de woning en zit direct aan de woning vast. De woning is voorzien van een tentdak. De goothoogte bedraagt 5,6 m en de bouwhoogte is 9,9 m;

#### Stedenbouwkundige beoordeling

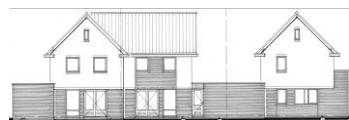
Het bouwplan met de lage aanbouwen - die het vrijstaande karakter van de woning accentueren - sluit de bestaande open hoek met een vrijstaande woning in twee bouwlagen met kap. Het bouwplan past goed in de bebouwde omgeving in dit gedeelte van het Burgemeester van Lyndenpark met overheersend vrijstaande en halfvrijstaande woningen.



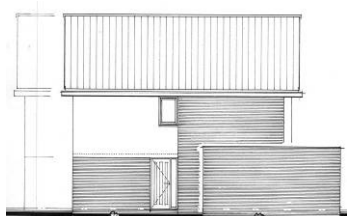
Rechterzijgevel woning 1



Zijgevel rechts



Achterevels woningen (vlnr) 3, 2 & 1

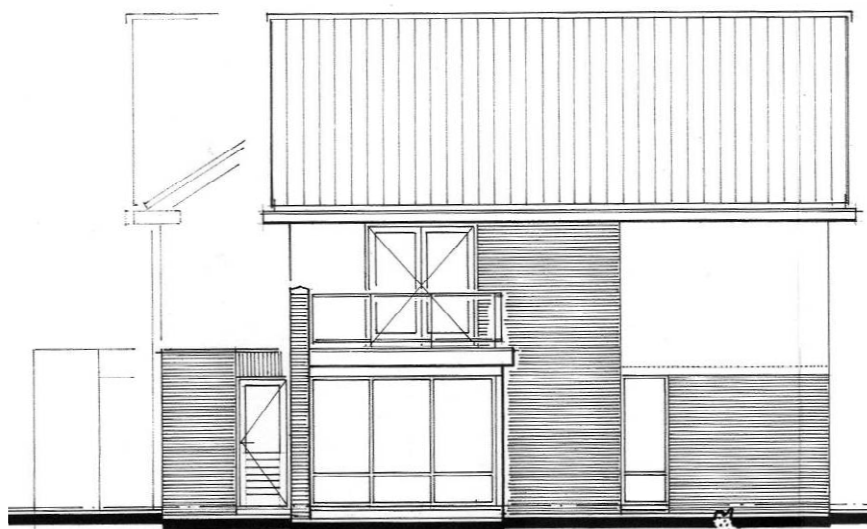


Rechterzijgevel woning 3

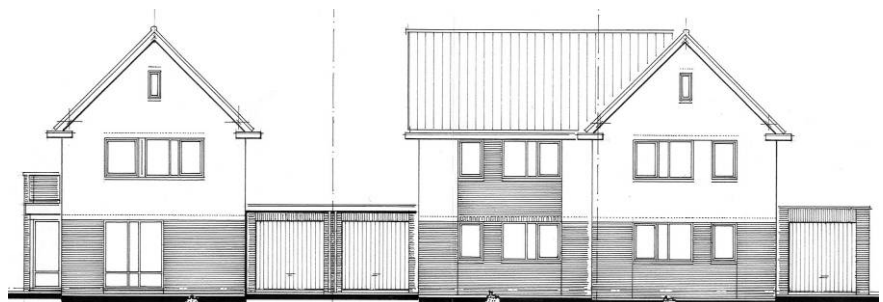
- Een vrijstaande woning en twee daaraan geschakelde woningen (twee-onder-één kap). Beide twee-onder-één kapwoningen hebben een voetprint van 6,30 m x 10,3 m. De afstand tot de openbare weg bedraagt ruim 6 m. Beide woningen hebben een garage van ca. 6,4 m x 3 m. Bij de meest westelijke woning ligt deze garage zo'n 2 m verder naar achteren. De kaprichting bestaat uit een verspringend zadeldak. De afmetingen van het meest westelijke perceel bedraagt 320 m<sup>2</sup> en het middelste perceel is 238 m<sup>2</sup> groot. De vrijstaande woning aan de oostzijde is middels de garage geschakeld met de andere twee woningen. Het perceel bedraagt 431 m<sup>2</sup>. De woning ligt zo'n 2 m verder naar de Broekstraat dan de twee-onder-één kapwoningen. De vrijstaande woning heeft een voetprint van 6,5 m x 10,1 m en is voorzien van een zadeldak. Alle woningen hebben een goothoogte van ca. 5,5 m en een bouwhoogte van ca. 9,3 m.

#### Stedenbouwkundige beoordeling

Het bouwplan is gesitueerd in een verspringende rooilijn passend in het straatbeeld van Broekstraat. De afwisseling in de kaprichting geeft het



Linkerzijgevel woning 1 aan de Stationsstraat (hoekwoning)

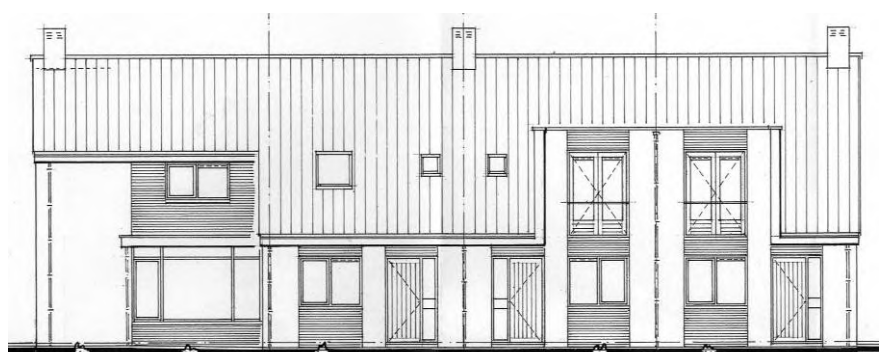


Voorgevel woningen (vlnr) 1, 2 & 3 aan de Broekstraat

bouwplan een verbijzondering, die met de lage tussengelegen garages, het individuele karakter van de woningen versterkt. De hoekwoning heeft een vrijstaand karakter en toont een gezicht naar twee zijden door de toepassing van een erker met balkon en een gevarieerd gevelbeeld met raampartijen aan de Stationsstraat. Het zicht op de karakteristieke woning aan de Stationsstraat 21 blijft onbelemmerd, mede door de vooruit geschoven positie van de hoekwoning.

#### *Locatie Stationsstraat/De Hartogstraat*

Ter plaatse worden 4 geschakelde woningen gerealiseerd. Dit worden betaalbare huur- of koopwoningen voor senioren. De meest westelijke woning is zo'n 2,4 m teruggelegd en daarmee wordt een goede aansluiting op de Stationsstraat bewerkstelligd. Van west naar oost bedragen de perceelgroottes van de woningen respectievelijk 139 m<sup>2</sup>, 92 m<sup>2</sup>, 85 m<sup>2</sup> en 95 m<sup>2</sup>. De kopgevel van de meest westelijke woning richt zich duidelijk op de Stationsstraat. Deze woning heeft een voetprint van 6,50 m x 7,80 m. De middelste woningen hebben een voetprint van 5,40 m x 10,10 m. De meest oostelijke woning heeft een voetprint van 5,60 m x 10,10 m. De goothoogte van alle woningen bedraagt ca. 3 m en de bouwhoogte bedraagt 8,1 m.



Voorgevels woningen (vlnr 1, 2, 3 en 4) aan de De Hartogstraat

#### Stedenbouwkundige beoordeling

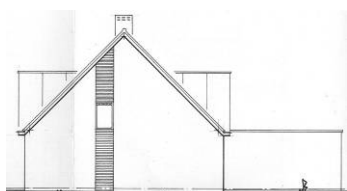
In het vorige hoofdstuk zijn voor dit bouwplan de stedenbouwkundige afwegingen op grond van de uitgangspunten al grotendeels afgewogen en is het bouwplan passend geacht binnen het raamwerk van het stedenbouwkundig advies. De vier aaneen gebouwde woningen vormen



als bouwplan een geheel met de nodige variaties. Dit uit zich door de specifieke hoekoplossing die deze woning een eigen gezicht geeft naar de Stationsstraat zonder dat er sprake is van een planmatige uitstraling. Daarnaast dragen de dakopbouw, die vanuit de gevel afwisselend aan de voor- en achterzijde geplaatst zijn als onderbreking van de doorgaande daklijn, én de spiegeling van de plattegronden, bij aan de variatie in het bouwplan.

Het woonblok blijft binnen de lengte van het grondvlak van de voormalige school. Wel wordt de voorgevel iets naar de straatzijde gesitueerd waardoor er nog bruikbare achtertuintjes ontstaan. De bestaande groenvoorzieningen kunnen met het plan blijven gehandhaafd, waarmee het groene karakter van de bestaande profielen niet wordt aangetast.

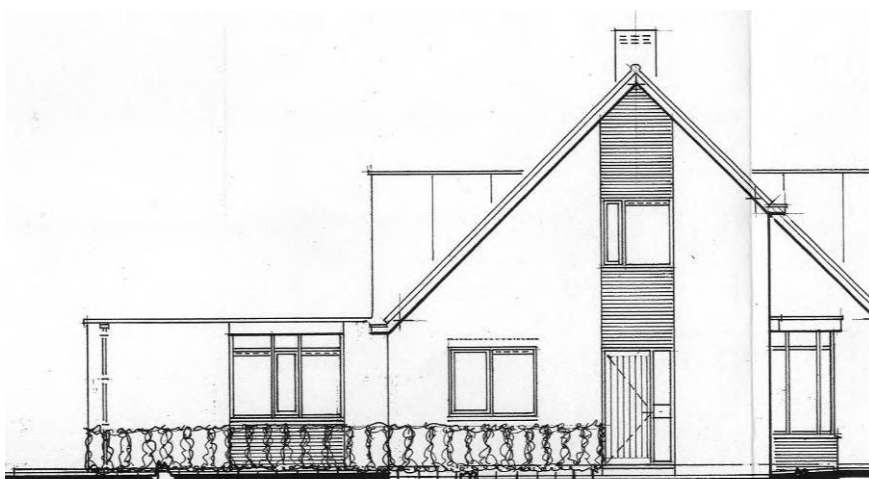
Het parkeren wordt opgelost op een apart pleintje naast het dubbel woonperceel op de hoek. Via een achterpad zijn de woningen binnendoor bereikbaar.



Rechterzijgevel woning 4



Achteregevels woningen (vlnr 4, 3, 2 & 1) aan de De Hartogstraat



Linkerzijgevel woning 1 aan de Stationsstraat

#### 4.3. Beeldkwaliteit

Alle woningen krijgen eenzelfde soort uitstraling en worden voorzien van bakstenen gevels in de kleur donkerrood-grijs en lichtrood-grijs. Zowel de kozijnen als de ramen worden uitgevoerd in hardhout en krijgen respectievelijk de kleur antraciet en grijs. De boeiboorden worden van garantiplex in de kleur zink-grijs. Dit geldt ook voor de eventuele windveren en wangen. De mastgoten en de muurafdekking worden uitgevoerd in titaanzink met een natuurlijke kleur. De dakbedekking bestaat uit betonnen pannen in de kleur antraciet.

#### 4.4. Verkeer & parkeren

De drie woningen op de locatie Broekstraat/Stationsstraat worden ontsloten via de Broekstraat. De vrijstaande woning aan het Burgemeester van Lyndenpark wordt via de gelijknamige straat ontsloten.

Parkeren gebeurt op eigen terrein, waarbij ervan uit wordt gegaan dat er per woning kan worden beschikt over twee parkeerplaatsen.

De woningen aan de De Hartogstraat staan via een voetpad binnendoor in verbinding met een parkeerplaats direct ten noorden van de bestaande woningen om de hoek. Hier worden conform de CROW normen 6 parkeerplaatsen gerealiseerd. Dit betekent 1,5 parkeerplaats per woning inclusief parkeren voor bezoekers.

## 5. MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN

### 5.1. Milieu

#### *Bodem*

#### Locatie Broekstraat/Stationsstraat/Burgemeester van Lyndenpark

Door Hopman en Peters Holding bv is een verkennend bodemonderzoek (nr. 08-P-220, d.d. 8 juli 2008) uitgevoerd op het perceel gelegen aan de Broekstraat – hoek - Stationsstraat te Valburg.

Aanleiding voor het verkennende bodemonderzoek is de voorgenomen aanvraag van een bouwvergunning ten behoeve van nieuwbouw.

Doel van het onderzoek is het bepalen van de huidige milieuhygiënische bodemkwaliteit van het perceel. Het verkennende bodemonderzoek is erop gericht om vast te stellen of op de onderzoekslocatie verontreinigingen aanwezig zijn.

Het bodemonderzoek is conform de NEN 5740 en het veldwerk is conform de SIKB VKB protocollen 2001 en 2002 uitgevoerd. Er zijn geen afwijkingen vastgesteld.

Op basis van de thans beschikbare gegevens wordt aanvullend onderzoek niet noodzakelijk geacht. Gezien de onderzoeksresultaten kan worden gesteld dat ten aanzien van de onderzoekslocatie, uit milieuhygiënisch oogpunt, geen beperkingen gelden met betrekking tot de voorgenomen bouw.

#### Adviezen

Indien, bijvoorbeeld bij bouwwerkzaamheden, grond vrijkomt, dient men rekening te houden met in kwaliteit verschillende partijen. Geadviseerd wordt de eventueel bij de bouw vrijkomende grond zoveel mogelijk op de locatie her te gebruiken. Sinds 1 juli 1999 is op het hergebruik van grond buiten de onderzoekslocatie het Bouwstoffenbesluit van toepassing. Op grond van het onderzoek is de indicatie verkregen dat de grond tot 1,0 m minus maaiveld geschikt is voor onbeperkt hergebruik ('schone grond/MVR-grond'). Volledige duidelijkheid wordt pas verkregen indien bemonstering en analyse plaatsvindt conform het Bouwstoffenbesluit.

#### Locatie Stationsstraat/De Hartogstraat

Door Hopman en Peters Holding bv is een verkennend bodemonderzoek (nr. 08-P-219, d.d. 7 juli 2008) uitgevoerd op het perceel gelegen op de hoek van de Stationsstraat/De Hartogstraat te Valburg.

Aanleiding voor het verkennende bodemonderzoek is de voorgenomen aanvraag van een bouwvergunning ten behoeve van nieuwbouw.

Doel van het onderzoek is het bepalen van de huidige milieuhygiënische bodemkwaliteit van het perceel. Het verkennende bodemonderzoek is erop gericht om vast te stellen of op de onderzoekslocatie verontreinigingen aanwezig zijn.

Het bodemonderzoek is conform de NEN 5740 en het veldwerk is conform de SIKB VKB protocollen 2001 en 2002 uitgevoerd. Er zijn geen afwijkingen vastgesteld.

Op basis van de thans beschikbare gegevens wordt aanvullend onderzoek niet noodzakelijk geacht. Gezien de onderzoeksresultaten kan worden gesteld dat ten aanzien van de onderzoekslocatie, uit milieuhygiënisch oogpunt, geen beperkingen gelden met betrekking tot de voorgenomen bouw.

#### Adviezen

Indien, bijvoorbeeld bij bouwwerkzaamheden, grond vrijkomt, dient men rekening te houden met in kwaliteit verschillende partijen. Geadviseerd wordt de eventueel bij de bouw vrijkomende grond zoveel mogelijk op de locatie her te gebruiken. Sinds 1 juli 1999 is op het hergebruik van grond buiten de onderzoekslocatie het Bouwstoffenbesluit van toepassing. Op grond van het onderzoek is de indicatie verkregen dat de grond tot 1,5 m minus maaiveld geschikt is voor onbeperkt hergebruik ('schone grond'). Volledige duidelijkheid wordt pas verkregen indien bemonstering en analyse plaatsvindt conform het Bouwstoffenbesluit.

Beide bodemonderzoeken zijn separaat bij deze toelichting gevoegd.

#### *Luchtkwaliteit*

De Eerste Kamer heeft op 9 oktober 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de 'Wet milieubeheer' goedgekeurd. Deze wet is op 15 november 2007 in werking getreden en vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005'. De wet is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om:

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

De paragraaf luchtkwaliteit in de 'Wet milieubeheer' voorziet ondermeer in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is

vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

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

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

**NIBM-grens woningbouwlocatie, 1% criterium:**

< 500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, met een gelijkmatige verkeersverdeling,  
< 1000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling

In onderhavig bestemmingsplan is sprake van een toename van het aantal woningen met 8. Elke woning genereert gemiddeld 8 nieuwe verkeersbewegingen per dag. De extra belasting als gevolg van het oprichten van deze 8 nieuwe woningen is dermate gering dat sprake is van een NIBM bijdrage aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Derhalve kan geconcludeerd worden dat er geen belemmeringen voor het aspect luchtkwaliteit zijn.

*Wegverkeerslawaaï*

Algemeen

Door Abovo Acoustics zijn een tweetal geluidsnotities (nr. R1127-1-N & nr. R1127-2-N, d.d. 18 november 2008) opgesteld. Ter ondersteuning van de ruimtelijke procedure dient aandacht aan het onderwerp geluid te worden besteed. Deze notitie behandelt de geluidssituatie ter plaatse, en doet naar aanleiding daarvan uitspraken over de haalbaarheid van het plan en eventuele aandachtspunten in de bouwfase.

In het onderhavige geval is er mogelijk sprake van een relevante geluidsbelasting vanwege wegverkeerslawaaï. Er zijn geluidsgevoelige bestemmingen gepland, waardoor dient te worden getoetst aan de Wet geluidhinder (Wgh).

De Wgh stelt, dat de geluidsbelasting vanwege wegverkeer van gezoneerde wegen dient te worden getoetst. 30 km/urwegen zijn niet gezoneerd en blijven derhalve buiten de wettelijke toets. Desondanks kan

het voorkomen, dat deze een relevante geluidsbelasting met zich meebrengen. In een dergelijk geval dient daaraan in het kader van een goede ruimtelijke ordening toch aandacht te worden besteed.

Wanneer de geluidsbelasting van een weg de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wgh te boven gaat, is realisatie van de geluidsgevoelige bestemming alleen met een hogere waarde mogelijk. Een hogere waarde wordt alleen verleend, als daartegenover een bepaalde compensatie staat (bron/overdrachtsmaatregelen, maatregelen aan de geluidgevoelige bestemming). Wanneer het een 30 km/uur weg betreft, is een hogere waarde niet aan de orde, maar is een gelijkwaardige compensatie wel wenselijk.

#### Locatie Broekstraat/Stationsstraat/Burgemeester van Lyndenpark

Hier is conform opgaaf van de gemeente, geen relevante geluidsbelasting te verwachten vanwege de 30 km/uur wegen in de directe omgeving van het plan zoals onder andere de Stationsstraat zelf. De wegen kennen een zeer lage verkeersintensiteit kennen, zijn op grote afstand zijn gelegen, of worden afgeschermd door bebouwing. De enige weg, die een mogelijk relevante geluidsbelasting met zich mee zal brengen, is de Tielsestraat (N836) /Kerkstraat.

Hiervoor zijn verkennende berekeningen verricht, uitgaande van een worst-case scenario. Door middel van rekenmethode I voor verkeerslawaai uit het Reken- en meetvoorschrift (RMV) 2006 is de geluidsbelasting van de Tielsestraat vastgesteld, zonder met afscherming door gebouwen rekening te houden. Hierbij is de kortste afstand van het plan tot de weg als rekenafstand genomen (175 m). De verkeersgegevens uit de meest recente Regionale Verkeer en Milieukaart (RVMK) van gemeente Overbetuwe van oktober 2008 zijn gebruikt en de prognose over tien jaar, zoals gebruikelijk.

De geluidsbelasting van de weg bedraagt, berekend zonder afscherming, 41 dB. Dit is inclusief de aftrek van 5 dB, die conform art. 110g Wgh mag worden toegepast.

Gezien dit een conservatieve berekening is, kan gesteld worden dat de voorkeursgrenswaarde uit de Wgh niet wordt overschreden.

Op basis van het rekenresultaat kan worden gesteld, dat er dus geen relevante geluidsbelasting op de geplande woningen te verwachten is. Vanuit de Wgh zijn verder geen procedures noodzakelijk.

Conform artikel 3.2, lid 1 van het Bouwbesluit dient de karakteristieke geluidswering van een woning minimaal 20 dB te zijn. Bovendien dient de geluidswering zodanig te zijn, dat de karakteristieke geluidswering

minimaal het verschil tussen de geluidsbelasting van wegverkeers-lawaai en 33 dB bedraagt.

Afhankelijk van de geluidsbelasting die optreedt, worden extra eisen gesteld aan de geluidswering die het pand dient te hebben, bovenop de minimumeis. In dit geval biedt de minimale geluidswering van 20 dB afdoende bescherming tegen geluid van buiten, gezien de te verwachten geluidsbelasting.

Een minimale geluidswering van 20 dB wordt, zo leert de ervaring met een reguliere gevelconstructie zeker gehaald. Om deze reden kan worden gesteld dat in dit geval kan worden volstaan met een reguliere gevelconstructie, en dat geen verdere berekeningen hoeven worden verricht om een afdoende geluidswering aan te tonen.

#### Locatie Stationsstraat/De Hartogstraat

Hier is conform opgave van de gemeente, geen relevante geluidsbelasting te verwachten vanwege de 30 km/uur wegen in de directe omgeving van het plan zoals onder andere de Stationsstraat zelf. Dit, gezien de wegen een zeer lage verkeersintensiteit kennen, op grote afstand zijn gelegen, of worden afgeschermd door bebouwing. De enige weg, die een mogelijk relevante geluidsbelasting met zich mee zal brengen, is de Tielsestraat (N836).

Hiervoor zijn verkennende berekeningen verricht, uitgaande van een worst-case scenario. Door middel van rekenmethode I voor verkeerslawaai uit het Reken- en meetvoorschrift (RMV) 2006 is de geluidsbelasting van de Tielsestraat vastgesteld, zonder met afscherming door gebouwen rekening te houden. Hierbij is de kortste afstand van het plan tot de weg als rekenafstand genomen (130 m). De verkeersgegevens uit de meest recente Regionale Verkeer en Milieukaart (RVMK) van gemeente Overbetuwe van oktober 2008 zijn gebruikt en wel de prognose over tien jaar, zoals gebruikelijk.

De geluidsbelasting van de weg bedraagt, berekend zonder afscherming 43 dB. Dit is inclusief de aftrek van 5 dB, die conform art. 110g Wgh mag worden toegepast.

Gezien dit een conservatieve berekening is, kan gesteld worden dat de voorkeursgrenswaarde uit de Wgh niet wordt overschreden.

Op basis van het rekenresultaat kan worden gesteld, dat er dus geen relevante geluidsbelasting op de geplande woningen te verwachten is. Vanuit de Wgh zijn verder geen procedures noodzakelijk, en kan het plan zondermeer worden gerealiseerd.

Conform artikel 3.2, lid 1 van het Bouwbesluit dient de karakteristieke geluidswering van een woning minimaal 20 dB te zijn. Bovendien dient de geluidswering zodanig te zijn, dat de karakteristieke geluidswering minimaal het verschil tussen de geluidsbelasting van wegverkeers-lawaai en 33 dB bedraagt.

Afhankelijk van de geluidsbelasting die optreedt, worden extra eisen gesteld aan de geluidswering die het pand dient te hebben, bovenop de minimumeis. In dit geval biedt de minimale geluidswering van 20 dB afdoende bescherming tegen geluid van buiten, gezien de te verwachten geluidsbelasting.

Een minimale geluidswering van 20 dB wordt, zo leert de ervaring met een reguliere gevelconstructie zeker gehaald. Om deze reden kan worden gesteld dat in dit geval kan worden volstaan met een reguliere gevelconstructie, en dat geen verdere berekeningen hoeven worden verricht om een afdoende geluidswering aan te tonen.

Er zijn derhalve geen beletselen voor het aspect geluid, om de bouwplannen te realiseren. In de bouwplanfase hoeft niet met een hogere geluidswering rekening te worden gehouden dan minimaal vereist volgens het bouwbesluit, waardoor gevelisolatieberekeningen achterwege kunnen blijven, en met een reguliere gevelopbouw kan worden volstaan.

Beide notities zijn separaat bij deze toelichting gevoegd.

#### *Railverkeerslawaai*

Beide deellocaties zijn in de nabijheid van twee spoorlijnen gelegen met zogenaamde onderzoekszones. Deze zones zijn terug te vinden op de geluidszonekaart spoorwegen. Het betreft de Betuwespoorlijn ten zuiden met een onderzoekszone van 1000 m en de spoorlijn Tiel - Elst ten noorden met een onderzoekszone van 100 m. Beide deellocaties zijn gelegen buiten deze onderzoekszones zodat geen nader onderzoek noodzakelijk is naar de invloed van railverkeerslawaai.



### *Externe veiligheid*

Beide deelgebieden zijn gelegen in een bestaande woonomgeving. Op onderstaande uitsnede van de risicokaart is één risicovolle inrichting te zien.



Het betreft een zogenaamde vuurwerkinrichting aan de Kerkstraat. Hier vindt de opslag en verkoop van consumentenvuurwerk plaats. Het gaat om minder dan 10.000 kg zodat de aan te houden afstand tot andere gevoelige functies 8 m bedraagt vanaf de bewaarplaats in voorwaartse richting (= deuropening). Deze inrichting is echter gelegen op meer dan 150 m afstand van beide deellocaties zodat deze geen belemmering vormt voor de voorgenomen plannen.

Er zijn geen andere risicovolle inrichtingen op de risicokaart aangeduid. Derhalve kan geconcludeerd worden dat er geen belemmeringen voor het aspect externe veiligheid zijn.

### *Bedrijven & milieuzonering*

Er zijn in de directe omgeving van het plangebied geen bedrijven gelegen met een milieucontour die van invloed is op onderhavige locatie. Derhalve kan geconcludeerd worden dat er geen belemmeringen voor het aspect milieuzonering zijn.

## **5.2. Archeologie**

Door ARC bv zijn twee archeologische bureauonderzoeken en inventariserende veldonderzoeken (nr. 2008-150 & nr. 2008-151, d.d. 18 november 2008) uitgevoerd. Per deellocatie worden de resultaten hieronder weergegeven.

#### Locatie Broekstraat/Stationsstraat/Burgemeester van Lyndenpark

De onderzoekslocatie ligt op een rivierduin die wordt afgedekt door oeverafzettingen van de stroomgordel van Ressen. Het rivierduin helt af in noordoostelijke richting. De top van het duin ligt op 150 cm -mv. Op het rivierduin zijn bewoningssporen uit de Romeinse Tijd en later aangetroffen. Sporen van deze bewoning worden in de oeverafzettingen onder de bouwvoor verwacht. In het rivierduin zelf worden eventueel resten uit de periode Laat-Paleolithicum - IJzertijd verwacht. Er zijn in de omgeving echter geen concrete aanwijzingen voor de daadwerkelijke aanwezigheid van dergelijke resten. In één boring is de bodem subrecent verstoord. Mogelijk heeft dit te maken met de schuur die op de locatie heeft gestaan. Er zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen, afgezien van enig gebioturbeerd baksteengruis.

De conclusie van het bureau-onderzoek en het verkennend booronderzoek is dat er voor de onderzoekslocatie een hoge trefkans bestaat op bewoningssporen uit de Romeinse Tijd en later en in mindere mate een trefkans op sporen uit de periode Laat-Paleolithicum - IJzertijd. Voor het grootste deel van het terrein blijft deze verwachting bestaan, omdat de bodem daar niet is verstoord. Evenmin zijn er aanwijzingen dat er daadwerkelijk archeologische resten aanwezig zijn op de locatie.

#### Aanbeveling

Aangezien er geen uitsluitend is te geven over het wel of niet aanwezig zijn van archeologische resten op de onderzoekslocatie en de trefkans hoog is, dient conform de KNA een karterend inventariserend veldonderzoek plaats te vinden. Dit is momenteel niet mogelijk door de aanwezige bebouwing. Geadviseerd wordt om dit karterend onderzoek door middel van een proefsleuvenonderzoek uit te voeren. Hiervoor dient een Programma van Eisen (PvE) te worden opgesteld, dat moet worden goedgekeurd door het bevoegd gezag, de gemeente Overbetuwe. Het bevoegd gezag beslist of en in welke vorm er vervolgonderzoek dient plaats te vinden.

#### Beoordeling bevoegd gezag

Op basis van de resultaten en de in het rapport getrokken conclusie, wordt in het plangebied een vervolgonderzoek geadviseerd in de vorm van een proefsleuvenonderzoek. Volgens het bevoegde gezag nopen de resultaten na beoordeling niet tot het verplicht voorschrijven van een archeologisch vervolgonderzoek met proefsleuven. Wel dient in de af te geven bouwvergunning de wettelijke meldingsplicht (artikel 53 Monumentenwet 1988) te worden opgenomen om het documenteren van eventuele toevalsvondsten te faciliteren.

#### Locatie Stationsstraat/De Hartogstraat

De onderzoekslocatie ligt op een rivierduin die wordt afgedekt door oeverafzettingen van de stroomgordel van Ressen. het rivierduin helt af

in noordoostelijke richting. De top van het duin ligt tussen 150 cm en 270 cm -mv. Op het rivierduin zijn bewoningssporen uit de Romeinse Tijd en later aangetroffen. Sporen van de bewoning worden in de oeverafzettingen onder de bouwvoor verwacht. In het rivierduin zelf worden eventueel resten uit de periode Laat-Paleolithicum - IJzertijd verwacht. Er zijn in de omgeving echter geen concrete aanwijzingen voor de daadwerkelijke aanwezigheid van dergelijke resten. Tijdens het booronderzoek zijn geen aanwijzingen aangetroffen voor recente verstoringen. Evenmin zijn archeologische indicatoren aangetroffen, afgezien van enig gebioturbeerd baksteen-gruis.

De conclusie van het bureau-onderzoek en het verkennend booronderzoek is dat er voor de onderzoekslocatie een hoge trefkans bestaat op bewoningssporen uit de Romeinse Tijd en later en in mindere mate een trefkans op sporen uit de periode Laat-Paleolithicum - IJzertijd. Er zijn geen aanwijzingen voor verstoringen die deze trefkans hebben verkleind. Evenmin zijn er aanwijzingen dat er daadwerkelijk archeologische resten aanwezig zijn op de locatie.

#### Aanbeveling

Aangezien er geen uitsluitsel is te geven over het wel of niet aanwezig zijn van archeologische resten op de onderzoekslocatie en de trefkans hoog is, dient conform de KNA een karterend inventariserend veldonderzoek plaats te vinden. Dit is momenteel niet mogelijk door de aanwezige bebouwing. Geadviseerd wordt om de geplande sloopwerkzaamheden onder archeologische begeleiding uit te voeren.

Omdat de toekomstige bebouwing geheel binnen de locatie van de huidige bebouwing valt en ook niet dieper gaat, is verder geen archeologisch onderzoek nodig. Voor het uitvoeren van archeologische begeleiding dient een Programma van Eisen (PvE) te worden opgesteld, dat moet worden goedgekeurd door het bevoegd gezag, de gemeente Overbetuwe. Het bevoegd gezag beslist of en in welke vorm er vervolgonderzoek dient plaats te vinden.

#### Beoordeling bevoegd gezag

Op basis van de resultaten en de in het rapport getrokken conclusie, wordt in het plangebied een vervolgonderzoek geadviseerd. Onduidelijk blijft echter in welke vorm dit moet plaatsvinden. Volgens het bevoegde gezag nopen de resultaten na beoordeling niet tot het verplicht voorschrijven van een archeologisch vervolgonderzoek. Wel dient in de af te geven bouwvergunning de wettelijke meldingsplicht (artikel 53 Monumentenwet 1988) te worden opgenomen om het documenteren van eventuele toevalsvondsten te faciliteren.

Beide onderzoeken én beide beoordelingen zijn separaat bij deze toelichting gevoegd.

### 5.3. Flora & fauna

De nieuwe woningen worden gesitueerd op twee locaties. Op de hoek van de De Hartogstraat en de Stationsstraat staat momenteel een gebouw dat moet worden afgebroken. De locatie op de hoek van de Stationsstraat en de Broekstraat ligt nu braak. Er zijn geen indicaties voor de aanwezigheid van beschermde soorten door de afwezigheid van geschikte biotopen.

Wel geldt altijd het algemene zorgplichtartikel dat wil zeggen dat bij de bouw altijd zorgvuldig gehandeld moet worden. Dit wil zeggen dat er bij de bouw geen wezenlijke invloed is op beschermende diersoorten en dat schade aan soorten zoveel mogelijk moet worden voorkomen. Het verrichten van een specifiek onderzoek naar de flora en fauna wordt niet noodzakelijk geacht.

Derhalve kan geconcludeerd worden dat er geen belemmeringen voor het aspect flora en fauna zijn.

### 5.4. Waterhuishouding

Door P & J Milieuservices is een berekening (nr. 0864301W, d.d. 12 december 2008) uitgevoerd van de doorlatendheid van de bodem aan de Stationsstraat te Valburg. De berekening is gebaseerd op de gegevens aangeleverd door Hopman en Peters.

Door Hopman en Peters is ter plaatse van 1 boring twee maal een veldmeting verricht volgens de omgekeerde boorgatmethode. Hierbij wordt het boorgat gevuld met water en wordt de daling van de waterstand in het boorgat gemeten. De snelheid waarmee de waterstand in het boorgat daalt, is een maat voor de doorlatendheid.

De doorlatendheid is bepaald op 0,5 tot 0,9 m/d. Voor een betrouwbare berekening van de doorlatendheid zijn in principe meer metingen noodzakelijk. Echter in combinatie met de bodemopbouw ter plaatse kan in dit geval wel in redelijkheid worden verwacht dat de bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie niet geschikt is voor infiltratie van (hemel)water.

In beide deelgebieden samen neemt de netto verharding met minder dan 500 m<sup>2</sup> toe. Volgens het beleid van het waterschap blijkt dat daarom geen compensatie noodzakelijk is. Wel moet een gescheiden stelsel tot aan de perceelsgrens worden aangelegd. Dit wordt vervolgens aangesloten op het huidige gemengde stelsel. Ook moeten duurzame niet-uitlogende bouwmaterialen gebruikt worden. Er hoeven geen extra maatregelen getroffen te worden met betrekking tot infiltratie, omdat de bodem hiervoor niet geschikt is.

## 6. JURIDISCH PLAN

### 6.1. Inleiding

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

Met de plansystematiek is aangesloten bij de voorschriften van het thans in procedure zijnde bestemmingsplan voor de kom van Valburg. Het voorliggende plan is afgestemd op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008). Aspecten die wel voorkomen in het ontwerpbestemmingsplan voor de kom van Valburg, maar die geen relevantie hebben voor de planlocatie, zijn niet opgenomen in het voorliggende bestemmingsplan.

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

De regels zijn opgebouwd als volgt:

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

Hoofdstuk 2 bevat de regeling van de afzonderlijke bestemmingen;

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

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

#### Bebouwing algemeen

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

#### Bouwwijze

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

#### Goot- en bouwhoogte en aantal

De maximale goot- en bouwhoogte zijn aangegeven in de verbeelding, alsmede het maximum aantal wooneenheden (woningen) dat per bouwvlak is toegestaan.

#### Dakhelling

De maximale dakhelling is vastgelegd in de regels.

#### Situering gebouwen

Teneinde de situering van de gebouwen vast te leggen zijn bouwvlakken opgenomen. De bijgebouwen mogen worden gesitueerd binnen de functieaanduiding "bijgebouwen".

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

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

## 6.2. Bestemmingsregels

### Artikel 3 Wonen (enkelbestemming)

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

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

Aan de voorzijde van de woning worden, buiten het bouwvlak en buiten de aanduiding bijgebouwen, aan- en uitbouwen in beperkte vorm toegelaten, onder andere erkers.

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

aantal voorwaarden. De 'publieksaantrekkende beroeps- en bedrijfsactiviteit aan huis' is via een ontheffing mogelijk.

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

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

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

#### Mantelzorg

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

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

#### Ontheffingen

Naast de bovengenoemde ontheffing ten behoeve van mantelzorg en voor publieksaantrekkende beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis (ontheffing van het gebruik), alsmede de algemene ontheffingen voor het gehele plan die betrekking hebben op maatvoering en situering (zie algemene bepalingen), kent de bestemming nog de volgende specifieke ontheffingsmogelijkheden die betrekking hebben op het bouwen (ontheffing bouwregels).

- Ontheffing voor de uitbreiding van het hoofdgebouw (binnen de aanduiding bijgebouw).
- Ontheffing voor de uitbreiding van ondergronds bouwen.
- Ontheffing om een groter oppervlak toe te staan voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen.

- Ontheffing voor een grotere maat voor bouwwerken geen gebouwen zijnde.

#### Artikel 4 Archeologie (dubbelbestemming)

Voor de deellocaties zijn archeologische onderzoeken verricht, waarbij wordt aangegeven dat vervolgonderzoek noodzakelijk is. De bescherming van de archeologische waarde, wordt door middel van de dubbelbestemming, gewaarborgd. Ter voorkoming van aantasting van waardevolle informatie in de bodem is een aanlegvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden opgenomen, alsmede een ontheffingsprocedure voor bouwen.

Binnen de dubbelbestemming geldt een aantal uitzonderingen op de onderzoeksplicht, bijvoorbeeld het bouwen op de bestaande fundering of op kleine afstand van de bestaande fundering.

### 6.3. Algemene regels

#### *Anti-dubbelregel*

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

#### *Algemene gebruiksregels*

In aanvulling op het bepaalde van artikel 7.10 in de Wro wordt in zijn algemeenheid onder gebruik strijdig met de bestemming het gebruik van de in de bestemming aangegeven gronden en de daarop voorkomende bouwwerken c.q. gebouwen of delen daarvan ten behoeve van een seksinrichting.

Standaard is een ontheffing van de gebruiksbepaling opgenomen, indien deze gebruiksbepaling (artikel 7.10 Wro) zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

#### *Algemene ontheffingsregels*

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



noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein (maximaal 2,5 m).

#### *Algemene wijzigingsregels*

Op grond van deze regel kan de dubbelbestemming "archeologie" geheel of gedeeltelijk komen te doen vervallen, indien op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

#### *Algemene procedureregels*

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

### **6.4. Overgangsregels en slotregel**

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

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

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

In de slotregel is de citeertitel van het bestemmingsplan vermeld.

## **7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID**

De realisering en de kosten voor deze planherziening zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De gemeente sluit een exploitatieovereenkomst met de initiatiefnemer af. Hierin worden onder andere de ambtelijke uren doorberekend. Derhalve heeft de planherziening geen financiële consequenties voor de gemeente.

## **8. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID**

### **8.1. Overleg**

Het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat de gemeente bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling overleg moeten plegen met de betrokken waterschappen en met die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Met het plan zijn geen rijks- of provinciale belangen in het geding. Formeel overleg met de Waterschap Rivierenland in het kader van de watertoets is volgens de nieuwe beleidslijn van het Waterschap verplicht indien toename verharding > 500 m2 bedraagt, hetgeen hier niet het geval is. Overleg met het waterschap heeft niet plaatsgevonden.

### **8.2. Inspraak**

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 12 maart 2009 ter inzage gelegen. Er zijn geen inspraakreacties ingediend.

### **8.3. Zienswijzen**

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 14 mei 2009 gedurende en periode van 6 weken ter inzage gelegen. Er is één zienswijze kenbaar gemaakt. Deze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.