

bezoekadres:
Frombergdwarsstraat 54
6814 DZ Arnhem

correspondentieadres:
Postbus 479
6800 AL Arnhem

telefoon [026] 357 69 11
fax [026] 357 66 11
e-mail info@sab.nl

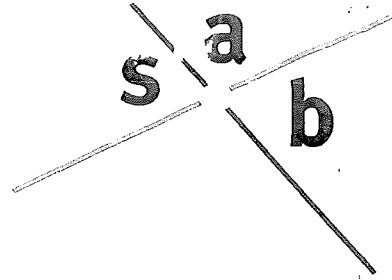
bestemmingsplan

kern Opheusden

GEMEENTE KESTEREN

Arnhem, 24 oktober 2001

projectnummer: 62.51.00



STEDEBOUW

LANDSCHAP

MILIEU

PLANOLOGIE

RECHT

INHOUD

TOELICHTING

I	PLANBESCHRIJVING	1
1	AANLEIDING	1
2	BEGRENZING VAN HET PLANGEBIED	1
3	VIGERENDE PLANNEN	2
4	OPZET VAN HET BESTEMMINGSPLAN	3
5	PLANBESCHRIJVING	3
6	WIJZE VAN BESTEMMEN	15
7	OVERLEG EN INSpraak	23
8	TERVISIELEGGING	23
9	AMBTELIJKE WIJZIGINGEN	23

II	ONDERZOEK EN ANALYSE	26
1	BESCHRIJVING VAN HET PLANGEBIED	26
2	BELEID	32
3	FUNCTIONEEL PROGRAMMA	37
4	MILIEUASPECTEN	39
5	ARCHEOLOGISCHE WAARDEN	43
6	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	44

BIJLAGEN

resultaten overleg en inspraak
zienswijzen op het ontwerp-bestemmingsplan
verslag hoorzitting d.d. 4 september 2001
akoestisch onderzoek

VOORSCHRIFTEN

I	INLEIDENDE BEPALINGEN	1
ARTIKEL 1	BEGRIPSBEPALINGEN	1
ARTIKEL 2	WIJZE VAN METEN	3
ARTIKEL 3	KOPPELTEKEN	4
ARTIKEL 4	WERKING VAN BEBOUWINGSGRENZEN	4
ARTIKEL 5	BESTAANDE AFSTANDEN EN MATEN	4
ARTIKEL 6	TOELAATBAARHEID VAN BEBOUWING	5
II	BESTEMMINGSBEPALINGEN	6
ARTIKEL 7	BESCHRIJVING IN HOOFDLIJNEN	6
ARTIKEL 8	CENTRUMDOELEINDEN	8
ARTIKEL 9	WOONDOELEINDEN	9
ARTIKEL 10	WOONDOELEINDEN (NADER UIT TE WERKEN) I EN II	11
ARTIKEL 11	MAATSCHAPPELIJKE DOELEINDEN	12
ARTIKEL 12	WINKELS	13
ARTIKEL 13	HORECA	14
ARTIKEL 14	KANTOREN	15
ARTIKEL 15	BEDRIJFSDOELEINDEN	15
ARTIKEL 16	AGRARISCHE DOELEINDEN	16
ARTIKEL 17	AGRARISCHE DOELEINDEN MET CULTUURHISTORISCHE WAARDEN	17
ARTIKEL 18	GROEN	18
ARTIKEL 19	BEGRAAFPLAATS	18
ARTIKEL 20	SPORTDOELEINDEN I	18
ARTIKEL 21	SPORTDOELEINDEN II	19
ARTIKEL 22	WATER	19
ARTIKEL 23	VOLKSTUINEN	20
ARTIKEL 24	VERBLIJFSDOELEINDEN	20
ARTIKEL 25	VERKEERSDOELEINDEN	20
ARTIKEL 26	NUTSVOORZIENINGEN	20
ARTIKEL 27	AUTOBOXEN	21
ARTIKEL 28	WATERKERING	21
ARTIKEL 29	GEBIED WIJZIGINGSBEVOEGDHEID A, B, C, D EN E	21
III	ZONEBEPALINGEN	23
ARTIKEL 30	ZONE TEN BEHOEVE VAN DE BESCHERMING VAN DE WATERKERING	23
ARTIKEL 31	ZONE WATERGANG	23
ARTIKEL 32	ZONE TEN GEVOLGE VAN DE GELUIDHINDER VAN DE SPOORWEG	24
IV	ALGEMENE BEPALINGEN	25
ARTIKEL 33	ALGEMENE VRIJSTELLINGEN	25
ARTIKEL 34	PROCEDUREVOORSCHRIFTEN	25
ARTIKEL 35	ALGEMENE GEBRUIKSVOORSCHRIFTEN	25
ARTIKEL 36	OVERGANGSBEPALING VOOR BOUWWERKEN	26
ARTIKEL 37	OVERGANGSBEPALING VOOR HET GEBRUIK	26
ARTIKEL 38	VERWERKELIJKING IN NAASTE TOEKOMST	27
ARTIKEL 39	TITEL	27

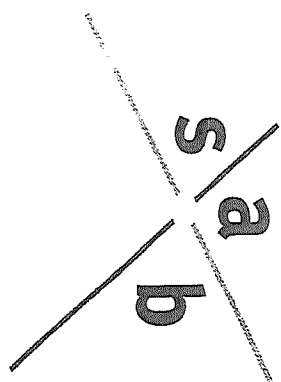
B IJLAGEN

- bijlage 1: staat van horeca-activiteiten*
- bijlage 2: staat van bedrijfsactiviteiten*
- bijlage 3: bijlagekaart artikel 38*

D E PLANKAART

plankaart met verklaring

tekeningnummer: 9347d



deel 1 planbeschrijving

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100

I PLANBESCHRIJVING

1 AANLEIDING

Met de structuurvisie voor de kern Opheusden heeft de gemeente Kesteren aangegeven hoe zij de komende jaren aan de ruimtelijke en functionele ontwikkelingen binnen de kern Opheusden sturing wenst te geven. In het voorliggend bestemmingsplan worden deze ontwikkelingen door middel van een adequate planologische en juridische regeling vastgelegd. De structuurvisie is integraal in de toelichting van dit plan opgenomen.

De thans vigerende bestemmingsplannen voor de kern Opheusden vormen in veel gevallen geen actueel beleidskader meer voor de gewenste toekomstige ontwikkelingen en zijn gebaseerd op de toen geldende inzichten voor wat betreft de regelgeving. Bovendien zijn enkele plannen verouderd en is de gehanteerde methodiek in deze bestemmingsplannen gedateerd. Met het voorliggende bestemmingsplan worden de bestemmingsplannen die voor de kern Opheusden vigeren integraal herzien.

Met de herziening van de vigerende bestemmingsplannen wordt dus naast een actualisatie van de bestemmingsplannen (onder meer voor wat betreft nieuwere milieuwetgeving) ook het beleid ten aanzien van Opheusden opnieuw geformuleerd. Daarnaast zal met deze herziening uniformiteit in de voorschriften en wijze van bestemmen worden aangebracht.

2 BEGRENZING VAN HET PLANGEBIED

Het plangebied wordt in het noorden begrensd door de Rijnbandijk, waarachter de Nederrijn stroomt. In het zuiden is de spoorlijn Tiel-Elst de grens. In het westen wordt de grens van het plangebied gevormd door de straat In 't Land en ten zuiden van de Hamsestraat het denkbeeldige verlengde van In 't Land. In het oosten is sprake van een grillig verloop van de plangrens. De plangrens loopt globaal aan de achterzijde van de Kastanjelaan en de Dalwagenseweg. Daarnaast is het gebied rond de Tolsestraat en Nijlandseweg (inclusief het sportterrein van V.V. Opheusden) meegenomen in het plan. Het grillig verloop is het gevolg van het uitgangspunt om de agrarische bedrijvigheid niet te regelen in het komplan van Opheusden, maar mee te nemen in het nieuw op te stellen bestemmingsplan voor het Buitengebied.

3 VIGERENDE PLANNEN

Binnen het plangebied vigeren de volgende bestemmingsplannen:

- "Wederopbouwplan Opheusden": goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 13 januari 1951 (nummer 113225);
- "herziening uitbreidingsplan Opheusden 1962": vastgesteld door de Raad op 29 juni 1962 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 22 juli 1963 (nummer 4912/152-3307);
- "bestemmingsplan Opheusden 1974": vastgesteld door de Raad op 26 april 1974 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 16 april 1975 (nummer 9938/779-3307);
- "bestemmingsplan buitengebied 1978": vastgesteld door de Raad op 28 september 1979 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 24 november 1980 (nummer 15514/204-RO-107);
- "bestemmingsplan Opheusden Zuid 1980": vastgesteld door de Raad op 31 oktober 1980 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 8 december 1981 (nummer RO120/5-ROV/G5205);
- "bestemmingsplan Opheusden Zuid 1985": vastgesteld door de Raad op 14 maart 1986 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 7 augustus 1986 (nummer RO86.18094-ROV/G5208);
- "bestemmingsplan De Smachtkamp 1990": vastgesteld door de Raad op 27 september 1990 (nummer 1990-114) en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 11 februari 1991 (nummer RG90.62764-RWG/G5208);
- "bestemmingsplan De Smachtkamp 1992": vastgesteld door de Raad op 28 januari 1992 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 29 april 1993 (nummer RG93.6394);
- "bestemmingsplan Tolsestraat 1993": vastgesteld door de Raad op 28 april 1994 (nummer 1994-47) en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 3 juni 1994 (nummer RG94.28252);
- "bestemmingsplan Smachtkamp/Hamsestraat 1995": vastgesteld door de Raad op 23 april 1996 (nummer 1996-24) en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 3 juni 1996 (nummer RG96.25365);
- "bestemmingsplan Dalwagenseweg/Tolsestraat 1995": vastgesteld door de Raad op 27 juni 1996 (nummer 56-1) en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 5 augustus 1996 (nummer RG96.37424);
- "bestemmingsplan Burg. Lodderstraat 46 1996": vastgesteld door de Raad op 26 augustus 1997 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 17 oktober 1997 (nummer RE 97.83287);
- "bestemmingsplan appartementen Eikenlaan 1996": vastgesteld door de Raad op 27 juni 1996 (nummer 1996-56) en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 15 augustus 1996 (nummer RG 96-37567);
- "bestemmingsplan Vuurdoornstraat 1997": vastgesteld door de Raad op 26 augustus 1997 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 27 oktober 1997 (nummer RE97.81362);
- "bestemmingsplan Dalwagen 1997": vastgesteld door de Raad op 25 maart 1998 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 26 juni 1998 (nummer RE98.39901).

Voorliggend plan herziert tevens alle uitwerkingen, wijzigingen en herzieningen op de bovengenoemde plannen voor wat betreft het aangegeven plangebied.

4 OPZET VAN HET BESTEMMINGSPLAN

Het voorliggende bestemmingsplan omvat toelichting, voorschriften en plankaart. De toelichting als bedoeld in artikel 12 lid 2 van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 is hierbij opgesplitst in twee delen. In deel I "planbeschrijving" wordt, naast de inleiding, aangegeven wat de begrenzing van het plangebied is, welke plannen op dit moment vigerend zijn en hoe het voorliggende plan is opgezet. In hoofdstuk 6 komt de wijze van bestemmen aan de orde. In het laatste hoofdstuk komen de uitkomsten van het overleg en de inspraak aan de orde.

In deel II "onderzoek en analyse" wordt in het eerste hoofdstuk een inventarisatie van het plangebied gegeven. In hoofdstuk 2 volgt het gemeentelijk beleid met betrekking tot het plangebied, hoofdstuk 3 besteedt aandacht aan het woningbouwprogramma en in hoofdstuk 4 komen de milieuaspecten aan bod. In het laatste hoofdstuk van dit deel komt de economische uitvoerbaarheid ter sprake.

De voorschriften en de plankaart tenslotte vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan.

5 PLANBESCHRIJVING

Voorliggend bestemmingsplan voor de kern Opheusden heeft voor een groot deel een consoliderend karakter, wat inhoudt dat de bestaande situatie wordt vastgelegd en als uitgangspunt wordt beschouwd. Daarnaast worden met dit plan de ruimtelijke en functionele ontwikkelingen zoals aangegeven in de structuurvisie vastgelegd. De structuurvisie is op 17 december 1998 door de gemeenteraad vastgesteld. In de visie zijn de hoofdlijnen van beleid vastgelegd die als uitgangspunt zijn gehanteerd voor voorliggend bestemmingsplan. Deze hoofdlijnen zijn onderstaand weergegeven.

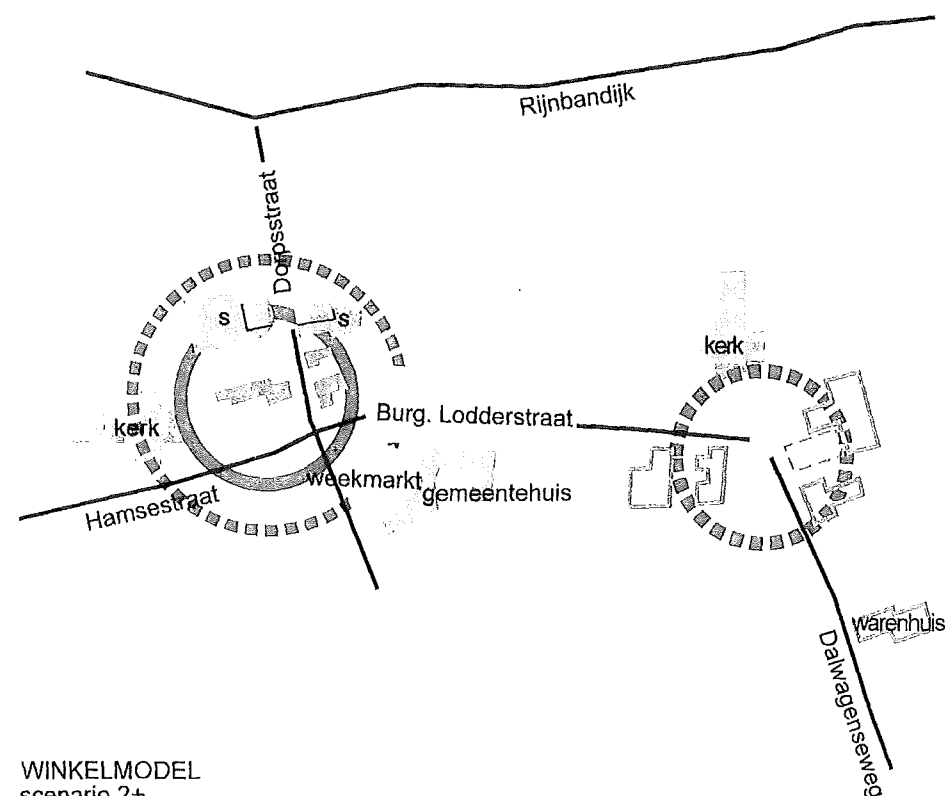
hoofdlijnen beleid

winkelstructuur

In september 1997 is opdracht verleend aan het bureau BRO om een visie op te stellen voor de toekomstige ontwikkeling van het winkelapparaat ("Toekomstvisie winkelapparaat Opheusden"). Daarin is aangegeven dat voor behoud en versterking van het winkelapparaat van Opheusden concentratie van de winkelvoorzieningen noodzakelijk is. In het toekomstig winkelgebied zullen met name winkels in de dagelijkse voorzieningensector geconcentreerd moeten worden. Daarbij zal in het concentratiegebied (het centrumgebied in Opheusden) bij voorkeur sprake moeten zijn van een full-service supermarkt en een discountsupermarkt. Het rapport beschrijft een tweetal scenario's (zie hoofdstuk II Onderzoek en analyse van dit plan).

Op basis van deze scenario's en de in het kader van de structuurvisie uitgevoerde ruimtelijke analyse (zie hoofdstuk II Onderzoek en analyse) is voor de winkelstructuur gekozen voor scenario 2+. In dit scenario wordt de hoofdwinkelstructuur gevormd door het zuidelijk deel van de Dorpsstraat, de Burgemeester Lodderstraat en de kop van de Dalwagenseweg (centrumgebied). De locatie Dorpsstraat vormt het gebied waar de concentratie van winkels in de dagelijkse voorzieningensector plaatsvindt.

Deze locatie biedt ruimte voor de genoemde supermarkten en het bijbehorende parkeren. De locatie kop Dalwagenseweg vormt het gebied waar concentratie van winkels met niet-dagelijkse voorzieningen plaatsvindt. De Burgemeester Lodderstraat biedt ruimte voor de vestiging van winkels die momenteel buiten het winkelgebied zijn gelegen. Ter versterking van de hoofdwinkelstructuur wordt ter hoogte van het gemeentehuis ruimte geboden voor het houden van de weekmarkt (die thans op het Europaplein wordt gehouden).



WINKELMODEL
scenario 2+

De inrichting van de openbare ruimte en de architectuur van de aangrenzende panden zal moeten worden afgestemd op de belangrijke functie van het centrumgebied. Een aantrekkelijk ingerichte openbare ruimte en goed vormgegeven winkelbebouwing leveren een belangrijke bijdrage aan het verbeteren van de vitaliteit en leefbaarheid van het dorpshart. Het ontwerp van de openbare ruimte zal met name gericht moeten zijn op het verhogen van de verblijfskwaliteit waarbij aspecten als identiteit maar ook verkeersveiligheid een belangrijke rol spelen.

De Dalwagenseweg vormt een winkelconsolidatiegebied. De winkels mogen hier gevestigd blijven maar nieuwvestiging van winkels is niet toegestaan. Buiten het centrumgebied en de Dalwagenseweg is sprake van een ontmoedigingsbeleid voor winkels. Het beleid is erop gericht deze winkels te verplaatsen naar het centrumgebied. Bij bedrijfsbeëindiging zal de winkelbestemming worden omgezet in een woonbestemming.

woningbouw, inbreiden versus uitbreiden (zie ook hoofdstuk II, 2)

Uitgangspunt is het op peil houden van het inwonertal van de gemeente. Het bureau Compaaenen heeft eind 1996 berekend dat tot 2007 daartoe 319 woningen gebouwd moeten worden.

Ten behoeve van de nieuw te bouwen woningen is locatieonderzoek uitgevoerd.

Allereerst is gekeken naar de mogelijkheid tot inbreiden.

inbreiden

Aan de Vuurdoornstraat grenzend aan de Linge is sprake van een inbreidingslocatie. Deze inbreidingslocatie aan de Vuurdoornstraat is inmiddels grotendeels benut. Hier is nog slechts ruimte voor de bouw van 2 tot 4 woningen. Verder kan inbreiding plaatsvinden na sanering van bedrijvigheid. In het kader van het versterken van het dorpshart/winkelstructuur aan de Dorpsstraat vindt sanering plaats van bedrijvigheid plaats en nieuwbouw van winkels waarbij eveneens een aantal woningen op de bovenliggende lagen wordt gerealiseerd. Het gaat daarbij om circa 20 woningen.

Een andere inbreidingslocatie betreft de locatie Van Dam. Het gaat hierbij eveneens om sanering; in dit geval van een meubelzaak aan de Rijnbandijk. Ter plekke van de meubelzaak en naastgelegen woning biedt het voorliggend plan de mogelijkheid om 20 woningen te realiseren in de vorm van twee appartementengebouwen.

Naast genoemde inbreidingslocatie is toevoeging van woningen op termijn mogelijk op de huidige winkellocaties buiten het centrumgebied. Bij verplaatsing van winkels naar het winkelconcentratiegebied kan de winkelbestemming namelijk omgezet worden naar een woonbestemming.

Met deze inbreidingslocaties zijn de mogelijkheden voor een verdere toevoeging van woningbouw binnen de bestaande woonomgeving vrijwel uitgeput. Een verdere verdichting zou ten koste gaan van het dorpse karakter van Opheusden.

keuze uitbreidingslocatie

Omdat voor het gewenst aantal te bouwen woningen onvoldoende inbreidingslocaties voorhanden zijn, is gezocht naar een goede uitbreidingslocatie. De gebieden grenzend aan de dijk ten westen van de Dorpsstraat (Kerkeland) en ten oosten van het dorp hebben een hoge landschappelijke waarde. Vanaf de dijk is sprake van een fraai zicht op het dorp (zie ook hoofdstuk II, 1). Gelet op die bestaande kwaliteiten is uitbreiding van het dorp hier niet gewenst. Vanwege de strenge begrenzing van het dorp aan de zuidzijde door de Linge en het spoor resteren nog een tweetal locaties die geschikt zijn voor uitbreiding: het gebied achter de Smachtkamp, tussen het spoor en de Hamsestraat (Herenland) en het gebied ten oosten van de Dalwagenseweg.

Het gebied aan de Dalwagenseweg komt vooralsnog niet in aanmerking. Aan de Dalwagenseweg is een aantal bedrijven gevestigd (o.a. grondverzetbedrijf en kassenscomplex) die een belemmering vormen voor een grootschalige woonlocatie. Daarnaast ligt de locatie verder van de winkelconcentratie voor dagelijkse voorzieningen.

locatie Herenland

De locatie Herenland is als locatie het meest geschikt. De bestaande stedenbouwkundige structuur ter hoogte van de Smachtkamp geeft al een eerste aanzet voor de uitbreiding van het woongebied ter plaatse. Aansluiting hierop ligt voor de hand. Een groot deel van de locatie is inmiddels ook gemeentelijk eigendom. Bovendien zijn er vanuit Herenland goede langzaamverkeersverbindingen te realiseren met het cen-

trumgebied en het buitengebied. De plancapaciteit van de locatie Herenland is van dien aard, dat als die in zijn geheel gerealiseerd zou worden er onvoldoende contingent beschikbaar is. Dit betekent dat binnen de planperiode dus maar een deel van de locatie kan worden bebouwd om te voorzien in de woningbehoefte van de kern Opheusden.

In de structuurvisie is een drietal modellen onderzocht voor de invulling van Herenland. Model A gaat uit van woningbouw zonder verplaatsing van de ter plekke gelegen sportvelden van Sparta '57. Model B gaat uit van een nieuwe sportlocatie binnen het gebied spoor/Hamsestraat/Smachtkamp waardoor Herenland optimaal aangesloten kan worden op de kern Opheusden. Model C gaat uit van het op termijn verplaatsen van de sportvelden van Sparta'57 naar de Tolsestraat tegenover de sportvelden van V.V. Opheusden.

Voor het ontwerp van de locatie Herenland is model B tijdens de raadsvergadering van 17 december 1998 als uitgangspunt gekozen. Om tot een betere aansluiting op de kern te komen en betere ontsluitingsmogelijkheden te krijgen is in aanvulling op de uitgangspunten van model B besloten om de bedrijvigheid aan de Hamsestraat ter plekke van Herenland te saneren of te verplaatsen. Sanering is bovendien noodzakelijk omdat de hindercirkels van de bedrijven een belemmering vormen voor de realisering van de woonlocatie Herenland. Het gaat hier om twee kassenbedrijven, een bouwbedrijf en een transportbedrijf. Het woongebied Herenland kan na het vertrek van de bedrijven niet alleen aan de Smachtkamp en Jasmijnstraat maar ook ontsloten worden op de Hamsestraat. Door de ligging tegen de Hamsestraat vormt Herenland voor een deel ook een inbreiding van het bestaand bebouwd gebied.

landschap en groen

De ligging van het dorp aan de Nederrijn met bijbehorende uiterwaarden en dijk is bepalend voor de identiteit van het dorp. Het uiterwaardengebied biedt karakteristieke uitzichten en fungeert als uitloopgebied voor Opheusden. Op de dijk heeft men niet alleen een prachtig uitzicht op de rivier maar ook op Opheusden met zijn kenmerkende boomkwekerijen (zie ook hoofdstuk II, 1).

In voorliggende plan is deze voor Opheusden kenmerkende situatie in stand gehouden. De open gebieden langs de dijk aan weerszijden van het dorp (Kerkeland en het gebied ten zuiden van de Koningsstraat) worden gerespecteerd. De kwaliteit van Kerkeland komt daarnaast tot uitdrukking in de bestemming die het gekregen heeft: agrarisch doeleinden met cultuurhistorische waarde.

De relatie met de uiterwaarden kan worden versterkt door vanuit het dorp aan te sluiten op de padenstructuur zoals die is opgenomen in de natuurontwikkelingsplannen voor de uiterwaarden. Een drietal verbindingen zijn in de structuurvisie aangegeven: het verlengde van de Dorpsstraat, het verlengde van de Kerklaan en een verbinding vanaf de Lindelaan.

Ter plaatse van de Dorpsstraat ligt aan de dijk momenteel een meubelzaak (Van Dam). Ter plekke voorziet het voorliggend plan, na verplaatsing van de winkel, in de bouw van woningen waarbij tevens een verbinding voor het langzaam verkeer zal worden gerealiseerd tussen de Dorpsstraat en de padenstructuur van de uiterwaarden.

Het bestemmingsplan maakt een verbinding tussen de Lindelaan en de uiterwaarden mogelijk via het agrarisch perceel aan de Lindelaan. Ter hoogte van de Kerklaan kan nu al aangesloten worden op de padenstructuur van de uiterwaarden.

Het kenmerkende groen in de kern (groene open ruimtes voor het gemeentehuis en de Nederlands Hervormde kerk) en de oude begraafplaats behouden hun beeldbepalende status. Ook de laanbeplanting langs de historische as, de Lindelaan en de Ooievaarstraat wordt behouden en waar mogelijk en noodzakelijk versterkt.

bedrijvigheid

Binnen de kern van Opheusden liggen enkele bedrijven die vanwege hinder voor de woonomgeving buiten de kern zouden moeten worden geplaatst. Daarnaast zijn er enkele bedrijven die in de huidige situatie (te) krap behuist zijn en die eventueel verplaatst zouden willen worden naar een grotere locatie elders.

Verplaatsen van bedrijvigheid beperkt zich in dit plan tot het transportbedrijf en het bouwbedrijf aan de Hamsestraat. Daarnaast vindt sanering plaats van een tweetal kassenbedrijven aan de Hamsestraat en een garagebedrijf aan de Dorpsstraat.

De nieuwe locatie van het transportbedrijf is momenteel nog niet bekend. Duidelijk is evenwel dat verplaatsing buiten de plangrens van voorliggend plan zal plaatsvinden. Het bouwbedrijf betreft een bedrijf dat toegelaten kan worden in een woonomgeving. Het bedrijf krijgt een nieuwe locatie grenzend aan een bestaande bedrijfslocatie aan de overzijde van de Hamsestraat. Verplaatsing is urgent omdat ter plekke van de huidige locatie de hoofdontsluiting voor het (bouw)verkeer van Herenland zal worden gerealiseerd.

Verplaatsing van meer bedrijvigheid is momenteel mede vanuit financieel oogpunt niet reëel. Bovendien biedt het bedrijventerrein "'t Panhuis" onvoldoende ruimte voor het verplaatsen van bedrijven. Voor toekomstige verplaatsingen van bedrijvigheid zal een nieuwe locatie ontwikkeld moeten worden buiten de kern Opheusden. Het gemeentebestuur van Kesteren heeft haar voorkeur uitgesproken voor de locatie aan de zuidzijde van de kern Opheusden, grenzend aan de nieuw aan te leggen open afrit van de A15. De locatiekeuze zal in regionaal verband plaatsvinden. Dit is zeker gewenst gezien de op handen zijnde gemeentelijke herindeling met de gemeenten Echteld en Dodewaard. Een definitieve locatiekeuze heeft nog niet plaatsgevonden.

Bedrijven die in de kern gehuisvest blijven zijn specifiek bestemd. Het bestaande bedrijf kan de bedrijfsvoering doorzetten maar bij bedrijfsbeëindiging of verplaatsing is ter plekke alleen niet-hinderlijke bedrijvigheid toegestaan.

verkeer en infrastructuur

Uit het opgestelde verkeersplan van Goudappel Coffeng (zie hoofdstuk II Onderzoek en analyse) blijkt dat voor vermindering van de verkeersstromen door Opheusden de aanleg van extra infrastructuur geen soelaas biedt. Er zal rekening moeten worden gehouden met een behoorlijke stroom van motorvoertuigen door Opheusden. Verkeer geeft levendigheid maar moet op een verantwoorde wijze worden ingepast (veiligheid en aangepaste snelheid). Concreet betekent dit dat de inrichting van de openbare ruimte zo'n uitstraling dient te hebben dat de automobilist zijn snelheid aanpast. Ter hoogte van het winkelconcentratiegebied wordt in de structuurvisie voorgesteld een meer erfachtige inrichting te realiseren. Dit wordt ook voorgesteld voor de ruimte voor het gemeentehuis, waar op dit moment de verkeersfunctie overheerst. Hier zal dan na herinrichting tevens ruimte zijn voor het houden van de weekmarkt.

Tenslotte verdienen de dorpsentrees vanaf de dijk en bij het station aandacht. Met de ontwikkeling van de locatie Van Dam zal de dorpsentree ter hoogte van de dijk worden verbeterd. Ook de entree nabij het station kan door een goede inrichting worden verbeterd. Zowel verkeerstechnisch als wat betreft beeldkwaliteit kan de overgang naar de bebouwde kom duidelijker worden gemarkeerd.

De belangrijkste ontsluitingsroute door de kern loopt via de Rijnbandijk, de Dorpsstraat en de Burgemeester Lodderstraat naar de Dalwagenseweg. Vanaf de Rijnbandijk wordt Opheusden verbonden met Rhenen en Wageningen, gelegen aan de noordzijde van de Nederrijn. Op dit moment heeft Opheusden alleen een indirecte verbinding met de kern Dodewaard en de A15. Dit zal echter in de toekomst veranderen door de aanleg van de nieuwe op-en afrit naar de A15.

stedenbouwkundige uitgangspunten

locatie Dorpsstraat

Op deze locatie is de beoogde concentratie van winkels in de dagelijkse voorzieningensector voorzien. Het betreft hier een full-service supermarkt, een discount supermarkt gecombineerd met winkels als een slijterij, bloemenzaak, drogisterij etc. met bijbehorend parkeren. Zakelijke dienstverlening zoals een makelaar of postkantoor is tevens toegestaan. De winkelconcentratie wordt gecombineerd met de realisering van woningen op verdieping.

Het bovenstaande programma kan gerealiseerd worden ter plekke van de huidige supermarkt aan de Dorpsstraat, het daar gelegen makelaarskantoor en het achterliggende terrein (Dorpsstraat-West) en ter plekke van de tegenoverliggende voormalige garage (Dorpsstraat-Oost). Dorpsstraat-West en -Oost dienen in samenhang met elkaar ontwikkeld te worden. De iets naar voren liggende rooilijn, de erfachtige inrichting en de in samenhang ontworpen winkelbebouwing markeren het begin van het winkelgebied. Op beide locaties worden de kleinschalige winkels gerealiseerd aan de zijde van de Dorpsstraat gecombineerd met de toegang van de supermarkten. De supermarkten zullen grotendeels aan de achterzijde van de bebouwing aan de Dorpsstraat komen te liggen. Blinde gevels aan de Dorpsstraat zijn niet toegestaan. Wel mag sprake zijn van een meer aaneengesloten winkelfront. Boven de winkels zijn woningen gelegen in twee lagen. Deze woningen zijn met name georiënteerd op de Dorpsstraat.

Bij de locatie Dorpsstraat is het gewenst om zoveel mogelijk aan de achterzijde het parkeren op te lossen. Het parkeerterrein van Dorpsstraat-West zal in samenhang ontworpen moeten worden met het terrein van de Nederlands Hervormde Kerk. Het parkeerterrein kan dan tevens gebruikt worden door de kerkbezoekers. Ook doet het terrein dienst als ontsluiting van verenigingsgebouw De Notebalk.

locatie kop Dalwagenseweg

De locatie rond de aansluiting van de Dalwagenseweg op de Burgemeester Lodderstraat is in het winkelmodel aangewezen als concentratiegebied voor winkels in de niet-dagelijkse voorzieningensector. Aanvullende winkelbebouwing is mogelijk in aansluiting op de grootschalige meubelzaak. De daar aanwezige woning zal daarvoor verdwijnen. De nieuwe bebouwing dient te worden opgericht binnen de op de plankaart aangegeven bebouwingslijn en heeft een hoogte van circa 6 meter (2 lagen) eventueel met een kap.

Verhogen van de verblijfskwaliteit van de openbare ruimte is ook hier uitgangspunt. In het bestemmingsplan is rekening gehouden met de inmiddels gerealiseerde

nieuwbouw van de kerk van de Gereformeerde Gemeente in Nederland. De vernieuwde kerk is beeldbepalend; vooral door de ligging in het verlengde van de Dalwagenseweg. De toegang tot de parkeerruimte van de kerk van de Gereformeerde Gemeente in Nederland vormt een storende onderbreking van de bebouwing aan de Burgemeester Lodderstraat. Aanvullende bebouwing afgestemd op de verschijningsvorm van de bestaande bebouwing in de Burgemeester Lodderstraat is wenselijk. Dit zal echter ten koste gaan van de parkeercapaciteit. Realisering van aanvullende bebouwing zal gepaard moeten gaan met het realiseren van aanvullende parkeervoorzieningen. Aangezien extra ruimte voor parkeren ontbreekt is in dit plan vooralsnog niet de mogelijkheid opgenomen om de gewenste bebouwing te realiseren.

locatie Rijnbandijk, Dorpsstraat (Van Dam)

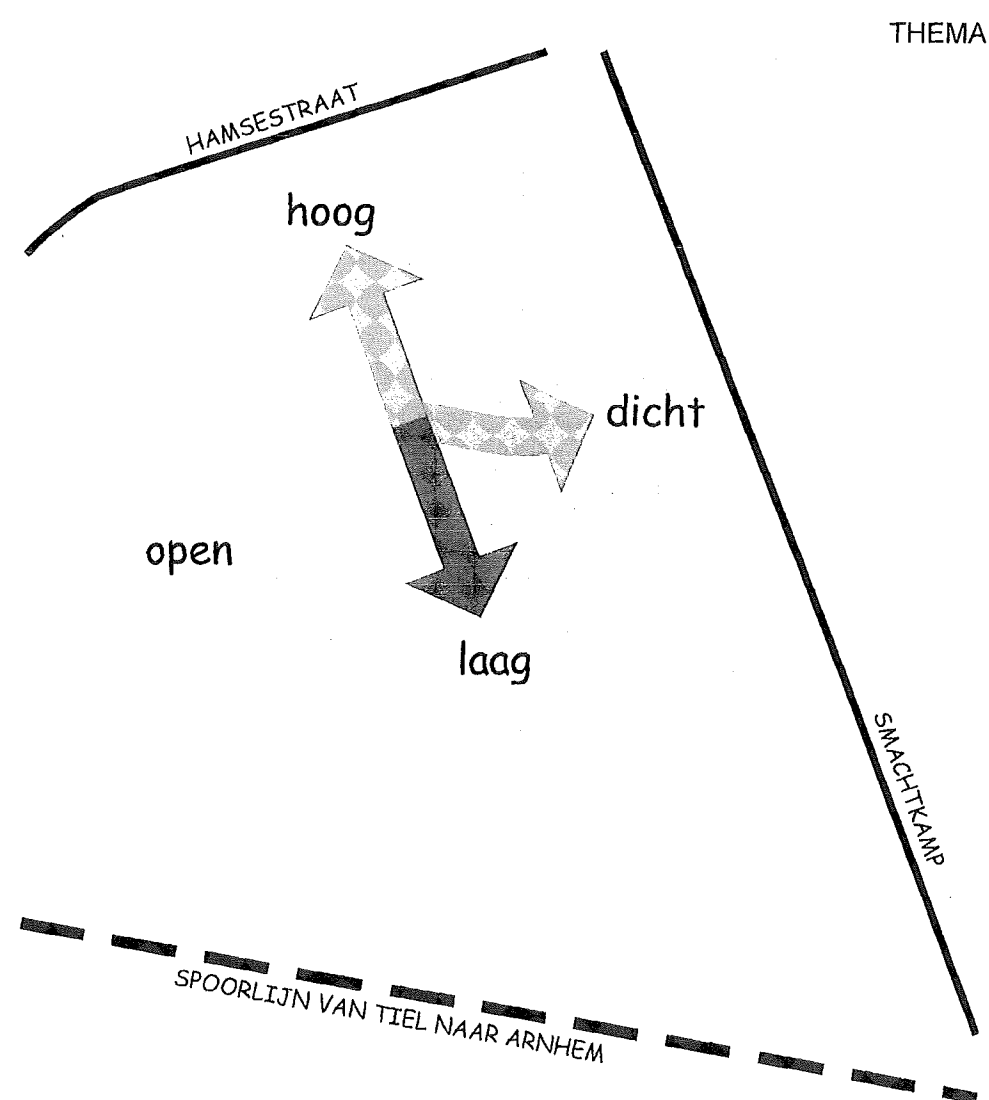
Deze locatie biedt de mogelijkheid om de dorpsentree te versterken. De bebouwing zal bestaan uit twee appartementengebouwen van maximaal drie lagen met een terugliggende laag. Door de situering van de gebouwen wordt de belangrijkste verkeersbeweging van de Rijnbandijk richting Dorpsstraat benadrukt. Tussen beide gebouwen loopt een langzaam verkeersroute naar de uiterwaarden. De gebouwen staan echter op zodanige onderlinge afstand dat de beslotenheid van de Dorpsstraat niet verloren gaat. Het parkeren van de bewoners vindt plaats aan de achterzijde, deels onder de bebouwing.

woningbouwlocatie Herenland

thema:

De locatie is gelegen in het gebied omsloten door de Hamsestraat, de Smachtkamp en het spoor. In het kader van de structuurvisie heeft het gemeentebestuur gekozen om op termijn de sportvelden binnen het gebied Herenland te verplaatsen. Herenland kan zo beter worden aangesloten op de kern zonder dat de directe relatie tussen sportcomplex en woongebied verloren gaat. Tevens kan op deze wijze het toekomstig woongebied goed ontsloten worden vanaf de Hamsestraat en de Smachtkamp. Het sportcomplex krijgt bij voorkeur een nieuwe plek aan de zuidwestzijde. Centraal in het gebied loopt een A-watergang. De A-watergang vormt de overgang tussen de hogere zandrug en het lager gelegen komgebied. Daarnaast is het gebied Herenland de overgang tussen de bebouwde kom (relatief hoge dichtheid) en de meer open bebouwing aan de Hamsestraat.

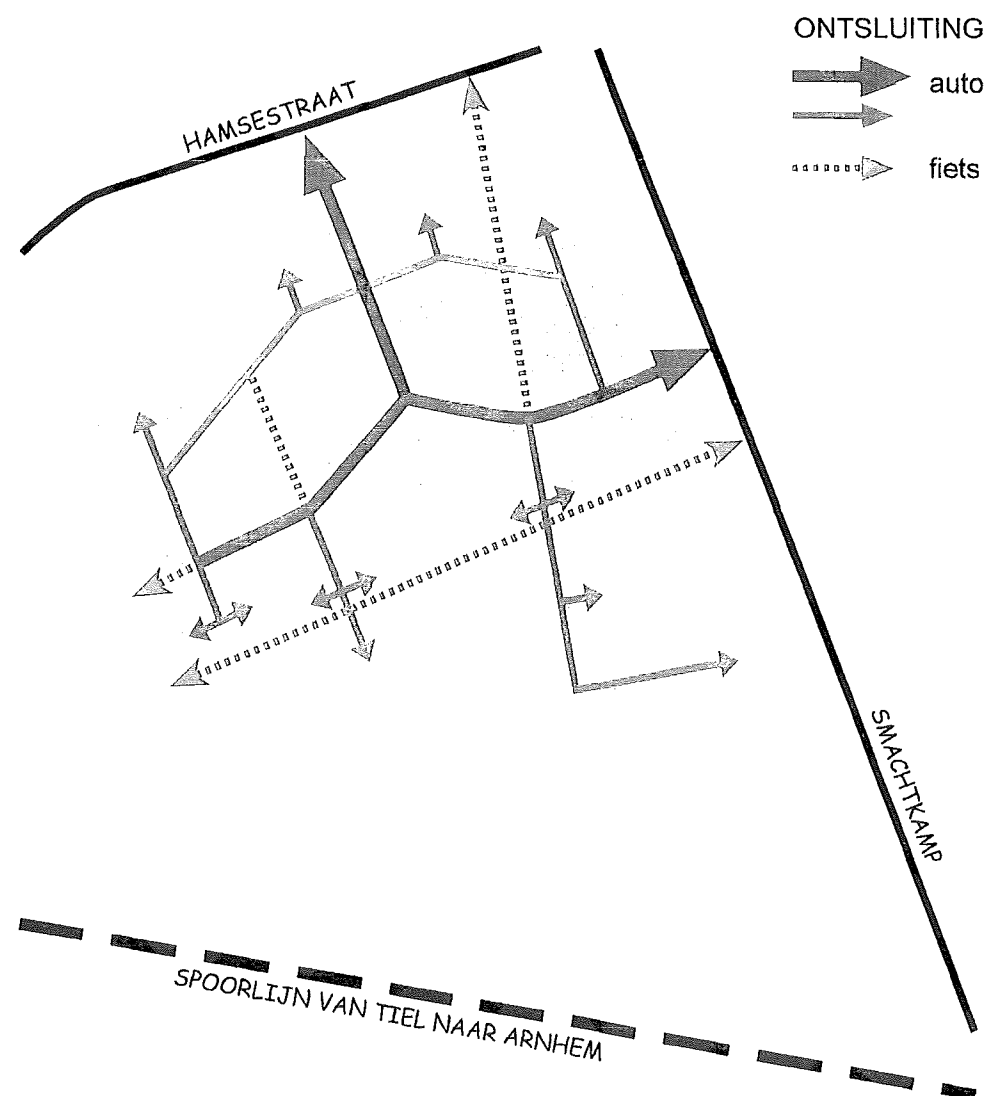
Deze overgang van hoog naar laag en van dicht naar open is richtinggevend voor de hoofdopzet van het woongebied.



ontsluiting:

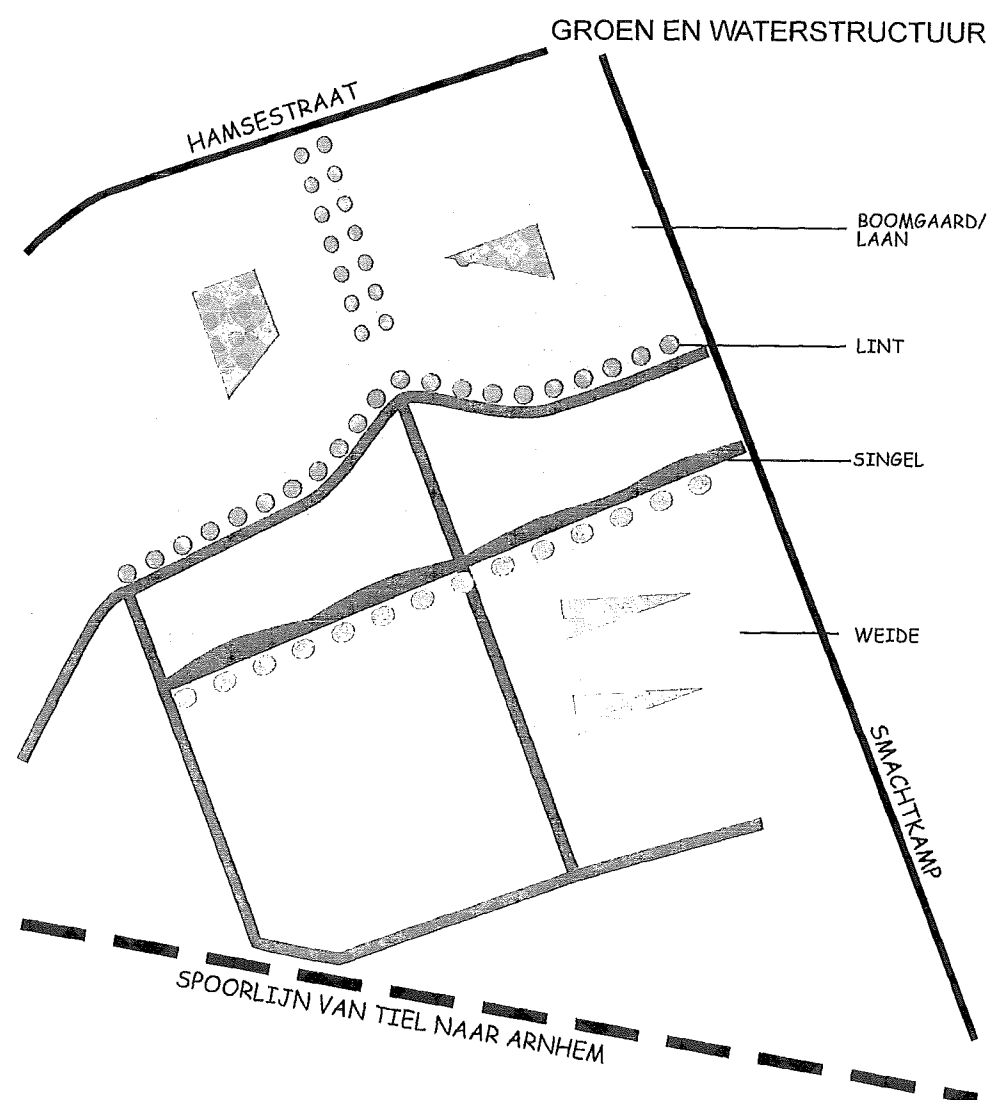
De hoofdontsluiting van Herenland is evenwijdig aan de A-watergang gedacht. De hoofdontsluiting takt aan op de Hamsestraat en de Smachtkamp. Een aantal secundaire wegen ontsluiten het overige woongebied en het sportcomplex. Ook wordt met een woonstraat aangesloten op de Jasmijnstraat.

Ter plekke van de huidige toegang van Sparta '57 ligt de centrale fietsverbinding. Deze ontsluit het woongebied en het sportcomplex. Aan de westzijde kan aangesloten worden op een bestaande landelijke weg. Vanaf de centrale fietsroute lopen twee langzaam verkeersroutes in noordelijke richting.



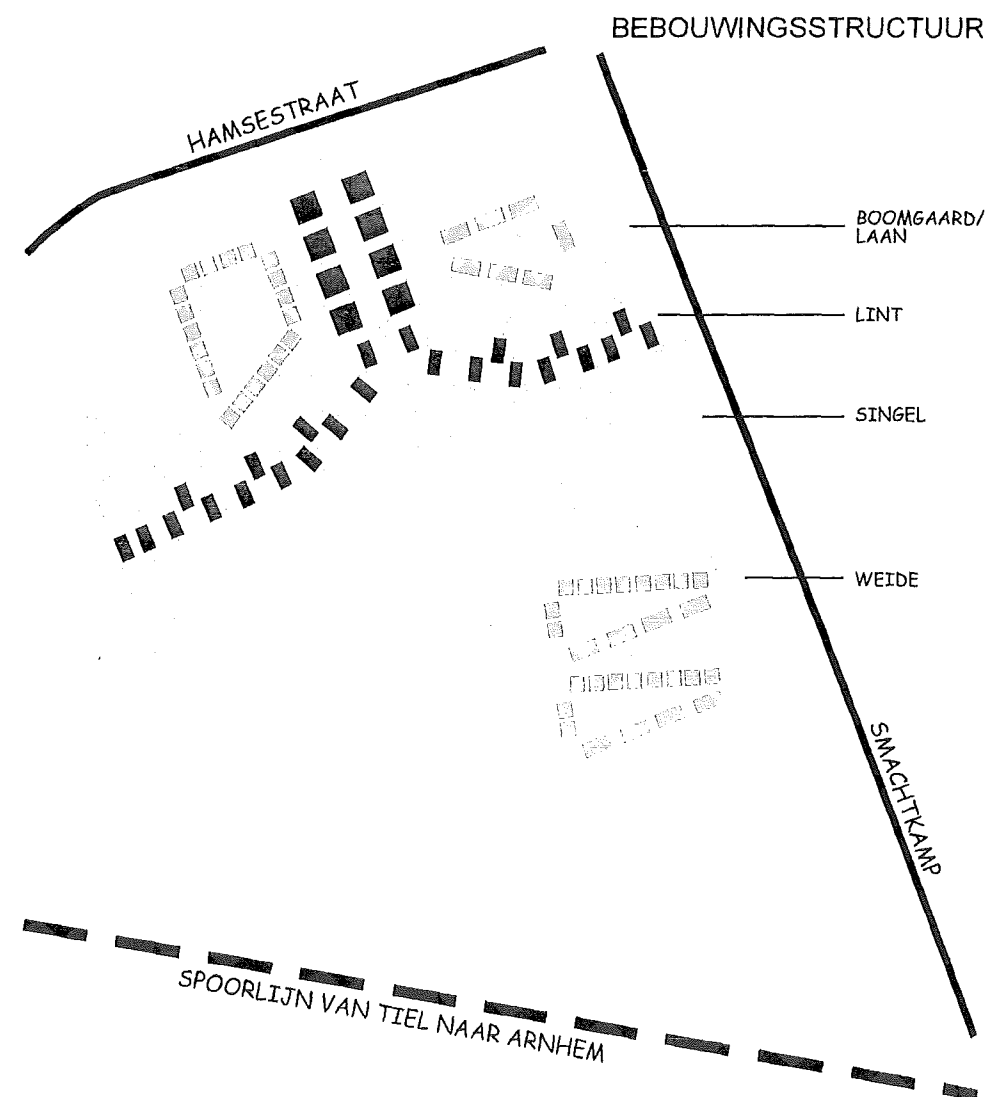
groen en waterstructuur:

De waterstructuur is afgeleid van de bestaande situatie. Het rechthoekig patroon van sloten blijft uitgangspunt. Een forsere waterpartij vormt de overgang tussen het sportcomplex en het woongebied en begeleidt de centrale fietsroute. De overgang van hoog naar laag biedt tevens aanknopingspunten voor het ontwerp van de groenstructuur. De groenplekken ten noorden van de A-watergang verwijzen naar de aanwezige boomgaarden op de zandruggen. De entree kan als laan worden vormgegeven in analogie met de laanstructuur van bijvoorbeeld de Dorpsstraat. Boomsoorten als beuk, linde, noot of kastanje passen daarbij. Ook langs de A-watergang is een laanbeplanting gewenst (eik, esdoorn). De beplanting langs de singel is afgestemd op het natte gebied. Boomsoorten als de es, populier of wilg passen daarbij. De speelplekken ten zuiden van de singel (weide) zijn voornamelijk open groene plekken.



bebouwingsstructuur:

De bebouwingsstructuur en de groenstructuur zijn sterk aan elkaar gekoppeld. Bij het beeldkenmerk laan past villabebouwing zoals die voorkomt langs de Dorpsstraat. Bij het beeldkenmerk boomgaard passen vrijstaande woningen en geschaalde woningen zoals die voorkomen in het gebied tussen de dijk en de Burgemeester Lodderstraat (omgeving Lindelaan/Esdoornstraat). Bij het lint gaat de gedachte uit naar vrijstaande bebouwing met kopgevels aan weg zoals deze veel voorkomen aan de Hamsestraat. Het lint is bij uitstek de plek waar bedrijvigheid aan huis kan worden toegelaten. De concentratie van rijwoningen ligt in het gebied tussen het lint en de singel. In dit centrale deel passen eventueel gestapelde woningen in maximaal 4 lagen. Het zuidoostelijk deel van Herenland sluit aan op het gebied rond de Jasmijnstraat. Voortzetting van de bebouwing van vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen in aansluiting op het bestaand bebouwd gebied is hier het uitgangspunt.



duurzaam bouwen:

Vanuit de structuurvisie is de locatiekeuze van Herenland bepaald. De locatie heeft als voordeel dat aangesloten kan worden op de bestaande bebouwing en bestaande infrastructuur. Daarnaast is de afstand tot voorzieningen van het dorpshart beperkt. De hoofdopzet van Herenland heeft een efficiënte ontsluiting waardoor sprake is van een minimale verharding voor de hoofdwegenstructuur. De langzaamverkeersroutes zijn structuurbepalend in de wijk. Het zijn snelle routes naar het dorp dan wel vanuit het dorp naar het sportcomplex en buitengebied. Het gebruik van de auto kan hiermee worden beperkt.

De groen- en waterstructuur is afgestemd op de kenmerken van het bestaand gebied. De groen- en waterstructuur loopt door naar het buitengebied.

De waterstructuur heeft tevens een functie voor de opvang van het regenwater. Op-hoging van het plangebied dient beperkt te blijven.

De hoofdopzet van Herenland maakt zongericht verkavelen heel goed mogelijk.

Vanuit het oogpunt van sociale duurzaamheid zal de wijk woningen voor verschil-lende doelgroepen moeten omvatten. Het lint biedt daarnaast ruimte voor bedrijvig-heid aan huis. De aanwezigheid van de buurtparkjes leveren een belangrijke bijdra-ge aan de sociale duurzaamheid van de wijk.

Tenslotte kan worden opgemerkt dat voorliggend bestemmingsplan ruimschoots voldoet aan hetgeen is vastgelegd in het “Convenant Duurzaam Bouwen Rivieren-land”.

6 WIJZE VAN BESTEMMEN

de planmethodiek

De planmethodiek van het bestemmingsplan “Kern Opheusden” sluit aan bij de gebruikelijke praktijk. De bestemmingen van de in het plangebied gelegen gronden zijn aangegeven op de plankaart. Aan deze bestemmingen zijn bouw- en gebruiksvoorschriften gekoppeld. De bouw- en gebruiksvoorschriften maken inzichtelijk welke bouw- en gebruiksmogelijkheden direct worden toegestaan.

In artikel 7 van de voorschriften is een beschrijving in hoofdlijnen opgenomen. In de beschrijving in hoofdlijnen worden de doelstellingen en beleidsuitgangspunten beschreven voor enkele nieuwe dan wel voorgestane ruimtelijke ontwikkelingen. Het betreft de ontwikkeling van het woongebied Herenland en de ruimtelijke concentratie van winkels in het centrumgebied van Opheusden. De beschrijving in hoofdlijnen heeft de functie van toetsingskader bij de toepassing van een in het plan aan burgemeester en wethouders toegekende bevoegdheid tot het verlenen van vrijstelling van het plan dan wel het wijzigen of uitwerken van het plan. Alvorens van een zodanige vrijstellings- of wijzigingsbevoegdheid dan wel uitwerkingsplicht gebruik te maken dienen burgemeester en wethouders aan te tonen dat geen strijd ontstaat met het bepaalde in de beschrijving in hoofdlijnen. De toetsingsfunctie van de beschrijving in hoofdlijnen is in lid 2 van artikel 7 vastgelegd.

Artikel 33 bevat een viertal algemene vrijstellingsbevoegdheden, waaronder in lid 1 sub a een zogenaamde 10%-vrijstellingsbevoegdheid. Op grond van deze bevoegdheid kan vrijstelling worden verleend voor een afwijking met maximaal 10% van de maximaal toegestane afmetingen, percentages en afstanden van bouwwerken, al dan niet met overschrijding van bebouwingsgrenzen. De bevoegdheid is met name bedoeld om maatwerk te kunnen leveren bij aanvragen voor kleine uitbreidingen van bouwwerken. De bevoegdheid kan daarnaast echter ook gebruikt worden voor een uitbreiding van gebouwen in de uiterwaarden. In verband met restricties die daar gelden ten aanzien van het oprichten en uitbreiden van bebouwing hebben deze gebouwen een strak begrensd bebouwingsvlak gekregen en daarmee feitelijk geen directe uitbreidingsmogelijkheden. De 10% uitbreidingsmogelijkheid is tot slot mede bedoeld om in het plangebied gelegen agrarische bedrijven nog enige uitbreidingsruimte te kunnen bieden ten behoeve van een goede bedrijfsvoering. Vanwege hun ligging in of nabij de dorpskern hebben deze bedrijven eveneens een bebouwingsvlak met een beperkte oppervlakte gekregen. Voorwaarde voor vrijstelling is uiteraard dat de uitbreiding ook milieuhygiënisch inpasbaar is.

de bestemmingen

Het bestemmingsplan “Kern Opheusden” bevat de volgende bestemmingen: “centrumdoeleinden”, “woondoeleinden”, “woondoeleinden (nader uit te werken) I en II”, “maatschappelijke doeleinden”, “winkels”, “horeca”, “kantoren”, “bedrijfsdoeleinden”, “agrarische doeleinden”, “agrarische doeleinden met cultuurhistorische waarden”, “groen”, “begraafplaats”, “sportdoeleinden I”, “sportdoeleinden II”, “water”, “volkstuinten”, “verblijfsdoeleinden”, “verkeersdoeleinden”, “nutsvoorzieningen”, “autoboxen” en “waterkering”.

De voorschriften bij deze bestemmingen komen, behoudens voor wat betreft de uit te werken bestemmingen, grotendeels overeen met de bestaande bebouwing en met het bestaande gebruik daarvan en van de onbebouwde gronden. Voor zover bestaande bouwwerken afwijken van de bouwvoorschriften bij de afzonderlijke bestemmingen, bepaalt artikel 5 dat in dat geval de bestaande maten, mits legaal tot stand gekomen, als minimaal dan wel maximaal toegestane maatvoering gelden. Hieronder volgt een toelichting op de afzonderlijke bestemmingen.

bestemming centrumdoeleinden (artikel 8)

Het gebied dat in de beschrijving in hoofdlijnen wordt aangeduid als “centrumgebied” voor diverse centrumvoorzieningen, waaronder winkels, woningen en zakelijke en maatschappelijke instellingen, heeft de bestemming “centrumdoeleinden” gekregen. Het gebied omvat het zuidelijk gedeelte van de Dorpsstraat, de Burgemeester Lodderstraat en het gebied rond het kruispunt Burgemeester Lodderstraat/Dalwagenseweg. De bestemming “centrumdoeleinden” is een mengbestemming, waarbinnen zowel detailhandelsvestigingen, woningen, lichte vormen van horeca, maatschappelijke en zakelijke dienstverlenende instellingen alsmede één installatiebedrijf zijn toegestaan.

Een onderlinge uitwisselbaarheid tussen de genoemde functies is mogelijk, er bestaat echter wel een aantal restricties. Zo mag het aantal horecavestigingen niet meer bedragen dan vier binnen het bestemmingsvlak. De horecavestigingen dienen bovendien te passen in de als bijlage 1 bij de voorschriften gevoegde “staat van horeca-activiteiten”, waarin een aantal vormen van lichte horeca wordt genoemd. Deze lichte horecavormen veroorzaken weinig tot geen overlast en zijn over het algemeen gebonden aan de openingstijden van winkels. Daarom worden ze toelaatbaar geacht in een centrumgebied. Nachthoreca, zoals bar-dancings, discotheken en nachtclubs, behoort daar niet toe en is niet toegestaan. Op één locatie op de plankaart is een aanduiding opgenomen dat ter plaatse uitsluitend meubeldetailhandel, overeenkomstig het bestaande gebruik, is toegestaan. Voor de detailhandelsvestigingen geldt, met uitzondering van de meubelzaak, dat zij uitsluitend op de begane grond zijn toegestaan. Ten aanzien van de in het centrumgebied aanwezige woningen, geldt dat uitsluitend de ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan bestaande woningen zijn toegestaan.

De goothoogte en hoogte van gebouwen binnen de bestemming mogen maximaal 6,5 m respectievelijk 9 m bedragen. Ter plaatse van de meubelzaak op de hoek Dalwagenseweg-Acaciastraat zijn een aaneengesloten gevelwand en een grotere goothoogte toegestaan, namelijk tot 10 m. Hiermee wordt het in de beschrijving in hoofdlijnen nagestreefde beeld mogelijk gemaakt.

bestemming “woondoeleinden” (artikel 9)

Het ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan bestaande aantal woningen binnen het plangebied is positief bestemd. Toevoeging van nieuwe woningen is binnen de bestemming “woondoeleinden” niet toegestaan, behoudens op de zogenaamde locatie Van Dam aan de Rijnbandijk. Voor deze locatie is het toegestane aantal woningen (20 in totaal) op de plankaart aangegeven.

Binnen de bestemming “woondoeleinden” is een viertal woningtypen nader onderscheiden door middel van bestemmingscategorieën. Het betreft vrijstaande, dubbele, aaneen gebouwde en gestapelde woningen. De bestemmingscategorieën zijn door middel van lettercodes op de plankaart aangegeven. Daarnaast zijn binnen de

bestemming tevens enige vormen van kleinschalige bedrijvigheid toegestaan. Ook deze zijn door middel van aanduidingen op de plankaart aangegeven. Het gaat hier om een in het plangebied aanwezige kapper, een pedicure en een schoonheidssalon.

De bouwvoorschriften zijn zoveel mogelijk afgestemd op de bouwvoorschriften van thans vigerende bestemmingsplannen voor de kern Kesteren. De gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen mag, net als in het bestemmingsplan voor de kern Kesteren, maximaal 80 m² bedragen. Evenwel het bebouwingspercentage is beperkt tot 50% om een te grote verdichting van de bebouwde omgeving te voorkomen. Voor woningen gelden een maximale goothoogte en hoogte van 6,5 m respectievelijk 9 m, uitgezonderd gestapelde woningen waarvoor een hoogte van maximaal 13 m is toegestaan. De goothoogte en hoogte van bijgebouwen mag maximaal 3 m respectievelijk 5 m bedragen. Bijgebouwen dienen minimaal 3 m achter de voorgevel gebouwd te worden. Voor bestaande bijgebouwen die vóór de voorgevel zijn gesitueerd geldt een uitzondering. Op de plankaart is een aanduiding aan deze bijgebouwen gegeven en in de voorschriften is geregeld dat ter plaatse van deze aanduiding een bijgebouw overeenkomstig de bestaande situering toegestaan is.

bestemming “woondoeleinden (nader uit te werken) I en II” (artikel 10)

Aan een tweetal locaties in het plangebied is een nader uit te werken woonbestemming gegeven. Het betreft een locatie in het zuidelijk deel van het plangebied, waarvoor in het voorheen geldende bestemmingsplan “Dalwagen 1997” reeds een uitwerkingsplicht gold, en een deel van het nieuwe woongebied Herenland. Uitwerking dient plaats te vinden overeenkomstig artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Aan de uitwerking is een aantal voorwaarden verbonden, welke in artikel 10 worden geformuleerd. Voor het uitwerkingsgebied Herenland geldt bovendien het bepaalde in de beschrijving in hoofdlijnen als voorwaarde. Tot het tijdstip waarop het uitwerkingsplan van kracht wordt, geldt een voorlopig bouwverbod, waarvan slechts kan worden afgeweken indien belanghebbenden een zienswijze kenbaar hebben kunnen maken en van Gedeputeerde Staten een verklaring van geen bezwaar is ontvangen.

bestemming “maatschappelijke doeleinden” (artikel 11)

Het betreft een verzamelbestemming voor de diverse in het plan gebied voorkomende maatschappelijke voorzieningen. Binnen het plangebied zijn kerken (R), scholen (E), verenigingsgebouwen (V), een brandweerkazerne (B), een gemeentehuis (G), een sporthal (Fazantstraat), een duivenverenigingsgebouw (D) en een praktijkruimte voor huisarts en tandarts alsmede een kantoor van de Stichting Thuiszorg (Fazantstraat) aanwezig. Door middel van bestemmingscategorieën, welke op de plankaart zijn aangeduid, is aangegeven waar de genoemde voorzieningen zijn gesitueerd en toegestaan. Omdat rond de sporthal aan de Fazantstraat meerdere maatschappelijke functies zijn gelegen in één gebouwencomplex is hier niet voor een specifieke aanduiding gekozen.

De gebouwen ten behoeve van de bovengenoemde categorieën dienen in de op de plankaart aangegeven bebouwingsvlakken te worden gebouwd. Vanwege de verscheidenheid aan hoogtes binnen deze bestemming, is geen specifieke hoogteregeling voor de gebouwen in de voorschriften opgenomen, maar zijn de toegestane hoogtes op de plankaart aangegeven.

bestemming “winkels” (artikel 12)

De winkels buiten het centrumgebied zijn onder de bestemming “winkels” gebracht. Binnen deze bestemming zijn detailhandelsvestigingen toegestaan met maximaal het ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan aanwezige verkoopvloeroppervlak. Van dit maximum kan vrijstelling worden verleend voor een uitbreiding met maximaal 10% per winkelvestiging. Daarbij dient overigens rekening gehouden te worden met de maximale verkoopvloeroppervlaktes zoals beschreven in de beschrijving in hoofdlijnen (artikel 7). Detailhandelsvestigingen op de verdieping zijn niet toegestaan, tenzij dat in de bestaande situatie reeds het geval is. Voor die situaties is een specifieke aanduiding op de plankaart opgenomen. Naast de detailhandelsvestigingen is binnen de bestemming “winkels” tevens het ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan aanwezige aantal woningen en bovenwoningen toegestaan. De goothoogte en hoogte van de gebouwen binnen de bestemming mogen maximaal 6,5 m respectievelijk 9 m bedragen.

In artikel 12 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee de bestemming “winkels” kan worden gewijzigd in “woondoeleinden”. Deze bevoegdheid hangt samen met het in de beschrijving in hoofdlijnen geformuleerde winkelconcentratiebeleid. Dit beleid is erop gericht winkelvoorzieningen zoveel mogelijk te concentreren in het centrumgebied van Opheusden (samenvallend met de bestemming “centrumdoeleinden”). Daartoe onderscheidt de beschrijving in hoofdlijnen, naast het centrumgebied, nog een tweetal andere gebieden, namelijk het consolidatiegebied (de Dalwagenseweg) en het ontmoedigingsgebied (het overige deel van de kern Opheusden). Het consolidatiegebied vormt het aanloopgebied voor het centrumgebied. Het beleid is erop gericht de winkelbestemmingen te handhaven en terughoudend om te gaan met de wijzigingsbevoegdheid. In het ontmoedigingsgebied wordt op meer actieve wijze gestreefd naar een verplaatsing van winkels naar het centrumgebied. Wijziging van een leeggekomen winkel in een woonbestemming is dan ook uitgangspunt.

bestemming “horeca” (artikel 13)

De twee bestaande horecabedrijven (cafés) buiten het centrumgebied hebben de bestemming “horeca” gekregen. Voor de duidelijkheid dient opgemerkt te worden dat de toegestane horeca-activiteiten niet beperkt zijn tot de lichte vormen van horeca zoals genoemd in de staat van horeca-activiteiten in bijlage 1 bij de voorschriften. De staat van horeca-activiteiten geldt slechts voor horeca binnen de bestemming “centrumdoeleinden”. Binnen de bestemming “horeca” is slechts een voorbehoud gemaakt voor nachthoreca (bar-dancings, discotheken en nachtclubs). Nachthoreca is niet toegestaan.

De maximale goothoogte en hoogte van hoofdgebouwen binnen de bestemming “horeca” bedragen 6,5 m respectievelijk 9 m. De maximale goothoogte en hoogte van bijgebouwen bedraagt maximaal 3 m respectievelijk 5 m.

bestemming “kantoren” (artikel 14)

De binnen het plangebied aanwezige vormen van zakelijke dienstverlening, zoals banken, makelaarskantoren, notariskantoren, reisbureaus en dergelijke, vallen binnen de bestemming kantoren. Naast de kantoordoeleinden is tevens het ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan aanwezige aantal (boven)woningen ter plaatse toegestaan. De maximale goothoogte en hoogte van de gebouwen binnen deze bestemming bedragen 6,5 m respectievelijk 9 m. De maxi-

male goothoogte en hoogte van bijgebouwen bedraagt maximaal 3 m respectievelijk 5 m.

bestemming “bedrijfsdoeleinden” (artikel 15)

De binnen het plangebied voorkomende bedrijven, niet zijnde winkels, horecabedrijven of kantoren, hebben de bestemming “bedrijfsdoeleinden” gekregen. Concreet gaat het daarbij om garagebedrijven, aannemers (waaronder een wegenbouwbedrijf), een groothandel in machines en apparaten, een electrotechnisch bedrijf, een opslagterrein, een S.R.V.-stalling, een smederij, een kwekerij, een transportbedrijf en de gemeentewerf.

Door middel van een nadere indeling in bestemmingscategorieën zijn deze verschillende bedrijven specifiek bestemd. De bestemmingscategorieën zijn met een aanduiding op de plankaart aangegeven. Naast het specifiek bestemde bedrijf zijn bedrijven toegestaan zoals genoemd in de als bijlage 2 bij de voorschriften gevoegde staat van bedrijfsactiviteiten. In deze staat van bedrijfsactiviteiten zijn bedrijven opgenomen behorende tot milieucategorie 1 en 2 volgens de VNG-uitgave “Bedrijven en milieuzonering”. Met de combinatie van een specifieke bestemmingscategorie en een meer algemene staat van bedrijfsactiviteiten wordt gestreefd naar hervestiging van een in een woonomgeving inpasbaar bedrijf ingeval van beëindiging van het specifiek bestemde bedrijf.

bestemming “agrarische doeleinden” (artikel 16)

Binnen het plangebied komt een tweetal agrarisch bedrijven voor. Vanwege de ligging (omsloten door niet-agrarische functies) worden deze bedrijven niet in een nieuw te ontwikkelen bestemmingsplan “Landelijk Gebied” opgenomen, maar in het voorliggende bestemmingsplan. De wijze van bestemmen komt overeen met die van een agrarisch bedrijf in het landelijk gebied.

bestemming “agrarische doeleinden met cultuurhistorische waarden” (artikel 17)

Deze bestemming is gegeven aan de gronden gelegen in het noordwesten van het plangebied, het gebied dat van oudsher voor boomkwekerijen in gebruik is. Grenzend aan In 't Land ligt tevens een locatie met hoge archeologische waarden. Daarnaast heeft het gebied een hoge waarde als het gaat om te verwachten archeologische vondsten. Door de openheid van het gebied is sprake van een aantrekkelijke zicht vanuit het gebied zelf en vanaf de noordelijk daarvan gelegen Rijnbandijk op de kern Opheusden en de kerk.

Om het behoud van de beschreven waarden te waarborgen is een aanlegvergunningstelsel opgenomen, op grond waarvan het zonder aanlegvergunning niet mogelijk is om de gronden ter plaatse te vergraven en op te hogen. Ook is voor het aanleggen van beplanting, niet zijnde beplanting in het kader van de bedrijfsvoering van de aanwezige boomkwekerijen, noodzakelijk over een aanlegvergunning te beschikken. Geen aanlegvergunning is vereist voor normaal onderhoud. Binnen de bestemming zijn alleen de bestaande gebouwen toegestaan. Daarnaast zijn bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan met een maximale hoogte van 2 m.

bestemming “groen” (artikel 18)

Ten behoeve van in het plangebied voorkomende groenelementen (plantsoenen, bermen en groenstroken) is de bestemming groen opgenomen. Binnen deze bestemming zijn paden, groenvoorzieningen en speelvoorzieningen toegestaan.

Ter plaatse van de aanduiding “■” op de plankaart is een bestaande voliëre positief bestemd. De goothoogte en hoogte van dit gebouw mogen maximaal 3 m respectievelijk 5 m bedragen en de oppervlakte maximaal 25 m².

bestemming “begraafplaats” (artikel 19)

In het oosten van het plangebied, aan de Dalwagenseweg is een algemene begraafplaats gelegen. Ten behoeve van materiaalopslag is een gebouwtje met een maximale oppervlakte van 20 m² toegestaan en een maximale goothoogte van 3 m. Voor dit gebouw is op de plankaart een bebouwingsvlak opgenomen.

Tevens zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan, met een maximale hoogte van 2 m.

bestemming “sportdoeleinden I” (artikel 20)

De bestaande sportcomplexen van de voetbalverenigingen V.V. Opheusden en Sparta '57 zijn bestemd tot “sportdoeleinden I”. Op de plankaart is een bebouwingsvlak opgenomen, waarbinnen de bestaande gebouwen (kantine en kleedruimten) zijn gesitueerd. Gebouwtjes ten behoeve van materiaalopslag zijn binnen het gehele bestemmingsvlak toegestaan, mits de gezamenlijke inhoud niet meer dan 35 m³ bedraagt. De hoogte van palen en ballenvangers mag maximaal 10 m bedragen. Lichtmasten zijn slechts bij vrijstelling toegestaan en tot een hoogte van maximaal 15 m. Vrijstelling kan verleend worden indien de lichtmasten het woon- en leefmilieu in de omgeving niet onaanvaardbaar aantasten.

bestemming “sportdoeleinden II” (artikel 21)

Het te ontwikkelen sportcomplex in het gebied Herenland heeft de bestemming “sportdoeleinden II” gekregen. Het betreft een meer globale bestemming dan de bestemming “sportdoeleinden I”. Zo is de doeleindenomschrijving ruimer en is op de plankaart geen bebouwingsvlak aangegeven. Daarentegen is wel bepaald dat de afstand van bebouwing tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 2,5 m dient te bedragen en dat bovendien een afstand van 50 m tot (toekomstige) woonbestemmingen in acht moet worden genomen ter voorkoming van hinder (van met name een kantine). Aan de zuidzijde van het terrein worden de bouw mogelijkheden begrensd door de zone langs de spoorweg, in die zin dat binnen die zone geen geluidgevoelige bebouwing mag worden opgericht (zie artikel 33). Voor het overige komen de bouwvoorschriften grotendeels overeen met die binnen de bestemming “sportdoeleinden I”.

bestemming “water” (artikel 22)

Binnen het plangebied aanwezige waterpartijen en sloten hebben de bestemming water gekregen. Waterbouwkundige kunstwerken zijn toegestaan met een maximale hoogte van 4 m, overige bouwwerken mogen een maximale hoogte van 3 m hebben.

bestemming “volkstuinten” (artikel 23)

In het plangebied komt een volkstuintencomplex voor. De gronden zijn bestemd voor moestuinten en semi-agrarische doeleinden. Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden opgericht met een maximale hoogte van 2 m.

bestemming “verblijfsdoeleinden” (artikel 24)

Ten noorden van het gemeentehuis is op dit moment een openbare ruimte gelegen. Op termijn is voor deze ruimte een functie als verblijfsgebied gewenst, waar onder meer de weekmarkt gehouden kan worden. De bestemming verblijfsdoeleinden die op dit perceel is gelegd, houdt rekening met deze mogelijke herinrichting. Binnen deze bestemming zijn tevens bijbehorende groen- en parkeervoorzieningen toegestaan.

bestemming “verkeersdoeleinden” (artikel 25)

De wegen in het plangebied zijn bestemd als verkeersdoeleinden. Binnen deze bestemming zijn bouwwerken, geen gebouw zijnde, zoals lichtmasten, toegestaan met een maximale hoogte van 10 m.

bestemmingen “nutsvoorzieningen” (artikel 26) en “autoboxen” (artikel 27)

Bestaande nutsvoorzieningen en autoboxen zijn als zodanig bestemd.

bestemming “waterkering” (artikel 28)

De Rijnbandijk is bestemd als “waterkering”. Het betreft hier een dubbelbestemming die voorgaat voor de andere onderliggende bestemmingen. De bestemmingsgrenzen vallen samen met de in de keur van het polderdistrict Betuwe aangewezen kernzone, die is gelegen ter plaatse van de waterkering zelf en 4 m daarbuiten. Binnen de bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde, worden opgericht die ten dienste van het dijklichaam staan, zoals merktekens en keermuren. De hoogte van deze bouwwerken mag 1,5 m bedragen. Van dit bouwvoorschrift kan vrijstelling worden verleend, mits vooraf de dijkbeheerder wordt gehoord.

de zones

In het bestemmingsplan is een drietal zones opgenomen, namelijk een “zone ten behoeve van de bescherming van de waterkering”, een “zone watergang” en een “zone ten gevolge van de geluidhinder van de spoorweg”. De bij deze zones behorende voorschriften gaan voor de voorschriften van de onderliggende bestemmingen. Dit is in de zonevoorschriften zelf bepaald. Hieronder volgt een toelichting op de afzonderlijke zones.

“zone ten behoeve van de bescherming van de waterkering” (artikel 30)

Aansluitend aan de “bestemming waterkering” is overeenkomstig het bepaalde in de keur van het polderdistrict Betuwe een “zone ten behoeve van de bescherming van de waterkering” gelegd. De breedte van de zone bedraagt 20 m. De zone beoogt de dijk als waterkering te beschermen. In de keur wordt deze zone een beschermingszone genoemd. Het is ter plaatse van de zone niet toegestaan gebouwen op te richten. Bouwwerken, geen gebouw zijnde, mogen worden gebouwd tot een maximale hoogte van 1,5 m. Van deze beperkende bouwvoorschriften is vrijstelling mogelijk, mits vooraf de dijkbeheerder wordt gehoord.

“zone watergang” (artikel 31)

Langs de in het plangebied gelegen A-watergangen is een zone gelegd, overeenkomstig de beschermingszone volgens de keur van het polderdistrict Betuwe. Ook langs de Linge is op overeenkomstige wijze een beschermingszone gelegd. Binnen de zone mag, behoudens vrijstelling, niet worden gebouwd en gelden aanlegvergunningsplichten ter bescherming van de watergang.

“zone ten gevolge van de geluidhinder van de spoorweg” (artikel 32)

Net buiten het plangebied, aan de zuidkant, ligt de spoorlijn Tiel-Arnhem. De bij deze spoorlijn behorende 57 dB(A)-contour is op de plankaart opgenomen. Deze contour is gelegen op 27 m uit de as van het traject. Binnen deze contour mogen geen woningen en andere geluidgevoelige gebouwen worden opgericht. De beperking is vooral van belang voor de bestemming “sportdoeleinden II”.

wijzigingsbevoegdheden

De wijzigingsbevoegdheden en de daaraan verbonden voorwaarden zijn alle ondergebracht in artikel 29.

“gebied wijzigingsbevoegdheid A”

Dit gebied is opgenomen om het plan voor de winkelconcentratie aan de Dorpsstraat te kunnen realiseren. Een gedeelte van de gronden binnen het wijzigingsgebied is nog niet in eigendom van de gemeente. Om de mogelijkheid open te houden deze gronden via een versnelde procedure te kunnen onteigenen, is op een afzonderlijke kaart bij de voorschriften een gebied aangegeven waarvoor verwerkelijking van het plan in de naaste toekomst nodig wordt geacht. In de voorschriften komt dit tot uitdrukking in artikel 38.

“gebied wijzigingsbevoegdheid B en C”

Binnen deze gebieden gelegen in Herenland is het mogelijk na wijziging woningbouw te plegen. Gebied B omvat de gronden van de sportvereniging. Deze kunnen pas bebouwd worden na verplaatsing van de sportvelden. Gebied C omvat de laatste fase van het plan Herenland. Nu is ter plekke nog sprake van een duidelijke agrarische functie.

“gebied wijzigingsbevoegdheid D en E”

Deze gebieden in het gebied Herenland grenzen aan de bestemming “sportdoeleinden II”. Omdat de definitieve omvang van het nieuwe sportcomplex op dit moment nog niet duidelijk is, is het mogelijk om de bestemming binnen de gebieden wijzigingsbevoegdheid D en E te wijzigen in de bestemming “woondoeleinden”, “verkeersdoeleinden”, “groen” en “water”, dan wel “sportdoeleinden II”. Voor het gebied wijzigingsbevoegdheid E geldt daarbij dat eventuele woningbouw buiten de 57 dB(A)-contour van het spoor Tiel-Arnhem moet plaatsvinden. Daarnaast geldt voor alle wijzigingsbevoegdheden als voorwaarde dat de voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder, dan wel een vastgestelde hogere grenswaarde, niet mag worden overtreden en dat een aanvaardbaar woon- en leefmilieu moet kunnen worden gegaandeerd. Laatstgenoemde voorwaarde ziet met name op de agrarische stankcirkel die over het wijzigingsgebied E ligt. Woningbouw dient buiten deze stankcirkel plaats te vinden, tenzij de stankcirkel mocht verdwijnen.

7 OVERLEG EN INSpraak

Het voorontwerp-bestemmingsplan “kern Opheusden” heeft in het kader van de gemeentelijke inspraakverordening gedurende vier weken voor een ieder ter inzage gelegen. In deze periode is een aantal inspraakreacties ingekomen. Daarnaast is het bestemmingsplan in het kader van het overleg ex artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening verzonden aan diverse instanties. De resultaten van het overleg en de inspraak zijn weergegeven in de bijlagen van dit bestemmingsplan.

8 TERVISIELEGGING

Het ontwerp-bestemmingsplan ‘kern Opheusden’ heeft vanaf 8 maart 2001 vier weken ter visie gelegen op het gemeentehuis van Kesteren. Daarnaast is dit ontwerp-bestemmingsplan (opnieuw) verzonden naar verschillende instanties. Naar aanleiding van de tervisielegging zijn verschillende schriftelijke zienswijzen ingediend en door een aantal reclamanten mondeling toegelicht op 4 september 2001. Naar aanleiding van deze zienswijzen is het ontwerp-bestemmingsplan op enkele punten aangepast. In de bijlagen van dit bestemmingsplan worden deze zienswijzen kort beschreven en wordt een reactie van de gemeente gegeven. Daarnaast is het verslag van de hoorzitting van 4 september 2001 in de bijlagen van dit bestemmingsplan opgenomen.

9 AMBTELIJKE WIJZIGINGEN

Naast de respons naar aanleiding van het overleg, de inspraak en de tervisielegging zijn er, onder meer op basis van gewijzigde inzichten en als gevolg van omissies in het kaartmateriaal dat bij het ontwerp-bestemmingsplan behoorde, ook nog enkele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Het betreft de volgende wijzigingen.

Lijsterbesstraat 13

Naar aanleiding van een verleende vrijstelling heeft de oorspronkelijke bestemming van het perceel Lijsterbesstraat 13 een wijziging ondergaan. Binnen de vigerende woonbestemming was eerder ruimte geschapen voor een boekhandel van beperkte omvang. Wijziging van het gebruik heeft ertoe geleid dat deze detailhandel is omgezet in een kapsalon. Hiertegen is geen bezwaar, mits de woonfunctie als overwegende functie gehandhaafd blijft.

Op de plankaart is de aanduiding ‘k’ opgenomen binnen de bestemming ‘Woondoel-einden’, zodat een kapsalon is toegestaan met een maximum brutovloeroppervlak dat gelijk is aan de huidige omvang van het bijgebouw, te weten 25 meter. Tevens is in de voorschriften vastgelegd dat wonen de hoofdactiviteit blijft, dat handelsdoel-einden en dienstverlening als daaraan ondergeschikt zijn toegestaan en dat detailhandel niet is toegelaten.

agrarische bouwpercelen

Er is in de voorschriften een algemene vrijstellingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van de het uitbreiden van de bouwmogelijkheden voor bedrijfsbebouwing op agrarische percelen met ten hoogste 10%.

Dorpsstraat, 'Centrumdoeleinden'

Het artikel 28, 1^e lid, sub b is komen te vervallen. Voor de in dat artikel-onderdeel bedoelde locatie is een zelfstandige projectprocedure gevolgd, waardoor een directe bestemming momenteel opportuun is. De plankaart is daarom voorzien van de bestemming 'Centrumdoeleinden' en is afgestemd op het ingediende bouwplan.

woningbouwcontingent

Naar aanleiding van een ambtelijke toets van de mogelijkheden met betrekking tot het woningbouwcontingent, heeft in de toelichting een redactionele wijziging plaatsgevonden.

Dalwagenseweg 51 c.a.

De topografie op het perceel Dalwagenseweg 51 is alsnog op correcte wijze op de plankaart overgebracht. Het bouwvlak voor het aannemersbedrijf ter plaatse is tegelijk aangepast naar aanleiding van een eerder ingediend schriftelijk verzoek van dat bedrijf, door de gemeente tevens aangemerkt als zienswijze. Naar aanleiding van deze zienswijze zijn de algemene bepalingen de gebruiksvoorschriften van het bestemmingsplan zodanig aangepast dat:

- a) het niet meer mogelijk is dienstwoningen te gebruiken voor bedrijfsdoeleinden, uitgezonderd een aan de woonfunctie ondergeschikt gebruik als kantoor.
- b) burgemeester en wethouders bevoegd zijn vrijstelling te verlenen van hetgeen is genoemd onder a), zodat het gebruik van een dienstwoning als woning wordt veranderd in een gebruik als kantoor, uitsluitend indien ter plaatse twee bedrijfswoningen zijn toegestaan.

Herenland, sportvelden

Overleg met de bewoners van de Jasmijnstraat over de inrichting van het sportpark, alsmede met het Polderdistrict en Zuiveringsschap over het waterhuishoudingsplan, heeft geleid tot een aanpassing in de situering van de velden. Door deze aanpassing zou een deel van het evenwijdig aan de spoorbaan geprojecteerde veld in het bestemmingsvlak 'Groen' komen te liggen. Deze bestemming vindt zijn oorzaak in een ter plaatse aanwezige milieucirkel.
Het bestemmingsvlak 'Sportdoeleinden II' wordt nu vergroot om de situering van dit veld planologisch mogelijk te maken. Het veld blijft echter buiten de eerdergenoemde milieucirkel.

II ONDERZOEK EN ANALYSE

1 BESCHRIJVING VAN HET PLANGEBIED

algemeen

Opheusden is een typisch Betuws dorp, gelegen aan de Nederrijn. De rivier heeft als verkeersader een belangrijke bijdrage geleverd aan de ontwikkeling van het dorp, maar vormde tevens regelmatig een bedreiging door verschillende dijkdoorbraken. De bebouwing van Opheusden was rond de eeuwwisseling dan ook in belangrijke mate geconcentreerd langs de Bandijk maar ook langs de Dorpsstraat, Burgemeester Lodderstraat, Hamsestraat en Dalwagenseweg tot aan de Linge. Het hart van het dorp lag ter hoogte van het huidige gemeentehuis. Het drassige gebied tussen het dorps hart en de Staatsspoorweg (polder Opheusden) was nog onbebouwd. De Gierpont naar Rhenen was een belangrijke verkeersverbinding met de overzijde van de Nederrijn. Langs de verbinding tussen de gierpont en Kesteren - de Tielsestraat - was eveneens een bebouwingsconcentratie aanwezig.

Tot aan de Tweede Wereldoorlog heeft Opheusden hoofdzakelijk een agrarische achtergrond gehad. Het dorp is bekend om de vele (laan)boomkwekerijen die er aanwezig zijn. Tijdens de Tweede Wereldoorlog werd Opheusden voor een groot deel verwoest. Door de ligging van Opheusden aan de verdedigingslinie van de Spees vlakbij de Grebbeberg, kreeg Opheusden al bij het uitbreken van de oorlog in 1940 te maken met de verwoestende gevolgen van de oorlog. Ook aan het eind van de oorlog lag het dorp in de frontlinie. Door de gevechten en het onder water zetten van de Neder-Betuwe ging er toen nog meer van het dorp verloren.

Tijdens de wederopbouw van Opheusden ontstonden net na de oorlog, in aansluiting op de oude kern, de eerste uitbreidingen. Allereerst tussen de Rijnbandijk en de Burgemeester Lodderstraat (rond de Lindelaan, Acaciastraat-Meidoornstraat-Kastanjelaan) en ten zuidwesten van de Burgemeester Lodderstraat (Smachtkamp-Kempkeslaan-Ooievaarstraat).



In aansluiting op deze uitbreiding werd het gebied tussen de Burgemeester Lodderstraat en het spoor geheel benut voor woningbouw.

De uitbreiding rond de zestiger jaren bestond met name uit rijenwoningen en wekte voor een kern als Opheusden een grote bouwstroom op.

Daarna volgden er in de jaren '70, '80 en '90 verdere uitbreidingen. Lag aanvankelijk het accent op rijenwoningen, de laatste uitbreiding heeft een groot aandeel vrijstaande woningen.

huidige structuur

De huidige structuur van het plangebied kan worden beschouwd vanuit het dorp als geheel en vanuit enkele te onderscheiden deelgebieden.

dorp als geheel

De bebouwde kom van Opheusden ligt ingeklemd tussen de dijk langs de Nederrijn in het noorden en de spoorlijn Tiel-Elst in het zuiden. In het zuiden, bij het station, en in het noorden, bij de kruising Rijnbandijk-Dorpsstraat, liggen de belangrijkste entrees van het dorp. Tussen deze twee entrees vanaf de snelweg en het pontveer ligt de historische noord-zuidroute waarlangs het dorp in de loop der jaren is gegroeid. Daarbij vormt de Burgemeester Lodderstraat de centrale dorps-as.

In dit centrumgebied van Opheusden, dat ligt tussen het gebied rond de Nederlands Hervormde Kerk en het gebied rond de kerk van de Gereformeerde Gemeente in Nederland, liggen de meeste winkelvoorzieningen. De Dalwagenseweg en de Dorpsstraat vormen aanloopgebieden voor dit centrumgebied. Langs de aanloopgebieden bevindt zich een mix van woonbebouwing, winkels en wat bedrijvigheid.



In Opheusden zijn twee gebieden aan te wijzen waar wonen de hoofdfunctie is. Ten eerste is er het gebied tussen het centrumgebied en de Rijnbandijk in het noordwesten van het dorp. Hier liggen de kleinschalige woningbouwuitbreidingen met hier en daar een enkele kleine winkel of horecagelegenheid. Het tweede gebied dat ligt tussen het spoor en het centrum in het zuidoosten van het dorp is veel groter en er liggen meer voorzieningen verspreid in het gebied (o.a. scholen, kerken, sporthal en markt).

deelgebieden

Vanuit de historische beschrijving en de inventarisatie van het dorp Opheusden kunnen binnen de kom een drietal deelgebieden worden onderscheiden met een duidelijk verschillende functionele en ruimtelijke opbouw: de historische as Dalwagenseweg-Burgemeester Lodderstraat-Dorpsstraat, de Rijnbandijk en de naoorlogse uitbreidingen.

de historische as

De Dalwagenseweg, de Burgemeester Lodderstraat en de Dorpsstraat zijn de oude wegen waarlangs Opheusden ontstaan is. Ze vormen in de huidige situatie de hoofdontsluiting van het dorp. Langs deze wegen ligt de historische bebouwing geconcentreerd en zijn de voornaamste voorzieningen gelegen. De route krijgt extra allure door de aanwezige laanbeplanting. Ook is langs deze wegen, tussen de woonbebouwing en voorzieningen, veel bedrijvigheid aanwezig.

De Dalwagenseweg is een invalsweg die Opheusden via de Parallelweg verbindt met de A15. Het beeld van de openbare ruimte wordt bepaald door de verkeerstechnische maatregelen om het verkeer te remmen en door de veelheid aan functies die qua schaal en uitstraling van elkaar verschillen.

Langs het noordelijk deel van de Dalwagenseweg bevinden zich enkele winkels. Dit deel vormt het aanloopgebied van het winkelgebied. Aan de westzijde ligt de oude begraafplaats, de grootste groenplek in de kern. Langs het zuidelijk deel van de Dalwagenseweg bevinden zich enkele bedrijven.

De Burgemeester Lodderstraat is de centrale as in het dorp. Deze straat, waarlangs een fraaie laanbeplanting aanwezig is, ligt tussen twee belangrijke knooppunten. Aan de westzijde is dat de kruising Dorpsstraat-Hamsestraat-Eikenlaan-Burgemeester Lodderstraat. Dit is een markant knooppunt door de aanwezigheid van winkelvoorzieningen, het gemeentehuis met het aangrenzende appartementengebouw en de groene ruimte die voor het gemeentehuis ligt. Deze open ruimte vormt het historische hart van Opheusden, samen met het gebied rond de Nederlands Hervormde kerk dat iets achter het knooppunt ligt.

Aan de oostzijde van de Burgemeester Lodderstraat ligt de kruising Dalwagenseweg-Kerklaan-Burgemeester Lodderstraat. Dit knooppunt wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van de kerk van de Gereformeerde Gemeente in Nederland, een groot-schalige meubelzaak en een concentratie van winkels. Tussen deze twee kruisingen bevindt zich een deel van het winkelgebied van Opheusden.



De Dorpsstraat vormt de noordelijke entree van de kern. Langs de straat is, net als langs de Burgemeester Lodderstraat, een mooie laanbeplanting aanwezig en er ligt een aantal historische panden langs. In het zuidelijk deel van de Dorpsstraat zijn een aantal winkels gelegen waardoor dit deel van de straat functioneel gezien meer aansluit op de Burgemeester Lodderstraat.



Het noordelijk deel heeft meer een woonkarakter. De twee garagebedrijven gevestigd aan de Dorpsstraat werken qua verschijningsvorm enigszins verstorend in het beeld van de laan met historische panden en zijn niet aanvullend op het woon- dan wel winkelkarakter van de straat.

de Rijnbandijk

De Rijnbandijk is een karakteristieke dijkweg waarover veel verkeer vanuit Opheusden richting Kesteren rijdt. Langs de dijk ligt een aantal monumentale panden (woningen met schuren). Het zicht vanaf de dijk over de uiterwaarden en het dorp vormt een belangrijke kwalitatieve waarde voor het dorp. De op handen zijnde dijkverzwaring zal rekening moeten houden met de karakteristieke en historische waarden van het dorp.

de naoorlogse uitbreidingen

De naoorlogse uitbreidingen van Opheusden zijn grofweg op te splitsen in twee delen: ten noordoosten van de Burgemeester Lodderstraat en de wijken ten zuidwesten van deze weg.

De uitbreiding ten noordoosten van de Burgemeester Lodderstraat is het minst planmatig qua opzet. Alleen rond de Acaciastraat, Kastanjelaan en de Meidoornstraat is sprake van een planmatig opgezet woonbuurtje met karakteristieke rijenwoningen. In het overige deel wisselen rijenwoningen en vrijstaande woningen elkaar af. Kenmerkend is de laanbeplanting van de Lindelaan. Belangrijke functies aan de Lindelaan zijn de school en de Rabobank.

De uitbreiding ten zuiden van de Burgemeester Lodderstraat en ten zuidwesten van de Dalwagenseweg kent vrijwel alleen planmatig opgezette buurten en straten. In deze uitbreiding kunnen buurten worden onderscheiden op basis van de kenmerkende structuren uit de periode waarin ze zijn ontstaan.



Er kunnen vier buurten worden onderscheiden: de naoorlogse uitbreiding rond de Smachtkamp en de Kempkeslaan, de grote uitbreidingswijk uit de jaren '50 en '60 (grofweg het gebied tussen de Reigerstraat, de Fazantstraat, de Dalwagenseweg en de Smachtkamp) met vrijwel alleen rijenwoningen langs rechte wegen, de uitbreidingen uit de jaren '70 en '80 (de gebieden ten westen en ten oosten van de Vuurdoornstraat) met een woonerfachtige inrichting en een buurt met voornamelijk wat grotere vrijstaande woningen uit de jaren '80 en '90 (Jasmijnstraat, Gouden Regenstraat, Clematisstraat, Seringenstraat, zuidelijke deel van de Smachtkamp). Een belangrijke voorziening is de kerk van de Gereformeerde Gemeente aan het Europaplein. Op dit plein wordt ook de markt gehouden. Centraal in deze uitbreiding liggen daarnaast een tweetal scholen, een kruisgebouw, een verenigingsgebouw en een sporthal. Tegenover de oude begraafplaats is de Molukse kerk gevestigd.

kwaliteiten

bebouwing en openbare ruimte

De Rijnbandijk, de Dorpsstraat en de Burgemeester Lodderstraat zijn karakteristieke straten. De historische bebouwing, het uitzicht vanaf de dijk en de laanbeplanting in de Dorpsstraat en de Burgemeester Lodderstraat zijn bepalend voor de hoge beeldkwaliteit van deze straten.

Opvallend zijn de verkavelingen van naoorlogse woningen rond de Acaciastraat, Meidoornstraat en Kastanjelaan en de verkaveling rond de Smachtkamp, Spechtstraat en Ooievaarstraat. Beide uitbreidingen zijn karakteristiek voor de wederopbouwperiode van Opheusden.

In Opheusden bevinden zich verschillende monumenten en karakteristieke panden die voornamelijk in het noordelijk deel van de kern en langs de Rijnbandijk liggen. De langs de Rijnbandijk gelegen monumenten bestaan voornamelijk uit karakteristieke dijkwoningen.



De Nederlands Hervormde Kerk, gebouwd in de 16e eeuw, is het meest in het oog springende gebouw in de kern en vormt samen met de Hervormde School een karakteristieke plek in het dorp. Niet alleen deze twee gebouwen zelf maar ook enkele statige panden op de kruising Dorpsstraat-Hamsestraat, het monumentale pandje van het loodgietersbedrijf aan de Hamsestraat en de inrichting van het terrein rond de kerk dragen bij aan de karakteristieke sfeer.

Langs de historische as staan nog enkele monumenten en karakteristieke panden. Te denken valt aan het gemeentehuis langs de Burgemeester Lodderstraat en enkele fraaie panden langs de Dorpsstraat.

Aan de noordoostzijde van de Burgemeester Lodderstraat heeft de kerk van de Gereformeerde Gemeente in Nederland een beeldbepalende waarde. Komend vanaf de Dalwagenseweg is de kerk een belangrijk herkenningspunt in het dorp.

In het zuidelijke deel van Opheusden zijn beide kerken als markante panden noemenswaardig.

De ruimte voor het gemeentehuis is centraal gelegen en wordt momenteel gedomineerd door de verkeersfunctie en het aanwezige groenperk.

Als kenmerkende openbare ruimte is tenslotte ook het Europaplein nog te noemen; dit plein wordt gebruikt als marktplein.

Voor wat betreft het groen en het landschap vormt de Rijnbandijk een kwalitatief belangrijk groenelement voor Opheusden. Vanaf de dijk heeft men uitzicht op het rivierenlandschap met de uiterwaarden en het dorp.

In het gebied Kerkeland gelegen tussen de dijk, de Dorpsstraat en de Hamsestraat ligt een gebied waar een groot aantal boomkwekers is gevestigd. Vanaf de dijk heeft men een fraai zicht op de van oudsher daar gevestigde kwekerijen met op de achtergrond de kern en de nadrukkelijk aanwezige Nederlands Hervormde kerk.

In de kern zijn de groene open ruimte voor het gemeentehuis en de Nederlands Hervormde kerk beeldbepalend. Ook de oude begraafplaats aan de Dalwagenseweg is een belangrijke groenplek in Opheusden. Behalve deze groenplekken is binnen de kern de laanbeplanting langs de historische as, de Lindelaan en de Ooievaarstraat karakteristiek.

2 BELEID

inbreiden versus uitbreiden

De provincie Gelderland heeft bij schrijven van 30 augustus 1999 het nieuwe beleid "Inbreiden boven uitbreiden" laten ingaan. Uitbreidingslocaties ten behoeve van verstedelijking kunnen dan pas aan bod komen nadat inbreidingslocaties zijn benut, dan wel gemotiveerd is aangetoond dat bestaande en toekomstige inbreidingslocaties niet tijdig in ontwikkeling kunnen worden genomen.

woningbouw

De gemeente Kesteren heeft een aantal inbreidingslocaties onderzocht.

De inbreidingslocatie aan de Vuurdoornstraat, gelegen in de zuidwesthoek van de kern, is inmiddels benut. Er is hier nog slechts ruimte voor 2 tot 4 woningen.

Een andere inbreidingslocatie is de winkelconcentratie ter hoogte van de Dorpsstraat. Ten behoeve van de leefbaarheid van de kern wordt hier wonen boven winkels gestimuleerd. In totaal is hier ruimte voor 20 woningen.

De derde inbreiding is de locatie Van Dam (Rijnbandijk). Sanering van een meubelzaak maakt de bouw van 20 woningen mogelijk. Daarmee kan tevens de dorpsentree en de verkeersveiligheid worden verbeterd. Tevens is een relatie tussen het dorp en de uiterwaarden gelegd.

Omdat deze locaties onvoldoende ruimte bieden voor de gewenste woningbouw is een uitbreidingslocatie noodzakelijk. De locatiekeuze is uitgebreid beschreven in de planbeschrijving.

bedrijvigheid

De gemeente Kesteren wil een nieuw bedrijventerrein realiseren voor de opvang van lokale bedrijvigheid. Hiertoe heeft de Kamer van Koophandel in 1997 een behoefte onderzoek uitgevoerd. De conclusie uit dit onderzoek was dat in Kesteren behoefte is aan circa 14 hectare netto nieuw bedrijventerrein om tegemoet te komen aan de huidige (deels urgente) ruimtebehoefte van bestaande bedrijven in Kesteren en de behoefte van toekomstige starters. In aanvulling op dit onderzoek heeft de Kamer van Koophandel Rivierenland in opdracht van de gemeente Kesteren een locatieonderzoek uitgevoerd.

Daarnaast is op verzoek van de gemeente aandacht besteed aan mogelijke verplaatsing van een aantal woninginrichtingbedrijven en de daarmee gepaard gaande ruimtebehoefte.

In 1999 is het behoefteonderzoek geactualiseerd. Gebleken is dat een ruimtebehoefte van 16-17 hectare overblijft. Uit dit onderzoek kwam een aantal locaties naar voren, die vervolgens getoetst zijn op economische haalbaarheid. Daarvoor zijn gesprekken gevoerd met diverse partijen die tot de bestuurlijke omgeving behoren van de gemeente Kesteren. Dit waren onder meer de gemeente Dodewaard en Echteld. Dit zijn de gemeenten die samen met de gemeente Kesteren, na de gemeentelijke herindeling, een nieuwe gemeente zullen vormen.

Op korte termijn wordt de oplossing gevonden op het bestaande bedrijventerrein 't Panhuis. Echter dit terrein nagenoeg vol.

Gezien de toekomstige gemeentelijke herindeling wordt gekeken naar de mogelijkheid voor de ontwikkeling van een gemeenschappelijk bedrijventerrein dat voorziet in de lokale behoefte. De voorkeur gaat uit naar een locatie tussen de kern Opheusden en de nieuw aan te leggen oprit vanuit de kern naar de A15. Een definitieve keuze heeft nog niet plaatsgevonden.

beleidslijn Ruimte voor de Rivier (april 1997)

Naar aanleiding van de hoge waterstanden van de rivieren de Maas en de Rijn, de kwetsbaarheid van ons land, de ongunstige verwachtingen over klimaatverandering en zeespiegelrijzing, is deze nota opgesteld. Een stringenter beleid voor het gebruik van het winterbed is noodzakelijk. De huidige toepassing van het instrumentarium van de ruimtelijke ordening en de Rivierenwet leveren onvoldoende garanties om in de toekomst bescherming tegen hoogwater te kunnen blijven bieden. De beter afgestemde toepassing van het r.o.-instrumentarium en de Rivierenwet volgens de onderhavige beleidslijn, zal gericht moeten worden op duurzame hoogwaterbescherming, waarin zo weinig mogelijk activiteiten worden toegelaten die een aanslag betekenen op de ruimte voor de rivier. Waar toch nog activiteiten in het winterbed worden toegelaten, moet tenslotte voorkomen worden dat deze nieuwe activiteiten bij hoogwater tot nieuwe schadegevallen leiden.

De doelstelling van de beleidslijn is meer ruimte voor de rivier, de duurzame bescherming van mens en dier tegen overstroming bij hoogwater en het beperken van

materiële schade. Structurele oplossingen voor het hele stroomgebied van met name de Rijn zullen moeten voortvloeien uit afspraken met de Duitse partners. De rampenbestrijding bij hoog water zal op zijn efficiency en effectiviteit worden onderzocht.

hoofdlijn

In het winterbed van de grote rivieren worden in principe geen nieuwe ingrepen toegestaan die zouden leiden tot waterstandsverhoging in de huidige situatie, feitelijke belemmering voor toekomstige vergroting van de afvoercapaciteit en/of potentiële schade bij hoogwater.

uitwerking

Voor nieuwe ingrepen die wel tot bovengenoemde effecten zouden kunnen leiden, wordt een onderscheid gemaakt in activiteiten die op voorhand onlosmakelijk verbonden zijn aan het winterbed van de rivier (ja, mits) en overige activiteiten (nee, tenzij).

"ja, mits"

Nieuwe riviergebonden activiteiten, die gebonden zijn aan situering in het winterbed, zijn:

- waterstaatkundige kunstwerken (bruggen, sluizen, waterkeringen en dergelijke);
- voorzieningen voor de beroepsvaart (vaarwegverbetering);
- voorzieningen voor een veilige afwikkeling van de beroeps- en recreatievaart;
- overslagbedrijven voorzover gekoppeld aan vervoer over een hoofdvaarweg;
- scheepswerven voor schepen groter dan 25 m, gemeten langs de waterlijn;
- natuur in de uiterwaarden (of weerden).

Deze activiteiten zijn toegestaan, mits voldaan wordt aan de ondergenoemde voorwaarden.

"nee, tenzij"

Voor de overige nieuwe activiteiten geldt dat deze ingrepen in principe niet worden toegestaan, tenzij op basis van voorafgaand onderzoek kan worden aangetoond dat:

- sprake is van een zwaarwegend maatschappelijk belang en/of bedrijfseconomisch belang;
- de activiteit niet redelijkerwijs buiten het winterbed gerealiseerd kan worden;
- de activiteit op de locatie geen feitelijke belemmering vormt om in de toekomst de afvoercapaciteit te vergroten.

Voor nieuwe activiteiten die na afweging resteren gelden de onderstaande voorwaarden.

voorwaarden

Nieuwe ingrepen in het winterbed zijn alleen mogelijk indien voldaan kan worden aan de volgende voorwaarden:

- de situatie en uitvoering van de ingreep zijn zodanig, dat de waterstandsverhoging en de belemmering voor de toekomstige verlaging, zo gering mogelijk zijn;
- duurzame compensatie van resterende waterstandsverhogende effecten;
- een beschermingsniveau van 1:1250 voor potentiële schadegevallen.

*het plan**

In het kader van bovenstaand beleid zijn de buitendijkse bouwmogelijkheden geschrapt. Ter hoogte van de locatie Rijnbandijk/Dorpsstraat (Van Dam) zijn de vigerende bouwmogelijkheden aanzienlijk teruggebracht (zie ook hoofdstuk I, 5). Bedrijfseconomisch is vernieuwing en uitbreiding van de meubelzaak noodzakelijk. De huidige locatie is daarvoor echter ongewenst en ongeschikt. Realisering van het woningbouwplan maakt verplaatsing mogelijk en heeft eveneens een belangrijke opwaardering van de dorpsentree tot gevolg. Een ander maatschappelijk belang is de verbetering van de verkeersveiligheid en het realiseren van de relatie met de uiterwaarden. Ook wordt voorkomen dat de bebouwing ter plekke verloedert. Nieuwbouw betekent dat de afvoercapaciteit van de rivier ter plekke wordt vergroot. Een aanzienlijk deel van de buitendijkse bebouwing en de ophoging komt te vervallen. De nieuwbouw zal voor een groot deel op palen worden uitgevoerd. Dit betekent een behoorlijke waterstaatkundige winst. Het overleg met het Polderdistrict leerde dat de planvorming tevens bijdraagt aan het versterken van het dijklichaam. Het bouwen van de woningen elders, bijvoorbeeld op de locatie Herenland, biedt op lange termijn geen soelaas vanwege het gebrek aan ruimte voor woningbouw. Bovendien draagt nieuwbouw op de plek Van Dam bij aan de bekostiging van de sanering van het bedrijf ter plekke.

duurzaam bouwen

In 1995 hebben de achttien gemeenten uit het Rivierenland tezamen met de corporaties, aannemers en architecten een Intentieverklaring Duurzaam Bouwen ondertekend. Zij spraken af dat zij zich sterk zouden maken voor de toepassing van duurzame maatregelen in de bouw.

Op 26 november 1998 is een nieuw convenant getekend. Dit nieuwe convenant is een aangescherpte versie van de bestaande Intentieverklaring Duurzaam Bouwen, waarin afspraken zijn opgenomen over duurzaam bouwen en duurzame stedenbouw in de meest brede zin van het woord.

Het gaat daarbij om afspraken over de toepassing van duurzame maatregelen bij de nieuwbouw van woningen, maar ook wordt er aandacht besteed aan maatregelen die dienen te worden genomen bij het onderhoud en beheer van woningen.

Bij de uitvoering van het in dit bestemmingplan geformuleerde beleid zijn de in het convenant aangegeven uitgangspunten en maatregelen steeds het toetsingskader.

"Toekomstvisie winkelapparaat Opheusden", BRO adviseurs

In het rapport "Toekomstvisie winkelapparaat Opheusden" van BRO adviseurs is aangegeven dat voor het behoud en het versterken van het winkelapparaat van Opheusden concentratie van de winkelveorzieningen noodzakelijk is. In het rapport wordt verder aangegeven dat het toevoegen van een discountsupermarkt het supermarktaanbod zal versterken. Daarnaast betekent het samenvoegen van twee supermarkten tot één full-service supermarkt een kwalitatieve versterking van het supermarktaanbod. Vanuit ruimtelijk-functioneel oogpunt zijn in het rapport twee scenario's aangegeven.

* Voor een uitgebreidere motivatie van het plan wordt verwezen naar reactie van de gemeente op de zienswijze van de Inspectie Ruimtelijke Ordening, zoals die is opgenomen in de bijlage 'Zienswijzen op het ontwerp-bestemmingsplan' van voorliggend bestemmingsplan.

Het eerste scenario richt zich op de ontwikkeling van de kop van de Dalwagenseweg. Bij het ontwikkelen van de kop van de Dalwagenseweg is een nieuwe discountsupermarkt voorzien, terwijl de bestaande supermarkten in Opheusden op de huidige locatie blijven gehandhaafd en op termijn eventueel worden samengevoegd. De parkeermogelijkheden zijn bij dit scenario beperkt. Ten aanzien van de weekmarkt wordt er uitgegaan van handhaving van de markt op het Europaplein.

Het tweede scenario gaat uit van het ontwikkelen van de Dorpsstraat. In het scenario voor de ontwikkeling van beide zijden van de Dorpsstraat wordt uitgegaan van een samenvoeging van de Super en de SparMart in het gebied waarbij zich tevens een discountsupermarkt zal vestigen. Verder wordt er een parkeervoorziening gerealiseerd en zal de weekmarkt naar dit parkeerterrein worden verplaatst.

De beoordeling van de scenario's in het rapport van BRO geeft al aan dat scenario 1 (kop Dalwagenseweg) op korte termijn alleen ruimte biedt voor de discountsupermarkt. Deze supermarkt sluit nauwelijks aan op winkels in de dagelijkse artikelensector (alleen voor wat betreft de supermarkt aan de Burg. Lodderstraat). De beoogde concentratie van winkelveorzieningen vindt niet plaats. Daarnaast zijn de mogelijkheden voor de realisering van een centrale parkeervoorziening beperkt.

Met scenario 2 kan aan de uitgangspunten die in het rapport van BRO zijn gesteld aan een goed functionerende winkelstructuur worden voldaan.

Het rapport heeft als basis gediend voor het ontwikkelde winkelscenario 2+ zoals omschreven in hoofdstuk 1, 5.

"Verkeren en verblijven in Opheusden"; Goudappel Coffeng januari 1998

Uit het onderzoek "Verkeren en verblijven in Opheusden; verkeersplan" van Goudappel Coffeng van januari 1998 blijkt dat de planvorming voor de kern Opheusden met betrekking tot de verkeersstructuur onlosmakelijk verbonden is met de ontwikkelingen in de gehele gemeente Kesteren. De gemeente Kesteren wordt daarbij onderverdeeld in drie gebieden: Kesteren, Opheusden en het tussenliggende gebied. Kesteren en Opheusden worden aangeduid als verblijfsgebieden. Voor de verkeersstructuur van Opheusden wordt in het onderzoek een voorkeursstructuur aangegeven.

ontsluitingswegen

In het onderzoek wordt aangegeven dat het voor de uiteindelijke verkeersstructuur in Opheusden van belang is dat ongewenst, doorgaand verkeer zoveel mogelijk wordt tegengegaan. Zonder dit verkeer kan de route Rijnbandijk-Dorpsstraat-Burgemeester Lodderstraat-Dalwagenseweg dan goed als ontsluitingsweg functioneren. Het tegengaan van ongewenst doorgaand verkeer door eventueel een nieuwe ontsluitingsweg aan te leggen tussen Kesteren en de Rijksweg A15 leidt tot meer verkeer door de kern Opheusden, wat vanuit verkeerskundig standpunt dan ook geen goede oplossing is. De ervaring leert dat de aanleg van nieuwe infrastructuur juist leidt tot een verkeerstoename.

Daarom wordt in het onderzoek uitgegaan van het afdwingen van aangepast verkeersgedrag op de Dorpsstraat, de Burgemeester Lodderstraat en de Dalwagenseweg. Hiermee wordt dan tegelijkertijd het verblijfs- en leefklimaat verbeterd. Voorgesteld wordt om in de Burgemeester Lodderstraat en de Dalwagenseweg bij winkelveorzieningen een meer erfachtige inrichting te realiseren.

De Rijnbandijk zal in oostelijke richting, vanaf de Dorpsstraat tot waar de bebouwing ophoudt, worden heringericht. Uiteindelijk ontstaat er een duidelijke hoofdrichting en een ondergeschikte rijrichting. De hoofdrichting is Dorpsstraat-Rijnbandijk richting Tielsestraat. De ondergeschikte rijrichting is de Rijnbandijk richting Koningsstraat.

verblijfsgebieden

De voorkeursstructuur voor Opheusden gaat uit van meerdere verblijfsgebieden; zowel als 30 km/uur-zone (binnen de bebouwde kom) als 60 km/uur-zone (buiten de bebouwde kom). Als 30 km/uur-zone zijn aangeduid de woonbebouwing ten oosten en ten westen van de hoofdas Dorpsstraat, Burgemeester Lodderstraat en Dalwagenseweg voor zover binnen de kom gelegen. Deze twee verblijfsgebieden worden gescheiden door de ontsluitingsweg (Burgemeester Lodderstraat-Dalwagenseweg) waar een maximumsnelheid van 50 km/uur geldt. Voor de Dorpsstraat en een groot deel van de Rijnbandijk zal tevens een maximumsnelheid van 30 km/uur gaan gelden.

In het onderzoek is aangegeven dat de toegangen tot de verblijfsgebieden door zogenaamde 'poorten' worden versterkt.

handhaving bestemmingsplan

Met het voorliggende bestemmingsplan beschikt de gemeente over een actueel beleidsmatig en juridisch toetsingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen en initiatieven in de kern Opheusden. Het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan betekent echter ook zorgdragen voor de handhaving ervan. De gemeente Opheusden streeft ernaar haar handhavingsinspanningen op een zodanig niveau te brengen, dat overtredingen van bestemmingsplannen en van daarmee samenhangende andere wettelijke regels (m.n. de Woningwet) zoveel mogelijk worden voorkomen. Daarvoor heeft de gemeente verschillende mogelijkheden en bevoegdheden. Om te beginnen kunnen een goede voorlichting en informatievoorziening bijdragen aan een verbetering van de naleving van bestemmingsplannen en van regels ten aanzien van bouwvergunningen en meldingen. Indien zich toch overtredingen voordoen, bijvoorbeeld in de vorm van bouwen zonder of in afwijking van een bouwvergunning of in de vorm van een gebruik van gronden en bouwwerken in strijd met de bestemming, dan zal zoveel mogelijk in overleg met betrokkenen gezocht worden naar een adequate oplossing. In het uiterste geval kan de gemeente besluiten een overtreding gedwongen te laten beëindigen en kan zij daartoe zonodig wettelijke dwangmiddelen gebruiken zoals toepassing van bestuursdwang of oplegging van een dwangsom. Het gebruik van deze dwangmiddelen is met veel juridische waarborgen omkleed en zal dan ook in alle gevallen met uiterste zorgvuldigheid moeten plaatsvinden.

3 FUNCTIONEEL PROGRAMMA

woningbouwprogramma

Ten aanzien van de planning van de woningbouw in Gelderland is voor elke regio mede via de provinciale woningbehoefteprognose een woningbouwprogramma bepaald voor de periode 1995-2004 en (indicatief) 2005-2014. De provincie stelt op basis van het Streekplan de woningbouwcijfers voor de gemeente vast in de zogenaamde uitvoeringsprogramma's. Uitvoeringsprogramma's worden met name gebruikt bij de kwantitatieve toetsing van bestemmingsplannen en de verdeling van woninggebonden subsidies. De gemeente Kesteren maakt onderdeel uit van de regio

Rivierenland. Recentelijk is het Uitvoeringsprogramma 1997 geëvalueerd en is het Uitvoeringsprogramma 2000 vastgesteld. In het nieuwe programma vindt voor de regio Rivierenland geen herziening dan wel bijstelling plaats van de middels het Uitvoeringsprogramma 1997 toegekende hoeveelheid woningbouwcontingent. In verband met het in de regio Rivierenland in voorbereiding zijnde Experiment Ruimtebeslag, waarbij nieuwe woningbouwplannen voortaan op contouren worden getoetst, worden de vastgestelde uitvoeringsprogramma's minder belangrijk. Slechts wanneer het genoemde experiment wordt uitgesteld of een andere richting ingaat dan nu wordt voorzien, zal alsnog per gemeente een woningbouwprogramma worden vastgesteld.

Voor de gemeente Kesteren geldt dat in de periode 1997-2004 op basis van het uitvoeringsprogramma 220 woningen beschikbaar zijn en voor de periode 2005-2014 331 woningen.

In principe gebruikt de provincie nu de cijfers tot 2004. Maar omdat nieuwe bestemmingsplannen een looptijd van 10 jaar hebben en daarmee de cijfers tot 2004 overschrijden telt de provincie elk jaar een vast deel van de woningen (een jaarschijf) van de periode 2005-2014 erbij op. Naar aanleiding van een analyse van het te verwachten gebruik van woningbouwcontingenten in de komende jaren kan worden geconcludeerd dat de restcapaciteit op 1 januari 2001 bijna voldoende is voor het totale programma in het bestemmingsplan Kern Opheusden. Op dat moment komt immers de jaarschijf 2010 erbij zodat er in totaal 241 contingenten beschikbaar zijn. Deze contingenten worden als volgt ingezet: locatie Dorpsstraat 20, locatie Van Dam 20, uit te werken woonbestemming Vuurdoornstraat 4, reservering in verband met verplaatsing winkels naar winkelconcentratiegebied 6, uit te werken woonbestemming Herenland 123, wijzigingslocatie B Herenland 27, wijzigingslocaties C, D en E Herenland tezamen maximaal 41.

Kortom het programma dat op basis van voorliggend bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt past nagenoeg binnen het beschikbare contingent. Alleen op de wijzigingslocaties C, D en E kunnen slechts 41 woningen binnen de planperiode worden gerealiseerd, terwijl deze een totale capaciteit hebben van circa 60 woningen (C: 19, D: 21, E: 20).

winkelprogramma

In het rapport "Toekomstvisie winkelapparaat Opheusden" van BRO adviseurs is aangegeven dat voor het behoud en het versterken van het winkelapparaat van Opheusden concentratie van de winkelvoorzieningen noodzakelijk is. In het rapport wordt verder aangegeven dat het toevoegen van een discountsupermarkt en het samenvoegen van twee supermarkten tot één full-service supermarkt zal leiden tot een kwalitatieve versterking van het supermarktaanbod.

Het rapport concludeert dat in de dagelijkse artikelensector tot 2004 een uitbreidingsruimte aanwezig is van 420 m2 verkoopvloeroppervlak (vvo). In de niet-dagelijkse artikelensector is geen uitbreidingsruimte. Slechts ten opzichte van de huidige winkels complementair aanbod kan een meerwaarde voor het dorp hebben. Dergelijke winkels moeten hun eigen vloerproductiviteit kunnen genereren en locatie-ongebonden zijn. In totaal zou een dergelijke uitbreiding maximaal 350 m2 vvo mogen zijn.

In aanvulling op het huidig aanwezig winkelvloeroppervlak is dus een uitbreidingsruimte van maximaal 770 m2 vvo aanwezig waarbij 350 m2 vvo qua branche complementair dient te zijn.

4 MILIEUASPECTEN

Bij het ontwikkelen van een nieuw bestemmingsplan dient de nodige aandacht te worden besteed aan de milieuaspecten. Het betreft hier voornamelijk de mogelijke hinder ten gevolge van het (weg-)verkeer en bedrijvigheid. Daarnaast dient de nodige aandacht te worden besteed aan de kwaliteit van de bodem en het grondwater op die locaties waar gevoelige bestemmingen geprojecteerd zijn.

De onderzoeken naar de verschillende milieuaspecten komen in het onderstaande aan bod.

geluid

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder. De Wet stelt dat in principe de geluidbelasting op woningen tengevolge van wegverkeer niet de 50 dB(A) mag overschrijden. De voorkeursgrenswaarde tengevolge van het spoorwegverkeer bedraagt 57 dB(A). Indien een bestemmingsplan nieuwe woningen of andere geluidsgevoelige bebouwing toestaat, stelt de Wet geluidhinder de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidbelasting ten gevolge van alle wegen en spoorwegen op een bepaalde afstand van de woningen. Voor 30 km-wegen geldt een dergelijke verplichting niet. De locaties Van Dam aan de Rijnbandijk en de locatie aan de Dorpsstraat betreffen een 30 km-gebied.

Omdat het bestemmingsplan kern Opheusden ook voorziet in de oprichting van geluidgevoelige bebouwing buiten de 30 km-gebieden heeft het S.A.B. een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De locaties Herenland en een deel van de Dorpsstraat en de mogelijke nieuwbouw na winkelverplaatsing vallen binnen de onderzoekszone van de Hamsestraat, de Burgemeester Lodderstraat, de Dalwagenseweg, spoorweg Tiel – Arnhem (traject 734) en de Betuweroute (traject 785). Uit het onderzoek waarbij gebruik gemaakt is van een rekenmethode I berekening blijkt dat een aantal na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid te projecteren woningen van de locaties “Dalwagenseweg” en “Herenland” binnen de 50 dB(A) contour van de aangrenzende wegen vallen. Hierdoor wordt de voorkeursgrenswaarde ex artikel 82 van de Wet geluidhinder overschreden. Om het oprichten van woningbouw binnen het bestemmingsplan mogelijk te maken is een hogere grenswaarde ex artikel 83 van de Wet geluidhinder noodzakelijk. De maximaal te verkrijgen hogere grenswaarde in het binnenstedelijk gebied bedraagt 65 dB(A). Op geen enkele locatie wordt deze maximale ontheffingseis overschreden. Als ontheffingscriterium geldt “het opvullen van een open plek” dan wel “vervanging van bestaande bebouwing”.

Ten aanzien van het spoorweglawaai wordt het oprichten van woningen uitgesloten binnen een afstand van 27 meter uit het hart van de spoorlijn. De 57 dB(A)-contour van de spoorlijn is op de plankaart aangegeven. Binnen deze contour mogen geen woningen worden opgericht.

Voor meer gedetailleerde informatie wordt verwezen naar het akoestisch onderzoek in de bijlage.

De gevolgen van de Betuweroute zijn uitgewerkt in het bestemmingsplan “Betuweroute Veterplus”. Hieruit volgt dat de Betuweroute niet van invloed is op het akoestisch klimaat binnen het plangebied.

hinder bedrijvigheid

De aanwezigheid van (agrarische) bedrijven kan gevolgen hebben voor de geplande nieuwbouw van woningen. Ook bij de verplaatsing van de sportvelden dient rekening te worden gehouden met mogelijke hinder.

Voor de inbreidingslocaties Dorpsstraat en de locatie Van Dam (Rijnbandijk) geldt dat geen bedrijvigheid aanwezig is die een belemmering vormt voor de realisering van woningbouw.

Voor de locatie Herenland geldt dat sprake is van hinder van het transportbedrijf, een bouwbedrijf en twee kassen. Voordat het woongebied uitgewerkt wordt zal deze bedrijvigheid echter gesaneerd of verplaatst zijn.

Daarnaast ligt grenzend aan de uit te werken woonbestemming de bestemming sportdoeleinden II ten behoeve van het nieuwe sportveldencomplex. Bepalend voor de hinder van de sport voor de woonomgeving is geluid (o.a. kantine, buitensport-beoefening 's-avonds).

In het Besluit horeca-, sport- en recreatie-inrichtingen is geen afstandscriterium opgenomen. De overweging daarvoor was dat een algemene afstandsnorm geen recht doet aan de diversiteit van de praktijk en starheid in de hand kan werken. Bovendien biedt het besluit voldoende ruimte voor maatwerk. Zo zijn de mogelijkheden om nadere eisen te stellen verruimd voor een meer individuele en lokale invulling. Om de visuele hinder van de lichtmasten te beperken zijn in de AmvB bepalingen opgenomen ten aanzien van het in werking hebben van deze verlichting. Indien het wenselijk is om de hinder nog verder te beperken kan het bevoegd gezag een nadere eis stellen ten aanzien van technische maatregelen (afscherming) en toegestane tijden.

Het uitgangspunt dat in het Besluit horeca-, sport-, en recreatie-inrichtingen wordt gehanteerd is dat milieuaspecten in andere beleidskaders, zoals de ruimtelijke ordening, wonen en bouwen, tijdig dienen te worden betrokken in de afweging.

In de VNG-uitgave "Bedrijven en milieuzonering" (1999) worden planologische onderzoekszones genoemd waarmee in de ruimtelijke ordening rekening mee gehouden moet worden. Voor een kantine geldt een onderzoekszone van 30 meter. Voor een veldsportcomplex met verlichting geldt een onderzoekszone van 50 meter.

Op basis hiervan is in het voorliggend plan geregeld dat binnen een afstand van 50 meter van de bestemming woningbouw geen bebouwing is toegestaan. Daarnaast zijn lichtmasten pas na vrijstelling toegestaan, zodat een zorgvuldige afweging in het kader van het milieuspoor kan plaatsvinden.

Nabij Herenland zijn een tweetal agrarische bedrijven aanwezig met een stankcirkel: Hamsestraat 83 en Parallelweg 11d.

De bestemming sportdoeleinden II is als het gaat om het bepalen van de omvang van de stankcirkel (zie richtlijn Veehouderij en Hinderwet 1985) een categorie II omgeving. Voor Hamsestraat 83 geldt een aan te houden afstand van 100 meter, voor Parallelweg 11d geldt een aan te houden afstand van 150 meter. Met deze afstanden is rekening gehouden. De bestemming sportdoeleinden II is buiten deze stankcirkel gelegen.

Wijzigingslocatie F is grotendeels binnen bovengenoemde stankcirkel gelegen. Wijziging naar sportdoeleinden kan pas plaats vinden na sanering van de stankcirkel. Dit geldt ook voor wijziging naar woondoeleinden.

De bestemming woondoeleinden is als het gaat om het bepalen van de omvang van de stankcirkel een categorie I omgeving. Voor Parallelweg 11d geldt dan een aan te

houden afstand van 194 meter. Bij de wijzigingsvoorwaarden die gelden voor de wijzigingslocatie F is een bepaling toegevoegd dat wijziging pas kan plaats vinden na sanering van de stankcirkel.

vervoer gevaarlijke stoffen per rail

Voorliggend bestemmingsplan maakt de realisering van sportvelden langs de spoorlijn Arnhem-Tiel mogelijk. Over deze spoorlijn is in principe het vervoer van gevaarlijk stoffen mogelijk.

Ten aanzien van het externe veiligheidsbeleid staan in de 'Handreiking externe veiligheid vervoer gevaarlijke stoffen' twee doelen centraal:

1. de bescherming van individuen tegen de kans op overlijden als gevolg van een ongeluk;
2. de bescherming van de samenleving tegen het ontwrichtende effect van een ramp met een groter aantal slachtoffers.

Beide doelen vinden we terug in de begrippen individueel risico (IR) en groepsrisico (GR).

Individueel risico

De grenswaarde conform de terminologie van de Wet milieubeheer voor nieuwe situaties is 10^{-6} (1 op de miljoen) per jaar. Met deze norm voor het IR wordt voorkomen dat er te dicht bij woonwijken, of andere plaatsen waar veel mensen aanwezig zijn, activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden. En andersom: dat een nieuwe gevoelige bestemming te dicht bij een bestaande route komt te liggen.

In de normstelling voor het IR wordt onderscheid gemaakt tussen bestaande en nieuwe situaties die zowel betrekking kunnen hebben op de transportroute als op de omgeving van de route. Beide kunnen immers veranderen en daarmee de risicosituatie beïnvloeden

In dat geval moet gekeken worden wat de mogelijkheden zijn van een eventuele wijziging van de transportstroom op de bestaande route. Beoordeeld moet worden of deze wijzigingen leiden tot hogere (ontoelaatbare) risico's. Hierbij zijn de volgende situaties mogelijk:

- de verandering in de bestaande transportstroom leidt tot een IR van $<10^{-6}$ per jaar in de bestaande situatie $\rightarrow$ in dit geval is de verandering *toelaatbaar*
- de verandering in de bestaande transportstroom leidt tot een IR van 10^{-5} tot en met 10^{-6} per jaar in de bestaande situatie $\rightarrow$ in dit geval is de verandering *in principe ontoelaatbaar* als risico's groter worden ten opzichte van bestaande route
- de verandering in de bestaande transportstroom leidt tot een IR van $>10^{-5}$ per jaar in de bestaande situatie $\rightarrow$ in dit geval is de verandering *ontoelaatbaar*

groepsrisico

De normstelling voor het GR heeft niet de status van een grenswaarde, maar van een oriënterende waarde. Dit houdt in dat betrokkenen een inspanningsverplichting hebben om aan de norm te voldoen. De oriënterende waarde is geen enkel getal maar een lijn: naarmate de groep mogelijke slachtoffers groter wordt, moet de kans op een ernstig ongeval kleiner zijn. Kenmerkend voor het groepsrisico is dat dit risico niet eenvoudig ruimtelijk inzichtelijk te maken is. De doorwerking van het groepsrisico in de ruimtelijke ordening is daardoor minder eenvoudig.

situatie voorliggend bestemmingsplan

Zoals hiervoor reeds is aangegeven maakt voorliggend bestemmingsplan de realisering van sportvelden langs de spoorlijn Arnhem-Tiel mogelijk. Zeker gezien de aanleg van de Betuweroute, waarover met name goederenvervoer zal gaan plaatsvinden, is de verwachting dat eventueel vervoer van gevaarlijke stoffen over de spoorlijn Arnhem-Tiel eerder af- dan toe zal nemen. Het ligt dan ook niet voor de hand dat er een verandering in de bestaande transportstroom optreedt, die leidt tot een IR dat groter is dan 10^{-6} per jaar. De aanleg van de sportvelden in de nabijheid van de spoorlijn Arnhem-Tiel leidt daarmee volgens de 'Handreiking externe veiligheid vervoer gevaarlijke stoffen' niet tot een onaanvaardbaar risico voor de externe veiligheid en is daarom toelaatbaar bevonden.

bodem

Voor de genoemde locaties waar woningen worden toegevoegd zal een bodemonderzoek verricht moeten worden. Voor de winkelbestemmingen die met toepassing van de wijzigingsbevoegdheid omgezet kunnen worden in een woonbestemming is als wijzigingsvoorwaarde opgenomen dat een bodemonderzoek uitgevoerd dient te worden indien sprake is van vergroting van het bouwoppervlak.

Voor wijzigingslocatie E in het gebied Herenland heeft DHV in april en augustus verkennende bodemonderzoeken verricht, te weten voor het perceel C2897 nabij de Hamsestraat.

Uit het verkennende bodemonderzoek voor het gebied Herenland kan worden geconcludeerd dat ten aanzien van de bovengrond en de ondergrond milieuhygiënisch geen belemmeringen bestaan voor de bestemming tot woondoeleinden.

Uit het bodemonderzoek ten aanzien van het grondwater blijkt dat in het grondwatermonster uit peilbuis 156 mogelijk een ernstige bodemverontreiniging aanwezig kan zijn. Geadviseerd wordt om ter plekke een nader onderzoek uit te voeren om inzicht te verkrijgen er sprake is van ernstige bodemverontreiniging.

Verder wordt geadviseerd om bij eventueel vrijkomende grond te werken met een gesloten grondbalans.

Voor het perceel C2897 nabij de Hamsestraat zijn lichte verontreinigingen aangetroffen. Echter deze vormen op milieuhygiënische gronden geen belemmering voor de realisering van woningbouw. Wel dient te worden opgemerkt dat de onderzochte bovengrond op basis van de nu bekende gegevens ten aanzien van hergebruik niet overal aan het criterium van multifunctionaliteit voldoet. Dit houdt in dat bij eventuele afvoer van ontgraven bovengrond rekening moet worden gehouden met beperkte hergebruikmogelijkheden, danwel stort-of reinigingskosten.

*locatie Dorpsstraat 6*nader bodemonderzoek

Het Bureau De Zeeuw Milieumanagement heeft in april 1997 een nader onderzoek uitgevoerd op het perceel aan de Dorpsstraat 6. Ter hoogte van de huidige oprit is sprake van minerale-olie verontreiniging aan de noordwestzijde van de showroom. Onder de bebouwing bevindt zich geen verontreiniging. Naar aanleiding van de actuele verspreidingsrisico's dient voor de sanering van de minerale-olie-verontreiniging een saneringsplan te worden opgesteld. In hoeverre de verontreiniging grensoverschrijdend is richting het perceel Dorpsstraat 8 zal bij de uitvoering van de sanering zintuiglijk en/of analytisch vastgesteld dienen te worden. Naar alle waarschijnlijkheid zullen enkele

coniferen en de schutting, welke ter afscheiding dienen tussen de twee percelen verwijderd moeten worden.

Aanbevolen wordt de licht verontreinigde grond bij een eventuele herinrichting van het perceel op het terrein te hergebruiken, omdat de grond buiten het terrein niet vrij verhandelbaar en afzetbaar is.

saneringsplan

In april 2001 is door HAK milieutechniek een plan van aanpak opgesteld (projectnummer 01-5002, rapportnummer SP-02AV) voor de sanering van het perceel Dorpsstraat 6 te Opheusden. Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland geven in hun brief van 28 augustus 2001 aan geen bezwaar te hebben tegen het uitvoeren van de sanering conform het plan van HAK milieutechniek. De sanering van het terrein zal dan ook uitgevoerd gaan worden volgens bovengenoemd plan van aanpak.

locatie Dorpsstraat percelen C3586 en C3233

Door het Milieutechnisch Adviesburo De Bruin uit Opheusden is medio 2000 een aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd op de percelen C3586 en C3233.

In de grondwatermonsters liggen alle gemeten gehalten onder de detectiegrenzen. Bij de visuele inspectie en de gemeten gehalten in de genomen grondmonsters is gebleken dat er geen (omvangrijke) verontreiniging van boven de Interventiewaarde van de PAK's aanwezig is.

Bij de screening op niet-vluchtige componenten in de grondmonsters van de mufte bodemlaag onder de verharding blijkt geen gehalte boven de detectiegrens te zijn aangetroffen.

locatie Rijnbandijk 14, 16 en 18

Begin 2001 is door Grond-, gewas- en milieulaboratorium "Zeeuws-Vlaanderen" b.v. uit Graauw, een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op de locatie Rijnbandijk 14, 16 en 18, kadastraal bekend als gemeente Opheusden, secties C en B, nummers 1863, 1864, 2038 t/m 2041. Uit de resultaten van dit onderzoek (projectnummer: 4923, Graauw, 21 februari 2001) wordt geconcludeerd, dat de analyseresultaten geen reden vormen tot een nader bodemonderzoek. Op basis van het onderzoek kan verder worden geconcludeerd, dat er geen risico's zijn voor de volksgezondheid en het milieu met betrekking tot de voorgenomen activiteiten op de locatie.

Alle hierboven beschreven onderzoeken/rapportages zijn als separate bijlagen bij dit bestemmingsplan gevoegd.

5 ARCHEOLOGISCHE WAARDEN

Op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (juli 1999) is het onbebouwde gebied rond de kern Opheusden grotendeels aangemerkt als gebied met hoge waarde. Daarnaast bevat ook de Archeologische Monumentenkaart (juli 1998) een tweetal locaties binnen de plangrens met hoge archeologische waarde: een locatie grenzend aan In 't Land in het gebied Kerkeland en een locatie tussen de Nijlandeseweg en de Linge.

Het kernplan omvat grotendeels bebouwd gebied. De onbebouwde gebieden die onderdeel van dit kernplan uitmaken zijn het gebied Kerkeland en het gebied Herenland. Het gebied Kerkeland heeft de bestemming "agrarische doeleinden met cultuurhistorische waarde" gekregen. Daarin is tevens een aanlegvergunningenstel-

sel opgenomen waardoor het gebied afdoende beschermd wordt. Het gebied Herenland is een toekomstige woonlocatie met een bestemming “woongebied nader uit te werken”.

Voor de locatie Herenland heeft het bureau RAAP in november 2000 een Aanvullende Archeologische Inventarisatie (AAI-1) uitgevoerd. In het rapport wordt geen aanbeveling gedaan voor archeologisch vervolgonderzoek omdat in het plangebied geen archeologische resten zijn aangetroffen. Het rapport is als separate bijlage bijgevoegd.

Het onbebouwde deel van de locatie Nijlandseweg-Linge zal onderdeel uitmaken van het nieuw op te stellen bestemmingsplan Buitengebied. In dit plan zullen de archeologische waarden van het gebied beschermd moeten worden. In het voorliggende plan zijn de bebouwingsvlakken aan de Nijlandseweg beperkt van omvang gehouden.

Voor de locatie Dorpsstraat Oost en West en de locatie Van Dam heeft SOB in februari 2001 archeologisch onderzoek verricht.

Op de locatie Dorpsstraat West zijn resten van middeleeuws aardewerk gevonden en resten die duiden op een voormalige veestalling.

Op de locatie Dorpsstraat Oost zijn geen duidelijke vondsten gedaan.

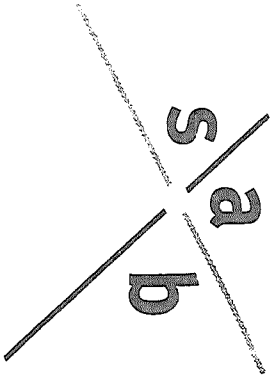
Op de locatie Van Dam (Rijnbandijk) zijn houtskoolresten gevonden.

Nader onderzoek is pas zinvol bij de daadwerkelijke sloop of nieuwbouw. In het onderzoek wordt geconcludeerd dat er geen belemmeringen zijn voor de realisering van de bestemmingen. Bij de sloop- en bouwwerkzaamheden zal rekening gehouden moeten worden met het houden van toezicht door een archeoloog.

6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De ontwikkelingen op de locaties Dorpsstraat en Rijnbandijk zijn particulier initiatief. De locatie Herenland is grotendeels gemeentelijk eigendom. Bij de realisatie van de nieuwbouwwijk is de aanleg van bovenwijkse voorzieningen niet nodig.

De exploitatie-opzet van het gebied Herenland is als separate bijlage toegevoegd.



bijlage

BIJLAGE

RESULTATEN OVERLEG EN INSPRAAK

OVERLEG

Voorliggend bestemmingsplan is in het kader van het overleg ex artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening verzonden aan diverse instanties.
De resultaten van dit overleg en de inspraak zijn hierna weergegeven.

provincie Gelderland

reactie instantie

De provinciale diensten zijn van mening dat het plan weinig inzicht verschaft in de achtergronden en beweegredenen, die hebben geleid tot het maken van de locatiekeuze voor uitbreidingslocatie Herenland. Ook biedt het plan onvoldoende inzicht in de inbreidingslocaties die voorhanden zijn en op welke wijze die worden benut. Dit in het kader van het beleid van de provincie dat uitbreidingslocaties ten behoeve van de verstedelijking eerst aan bod kunnen komen nadat de inbreidingslocaties zijn benut, dan wel gemotiveerd is aangetoond dat bestaande en toekomstige inbreidingslocaties niet tijdig in ontwikkeling kunnen worden genomen.

reactie gemeente

De gemeente heeft een locatiekeuze-onderzoek uitgevoerd in het kader van de totstandkoming van de structuurvisie. In de toelichting is naar aanleiding van deze reactie de locatiekeuze explicieter aan de orde gekomen. Ook zijn de inbreidingsmogelijkheden in de structuurvisie en in het kader van de totstandkoming van voorliggend bestemmingsplan onderzocht. Hieraan is in de toelichting eveneens extra aandacht geschonken.

reactie instantie

De provincie merkt op dat voor de geplande woningen onvoldoende capaciteit aanwezig is, wanneer het bestemmingsplan nog in 2000 ter goedkeuring aan GS wordt voorgelegd. Mede daarom dient in de gemeentelijke visie inzicht te worden geboden in de mate waarin de woningbouwplannen gefaseerd zullen worden uitgevoerd.

reactie gemeente

Voor de te realiseren woningen is voldoende contingent beschikbaar nu het bestemmingsplan in 2001 ter goedkeuring aan Gedeputeerde Staten wordt voorgelegd.

Het betreft de volgende locaties:

- 20 woningen op de locatie aan de Dorpsstraat;
- 20 woningen op de locatie Van Dam;
- een tiental woningen (4 woningen ter plekke van de nader uit te werken woonbestemming, circa 6 woningen voor de functieverandering van winkels naar woningen) verspreid binnen de kern;
- 191 woningen op de locatie Herenland.

Het plandeel dat door inzet van dit contingent gerealiseerd kan worden heeft voor een deel een uit te werken woonbestemming gekregen en voor een deel kan door toepassing van een wijzigingsbevoegdheid woningbouw worden gerealiseerd. Binnen de uit te werken woonbestemming zijn 123 woningen te realiseren. Het deel dat de bestemming "sportdoeleinden I" heeft gekregen kan met toepassing van een wijzigingsbevoegdheid aangewend worden voor de bouw van woningen.

Dit geldt eveneens voor het noordoostelijk deel van Herenland dat thans een bestemming “agrarische doeleinden” heeft en het aan het spoorlijn grenzende plangebied met de bestemming “groen”. In verband met het beschikbare contingent mogen binnen deze wijzigingsgebieden maximaal 68 woningen worden gerealiseerd.

Een en ander is nader uitgewerkt in de toelichting van dit bestemmingsplan.

reactie instantie

De provincie is van mening dat behoud van de openheid van Kerkeland stringenter dient te worden vastgelegd in het bestemmingsplan.

Ook acht de provincie het noodzakelijk dat de problematiek ten aanzien van bedrijvigheid gezien moet worden vanuit (boven)gemeentelijk perspectief.

reactie gemeente

Ten aanzien van het behoud van het open gebied Kerkeland geldt dat, aangrenzend aan dit terrein, uitsluitend de huidige situatie is bestemd. De groot-handel en fabricages van machines (Damcon) is strak begrensd conform de huidige situatie en de ingediende bouwvergunning. Daarnaast is grenzend aan dit terrein, aan de achterzijde van de brandweerkazerne een bedrijfsbestemming gelegd om de verplaatsing mogelijk te maken van de aannemer die momenteel gevestigd is in het gebied Herenland. Hierbij is rekening gehouden met de gewenste openheid en de cultuurhistorische waarden van Kerkeland. In de toelichting is ingegaan op de verplaatsing van bedrijvigheid uit de kern. Uitgangspunt is in elk geval dat bedrijvigheid verplaatst zal worden naar een nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein buiten de kern Opheusden. Dit wordt momenteel gezien vanuit bovengemeentelijk perspectief. Een definitieve keuze is echter nog niet gemaakt.

reactie instantie

De provinciale diensten zijn van mening dat nog onvoldoende duidelijk is waarom de huidige sportvoorzieningen moeten worden verplaatst. Ook dient nader te worden ingegaan op integratie van de huidige sportvoorzieningen in de nieuwe woonwijk.

De provincie is van mening dat het onduidelijk is of de te verplaatsen of te saneren bedrijvigheid aan de Hamsestraat een passende locatie zal krijgen binnen het nieuwe plangebied.

reactie gemeente

Bij de toekomstige verplaatsing van de sportvelden is een zorgvuldige integratie in de woonwijk niet alleen een belangrijk ontwerpuitgangspunt maar ook een eis van de betrokken sportvereniging. Na verplaatsing zal er sprake zijn van een goede integratie van de sportvelden in de woonwijk Herenland. Verplaatsing van de sportvelden maakt een goede aansluiting op de bestaande kern en de ligging van de nieuwe woonwijk nabij de nieuw te ontwikkelen voorzieningen mogelijk. Daarnaast bestaat de wens vanuit de vereniging om verbetering dan wel uitbreiding van de voorzieningen mogelijk te maken.

Ten aanzien van de bedrijvigheid in Herenland geldt dat zij voor een deel zal worden gesaneerd (kassenbedrijven) en voor een deel zal worden verplaatst. Het transportbedrijf zal worden verplaatst naar een momenteel nog niet bekende locatie buiten de kern Opheusden. De aannemer wordt verplaatst naar het terrein aan de achterzijde van de brandweerkazerne aan de Hamsestraat.

reactie instantie

Ook vindt de provincie dat een bestemming met een combinatie van woon-en sportdoeleinden erg ruim is. Zij acht een nadere aanduiding van woon-en sportdoeleinden gewenst.

reactie gemeente

Het bestemmingsplan is aangepast. Zo is de bestemming “woondoeleinden nader uit te werken” aangevuld en is de bestemming “sportdoeleinden, nader uit te werken” vervallen. De exacte locatie van de bestaande sportvelden is nu bestemd. De uitbreiding van het sportterrein is apart bestemd (sportdoeleinden II). Het bijbehorende bebouwingsvlak is verbaal geregeld in de voorschriften.

reactie instantie

De diensten merken op dat voor de locatie Van Dam, voor zover sprake is van aantasting van het waterafvoerend vermogen van het winterbed, de beleidslijn Ruimte voor de rivier van toepassing is.

reactie gemeente

Naar de mening van het gemeentebestuur past het plan binnen de beleidslijn. In de toelichting is hieraan extra aandacht besteed.

reactie instantie

De provincie vindt de vertaling van het verkeersplan voor Opheusden in het bestemmingsplan onvoldoende. In dit plan wordt onderscheid gemaakt in ontsluitingswegen en verblijfsgebieden. De bestemming verblijfsdoeleinden komt niet overeen met de in de toelichting beschreven verblijfsgebieden in het kader van de gewenste verkeersstructuur en vragen zich af welke overwegingen hieraan ten grondslag liggen. Daarnaast wordt de afstemming met het gehele net van lokale, regionale en landelijke wegen in de gemeente gemist.

reactie gemeente

Het beleid ten aanzien van de wegcategorisering in het verkeersplan is niet bepalend geweest voor de wijze van bestemmen. In het bestemmingsplan zijn gebieden met een bestemming verblijfsdoeleinden primair niet bestemd voor doorgaand autoverkeer. De bestemming verblijfsdoeleinden is derhalve gebruikt voor het gebied waar ruimte zal worden gecreëerd voor de weekmarkt. Bovendien vormt de bestemming verkeersdoeleinden geen belemmering voor de inrichting van woonstraten met een nadruk op het verblijfskarakter. De gemeente kan zich vinden in de opmerking dat onvoldoende wordt ingegaan op de afstemming van het regionale wegennet. In de toelichting is dit verduidelijkt.

reactie instantie

Ten aanzien van de cultuurhistorische waarden is geen specifieke regeling opgenomen ter bescherming van gemeentelijke en rijksmonumenten. Het bestemmingsplan beschermt de cultuurhistorische en monumentale waarden niet door de aanduidingen op de plankaart.

reactie gemeente

Naar aanleiding van deze opmerking zijn de bouwmogelijkheden ter plekke van de monumenten teruggebracht. Aanvullende bescherming vindt plaats door de Monumentenwet en de Monumentenverordening.

reactie instantie

De diensten adviseren de begrippen te nummeren of van een letter te voorzien.

reactie gemeente

Dit advies is voor kennisgeving aangenomen.

reactie instantie

In artikel 6 lid 2 heeft de provincie het vermelde bijlagekaartje niet aangetroffen.

reactie gemeente

Het bijlagekaartje, behorende bij de Beschrijving in Hoofdlijnen, is aan het bestemmingsplan toegevoegd.

reactie instantie

De provincie vermoedt dat met het concentratiegebied het centrumgebied wordt bedoeld.

reactie gemeente

Met het concentratiegebied wordt inderdaad het centrumgebied bedoeld. Het gaat met name om dat deel dat de bestemming centrumdoeleinden heeft gekregen.

reactie instantie

In artikel 6 lid 3 sub 2 (Beschrijving in Hoofdlijnen) worden uitgangspunten gegeven voor de nadere uitwerking van het gebied woon-en sportdoeleinden. De onder a en b genoemde eisen kunnen beter onder artikel 10 geplaatst worden.

reactie gemeente

Zoals eerder vermeld zijn de nader uit te werken bestemmingen gewijzigd en is alleen nog sprake van woondoeleinden (nader uit te werken) I en II in artikel 10. De genoemde artikelen zijn nu aan artikel 10 toegevoegd.

reactie instantie

De in artikel 6 (Beschrijving in Hoofdlijnen) genoemde wijzigingsbepalingen kunnen beter bij de artikelen 12, 27I, 27II en 27III worden geplaatst.

reactie gemeente

Het bestemmingsplan is hierop aangepast.

reactie instantie

Ook ten aanzien van de uitwerkingsbepalingen geldt dat deze beter bij de betreffende bestemming kunnen worden geplaatst. Dit geldt voor beide met name wanneer het gaat om concrete bepalingen.

reactie gemeente

Het bestemmingsplan is hierop aangepast.

reactie instantie

De verwijzing in artikel 6 lid sub 2 naar artikel 9 moet zijn artikel 10.

reactie gemeente

Deze opmerking van de provincie is juist, echter de redactie van de Beschrijving in Hoofdlijnen (artikel 7) is aangepast.

reactie instantie

In artikel 7 lid 2 sub c moet “mag bedragen” worden toegevoegd.

reactie gemeente

De zinsnede “mag bedragen” is toegevoegd.

reactie instantie

In artikel 9 lid 2 kan zorgvuldiger worden verwezen naar de uitwerkingsbepalingen wanneer deze niet in dit artikel worden opgenomen.

reactie gemeente

De uitwerkingsbepalingen zijn aan artikel 10 toegevoegd.

reactie instantie

De diensten vinden het combineren van de bestemmingen wonen en sportdoeleinden in artikel 10 niet juist. Ook niet nu het gaat om een uit te werken bestemming.

reactie gemeente

Het gemeentebestuur kan zich vinden in deze opmerkingen, de voorschriften zijn aangepast.

reactie instantie

De diensten vragen zich af of de staat van horeca-activiteiten betrekking heeft op artikel 13.

reactie gemeente

Nee, de staat van horeca-activiteiten heeft betrekking op artikel 8, centrumdoeleinden. In het bestemmingsplan is een en ander verduidelijkt.

reactie instantie

Binnen artikel 19 “begraafplaats” is geen regeling opgenomen voor de bouw van bebouwing binnen het bebouwingsvlak, terwijl die wel op de plankaart is aangegeven. De plankaart en de voorschriften moeten beter op elkaar worden afgestemd. Dit geldt ook voor de bestemming volkstuinen; in artikel 22 is geen regeling opgenomen dat alleen bebouwing binnen het bebouwingsvlak mogelijk is.

reactie gemeente

Beide artikelen zijn aangepast. Een bebouwingsvlak binnen de bestemming volkstuinen komt niet langer voor.

reactie instantie

De diensten delen mee dat de bouw van geluidgevoelige bebouwing, op basis van artikel 31 lid 3 alleen mogelijk is wanneer voor de vaststelling een hogere grenswaarde is verleend.

reactie gemeente

Het gemeentebestuur neemt deze opmerking voor kennisneming aan.

reactie instantie

De diensten merken op dat de toelichting niet aangeeft hoe de inbrengwaarde van de gronden is bepaald (inclusief de sportvelden). Dit aspect kan daardoor niet worden beoordeeld. Voor het opnemen van een storting in het fonds Dorpsuitleg boven de f7,50 per m2 is een onderbouwing noodzakelijk.

reactie gemeente

Voor de vaststelling van het plan zal de definitieve exploitatie-opzet van Herenland aan het bestemmingsplan worden toegevoegd.

*Inspectie Ruimtelijke Ordening*reactie instantie

De inspectie ruimtelijke ordening is te spreken over het feit dat kern Opheusden van een actuele planologische regeling wordt voorzien. De inspectie gaat ervan uit het aantal te bouwen woningen in overeenstemming is met het Uitvoeringsprogramma Woningbouw 1997. Ook wijst de inspectie op het principe “Inbreiding boven uitbreiding”. Dit principe betekent dat uitbreidingslocaties dan pas aan bod kunnen komen wanneer de inbreidingslocaties zijn benut dan wel gemotiveerd kan worden dat bestaande en toekomstige inbreidingslocaties niet tijdig in ontwikkeling worden gebracht.

Daarnaast is het gewenst een adequate faseringsregeling in het plan op te nemen, rekening houdend met de door de provincie in het vooruitzicht gestelde woningbouwcontingent.

Als laatste is de inspecteur zeer benieuwd naar de wijze waarop de gemeente wenst om te gaan met de handhaving van de ruimtelijke regelgeving en adviseert in het bestemmingsplan een handhavingsparagraaf toe te voegen.

reactie gemeente

Voor de woningbouwontwikkeling die op basis van het bestemmingsplan “Kern Opheusden” mogelijk wordt gemaakt is op basis van het Uitvoeringsprogramma 1997 van de provincie Gelderland nog voldoende contingent beschikbaar.

Aan het aspect “Inbreiden boven Uitbreiden” is in de toelichting meer aandacht besteed.

Handhaving blijft een belangrijk aandachtspunt voor de gemeente Kesteren.

Aan de hand van een uniforme regeling voor de hele kern Opheusden wordt handhaving makkelijker.

*zuiveringschap Rivierenland*reactie instantie

Het zuiveringschap vraagt om een overleg met de gemeente om nader van gedachten te wisselen over de uitgangspunten voor riolering, de waterhuishouding en de inrichting van het watersysteem voor de woningbouwlocatie Herenland.

reactie gemeente

Een nader overleg met het zuiveringschap heeft inmiddels plaatsgevonden.

ministerie van Economische Zaken

Het Ministerie van economische zaken heeft geen opmerkingen ten aanzien van het voorontwerp-bestemmingsplan.

polderdistrict Betuwe

reactie instantie

Het polderdistrict heeft een aantal opmerkingen ten aanzien van het voorontwerp bestemmingsplan. Zij merkt op dat niet alle A en B-watergangen als zodanig zijn bestemd en op de plankaart zijn opgenomen. Daarnaast verzoekt het polderdistrict om het nieuwe goedgekeurde tracé van de dijkverbetering, inclusief de beschermingszones, in het bestemmingsplan op te nemen. Het polderdistrict wijst de gemeente er op dat alle werkzaamheden die in de kernzone en de beschermingszone van de waterkering ontheffingsplichtig zijn.

Tot slot zou het polderdistrict graag in contact willen treden met de gemeente over het bestemmingsplan Herenland.

reactie gemeente

De gemeente heeft ten aanzien van de A en B-watergangen in het plangebied de legger met de A en B-watergangen opgevraagd bij het polderdistrict Betuwe en heeft op basis van deze legger het bestemmingsplan gecontroleerd op de situering van de A en B-watergangen. De plankaart is aangevuld en is nu volledig; alle A-watergangen in het plangebied zijn bestemd. B-watergangen worden vanwege beperkte ruimtelijke impact niet opgenomen in bestemmingsplannen.

Ten aanzien van het goedgekeurde tracé van de dijkverbetering heeft de gemeente navraag gedaan bij het polderdistrict Betuwe naar de datum van het meest actuele dijktracé. Uit deze navraag bleek dat de ondergrond die gebruikt is van het dijktracé in het voorontwerp het meest actuele tracé is, gedateerd 10 juli 1998.

De gemeente neemt de opmerkingen ten aanzien van werkzaamheden in de kernzone voor kennisgeving aan.

Het gevraagde overleg in verband met Herenland heeft inmiddels plaatsgevonden.

waterbedrijf Gelderland

reactie instantie

Het waterbedrijf Gelderland heeft geen specifieke opmerkingen. Wel wijst zij de gemeente erop dat binnen de begrenzing van het plan drinkwaterleidingen bevinden van hun bedrijf. Ook worden in de reactie enkele aspecten waarbij rekening moet worden gehouden met de uitwerking van het bestemmingsplan.

reactie gemeente

Het gemeentebestuur neemt deze opmerkingen voor kennisgeving aan en zal wanneer tot realisatie wordt overgegaan minimaal 8 weken voor de uitvoering contact opnemen met het waterbedrijf.

NUON

reactie instantie

Volgens de NUON dient op een aantal punten binnen het bestemmingsplan waarborgen te worden ingebouwd voor het plaatsen van middenspanningsruimten welke nodig zijn voor het leveren van de benodigde energie.

reactie gemeente

De middenspanningsruimten zijn bouwwerken waarvoor burgemeester en wethouders vrijstelling kunnen verlenen in het kader van het plaatsen van bouwwerken voor openbaar nut. De opmerking van de NUON heeft dan ook niet geleid tot aanpassingen in het bestemmingsplan.

dienst Openbare Werken Midden Betuwe.

reactie instantie

De Dienst Openbare Werken Midden Betuwe heeft een aantal kleine detailopmerkingen ten aanzien van voorliggend bestemmingsplan.

reactie gemeente

De opmerkingen zijn in het bestemmingsplan verwerkt.

woningbouwvereniging SWB

Woningbouwvereniging SWB heeft niet gereageerd in het kader van het artikel 10-overleg.

INSPRAAK

Het voorontwerp-bestemmingsplan “kern Opheusden” heeft in het kader van de gemeentelijke inspraakverordening gedurende vier weken voor een ieder ter inzage gelegen. In deze periode is een aantal inspraakreacties ingekomen, die hier worden behandeld.

S.L. Hiddinga, Dalwagenseweg 6, 4043 MX Opheusden

inspraakreactie

Reclamant maakt bezwaar tegen het voornemen om tegen zijn perceelsgrens de bestemming centrumdoeleinden te projecteren. Reclamant vreest dat de overlast van de aanwezigheid van horecavoorzieningen, maar ook van andere voorzieningen gepaard gaat met overlast. Een intensivering van de overlast is onacceptabel (sociale hinder, bedrijfshinder, etc).

Daarnaast maakt belanghebbende bezwaar tegen het feit dat ten aanzien van bovengenoemde bestemming geen bebouwingspercentage is opgenomen en er geen afstanden tot de zijdelingse en achterste perceelsgrenzen zijn bepaald. Ook wordt gevreesd voor extra parkeerdruk, omdat in het bestemmingsplan geen extra parkeervoorzieningen zijn opgenomen.

Ook vraagt reclamant aandacht voor het feit dat op het perceel tegenover zijn woning eveneens tot in de zijdelingse perceelsgrens mag worden gebouwd. Dit gaat ten koste van het vrije uitzicht en de privacy.

Tot slot geeft belanghebbende aan dat zijn inziens, vanwege de bebouwingsintensivering, de aanduiding EO of EG i.p.v. EV meer voor de hand liggend is, dan de handhaving van een vrijstaande woning op een relatief groot perceel.

reactie gemeente

De gemeente kan zich deels vinden in de inspraakreactie. In het bestemmingsplan is nu een bepaling opgenomen dat de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens en de achterperceelsgrenzen bij de bestemming centrumdoeleinden minimaal 2,5 meter moet bedragen, als de bestemming grenst aan de bestemming woondoeleinden.

Aangezien het om het centrumgebied gaat is een bebouwingspercentage bewust achterwege gelaten. Meer intensieve bebouwing is in het centrumgebied toegestaan. In het kader van de milieuwetgeving zal overlast tot een minimum beperkt worden. Temeer omdat slechts een beperkt aantal vestigingen van lichte vorm van horeca zijn toegestaan. Ten behoeve van de centrumontwikkeling zijn aan de Dorpsstraat een groot aantal parkeerplaatsen voorzien. Ter hoogte van het kruispunt Dalwagenseweg/Burgemeester Lodderstraat zal

slechts een geringe uitbreiding van het aantal functies kunnen plaatsvinden. Hiervoor zal dan in het kader van de planontwikkeling extra ruimte voor parkeren moeten worden gerealiseerd. Bouwen aan de overzijde van de straat houdt geen onevenredige afbreuk van de privacy in. Vrij uitzicht in een dorpscentrum is geen beleidsuitgangspunt. Ten aanzien van woningbouw is het uitgangspunt dat de bestaande situatie is bestemd. In dit geval is dus een vrijstaande woning bestemd (EV).

de heer J. Eerbeek namens Eerbeek Plantencentrum

inspraakreactie

Reclamant vraagt de gemeente de bestemming van het pand op de Dalwagenseweg 23 a te veranderen naar detailhandel en de bestemming van het pand op de Dalwagenseweg 25 te veranderen naar een woonbestemming.

reactie gemeente

In overleg met betrokkene heeft het perceel aan de Dalwagenseweg 23a voor een deel een winkelbestemming gekregen.

De woning Dalwagenseweg 25 is een bedrijfswoning behorend bij het kassencomplex. Omdat alle agrarische bedrijven zoveel mogelijk buiten het voorliggend bestemmingsplan zijn gelaten is Dalwagenseweg 25 niet langer gelegen binnen de plangrenzen van dit bestemmingsplan.

Drieklomp Milieu en R.O. Voortuizen

inspraakreactie

Drieklomp Milieu verzoekt namens de heer Van Noort de woning van de heer Van Noort mee te nemen in het bestemmingsplan voor de locatie Van Dam.

reactie gemeente

De gemeente is geen initiatiefnemer bij de planontwikkeling voor de locatie Van Dam, dit is een projectontwikkelaar. Wanneer belanghebbende overeenstemming bereikt met de ontwikkelaar en met Rijkswaterstaat kan het verzoek worden meegenomen in de planontwikkeling.

W. Gerritsen, Burg. Lodderstraat 21a, 4043 KL, Opheusden

inspraakreactie

Reclamant vraagt de gemeente haar medewerking te verlenen voor de bouw van een woning aan de Rosea Albastraat. Ten behoeve van de bouw van de woning zou de sloot moeten worden beduikerd/gedempt en deel van de reststrook moeten worden verkocht. Ook hieraan wordt de gemeente gevraagd haar medewerking te verlenen.

reactie gemeente

Het verzoek past niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Alleen bij een gehele onderduikering van de watergang is een extra woning op deze locatie te overwegen. Niet alle eigenaren willen meewerken, waardoor een volledige onderduikering niet mogelijk is. Als gevolg hiervan verleent de gemeente geen medewerking aan het verzoek.

vereniging tot het verstrekken van christelijk basisonderwijs op gereformeerde grondslag te Opheusden

inspraakreactie

Het bestuur van de vereniging verzoekt rekening te houden met de in 1990 aangewezen locatie van het tweede instituut (basisschool) aan de Smachtkamp. In dat jaar is afgesproken dat op deze locatie de groeischool tot 14 groepen gebouwd zou worden. Binnen het geldende bestemmingsplan zou de bebouwing en bestemmingsgrens worden overschreden. Het bestuur vraagt nu om in het bestemmingsplan Kern Opheusden de uitbreiding mogelijk te maken.

reactie gemeente

Het gemeentebestuur heeft inmiddels haar medewerking aan het verzoek tot uitbreiding verleend aan die delen waarvoor concrete plannen bestaan. Het bestemmingsplan is hierop aangepast. De gegeven planologische ruimte betekent overigens niet dat de gemeente zich verplicht tot een financiële bijdrage.

architectenbureau H. Freeke B.V., Lienden, namens de heer A. van Nifterik, Smachtkamp 1d, 4043 LL Opheusden.

inspraakreactie

Architectenbureau H. Freeke verzoekt namens de heer Van Nifterik om de grond in eigendom van de heer Nifterik aan de Rijnbandijk te Opheusden (kadastraal bekend onder sectie B nr. 2141) te bestemmen als woonbestemming ten behoeve van de bouw van een woning.

reactie gemeente

Het gemeentebestuur heeft als algemeen beleidsuitgangspunt het handhaven van de openheid aan de dijk. Verdichting is niet gewenst. Het verzoek strookt niet met dit beleid omdat de bouw van de woning een aantasting van de openheid tot gevolg heeft. De gemeente verleent dan ook geen medewerking aan het verzoek.

J. van Leijen, Jasmijnstraat 17, 4043 LX Opheusden

inspraakreactie

Belanghebbende vraagt het college haar medewerking te verlenen aan de bouw van de woning aan de Smachtkamp op het perceel kadastraal nr. 2478.

reactie gemeente

Het verzoek strookt niet met het gemeentelijk beleid tot handhaving van de openheid aan de dorpsranden. Buiten de specifiek aangegeven in- en uitbreidingslocaties is er geen mogelijkheid tot het oprichten van extra wooneenheden. Dit verzoek heeft derhalve niet geleid tot aanpassingen in het bestemmingsplan.

J.J. van Dam, Smachtkamp 56, 4043 LP Opheusden

inspraakreactie

Belanghebbende vraagt het college haar medewerking te verlenen aan de bouw van een extra woning op het perceel aan de Smachtkamp 56.

reactie gemeente

Het verzoek strookt niet met het gemeentelijk beleid tot handhaving van de openheid aan de dorpsranden. Buiten de specifiek aangegeven in-en uitbreidingslocaties is er geen mogelijkheid tot het oprichten van extra wooneenheden. Dit verzoek heeft derhalve niet geleid tot aanpassingen in het bestemmingsplan.

a.s.v. Sparta '57, p/a Vuurdoornstraat 42, 4043 NS Opheusden

inspraakreactie

De sportvereniging a.s.v. Sparta '57 gaat er van uit dat de toezegging (ook uitgesproken in de gemeenteraad), dat er ruimte komt voor a.s.v. Sparta '57 binnen het plan voor Herenland, blijft staan. De sportvereniging is van mening dat een sportcomplex vlak bij een woongebied behoort te liggen.

reactie gemeente

Uitgangspunt van de gemeente is om sportvelden en woonwijken te integreren. Dit betekent sportvelden dichtbij de woongebieden en goed ontsloten vanuit de woongebieden. Vooralsnog wordt de sportvereniging gehandhaafd op de huidige locatie.

Binnen de locatie Herenland is ruimte voor uitbreiding van de sportvoorzieningen aanwezig.

G.G. Jonkers, Prunusstraat 21, 4043 NT Opheusden

inspraakreactie

De heer Jonkers geeft namens de bewoners aan de Prunusstraat 15 tot en met 21 aan dat het aantal parkeerhavens in combinatie met de parkeerruimte langs deze straat onvoldoende is. Als gevolg hiervan vraagt de heer Jonkers de gemeente haar medewerking te verlenen aan de bouw van een vijftal garages aan de Mahoniastraat.

reactie gemeente

De gemeente verleent geen medewerking aan het verzoek van belanghebbende tot de bouw van een vijftal garages gezien het feit dat door het bouwen van garages achter bestaande parkeerhavens de reële parkeerruimte niet vergoot. Bebouwing zal bovendien niet alleen ten koste gaan van huidige parkeerplaatsen maar ook ten koste gaan van een deel van het openbaar groen.

de heer A. van de Wardt, Dalwagenseweg 19, 4043 MS Opheusden, Fa. Gebr. Van der Garde, Dalwagenseweg 17, 4043 MS Opheusden

inspraakreactie

Belanghebbenden hebben gezamenlijk een verzoek ingediend om de exploitatie van een detailhandelsbedrijf mogelijk te maken aan de Dalwagenseweg.

reactie gemeente

Het verzoek van belanghebbenden strookt niet met het gemeentelijk beleid. Het project past niet binnen de winkelconcentratiegedachte, die als beleidsuitgangspunt voor de kern Opheusden is geformuleerd.

BIJLAGE

ZIENSWIJZEN OP HET ONTWERP-BESTEMMINGSPLAN

ZIENSWIJZEN

Het ontwerp-bestemmingsplan 'kern Opheusden' heeft vanaf 8 maart 2001 vier weken ter visie gelegen op het gemeentehuis van Kesteren. Daarnaast is dit ontwerp-bestemmingsplan (opnieuw) verzonden naar verschillende instanties. Naar aanleiding van de tervisielegging zijn verschillende schriftelijke zienswijzen ingediend. Hier worden deze zienswijzen kort beschreven en wordt een reactie van de gemeente gegeven.

particulieren

1 P.J. van Barneveld, Tolsestraat 7

zienswijze

Reclamant is het niet eens met de wijziging van een agrarische bestemming naar een woonbestemming, voor zover daarmee de plannen van de kandidaat-koper van dat perceel (voor het starten van een handel in bromfietsen en scooters) gedwarsboomd worden. Reclamant kan daarmee het pand niet (meer) overdragen op de afgesproken condities.

reactie gemeente

De ruime verkaveling aan de Tolsestraat biedt ruimte voor de uitoefening van aan-huis-gebonden bedrijvigheid, mits de woonfunctie als overwegende functie gehandhaafd blijft.

Het detailhandelsbeleid is zodanig dat daarvoor aan de Tolsestraat geen ruimte aanwezig is.

Naar aanleiding van de reactie is op de plankaart de aanduiding 'b' opgenomen binnen de bestemming 'Woondoeleinden', zodat een bromfietshandel is toegestaan met een maximum brutovloeroppervlak dat gelijk is aan de huidige omvang van de schuur, te weten 250 meter. Tevens is in de voorschriften meer specifiek vastgelegd dat wonen de hoofdactiviteit blijft, dat handelsdoeleinden en dienstverlening als daaraan ondergeschikt zijn toegestaan en dat detailhandel niet is toegelaten.

2 E.S. van Brenk, G. van Brenk, Rijnbandijk 57a

zienswijze

Reclamant is het niet eens met de beperking van het gebruik van de agrarische bouwpercelen met kadastrale nrs. C 2812, C 2811, C 2671. Hij vreest voor een waardevermindering van zijn eigendommen en een beperking van de gebruiksmogelijkheden daarvan voor een champignonkwekerij.

reactie gemeente

Reeds in de structuurvisie van Opheusden is aangegeven dat het karakter van het gebied Kerkeland beschermd dient te worden. Dit is in het ontwerp-bestemmingsplan vertaald door aan het gebied de bestemming 'Agrarische doeleinden met cultuurhistorische waarden' toe te kennen. Dit doet recht aan de wens tot bescherming en sluit ook aan bij het rijksbeleid om cultuurhistorische en archeologische waarden te beschermen (Nota Belvédère). De voorschriften zijn zodanig dat het huidige gebruik (boomteelt) niet wordt belemmerd. Het bestemmingsplan vormt geen beperking voor de voortzetting van de huidige activiteiten. Aanvullende bebouwing (al dan niet in de vorm van een champignonkwekerij) is ongewenst en derhalve niet toegestaan.

In een gesprek tussen de gemeente en reclamant, dat heeft plaatsgevonden op 18 april 2001, is aan reclamant het bovenstaande duidelijk gemaakt.

Tevens is aan reclamant aangegeven, dat het tijdens het gesprek naar voren gebrachte, meer concrete verzoek tot realisatie van een champignonkwekerij, uit oogpunt van zorgvuldigheid is meegenomen als deel uitmakend van de hier behandelde zienswijze. De uitkomsten van het gesprek vormden geen aanleiding tot een herziening van de hiervoor gegeven gemeentelijke reactie op de zienswijze van reclamant.

Bij de hoorzitting op 4 september 2001 heeft reclamant betoogd dat zijn positie ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan is verslechterd. Historisch onderzoek heeft het volgende uitgewezen.

De gronden met kadastraal nr. C 2811 (huiskavel onder woning nr. 57a, ontsloten vanaf de dijk), C 2812 (begroeid, bomen) en C 2671 (idem) noemt reclamant als zijn eigendommen, die voor herontwikkeling in aanmerking komen.

Het ontwerp-bestemmingsplan voorziet op deze locaties in “Agrarische doeleinden met cultuurhistorische waarden” (geen bouwmogelijkheden) en “Woondoeleinden”, met erf / tuin, beide gedeeltelijk in de beschermingszone ten behoeve van de waterkering. Deze zeer beperkte mogelijkheden laten geen (nieuwe) bedrijfsvestiging toe.

Het woonhuis Rijnbandijk 57a is een vrijliggende bungalow met kap, géén typische bedrijfswoning of boerderij, eind dertiger jaren opgericht als loonwerkershuis of tweede bedrijfswoning bij het aangrenzende, forse kwekerijbedrijf, met boerderij en schuren op nr. 57.

In het vigerende bestemmingsplan ‘Buitengebied’ (1978) ligt de woning 57a in een agrarisch bouwperceel van ca. 50 x 130 meter, dat - als één bouwperceel klasse A - behoort bij de boerderij op nr. 57. Het bijbehorende achterland, ca. 10.000 meter, is (open) agrarisch productiegebied.

Reclamant heeft later gedeelten in eigendom gekregen, die niet samenvallen met de planologische begrenzingen.

Het grondstuk C 2812 bevat een klein gedeelte agrarisch bouwperceel, oorspronkelijk behorend bij Rijnbandijk 59 (N-O gedeelte, ca. 30 x 20 meter) en een strook agrarisch bouwperceel recht achter de huiskavel van 57a (ca. 120 x 20 meter). De rest van C 2812 is open productiegebied.

Het grondstuk C 2811 is de huiskavel. Het gebied ten N van de woning 57a tot aan de dijk is geheel ‘agrarisch gebied van grote landschappelijke waarde’. De huiskavel zelf bevat dus alleen nog achter en naast de woning strookjes van ca. 4 meter (oud) agrarisch bouwperceel.

Het grondstuk C 2671 bevat wat schuren en is exclusief de afgesplitste huiskavel bij de voormalige boerderij, nu woonhuis op nr. 57 (C 1306). Er is op dit grondstuk sprake van ca. 120 x 40 meter voormalig agrarisch bouwperceel klasse A. Daarachter ligt open productiegebied.

Op / nabij het perceel Rijnbandijk 57a is sinds 1965 door of namens de gemeente geen milieu-vergunning afgegeven / milieu-melding ontvangen of bedrijfsbezoek afgelegd. Gelet op de geschiedenis van de bebouwing is er naar alle waarschijnlijkheid vóór die tijd wel sprake geweest van een boomkwekerij.

Voor zover er later ook wat (weide)vee is gehouden is dat wellicht zonder vergunning / melding gebeurd (hobbymatige activiteiten).

Wel is er - in de nazomer van 1997 - door de bouwinspecteur van de gemeente, in verband met een principeverzoek (bouwplan), een bezoek gebracht aan het naastgelegen perceel van Rijnbandijk 59/61.

Bij de terreinopname op 9 september 1997 merkt de bouwinspecteur op in zijn rapportage dat "...zich op 8 meter naast het perceel Rijnbandijk 59/61 een kwekerij van derden bevindt....". Hieruit kan een vermoeden worden afgeleid, dat er in 1997 sprake was van een (reëel) agrarisch bedrijf op de gronden met kadastraal nr. C 2812 (gedeeltelijk) en waarschijnlijk ook het aangrenzende C 2671 (gedeeltelijk).

De gemeente heeft gedurende de afgelopen 35 jaar noch van de zijde van reclamant als eigenaar van de bedoelde percelen, noch van een huurder of pachter van die gronden, een aanvraag om een milieuvergunning of een melding op grond van de Wet Milieubeheer ontvangen. In dit geval kan dan ook geacht worden sprake te zijn van een verlies van rechten door verjaring, in het bijzonder het recht om gronden te exploiteren als agrarisch bouwperceel.

Het ligt op de weg van reclamant om aan te tonen dat deze verjaring op enig moment is gestuit door een bestendig en reëel gebruik als agrarisch bouwperceel. Dit kan uit de ingediende zienswijze niet worden afgeleid.

3 D. Brouwer, Smachtkamp 34

zienswijze

Reclamant verzoekt om op zijn achterperceel de bouw van woningen, in aansluiting op het woongebied Herenland, mogelijk te maken.

reactie gemeente

Het gemeentebestuur heeft voor de ontwikkeling van het woongebied Herenland reeds de nodige gronden verworven en is met verschillende partijen in gesprek. De ontwikkeling van het woongebied Herenland vindt primair plaats op de al verworven gronden en op de percelen die voor verwezenlijking van de hoofdopzet van het plan noodzakelijk zijn.

Aanvankelijk was het zoekgebied voor Herenland groter en maakten ook de gronden van reclamant van het voorziene plangebied onderdeel uit. Op grond van de reële stedenbouwkundige, bestuurlijke, milieutechnische en financiële mogelijkheden voor woningbouw heeft het plangebied voor Herenland uiteindelijk de omvang gekregen, zoals die is weergegeven in het bestemmingsplan. Bij de gemaakte afwegingen in het planproces bleek het perceel van reclamant geen stedenbouwkundige sleutelpositie te hebben voor de ontwikkeling van Herenland en speelde daarmee bij de verwezenlijking van de hoofdopzet voor dit gebied geen essentiële rol. Daarnaast geldt dat op grond van de beperkte contingenten een uitbreiding van het gebied Herenland met woningbouw niet mogelijk is. Het aantal woningen dat op basis van de voor Kesteren beschikbare contingenten gebouwd mag worden, past ruim binnen het huidige plangebied en er zijn geen woningen 'over' die een uitbreiding van het plangebied rechtvaardigen. Een deel van de gronden die in eerste instantie wel binnen het oorspronkelijke zoekgebied lagen, is daarom uiteindelijk bestemd conform het huidige gebruik (agrarisch, tuin).

Gezien het bovenstaande hebben de gronden van reclamant geen bestemming gekregen die woningbouw mogelijk maakt.

- 4a *H. van de Bijl, Lakemondsestraat 32*
4b *P.H. Kegelaar, Nijlandseweg 14*
4c *J. van de Kolk, Friesesteeg 18, Achterberg*
4d *J. van Leijen, Jasmijnstraat 17*

zienswijze 4a

Reclamant verzoekt om op het perceel kadastraal nr. B 1296 aan de Koningsstraat de bouw van een woning met een garage mogelijk te maken.

zienswijze 4b

Reclamant is het - als eigenaar van een aanpalend perceel grond - niet eens met de wijziging van de bestemming van dat perceel waardoor het bouwen van een (extra) woning onmogelijk wordt gemaakt, ten gunste van nieuwe woningbouw op andere locaties (Herenland). Hij claimt precedentwerking wanneer de (sport)velden van de V.V. Opheusden in de toekomst worden aangewend als potentiële woningbouwlocatie.

zienswijze 4c

Reclamant is het niet eens met het feit dat op de bestemming van het perceel Kastanjelaan 23 geen extra bouwmogelijkheden zijn toegestaan.

zienswijze 4d

Reclamant is het niet eens met de conserverende bestemming op gronden nabij het perceel Smachtkamp 6o (kadastraal nr. C 2478), als gevolg waarvan er daar geen woning mag worden gebouwd aan de dorpsrand. Het betreft voormalige tuinbouwgrond. Hij wenst een exclusieve bouwtitel op die grond.

algemene reactie gemeente

In de structuurvisie Opheusden is onder meer het algemeen gemeentelijk beleid vastgelegd, waarin het behoud van de openheid van de dorpsranden en de openheid van de dijkzone als ruimtelijke kwaliteit wordt nagestreefd. Verdichting is niet gewenst.

Het provinciaal beleid ten aanzien van uitbreiding tegenover inbreiding speelt hierbij geen rol. Dit beleid heeft geen betrekking op inbreiding met een enkele woning, maar heeft alleen betrekking op grotere woningbouwlocaties. Bovendien dient inbreiding niet ten koste te gaan van bestaande kwaliteiten.

Het mogelijk maken van woningbouw conform de zienswijzen past niet binnen het hierboven omschreven beleid omdat het gaat om inbreidingen van losse woningen die de bestaande kwaliteit van de dorpse openheid aantasten. Het gemeentebestuur van Kesteren verleent derhalve geen medewerking aan de verzoeken om woningbouw mogelijk te maken op de betreffende percelen.

aanvullende reactie gemeente 4a

Het perceel B 1296 aan de Koningsstraat is voor een deel tevens gelegen binnen de in het ontwerp-bestemmingsplan aangegeven zone waterkering en zone ten behoeve van de waterkering. Binnen deze zones zijn behoudens vrijstelling geen bouwwerken toegestaan die niet ten dienste staan van het dijklichaam respectievelijk de waterkering.

aanvullende reactie gemeente 4b

Het provinciaal beleid staat het oprichten van extra woningen in lintbebouwing net buiten de kom niet toe. Daarnaast kan worden gemeld dat in de provinciale ontwikkelingsvisie 'Wonen & werken in Rivierenland' de terreinen van de voormalige V.V. Opheusden behoren tot 'bestaand stedelijk gebied'. Vooralsnog is er in deze visie geen sprake van dat de betreffende sportvelden kunnen worden beschouwd als een potentiële woningbouwlocatie.

aanvullende reactie gemeente 4c

De locatie is eerder geïnventariseerd als woonhuis in een (voormalig) agrarische bestemming en is op zichzelf, met de bijbehorende gronden van geringe omvang, geen volwaardig agrarisch bedrijf. Daarom zijn er geen extra bouw-mogelijkheden in de woonbestemming opgenomen; het vormt namelijk geen agrarisch bouwperceel. De plankaart is echter wel aangepast. Het deel van het perceel B 1453 ten zuiden van de woning heeft de bestemming 'Agrarische doeleinden' gekregen, waardoor meer recht wordt gedaan aan het huidige gebruik van de gronden.

aanvullende reactie gemeente 4d

In dit geval is ook het feit dat (een deel van) de hindercirkel van het agrarisch bedrijf aan de Parallelweg 11d over het betreffende perceel C 2478 valt een reden dat er geen medewerking kan worden verleend aan het realiseren van woningbouw op de gronden nabij het perceel Smachtkamp 60.

5 *J. Eerbeek, Dalwagenseweg 25*zienswijze

Reclamant verzoekt om een deel van het perceel kadastraal nr. B 2113 aan de Dalwagenseweg, dat in het ontwerp-bestemmingsplan de bestemming 'Maatschappelijke doeleinden' (M) heeft, te wijzigen in de bestemming 'Agrarische doeleinden' ten behoeve van de toekomstige uitbreiding van zijn bedrijf.

reactie gemeente

De begrenzing van het ontwerp-bestemmingsplan Kern Opheusden is zodanig gekozen dat het merendeel van de agrarische bedrijvigheid buiten het plan is gelegen. Dit met als achterliggende gedachte dat deze bedrijven het best in het nieuw op te stellen bestemmingsplan buitengebied van een eigen planologische regeling kunnen worden voorzien. Ook het bedrijf van reclamant zal in dat nieuwe bestemmingsplan een plaats krijgen. In het kader van het opstellen van het bestemmingsplan buitengebied kan integraal worden afgewogen of een uitbreiding van het bedrijf van reclamant op deze plaats aan de orde is en gewenst is. Het staat reclamant vrij om eerder een verzoek in te dienen om het bestemmingsplan partiel te wijzigen.

6 *gebr. Van der Garde, Dalwagenseweg 17*zienswijze

Reclamant is het eens met de bestemming van het perceel als detailhandel en vraagt of het onderdeel vormt van het winkelgebied 'kop Dalwagenseweg'.

reactie gemeente

Hier is sprake van een consolidatiegebied, waar de bestaande winkels de vigerende rechten behouden. Nieuwe winkels toevoegen is niet mogelijk. Reclamant kan zijn bedrijf voortzetten binnen de bestemming 'Winkels'.

Overigens wordt met de 'kop Dalwagenseweg' bedoeld het gebied grenzend aan de Burgemeester Lodderstraat dat de bestemming 'Centrumdoeleinden' heeft gekregen. Het perceel van reclamant behoort niet tot dit gebied. Ingeval reclamant tot uitbreiding van de bestaande winkel wil overgaan dan zal hiervoor een onderbouwd verzoek moeten worden ingediend.

7 P.J. Gerritsen, Hamsestraat 64

zienswijze

Reclamant is het niet eens met de wijzigingen in de (woon)bestemming op het perceel, waardoor het uitbreiden van de bestaande woning aan de achterzijde onmogelijk wordt gemaakt. Reclamant verzoekt om sociaal-medische redenen te kunnen beschikken over de mogelijkheid om de woning aan de achterzijde te vergroten.

reactie gemeente

Het woonhuis van reclamant is een beschreven gemeentelijk monument ('voormalige boerderij van eenvoudige, ambachtelijke samenstelling, hal-lehuistype, met langsdeel en dwarsgeplaatst voorhuis, rietgedekt, met twee schoorstenen'). Mede op verzoek van de provincie Gelderland zijn de bouwmogelijkheden ter plekke van de monumenten teruggebracht. Omdat dit een verzoek betreft waarin een specifieke afweging vereist is, is besloten het bestemmingsplan niet aan te passen maar de afweging afzonderlijk plaats te laten vinden. De Wet op de Ruimtelijke Ordening biedt hiertoe de mogelijkheid. In het kader van artikel 19 lid 3 kan vrijstelling worden verleend voor uitbreiding van de woning.

8 W. Gerritsen, Burgemeester Lodderstraat 21a

zienswijze

Reclamant verzoekt om wijziging van de bestemming(en) zodat de sloot slechts gedeeltelijk hoeft te worden gedempt / beduikerd en wil op het perceel beschikken over een bouwtitel voor een woning.

reactie gemeente

De sloot - het open gedeelte - is een zgn. A-watergang, die verder in het dorp haar weg ondergronds vervolgt. Het Polderdistrict is de instantie die primair beslist over deze watergang en zij heeft een gerechtvaardigd belang bij het in stand houden daarvan.

Op aangeven van het Polderdistrict is het geheel beduikeren van de watergang een noodzakelijke voorwaarde om een woning te kunnen bouwen aan de Rosa Albastraat..

Tenslotte wordt erop gewezen dat ook het vigerende bestemmingsplan geen mogelijkheid bevat om op deze locatie een woning te bouwen, zoals al ter sprake kwam bij eerdere, soortgelijke verzoeken van dezelfde reclamant.

9 J.J. Hangoor, Middenweg 2

zienswijze

Reclamant maakt bezwaar tegen een aantal bouwvoorschriften behorend bij de bestemming 'Centrumdoeleinden', die geldt voor het perceel Burgemeester Lodderstraat 15-17, voor zover die de recent gerealiseerde situatie conserveren. Dit in verband met schaduwhinder, aantasting van privacy en verkeershinder (parkeren en verkeersintensiteit).

Het betreft in het bijzonder bezwaar tegen de toegestane bouwhoogte (ter hoogte van de achterpercelen) en het toegestane bebouwingspercentage. Daarnaast merkt reclamant op dat bij de realisering van het recente bouwplan de tot de erfgrans aan te houden afstand van 2,5 meter niet is gerespecteerd.

reactie gemeente

Het doel van de bestemming 'Centrumdoeleinden' is een wijze van bestemmen die zodanig flexibel is dat alle centrumfuncties zich binnen de bestemming kunnen vestigen. Dit is van belang in verband met het behoud van de centrumfuncties in het dorp en daarmee het behoud van de leefbaarheid.

De flexibele bestemmingswijze heeft als voordeel dat toekomstige initiatieven eerder passen binnen de voorschriften van het bestemmingsplan en dat partiële herzieningen van het bestemmingsplan worden voorkomen. Het nadeel van deze bestemmingswijze is dat een dergelijke ruime regeling in specifieke gevallen kan leiden tot ongewenste situaties. Om dit zoveel mogelijk te voorkomen is, mede naar aanleiding van inspraakreacties, een extra bepaling opgenomen dat ter hoogte van een woonbestemming bebouwing op minimaal 2,5 meter uit de erfgrans gebouwd moet worden. De bouwvlakken van de bestemming 'Centrumdoeleinden' mogen geheel bebouwd worden. Het toekennen van deze bouwvlakken is zodanig gebeurd, dat overlast voor de woonomgeving zoveel mogelijk wordt voorkomen. Daarom is op een deel van de achtererven geen bebouwing toegestaan.

De toegestane bouw- en goothoogte voor de bestemming 'Centrumdoeleinden' is gelijk aan de bouw- en goothoogte voor 'Woondoeleinden' met uitzondering van de locaties waar op de plankaart met een aanduiding is aangegeven dat hiervan kan worden afgeweken. Alleen ter hoogte van de 'kop Dalwagenseweg' en de Dorpsstraat (na planwijziging) is een goothoogte van 10 meter toegestaan.

Het totale winkeloppervlak binnen de kern Opheusden mag slechts beperkt toenemen. Verplaatsing van winkelruimte en daarmee verkleining van het winkeloppervlak in het centrum behoort wel tot de mogelijkheden. Vooralsnog betekent dit dat binnen de bestemming 'Centrumdoeleinden' het bestaande winkeloppervlak slechts beperkt kan uitbreiden. De verkeersintensiteiten in de omliggende woonstraten zullen om die reden naar verwachting dan ook slechts in geringe mate toenemen. Dit geldt zeker voor de Middenweg, omdat de centrumvoorzieningen voor dit deel van Opheusden op loopafstand zijn gelegen.

Het beleid in het nieuwe bestemmingsplan voor de kern Opheusden is ten aanzien van het bouwen op de erfgrans een verbetering. Binnen de bestemming centrumdoeleinden is bouwen op de erfgrans van een aangrenzend woningperceel niet langer toegestaan.

Burgemeester Lodderstraat 15-17 is echter gerealiseerd door toepassing van een artikel 19 WRO-procedure. Het gebouw is nagenoeg gebouwd conform de rechten zoals die in het vigerende plan gelden. Bovengenoemde beleidswijziging was ten tijde van de realisering van de nieuwbouw op het perceel Burgemeester Lodderstraat 15-17 nog niet van kracht.

Op het perceel Burgemeester Lodderstraat 15-17 was voor de nieuwbouw reeds een gebouw op de perceelsgrens aanwezig, zij het over een geringere afstand dan nu het geval is. De bouwhoogte van de nieuwbouw bedraagt 6,5 meter. Dit is een bouwhoogte die ook in het nieuwe bestemmingsplan is toegestaan.

10. *J. Verwoert en v.o.f. H.D. Verwoert & Zn., Dalwagenseweg 41, 43*

zienswijze

Reclamant is het niet eens met het door verkleining van het bouwblok in de bestemming 'Woondoeleinden EV' feitelijk wegbestemmen van een deel van de schuur aan de achterzijde van de woning. Men verzoekt de achterrooilijn te verleggen, in één lijn met de achterrooilijn op het naastgelegen perceel.

Tevens is reclamant het niet eens met het door wijziging van het bouwblok in de bestemming 'Winkels' feitelijk wegbestemmen van de mogelijkheid om achter de bestaande winkel een opslagruimte voor meubelen te bouwen.

Reclamant verzoekt ook in deze bestemming de achterrooilijn te verleggen, tot op de bestemmingsgrens.

reactie gemeente

De gronden direct grenzend aan de achterzijde van de woning hebben abusievelijk een winkelbestemming gekregen. De plankaart is zodanig aangepast dat de schuur weer een woonbestemming heeft.

De gevraagde uitbreidingen van de winkel met een opslagruimte passen qua maat en schaal niet in de bestaande bebouwing. De achterbegrenzing is afgestemd op de naastgelegen percelen. Een forse uitbreiding van het bedrijfsvloeroppervlak zou daarnaast tevens in strijd zijn met het geldende DPO. Binnen het aangegeven bouwvlak is al een beperkte uitbreidingsmogelijkheid aanwezig (10% binnen het bestaande, aangegeven bouwvlak).

instanties

1. *IRO, Pels Rijkenstraat 1, Arnhem*

zienswijze

De IRO is het niet eens met het achterwege laten van de art. 10 Bro-adviezen in het ontwerp-bestemmingsplan: het niet-vertalen van de beleidslijn 'Ruimte voor de rivier' (voorwaarden en toetsingscriteria) in de voorschriften bij het ontwerp-bestemmingsplan, waardoor de planontwikkeling van 2 appartementengebouwen op het perceel Rijnbandijk 16-18 (Van Dam Woninginrichting) niet adequaat getoetst kan worden, als gevolg waarvan een gemotiveerde afweging ontbreekt. Ook zijn de overige aanwezige, buitendijkse bouwwerken niet strakomlijnd op de plankaart aangegeven en zijn deze, voor wat betreft de voorschriften bij het ontwerp-bestemmingsplan, niet getoetst aan de genoemde beleidslijn.

reactie gemeente

Indien het bij de IRO het beeld is ontstaan dat de gemeente niet goed meewerkt ten aanzien van de IRO-adviezen dan wordt dat betreurd. De gemeente is van mening dat zij alle door de IRO voorgestelde aanpassingen en voorstellen serieus behandeld heeft.

Dat de gemeenteraad niet in alle gevallen gehandeld heeft conform de voorstellen komt voort uit het feit dat er een verschil van inzicht bestaat over het 'nee-tenzij'-principe.

De gemeente is van mening dat zij voldoet aan de in de beleidslijn vastgelegde randvoorwaarden en dus in haar recht staat.

Naar aanleiding van de opmerkingen van de IRO is de plankaart nogmaals getoetst ten aanzien van de betrokken opstallen in de uiterwaarden. Ook de gemeente is namelijk van mening dat deze '*strak*' omkaderd moeten worden om aanvullende bouwmogelijkheden uit te sluiten; alleen een eenmalige mogelijkheid tot uitbreiding met 10 % wordt opengesteld door het opnemen van een vrijstellingsbepaling. Uit de toets is niet gebleken dat er opstallen niet strak omkaderd waren, dus is het niet nodig gebleken de plankaart op dit punt aan te passen. Uiteraard zal door de gemeente bij het verlenen van vrijstellingen rekening worden gehouden met bovenlokale, vastgestelde beleidsregels.

Aangaande de locatie Rijnbandijk 16-18 wordt het volgende opgemerkt.

Inderdaad is de eigenaar (Van Dam Woninginrichting) nog steeds van zins om een eventuele bedrijfsverplaatsing te combineren met het ontwikkelen van dit perceel voor (gestapelde) woningbouw in de vorm van twee appartementengebouwen met gedeeltelijk ondergronds parkeren.

De gemeente is van mening dat dit een aanzienlijke (ruimtelijke) versterking zou opleveren van de entree van het dorp Opheusden. Tegelijk zou dit een sanerende werking hebben ten aanzien van de bestaande bebouwing, die nu een rommelige indruk maakt en de kwaliteit van het gebied op geen enkele wijze evenaart.

Om die reden heeft de gemeente in eerste aanleg haar medewerking toegezegd aan deze toekomstige ontwikkeling, uiteraard onder het voorbehoud dat de overige instanties evenmin bezwaar zouden hebben.

Op de plankaart is dit tot uitdrukking gebracht door de vigerende bestemming ('Detailhandel, in combinatie met woningen') om te zetten in 'Woondoeleinden (2 x gestapeld en 1 x vrijstaand)'.

De bestaande bebouwing bevindt zich nu gedeeltelijk op de dijk en gedeeltelijk op een (buitendijkse) terp met een oppervlakte van ca. 2.400 m.

De herontwikkeling van deze locatie voor woningbouw kan gepaard gaan met het gedeeltelijk afgraven van die terp. Dat is als winst te beschouwen binnen de beleidslijn 'Ruimte voor de rivier'. Daarin is immers expliciet vastgelegd dat, waar mogelijk, zgn. hydraulische obstakels in het uiterwaardengebied moeten worden weggenomen, teneinde de bergingscapaciteit van de uiterwaarden te vergroten en eventuele belemmeringen van de waterloop te verwijderen.

Tevens schept de amovering van de bestaande bebouwing de gelegenheid om waar nodig de dijk in zijn oorspronkelijke toestand te herstellen.

Behalve de criteria die genoemd worden in de beleidslijn 'Ruimte voor de rivier' (o.m. maatschappelijke noodzaak) om in te kunnen stemmen met (vervangende) bebouwing in of bij de uiterwaarden, heeft de gemeente de door de initiatiefnemer voorgestelde ontwikkeling ook afgewogen tegen het alternatief, dat bij stilzitten door de gemeente cq. het weigeren van medewerking aan herontwikkeling van deze locatie, een gerede kans bestaat dat de bestaande opstallen - met geringe economische waarde - snel zullen verpauperen of in verval zullen raken (leegstand).

Het behoeft geen betoog dat dit negatieve consequenties zal hebben voor de staat van de dijk en de genoemde terp. Dit kan op termijn zelfs leiden tot schade aan het dijklichaam.

De (nog niet vastgestelde) beleidsnotitie 'Ruimte voor Rijntakken' noemt in dit verband zelfs uitdrukkelijk het behaalde 'voordeel door het wegnemen van een hydraulisch knelpunt of het verlagen van de uiterwaarde'.

De (absoluut te berekenen) winst bestaat daarin dat de maximale afvoercapaciteit vergroot wordt hetgeen een verlaging van de totale, gemiddelde waterhoogte in de Nederrijn tot gevolg kan hebben.

In een mondelinge toelichting op de ingediende zienswijzen op 12 september 2001 is van de zijde van Rijkswaterstaat en van de Inspectie Ruimtelijke Ordening toegelicht dat het onderhavige plan - niettegenstaande het waterstaatkundige effect, dat niet wordt bestreden - een functieverandering inhoudt, die om die reden niet past in het beleid ten aanzien van de uiterwaarden van de rivier. De nieuwe functie moet te allen tijde onlosmakelijk verbonden zijn met de nabijheid van het water of een voortzetting - geen substantiële uitbreiding - zijn van een reeds bestaande functie. Tevens zijn reclamanten van mening dat de realisering van het onderhavige plan niet past in het criterium 'maatschappelijk belang'.

In dit geval bevat de locatie een drietal woningen en winkel / magazijnruimte – de gemeente is de mening toegedaan dat wanneer de woonfunctie in stand blijft en de winkelruimte wordt 'opgeofferd' aan de woonfunctie, waardoor feitelijk meer oppervlakte beschikbaar komt voor wonen, dit geen substantiële functiewijziging is.

Dit zou eerst anders zijn indien bijvoorbeeld een bedrijfsbestemming geheel wordt omgezet naar een woonfunctie of omgekeerd.

Daarom is de gemeente nog steeds van oordeel dat de voorziene uitbreiding van de woonfunctie en het vervallen van de bedrijfsbestemming geen uitbreiding van functies vormt, die onverenigbaar is met het vigerende of het komende beleid ten aanzien van de uiterwaarden.

Voor wat betreft de invulling van het begrip 'maatschappelijk belang' verwijst de gemeente naar de huidige, verkeersgevaarlijke situatie op de relatief smalle weg over de dijk, strak langs de bestaande bebouwing. De verkeerskundige verbetering die het gevolg is van de realisering van het voorliggende bouwplan met woningen, waarvan de voorgevelrooilijn op een aanzienlijke afstand van de weg is gelegen, kan naar het inzicht van de gemeente wel degelijk gerekend worden tot een maatschappelijk (deel)belang. Ditzelfde geldt in de beleving van de gemeente ook voor het eerdergenoemde waterstaatkundige effect (meer ruimte voor het water).

2. *Polderdistrict Betuwe, Postbus 25, Elst* zienswijze

Het Polderdistrict geeft aan het niet eens te zijn met het niet-adequaat verwerken van art. 10 Bro-reactie in het ontwerp-bestemmingsplan (waaronder de integrale tekstvoorstellen in de brief van 3 februari 2001). Het Polderdistrict adviseert de bestemmingen 'Water' en 'Beschermszone' in te tekenen op de plankaart. Tevens is zij van mening dat de waterkering (dijklichaam, bermen en 4 m beschermingszones) als zodanig primair dient te worden bestemd, zodat alle andere bestemmingen ondergeschikt zijn. Dit dient te worden verwerkt op plankaart en in de voorschriften.

Ten slotte geeft het Polderdistrict aan dat opmerking over de locatie Van Dam (Rijnbandijk 16-18) redactioneel dient te worden herzien.

reactie gemeente

De gemeente is van mening dat de belangen van het Polderdistrict voldoende zijn afgedekt in de voorschriften van het bestemmingsplan. De voorschriften zijn echter nogmaals bekeken en daar waar aanscherpingen noodzakelijk leken zijn de voorschriften aangescherpt en aangepast, onder andere voor wat betreft de dijk met bijbehorende zone.

Naar aanleiding van de gemaakte opmerkingen is de plankaart nogmaals tegen het licht gehouden en is deze aangepast voor wat betreft de (hier en daar ontbrekende) zonering langs de A-watergangen.

Ambtshalve is de plankaart inmiddels ook nog aangevuld met gegevens van de laatstbekende kaart van het (nieuwe) dijkprofiel (de onlangs in gang gezette dijkverbeteringswerkzaamheden).

3. *Railinfrabeheer BV (N.O.), Postbus 503, Zwolle*

zienswijze

Railinfrabeheer is het niet eens met het niet-eenduidig verwerken van de afstand (24 – 27 meter) van de spoorbaan tot de grens van de contour in de toelichting en de voorschriften van het bestemmingsplan. Zij verzoekt de voorschriften en de plankaart hierop aan te passen overeenkomstig de bepalingen uit het Besluit Geluidhinder Spoorwegen (B.G.S.). Tevens stelt Railinfrabeheer voor de plaatsing van lichtmasten in de bestemmingen 'Sportdoeleinden I en II' zodanig te regelen, dat altijd eerst met haar in overleg wordt getreden. Ook dient er een regeling te worden getroffen voor het (en overeenkomstig de desbetreffende 'Handreiking VROM / V&W') vervoer van gevaarlijke stoffen per rail. Railinfrabeheer stelt voor actief te worden geïnformeerd over aanpassingen aan de overweg Dalwagenseweg / Parallelweg, wijzigingen waterpeilen en slootprofielen, aanleggen en buiten gebruik stellen watergangen / duikers, grondaanvullingen en ontgroningen nabij de spoorbaan. Ten slotte vraagt zij aandacht voor de afscheiding spoorwegterrein / overig plangebied en voor de infrastructuur nabij de spoorbaan.

reactie gemeente

De plankaart, voorschriften en toelichting zijn opnieuw bekeken naar aanleiding van de opmerking dat de contour niet overal juist is aangegeven. Daar waar dat nodig bleek is deze aangepast.

De mogelijkheid om lampen op te richten bij / op de sportvelden zal worden gekoppeld aan een vrijstellingsbevoegdheid, waarbij de spoorweg in de belangenafweging kan worden betrokken.

Aangaande het vervoer van gevaarlijke stoffen per spoor bevat de Wet op de ruimtelijke ordening (WRO) geen mogelijkheden om daarvoor een regeling in een (ruimtelijk) bestemmingsplan te treffen. Naar aanleiding van de naar voren gebrachte zienswijze is contact opgenomen met Railned Capaciteitstoedeling te Utrecht en is gesproken met de heer Scheepen. Tijdens dit telefonisch gesprek gaf de heer Scheepen aan, dat de huidige situatie ten aanzien van het goederentransport en de gegevens uit de Risicoatlas Spoor geen aanleiding geven voor wijzigingen van het bestemmingsplan. Tevens sprak de heer Scheepen de verwachting uit dat de toekomstige situatie gezien de aanleg van de Betuweroute niet leidt tot belemmeringen.

Ter zake van activiteiten nabij de spoorbaan / overwegen wijkt de positie van reclamant niet af van andere betrokken grondeigenaren / derde-belanghebbenden.

De gemeente merkt ten slotte op dat de gefuseerde sportverenigingen (V.V. Opheusden en Sparta '57, nu D.F.S. – Door Fusie Sterk) in de bestemmingen 'Sportdoeleinden I en II' enkele velden krijgen toegewezen. Het hoofdveld komt daarbij verder van de spoorbaan af te liggen (afstand ca. 90 meter), grenzend aan de spoordijk komen een watergang en een trainingsveld (schuin geprojecteerd), en (langsliggend) een tweede trainingsveld, een tweede watergang (haaks) en een trapveldje.

De gemeente is van mening dat Railinfrabeheer niet in haar belangen wordt geschaad door hetgeen is vastgelegd in het bestemmingsplan 'kern Opheusden'.

Ter adstructie van dit standpunt is in de toelichting, onder hoofdstuk II Onderzoek en analyse, de paragraaf 'vervoer gevaarlijke stoffen per rail' opgenomen.

4. *Rijkswaterstaat, Postbus 9070, Arnhem*

zienswijze

Rijkswaterstaat geeft aan het oneens te zijn met het niet betrekken van haar dienst bij het art. 10 Bro-overleg. Zo is zij het niet eens met het niet-vertalen van de beleidslijn 'Ruimte voor de rivier' (voorwaarden en toetsingscriteria) in de voorschriften bij het ontwerp-bestemmingsplan, waardoor de planontwikkeling van 2 appartementengebouwen (20 woningen) op het perceel Rijnbandijk 16-18 (Van Dam Woninginrichting) niet adequaat getoetst kan worden, als gevolg waarvan een gemotiveerde afweging ontbreekt.

Ook zijn alle huidige, buitendijkse, niet-riviergebonden bouwwerken niet met een strakomlijnd bouwvlak op de plankaart aangegeven en zijn deze niet specifiek bestemd en bevroren. Een eenmalige uitbreiding (opp.) van 10% kan wel worden toegestaan. Ten slotte stelt Rijkswaterstaat voor de bestemming 'Woondoeleinden EG' op de locatie Van Dam geheel te schrappen.

reactie gemeente

Voor het overgrote deel van de zienswijze van Rijkswaterstaat wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie op de zienswijze van de IRO.

BIJLAGE

VERSLAG HOORZITTING D.D. 4 SEPTEMBER 2001

|
|
|
|
|
|
|
(|
|
|
|
|
|
|
(|
|
|
|
|
|
|
|

Kort verslag hoorzitting d.d. 4 september 2001

Commissie Grondgebiedzaken

Aanwezig:

de heer ir. F.C. Moree

voorzitter (plv)

de heer C.J. Grasmeijer

secretaris

mevrouw M.H. Gunther-van Eck

de heer H.G.W.A. den Hartog

mevrouw E. Ketellapper-Beek

de heer G.H.M. Kronenberg

de heer A. van de Pol

de heer B. van Setten

de heer M. van Reede (afdeling GGZ)

de heer P. Abels (SAB)

mevrouw M.L.C. Guiljam-van der Vegt notuliste

Hoorzitting op zienswijzen ontwerp-bestemmingsplan “kern Opheusden”

De commissie Grondgebiedzaken adviseert het college over handelwijze na ontvangen zienswijzen.

1. De heer en mevrouw G.J. Gerritsen, Hamsestraat 64 (aanwezig met woordvoerder)

Vraag: Wegens ziekte van de heer Gerritsen is meer sanitair en slaapruimte op begane grond nodig. Verleent gemeentebestuur medewerking?

Antwoord: Familie wordt geadviseerd nu al officieel de specifieke plannen in te dienen.

Intentie wordt uitgesproken dat het bestuur in principe bereid is medewerking te verlenen.

Definitieve medewerking is wel afhankelijk van de plannen en of deze passen bij het monumentale karakter van het pand. De procedure kan binnen een half jaar worden afgerond als de plannen acceptabel zijn en er geen bezwaren worden ingediend.

Advies commissie: akkoord met reactie.

2. De heer W. Gerritsen, Burg. Lodderstraat 21a (aanwezig met woordvoerder)

Vraag: Waarom is gedeeltelijk dempen van sloot niet mogelijk? Voor onderhoud is sloot ook bereikbaar via grond van gemeente ter hoogte van huisnummer 1 (tussen dhr. Gerritsen en achterbuurman).

Antwoord: Polderdistrict is verantwoordelijk voor deze A-watergang. Toestemming wordt alleen verleend wanneer gehele sloot wordt gedempt. Op het perceel ligt 4m beschermingszone, resterende deel van het perceel is te klein om daar te bouwen. Huidige bestemmingsplan staat bebouwing niet toe. Toegang voor onderhoud is niet hoofdzaak. Het betreft een A-watergang en deze moet de beschermingszone behouden.

Advies commissie: akkoord met reactie.

3. J.J. Hangoor, Middenweg 2 (aanwezig)

Vraag: In het voorontwerp was een lege ruimte naast de woning Middenweg 2 getekend. In het ontwerp-bestemmingsplan is deze ruimte ingevuld waardoor deze woning 60% minder zonlicht krijgt omdat een bouwhoogte van 6,5m wordt toegestaan. De heer Hangoor voorziet

hogere energiekosten en waardevermindering van het huis. Het bezwaar van de heer Hangoor tegen de bouwvergunning van Hommersom (Burg. Lodderstraat) is gegrond verklaard.

Antwoord: Zienswijze tegen het bestemmingsplan betreft de bouwhoogte. In huidig bestemmingsplan is de bouwhoogte 7,5 m. Onduidelijk is welke afwijkingen het bouwplan van de heer Hommersom heeft ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. Op basis van het geldende plan kon zelfs hoger gebouwd worden. De gegrondheid van het van het bezwaar van de heer Hangoor betreft niet de inhoud van het plan, maar de procedure.

Advies commissie: commissie wil eerst meer duidelijkheid over de afwijking van het bouwplan ten opzichte van het geldende bestemmingsplan en over de bezwaarprocedure. Advies volgt in een volgende vergadering.

4. De heer J. van de Kolk, Kastanjelaan 23 (aanwezig met woordvoerder)

Vraag: Open plek van 500 m² tussen aaneengesloten bebouwing in woonwijk.

Stedebouwkundig en planologisch gezien geen bezwaar dat er op deze ruimte een woning gebouwd wordt. Bouwplan betreft een inbreiding zoals door de provincie gewenst.

Antwoord: Procedure bestemmingsplan is niet voor verruiming mogelijkheden bedoeld. In huidige bestemmingsplan is, behoudens de nieuwbouwwijk Herenland, geen extra bouwmogelijkheid opgenomen. Keuze is gemaakt dat dorps karakter wordt gehandhaafd, niet elk stukje groen bebouwen. Beleid provincie inzake inbreiding betreft het zoeken naar locaties voor meerdere woningen en niet een enkele woning.

Advies commissie: CDA wenst vast te houden aan structuurvisie (nieuwbouw in Herenland). PvdA wenst per aanvraag de situatie te bekijken. SGP en Gemeentebelangen vinden aanvraag van de heer Van de Kolk redelijk.

5. De heer J. van Leijen, Jasmijnstraat 17 (aanwezig)

Vraag: In het verleden bouwaanvraag afgewezen wegens agrarische bestemming. De heer Van Leijen vraagt de gemeente bestemming voor een bouwperceel.

Antwoord: In oude bestemmingsplan had het perceel de agrarische bestemming. Er geldt ter plekke een belemmering om te bouwen, namelijk een hindercirkel van een bedrijf aan de Parallelweg.

Advies commissie: akkoord met reactie.

6. Vof Verwoert & Zn., Dalwagenseweg 41-43 (aanwezig met woordvoerder)

Vraag: Uitbreidingsmogelijkheid winkel maximaal 10%. Huidige magazijn telt 300m², zou 240m² teveel zijn. Graag helderheid over mogelijkheden.

Antwoord: Een magazijn is niet per definitie een bijgebouw. Volgens artikel 12:3 is huidige verkoopvloeroppervlakte richtinggevend (op het moment dat het bestemmingsplan van kracht wordt). Het Voorbereidingsbesluit geeft geen belemmering voor gebruikswijziging (omzetting verkoopvloeroppervlakte).

Advies commissie: akkoord met reactie.

7. De heer H. van de Bijl, Lakemondsestraat 32 (afwezig; woordvoerder aanwezig)

Vraag: Perceel valt in lintbebouwing en heeft woonbestemming. Hij wil graag ter plekke een extra bouwmogelijkheid voor een woning.

Antwoord: Bij voorontwerp uitgegaan van erf bij woningtuin. Naar aanleiding van bezwaar blijkt dat ter plaatse sprake was van agrarisch gebruik. Deze vergissing is inmiddels hersteld. Een extra bouwkaavel is niet van toepassing, ook niet in het vigerende bestemmingsplan. In het

verleden zijn voor dit perceel meerdere verzoeken ingekomen voor woonbebouwing. Alle verzoeken zijn afgewezen, mede vanwege doorzicht vanaf de dijk.
Advies commissie: akkoord met reactie.

8. De heer J. van de Garde, Dalwagenseweg 17 (aanwezig)

Vraag: Een plaats buiten het winkelgebied aan de Dalwagenseweg maakt uitbreiding van de winkel in toekomst onmogelijk. Verhuizing van de winkel is geen optie. De heer Van de Garde wil met zijn bedrijf onderdeel uitmaken van het winkelconcentratiegebied.

Antwoord: Gemeenteraad heeft een structuurvisie vastgesteld waarin de Dorpsstraat en Burg. Lodderstraat als winkelconcentratiegebied zijn aangewezen. Winkelconcentratiegebied is een aaneengesloten gebied dat loopt tot en met de kop Dalwagenseweg. Nieuwe winkels toevoegen is onmogelijk. Dalwagenseweg 17 valt in het consolidatiegebied, waar de winkels de vigerende rechten behouden. In het centrum geldt een ruimere bestemming, de functie kan veranderen. Het betreft hier een bestaand bedrijf waarbij op basis van een goede onderbouwing en aantonen van noodzaak uitbreiding niet onmogelijk is. De heer Van de Garde wordt geadviseerd een onderbouwde aanvraag voor uitbreiding in te dienen alvorens grond aan te kopen.

Advies commissie: akkoord met reactie.

9. De heren E.S. en G. van Brenk, Kad. nrs. 2812, 2811 en 2671 (aanwezig)

Vraag: Wijziging in bestemming niet van te voren met eigenaren grond over gesproken. In publicatie alleen gewezen op winkelconcentratie, niet op overige wijzigingen. Na overleg met de gemeente over plannen champignonkwekerij is niet gewezen op nieuw bestemmingsplan, alleen op mogelijke obstakels als een stankcirkel of geluidsoverlast. De heren Van Brenk voelen zich benadeeld. In het vigerende bestemmingsplan is de grond omschreven als agrarisch bouwperceel.

Antwoord: De SAB heeft inventarisatie gemaakt van wie te bezoeken aan de hand van werkelijk gebruik en huidige rechten. Volgens de door de raad vastgestelde structuurvisie moet Kerkeland gevrijwaard blijven van aanvullende bebouwing. Binnen de vigerende bestemming “agrarisch gebied” was het voorheen mogelijk een nieuw bouwperceel te vestigen als er sprake was van een volwaardig agrarisch bedrijf. Nu is Kerkeland een “beschermde gebied”, zonder verdere verdichting. Wel rechten mogelijk als boomkwekerij, niet direct als champignonkwekerij. Wanneer blijkt dat het nieuwe bestemmingsplan ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan grondeigenaren onevenredig benadeelt, bestaat een recht op schadevergoeding. Er is onduidelijkheid omtrent de rechten die men heeft op basis van het geldende plan.

Advies commissie: Commissie informeren over uitkomst onderzoek naar deze specifieke kwestie, tevens duidelijkheid waarom geen overleg heeft plaatsgevonden met de heren Brenk. Commissie spreekt nog geen advies uit.

10. De heer D. Brouwer, Kad. nr. C3638 achter Smachtkamp 34 (aanwezig met woordvoerder)

Vraag: Waarom wijkt de gemeente af van de voormalige plannen om ook woningbouw op zijn grond mogelijk te maken? De heer Brouwer zegt, dat hij namens de gemeente benaderd is door een projectontwikkelaar.

Antwoord: Tijdens oriënterende gesprekken met de heer Brouwer werd geen overeenstemming bereikt over de grondprijs. De woningbouw in Herenland moest worden beperkt. Uiteindelijk heeft het college ervoor gekozen op het terrein van de heer Brouwer geen woningbouw te plegen. Voor het huidige woningbouwplan Herenland is toestemming

verkregen van de Provincie. Ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan wijzigen de rechten voor de heer Brouwer niet.

Advies commissie: akkoord met reactie.

- **Mededeling**

Op verzoek van Groep Midden Betuwe komt ambtshalve een aanvulling op het bestemmingsplan om het perceel met bebouwing beter af te ronden.

De commissie stemt hiermee in.

11. De heer P.J. van Barneveld, Tolsestraat 7

Betrokkene is niet aanwezig.

Advies commissie: akkoord met reactie.

12. De heer J. Eerbeek, Kad.nr. B2113 aan Dalwagenseweg 19

Betrokkene is niet aanwezig.

Advies commissie: akkoord met reactie.

13. De heer P.H. Kegelaar, Nijlandseweg 14

Betrokkene is niet aanwezig.

Advies commissie: akkoord met reactie.

14. a) IRO, Rijnbandijk 16-18 (afwezig)

b) Rijkswaterstaat, Rijnbandijk 16-18/overige uiterwaarden (afwezig)

Vraag: De heer Grasmeijer leest de fax voor van de IRO, waarin wordt kenbaar gemaakt dat zij niet instemmen met de woningbouwplannen op de Rijnbandijk.

Antwoord: Situatie aan dijk kan alleen maar verbeteren, bouwmassa aldaar neemt niet toe.

Provincie vindt het bespreekbaar. Rijkswaterstaat deelt de mening van de IRO inzake "Ruimte voor de Rivier" en wijst de plannen eveneens af. Volgende week volgt afzonderlijk overleg met Rijkswaterstaat en de IRO over de zienswijze. Wellicht leidt dit tot een positief resultaat.

Advies commissie: akkoord met reacties a) en b).

15. Polderdistrict Betuwe, diverse watergangen, waterkering en buitendijkse bouwlocatie

Betrokkene is niet aanwezig.

Advies commissie: akkoord met reactie.

16. Railinfrabeheer b.v.-n.o., dB(A)-contour naast spoorbaan (schriftelijke toelichting)

Betrokkene is niet aanwezig.

Advies commissie: akkoord met reactie.

- **Opmerkingen**

De gemaakte opmerkingen geven aan dat nader onderzoek gewenst is. In de volgende vergadering van de commissie zal dit punt nogmaals geagendeerd worden. Behandeling in de gemeenteraad wordt voorzien op 1 november a.s.

- **Rondvraag**

Vraag de heer Kronenberg: In het vigerende bestemmingsplan is het hoofdgebouw bepalend voor beslissingen over de nokhoogte van bijgebouwen. Hoe is dit geregeld in het nieuwe bestemmingsplan?

Antwoord de heer Abels: In het nieuwe plan is gekozen voor een uniforme regeling voor bijgebouwen. Voor specifieke gevallen kan een aparte afweging worden gemaakt.

MG/11-10-2001

BIJLAGE

AKOESTISCH ONDERZOEK

|

|

|

|

|

|

|

|

|

|

|

|

|

|

|

|

|

|

|

|

|

|

BIJLAGE

AKOESTISCH ONDERZOEK

1 INLEIDING

Omdat het bestemmingsplan “kern Opheusden” voorziet in de oprichting van geluidsgevoelige bebouwing op een aantal locaties, heeft het S.A.B. in oktober 1999 een akoestisch onderzoek uitgevoerd. In februari 2001 is dit onderzoek geactualiseerd. De locaties kunnen als volgt omschreven worden:

- **woningbouwlocatie Herenland (deels uitwerkingsplicht, deels wijzigingsbevoegdheid)**
Deze grootschalige woningbouwlocatie is gelegen in het gebied dat wordt omsloten door de Hamsestraat, de Smachtkamp en het spoor. De locatie Herenland heeft in totaal een capaciteit van circa 190 tot 210 woningen, verdeeld over een deelgebied met uitwerkingsplicht “woondoeleinden” en vier deelgebieden waarvoor wijzigingsbevoegdheden zijn opgenomen, waarin onder andere woningbouw mogelijk wordt gemaakt (gebied ex artikel 28 lid 1 sub c, d, e en f van het bestemmingsplan).
- **locatie Dorpsstraat (wijzigingsbevoegdheid)**
Op deze locatie is de beoogde concentratie van winkels in de dagelijkse voorzieningensector voorzien. De winkelconcentratie wordt gecombineerd met de realisering van woningen op de verdieping.
- **locatie Dalwagenseweg (wijzigingsbevoegdheid)**
De mogelijkheden voor inbreiding zijn na afronding van de lopende woningbouwplannen aan de Dalwagenseweg beperkt. Binnen het bestemmingsplan wordt ruimte geboden voor het wijzigen van de bestemming “winkels” in de bestemming “woondoeleinden” na een eventuele beëindiging van de bedrijfsvoering. Het betreft een hoeveelheid van maximaal 6 woningen aan deze weg. Een verdere verdichting zou ten koste gaan van het dorpse karakter van Opheusden.
- **locatie Rijnbandijk (wijzigingsbevoegdheid)**
In het verlengde van de Dorpsstraat, aan de noordzijde van de Rijnbandijk zijn op de locatie “van Dam” twee appartementencomplexen geprojecteerd. De twee complexen bieden ruimte aan circa 20 woningen.
- **locatie Middenweg, Kerklaan en Koningsstraat (wijzigingsbevoegdheid)**
Binnen het bestemmingsplan wordt ruimte geboden voor het wijzigen van de bestemming “winkels” in de bestemming “woondoeleinden” na een eventuele beëindiging van de bedrijfsvoering.

Onderzocht is of op de voorgestelde bouwlocaties voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder, dan wel voldaan kan worden aan de voorwaarden voor het verkrijgen van een hogere grenswaarde. Het onderzoek is opgesplitst in twee delen. In het eerste deel zijn de gevolgen van het wegverkeerslawaaï onderzocht. De gevolgen van het spoorweglawaaï komen in het tweede deel aan bod.

WEGVERKEERSLAWAAI**1 IN HET ONDERZOEK BETROKKEN WEGEN**

Per locatie zijn de volgende wegen van invloed:

- **woningbouwlocatie Herenland**

Voor deze grootschalige woningbouwlocatie zijn de Hamsestraat en de Smachtkamp van invloed. De onderzoekszone van de Hamsestraat bedraagt 200 meter aan weerskanten van de weg. Voor het deel met de wijzigingsbevoegdheid ex artikel 28 lid 1 sub c is alleen de Smachtkamp van invloed. De aangrenzende Smachtkamp zal echter ingericht worden als 30 km gebied en behoeft niet in het akoestisch onderzoek te worden opgenomen.

Het deel van Herenland waarvoor een uitwerkingsplicht geldt, staat woningbouw toe direct grenzend aan het gedeelte van de Hamsestraat dat ligt tussen In 't Land en Smachtkamp.

In de delen van Herenland waarvoor een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen, omschreven in het bestemmingsplan ex artikel 28 lid 1 sub d en e, wordt het akoestisch klimaat beïnvloed door het gedeelte van de Hamsestraat dat ligt tussen de spoorlijn Tiel – Arnhem en In 't Land.

Het gedeelte van Herenland, zoals omschreven in artikel 28 lid 1 sub f, ligt niet in de nabijheid van wegen die invloed hebben op het akoestisch klimaat.

- **locatie Dorpsstraat**

De Dorpsstraat zal ingericht worden als 30 km gebied en is derhalve uitgezonderd van akoestisch onderzoek. De op te richten woningen boven de winkels aan de oostzijde van de Dorpsstraat vallen wel binnen de onderzoekszone van het gedeelte van de Burgemeester Lodderstraat dat ligt tussen de Dorpsstraat en de Middenweg.

- **locatie Dalwagenseweg**

Alleen de Dalwagenseweg is van invloed op de locaties met een wijzigingsbevoegdheid langs de Dalwagenseweg. De mogelijk op te richten woningen vallen weliswaar ook binnen de onderzoekszone van de achterliggende woonstraten, maar deze woonstraten zijn vanwege de geringe intensiteit en de grote afstand niet van invloed op het akoestisch klimaat ter plaatse van de woningen.

- **locatie Rijnbandijk**

Het gedeelte van de Rijnbandijk tussen de Koningsstraat en Rijnbandijk nr. 51 wordt ingericht als 30 km gebied. De woningen zijn geprojecteerd binnen dit wegvak en derhalve uitgezonderd van akoestisch onderzoek. Verder zijn er geen wegen in de nabijheid die invloed hebben op het akoestisch klimaat ter plaatse van de op te richten woningen.

- **locatie Middenweg, Kerklaan en Koningsstraat**

Het gebied omsloten door de Middenweg, Kerklaan en Koningsstraat wordt een 30 km zone. De locaties waarop woningbouw mogelijk wordt gemaakt middels een wijzigingsbevoegdheid, liggen daardoor niet meer in de nabijheid van wegen die invloed hebben op het akoestisch klimaat.

2 ONDERZOEKSOPZET EN REKENMETHODIEK

Van de Hamsestraat gedeelte spoorlijn – In 't Land en gedeelte In 't Land - Smachtkamp, de Burgemeester Lodderstraat en de Dalwagenseweg gedeelte Acaciastraat – Kerklaan is de ligging van de 50 dB(A) contour bepaald door middel van een geluidsberekening volgens standaardrekenmethode I uit het Reken- en Meetvoorschrift Verkeerslawaaï als bedoeld in artikel 102, eerste en tweede lid van de Wet geluidhinder.

Uit de ligging van de 50 dB(A) geluidscontour valt af te leiden of de geprojecteerde woningbouwlocaties voldoen aan de voorkeursgrenswaarde zoals gesteld in de Wet geluidhinder. Bij een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde zijn de geluidsbelastingen op de grens van het bouwvlak bepaald met behulp van een standaard rekenmethode I berekening uit bovengenoemd Reken- en Meetvoorschrift.

3 SITUATIE

De ruimtelijke en fysieke gegevens zijn weergegeven op de bij het bestemmingsplan behorende plank kaart.

4 REKENVARIABLEN

De gemiddelde werkdagintensiteit van de Hamsestraat (gedeelte In 't Land – Smachtkamp) is afgeleid uit verkeerstellingen uitgevoerd in 1998.

De gemiddelde werkdagintensiteit van de Hamsestraat (gedeelte spoorlijn - In 't Land) is afgeleid uit een verkeerstelling uitgevoerd door Dienst Openbare Werken Midden Betuwe in 2001.

De gemiddelde werkdagintensiteiten van de Burgemeester Lodderstraat (gedeelte Dorpsstraat – Middenweg) en de Dalwagenseweg (gedeelte Kerklaan – Acacialaan) zijn afgeleid uit verkeerstellingen uitgevoerd door Megaborn Traffic Development, in opdracht van de gemeente Kesteren in het jaar 2001. De berekeningen zijn gebaseerd op de te verwachten verkeersintensiteiten in het maatgevend rekenjaar 2011. Hierbij is rekening gehouden met een groei van het wegverkeer van gemiddeld 1.5 % per jaar. De etmaalintensiteiten van de verkeerstellingen uit 1998 en 2001 en de geprognostiseerde etmaalintensiteiten zijn weergegeven in de tabellen 1 en 2.

Weg(vak)	Etmaalintensiteit 1998	Etmaalintensiteit 2011
Hamsestraat (Smachtkamp – In 't Land)	3.676	4.461

Tabel 1: etmaalintensiteit 1998 en 2011.

Weg(vak)	Etmaalintensiteit 2001	Etmaalintensiteit 2011
Hamsestraat (Spoorlijn – In 't Land)	1.085	1.259
Burg. Lodderstr. (Dorpsstraat–Middenweg)	3.526	4.092
Dalwagenseweg (Kerklaan–Acaciastraat)	4.144	4.809

Tabel 2: etmaalintensiteiten 2001 en 2011.

Het percentage van de gemiddelde dag- of nachtuurintensiteiten en de categorieverdelingen van de motorvoertuigen zijn weergegeven in tabel 3.

Weg(vak)	Maatgevende periode en percentage	Categorieverdeling motorvoertuigen (% van de etmaalintensiteit)			
		Mr	Lmv	Mzmv	Zmv
Hamsestraat (Smacht-kamp – In 't Land)	dag 6.4 %	0.0	96.0	3.0	1.0
Hamsestraat (Spoorlijn – In 't Land)	Nacht 1.0 %	0.0	90.0	1.0	9.0
Burg. Lodderstr. (Dorps-straat–Middenweg)	dag 6.3 %	2.0	89.0	6.0	3.0
Dalwagenseweg (Kerklaan – Acaciastraat)	nacht 0.7 %	1.0	87.0	9.0	3.0

Tabel 2: maatgevende periode, percentages t.o.v. etmaalgemiddelde en verkeersverdelingen.

Toelichting tabel: mr = motorrijwielen
 lmv = lichte motorvoertuigen
 mzmv = middelzware motorvoertuigen
 zmv = zware motorvoertuigen

5 OVERIGE UITGANGSPUNTEN

snelheid
De rijsnelheid op deze binnenstedelijke wegvakken bedraagt voor alle categorieën 50 km per uur.

verharding
De wegen hebben een niet-elementen verharding met een gladde oppervlaktetextuur. Het onderhavige wegvak van de Burgemeester Lodderstraat bestaat uit klinkers.

waarneempunten
De waarneempunten zijn geprojecteerd op een hoogte van en 1.5, 4.5 en 7.5 m (1^e, 2^e en eventuele 3^e bouwlaag (kap)).

correcties
De resultaten worden gecorrigeerd met een aftrek, als bedoeld in artikel 103 van de Wet geluidhinder van 5 dB(A) omdat de representatief te achten snelheid van de lichte motorvoertuigen voor de betreffende situatie minder dan 70 km/uur bedraagt.

6 RESULTATEN

In tabel 4 staat de 50 dB(A) geluidscontour in een vrije veld situatie van de van invloed zijnde weg(en) per locatie weergegeven in meters ten opzichte van de weg-as. Tevens zijn de afstanden gemeten vanuit het hart van de weg tot de op te richten woningen (grens bouwvlak) van de desbetreffende locatie weergegeven.

Locatie	Van invloed zijnde weg	Afstand 50 dB(A) contour in meters t.o.v. weg-as	Afstand in meters tot grens bouwvlak
Herenland (uitwerkingsplicht)	Hamsestraat (In 't Land-Smachtk.)	23	8
Herenland wijzigingsbevoegdheid ex art. 28 lid 1 sub d, e)	Hamsestraat (Spoorlijn-In 't Land)	23	90
Dorpstraat	Burg. Lodderstraat (Dorpsstr.-Middenweg)	49	54
Dalwagenseweg	Dalwagenseweg (Kerklaan-Acacialaan)	35	10

Tabel 4: 50 dB(A)-contour en afstand tot bouwlocatie.

De berekeningen van de 50 dB(A) contouren (srm I) zijn toegevoegd als bijlage.

Zoals uit voorgaande tabel blijkt zijn de locaties Herenland, wijzigingsbevoegdheid ex artikel 28 lid 1 sub c, d, e en Dorpsstraat akoestisch gunstig gelegen. De locaties “Herenland (uitwerkingsplicht)” en “Dalwagenseweg” vallen binnen de 50 dB(A) contour van respectievelijk de Hamsestraat en de Dalwagenseweg. Om de geluidsbelastingen op de grens van het bouwvlak van de locaties “Herenland” en “Dalwagenseweg” te bepalen, is gebruik gemaakt van een rekenmethode I berekening. In navolgende tabellen zijn de geluidsbelastingen op de bebouwingsgrens van de locatie “Herenland (uitwerkingsplicht)” (tabel 5) en locatie “Dalwagenseweg (wijzigingsbevoegdheid)” (tabel 6) weergegeven.

Locatie	Van invloed zijnde weg	Waarneem-hoogte in m	Afstand in meters tot grens bouwvlak	Gevelbelasting in dB(A) incl. corr. En afronding
Herenland (uitwerkingsplicht)	Hamsestraat (In 't Land-Smachtkamp)	1.5	8	57
		4.5	8	57
		7.5	8	57

Tabel 5: geluidsbelastingen locatie Herenland (uitwerkingsplicht).

Locatie	Van invloed zijnde weg	Waarneem-hoogte in m	Afstand in meters tot grens bouwvlak	Gevelbelasting in dB(A) incl. corr. En afronding
Dalwagenseweg	Dalwagenseweg (Acaciastraat – Kerklaan)	1.5	10	58
		4.5	10	59
		7.5	10	59

Tabel 6: geluidsbelastingen locatie Dalwagenseweg (wijzigingsbevoegdheid).

analyse resultaten

Binnen de locatie “Herenland (uitwerkingsplicht)” bedraagt de gevelbelasting op 8 meter uit het hart van Hamsestraat op alle waarneemhoogtes 57 dB(A). De gevelbelastingen van de geprojecteerde woningen binnen de locatie “Dalwagenseweg (wijzigingsbevoegdheid)”, tengevolge van de Dalwagenseweg variëren van 58 dB(A) op 1,5 meter waarneemhoogte tot 59 dB(A) op 4,5 en 7,5 meter waarneemhoogte. Om het oprichten van de woningen op beide locaties mogelijk te maken is een hogere grenswaarde noodzakelijk.

De berekeningen van de geluidsbelastingen (srm l) zijn toegevoegd als bijlage.

7 CONCLUSIE

De locaties “Herenland, wijzigingsbevoegdheid ex artikel 28 lid 1 sub c, d, e “Dorpsstraat”, “Rijnbandijk”, “Middenweg”, “Kerklaan” en “Koningstraat” zijn akoestisch gunstig gesitueerd. De Wet geluidhinder legt geen beperkingen op om woningbouw binnen deze locaties te realiseren. Maximaal tien geprojecteerde woningen van de locatie “Dalwagenseweg” vallen binnen de 50 dB(A) contour van de Dalwagenseweg. Binnen de locatie “Herenland (uitwerkingsplicht)” zijn maximaal 3 te herbouwen woningen binnen de 50 dB(A) contour van de Hamsestraat geprojecteerd. Hierdoor wordt de voorkeursgrenswaarde ex artikel 82 van de Wet geluidhinder overschreden. Uitgaande van de bestaande rooilijn bedragen de gevelbelastingen langs de Hamsestraat maximaal 57 dB(A) en langs de Dalwagenseweg 59 dB(A).

Om het oprichten van woningbouw binnen de locaties “Herenland (uitwerkingsplicht)” en “Dalwagenseweg” mogelijk te maken is een hogere grenswaarde ex artikel 83 van de Wet geluidhinder noodzakelijk. De maximaal te verkrijgen hogere grenswaarde in het binnenstedelijk gebied bedraagt 65 dB(A). Op geen enkele locatie wordt deze maximale ontheffingseis overschreden. Als ontheffingscriterium geldt “het opvullen van een open plek” dan wel “vervanging van bestaande bebouwing”.

1 IN HET ONDERZOEK BETROKKEN SPOORWEGEN

De spoorlijn Tiel - Arnhem (traject 734) heeft een onderzoekszone van 100 meter, gemeten vanaf de buitenste spoorstaaf aan weerszijden van de spoorlijn. De geprojecteerde woningen van locatie Herenland en wijzigingsbevoegdheid ex artikel 28 lid 1 sub f liggen binnen deze onderzoekszone. Tevens valt deze locatie binnen de onderzoekszone van de Betuweroute (traject 785). De onderzoekszone van de Betuweroute bedraagt ter plaatse 850 meter, gemeten vanaf de buitenste spoorstaaf aan weerszijden van de spoorlijn.

2 ONDERZOEKSOPZET EN REKENMETHODIEK

Van de spoorlijn Tiel – Arnhem (traject 734) is de ligging van de 57 dB(A) contour bepaald door middel van een geluidsberekening volgens rekenmethode I uit het Reken- en Meetvoorschrift Railverkeerslawai, als bedoeld in artikel 23, eerste en tweede lid, van het Besluit geluidhinder spoorwegen. Alle gegevens omtrent de Betuweroute zijn uitgewerkt in het bestemmingsplan “Betuweroute veterplus”, opgesteld door Sonsbeek adviseurs b.v. daterend uit 1999.

3 SITUATIE

De ruimtelijk gegevens en de potentiële woningbouwlocaties zijn weergegeven op de bij het bestemmingsplan behorende plankaart.

4 REKENVARIABLEN

De intensiteiten van de spoorlijn Tiel - Arnhem (traject 734) zijn afgeleid uit het akoestisch spoorboekje (ASWIN-97, v 8/00) ter hoogte van km 18 en zijn gebaseerd op het peiljaar 2010-2015. De intensiteiten per maatgevend avonduur op dit baanvak zijn weergegeven in tabel 6.

Spoor	voertuigcategorie	Aantallen bakken per avonduur
A	3 SGM	4
B	3 SGM	4

tabel 6: maatgevende avonduurintensiteiten

5 OVERIGE UITGANGSPUNTEN

rails

De railsonderbrekingen en bovenbouwconstructie voor zowel spoor A als spoor B bestaan uit houten dwarsliggers (of zigzag) en ballastbed in voegloos spoor.

snelheid

De snelheid van de doorgaande voertuigen bedraagt 100 km/uur.

hoogte

De spoorlijn is gelegen op circa 1,5 a 2 meter boven het maaiveld.

waarneempunten

De waarneempunten zijn geprojecteerde op een hoogte van 7,5 m ten opzichte van het maaiveld.

correctie

Uit de emissietotalen blijkt de avondperiode maatgevend te zijn. Hiervoor moet een correctie van + 5 dB(A) worden toegepast.

6 RESULTATEN

Uit het onderzoek uitgevoerd met behulp van een standaardrekenmethode I berekening blijkt dat de 57 dB(A) contour is gelegen op een afstand van 27 meter uit het hart van de spoorlijn.

De berekening is toegevoegd als bijlage.

7 CONCLUSIE

Binnen de 57 dB(A) contour en het hart van de spoorlijn Tiel - Arnhem (traject 734) wordt de voorkeursgrenswaarde ex artikel 7 van het Besluit geluidhinder spoorwegen overschreden en is het oprichten van geluidsgevoelige bebouwing uitgesloten. Uit het bestemmingsplan "Betuweroute veterplus", opgesteld door Sonsbeek adviseurs b.v. blijkt dat de 57 dB(A) contour van de Betuweroute buiten het plangebied valt. Dit betekent dat de Betuweroute geen invloed heeft op het akoestisch klimaat binnen het plangebied.

Standaard rekenmethode I ex artikel 102 Wet geluidhinder

Project nr.: 62.52.00.02

Gemeente: Kesteren

Onderzoek: 50 dB(A) contour

Situatie: vrije-veld

Wegvak: Hamsestraat (gedeelte spoorlijn Arnhem-Tiel – In 't Land)

Datum: februari 2001

Waarneemhoogte t.o.v. maaiveld: 7,5 m

Bebouwing overzijde weg: 20%

Kruispunttoeslag: 0,0 dB(A)

Correctie beoordelingsperiode: 0 dB(A)

Categorie indeling:

1. motorrijwielen
2. lichte motorvoertuigen
3. middelzware motorvoertuigen
4. zware motorvoertuigen

Intensiteiten maatgevend uur: Wettelijke maximum snelheid:

- | | | |
|----|------|-----------|
| 1. | 0,0 | 50 km/uur |
| 2. | 11,1 | 50 km/uur |
| 3. | 0,1 | 50 km/uur |
| 4. | 1,1 | 50 km/uur |

weghoogte: 0,0 m

soort wegdek: niet-element fijn

absorptie fractie: 0,76

Poolafstand in m:	23
Leq in dB(A):	55,50

!!! berekening exclusief aftrek ex artikel 103 Wet geluidhinder !!!

SAB, adviseurs voor ruimtelijke ordening b.v.

Postbus 479, 6800 AL Arnhem

tel.: [026]3576911 – dbo

Standaard rekenmethode I ex artikel 102 Wet geluidhinder

Project nr.: 62.52.00.02

Gemeente: Kesteren

Onderzoek: 50 dB(A) contour

Situatie: vrije-veld

Wegvak: Hamsestraat (gedeelte In 't Land – Smachtkamp)

Datum: februari 2001

Waarneemhoogte t.o.v. maaiveld: 7,5 m

Bebouwing overzijde weg: 20%

Kruispunttoeslag: 0,0 dB(A)

Correctie beoordelingsperiode: 0 dB(A)

Categorie indeling:

1. motorrijwielen
2. lichte motorvoertuigen
3. middelzware motorvoertuigen
4. zware motorvoertuigen

Intensiteiten maatgevend uur: Wettelijke maximum snelheid:

- | | | |
|----|-------|-----------|
| 1. | 0,0 | 50 km/uur |
| 2. | 274,1 | 50 km/uur |
| 3. | 8,6 | 50 km/uur |
| 4. | 2,9 | 50 km/uur |

weghoogte: 0,0 m

soort wegdek: niet-element fijn

absorptie fractie: 0,62

Poolafstand in m:	24
Leq in dB(A):	55,27

!!! berekening exclusief aftrek ex artikel 103 Wet geluidhinder !!!

SAB, adviseurs voor ruimtelijke ordening b.v.

Postbus 479, 6800 AL Arnhem

tel.: [026]3576911 – dbo

Standaard rekenmethode I ex artikel 102 Wet geluidhinder

Project nr.: 62.52.00.02

Gemeente: Kesteren

Onderzoek: 50 dB(A) contour

Situatie: vrije-veld

Wegvak: Burgemeester Lodderstraat

Datum: februari 2001

Waarneemhoogte t.o.v. maaiveld: 7,5 m

Bebouwing overzijde weg: 20%

Kruispunttoeslag: 0,0 dB(A)

Correctie beoordelingsperiode: 0 dB(A)

Categorie indeling:

1. motorrijwielen
2. lichte motorvoertuigen
3. middelzware motorvoertuigen
4. zware motorvoertuigen

Intensiteiten maatgevend uur: Wettelijke maximum snelheid:

- | | | |
|----|-------|-----------|
| 1. | 5,2 | 50 km/uur |
| 2. | 231,0 | 50 km/uur |
| 3. | 15,6 | 50 km/uur |
| 4. | 7,8 | 50 km/uur |

weghoogte: 0,0 m

soort wegdek: klinkers

absorptie fractie: 0,89

Poolafstand in m:	53
Leq in dB(A):	55,33

!!! berekening exclusief aftrek ex artikel 103 Wet geluidhinder !!!

SAB, adviseurs voor ruimtelijke ordening b.v.

Postbus 479, 6800 AL Arnhem

tel.: [026]3576911 – dbo

Standaard rekenmethode I ex artikel 102 Wet geluidhinder

Project nr.: 62.52.00.02

Gemeente: Kesteren

Onderzoek: 50 dB(A) contour

Situatie: vrije-veld

Wegvak: Dalwagenseweg (gedeelte Acaciastraat – Kerklaan)

Datum: februari 2001

Waarneemhoogte t.o.v. maaiveld: 7,5 m

Bebouwing overzijde weg: 50%

Kruispunttoeslag: 0,0 dB(A)

Correctie beoordelingsperiode: 0 dB(A)

Categorie indeling:

1. motorrijwielen
2. lichte motorvoertuigen
3. middelzware motorvoertuigen
4. zware motorvoertuigen

Intensiteiten maatgevend uur: Wettelijke maximum snelheid:

- | | | |
|----|-------|-----------|
| 1. | 5,6 | 50 km/uur |
| 2. | 245,6 | 50 km/uur |
| 3. | 22,6 | 50 km/uur |
| 4. | 8,5 | 50 km/uur |

weghoogte: 0,0 m

soort wegdek: niet-element fijn

absorptie fractie: 0,84

Poolafstand in m:	35
Leq in dB(A):	55,47

!!! berekening exclusief aftrek ex artikel 103 Wet geluidhinder !!!

SAB, adviseurs voor ruimtelijke ordening b.v.

Postbus 479, 6800 AL Arnhem

tel.: [026]3576911 – dbo

Standaard rekenmethode I ex artikel 102 Wet geluidhinder

Project nr.: 62.52.00.02

Gemeente: Kesteren

Onderzoek: geluidsbelasting op gevel

Situatie: 1,5 m waarneemhoogte, 10 m afstand

Wegvak: Dalwagenseweg

Datum: februari 2001

Waarneemhoogte t.o.v. maaiveld: 1,5 m

Bebouwing overzijde weg: 50%

Kruispunttoeslag: 0,0 dB(A)

Correctie beoordelingsperiode: 0 dB(A)

Categorie indeling:

1. motorrijwielen
2. lichte motorvoertuigen
3. middelzware motorvoertuigen
4. zware motorvoertuigen

Intensiteiten maatgevend uur: Wettelijke maximum snelheid:

- | | | |
|----|-------|-----------|
| 1. | 5,6 | 50 km/uur |
| 2. | 245,6 | 50 km/uur |
| 3. | 22,6 | 50 km/uur |
| 4. | 8,5 | 50 km/uur |

weghoogte: 0,0 m

soort wegdek: niet-element fijn

absorptie fractie: 0,36

Poolafstand in m:	10
Leq in dB(A):	63,26

!!! berekening exclusief aftrek ex artikel 103 Wet geluidhinder !!!

SAB, adviseurs voor ruimtelijke ordening b.v.

Postbus 479, 6800 AL Arnhem

tel.: [026]3576911 – dbo

Standaard rekenmethode I ex artikel 102 Wet geluidhinder

Project nr.: 62.52.00.02
Gemeente: Kesteren
Onderzoek: geluidsbelasting op gevel
Situatie: 4,5 m waarneemhoogte, 10 m afstand
Wegvak: Dalwagenseweg
Datum: februari 2001

Waarneemhoogte t.o.v. maaiveld: 4,5 m
Bebouwing overzijde weg: 50%
Kruispunttoeslag: 0,0 dB(A)
Correctie beoordelingsperiode: 0 dB(A)

Categorie indeling:

- 1. motorrijwielen
- 2. lichte motorvoertuigen
- 3. middelzware motorvoertuigen
- 4. zware motorvoertuigen

Intensiteiten maatgevend uur: Wettelijke maximum snelheid:

- 1. 5,6 50 km/uur
- 2. 245,6 50 km/uur
- 3. 22,6 50 km/uur
- 4. 8,5 50 km/uur

weghoogte: 0,0 m
soort wegdek: niet-element fijn
absorptie fractie: 0,36

Poolafstand in m:	10
Leq in dB(A):	63,72

!!! berekening exclusief aftrek ex artikel 103 Wet geluidhinder !!!

SAB, adviseurs voor ruimtelijke ordening b.v.
Postbus 479, 6800 AL Arnhem
tel.: [026]3576911 – dbo

Standaard rekenmethode I ex artikel 102 Wet geluidhinder

Project nr.: 62.52.00.02

Gemeente: Kesteren

Onderzoek: geluidsbelasting op gevel

Situatie: 7,5 m waarneemhoogte, 10 m afstand

Wegvak: Dalwagenseweg

Datum: februari 2001

Waarneemhoogte t.o.v. maaiveld: 7,5 m

Bebouwing overzijde weg: 50%

Kruispunttoeslag: 0,0 dB(A)

Correctie beoordelingsperiode: 0 dB(A)

Categorie indeling:

1. motorrijwielen
2. lichte motorvoertuigen
3. middelzware motorvoertuigen
4. zware motorvoertuigen

Intensiteiten maatgevend uur: Wettelijke maximum snelheid:

- | | | |
|----|-------|-----------|
| 1. | 5,6 | 50 km/uur |
| 2. | 245,6 | 50 km/uur |
| 3. | 22,6 | 50 km/uur |
| 4. | 8,5 | 50 km/uur |

weghoogte: 0,0 m

soort wegdek: niet-element fijn

absorptie fractie: 0,36

Poolafstand in m:	10
Leq in dB(A):	63,84

!!! berekening exclusief aftrek ex artikel 103 Wet geluidhinder !!!

SAB, adviseurs voor ruimtelijke ordening b.v.

Postbus 479, 6800 AL Arnhem

tel.: [026]3576911 – dbo

Standaard rekenmethode I ex artikel 102 Wet geluidhinder

Project nr.: 62.52.00.02

Gemeente: Kesteren

Onderzoek: geluidsbelasting op gevel

Situatie: 1,5 m waarneemhoogte, 8 m afstand

Wegvak: Hamsestraat

Datum: februari 2001

Waarneemhoogte t.o.v. maaiveld: 1,5 m

Bebouwing overzijde weg: 50%

Kruispunttoeslag: 0,0 dB(A)

Correctie beoordelingsperiode: 0 dB(A)

Categorie indeling:

1. motorrijwielen
2. lichte motorvoertuigen
3. middelzware motorvoertuigen
4. zware motorvoertuigen

Intensiteiten maatgevend uur: Wettelijke maximum snelheid:

- | | | |
|----|-------|-----------|
| 1. | 0,0 | 50 km/uur |
| 2. | 274,1 | 50 km/uur |
| 3. | 8,6 | 50 km/uur |
| 4. | 2,9 | 50 km/uur |

weghoogte: 0,0 m

soort wegdek: niet-element fijn

absorptie fractie: 0,14

Poolafstand in m:	8
Leq in dB(A):	61,93

!!! berekening exclusief aftrek ex artikel 103 Wet geluidhinder !!!

SAB, adviseurs voor ruimtelijke ordening b.v.

Postbus 479, 6800 AL Arnhem

tel.: [026]3576911 – dbo

Standaard rekenmethode I ex artikel 102 Wet geluidhinder

Project nr.: 62.52.00.02

Gemeente: Kesteren

Onderzoek: geluidsbelasting op gevel

Situatie: 4,5 m waarneemhoogte, 8 m afstand

Wegvak: Hamsestraat

Datum: februari 2001

Waarneemhoogte t.o.v. maaiveld: 4,5 m

Bebouwing overzijde weg: 50%

Kruispunttoeslag: 0,0 dB(A)

Correctie beoordelingsperiode: 0 dB(A)

Categorie indeling:

1. motorrijwielen
2. lichte motorvoertuigen
3. middelzware motorvoertuigen
4. zware motorvoertuigen

Intensiteiten maatgevend uur: Wettelijke maximum snelheid:

- | | | |
|----|-------|-----------|
| 1. | 0,0 | 50 km/uur |
| 2. | 274,1 | 50 km/uur |
| 3. | 8,6 | 50 km/uur |
| 4. | 2,9 | 50 km/uur |

weghoogte: 0,0 m

soort wegdek: niet-element fijn

absorptie fractie: 0,14

Poolafstand in m:	8
Leq in dB(A):	62,24

!!! berekening exclusief aftrek ex artikel 103 Wet geluidhinder !!!

SAB, adviseurs voor ruimtelijke ordening b.v.

Postbus 479, 6800 AL Arnhem

tel.: [026]3576911 – dbo

Standaard rekenmethode I ex artikel 102 Wet geluidhinder

Project nr.: 62.52.00.02

Gemeente: Kesteren

Onderzoek: geluidsbelasting op gevel

Situatie: 7,5 m waarneemhoogte, 8 m afstand

Wegvak: Hamsestraat

Datum: februari 2001

Waarneemhoogte t.o.v. maaiveld: 7,5 m

Bebouwing overzijde weg: 50%

Kruispunttoeslag: 0,0 dB(A)

Correctie beoordelingsperiode: 0 dB(A)

Categorie indeling:

1. motorrijwielen
2. lichte motorvoertuigen
3. middelzware motorvoertuigen
4. zware motorvoertuigen

Intensiteiten maatgevend uur: Wettelijke maximum snelheid:

- | | | |
|----|-------|-----------|
| 1. | 0,0 | 50 km/uur |
| 2. | 274,1 | 50 km/uur |
| 3. | 8,6 | 50 km/uur |
| 4. | 2,9 | 50 km/uur |

weghoogte: 0,0 m

soort wegdek: niet-element fijn

absorptie fractie: 0,14

Poolafstand in m:	8
Leq in dB(A):	62,32

!!! berekening exclusief aftrek ex artikel 103 Wet geluidhinder !!!

SAB, adviseurs voor ruimtelijke ordening b.v.

Postbus 479, 6800 AL Arnhem

tel.: [026]3576911 – dbo

peiljaar

P2010-15 (v 8/00)

kilometer begin

2400

versie

1

traject

734

kilometer eind

20700

zone

100

kilometerstand

18000

aantal sporen

2

spoor

S

voertuigen categorie & omschr.	aantallen (bakken/uur)			snelheid door- gaand (km / u)	snelheid stop- pend (km / u)	stopfractie		
	dag	avond	nacht			dag	avond	nacht
1 MAT64	0.00	0.00	0.00	0	0	0.00	0.00	0.00
2 ICR/ICM	0.00	0.00	0.00	0	0	0.00	0.00	0.00
3 SGM	16.00	8.00	1.50	100	76	1.00	1.00	1.00
4 CARGO	0.00	0.00	0.00	0	0	0.00	0.00	0.00
5 DE	0.00	0.00	0.00	0	0	0.00	0.00	0.00
6 DH	0.00	0.00	0.00	0	0	0.00	0.00	0.00
7 STAD	0.00	0.00	0.00	0	0	0.00	0.00	0.00
8 IRM/DDM	0.00	0.00	0.00	0	0	0.00	0.00	0.00
9 Thalys	0.00	0.00	0.00	0	0	0.00	0.00	0.00
10 ICE 3M	0.00	0.00	0.00	0	0	0.00	0.00	0.00

bovenbouwcode

2 houten dwarsligger (of zigzag) en ballastbed en voegloos spoor

afstand waarnemer

27

meter

hoogte waarnemer

7.5

meter

hoogte spoor

1.5

meter

hoogte scherm

0

meter

afstand scherm

4.0

meter

overzijde spoor

0.0

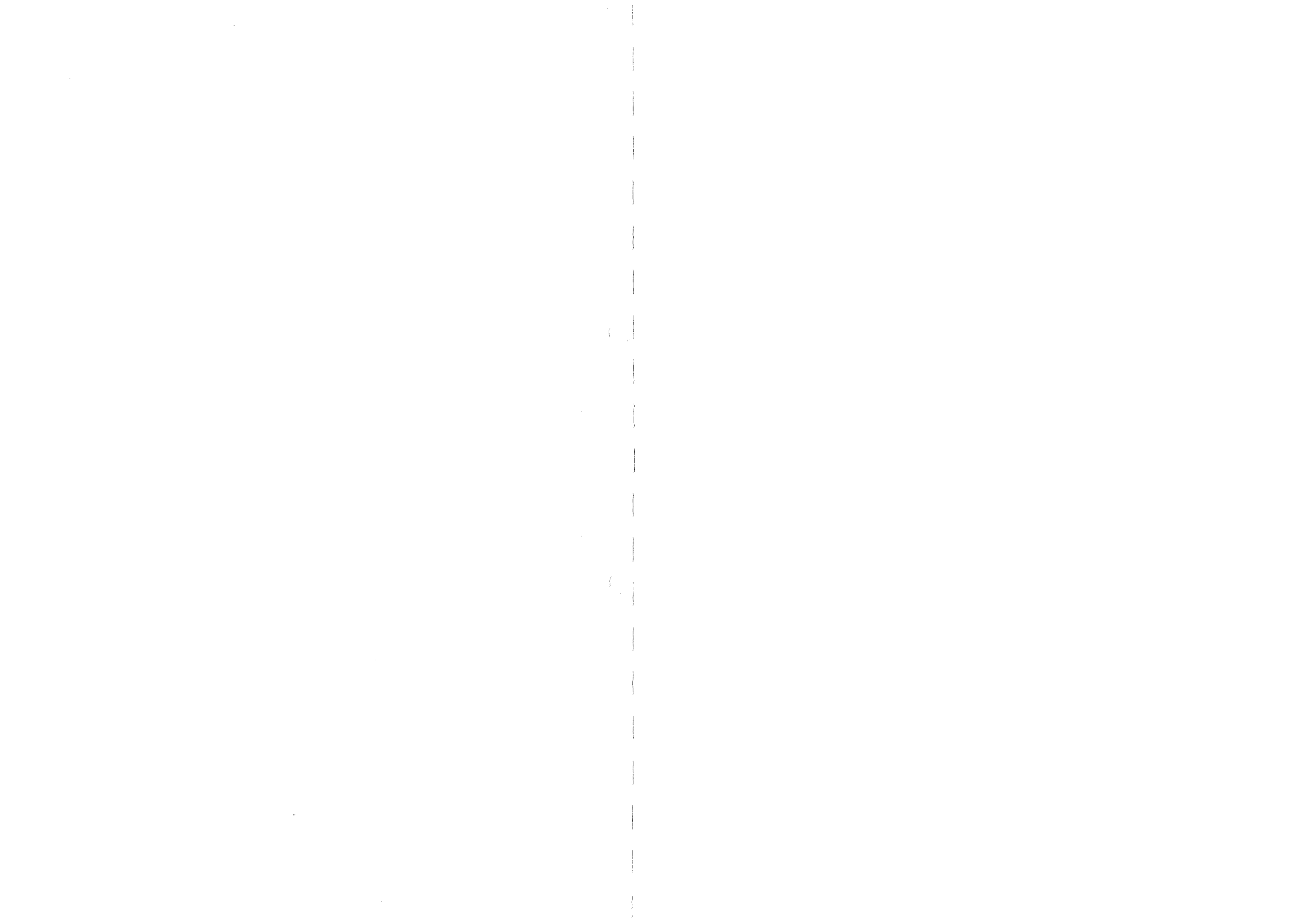
fractie bebouwd

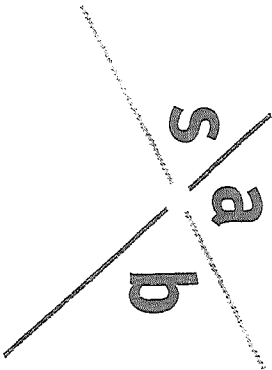
bodemfactor

0.9

fractie zacht

Rekenresultaten voor alle sporen in dB(A)				
	etmaal	dag	avond	nacht
emissietotaal	72.4	70.4	67.4	60.1
immissie scherm	57.4	55.5	52.4	45.2
immissie	57.4	55.5	52.4	45.2





voorschriften

I INLEIDENDE BEPALINGEN

ARTIKEL 1 **BEGRIPSBEPALINGEN**

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

het plan

het bestemmingsplan "kern Opheusden" van de gemeente Kesteren vervat in de plankaart in 6 deelkaarten met bijbehorende verklaring met tekeningnummer 9347d, alsmede de bijlagekaart artikel 38 met bijbehorende verklaring met tekeningnummer 9718, en deze voorschriften met bijlagen;

bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;

bouwwerk

elke constructie van enige omvang welke, hetzij direct of indirect, met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

bebouwing

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

gebouw

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

ander-werk

a een werk, geen bouwwerk zijnde;

b een werkzaamheid;

hoofdgebouw

een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;

bijgebouw

een vrijstaand dan wel aangebouwd gebouw, behorende bij een hoofdgebouw, gelegen op een zelfde bouwperceel;

bebouwingsvlak

een op de plankaart als zodanig aangegeven oppervlak binnen welke grenzen (bebouwingsgrenzen) bepaalde in het plan aangegeven bouwwerken zijn toegestaan;

bebouwingsgrens

een op de plankaart aangegeven lijn, die niet door bebouwing mag worden overschreden, behoudens krachtens deze voorschriften toegelaten afwijkingen;

voorste bebouwingsgrens

de naar de weg gekeerde bebouwingsgrens;

voorgevel

de naar de weg gekeerde gevels van een gebouw;

bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond waarop krachtens de bepalingen van het plan bebouwing met één bouwwerk of bij elkaar behorende bouwwerken is toegestaan;

bestemmingsvlak

een op de plankaart door bestemmingsgrenzen omsloten vlak, waarmee gronden zijn aangegeven met eenzelfde bestemming;

bestemmingsgrens

een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens aanduidt van een bestemmingsvlak;

woning

een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van een huishouden;

bedrijfs-/dienstwoning

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, slechts bestemd voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daarin gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is;

bedrijf

het bedrijfsmatig vervaardigen en/of bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen;

agrarisch bedrijf

een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren;

horecabedrijf

een bedrijf of instelling waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt;

seks- en/of pornobedrijf

Een inrichting bestemd voor het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van erotische aard en/of pornografische aard. Onder seks en/of pornobedrijf wordt mede begrepen:

- a seksbioscoop
 - een inrichting, bestemd voor het doen plaatsvinden van film- en/of videovoortstellingen van erotische en/of pornografische aard;
- b seksclub
 - een inrichting, bestemd voor het doen plaatsvinden van vertoningen van erotische aard en/of pornografische aard;
- c seksautomaat:
 - een inrichting, bestemd voor het door middel van automaten doen plaatsvinden van films- en/of videovoortstellingen van erotische en/of pornografische aard;
- d sekswinkel
 - een ruimte, bestemd voor het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen uitstalling ten verkoop, verkopen en/of leveren van seksartikelen aan de uiteindelijke gebruiker of gebruiker;

prostitutiebedrijf

Een gebouw, voer- of vaartuig, dan wel enig gedeelte daarvan, geheel of gedeeltelijk bestemd, dan wel in gebruik voor het daar uitoefenen van prostitutie; prostitutie is het tegen betaling hebben van seksuele omgang met anderen op een naar buiten toe kenbare wijze;

detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, hieronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan diegenen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

meubeldetailhandel

detailhandel in meubelen en artikelen ten behoeve van de inrichting van een woning en daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen;

aan huis gebonden beroep

het uitoefenen van een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten, door de gebruik(st)er van de woning, op het terrein van de zakelijke, maatschappelijke, juridische, medische, kunstzinnige dan wel ontwerp-technische dienstverlening;

aan huis gebonden bedrijf

het uitoefenen van een bedrijf dat is gericht op het vervaardigen van producten of het leveren van diensten, door de gebruik(st)er van de woning;

verkoopvloeroppervlakte

het voor het publiek toegankelijke en zichtbare gedeelte van de bedrijfsvloeroppervlakte, inclusief etalageruimte en de ruimte achter de toonbank;

semi-agrarische doeleinden

vormen van extensief niet-bedrijfsmatig agrarisch grondgebruik al dan niet met een recreatief karakter;

agrarisch bouwperceel

een in het plan als zodanig aangegeven bebouwingsvlak, waarop de agrarische bedrijfsuitoefening met de (dienst)woning is geconcentreerd;

cultuurhistorische waarde

de aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan en door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis van dat gebied heeft gemaakt;

staat van horeca-activiteiten

de als bijlage 1 bij deze voorschriften gevoegde en daarvan onderdeel uitmakende staat van horeca-activiteiten;

staat van bedrijfsactiviteiten

de als bijlage 2 bij deze voorschriften gevoegde en daarvan onderdeel uitmakende staat van bedrijfsactiviteiten;

categoriescheidingslijn

een op de plankaart aangegeven lijn die binnen een bestemmingsvlak de grens aangeeft tussen gronden waarvoor verschillende bestemmingscategorieën gelden;

zone

een op de plankaart als zodanig aangegeven gebied, waarvoor bepalingen gelden ter bescherming van een bijzonder belang;

aanlegvergunning

een aanlegvergunning als bedoeld in artikel 14 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening;

vrijstelling

een vrijstelling als bedoeld in artikel 15 lid 1 sub a van de Wet op de Ruimtelijke Ordening;

wijziging

een wijziging van het plan als bedoeld in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening;

uitwerking

een uitwerking als bedoeld in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

ARTIKEL 2 **WIJZE VAN METEN**

Bij de toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

inhoud van een gebouw

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de harten van gemeenschappelijke scheidsmuren en de dakvlakken (zulks met inbegrip van erkers en dakkapellen) en boven de gemiddelde hoogte van het aansluiten de afgewerkte terrein ter plaatse;

oppervlakte van een gebouw

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de harten van gemeenschappelijke scheidsmuren;

hoogte van een bouwwerk

van het hoogste punt van een bouwwerk tot aan de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein ter plaatse;
voor wat betreft gebouwen worden antennes, schoorstenen en andere ondergeschikte dakopbouwen hierbij niet meegerekend;

goothoogte van een gebouw

van de bovenkant van de goot dan wel de druiplijn, het boeiboord of een gelijk daaraan te stellen constructiedeel, tot aan de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein ter plaatse;

afstand tot de zijdelingse (bouw)terreingrens

tussen de zijdelingse grenzen van een (bouw)terrein en een bepaald punt van het op dat bouwperceel voorkomend (hoofd)gebouw, waar die afstand het kortst is;

bebouwingspercentage

de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen op een bouwperceel, in procenten van de oppervlakte van het terrein, tenzij in de bestemmingsvoorschriften anders wordt aangegeven.

ARTIKEL 3 KOPPELTEKEN

Daar waar op de plankaart twee of meer bebouwingsvlakken door middel van een als zodanig aangeduid koppelteken met elkaar zijn verbonden, worden deze bebouwingsvlakken voor de toepassing van de voorschriften als één bebouwingsvlak aangemerkt.

ARTIKEL 4 WERKING VAN BEBOUWINGSGRENZEN

De bebouwingsgrenzen mogen in afwijking van de plankaart en het bepaalde in hoofdstuk II van deze voorschriften uitsluitend worden overschreden door:

- a tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, erkers, serres, entreeportalen, veranda's en af-daken, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,25 m;
- b andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1 m.

ARTIKEL 5 BESTAANDE AFSTANDEN EN MATEN

- 1 In die gevallen dat op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan bestaande afstanden en/of percentages minder dan wel meer bedragen dan inge-volge de bouwvoorschriften in de artikelen 8 tot en met 27 van deze voorschriften als minimaal respectievelijk maximaal is toegestaan, gelden die bestaande afstanden

en/of percentage in afwijking van bedoelde bouwvoorschriften als minimaal respectievelijk maximaal toegestaan.

- 2
- In die gevallen dat een op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan bestaand (goot)hoogte, breedte, oppervlakte of inhoud van een bouwwerk, dat overeenkomstig het bepaalde in de Woningwet tot stand is gekomen, minder dan wel meer bedraagt dan ingevolge de bouwvoorschriften in de artikelen 8 tot en met 27 van deze voorschriften als minimaal respectievelijk maximaal is toegestaan, geldt die bestaande (goot)hoogte, breedte, oppervlakte of inhoud in afwijking van bedoelde bouwvoorschriften als minimaal respectievelijk maximaal toegestaan.
- 3
- Het bepaalde in lid 1 en 2 is niet van toepassing in die gevallen dat bebouwing, na het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan in overeenstemming is gebracht met het bepaalde in de artikelen 8 tot en met 27 van deze voorschriften.

ARTIKEL 6 TOELAATBAARHEID VAN BEBOUWING

Uitsluitend die bebouwing is toegestaan, welke behoort bij de functies zoals omschreven in de per bestemming gegeven doeleindenomschrijving, zulks met inachtneming van de in deze voorschriften gestelde bouwvoorschriften, waaronder begrepen het bepaalde in de artikelen 4 en 5 en 30 tot en met 32.

II BESTEMMINGSBEPALINGEN

ARTIKEL 7 **BESCHRIJVING IN HOOFDLIJNEN**

1 algemeen

Dit artikel beschrijft de doelstellingen van het plan ten aanzien van het centrumgebied en het nieuwe woongebied Herenland en formuleert de beleidsuitgangspunten van het gebiedsgerichte winkelconcentratiebeleid.

2 status van de beschrijving in hoofdlijnen

1 toetsingsfunctie

Het gestelde in dit artikel zal door het gemeentebestuur worden betrokken bij:

- a de beoordeling van aanvragen om bouwvergunning;
- b de beoordeling van activiteiten die slechts toelaatbaar zijn op grond van een vrijstelling, een wijziging of een uitwerking van het plan.

2 afstemmingsfunctie

De doelstellingen van het plan zullen niet alleen met dit plan worden nagestreefd, maar met alle de gemeente ten dienste staande instrumenten, zoals de Monumentenwet in verband met de in het plangebied voorkomende rijksmonumenten en de gemeentelijke monumentenverordening in verband met de in het plangebied voorkomende gemeentelijke monumenten.

3 uitvoeringsfunctie

Alle maatregelen ten aanzien van het gebruik van de gronden en van de bestaande en toekomstige bebouwing dienen primair gericht te zijn op het behoud en versterking van de functionele en ruimtelijke karakteristiek van de gronden en de gebouwde omgeving.

3 doelstellingen ten aanzien van het centrumgebied en het woongebied Herenland

1 Als doelstellingen van het plan ten aanzien van het centrumgebied worden aangemerkt:

- a het handhaven van het huidige straatbeeld van de Burgemeester Lodderstraat en de Dorpsstraat, in die zin dat behouden dienen te blijven:
 - de huidige korrelgrootte (voorgevelbreedte, hoogte) van de panden aan de Burgemeester Lodderstraat;
 - het laankarakter van de Burgemeester Lodderstraat en de Dorpsstraat, met dien verstande dat vervanging van bomen is toegestaan;
- b het realiseren van een centrumgebied met publieks- en dienstverlenende voorzieningen;
- c het behouden en versterken van de winkelstructuur en het winkelvoorzieningsniveau door middel van de concentratie van winkels in het centrumgebied en het houden van de weekmarkt binnen het centrumgebied.

2 Als doelstellingen van het plan ten aanzien van het nieuwe woongebied Herenland ("woondoeleinden nader uit te werken II" en "gebied wijzigingsbevoegdheid C, D, E, en F") worden aangemerkt:

- a het realiseren van een woongebied dat qua karakter aansluit op de bestaande kern van Opheusden en dat met directe verbindingen aansluit op het dorp met zijn voorzieningen;
- b het realiseren van een woongebied met een duurzame opzet;
- c het bieden van mogelijkheden voor kleinschalige bedrijvigheid, passend in een woonomgeving, in een deel van het woongebied dat grenst aan de te realiseren hoofdontsluiting.

4 winkelconcentratiebeleid

1 deelgebieden

Ter uitwerking van de in lid 3 sub 1 genoemde doelstellingen ten aanzien van het centrumgebied wordt een winkelconcentratiebeleid gevoerd. Dit beleid maakt onderscheid in drie hierna te noemen deelgebieden. Deze deelgebieden zijn aangegeven op de kaart “deelgebieden winkelstructuur”, welke behoort bij en onderdeel uitmaakt van het bepaalde in dit artikel.

a centrumgebied

Het betreft het gebied dat is gelegen in het zuidelijk deel van Dorpsstraat, de Burgemeester Lodderstraat en ter hoogte van het kruispunt Burgemeester Lodderstraat/Dalwagenseweg en de bestemming “centrumdoeleinden” heeft gekregen, dan wel met toepassing van de wijzigingsbevoegdheid deze bestemming kan krijgen. Binnen het centrumgebied is een groot aantal voorzieningen toegestaan, welke onderling uitwisselbaar zijn. Binnen dit centrumgebied bestaat op een tweetal locaties de mogelijkheid en de wens te komen tot een concentratie van winkelveorzieningen.

b consolidatiegebied

De winkels buiten het concentratiegebied, gelegen aan de Dalwagenseweg, vormen een zogenaamde aanloop op het concentratiegebied. Deze winkels mogen blijven voortbestaan. Bij bedrijfsbeëindiging mogen nieuwe winkels terugkomen, maar de bestemming kan ook gewijzigd worden, en wel naar woningbouw.

c ontmoedigingsgebied

Het streven ten aanzien van de overige winkels (niet gelegen in het centrumgebied en niet in het consolidatiegebied) is deze te verplaatsen naar het concentratiegebied. De mogelijkheid hiertoe wordt geboden door middel van een wijzigingsbevoegdheid. Bij beëindiging van de bedrijfsactiviteiten bestaat de bevoegdheid om de bestemming te wijzigen naar woningbouw. Het beleid is erop gericht ook daadwerkelijk van deze bevoegdheid gebruik te maken als de bedrijfsactiviteiten zijn gestaakt.

2 Beleidsuitgangspunten

Ten aanzien van de in sub 1 genoemde deelgebieden gelden de volgende beleidsuitgangspunten:

a centrumgebied

- concentratie van winkels met dagelijkse artikelen in de Dorpsstraat;
- concentratie van winkels met niet-dagelijkse artikelen ter plaatse van de kop Dalwagenseweg;

- het alleen dan toelaten van nieuwe winkels in de panden indien er geen verdere uitbreiding van het vloeroppervlakte in Opheusden plaatsvindt, dus alleen indien deze winkels door vestiging in het plangebied elders in het plangebied of elders in de kern Opheusden een pand achterlaten met dien verstande dat een uitbreiding van het verkoopvloeroppervlak in de dagelijkse artikelensector met in totaal maximaal 420 m² en van de niet-dagelijkse artikelensector met in totaal 350 m² is toegestaan. Het totale winkelaanbod in Opheusden mag niet meer bedragen dan het huidige verkoopvloeroppervlak van 13.500 m² met daaraan toegevoegd bovengenoemde uitbreidingsruimte van in totaal 770 m² verkoopvloeroppervlak;
 - uitwisselbaarheid van de functies detailhandel, woondoeleinden, horecavoorzieningen, maatschappelijke en zakelijke dienstverlening;
- b consolidatiegebied
- handhaven van de bestaande winkels; bij bedrijfsbeëindiging mag een nieuwe winkel gevestigd worden;
 - bij het staken van de bedrijfsactiviteiten kan de bestemming gewijzigd worden in de bestemming woondoeleinden.
- c ontmoedigingsgebied
- bestaande winkels verplaatsen naar het centrumgebied;
 - bij bedrijfsbeëindiging wijzigen van de winkelbestemming in de bestemming woondoeleinden.

ARTIKEL 8 CENTRUMDOELEINDEN

1 *doeleinden*

De gronden op de plankaart aangewezen voor “centrumdoeleinden” zijn bestemd voor:

- a detailhandelsvestigingen op de begane vloer, met dien verstande dat:
 - uitsluitend daar waar dat op de plankaart als zodanig is aangegeven tevens detailhandel op de verdieping(en), is toegestaan;
 - daar waar dat op de plankaart is aangegeven met een aanduiding “m” uitsluitend meubeldetailhandel is toegestaan;
 - b (boven)woningen, met dien verstande dat het aantal woningen niet meer mag bedragen dan het op het tijdstip van het van kracht worden van het plan aanwezige aantal, een en ander met inbegrip van praktijk- en kantoorruimten voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep, mits de woonfunctie als overwegende functie gehandhaafd blijft;
 - c horecabedrijven, met dien verstande dat uitsluitend lichte vormen van horeca, zoals bedoeld in de staat van horeca-activiteiten, zijn toegestaan en dat het aantal horecabedrijven niet meer mag bedragen dan 4;
 - d bedrijvigheid in de vorm van een installatiebedrijf, met dien verstande dat maximaal één installatiebedrijf is toegestaan;
 - e zakelijke en maatschappelijke dienstverlening;
 - f verblijfsgebied;
 - g ontsluitings-, parkeer- en groenvoorzieningen;
 - h tuinen en erven;
 - i voorzieningen van openbaar nut;
- een en ander met bijbehorende bebouwing en (on)bebouwde terreinen.

2 bouwvoorschriften

De bebouwing dient te voldoen aan de volgende voorschriften:

- a de gebouwen mogen uitsluitend binnen de op de plankaart aangegeven bebouwingsvlakken worden opgericht;
- b de voorgevels van hoofdgebouwen dienen in of tot maximaal 3 m achter de voorste bebouwingsgrens te worden gebouwd;
- c de afstand van het hoofdgebouw tot de bebouwingsgrens dient minimaal 2,5 m te bedragen, uitsluitend daar waar het bebouwingsvlak grenst aan gronden met de bestemming “woondoeleinden”;
- d de goothoogte en hoogte van hoofdgebouwen mag maximaal 6,5 m respectievelijk 9 m bedragen, met dien verstande dat daar waar dit op de plankaart is aangegeven met een aanduiding “aaneengesloten gevelfront” de goothoogte van hoofdgebouwen maximaal 10 m mag bedragen;
- e de ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpplan bestaande voorgevelbreedte van en de onderlinge afstand tussen de hoofdgebouwen dient te worden gehandhaafd, met dien verstande dat daar waar dit op de plankaart is aangegeven met een aanduiding “aaneengesloten gevelfront” de hoofdgebouwen aaneengebouwd mogen worden, waardoor een aaneengesloten gevelfront ontstaat;
- f de inhoud van (dienst)woningen mag maximaal 500 m³ bedragen;
- g de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen mag maximaal 60 m² per bouwperceel bedragen, met dien verstande dat een maximale gezamenlijke oppervlakte van 80 m² is toegestaan indien het hoofdgebouw op het bouwperceel uitsluitend in gebruik is voor woondoeleinden, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan huis gebonden beroep;
- h de goothoogte en hoogte van bijgebouwen mag maximaal 3 m respectievelijk 5 m bedragen;
- i de hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde mag maximaal bedragen:
 - 2 m voor zover de bouwwerken worden gebouwd achter de voorgevel en/of het verlengde daarvan;
 - 1 m voor zover de bouwwerken worden gebouwd vóór de voorgevel en/of het verlengde daarvan.

ARTIKEL 9 WOONDOELEINDEN**1 doeleinden**

De gronden op de plankaart aangewezen voor "woningbouw" zijn bestemd voor:

- a woningen in de woningcategorieën:

EV : vrijstaande woningen;

EO : vrijstaande en/of dubbele woningen;

EG : woningen minimaal 2 en maximaal 9 aaneengebouwd;

EG(s) : gestapelde woningen;

uitsluitend daar waar dat op de plankaart als zodanig is aangegeven en met dien verstande dat het aantal woningen niet meer mag bedragen dan het op het tijdstip van het van kracht worden van het plan aanwezige aantal dan wel het op de plankaart als zodanig aangeduide aantal;

- b bedrijvigheid naast de woonfunctie, daar waar dit op de plankaart is aangegeven met de aanduiding “b” (bromfietshandel), “k” (kapper), “p” (pedicure) dan wel “s” (schoonheidssalon), met dien verstande dat de vloeroppervlakte van deze bedrijvigheid niet meer mag bedragen dan 50 m² dan wel zoveel meer als aanwezig is ten tijde van het van kracht worden van het plan;

- c praktijk- en kantoorruimten voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep, mits de woonfunctie als overwegende functie gehandhaafd blijft; een en ander met bijbehorende bebouwing en (on)bebouwde terreinen.

2 **bouwvoorschriften**

De bebouwing dient te voldoen aan de volgende voorschriften:

- a het bebouwingspercentage mag maximaal 50 bedragen;
- b de gebouwen mogen uitsluitend binnen de op de plankaart aangegeven bebouwingsvlakken worden gebouwd, met uitzondering van bouwwerken als bedoeld in sub g; *gebouwing ontheft*;
- c de voorgevels van hoofdgebouwen dienen in of tot maximaal 3 m achter de voorste bebouwingsgrens te worden gebouwd;
- d de achtergevels van hoofdgebouwen in de categorieën EV, EO en EG mogen maximaal 15 m achter de voorgevel en/of het verlengde daarvan worden gebouwd;
- e de afstand van de hoofdgebouwen tot de zijdelingse grens van het bouwperceel bedraagt:
 - 1 bij vrijstaande woningen minimaal 2,5 m, met dien verstande dat aan één zijde die afstand 0 m mag bedragen, mits 3 m achter de voorgevel en/of het verlengde daarvan met een maximale goothoogte van 3 m;
 - 2 bij dubbele woningen minimaal 2,5 m aan één zijde, met dien verstande dat die afstand 0 m mag bedragen, mits 3 m achter de voorgevel en/of het verlengde daarvan en met een maximale goothoogte van 3 m;
 - 3 bij woningen van 3 of meer aaneen minimaal 1 m aan één zijde bij de eindwoningen van de aaneengesloten woningen, met dien verstande dat die afstand 0 m mag bedragen, mits 3 m achter de voorgevel en/of het verlengde daarvan en met een maximale goothoogte van 3 m;
- f de goothoogte en hoogte van hoofdgebouwen mag maximaal 6,5 m respectievelijk 9 m bedragen, met dien verstande dat de goothoogte en hoogte van woningen in de categorie EG(s) maximaal 13 m mag bedragen;
- g de breedte van de voorgevel van hoofdgebouwen mag maximaal 12 m bedragen;
- h bijgebouwen dienen minimaal 3 m achter de voorgevel en/of het verlengde van de voorgevel te worden gebouwd, met dien verstande dat daar waar dit op de plankaart is aangegeven met de aanduiding “•”, bijgebouwen zijn toegestaan overeenkomstig de situering ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpplan;
- i de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen mag maximaal 80 m² per bouwperceel bedragen;
- j de goothoogte en hoogte van bijgebouwen mag maximaal 3 m respectievelijk 5 m bedragen;
- k de hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde mag maximaal bedragen:
 - 2 m voor zover de bouwwerken worden gebouwd achter de voorgevel en/of het verlengde daarvan;
 - 1 m voor zover de bouwwerken worden gebouwd vóór de voorgevel en/of het verlengde daarvan.

3 **vrijstelling**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in:

- a lid 2 sub e ten aanzien van de minimale afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens, teneinde hoofdgebouwen toe te staan tot in de zijdelingse bouwperceelgrens, met dien verstande dat hierdoor de belangen van eigenaren en/of gebruikers van de aangrenzende bouwpercelen niet onevenredig mogen worden geschaad;
- b lid 2 sub h ten aanzien van de minimale afstand van bijgebouwen tot de voorgevel van hoofdgebouwen en/of het verlengde daarvan, teneinde bijgebouwen toe te staan tot 2 m achter de voorgevel en/of het verlengde daarvan;
- c lid 2 sub k ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, waar deze niet hoger dan 1 m mogen zijn, teneinde bouwwerken, geen gebouw zijnde, toe te staan tot een hoogte van maximaal 2 m, met dien verstande dat hierdoor de belangen van eigenaren en/of gebruikers van de aangrenzende bouwpercelen niet onevenredig mogen worden geschaad.

ARTIKEL 10 WOONDOELEINDEN (NADER UIT TE WERKEN) I EN II

1 *doeleinden*

De gronden op de plankaart aangewezen voor “woondoeleinden (nader uit te werken) I en II” zijn bestemd voor:

- a woningen, ontsluitingswegen, parkeer-, nuts- en groenvoorzieningen alsmede water;
 - b praktijk- en kantoorruimten voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep, mits de woonfunctie als overwegende functie gehandhaafd blijft;
 - c bedrijfsruimte voor de uitoefening van een aan huis gebonden bedrijf, uitsluitend voor wat betreft de gronden aangewezen als “woondoeleinden (nader uit te werken) II” en met dien verstande dat de vloeroppervlakte van deze bedrijvigheid niet meer mag bedragen dan 80 m², mits de woonfunctie als overwegende functie gehandhaafd blijft en de belangen van eigenaren en/of gebruikers van de aangrenzende bouwpercelen niet onevenredig worden geschaad;
 - d de bescherming van het belang van de A-watergang, op de gronden gelegen binnen een afstand van 5 m ter weerszijden van een A-watergang;
- een en ander met bijbehorende bebouwing en (on)bebouwde terreinen.

2 *nader uit te werken*

- 1 Burgemeester en wethouders werken de in lid 1 omschreven bestemming nader uit met toepassing van het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.
- 2 Bij de nadere uitwerking als bedoeld in sub 1 worden de volgende voorwaarden in acht genomen:
 - a op de gronden aangewezen voor “woondoeleinden (nader uit te werken) I” mag het aantal woningen maximaal 4 bedragen, met dien verstande dat gestapelde woningen niet zijn toegestaan;
 - b op de gronden aangewezen voor “woondoeleinden (nader uit te werken) II” mag het aantal woningen maximaal 123 bedragen;
 - c de voorkeursgrenswaarde zoals bedoeld in de Wet geluidhinder dan wel de voor de vaststelling van dit bestemmingsplan vastgestelde hogere grenswaarde mag niet worden overschreden;
 - d daar waar sprake is van een nabijgelegen hinderlijke (bedrijfs)activiteit dient die activiteit beëindigd of aangepast te zijn dan wel dient anderszins een aanvaardbaar woon- en leefmilieu te kunnen worden gegarandeerd;

- e het te projecteren aantal parkeerplaatsen mag niet minder bedragen dan een aantal dat overeenkomt met een gemiddelde van 1,5 parkeerplaatsen per woning, daarbij inbegrepen de parkeerplaatsen op eigen terrein;
 - f op de gronden gelegen binnen een afstand van 5 m ter weerszijden van een A-watergang mogen geen bouwwerken worden gebouwd en geen andere werken worden verricht die inbreuk kunnen maken op het blang van de A-watergang.
- 3 Zolang en voor zover de in sub 1 bedoelde nadere uitwerking nog niet van kracht is geworden mogen bouwwerken slechts worden gebouwd indien belanghebbenden in de gelegenheid zijn gesteld hun zienswijze kenbaar te maken en van Gedeputeerde Staten een verklaring van geen bezwaar ter zake is ontvangen.

ARTIKEL 11 MAATSCHAPPELIJKE DOELEINDEN

1 *doeleinden*

De gronden op de plankaart aangewezen voor "maatschappelijke doeleinden" zijn bestemd voor:

maatschappelijke instellingen en voorzieningen, waaronder een sporthal, met dien verstande dat, daar waar dat op de plankaart als zodanig is aangegeven, uitsluitend de volgende bestemmingscategorieën zijn toegestaan:

- B brandweerkazerne
- D duivenvereniging
- E educatieve instellingen
- G gemeentehuis
- M medische diensten
- R religieuze instellingen
- V verenigingsgebouw;

een en ander met bijbehorende bebouwing en (on)bebouwde terreinen, met dien verstande dat uitsluitend binnen bestemmingscategorie "R" een dienstwoning is toegestaan.

2 *bouwvoorschriften*

De bebouwing dient te voldoen aan de volgende voorschriften:

- a de gebouwen mogen uitsluitend binnen de op de plankaart aangegeven bebouwingsvlakken worden gebouwd;
- b de voorgevels van hoofdgebouwen dienen in de voorste bebouwingsgrens te worden gebouwd;
- c de afstand van hoofdgebouwen tot de zijdelingse (bouw)perceelgrens bedraagt minimaal 2,5 m;
- d ten aanzien van de hoogte en goothoogte van hoofdgebouwen gelden de terzake op de plankaart aangegeven aanduidingen;
- e ten aanzien van de dienstwoning ter plaatse van de bestemmingscategorie "R", geldt:
 - 1 de inhoud van de dienstwoning mag maximaal 500 m³ bedragen;
 - 2 de goothoogte en hoogte van de dienstwoning mogen maximaal 6 m respectievelijk 9 m bedragen;
- f de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen mag maximaal 60 m² per bouwperceel bedragen;
- g de goothoogte en hoogte van bijgebouwen mag maximaal 3 respectievelijk 5 m bedragen;
- h de hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde mag maximaal bedragen:

- 2 m voor zover de bouwwerken worden gebouwd achter de voorgevel en/of het verlengde daarvan;
 - 1 m voor zover de bouwwerken worden gebouwd vóór de voorgevel en/of het verlengde daarvan;
- met dien verstande dat de hoogte van palen en masten maximaal 10 m mag bedragen.

ARTIKEL 12 WINKELS

1 doeleinden

De gronden op de plankaart aangewezen voor “winkels” zijn bestemd voor detailhandelsvestigingen op de begane vloer, met dien verstande dat:

- daarbij (boven)woningen zijn toegestaan overeenkomstig het op het tijdstip van het van kracht worden van het plan ter plaatse aanwezige aantal woningen;
- uitsluitend daar waar dat op de plankaart als zodanig is aangegeven tevens detailhandel op de verdieping(en) is toegestaan;
- het verkoopvloeroppervlak per bestemmingsvlak niet meer mag bedragen dan het verkoopvloeroppervlak zoals aanwezig op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;

een en ander met behorende bebouwing en (on)bebouwde terreinen.

2 bouwvoorschriften

De bebouwing dient te voldoen aan de volgende voorschriften:

- a de gebouwen mogen uitsluitend binnen de op de plankaart aangegeven bebouwingsvlakken worden gebouwd;
- b de voorgevels van de hoofdgebouwen dienen in de voorste bebouwingsgrens te worden gebouwd;
- c de afstand van hoofdgebouwen tot de zijdelingse (bouw)perceelgrens bedraagt minimaal 2,5 m;
- d de goothoogte en hoogte van hoofdgebouwen mag maximaal 6,5 m respectievelijk 9 m bedragen;
- e de inhoud van (dienst)woningen mag niet meer bedragen dan de inhoud zoals aanwezig op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpplan;
- f de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen mag maximaal 60 m² per bouwperceel bedragen;
- g de goothoogte en hoogte van bijgebouwen mag maximaal 3 respectievelijk 5 m bedragen;
- h de hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde mag maximaal bedragen:
 - 2 m voor zover de bouwwerken worden gebouwd achter de voorgevel en/of het verlengde daarvan;
 - 1 m voor zover de bouwwerken worden gebouwd vóór de voorgevel en/of het verlengde daarvan.

3 vrijstelling

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 1 ten aanzien van het verkoopvloeroppervlakte binnen het bestemmingsvlak, teneinde dit verkoopvloeroppervlak met maximaal 10% te vergroten ten opzichte van het verkoopvloeroppervlak zoals aanwezig op het tijdstip van het van kracht worden van het plan.

4 wijziging

- 1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening het plan te wijzigen voor wat betreft het wijzigen van de bestemming “winkels” in de bestemming “woondoeleinden”.
- 2 Bij gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in sub 1 worden tevens de volgende voorwaarden in acht genomen:
 - a de voorkeursgrenswaarde zoals bedoeld in de Wet geluidhinder dan wel de voor de vaststelling van dit bestemmingsplan verleende hogere grenswaarde mogen niet worden overschreden;
 - b daar waar sprake is van een nabijgelegen hinderlijke (bedrijfs)activiteit dient die activiteit beëindigd c.q. aangepast te zijn dan wel dient anderszins een aanvaardbaar woon- en leefmilieu te worden gegarandeerd;
 - c de woningbouw dient qua aantal te passen in de gemeentelijke woningbouwprogrammering.

ARTIKEL 13 HORECA**1 doeleinden**

De op de plankaart voor “horeca” aangewezen gronden zijn bestemd voor horeca-bedrijven, met dien verstande dat:

- daarbij (boven)woningen zijn toegestaan overeenkomstig het op het tijdstip van het van kracht worden van het plan ter plaatse aanwezige aantal woningen;
 - bar-dancings, nachtclubs en discotheken niet zijn toegestaan;
- een en ander met bijbehorende bebouwing en (on)bebouwde terreinen.

2 bouwvoorschriften

De bebouwing dient te voldoen aan de volgende voorschriften:

- a de gebouwen mogen uitsluitend binnen de op de plankaart aangegeven bebouwingsvlakken worden gebouwd;
- b de voorgevels van hoofdgebouwen dienen in of tot maximaal 3 m achter de voorste bebouwingsgrens te worden gebouwd;
- c de afstand van hoofdgebouwen tot de zijdelingse (bouw)perceelgrens bedraagt minimaal 2,5 m;
- d de goothoogte en hoogte van hoofdgebouwen mag maximaal 6,5 m respectievelijk 9 m bedragen;
- e de inhoud van (dienst)woningen mag niet meer bedragen dan de inhoud zoals aanwezig op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpplan;
- f de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen mag maximaal 60 m² per bouwperceel bedragen;
- g de goothoogte en hoogte van bijgebouwen mogen maximaal 3 m respectievelijk 5 m bedragen;
- h de hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde mag maximaal bedragen:
 - 2 m voor zover de bouwwerken worden gebouwd achter de voorgevel en/of het verlengde daarvan;
 - 1 m voor zover de bouwwerken worden gebouwd vóór de voorgevel en/of het verlengde daarvan.

1 *doeleinden*

De op de plankaart voor “kantoren” aangewezen gronden zijn bestemd voor kantoor/zakelijke dienstverlening en praktijkruimten, met dien verstande dat daarbij (boven)woningen zijn toegestaan overeenkomstig het op het tijdstip van het van kracht worden van het plan ter plaatse aanwezige aantal woningen; een en ander met bijbehorende bebouwing en (on)bebouwde terreinen.

2 *bouwvoorschriften*

De bebouwing dient te voldoen aan de volgende voorschriften:

- a de gebouwen mogen uitsluitend binnen de op de plankaart aangegeven bebouwingsvlakken worden gebouwd;
- b de afstand van hoofdgebouwen tot de zijdelingse (bouw)perceelsgrens bedraagt minimaal 2,5 m;
- c de goothoogte en hoogte van hoofdgebouwen mag maximaal 6,5 m respectievelijk 9 m bedragen;
- d de inhoud van (dienst)woningen mag niet meer bedragen dan de inhoud zoals aanwezig op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpplan;
- e de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen mag maximaal 60 m² per bouwperceel bedragen;
- f de goothoogte en hoogte van bijgebouwen mag maximaal 3 m respectievelijk 5 m bedragen;
- g de hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde mag maximaal bedragen:
 - 2 m voor zover de bouwwerken worden gebouwd achter de voorgevel en/of het verlengde daarvan;
 - 1 m voor zover de bouwwerken worden gebouwd vóór de voorgevel en/of het verlengde daarvan.

1 *doeleinden*

De gronden op de plankaart aangewezen voor "bedrijfsdoeleinden" zijn bestemd voor:

- a bedrijven en instellingen zoals vermeld in de staat van bedrijfsactiviteiten;
 - b bedrijven en instellingen in de bestemmingscategorieën:
 - A aannemer
 - E electrotechnisch bedrijf
 - Ga garagebedrijf
 - Gh groothandel in en fabricage van machines en apparaten
 - Gw gemeentewerf
 - K kwekerij
 - O opslag ten behoeve van een detailhandelsvestiging
 - T transportbedrijf
 - S S.R.V.-stalling
 - Sm smederij
- uitsluitend daar waar dat op de plankaart als zodanig is aangegeven;
- met dien verstande dat daarbij bedrijfswoningen zijn toegestaan overeenkomstig het op het tijdstip van het van kracht worden van het plan ter plaatse aanwezige aantal woningen;

een en ander met bijbehorende bebouwing en (on)bebouwde terreinen.

2 **bouwvoorschriften**

De bebouwing dient te voldoen aan de volgende voorschriften:

- a de gebouwen mogen uitsluitend binnen de op de plankaart aangegeven bebouwingsvlakken worden gebouwd;
- b de afstand van hoofdgebouwen tot de zijdelingse (bouw)perceelgrens bedraagt minimaal 2,5 m;
- c de hoogte van gebouwen mag maximaal 8 m bedragen;
- d de inhoud van (bedrijfs)woningen mag niet meer bedragen dan de inhoud zoals aanwezig op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpplan;
- e de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen mag maximaal 60 m² per bouwperceel bedragen;
- f de goothoogte en hoogte van bij de bedrijfswoning behorende bijgebouwen mogen maximaal 3 m respectievelijk 5 m bedragen;
- g de hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag maximaal bedragen:
 - 2 m voor zover de bouwwerken worden gebouwd achter de voorgevel en/of het verlengde daarvan;
 - 1 m voor zover de bouwwerken worden gebouwd vóór de voorgevel en/of het verlengde daarvan.

ARTIKEL 16 **AGRARISCHE DOELEINDEN**

1 **doeleinden**

De op de plankaart voor "agrarische doeleinden" aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf, met dien verstande dat daarbij bedrijfswoningen zijn toegestaan overeenkomstig het op het tijdstip van het van kracht worden van het plan ter plaatse aanwezige aantal woningen; een en ander met bijbehorende bebouwing en (on)bebouwde terreinen.

2 **bouwvoorschriften**

De bebouwing dient te voldoen aan de volgende voorschriften:

- a de gebouwen mogen uitsluitend binnen de op de plankaart aangegeven bebouwingsvlakken worden gebouwd;
- b de hoogte van gebouwen mag maximaal 10 m bedragen, met dien verstande dat de goothoogte van bedrijfswoningen niet meer mag bedragen dan 6 m;
- c de inhoud van bedrijfswoningen mag maximaal 500 m³ bedragen dan wel;
- d de hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag maximaal bedragen:
 - 6 m voor zover de bouwwerken worden gebouwd binnen het bebouwingsvlak;
 - 2 m voor zover de bouwwerken worden gebouwd buiten het bebouwingsvlak;een en ander met dien verstande dat binnen het bebouwingsvlak tevens zijn toegestaan voedersilo's tot een hoogte van maximaal 12 m en dat buiten het bebouwingsvlak geen sleufsilo's en mestopslagplaatsen zijn toegestaan.

3 **vrijstelling**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 2 sub d teneinde de bouw van sleufsilo's buiten het bebouwingsvlak toe te staan met een oppervlakte van maximaal 250 m².

ARTIKEL 17 **AGRARISCHE DOELEINDEN MET CULTUURHISTORISCHE
WAARDEN**

1 doeleinden

De op de plankaart voor “agrarische doeleinden met cultuurhistorische waarden” zijn bestemd voor:

- a de uitoefening van een agrarisch bedrijf;
 - b de bescherming van cultuurhistorische waarden;
 - c de bescherming van archeologisch waardevol terrein;
- een en ander met bijbehorende bebouwing en (on)bebouwde terreinen.

2 bouwvoorschriften

De bebouwing dient te voldoen aan de volgende voorschriften:

- a gebouwen zijn uitsluitend toegestaan overeenkomstig de ten tijde van de terinza-gelegging van het ontwerpplan bestaande gebouwen;
- b de hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag maximaal 2 m bedragen.

3 aanlegvergunning

- 1 Het is verboden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning de volgende andere-werken uit te voeren:
 - a het afgraven, ophogen en egaliseren van gronden en het diepploegen;
 - b het aanleggen van ondergrondse leidingen, constructies, installaties en apparatuur;
 - c het aanleggen en verharden van wegen, paden en parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen;
 - d het verlagen van het waterpeil;
 - e het aanbrengen van opgaande beplanting, niet zijnde beplanting in verband met de uitoefening van een agrarisch bedrijf in de vorm van boomkwekerijen.
- 2 Een aanlegvergunning als bedoeld in sub 1 mag alleen en moet worden geweigerd indien door de uitvoering van het ander-werk dan wel de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredig afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische waarden dan wel de archeologische waarden van het gebied, en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende tegemoet kan worden gekomen.
- 3 Alvorens te beslissen op de aanvraag om een aanlegvergunning voor andere-werken als bedoeld in sub 1 wordt schriftelijk advies ingewonnen van de Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek.
- 4 Geen aanlegvergunning is vereist voor:
 - a andere-werken, behorende bij het normale onderhoud, gebruik en beheer;
 - b andere-werken, welke op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering waren of konden worden uitgevoerd krachtens een vóór dat tijdstip geldende dan wel aangevraagde vergunning.
- 5 Voor de toepassing van artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening wordt overtreding van het verbod genoemd in sub 1 aangemerkt als strafbaar feit.

ARTIKEL 18 GROEN

1 *doeleinden*

De op de plankaart voor “groen” aangewezen gronden zijn bestemd voor plantsoenen, groenstroken, paden, bermen met beplanting, speelvoorzieningen en waterpartijen, een en ander met bijbehorende bebouwing en (on)bebouwde terreinen.

2 *bouwvoorschriften*

De bebouwing dient te voldoen aan de volgende voorschriften:

- a uitsluitend daar waar dat op de plankaart als zodanig is aangeduid is een gebouw toegestaan, in de vorm van een volière;
- b de goothoogte en hoogte van het in sub a bedoelde gebouw mag maximaal 3 m respectievelijk 5 m bedragen;
- c de oppervlakte van het in sub a bedoelde gebouw mag maximaal 25 m² bedragen;
- d de hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag maximaal 2 m bedragen, met dien verstande dat lichtmasten zijn toegestaan met een hoogte van maximaal 6 m.

ARTIKEL 19 BEGRAAFPLAATS

1 *doeleinden*

De op de plankaart voor “begraafplaats” aangewezen gronden zijn bestemd voor de teraardebestelling en instandhouding van graven, een en ander met bijbehorende bebouwing en (on)bebouwde terreinen.

2 *bouwvoorschriften*

De bebouwing dient te voldoen aan de volgende voorschriften:

- a de gebouwen mogen uitsluitend binnen de op de plankaart aangegeven bebouwingsvlakken worden gebouwd;
- b de goothoogte van gebouwen mag maximaal 3 m bedragen;
- c de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen mag maximaal 20 m² bedragen;
- d de hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag maximaal 2 m bedragen.

ARTIKEL 20 SPORTDOELEINDEN I

1 *doeleinden*

De op de plankaart voor “sportdoeleinden I” aangewezen gronden zijn bestemd voor de buitensportbeoefening met bijbehorende bebouwing en (on)bebouwde terreinen, met dien verstande dat geen dienstwoningen zijn toegestaan.

2 *bouwvoorschriften*

De bebouwing dient te voldoen aan de volgende voorschriften:

- a de gebouwen mogen uitsluitend binnen de op de plankaart aangegeven bebouwingsvlakken worden gebouwd, met uitzondering van gebouwen ten behoeve van materiaalopslag, waarvan de gezamenlijke inhoud maximaal 35 m³ mag bedragen;
- b de goothoogte en hoogte van gebouwen mag maximaal 4 m respectievelijk 6 m bedragen;

- c de hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag maximaal 3 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte van palen en ballenvangers maximaal 10 m mag bedragen.

3 *vrijstelling*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 2 sub c ten aanzien van de maximaal toegestane hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, teneinde lichtmasten tot een hoogte van 15 m toe te staan, mits dat niet leidt tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat.

ARTIKEL 21 **SPORTDOELEINDEN II**

1 *doeleinden*

De op de plankaart voor “sportdoeleinden I” aangewezen gronden zijn bestemd voor de sportbeoefening met bijbehorende bebouwing en (on)bebouwde terreinen, met dien verstande dat geen dienstwoningen zijn toegestaan.

2 *bouwvoorschriften*

De bebouwing dient te voldoen aan de volgende voorschriften:

- a de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen mag maximaal 800 m² bedragen;
- b de afstand van gebouwen tot de zijdelings bouwperceelsgrens bedraagt minimaal 2,5 m, met dien verstande dat de afstand van gebouwen tot de bestemmingsgrens van de bestemming “woondoeleinden” dan wel tot de grens van het als zodanig op de plankaart aangegeven “gebied wijzigingsbevoegdheid ex artikel 28 A” minimaal 50 m dient te bedragen;
- c de goothoogte en hoogte van gebouwen mag maximaal 6 m respectievelijk 8 m bedragen;
- d de hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag maximaal 3 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte van palen en ballenvangers maximaal 10 m mag bedragen.

3 *vrijstelling*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 2 sub c ten aanzien van de maximaal toegestane hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, teneinde lichtmasten tot een hoogte van 15 m toe te staan, mits dat niet leidt tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat.

ARTIKEL 22 **WATER**

1 *doeleinden*

De op de plankaart voor “water” aangewezen gronden zijn bestemd voor de waterhuishouding en de waterberging, met bijbehorende bouwwerken, geen gebouw zijnde, en onbebouwde terreinen waaronder de oevers.

2 *bouwvoorschriften*

De bebouwing dient te voldoen aan de volgende voorschriften:

de hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag maximaal 3 m bedragen, met dien verstande dat waterbouwkundige kunstwerken zijn toegestaan met een hoogte van maximaal 4 m;

ARTIKEL 23 VOLKSTUINEN

1 doeleinden

De op de plankaart voor “volkstuinten” aangewezen gronden zijn bestemd voor semi-agrarische doeleinden in de vorm van volks- en moestuinten, een en ander met bijbehorende bebouwing en (on)bebouwde terreinen.

2 bouwvoorschriften

De bebouwing dient te voldoen aan de volgende voorschriften:
de hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag maximaal 2 m bedragen.

ARTIKEL 24 VERBLIJFSDOELEINDEN

1 doeleinden

De op de plankaart voor “verblijfsdoeleinden” aangewezen gronden zijn bestemd voor een marktplein met bijbehorende bouwwerken, geen gebouw zijnde, en (on)bebouwde terreinen waaronder groen- en parkeervoorzieningen.

2 bouwvoorschriften

De bebouwing dient te voldoen aan de volgende voorschriften:
de hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag maximaal 10 m bedragen.

ARTIKEL 25 VERKEERSDOELEINDEN

1 doeleinden

De op de plankaart voor “verkeersdoeleinden” aangewezen gronden zijn bestemd voor rijwegen, paden en bermen met bijbehorende bouwwerken, geen gebouw zijnde, en (on)bebouwde terreinen waaronder groen- en parkeervoorzieningen.

2 bouwvoorschriften

De bebouwing dient te voldoen aan de volgende voorschriften:
de hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag maximaal 10 m bedragen.

ARTIKEL 26 NUTSVOORZIENINGEN

1 doeleinden

De op de plankaart voor “nutsvoorzieningen” aangewezen gronden zijn bestemd voor nutsvoorzieningen met bijbehorende bebouwing en (on)bebouwde terreinen.

2 bouwvoorschriften

De bebouwing dient te voldoen aan de volgende voorschriften:
a de gebouwen mogen uitsluitend binnen de op de plankaart aangegeven bebouwingsvlakken worden opgericht;
b de hoogte van gebouwen mag maximaal 3 m bedragen;
c de hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag maximaal 3 m bedragen.

ARTIKEL 27 **AUTOBOXEN**

1 doeleinden

De op de plankaart voor “autoboxen” aangewezen gronden zijn bestemd voor stal-
lingruimten voor auto's met bijbehorende bebouwing en (on)bebouwde terreinen.

2 bouwvoorschriften

De bebouwing dient te voldoen aan de volgende voorschriften:

- a de gebouwen mogen uitsluitend binnen de op de plankaart aangegeven bebou-
wingsvlakken worden opgericht;
- b de hoogte van gebouwen mag maximaal 3 m bedragen.

ARTIKEL 28 **WATERKERING**

1 doeleinden

De op de plankaart tevens voor “waterkering” aangewezen gronden zijn primair
bestemd voor het dijklichaam.

2 bouwvoorschriften

In afwijking van het bepaalde in voorafgaande artikelen mag geen bebouwing wor-
den gebouwd, met uitzondering van bouwwerken, geen gebouw zijnde, ten dienste
van de waterkering, waaronder merktekens en keermuren, met een maximale hoogte
van 1,5 m.

3 vrijstelling

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde
in lid 2 gehoord de beheerder van de waterkering voor wat betreft het oprichten van
bouwwerken overeenkomstig de voorschriften van de overige ter plaatse geldende
bestemmingen.

ARTIKEL 29 **GEBIED WIJZIGINGSBEVOEGDHEID A, B, C, D EN E**

- 1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan overeenkomstig het bepaalde in
artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en met inachtneming van het be-
paalde in artikel 7 van deze voorschriften te wijzigen voor wat betreft:
 - a het ter plaatse van het met “A” aangeduide gebied omzetten van de bestem-
mingen “woondoeleinden”, “groen” en “agrarische doeleinden” in de bestemming
“centrumdoeleinden”, al dan niet met een aanduiding “aaneengesloten ge-
velfront toegestaan”, en in verband daarmee veranderen van de ligging van het
bebouwingsvlak binnen de bestemming “centrumdoeleinden”;
 - b het ter plaatse van het met “B” aangeduide gebied omzetten van de bestem-
mingen “sportdoeleinden I” in de bestemmingen “woondoeleinden”, “verkeersdoel-
einden”, “groen” en “water”;
 - c het ter plaatse van het met “C” aangeduide gebied omzetten van de bestem-
mingen “agrarische doeleinden” en “water” in de bestemmingen “woondoeleinden”,
“verkeersdoeleinden”, “groen” en “water”;
 - d het ter plaatse van het met “D” aangeduide gebied omzetten van de bestemming
“agrarische doeleinden” in de bestemmingen “woondoeleinden”, “verkeersdoel-
einden”, “groen”, “water” en “sportdoeleinden II”;

- e het ter plaatse van het met “E” aangeduide gebied omzetten van de bestemming “groen” in de bestemmingen “woondoeleinden”, “verkeersdoeleinden”, “groen”, “water” en “sportdoeleinden II”.
- 2 Bij gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in sub 1 onder a gelden de volgende voorwaarden:
 - a het aantal woningen mag met maximaal 15 toenemen, met dien verstande dat woningen uitsluitend op de verdieping(en) mogen worden gebouwd;
 - b het te projecteren aantal parkeerplaatsen mag niet minder bedragen dan 90.
- 3 Bij gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in sub 1 onder b gelden de volgende voorwaarden:
 - a het aantal nieuw te bouwen woningen mag maximaal 27 bedragen;
 - b het te projecteren aantal parkeerplaatsen mag niet minder bedragen dan een aantal dat overeenkomt met een gemiddelde van 1,5 parkeerplaatsen per woning, daarbij inbegrepen de parkeerplaatsen op eigen terrein.
- 4 Bij gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in sub 1 onder c, d en e gelden de volgende voorwaarden:
 - a het aantal nieuw te bouwen woningen mag voor de gebieden D, E en F in totaal maximaal 41 bedragen;
 - b het te projecteren aantal parkeerplaatsen mag niet minder bedragen dan een aantal dat overeenkomt met een gemiddelde van 1,5 parkeerplaatsen per woning, daarbij inbegrepen de parkeerplaatsen op eigen terrein.
- 5 Onverminderd het bepaalde in sub 2, 3 en 4 gelden bij gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in sub 1 voorts de volgende voorwaarden:
 - a ingeval van woningbouw mag de voorkeursgrenswaarde als bedoeld in de Wet geluidhinder dan wel de voor de vaststelling van dit bestemmingsplan vastgestelde hogere grenswaarde niet worden overschreden;
 - b daar waar sprake is van een nabijgelegen hinderlijke (bedrijfs)activiteit dient die activiteit beëindigd c.q. aangepast te zijn dan wel dient anderszins een aanvaardbaar woon- en leefmilieu te worden gegarandeerd.

III ZONEBEPALINGEN

ARTIKEL 30 ZONE TEN BEHOEVE VAN DE BESCHERMING VAN DE WATERKERING

- 1

doeleinden
De gronden gelegen binnen de op de plankaart aangegeven “zone ten behoeve van de bescherming van de waterkering” zijn tevens bestemd voor de bescherming van de waterkering.
- 2

bouwvoorschriften
Op de in lid 1 bedoelde gronden mogen in afwijking van het bepaalde in voorafgaande artikelen geen bouwwerken worden gebouwd, met uitzondering van bouwwerken, geen gebouw zijnde, met een maximale hoogte van 1,5 m.
- 3

vrijstelling
Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 2 gehoord de beheerder van de waterkering voor wat betreft het oprichten van bouwwerken overeenkomstig de voorschriften van de ter plaatse geldende bestemmingen.

ARTIKEL 31 ZONE WATERGANG

- 1

doeleinden
De gronden gelegen binnen de op de plankaart aangegeven “zone watergang” zijn tevens bestemd voor de bescherming van het belang van de A-watergang en van de Linge.
- 2

bouwvoorschriften
Op de in lid 1 bedoelde gronden mogen in afwijking van het bepaalde in de voorafgaande artikelen geen nieuwe bouwwerken worden gebouwd, met uitzondering van bouwwerken, geen gebouw zijnde, met een maximale hoogte van 2 m.
- 3

vrijstelling
Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 2 gehoord de beheerder van de watergang voor wat betreft het oprichten van bouwwerken overeenkomstig de ter plaatse geldende bestemming.
- 4

aanlegvergunning
1 Het is verboden binnen de in lid 1 bedoelde zone zonder of in afwijking van een aanlegvergunning de volgende andere-werken uit te voeren:
a het ophogen van gronden;
b het beplanten met bomen, heesters en andere opgaande beplanting;
c het aanleggen van geluidswallen;
d het aanbrengen van bovengrondse constructies, installaties en apparatuur.
2 Een aanlegvergunning als bedoeld in sub 1 mag alleen en moet worden geweigerd, indien door de uitvoering van het ander-werk dan wel door de daarvan hetzij direct,

hetzij indirect te verwachten gevolgen blijvend en onevenredig afbreuk wordt gedaan aan het belang van de watergang en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende tegemoet kan worden gekomen.

- 3 Alvorens te beslissen op de aanvraag om een aanlegvergunning voor andere-werken als bedoeld in sub 1 wordt schriftelijk advies ingewonnen van de beheerder van de watergang.
- 4 Geen aanlegvergunning is vereist voor:
 - a andere-werken, behorende bij het normale onderhoud, gebruik en beheer;
 - b andere-werken, welke op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering waren of konden worden uitgevoerd krachtens een voor dat tijdstip geldende dan wel aangevraagde vergunning.
- 5 Voor de toepassing van artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening wordt overtreding van het verbod genoemd in sub 1 aangemerkt als strafbaar feit.

ARTIKEL 32 **ZONE TEN GEVOLGE VAN DE GELUIDHINDER VAN DE SPOORWEG**

- 1 *doeleinden*
De gronden gelegen binnen de op de plankaart aangeduide “57 dB(A)-contour van de spoorweg” zijn tevens bestemd voor de bescherming van het woon- en leefmilieu.
- 2 *bouwvoorschriften*
Op de in lid 1 bedoelde gronden mogen, in afwijking van het bepaalde in de voorafgaande artikelen, geen woningen en andere in de zin van de Wet geluidhinder geluidgevoelige gebouwen worden opricht.
- 3 *vrijstelling*
Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 2 voor wat betreft het oprichten van woningen en andere geluidgevoelige gebouwen overeenkomstig de voorschriften van de ter plaatse geldende bestemmingen, mits de bij de Wet geluidhinder toegestane geluidsbelasting op de gevel (voorkeursgrenswaarde) niet wordt overschreden.

IV ALGEMENE BEPALINGEN

ARTIKEL 33 **ALGEMENE VRIJSTELLINGEN**

- 1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van de voorschriften van het plan ten behoeve van:
 - a het afwijken van de voorgeschreven goothoogte, hoogte en oppervlakte van gebouwen, percentages, afstand tot perceelsgrenzen en overige maatvoering, eventueel met overschrijding van de bebouwingsgrens, mits deze afwijkingen niet meer bedragen dan 10% van de in deze voorschriften voorgeschreven maatvoering, het beoogde stedenbouwkundig beeld niet wordt geschaad en er geen dringende redenen zijn die zich hiertegen verzetten;
 - b het in geringe mate afwijken van bestemmingsgrenzen en overige aanduidingen op de plankaart in het horizontale vlak indien dit noodzakelijk is ter aanpassing van de bij uitmeting blijken de werkelijke toestand van het terrein, het beoogde stedenbouwkundig beeld niet wordt geschaad en er geen dringende redenen zijn die zich hiertegen verzetten;
 - c het afwijken van bebouwingsgrenzen en overige aanduidingen op de plankaart in het horizontale vlak, indien dit uit oogpunt van doelmatig gebruik van de grond en bebouwing gewenst is, het beoogde stedenbouwkundig beeld niet wordt geschaad en er geen dringende redenen zijn die zich hiertegen verzetten en mits die afwijking ten opzichte van hetgeen op de plankaart is aangegeven niet meer dan 10 meter bedraagt;
 - d het bouwen van bouwwerken van openbaar nut voor zover deze, indien het gebouwtjes betreft, geen grotere inhoud hebben dan 50 m³ en geen grotere hoogte dan 4 m.
- 2 Alvorens een vrijstelling te verlenen als bedoeld in lid 1 dienen Burgemeester en Wethouders aan te tonen dat geen strijd ontstaat met het bepaalde in de beschrijving in hoofdlijnen.

ARTIKEL 34 **PROCEDUREVOORSCHRIFTEN**

Op de voorbereiding van een besluit op grond van een in deze voorschriften aan burgemeester en wethouders toegekende:

- a uitwerkingsplicht;
- b wijzigingsbevoegdheid;
- c vrijstellingsbevoegdheid;
- d bevoegdheid tot het verlenen van een aanlegvergunning;

is de in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure van toepassing.

ARTIKEL 35 **ALGEMENE GEBRUIKSVOORSCHRIFTEN**

- 1 Het is verboden de grond en bouwwerken te gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de in het plan aan de grond gegeven bestemming.
Onder verboden gebruik wordt in ieder geval verstaan:
 - a in alle bestemmingen:

- een gebruik van de onbebouwde grond als stort- en opslagplaats van al dan niet aan het gebruik onttrokken goederen en materialen, anders dan als tijdelijke opslag ten behoeve van het normale gebruik en onderhoud;
 - een gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seks- en/of pornobedrijf en/of prostitutiebedrijf;
- b in verband met de bestemming "centrumdoeleinden" en "horeca" een gebruik van gronden en bouwwerken voor bar-dancings, nachtclubs en discotheken;
- c in verband met de bestemming "bedrijfsdoeleinden":
- een gebruik voor bedrijven als bedoeld in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer, zoals dit luidde op het moment van de terinzagelegging van het ontwerpplan;
 - een gebruik voor detailhandel, met uitzondering van detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit in ter plaatse vervaardigde goederen;
 - een gebruik van dienstwoningen voor bedrijfsdoeleinden, uitgezonderd een aan de woonfunctie ondergeschikt gebruik als kantoor.
- 2 Burgemeester en Wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in het eerste lid, indien strikte toepassing ervan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.
- 3 Burgemeester en wethouders zijn voorts bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 1 sub c ten aanzien van het gebruik van dienstwoningen, teneinde toe te staan dat het gebruik als woning wordt veranderd in een gebruik als kantoor, uitsluitend indien ter plaatse twee bedrijfswoningen zijn toegestaan.
- 4 Voor de toepassing van artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening wordt overtreding van het verbod genoemd in lid 1 aangemerkt als strafbaar feit.

ARTIKEL 36 **OVERGANGSBEPALING VOOR BOUWWERKEN**

- 1 Een bouwwerk, dat op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan bestaat, dan wel nadien wordt gebouwd of kan worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, en dat afwijkt van dit plan (bestemming en/of voorschriften) mag, behoudens onteigening, gedeeltelijk worden vernieuwd en/of veranderd.
- 2 Bij een gedeeltelijke vernieuwing en/of verandering als bedoeld in lid 1 mag geen nieuwe afwijking van het plan ontstaan noch een bestaande afwijking naar de aard en de omvang worden vergroot.
- 3 In geval een bouwwerk tenietgaat ten gevolge van een calamiteit mag het bouwwerk in afwijking van het bepaalde in lid 1 en lid 2 geheel worden vernieuwd, mits:
- a de bouwaanvraag binnen 1½ jaar na het tenietgaan geschiedt;
 - b de bebouwingsgrens aan de wegzijde zo mogelijk in acht wordt genomen.
- 4 De bouwvergunning kan slechts worden geweigerd in verband met onteigening, indien de gemeenteraad voor de dag, waarop de aanvraag is ontvangen, een onteigeningsbesluit heeft genomen.
- 5 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 1 en lid 2 voor wat betreft de vergroting van de inhoud van de afwijkende gebouwen van 10% van de oorspronkelijke inhoud op het in lid 1 genoemde tijdstip en met inachtneming van het overige in dit artikel bepaalde, mits deze vergroting niet reeds eerder krachtens deze overgangsbepaling heeft plaatsgevonden.

ARTIKEL 37 OVERGANGSBEPALING VOOR HET GEBRUIK

- 1 Een gebruik van de onbebouwde grond en/of de opstallen, dat op het tijdstip van het van kracht worden van het plan bestond en dat afwijkt van de bestemming en/of de voorschriften mag worden voortgezet en/of gewijzigd, mits het gewijzigde gebruik niet in meerdere mate gaat afwijken van het plan.
- 2 Het bepaalde in lid 1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

ARTIKEL 38 VERWERKELIJKING IN NAASTE TOEKOMST

Met toepassing van artikel 13 lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening wordt verwerkelijk van de bestemming in de naaste toekomst nodig geacht ten aanzien van de gronden welke als zodanig op de bijlagekaart artikel 38 zijn aangegeven.

ARTIKEL 39 TITEL

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald als "bestemmingsplan Kern Opheusden".

27

S.A.B. | BESTEMMINGSPLAN KERN OPHEUSDEN |

Behoort bij besluit van de
gemeenteraad van Kesteren dd
1 november 2001, nr. 8
De secretaris van Kesteren

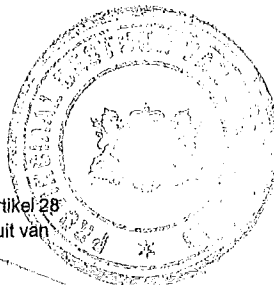
Goedkeuring ONTHOUDEN aan
- artikel 9, lid 1, onder b, de aanduiding "b"
bromfietshandel;
- de letter "g" in artikel 9, lid 2, onder b;
- artikel 15, lid 2;
- artikel 32, lid 3 van de planvoorschriften
en de met rood omlijnde delen van de plankaart

OVERIGENS GOEDGEKEURD op grond van artikel 28
van de Wet op de Ruimtelijke Ordening bij besluit van
4 juni 2002 - nr. RE2001.112154-

Gedeputeerde Staten van Gelderland

Commissaris
van de Koningin

wnd. griffier

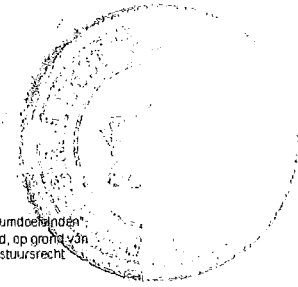


Z.O.Z.

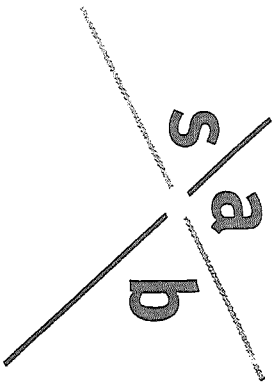
HEROVERWEGING

ALS N.G.G. GOEDKEURING ONTHOUDEN aan de plandelen met de bestemming "Centrumboulevard" ter plaatse van Burgemeester Lodderweg 13 en 15-17 zoals op de plattekaart rood omlijnd, op grond van artikel 29 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en artikel 6.72 van de Algemene wet bestuursrecht, bij besluit van 6 januari 2004, nr. BE-2003-40342.

Gedeputeerde Staten van Gelderland
Commissaris van de Koning
secretaris



[Handwritten signature]



bijlage

BIJLAGE 1

STAAT VAN HORECA-ACTIVITEITEN

behorende bij artikel 7

1 aan de detailhandelsfunctie verwante horeca:

- automatiek;
- broodjeszaak;
- cafetaria;
- croissanterie;
- koffiebar;
- lunchroom;
- ijssalon;
- snackbar;
- tearoom;
- traiteur.

2 overige lichte horeca:

- bistro;
- restaurant;
- hotel/pension (zonder restaurant).

BIJLAGE 2

STAAT VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN

behorende bij artikel 15

<i>Sbi</i>	<i>Omschrijving</i>	<i>Categorie</i>
01	Landbouw en dienstverlening t.b.v. de landbouw	
0141.1	Hoveniersbedrijven	1
15	Vervaardiging van voedingsmiddelen en dranken	
1581	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen: - v.c. < 2500 kg meel/week	2
1593 t/m 1595	Vervaardiging van wijn, cider e.d.	2
18	Vervaardiging van kleding; bereiden en verven van bont	
182	Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	2
19	Vervaardiging van leer en lederwaren (excl. kleding)	
20	Houtindustrie en vervaardiging artikelen van hout, riet, kurk e.d.	
205	Kurkwaren-, riet- en vlechtwerfabrieken	2
21	Vervaardiging van papier, karton en papier- en kartonwaren	
22	Uitgeverijen, drukkerijen en reproductie van opgenomen media	
221	Uitgeverijen (kantoren)	1
2222.6	Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	2
2223	Grafische afwerking	1
2223	Binderijen	2
2224	Grafische reproductie en zetten	2
2225	Overige grafische activiteiten	2
223	Reproductiebedrijven opgenomen media	1
24	Vervaardiging van chemische producten	
2442	Farmaceutische productenfabrieken:	
2442	- verbandmiddelenfabrieken	2
33	Vervaardiging van medische en optische apparaten en instrumenten	
33	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d.	2
36	Vervaardiging van meubels en overige goederen n.e.g.	
362	Fabricage van munten, sieraden e.d.	2
363	Muziekinstrumentenfabrieken	2
50	Handel/reparatie van auto's, motorfietsen; benzineservicestations	

501, 502, 504	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	2
5020.4	Autobekleiderijen	1
5020.5	Autowasserijen	2
503, 504	Handel in auto- en motorfietsonderdelen en –accessoires	2
51	Groothandel en handelsbemiddeling	
5121	Grth in akkerbouwproducten en veevoeders	2
5122	Grth in bloemen en planten	2
5125, 5131	Grth in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen	2
5132, 5133	Grth in vlees, vleeswaren, zuivelproducten, eieren, spijsoliën	2
5134	Grth in dranken	2
5135	Grth in tabaksproducten	2
5136	Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	2
5137	Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	2
5138, 5139	Grth in overige voedings- en genotmiddelen	2
514	Grth in overige consumentenartikelen	2
5156	Grth in overige intermediaire goederen	2
5162	Grth in machines en apparaten	2
517	Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.)	2
60	Vervoer over land	
6022	Taxibedrijven, taxistandplaatsen	2
61, 62	Vervoer over water/door de lucht	
61, 62	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	1
63	Dienstverlening t.b.v. het vervoer	
6321	Autoparkeerterreinen, parkeergarages	2
64	Post en telecommunicatie	
641	Post- en koeriersdiensten	2
642	Telecommunicatiebedrijven	1
642	Tv- en radiozendstations (zie ook tabel 2: zendinstallaties)	2
71	Verhuur van transportmiddelen, machines, andere roerende goederen	
711	Personenautoverhuurbedrijven	2
714	Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	2
73	Speur- en ontwikkelingswerk	
731	Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	2
732	Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	1
74	Overige zakelijke dienstverlening	
74	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	1
7481.3	Foto- en filmontwikkelcentrales	2
7484.4	Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	1

93	overige dienstverlening	
9301.2	Chemische wasserijen en ververijen	2
9301.3	Wasverzendinrichtingen	2
9303	Begrafenisondernemingen:	
	- uitvaartcentra	1
9305	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	1

OPSLAGEN EN INSTALLATIES

Omschrijving	Categorie
Opslagen gevaarlijke stoffen	
Butaan, propaan, lpg:	
- bovengronds, < 2 m³	2
Gasflessen (acetyleen, butaan, propaan e.d.):	
- < 10.000 l	2
Brandbare vloeistoffen:	
- ondergronds, k1/k2/k3-klasse	1
- bovengronds, k3-klasse: < 10 m³	2
Vuurwerk < 1000 kg	1
Bestrijdingsmiddelen:	
- < 10.000 kg	1
- ≥ 10.000 kg	2
Installaties	
Laadschoppen, shovels, bulldozers	2
Laboratoria:	
- medisch en hoger onderwijs	2
- lager en middelbaar onderwijs	1
Luchtbehandelingsinst. T.b.v. Detailhandel	1
Keukeninrichtingen	2
Noodaggregaten t.b.v. Elektriciteitsopwekking	2
Vorkheftrucks, elektrisch	2
Gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinst. Categorie A	1
Transformatoren < 1 mva	1
Hydrofoorinstallaties	2
Stookinstallaties:	
- gas, < 2,5 mw	2
- olie, < 2,5 mw	2
Luchtcompressoren	2
Liftinstallaties	1
Motorbrandstofpompen zonder lpg	2
Zendinstallaties:	
-FM in TV hoogte >100m	1
-GSM-steunzenders	1

DE GROOTSTE AFSTANDEN ZIJN:

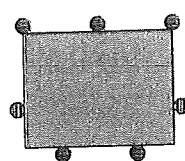
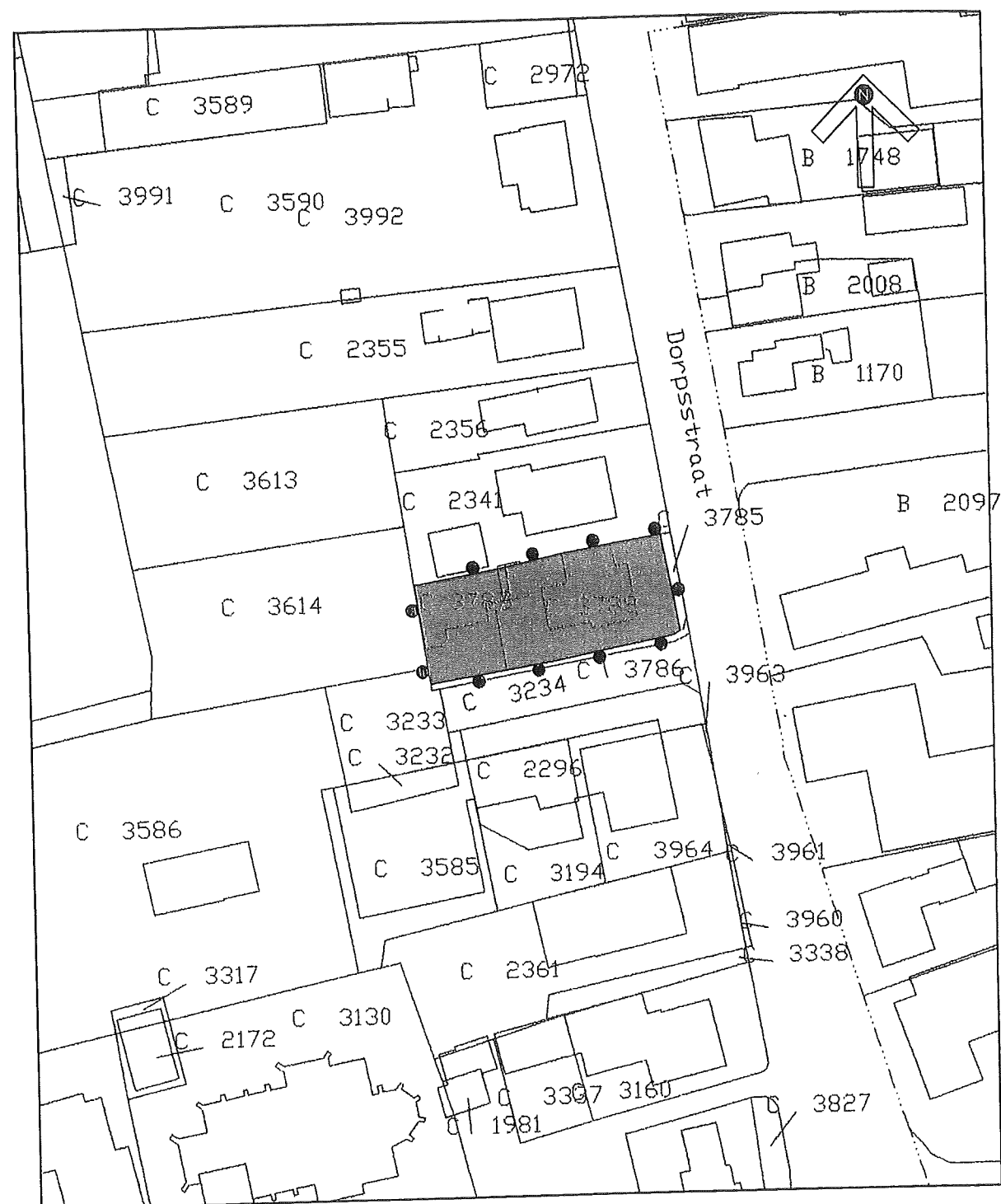
- categorie 1: 0 of 10 m
- categorie 2: 30 m

DE GEBRUIKTE AFKORTINGEN ZIJN:

- < kleiner dan
- cat. categorie
- e.d. en dergelijke
- n.e.g. niet eerder genoemd
- v.c. verwerkingscapaciteit

BIJLAGE 3

BIJLAGEKAART ARTIKEL 38

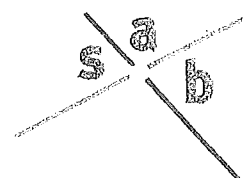


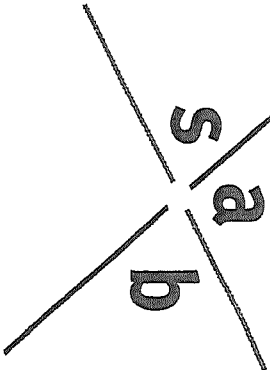
gebied als bedoeld in artikel 38

Bestemmingsplan KERN OPHEUSDEN
Bijlagekaart artikel 38

gemeente KESTEREN

schaal: 1:1000
datum: 22-02-2001
project nr.: 62.51.00
tekening nr.: 9718





de plankkaart

