

Gewijzigd vastgesteld bestemmingsplan bouwen één woning Melkstraat 2b te Alphen, West Maas en Waal



gemeente
West Maas en Waal

De gemeenteraad heeft op 13 september 2012 het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld.

Het bestemmingsplan heeft betrekking op het bouwen van één woning op het perceel Melkstraat 2b te Alphen.

Wijzigingen bestemmingsplan:

In de Regels:

Artikel 1 Begrippen:

5. afwijksen van de bouwregels en/of van de gebruiksregels:
Een afwijking als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder c van de Wet ruimtelijke ordening;
Dit begrip verwijderen omdat het niet in het handboek 2011 is opgenomen.
11. bedrijf aan huis:
Een bedrijf waaronder een kappersbedrijf, dat door de gebruiker van een woning in die woning of een bijbehorend bijgebouw wordt uitgeoefend, waarbij de woning in hoofdzaak de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijk uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.
Dit moet zijn:
een bedrijf of het bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, geheel of overwegend door middel van handwerk, waaronder een kappersbedrijf, dat door de gebruiker van een woning in die woning of een bijbehorend bouwwerk wordt uitgeoefend, waarbij de woning in hoofdzaak de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is. Detailhandel valt hier niet onder.
12. beroep aan huis:
Een dienstverlenend beroep, dat door de gebruiker van een woning in die woning of bijbehorend bijgebouw uitgeoefend wordt, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.
Dit moet zijn:
een dienstverlenend beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door de gebruiker van een woning in die woning of een bijbehorend bouwwerk uitgeoefend wordt, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.
Detailhandel valt hier niet onder.
13. bestaand:
 - bij bouwwerken: een bouwwerk dat op het moment van inwerkingtreding van het plan bestaat of wordt gebouwd, dan wel nadien kan worden gebouwd krachtens een bouwvergunning, waarvoor de aanvraag voor het tijdstip van inwerkingtreding is ingediend, tenzij in de regels anders is bepaald;
 - bij gebruik: het gebruik dat op het moment van inwerkingtreding van het plan bestaat, tenzij in de regels anders is bepaald;Dit moet zijn:
 - bij bebouwing: bebouwing zoals aanwezig op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, dan wel mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning;
 - bij gebruik: gebruik zoals aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen;
16. bijgebouw
hieronder worden begrepen:
aanbouw: een met het hoofdgebouw verbonden grondgebonden bouwwerk van één bouwlaag een geheel vormend met het hoofdgebouw, dat door zijn verschijningsvorm in bouwkundig,

(constructie), architectonisch en/of ruimtelijk visueel (ligging, maatvoering, kapvorm, dakhelling) als in functioneel opzicht ondergeschikt is aan en in een directe verbinding staat met het hoofdgebouw, een toevoeging van een afzonderlijke ruimte inhoudt en uit minimaal 2 gesloten wanden bestaat;

aangebouwd bijgebouw: een met het hoofdgebouw verbonden grondgebonden bouwwerk van één bouwlaag al dan niet met kap, een geheel vormend met het hoofdgebouw, dat door zijn verschijningsvorm in bouwkundig, (constructie), architectonisch en/of ruimtelijk visueel (ligging, maatvoering, kapvorm, dakhelling) als in functioneel opzicht ondergeschikt is aan en niet in een directe verbinding staat met het hoofdgebouw, een toevoeging van een afzonderlijke ruimte inhoudt en uit minimaal 2 gesloten wanden bestaat;

vrijstaand bijgebouw: een vrijstaand gebouw dat zowel in bouwkundig (constructie) architectonisch en/of ruimtelijk visueel (ligging, maatvoering, kapvorm, dakhelling) als in functioneel opzicht ondergeschikt is aan het op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw en uit minimaal 2 gesloten wanden bestaat;

Dit moet zijn:

bijbehorend bouwwerk:

hieronder worden begrepen:

aanbouw:

een met het hoofdgebouw verbonden grondgebonden bouwwerk van één bouwlaag al dan niet met kap, een geheel vormend met het hoofdgebouw, dat door zijn verschijningsvorm in bouwkundig, (constructie), architectonisch en/of ruimtelijk visueel (ligging, maatvoering, kapvorm, dakhelling) als in functioneel opzicht ondergeschikt is aan en in een directe verbinding staat met het hoofdgebouw, een toevoeging van een afzonderlijke ruimte inhoudt en uit minimaal 2 gesloten wanden bestaat;

aangebouwd bijbehorend bouwwerk:

een met het hoofdgebouw verbonden grondgebonden bouwwerk van één bouwlaag al dan niet met kap, een geheel vormend met het hoofdgebouw, dat door zijn verschijningsvorm in bouwkundig, (constructie), architectonisch en/of ruimtelijk visueel (ligging, maatvoering, kapvorm, dakhelling) als in functioneel opzicht ondergeschikt is aan en niet in een directe verbinding staat met het hoofdgebouw, een toevoeging van een afzonderlijke ruimte inhoudt en uit minimaal 2 gesloten wanden bestaat;

vrijstaand bijbehorend bouwwerk:

een vrijstaand gebouw dat zowel in bouwkundig (constructie) architectonisch en/of ruimtelijk visueel (ligging, maatvoering, kapvorm, dakhelling) als in functioneel opzicht ondergeschikt is aan het op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw en uit minimaal 2 gesloten wanden bestaat.

20. bouwperceel:

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

Dit moet zijn:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten. Bij woningen betreft dit het gehele perceel inclusief voor- en zijtuinen.

27. hoofdgebouw:

een gebouw dat, gezien zijn bestemming, vorm of gebruik, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;

– waaronder begrepen een uitbouw: een met het hoofdgebouw verbonden grondgebonden bouwwerk van één bouwlaag een geheel vormend met het hoofdgebouw, dat door zijn verschijningsvorm in bouwkundig (constructie), architectonisch en/of ruimtelijk visueel (ligging, maatvoering, kapvorm, dakhelling) als in functioneel opzicht ondergeschikt is aan en in een directe verbinding staat met het hoofdgebouw, een vergroting van een bestaande ruimte inhoudt en uit minimaal 2 gesloten wanden bestaat;

– met uitzondering van bijgebouwen;

Dit moet zijn:

een gebouw dat, gezien zijn bestemming, vorm of gebruik, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;

– waaronder begrepen een uitbouw: een met het hoofdgebouw verbonden grondgebonden bouwwerk van één bouwlaag een geheel vormend met het hoofdgebouw, dat door zijn verschijningsvorm in bouwkundig (constructie), architectonisch en/of ruimtelijk visueel (ligging, maatvoering, kapvorm, dakhelling) als in functioneel opzicht ondergeschikt is aan en in een directe verbinding staat met het hoofdgebouw, een vergroting van een bestaande ruimte inhoudt en uit minimaal 2 gesloten wanden bestaat;

– met uitzondering van bijbehorende bouwwerken.

28. kamerbewoning:

het gebruik van een hoofdgebouw of met het hoofdgebouw verbonden bijgebouwen door meer dan twee onzelfstandige huishoudens

Dit moet zijn:



het gebruik van een hoofdgebouw of met het hoofdgebouw verbonden bijbehorende bouwwerken door meer dan twee onzelfstandige huishoudens;

29. omgevingsvergunning:

Een vergunning als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

Dit begrip verwijderen omdat het niet in het handboek 2011 is opgenomen.

30. ondergronds bouwwerk:

een (gedeelte van) een bouwwerk, waarvan de bovenkant van de vloer is gelegen op ten minste 2,6 m beneden peil

Dit moet zijn:

een gebouw, waarvan de bovenkant van de vloer is gelegen beneden peil;

37. woning:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden

Dit moet zijn:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden, met dien verstande dat indien sprake is van kamerbewoning twee of meer onzelfstandige huishoudens zijn toegestaan

Artikel 2 Wijze van meten:

Toevoegen omschrijving dakhelling: langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak

Artikel 3 Wonen-1

Artikel 3.1

Artikel 3.1 lid a bestemmingsomschrijving:

- a wonen, al dan niet in combinatie met kamerbewoning en/of de uitoefening van een beroep aan huis, met dien verstande dat maximaal 40% van de vloeroppervlakte van de begane grond van het hoofdgebouw en bijgebouwen mag worden gebruikt ten behoeve van het beroep aan huis, met een maximum van 80 m²;

Dit moet zijn:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met kamerbewoning en/of de uitoefening van een beroep aan huis, met dien verstande dat maximaal 40% van de vloeroppervlakte van de begane grond van het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken mag worden gebruikt ten behoeve van het beroep aan huis, met een maximum van 80 m²;

Artikel 3.2.2

Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a de bijgebouwen mogen binnen en buiten het bouwvlak worden gebouwd met dien verstande dat bijgebouwen niet zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'tuin';
b de maximale goothoogte bedraagt 4,5 m;
c de maximale bouwhoogte bedraagt 6 m;
d de minimale afstand tot de voorgevellijn van de woning bedraagt 3 m;
e de maximale gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen bedraagt

Dit moet zijn.

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. de bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend in het bouwvlak en binnen de gronden die zijn aangeduid als 'bijgebouwen' worden gebouwd;
b. de maximale goothoogte bedraagt 4 m;
c. de maximale bouwhoogte bedraagt 6 m;
d. de minimale afstand tot de voorgevellijn van de woning bedraagt 3 m;
e. de maximale gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken (uitgezonderd carports) bedraagt.

Artikel 3.2.5

Voor het bouwen van carports gelden de volgende bepalingen:

- a de maximale bouwhoogte van een carport bedraagt 3 m, met dien verstande dat de maximale oppervlakte 15 m² bedraagt en de carport niet voor de voorgevellijn is toegestaan.

Dit moet zijn:

Voor het bouwen van carports gelden de volgende bepalingen:

- a. de maximale bouwhoogte van een carport bedraagt 3 m, met dien verstande dat de maximale oppervlakte 20 m² bedraagt;
b. de carport is tot maximaal 25% van de diepte van de gronden met de aanduiding 'tuin' toegestaan tot een maximum van 1 meter.

Artikel 3.4



3.4.1 Afwijken bedrijf aan huis

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.1 sub a voor de uitoefening van een bedrijf aan huis in het hoofd- of bijgebouw, met dien verstande dat:

- a de woonfunctie als hoofdfunctie behouden blijft;
- b bedoeld gebruik geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat mag opleveren en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt; dit betekent onder meer dat:
 - 1 geen omgevingsvergunning wordt verleend voor het uitoefenen van bedrijvigheid als bedoeld in artikel 2.1 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht, tenzij het desbetreffende gebruik door middel van het stellen van voorwaarden verantwoord is;
 - 2 het gebruik naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming moet zijn;
 - 3 het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in het hoofdgebouw of bijgebouw uitvoert, tevens de gebruiker van het hoofdgebouw is;
- c het niet betreft zodanig verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten;
- d parkeren dient zoveel mogelijk op eigen terrein plaats te vinden;
- e voor wat betreft detailhandel er geen duurzame ontwrichting van de detailhandelsstructuur van de gemeente West Maas en Waal mag ontstaan;
- f maximaal 40% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw en de daarbij behorende bijgebouwen ten behoeve van aan huis gebonden beroepsmatige en/of bedrijfsmatige activiteiten in gebruik mag zijn, zulks met een absoluut maximum van 80 m²;
- g detailhandel is uitsluitend op de begane grondvloer toegestaan

Dit moet zijn:

Bedrijf aan huis

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 25.1 sub a voor de uitoefening van een bedrijf aan huis in het hoofdgebouw of bijbehorend bouwwerk, met dien verstande dat:

- a. de woonfunctie als hoofdfunctie behouden blijft;
- b. bedoeld gebruik geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat mag opleveren en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt; dit betekent onder meer dat:
 1. geen vergunning wordt verleend voor het uitoefenen van bedrijvigheid, dat onder de werking van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit Milieubeheer (Stb. 1993, 50) valt, tenzij het desbetreffende gebruik door middel van het stellen van voorwaarden verantwoord is;
 2. het gebruik naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming moet zijn;
 3. het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in het hoofdgebouw of bijbehorend bouwwerk uitvoert, tevens de gebruiker van het hoofdgebouw is;
- c. het niet betreft zodanig verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten;
- d. parkeren dient zoveel mogelijk op eigen terrein plaats te vinden;
- e. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop in het klein in verband met bedrijfsmatige activiteiten in of bij het hoofdgebouw;
- f. maximaal 40% van het vloeroppervlak van de begane grond van het hoofdgebouw en de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken ten behoeve van aan huis gebonden beroepsmatige en/of bedrijfsmatige activiteiten in gebruik mag zijn, zulks met een absoluut maximum van 80 m²;
- g. in de kernen Beneden-Leeuwen en Dreumel kappers uitsluitend toegestaan zijn binnen een winkelconcentratiegebied

toevoegen aan de regels als artikel 3.5:

Mantelzorg

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 25.3 sub a en b voor het gebruik van een deel van het hoofdgebouw of bijbehorende bouwwerken bij een woning als afhankelijke woonruimte (inwoning), met dien verstande dat:

- a. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit het oogpunt van mantelzorg;
- b. op het perceel al een woning aanwezig is;
- c. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- d. per woning maximaal één vergunning ten behoeve van inwoning voor mantelzorg mag worden verleend;
- e. inwoning in beginsel dient plaats te vinden in de woning;
- f. maximaal 75 m² van hoofdgebouw en/of bijbehorende bouwwerken mag worden gebruikt ten behoeve van de inwoning;
- g. geen eigen nutsvoorziening is toegestaan;



h. er een overeenkomst wordt gesloten met de gemeente West Maas en Waal

De toelichting is aangepast op de onderstaande aspecten:

Tekstuele aanpassingen van de toelichting met betrekking tot de paragraaf water.

De waterparagraaf zal worden aangevuld met de resultaten van het GHG onderzoek. Tevens zal worden toegevoegd dat er kruipruimte loos gebouwd moet worden en er wat betreft de hoogte van het perceel geleidelijke overgang moet plaatsvinden ten opzichte van de omliggende percelen.

U kunt de desbetreffende stukken met ingang van 8 november 2012 zes weken inzien bij de Centrale balie van het gemeentehuis tijdens de openingstijden. Gedurende deze termijn kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019 te 2500 EA Den Haag wanneer u:

- Tijdig een zienswijze hebt ingediend bij de gemeenteraad tegen het ontwerpplan;
- belanghebbende bent en aantoont dat u redelijkerwijs niet in staat bent geweest tijdig een zienswijze bij de gemeenteraad in te dienen;
- een bedenking hebt tegen wijzigingen die ten opzichte van het ontwerp zijn aangebracht.

Ook kan gedurende deze termijn een verzoek om voorlopige voorziening worden ingediend bij de Voorzitter van de genoemde Afdeling.

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt. Als een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend treedt het besluit niet in werking, voordat op het verzoek om voorlopige voorziening is beslist.

Aan de indiening van zowel een beroepsschrift als een verzoek om een voorlopige voorziening zijn kosten verbonden.

Het bestemmingsplan is in te zien via <http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planidn=NL.IMRO.0668.ALPMelkstraat-VA01>

Een omgevingsvergunning voor een bouwwerk dat valt binnen dit bestemmingsplan kan pas worden ingediend, nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.

Op basis van artikel 6.24 Wet ruimtelijke ordening is middels het afsluiten van een overeenkomst de economische haalbaarheid van de plannen aangetoond. Een zakelijk beschrijving van de inhoud van deze overeenkomsten ligt vanaf 8 november 2012 gedurende zes weken ter inzage. Tegen de gesloten overeenkomsten en de zakelijke beschrijvingen van de inhoud van deze overeenkomsten kunnen geen bezwaren of zienswijzen worden ingediend.

*Burgemeester en Wethouders van West Maas en Waal
De secretaris,
P.G. Arissen*

*de burgemeester,
Th.A.M. Steenkamp*