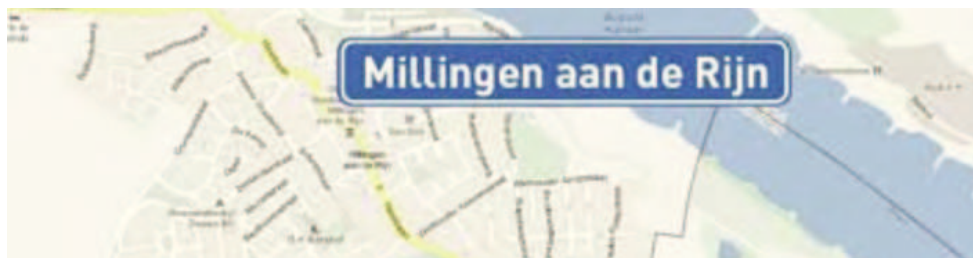


Nota van uitgangspunten bestemmingsplannen Kernen Ooij, Leuth en Millingen aan de Rijn



Gemeente MUG

Nota van uitgangspunten bestemmingsplannen kernen Ooij,
Leuth en Millingen aan de Rijn

Inhoud:

Nota van uitgangspunten

Bijlagen

- Standaard woonbestemming
- Inventarisatie bijzondere functies
- Monumenten
- Inventarisatie wijzigingsbevoegdheden vigerende bestemmingsplannen



Vestigingsadres: Schoenaker 10, 6641 SZ Beuningen **Postadres** Postbus 165, 6640 AD Beuningen

Telefoonnummer 024 - 675 23 56 **Emailadres** info@burowaalbrug.nl **Website** www.burowaalbrug.nl

Rekeningnr. IBAN NL98 RABO 0302 2351 59 **KvK Nummer** 58365524 **BTW Nummer** NL8530.06.453.B01

1. INLEIDING.....	3
1.1. Aanleiding.....	3
1.2. Status Nota van uitgangspunten	3
1.3. Ligging plangebieden.....	3
1.4. Fasering	5
1.5. Leeswijzer	6
1.6. Definities	6
2. UITGANGSPUNTEN JURIDISCHE REGELING	7
2.1. Ontwikkelingen in wet- en regelgeving.....	7
2.1.1. Omgevingswet.....	7
2.1.2. Besluit omgevingsrecht	7
2.2. Bestemmingsplannen Kernen	8
2.2.1. Conserverende bestemmingsplannen.....	8
2.2.2. Vigerende bestemmingsplannen.....	9
3. UITGANGSPUNTEN WONEN	13
3.1. Inleiding.....	13
3.2. Wonen – 1 en Wonen – 2.....	13
3.3. Basisregeling Wonen - 1.....	15
3.3.1. Bouwvlak	15
3.3.2. Zone bijbehorende bouwwerken (achtererfgebied)	15
3.3.3. Gebied buiten bouwvlak en zone bijbehorende bouwwerken	17
3.3.4. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde	17
3.4. Bijzondere regeling Wonen – 2	17
3.4.1. Diepte bouwvlak.....	18
3.4.2. Bijbehorende bouwwerken	18
3.5. Woningsplitsing	18
3.6. Monumenten en waardevolle bebouwing.....	19
3.7. Gebruik.....	20
3.7.1. Beroeps- en bedrijfsactiviteiten aan huis.....	20
3.7.2. Bed and breakfast	21
3.7.3. Mantelzorg	21
4. UITGANGSPUNTEN BIJZONDERE FUNCTIES	23
4.1. Algemeen	23
4.2. Bijzondere functies.....	23
4.2.1. Agrarisch.....	23
4.2.2. Bedrijf	24
4.2.3. Bedrijventerrein	24
4.2.4. Centrum.....	25
4.2.5. Detailhandel	30

4.2.6.	Horeca	31
4.2.7.	Kantoor en dienstverlening	32
4.2.8.	Maatschappelijk	32
4.3.	Openbaar gebied	33
4.3.1.	Verkeer	33
4.3.2.	Groen	34
5.	OVERIGE UITGANGSPUNTEN	36
5.1.	Te beschermen waarden	36
5.1.1.	Archeologie	36
5.1.2.	Cultuurhistorie	40
5.1.3.	Watergerelateerd	43
5.2.	Nationaal beleid	44
5.2.1.	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	44
5.2.2.	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	44
5.3.	Provincie Gelderland	47
5.3.1.	Streekplan	47
5.3.2.	Ruimtelijke Verordening Gelderland	48
5.3.3.	Omgevingsvisie en Omgevingsverordening	51

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

Voor de kernen Ooij, Leuth en Millingen aan de Rijn moeten in 2015 geactualiseerde bestemmingsplannen worden vastgesteld. Omdat dit de eerste keer is dat de nieuwe gemeente, bestaande uit de voormalige gemeenten Millingen aan de Rijn, Ubbergen en Groesbeek (MUG), bestemmingsplannen vaststelt, is het van belang om van tevoren duidelijk te verwoorden welk ruimtelijk beleid in de nieuwe bestemmingsplannen wordt vertaald en hoe de geharmoniseerde regeling van het bestemmingsplan, met name voor de bestemming Wonen, er straks uit komt te zien. Deze nota van uitgangspunten geeft weer welke (beleids)uitgangspunten aan de geharmoniseerde regeling ten grondslag worden gelegd en hoe de regeling er uit komt te zien.

Per thema zal de nota om een besluit vragen. Deze besluitpunten zijn door middel van een kader geaccentueerd.

1.2. Status Nota van uitgangspunten

Deze nota van uitgangspunten zal bestuurlijk worden vastgesteld door de (op dat moment nog bestaande) gemeenteraden van de gemeenten Millingen aan de Rijn en Ubbergen. Ook zal de nota ter kennisname worden voorgelegd aan de gemeenteraad van Groesbeek. Daarna zal de nota worden gepubliceerd.

Na vaststelling zal aan de hand van de uitgangspunten en bestuurlijke standpunten zoals die in de nota zijn opgenomen, een voorontwerpbestemmingsplan worden opgesteld. Nadat het voorontwerpbestemmingsplan, overeenkomstig het bepaalde in de gemeentelijke inspraakverordening, ter inzage is gelegd en de inspraak- en vooroverlegreacties¹ zijn beantwoord en eventueel hebben geleid tot een bijstelling van het voorontwerpbestemmingsplan, zal de procedure zoals die is opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening worden gevolgd. Dit betekent dat nadat de colleges van burgemeester en wethouders van de gemeenten Ubbergen en Millingen aan de Rijn hebben ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan, het ontwerpbestemmingsplan gedurende een periode van zes weken terinzage zal worden gelegd. Gedurende deze termijn kan een ieder zienswijzen indienen. Na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zal de gemeenteraad, rekening houdend met de ingebrachte zienswijzen, het bestemmingsplan vaststellen.

1.3. Ligging plangebieden

Deze nota heeft betrekking op drie vast te stellen bestemmingsplannen voor de kernen Ooij, Leuth en Millingen aan de Rijn. De begrenzing van de drie plangebieden is op navolgende afbeelding weergegeven. Binnen het plangebied van de kern Leuth is ook de locatie Morgenbad (Botsestraat 14a) meegenomen.

¹ het voorontwerpbestemmingsplan zal op grond van het bepaalde in artikel 3.1.1 Bro worden voorgelegd aan betrokken overheden als de provincie en het waterschap.

In het vast te stellen geactualiseerde bestemmingsplan voor deze kern zal voor deze locatie nog de bestaande situatie worden bestemd. Ten behoeve van de voorziene herontwikkeling van de locatie wordt een separaat bestemmingsplan opgesteld en in procedure gebracht.



1.4. Fasering

Het opstellen van nieuwe bestemmingsplannen voor de kernen Ooij, Leuth en Millingen aan de Rijn vindt gefaseerd plaats. In deze paragraaf zijn de verschillende fasen kort beschreven.

a. Inventarisatiefase

Deze fase bestaat uit het voorbereiden en uitvoeren van de benodigde inventarisatie. Daarbij moeten de verschillende functies, het huidige gebruik en de waarden die voorkomen in het plangebied in kaart worden gebracht.

b. Fase formuleren beleidsuitgangspunten

Naar aanleiding van de inventarisatie en ter voorbereiding op het opstellen van de voorontwerpbestemmingsplannen zal een aantal beleidsmatige beslissingen moeten worden genomen. Daartoe dient voorliggende nota van uitgangspunten.

c. Fase opstellen voorontwerpbestemmingsplan

Na vaststelling van de nota van uitgangspunten zal er op basis van deze nota een voorontwerpbestemmingsplan voor iedere kern worden opgesteld. Naar aanleiding van dit voorontwerpbestemmingsplan zal een toetsing van de doorwerking van de inventarisatie plaatsvinden en zal bekeken worden in hoeverre ontwikkelingen in de bestemmingsplannen moeten worden meegenomen. Verder zal het voorontwerpbestemmingsplan intern worden uitgezet, zodat medewerkers kennis kunnen nemen van de geharmoniseerde regels en eventuele bijstelling kan plaatsvinden.

d. Fase overleg en inspraak

In deze fase vinden het (voor)overleg met de overheidsinstanties en de inspraak plaats. Uitgangspunt is dat deze tegelijkertijd plaatsvinden. Gelijktijdig met het (voor)overleg wordt het voorontwerpbestemmingsplan gedurende 6 weken voor inspraak ter inzage gelegd. In het begin van de termijn van terinzageligging wordt een informatieavond georganiseerd.

De overleg- en inspraakreacties worden in een commentaarnota samengevat en van commentaar voorzien.

e. Fase vaststelling bestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan wordt gedurende 6 weken ter inzage gelegd.

Gedurende deze termijn kunnen zienswijzen bij de gemeenteraad worden ingediend.

De zienswijzen worden in een commentaarnota samengevat en van commentaar voorzien. Eventuele wijzigingen in het plan die uit de commentaarnota voortvloeien dienen te worden verwerkt in het vastgestelde bestemmingsplan.

De gemeenteraad stelt het bestemmingsplan vast.

1.5. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 zijn de algemene uitgangspunten voor de juridische regeling van de bestemmingsplannen beschreven. De uitgangspunten voor de bestemming Wonen zijn in hoofdstuk 3 van de nota opgenomen. Deze uitgangspunten zijn door middel van ambtelijk overleg tussen de gemeenten Ubbergen, Millingen aan de Rijn en Groesbeek tot stand gekomen. In de bijlage bij deze nota van uitgangspunten is de op basis van deze uitgangspunten opgestelde, geharmoniseerde standaardregeling voor de woonbestemming opgenomen. In hoofdstuk 4 zijn de bijzondere functies (anders dan wonen) beschreven zoals die in de verschillende kernen voorkomen. Op basis van de vigerende bestemmingsplannen en de inventarisatiegegevens is aangegeven wat de vigerende bestemming was, wat de huidige functie is en wat de nieuwe bestemming wordt. In hoofdstuk 5 worden de ruimtelijke beleidskaders beschreven voor zover ze relevant zijn voor de op te stellen bestemmingsplannen.

1.6. Definities

In de nota van uitgangspunten en de nog op te stellen bestemmingsplannen wordt een aantal begrippen gehanteerd die een definitie behoeven. Deze definities zijn voornamelijk gebaseerd op de definities zoals het Besluit omgevingsrecht die hanteert in het kader van het vergunningvrij bouwen. Dit zijn:

Achtererfgebied: erf aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1 meter van de voorkant, van het hoofdgebouw.

Bijbehorende bouwwerken: uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak.

Hoofdgebouwen: gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

Openbaar toegankelijk gebied: wegen alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar water en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer.

Vigerend bestemmingsplan: bestemmingsplan zoals dat op dit moment geldt.

2. UITGANGSPUNTEN JURIDISCHE REGELING

2.1. Ontwikkelingen in wet- en regelgeving

2.1.1. Omgevingswet

Op dit ogenblik is de wetgever bezig met een ingrijpende wetgevingsoperatie; de nieuwe Omgevingswet. In deze wet zal het bestemmingsplan als instrument om regels op het gebied van de ruimtelijke ordening vast te leggen, niet terugkeren. In plaats van het bestemmingsplan zal de Omgevingswet het instrument 'omgevingsplan' introduceren. Het is de bedoeling van de wetgever dat op termijn alle regelgeving op het gebied van de fysieke leefomgeving, waaronder grote delen van de APV, de welstandsnota en het bestemmingsplan, wordt samengebundeld in dit omgevingsplan. Het wetsvoorstel voor de Omgevingswet is op 17 juni 2014 openbaar gemaakt. De inwerkingtreding van de Omgevingswet staat vooralsnog gepland voor 1 januari 2018. Bij het opstellen van de bestemmingsplannen voor de kernen Ooij, Leuth en Millingen aan de Rijn zal niet op deze wet vooruit worden gelopen.

2.1.2. Besluit omgevingsrecht

In de ontwerp AMvB tot wijziging van het Besluit omgevingsrecht en diverse andere algemene maatregelen van bestuur in verband met het permanent maken van de Crisis- en herstelwet en het aanbrengen van enkele verbeteringen op het terrein van het omgevingsrecht is een vereenvoudiging van het vergunningvrij bouwen en het met een omgevingsvergunning voor kruimelgevallen afwijken van het bestemmingsplan opgenomen.

Het is de verwachting dat de ontwerp AMvB op 1 november 2014 in werking zal treden. Zodra de ontwerp AMvB in werking treedt, wordt het onder andere mogelijk om zonder vergunning:

- 1. in geval het achtererfgebied ≤ 100 m² is: 50 % van het achtererfgebied te bebouwen met bijbehorende bouwwerken; 2. in geval het achtererfgebied > 100 m² en ≤ 300 m² is: het achtererfgebied te bebouwen met bijbehorende bouwwerken tot een maximum van 50 m², vermeerderd met 20% van de oppervlakte van het achtererfgebied > 100 m²; 3. in geval het achtererfgebied > 300 m² is: het achtererfgebied te bebouwen met bijbehorende bouwwerken tot een maximum van 90 m², vermeerderd met 10% van de oppervlakte van het achtererfgebied > 300 m², tot een maximum van in totaal 150 m²
- bijbehorende bouwwerken, die met de regeling voor het vergunningvrij bouwen kunnen worden gerealiseerd, te gebruiken ten behoeve van mantelzorg.

In het Besluit omgevingsrecht wordt hiertoe (naar alle waarschijnlijkheid) de volgende definitie van mantelzorg opgenomen: intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt, en waarvan de behoefte met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond.

Daarnaast wordt als kruimelgeval in het Besluit omgevingsrecht opgenomen dat met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bestemmingsplan voor ander gebruik van gronden of bouwwerken dan overigens bedoeld in artikel 4 van het Besluit, voor een termijn van ten hoogste 10 jaar.

De gemeenten Ubbergen, Millingen aan de Rijn en Groesbeek hebben de afgelopen jaren al (deels) rekening gehouden met deze ontwikkelingen in wet- en regelgeving in hun bestemmingsplannen. Dit in die zin dat in recente plannen het maximum bebouwingspercentage van het achtererf(gebied) en/of de maximum oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken op het achtererf(gebied) verhoogd zijn ten opzichte van eerdere bestemmingsplannen. Ook is in recente plannen een regeling opgenomen voor het gebruiken van bouwwerken ten behoeve van mantelzorg. Een deel van de hiervoor genoemde ontwikkelingen in wet- en regelgeving is gelet hierop dan ook al planologisch geaccepteerd.

2.2. Bestemmingsplannen Kernen

2.2.1. Conserverende bestemmingsplannen

Het doel van de op te stellen bestemmingsplannen is het bieden van een actuele planologisch-juridische regeling en het daarmee voldoen aan de actualiseringsplicht zoals die is opgenomen in de Wro. Conserverend bestemmen betekent dat in principe wordt uitgegaan van de bestaande rechten zoals deze zijn opgenomen in de thans nog vigerende bestemmingsplannen. In paragraaf 2.2.2 van deze nota is dit aspect verder uitgewerkt. Daarnaast betekent conserverend bestemmen dat in principe geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Een uitzondering vormen die ontwikkelingen waarvan ten tijde van de terinzagelegging van de ontwerpbestemmingsplannen in voldoende mate (naar het oordeel van burgemeester en wethouders) vaststaat dat zij in overeenstemming zijn met een goede ruimtelijke ordening.

2.2.2. Vigerende bestemmingsplannen

In deze paragraaf zal nader worden beschreven op welke wijze de vigerende bestemmingsplannen worden betrokken bij de nieuw op te stellen bestemmingsplannen.

Harmonisatie / Uniformering

De nieuw op te stellen bestemmingsplannen zullen de eerste bestemmingsplan zijn die door de gemeenteraad van de nieuwe gemeente, bestaande uit de huidige gemeenten Millingen aan de Rijn, Ubbergen en Groesbeek, worden vastgesteld. In het kader van de gemeentelijke herindeling dienen het ruimtelijk beleid, zoals dat geldt in de drie gemeenten, en de 'standaardregelingen' die de gemeenten voor hun bestemmingsplannen gebruiken, geharmoniseerd en geüniformeerd te worden. Dit betekent dat er een geharmoniseerde 'standaardregeling' voor bestemmingsplannen zal worden opgesteld. Deze geharmoniseerde standaardregeling kan kleine wijzigingen (bijvoorbeeld in toegestane bebouwde oppervlakte of hoogtematen) ten opzichte van de vigerende bestemmingsplannen bevatten.

Onbenutte bouw mogelijkheden en functionele mogelijkheden

Een bestemmingsplan dient te voldoen aan een goede ruimtelijke ordening. Dit wettelijk uitgangspunt betekent ook dat in het geval in het kader van een actualisatie een conserverend bestemmingsplan wordt opgesteld, beoordeeld moet worden of het bestaande gebruik nog overeenkomstig een goede ruimtelijke ordening is. Bouwmogelijkheden die nog niet gerealiseerd zijn, kunnen in dit opzicht niet beoordeeld worden. Daarnaast heeft een bestemmingsplan een looptijd van 10 jaar. Indien een bouwmogelijkheid gedurende die 10 jaren niet benut is, moet de vraag worden gesteld of de ruimteclaim van de onbenutte bouwmogelijkheid en de beperkingen die hieruit voortvloeien voor andere functies, in het kader van een goede ruimtelijke ordening nog wel terecht is. Bovenstaande overwegingen gelden ook voor onbenutte functionele mogelijkheden.

Onbenutte en niet reeds vergunde bouw- en functionele mogelijkheden anders dan in de centrum- of gemengde bestemmingen worden dan ook niet in de nieuw op te stellen bestemmingsplannen overgenomen. Een uitzondering geldt voor die bouw- en functionele mogelijkheden waarvoor voor de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan een concreet (bouw)plan of voornemen is ingediend.

Een uitzondering wordt daarnaast gemaakt voor de mogelijkheid om bij de Heilige Remigiuskerk aan de Botsestraat in Leuth drie vrijstaande woningen te bouwen. Deze mogelijkheid wordt overgenomen in het nieuw op te stellen bestemmingsplan, omdat hierover reeds harde afspraken zijn gemaakt en het bouwplan in het kader van een goede ruimtelijke ordening passend wordt geacht.

Tot slot wordt een uitzondering gemaakt voor de mogelijkheden binnen de kern Millingen aan de Rijn om op het Bijlandtterrein, aan de Graaf van Bijlandtstraat en tegen de Rijndijk, maximaal 14 2-onder-1-kap- of vrijstaande woningen te realiseren en op de locatie, gelegen tussen de Populierenstraat en Plataanstraat, 4 2-onder-1-kapwoningen en 4 geschakelde woningen te realiseren. Reden is dat de bestemmingsplannen, waarin deze mogelijkheden zijn vastgelegd, nog geen 10 jaar van kracht zijn en deze nog niet gerealiseerde woningen nog zijn opgenomen in het woningbouwprogramma van de gemeente Millingen aan de Rijn.

Onderverdeling van het Centrumgebieden

Zoals hierna zal blijken in paragraaf 4.2.4 zal het vigerende centrumgebied van Millingen aan de Rijn worden onderverdeeld in de bestemmingen Centrum-1 en Centrum-2. Dit heeft te maken met enerzijds de in de praktijk gebleken behoefte aan centrumfuncties en anderzijds de gewijzigde beleidskaders op bijvoorbeeld het gebied van de detailhandel. Voor Leuth en Ooij geldt dat in deze kernen kleine centrumgebieden aanwezig zijn, te weten aan het Kerkplein te Leuth en het Reiner van Ooiplein te Ooij.

Deze gebieden krijgen vanwege de kleinschaligheid van de centra niet, of niet geheel, een bestemming Centrum-1 of Centrum-2. Gekozen is voor deze centrumgebieden (deels) de bestemming Centrum-1 of Gemengd vast te leggen, eventueel met een specifieke functieaanduiding, of het huidige gebruik te bestemmen. De bestemming Gemengd komt overeen met de gemengde bestemming, zoals die ook gehanteerd wordt de andere kernen in de gemeente Ubbergen. Voor een verdere beschouwing wordt verwezen naar paragraaf 4.2.4.

Afwijkings- en/of wijzigingsbevoegdheden

Met het opnemen van een afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid in een bestemmingsplan staat de planologische aanvaardbaarheid van de afwijking of bestemmingswijziging in principe vast. Gelet op hetgeen hiervoor over onbenutte bouw- en functionele mogelijkheden is gesteld, kunnen afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden uit de vigerende bestemmingsplannen waarvan de afgelopen planperiode van tien jaar geen gebruik is gemaakt en waarvan thans niet op voorhand kan worden gezegd dat de bevoegdheden in overeenstemming zijn met een goede ruimtelijke ordening, niet worden overgenomen in de nieuw op te stellen bestemmingsplannen. Ten tijde van de vaststelling van de nieuw op te stellen bestemmingsplannen dient immers vast te staan dat de afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden binnen de planperiode van 10 jaar uitvoerbaar zijn en de afwijkingen of bestemmingswijzigingen in ruimtelijke zin aanvaardbaar zijn, in die zin dat de noodzakelijke onderzoeken zijn verricht. Dit kan anders zijn indien er een concreet initiatief is om gebruik te maken van de afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid en de ruimtelijke aanvaardbaarheid van de afwijking of bestemmingswijziging niet wordt betwist.

Voor zover in de vigerende bestemmingsplannen wijzigingsbevoegdheden zijn opgenomen om de bestemming van specifieke locaties te wijzigen ter realisatie van (bouw)plannen, die bij de vaststelling van deze plannen werden voorzien, is in de bijlagen bij deze Nota van uitgangspunten in een overzicht per bevoegdheid aangegeven of en waarom deze al dan niet overgenomen wordt. Over het al dan niet overnemen van de afwijkingsbevoegdheden uit de vigerende bestemmingsplannen wordt het volgende opgemerkt. Algemeen aanvaarde afwijkingsbevoegdheden als de bevoegdheid om met 10% af te wijken van de in het plan gegeven maatvoeringseisen of de bevoegdheid om tot in bepaalde mate bouw- of bestemmingsgrenzen te overschrijden worden ook in de nieuw op te stellen bestemmingsplannen opgenomen. Voor (locatie)specifieke afwijkingsbevoegdheden wordt per geval afgewogen of nog concrete initiatieven om hiervan gebruik te maken worden verwacht en/of de afwijking in ruimtelijke zin nog aanvaardbaar is.

Planschade

In deze paragraaf is in globale zin beschreven op welke wijze er bij de nieuw op te stellen bestemmingsplannen rekening wordt gehouden met de vigerende bestemmingsplannen. Hieronder wordt ingegaan op de vraag in hoeverre de geschetste aanpak aanleiding voor planschade is.

De harmonisatie / uniformering zal niet tot planschade leiden. De geharmoniseerde standaardregeling zal in de meeste situaties juist meer ruimte bieden dan de vigerende bestemmingsplannen. Daarnaast gaat het bij harmonisatie / uniformering om beperkte planologische wijzigingen die de in de Wet ruimtelijke ordening genoemde ondergrens (eigen risico) van 2% van de waarde van de woning, niet zullen overschrijden. In dit kader is ook relevant dat bepaalde wijzigingen in het planologische regime tot het normaal maatschappelijk risico kunnen behoren en dat indien die wijzigingen voortborduren op eerder gepubliceerde beleidsvoornemens van de gemeente, er sprake is van voorzienbaarheid. Dit betekent dat een ieder kennis had kunnen nemen van de planologische wijziging. Planschade komt dan, indien er voor de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan geen concreet bouwplan wordt ingediend, voor eigen rekening en risico.

Voor afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden geldt dat deze niet in de vergelijking van het oude en het nieuwe planologische regime worden meegenomen. Het niet overnemen van deze bevoegdheden kan dan ook niet tot planschade leiden.

Instemmen met het voorstel om:

In het kader van harmonisatie van beleid en regelgeving vanwege de gemeentelijke herindeling de standaard te hanteren bestemmingen, aanduidingen en bijbehorende gebruiks- en bouwregels zo veel mogelijk op elkaar af te stemmen en zo uniform mogelijk te maken; - Onbenutte bouw- en functionele mogelijkheden niet in de nieuw op te stellen bestemmingsplannen over te nemen, behoudens de hiervoor genoemde uitzonderingen; - Onderscheid te maken in de bestemmingen, aanduidingen en bijbehorende gebruiks- en bouw mogelijkheden voor de centrumgebieden van Ooij, Leuth en Millingen aan de Rijn, zoals hiervoor beschreven; - Afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden uit de vigerende bestemmingsplannen niet in de nieuw op te stellen plannen over te nemen, indien er in de voorafgaande planperiode van 10 jaar geen gebruik van is gemaakt en nu niet vaststaat dat de afwijking of bestemmingswijziging in ruimtelijke zin aanvaardbaar is.

3. UITGANGSPUNTEN WONEN

3.1. Inleiding

Voor de bestemming Wonen wordt een geharmoniseerde standaardregeling gemaakt. Deze standaardregeling is gebaseerd op de geldende standaarden en (ruimtelijk) beleid binnen de Gemeenten Millingen aan de Rijn, Ubbergen en Groesbeek (MUG)². Omdat deze beleidskaders en standaardregelingen niet gelijk zijn, is in deze nota van uitgangspunten een keuze gemaakt. Deze keuze is gemaakt ten faveure van het beleid of de standaardregeling die de meeste (planologische) ruimte biedt. Deze benadering sluit aan bij de keuzen die het Rijk maakt in het kader van het vergunningvrij bouwen³.

Hieronder worden de keuzes weergegeven en toegelicht.

In de bijlage bij deze nota is de op basis van de gemaakte keuzen opgestelde standaardregeling voor de bestemming Wonen opgenomen.

Bij de nieuw op te stellen standaardregeling voor de bestemming Wonen is aansluiting gezocht bij het beleid dat, of de bestaande standaardregeling die, het meest flexibel is en/of de meeste ruimte biedt.

3.2. Wonen – 1 en Wonen – 2

Het voorstel is om, overeenkomstig onder meer het recent vastgestelde bestemmingsplan "Stuwwal en beschermd dorpsgezicht Ubbergen" van de gemeente Ubbergen, te werken met twee woonbestemmingen. Een basisregeling: de bestemming Wonen – 1 en een regeling voor de woonbestemmingen met een bijzondere waarde: de bestemming Wonen – 2. Voor de bestemming Wonen – 2 komen in aanmerking:

- a. Woningen (en bijbehorende erven) binnen een beschermd dorpsgezicht;
- b. Monumentale woningen (en bijbehorende erven);
- c. Woningen (en bijbehorende erven) gelegen in cultuurhistorisch waardevol gebied;
- d. Woningen (en bijbehorende erven) gelegen in de onmiddellijke nabijheid van omringend bos / natuur / ander waardevol landschap.

Ad a en b

Categorie a betreft woningen die binnen een van rijkswege of gemeentewege aangewezen beschermd dorpsgezicht liggen. Dit komt in de op te stellen bestemmingsplannen niet voor. Categorie b ziet op woningen die door het Rijk of de gemeente zijn aangewezen als monument. In de bijlagen bij deze nota is per kern een overzicht opgenomen van de aangewezen monumenten.

² Aangezien deze nota van uitgangspunten de basis is voor een geharmoniseerde standaardregeling voor de bestemmingsplannen van de MUG gemeenten, zijn ook de standaard en beleidsstukken van de gemeente Groesbeek betrokken bij deze nota van uitgangspunten.

³ Deze keuzen worden gekenmerkt door het bieden van meer planologische ruimte voor het zonder vergunning realiseren van bouwwerken.

Op het moment van het op- en vaststellen van deze nota van uitgangspunten is in Millingen aan de Rijn aanvang gemaakt met een traject tot het aanwijzen van gemeentelijke monumenten. Dit traject kan leiden tot meer woningen die door de gemeente als monument zijn aangewezen.

Ad c

Op dit moment nog niet objectief begrensde categorie. Gedacht kan worden aan bijvoorbeeld waardevolle stedenbouwkundige ensembles danwel percelen met waardevolle zichtlijnen op het buitengebied. In het voorontwerp van de op te stellen bestemmingsplannen zal deze categorie worden uitgewerkt en nader worden onderbouwd. De onderbouwing dient uiterlijk op dat moment beschikbaar te zijn en (uiteeraard) in voldoende mate volledig, objectief en naar het oordeel van deskundigen verantwoord te zijn.

Ad d

Op dit moment nog niet objectief begrensde categorie. Gedacht kan worden aan bijvoorbeeld pal aan een bosgebied gelegen solitaire woningen, op grond waarvan nadere regulering van met name de situering van woningen en bijgebouwen wenselijk is. In het voorontwerp van de op te stellen bestemmingsplannen zal deze categorie worden uitgewerkt en nader worden onderbouwd. De onderbouwing dient uiterlijk op dat moment beschikbaar te zijn en (uiteeraard) in voldoende mate volledig, objectief en naar het oordeel van deskundigen verantwoord te zijn. De verwachting is dat deze categorie in onderhavig plangebied niet of nauwelijks voorkomt.

Onderscheid Wonen-1 en Wonen-2

Het onderscheid tussen de bestemming Wonen – 1 en Wonen – 2 ligt met name in de flexibiliteit die de bestemmingsregeling biedt. In de bestemming Wonen – 1 zullen veel bouw mogelijkheden ‘bij recht’ worden toegestaan. Bij de bestemming Wonen – 2 zal veelal een toets aan nadere voorwaarden noodzakelijk zijn. Hierbij wordt dan beoordeeld of de bouw mogelijkheden de bijzondere waarde aantasten.

De verhouding tussen de bestemmingen zal zijn dat om en nabij 90-95% van de woningen in de kernen worden bestemd als Wonen – 1.

Instemmen met het voorstel om te werken met twee woonbestemmingen. Wonen-1 als basisregeling en Wonen-2 voor de woonbestemmingen met een bijzondere waarde.

3.3. Basisregeling Wonen - 1

Voor de bouwregeling binnen de bestemming Wonen - 1 wordt onderscheid gemaakt in drie gebieden:

1. Het bouwvlak
2. De zone waar bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan
3. De zone waar geen gebouwen zijn toegestaan

3.3.1. Bouwvlak

Binnen het bouwvlak zijn zowel hoofdgebouwen als bijbehorende bouwwerken toegestaan. Voor het begrenzen van de bouwvlakken worden de volgende uitgangspunten voorgesteld:

- a. De voorzijde van het bouwvlak

Deze wordt gelegd op de bestaande voorgevel van een woning. In het geval er nog geen woning aanwezig is, wordt deze in principe op de grens van de bestaande bouwmogelijkheid gelegd.

- b. De diepte van het bouwvlak

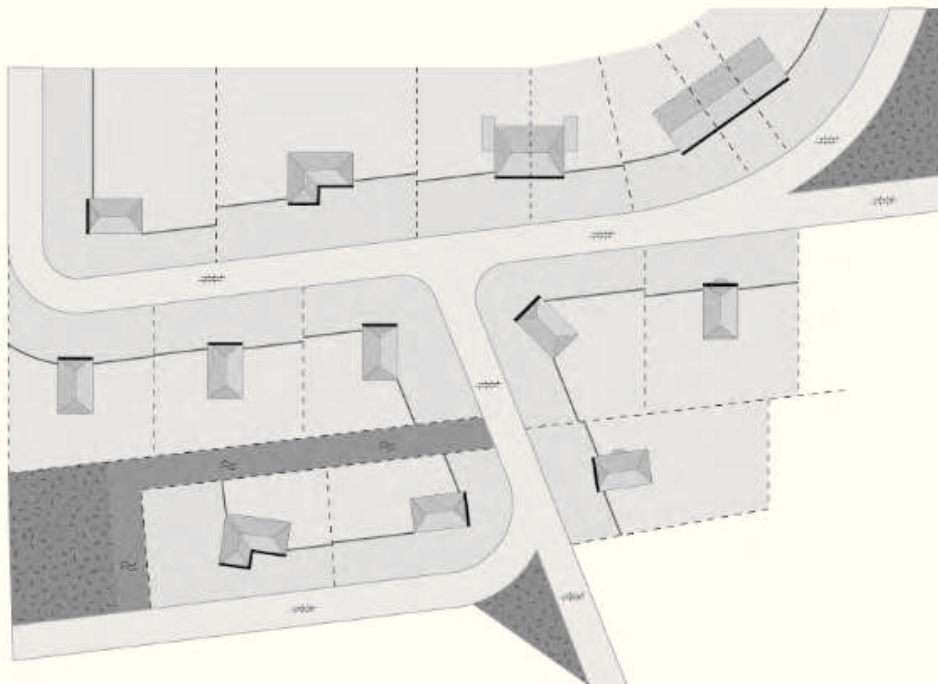
Voorgesteld wordt om voor de verschillende bouwwijzen vrijstaand, twee-aaneen en aaneengebouwd een standaarddiepte van 12 meter te hanteren, dan wel de bestaande diepte indien deze groter is.

- c. De breedte van het bouwvlak

De breedte van het bouwvlak is gelijkgetrokken met de zijgevels van de woning.

3.3.2. Zone bijbehorende bouwwerken (achtererfgebied)

De zone waarin bijbehorende bouwwerken zijn toegelaten wordt enerzijds bepaald door het bouwvlak en anderzijds door het begrip achtererfgebied. Dit begrip komt uit het Besluit omgevingsrecht en betreft het gebied waar het vergunningvrij bouwen van bijbehorende bouwwerken is toegestaan. Hieronder is een afbeelding van het achtererfgebied in verschillende situaties opgenomen.



Achtererfgebied

Legenda

	hoofdgebouw		wegen		voorgevel
	achtererfgebied		openbaar groen		grens openbaar / privégebied
	voorerfgebied		openbaar water		grens voor / achtererfgebied
					perceelsgrens

Het achtererfgebied begint op 1 meter van de voorgevel en loopt door tot de achterste perceelsgrens. Indien de zijdelingse perceelsgrens van een woning grenst aan openbaar toegankelijk gebied, wordt de grens tussen voorerf- en achtererfgebied bepaald door de lijn tussen het hoekpunt van betreffende zijgevel van de woning met de achtergevel en de achterste perceelsgrens, evenwijdig aan de zijdelingse perceelsgrens (zie bovenstaande afbeelding). Ten aanzien van dit uitgangspunt wordt in de nieuw op te stellen bestemmingsplannen een uitzondering gemaakt, daar waar het vigerende bestemmingsplan bijbehorende bouwwerken toestaat op een aan openbaar toegankelijk gebied grenzend voor- of zijerf en daar waar bijbehorende bouwwerken legaal zijn gerealiseerd.

In het achtererfgebied zijn bijbehorende bouwwerken toegestaan. In de regels is opgenomen dat het achtererfgebied tot een maximaal bebouwingspercentage van 50% en een maximaal bebouwd oppervlak van 100 m² met bijbehorende bouwwerken bebouwd mag worden. Voor bouwpercelen met een omvang van 1.250 m² of groter wordt in afwijking hiervan een maximaal bebouwd oppervlak van 120 m² toegestaan. De goot- en bouwhoogten worden in de regels vastgelegd op respectievelijk maximaal 3 meter en maximaal 5,5 meter.

3.3.3. Gebied buiten bouwvlak en zone bijbehorende bouwwerken

In dit gebied zijn geen bijbehorende bouwwerken en hoofdgebouwen toegestaan. Een uitzondering wordt opgenomen voor erkers aan de voor- of zijgevel van een woning. Deze zijn wel toegestaan indien zij een oppervlakte van niet meer dan 6 m² hebben en een diepte van niet meer dan 1,5 meter.

3.3.4. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken geen gebouwen zijnde wordt een onderscheid gemaakt in het gebied voor de voorgevelrooilijn (voortuin) en gebied achter de voorgevelrooilijn. Onder het gebied voor de voorgevelrooilijn wordt ook gerekend het zijerf, voor zover dat grenst aan het openbaar toegankelijk gebied en niet is aangeduid als zone waar bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan (aanduiding bijgebouwen).

Voor de voorgevelrooilijn mag de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde niet meer bedragen dan 1 meter en zijn zwembaden niet toegestaan. Achter de voorgevelrooilijn mag de bouwhoogte van erfafscheidingen niet meer dan 2 meter bedragen en de bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde niet meer dan 2,5 meter.

Instemmen met de bouwregeling voor de bestemming Wonen – 1 zoals deze hiervoor uiteen is gezet.

3.4. Bijzondere regeling Wonen – 2

In de bestemming Wonen - 2 wordt op hoofdlijnen aansluiting gezocht bij de vigerende bestemmingsplannen, maar worden (in tegenstelling tot de bestemming Wonen – 1) de directe bouwmogelijkheden niet uitgebreid. Voor aanvullende bouwmogelijkheden (ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan) zijn afwijkingsbepalingen opgenomen. In het kader van de aanvraag om omgevingsvergunning wordt onderzocht of de bijzondere waarden, op grond waarvan de bestemming Wonen – 2 is toegekend, niet worden aangetast.

Voor de bestemming Wonen – 2 worden dezelfde gebieden onderscheiden als genoemd onder Wonen – 1 (bouwvlak – zone bijbehorende bouwwerken – gebied buiten het bouwvlak en zone bijbehorende bouwwerken). In de onderstaande punten wordt het onderscheid aangegeven met de uitgangspunten zoals die hiervoor voor Wonen – 1 zijn beschreven:

3.4.1. Diepte bouwvlak

De diepte van het bouwvlak wordt bepaald door de bestaande diepte van het hoofdgebouw. Door middel van een omgevingsvergunning voor het afwijken van een bestemmingsplan⁴ kan de diepte van een bouwvlak, indien deze minder bedraagt dan 12 meter, worden uitgebreid tot 12 meter.

3.4.2. Bijbehorende bouwwerken

Het achtererfgebied mag tot een maximum bebouwingspercentage van 50% en een maximum bebouwd oppervlak van 50 m² met bijbehorende bouwwerken worden bebouwd. Het achtererfgebied wordt bij deze bestemming echter beperkt tot het gebied achter het bouwvlak en het verlengde van de zijgevels. Door middel van een omgevingsvergunning voor het afwijken van een bestemmingsplan kan de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken worden vergroot tot 100 m², dan wel 120 m² voor percelen die een oppervlak van 1.250 m² of meer hebben, en kunnen de bijbehorende bouwwerken in het totale achtererfgebied (dus ook op de zijerven) worden toegestaan. Voorwaarde voor vergroting van de oppervlakte is wel dat het achtererfgebied daarmee niet voor meer dan 50% is bebouwd. De goot- en bouwhoogten worden, overeenkomstig de standaardhoogte die de gemeente in bestemmingsplannen opneemt, in de regels vastgelegd op respectievelijk maximaal 3 meter en maximaal 5,5 meter.

Instemmen met de bijzondere bouwregeling voor de bestemming Wonen – 2 zoals deze hierboven uiteen is gezet.

3.5. Woningsplitsing

Het meewerken aan en mogelijk maken van woningsplitsing is al geruime tijd onderdeel van het woonbeleid binnen de gemeente Ubbergen. Met woningsplitsing kan worden ingespeeld op een veranderende woonbehoefte, de (kwalitatieve) verbetering van de woningvoorraad en de instandhouding van cultuurhistorische panden. Dergelijke particulieren initiatieven ontstaan veelal uit een concrete woonbehoefte. Binnen het regionaal afgestemde gemeentelijk woningbouwprogramma tot 2020 en verder van zowel de huidige gemeente Ubbergen als de samengevoegde MUG-gemeenten is voor Ubbergen dan ook een klein contingent opgenomen voor particuliere initiatieven, waaronder woningsplitsing. Omdat sprake is van een beperkte woonbehoefte, concrete vraag en klein contingent, gaat deze toevoeging van individuele woningen in Ubbergen niet ten koste van de invulling van het overige deel van het woningbouwprogramma. Ook veroorzaakt zij geen leegstand van de bestaande woningvoorraad.

De gemeenten Millingen aan de Rijn en Groesbeek hebben wel enige tijd geleden al geconstateerd dat de toevoeging van individuele woningen door woningsplitsing of inbreiding hier toe leidt of kan leiden.

⁴ Bij de afwijkingsbepaling in de bestemmingsregeling voor Wonen – 2 wordt de voorwaarde opgenomen dat een onafhankelijke deskundige commissie om advies kan worden gevraagd.

Burgemeester en wethouders van Millingen aan de Rijn hebben om deze reden op 12 juli 2011 een beleidsregel vastgesteld om geen medewerking meer te verlenen aan toepassing van de in het vigerend bestemmingsplan “Kom Millingen” vervatte afwijkingsbevoegdheid voor het toelaten van extra en/of nieuwe woningen binnen de kern. Dit uit het oogpunt van ongewenste woningtoevoeging. Deze beleidsregel is vervolgens vertaald in de op 29 januari 2013 vastgestelde gemeentelijke structuurvisie. De gemeente Groesbeek heeft in de op 27 juni 2013 vastgestelde gemeentelijke structuurvisie in feite hetzelfde vastgelegd als hoofdzaak van haar ruimtelijk beleid. Een aantal van de in 2004 aangewezen woningbouwlocaties is komen te vervallen en tot dan wel na 2020 wordt ingezet op invulling van de in de visie gehandhaafde woningbouwlocaties. Inbreiding mag alleen plaatsvinden daar waar sprake is van herstructurering. De woningbouwprogramma's voor Millingen aan de Rijn en Groesbeek bevatten dan ook geen contingent voor particuliere initiatieven of woningsplitsing.

De gemeenten Millingen aan de Rijn, Ubbergen en Groesbeek hanteren geen eenduidig beleid omtrent woningsplitsing. Millingen aan de Rijn en Groesbeek hanteren een zogenaamde buitenplanse beoordeling. Ubbergen beoordeelt woningsplitsingen binnenplans, daarbij wordt onder andere getoetst aan het gemeentelijk woningbouwprogramma annex kwalitatief woonbeleid. Omdat het woningbouwprogramma voor Ubbergen per 1 januari 2015 overgaat naar een nieuw woningbouwprogramma voor de samengevoegde MUG-gemeenten wordt in het kader van de harmonisatie van het gemeentelijk ruimtelijk en woonbeleid thans voorgesteld om voor het planologisch mogelijk maken van woningsplitsing niet meer, zoals vooralsnog alléén gebeurde door de gemeente Ubbergen, in alle bestemmingsplannen een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid op te nemen. Dit betekent niet dat in geen geval meer wordt meegewerkt aan woningsplitsing. Bij medewerking aan een concreet verzoek voor woningsplitsing wordt voortaan voor de hele nieuwe gemeente eenduidig de procedure van een buitenplanse afwijking gevolgd en wordt per geval beoordeeld of dit consequenties heeft voor het woningbouwprogramma en het kwalitatief woonbeleid van de nieuwe gemeente.

In de op te stellen bestemmingsplannen wordt geen binnenplanse afwijkmogelijkheid voor woningsplitsing opgenomen. Initiatieven daartoe zullen per geval beoordeeld worden en voor het planologisch mogelijk maken van woningsplitsing zal de procedure van een buitenplanse afwijking worden gevolgd.

3.6. Monumenten en waardevolle bebouwing

Rijks- en gemeentelijke monumenten worden niet op de verbeelding aangegeven (ze worden wel genoemd in de toelichting bij het bestemmingsplan). Deze monumenten worden namelijk beschermd op grond van sectorale regelgeving (Monumentenwet en erfgoedverordening). De monumenten en de waardevolle bebouwing worden daarnaast specifiek bestemd als Wonen – 2 (zie 3.2 en 3.4).

3.7. Gebruik

3.7.1. Beroeps- en bedrijfsactiviteiten aan huis

Beroeps- en bedrijfsactiviteiten aan huis vallen tot op zekere hoogte binnen de reikwijdte van de bestemming Wonen – 1 en Wonen - 2. Om die 'tot op zekere hoogte' in te vullen en rechtszeker te maken, wordt in de bestemmingsomschrijving aangegeven onder welke voorwaarden de beroeps- en/of bedrijfsactiviteiten binnen de woonbestemming aanvaardbaar zijn.

In de standaardregeling van Groesbeek en Millingen aan de Rijn wordt het onderscheid gemaakt tussen aan huis verbonden beroepen en aan huis verbonden bedrijven. Dit onderscheid is in de loop van de tijd steeds meer vervaagt. Daarnaast is uitsluitend de ruimtelijke uitstraling van de activiteiten van belang om te bepalen of er sprake is van een ondergeschiktheid aan de woonfunctie en niet het zijn van bedrijf of het uitoefenen van een beroep.

In deze nota van uitgangspunten wordt derhalve gekozen om de mate van verkeersaantrekkende werking⁵ van de activiteiten als (ruimtelijk) relevant onderscheid te hanteren tussen activiteiten die wel gewenst zijn in een woonomgeving en activiteiten die onder omstandigheden gewenst kunnen zijn in een woonomgeving. De 'niet-verkeersaantrekkende aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten' zijn rechtstreeks mogelijk, mits wordt voldaan aan een aantal voorwaarden. De 'verkeersaantrekkende beroeps- en bedrijfsactiviteiten aan huis' zijn via een omgevingsvergunning mogelijk. Daarbij wordt naast de voorwaarden die worden gesteld aan de niet-verkeersaantrekkende beroeps- of bedrijfsactiviteiten ook gekeken naar de gevolgen van de beroeps- en/of bedrijfsactiviteit voor de verkeersafwikkeling en de parkeerbalans.

Bij het onderscheid zoals dat hiervoor is beschreven, is ervan uitgegaan dat een niet-verkeersaantrekkende activiteit (geen onevenredige verkeersaantrekkende werking / geen parkeerdruk) doorgaans zonder problemen in een woning zal kunnen plaatsvinden. Het betreft activiteiten met een introvert karakter, die inherent zijn aan de woonfunctie, zoals kantoorfuncties en ateliers.

Uitgangspunt is overigens dat bedrijven die zijn aan te merken als categorie B of C inrichtingen in het kader van het Activiteitenbesluit, niet zijn toegestaan. Dit is van belang om te voorkomen dat activiteiten kunnen plaatsvinden, die weliswaar niet een verkeersaantrekkend karakter hebben, maar die in verband met milieuaspecten niet bij de woonfunctie passen. De verkeersaantrekkende beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis dienen ook kleinschalig en passend in een woonomgeving te zijn.

⁵ Verkeersaantrekking als ruimtelijk onderscheid heeft enerzijds te maken met het aantal verkeersbewegingen en dus de publieksgerichtheid van een activiteit en anderzijds met het aantal benodigde parkeerplaatsen. Uitgangspunt van de regeling is dat de beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis er niet toe mag leiden dat meer dan 2 parkeerplaatsen in het openbaar gebied worden gebruikt.

Voorbeelden hiervan zijn persoonlijke dienstverlening (kapper/ pedicure), medische/ therapeutische dienstverlening, ambachtelijke bedrijvigheid.

Instemmen met het voorstel om bij de beroepen en bedrijven aan huis de publieksaantrekkende werking en dus de verkeersaantrekkende werking als uitgangspunt te hanteren voor het onderscheid tussen beroepen en bedrijven die bij recht zijn toegestaan en beroepen en bedrijven die eerst na een procedure zijn toegestaan.

3.7.2. Bed and breakfast

Een bed and breakfast is ook aan te merken als een aan huis gebonden beroeps- en/of bedrijfsactiviteit. Een bed and breakfast is onder bepaalde voorwaarden ook passend te achten binnen de woonbestemming. Deze voorwaarden zijn gebaseerd op het beleid zoals dat in de gemeenten Groesbeek en Ubbergen is vastgesteld. Dit betekent dat de maximale oppervlakte aan ruimte die ten behoeve van een bed and breakfast wordt gebruikt 50 m² mag zijn en dat de bed and breakfast ook is toegestaan in vrijstaande bijbehorende bouwwerken. Aanvullende voorwaarden (ten opzichte van een beroeps- en bedrijfsactiviteit aan huis) zijn dat er niet meer dan 2 logeereenheden zijn toegestaan en dat een logeereenheid geen zelfstandige kookegelegenheid mag bevatten.

Instemmen met het voorstel om een bed and breakfast toe te staan als een aan huis gebonden beroeps- of bedrijfsactiviteit, onder de voorwaarde dat maximaal 50 m² van de woning en (vrijstaande) bijbehorende bouwwerken mag worden gebruikt, maximaal 2 logeereenheden zijn toegestaan en een logeereenheid geen zelfstandige kookegelegenheid mag bevatten.

3.7.3. Mantelzorg

De Gemeente Ubbergen heeft op 7 april 2011 een beleidskader voor wonen en zorg vastgesteld: de 'Beleidsnotitie Wonen en Zorg, verruiming van bouw- en gebruiksmogelijkheden in bestemmingsplannen'. De Gemeente Millingen aan de Rijn heeft op 30 december 2010 de beleidsnotitie 'Millingen maakt mantelzorg mogelijk' vastgesteld. Aangezien het Rijk mantelzorg in het Besluit omgevingsrecht (Bor) gaat regelen en de vergunningvrije regeling naar verwachting per 1 november 2014 in werking treedt, wordt voorgesteld om voor de regeling in de nieuw op te stellen bestemmingsplannen voor de kernen vooralsnog aansluiting te zoeken bij de mogelijkheden die het gewijzigde Bor gaat bieden.

Dit houdt in dat bijbehorende bouwwerken (aangebouwd en vrijstaand) gebruikt mogen worden ten behoeve van mantelzorg. Er wordt voorgesteld om (overeenkomstig de regeling in het Bor) geen aanvullende bouw mogelijkheden toe te kennen indien een bijbehorend bouwwerk voor mantelzorgdoeleinden gebruikt gaat worden.

De (bouw)regeling, zoals die hiervoor (in paragraaf 3.3) is beschreven, wordt vooralsnog voldoende ruim geacht. In het kader van de gemeentelijke herindeling zal nog harmonisatie gaan plaatsvinden van het welzijns- en ruimtelijk beleid van de gemeenten Millingen aan de Rijn, Ubbergen en Groesbeek ten aanzien van de mogelijkheden voor mantelzorg. In dit kader wordt ook gezien of in aanvulling op de vergunningvrije regeling van het Bor nog aanvullend ruimtelijk beleid nodig is, onder meer in de zin van aanvullende bouw mogelijkheden. Indien dat het geval is, wordt eveneens te zijner tijd gezien of, en zo ja op welke wijze, dit in de standaard- en bijzondere regeling voor de woonbestemming vertaald dient te worden.

Onder het begrip mantelzorg wordt (in overeenstemming met het Besluit omgevingsrecht), het volgende verstaan:

Intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt, en waarvan de behoefte met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond.

Voor de nieuw op te stellen bestemmingsplannen wordt wat betreft de gebruiks- en bouw mogelijkheden ten behoeve van mantelzorg, aangesloten bij de regeling van het Besluit omgevingsrecht (zoals hiervoor uiteen gezet).

4. UITGANGSPUNTEN BIJZONDERE FUNCTIES

4.1. Algemeen

De overige in de plangebieden van de kernen voorkomende functies worden zoveel als mogelijk conform het huidige gebruik en de vigerende regelingen bestemd. De bouwmogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan worden gerespecteerd. In de bijlagen bij deze nota is een overzicht opgenomen van de 'bijzondere functies' zoals die in de kernen Ooij, Leuth en Millingen aan de Rijn voorkomen. In de tabellen is per adres aangegeven wat het huidige gebruik is en wat de bestemming volgens het vigerende bestemmingsplan is. Naar aanleiding van het huidige gebruik en de inventarisatie die in beide kernen reeds heeft plaatsgevonden, wordt de nieuwe bestemming genoemd. Alleen de bestaande (dus reeds gerealiseerde) bedrijfswoningen worden positief bestemd. De maximale inhoud van de bedrijfswoning bedraagt 650 m³, tenzij de bestaande inhoud groter is.⁶

Instemmen met het voorstel om de bijzondere functies in de kernen te bestemmen zoals aangegeven in de als bijlage bij deze nota opgenomen tabellen.

Instemmen met het voorstel om de bijzondere functies te bestemmen conform het huidige gebruik en de regeling uit het vigerende bestemmingsplan, tenzij hierna uitdrukkelijk anders wordt voorgesteld.

Instemmen met het voorstel om voor bedrijfswoningen binnen een kern op te nemen dat de inhoud maximaal 650 m³ mag bedragen, tenzij de bestaande inhoud groter is.

4.2. Bijzondere functies

4.2.1. Agrarisch

In het plangebied van de kern Millingen aan de Rijn komt één agrarisch bedrijf voor, dit betreft een melkrundveehouderij aan de Heerbaan 209.

De manege aan de Molenveld 20a valt vigerend onder de bestemming Recreatie maar krijgt in het nieuwe bestemmingsplan de bestemming Sport met de aanduiding 'manege'. Deze bestemmingskeuze is gebaseerd op het SVBP 2012 die voorschrijft dat maneges onder de hoofdbestemming Sport vallen.

De gronden binnen de kern Millingen aan de Rijn, gelegen ten noorden van de Heerbaan, de Rivierstraat en de Wethouder Arntzstraat en ten westen van het bedrijventerrein Molenveld zijn niet primair in gebruik voor agrarische doeleinden.

⁶ Deze maximale inhoudsmaat volgt uit het beleid van de gemeente Ubbergen.

Deze worden overeenkomstig het gestelde in paragraaf 4.3.2 van deze Nota bestemd als Groen-Landelijk groen. Hetzelfde geldt voor een aantal gronden binnen de kern Leuth, gelegen aan de Steenheuvelsestraat en de Bredestraat. In de kernen Ooij en Leuth komen geen agrarische bedrijven voor.

Voor de juridische regeling van de hiervoor genoemde bestemmingen wordt aansluiting gezocht bij de regeling uit het vigerende bestemmingsplan.

4.2.2. Bedrijf

De aanwezigheid van milieuhinderlijke bedrijvigheid in de kernen is vanuit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening niet wenselijk. In de VNG publicatie bedrijven en milieuzonering worden bedrijfsactiviteiten ingedeeld in categorieën waarmee wordt aangegeven welke invloed de bedrijfsactiviteiten hebben op een goede woon- en leefomgeving. De categorie 1 en 2 bedrijvigheid wordt in algemene zin aanvaardbaar geacht in een dorpskern. Vandaar dat op de bestaande bedrijfslocaties in de verschillende kernen bedrijven tot en met categorie 2 worden toegestaan. Bedrijfsactiviteiten die in de kolom Verkeer van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, die als bijlage bij het bestemmingsplan wordt gevoegd, een 2 of 3 scoren (en dus verkeersaantrekkend zijn) worden niet toegestaan. Bestaande bedrijven die onder een hogere categorie vallen en/of verkeersaantrekkend zijn, blijven ook toegestaan. Naast deze categorisering moeten deze bedrijven ook voldoen aan de milieuregelgeving (het Activiteitenbesluit). Bedrijven moeten onder meer voldoen aan de geluidnormering die hierin is opgenomen.

In de als bijlage bij deze nota opgenomen tabellen zijn per kern de adressen aangegeven, die bestaande bedrijfslocaties betreffen en welke bestaande bedrijven er gevestigd zijn.

Voor de bouw mogelijkheden wordt aansluiting gezocht bij de regelingen uit de vigerende bestemmingsplannen. Bestaande rechten worden in acht genomen.

Instemmen met het voorstel om ter plaatse van bestaande bedrijvigheid in algemene zin bedrijven van categorie 1 en 2 toe te staan en bedrijven uit deze categorieën die verkeersaantrekkend zijn niet toe te staan.

4.2.3. Bedrijventerrein

In het plangebied van het bestemmingsplan voor de kern Millingen aan de Rijn komt een bedrijventerrein voor. In het nieuw op te stellen bestemmingsplan zal dit bedrijventerrein de bestemming Bedrijventerrein krijgen. Voor de juridische regeling van de bestemming zal zowel functioneel (type en categorie bedrijvigheid) als qua bouw mogelijkheden nauw worden aangesloten op de regeling uit het vigerende bestemmingsplan.

Alleen de bestaande (en dus reeds gerealiseerde) bedrijfswoningen worden positief bestemd. De maximale inhoud van de bedrijfswoning bedraagt 650 m³, tenzij de bestaande inhoud groter is.

In de als bijlage bij deze nota opgenomen tabel voor de kern Millingen aan de Rijn is per op het bedrijventerrein voorkomend adres aangegeven welk bedrijf (of welke bedrijven) er gevestigd is (zijn).

Instemmen met het voorstel om (het) bestaande bedrijventerrein(en) als zodanig te bestemmen en uit te gaan van de bestaande functionele en bouw mogelijkheden.

4.2.4. Centrum

Millingen aan de Rijn

De kern Millingen aan de Rijn is de enige kern waar ingevolge het nu nog geldende bestemmingsplan een gebied voorkomt met een centrumbestemming. Een centrumbestemming is een gemengde bestemming waarbinnen meerdere functies uitwisselbaar zijn.

In het geldende bestemmingsplan Kom Millingen uit 2005 is het beleid uit de Ruimtelijk Economische Structuurvisie (BRO, 1999) vertaald naar de vigerende regeling. Voor het gebied dat in de visie is aangemerkt is als “Centrumgebied, winkelconcentratiegebied” is in het plan een flexibeler bestemmingsregeling opgenomen waarbinnen uitwisseling tussen centrumfuncties mogelijk is en ruimte bestaat voor ontwikkelingsmogelijkheden van nieuwe economische functies. Het gebied strekt zich uit langs de Heerbaan tussen de Van Lyndenstraat en het Kolibripad.

Het actuele beleid omtrent centrumfuncties en detailhandel in Millingen aan de Rijn is verwoord in de drie onderstaande documenten:

- Millingen aan de Rijn Vitaal hart van De Gelderse Poort, Sociaal-economisch beleidsplan 2007 – 2017, vastgesteld 23 oktober 2007.
- Detailhandelsstructuurvisie Millingen aan de Rijn, MKB Reva, vastgesteld 27 oktober 2009
- Visie centrum Millingen aan de Rijn, Het paspoort voor nieuwe centrumontwikkelingen, DTNP, 7 januari 2012

De Visie centrum Millingen aan de Rijn betreft slechts een samenvatting van de diverse ontwikkelingen en visies die tot op heden zijn gemaakt voor het centrum van de gemeente Millingen aan de Rijn. De twee andere beleidsdocumenten maken onderdeel uit van deze visie voor het centrum.

In het Sociaal-economisch beleidsplan 2007 – 2017 wordt aangegeven dat gestreefd zou moeten worden naar een compact en aantrekkelijk centrumgebied. Opgemerkt wordt dat keuzes gemaakt dienen te worden om het winkelgebied meer te concentreren.

In de Detailhandelsstructuurvisie uit 2009 is in een kaartbeeld het kernwinkelgebied met een ondersteunend centrumgebied aangeduid. De ligging van het kernwinkelgebied is een verandering ten aanzien van het standpunt uit de Ruimtelijke Economische Structuurvisie waarop de centrumbestemming in het geldende bestemmingsplan is gebaseerd.

In de visie werd toen al voorgesteld het bestemmingplan hierop aan te passen met als doel het winkelgebied compacter te maken. Destijds is deze aanbeveling echter niet overgenomen door de gemeenteraad van Millingen aan de Rijn.

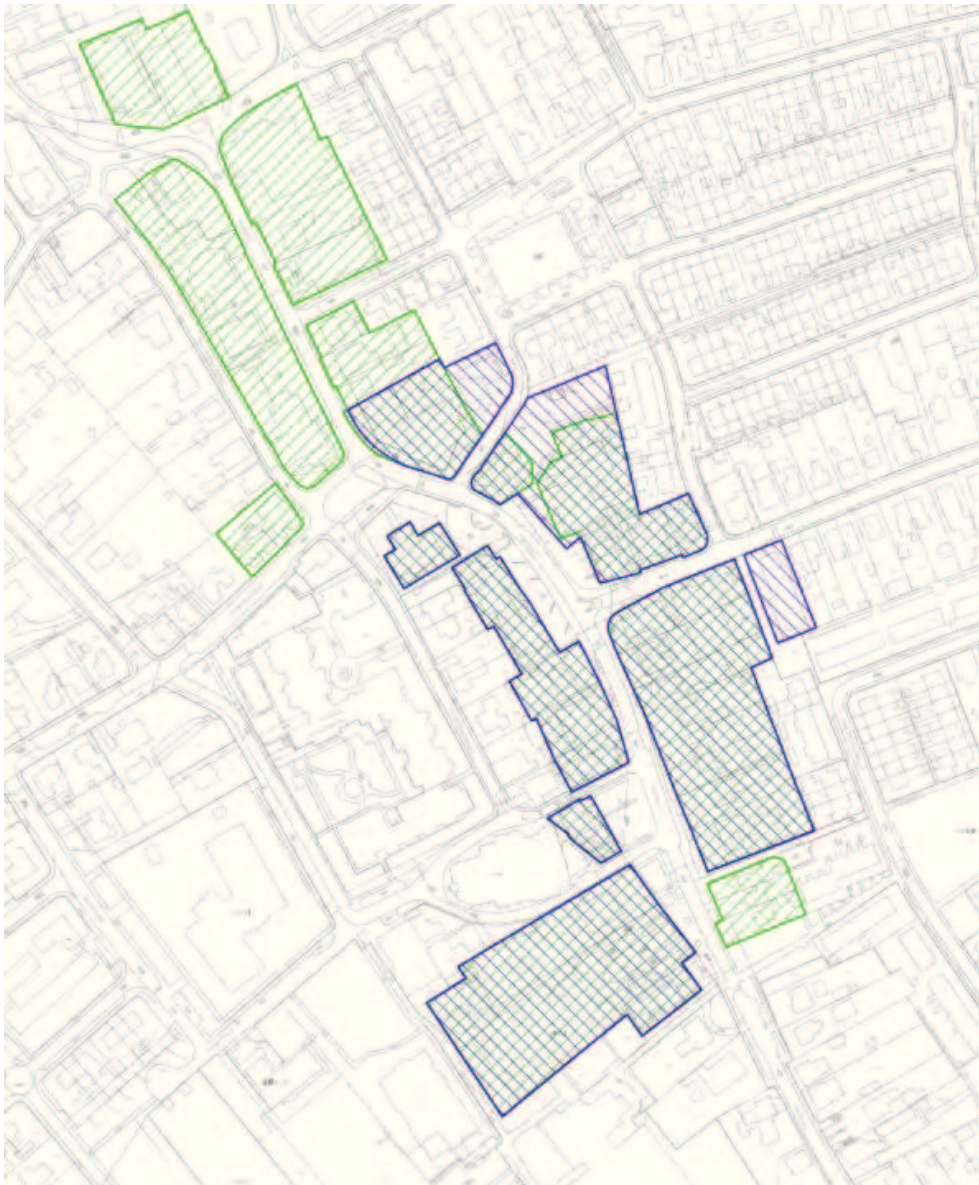
Met het opstellen van het nieuwe bestemmingsplan wordt een tweevoudige centrumbestemming gehanteerd. De bestemming Centrum – 1 die in grote lijnen overeenkomt met de kernwinkelgebied uit de Detailhandelsstructuurvisie en de bestemming Centrum – 2 voor de overige gronden die vigerend onder de bestemming Centrumdoeleinden vallen.

Ook de zone aan de noordoostzijde van de Heerbaan en ten zuiden van de Burgemeester Eijkelhofstraat krijgt hierbij de bestemming Centrum-1. Alhoewel deze panden en dit gebied niet echt een centrumuitstraling heeft, zijn hier wel meerdere centrumfuncties (detailhandel) gevestigd en wil de gemeente de vestiging van centrumfuncties in deze zone juist bevorderen.

In de regeling voor de bestemming Centrum-1 zal ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan meer flexibiliteit worden geboden. Functies die 'thuishoren' in een centrumgebied en in ruimtelijke zin eigenlijk niet van elkaar te onderscheiden zijn, zullen naast elkaar mogelijk worden gemaakt. Dit betekent dat functies als detailhandel, dienstverlening, kantoren, maatschappelijke voorzieningen en wonen (op de verdieping) direct worden toegelaten. Bestaande functies die zich in het centrumgebied bevinden maar niet direct worden toegestaan, worden specifiek aangeduid (zoals wonen op de begane grond en horeca).

Op de gronden met de bestemming Centrum - 2 worden de uitwisselmogelijkheden zoals die ook in het vigerende bestemmingsplan zaten, in stand gehouden. Dit betekent dat in het gebied met de bestemming Centrum - 2 een directe mogelijkheid voor de vestiging van dienstverlening, kantoren, maatschappelijke voorzieningen en wonen op de verdieping wordt opgenomen. Aanvullend op het vigerende bestemmingsplan wordt op deze gronden het wonen op de begane grond direct mogelijk gemaakt. Functies als detailhandel en horeca worden specifiek aangeduid daar waar ze gevestigd zijn.

Op de gronden die buiten de hiervoor beschreven tweevoudige centrumbestemming zullen worden gehouden, zal uitsluitend de bestaande functie worden toegelaten. Voor het toestaan van een andere functie zal dan een aparte procedure doorlopen moeten worden. Dit is noodzakelijk om een toetsing aan het beleid (onder andere detailhandelsbeleid) en de gevolgen voor de directe omgeving te kunnen doen.



In bovenstaand plaatje is weergegeven op welke wijze de vigerende bestemming Centrumdoeleinden is onderverdeeld in de nieuwe bestemmingen Centrum-1: groen en blauw gearceerd en de bestemming Centrum-2: groen gearceerd. De woningen aan de Heerbaan 124, 126 en 128, Sint Willibrordstraat pm en Zeelandsestraat pm zijn groen gearceerd omdat ze vigerend onder de bestemming Centrumdoeleinden vallen, ze worden in het nieuwe bestemmingsplan echter conform het feitelijke gebruik bestemd tot Wonen-1.

Leuth

Aan het Kerkplein in Leuth bevinden zich gronden die in het geldende bestemmingsplan bestemd zijn als Centrumvoorzieningen. Ook in het nieuw op te stellen bestemmingsplan voor de kern Leuth wordt het gebruik van een dergelijke bestemming, waarin centrumfuncties uitgewisseld kunnen worden, voorgestaan.

Dit vanwege het feit dat het vanuit een ruimtelijk oogpunt te prefereren is om centrumfuncties zoals detailhandel, horeca, dienstverlening, etc. te concentreren in plaats van dat deze centrumfuncties zich bevinden in woongebieden.

In ruimtelijke zin is het immers ongewenst dat (bijvoorbeeld) volwaardige winkels of kantoren met al dan niet een baliefunctie en bijbehorende druk op het openbare gebied zich solitair in woongebieden bevinden.

Het uitwisselbaar maken en concentreren van centrumfuncties heeft verder als voordeel dat (langdurige) leegstand zoveel als mogelijk wordt tegengegaan. Naast het tegengaan van leegstand kan daarnaast in zijn algemeenheid worden gesteld dat het in stand houden van het voorzieningenniveau, en daarmee de levensvatbaarheid van een centrumgebied, gebaat is bij de mogelijke vestiging van meerdere (of beter de uitwisselbaarheid van) gebruiksdoeleinden / functies in een pand.

Hieronder is een fragment van de plankaart van het vigerend bestemmingsplan opgenomen met daarop de bestemming Centrumvoorzieningen (CV). Ten aanzien van de bebouwing aan het Kerkplein is een onderscheid in uitwisselbaarheid van (centrum)functies gewenst. Voor het westelijk deel van de bebouwing aan de noordzijde van het Kerkplein is het wenselijk dat op de begane grond vestiging van detailhandel blijvend wordt toegestaan en daarboven wonen plaatsvindt. Voor het oostelijk deel van deze bebouwing is juist behoud van de bestaande woonfuncties op de begane grond en de verdieping voorzien. Wat de bebouwing aan de oostzijde van het Kerkplein betreft wordt beoogd dat zowel op de begane grond als de verdieping uitwisseling tussen centrumfuncties en wonen mogelijk is. Het westelijk en oostelijk deel van de bebouwing aan de noordzijde van het Kerkplein en de bebouwing aan de oostzijde van het Kerkplein zullen daarom in het nieuwe bestemmingsplan respectievelijk worden bestemd als Centrum-1, Wonen-1 en Gemengd. Omdat de ruimtelijke uitstraling van de verschillende functies die hiermee zijn voorzien en/of mogelijk worden gemaakt (detailhandel, dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen, kantoren en wonen, al dan niet uitsluitend op de verdieping) in de zin van verkeersaantrekkende werking en hinder voor de omgeving in grote mate vergelijkbaar is en de diverse panden veelal een klein vloeroppervlak kennen, stuit de uitwisselbaarheid van deze functies in ruimtelijke zin niet op bezwaren.



Ooij

In de kern Ooij komt in het geldende bestemmingsplan geen bestemming Centrumdoeleinden of Centrumvoorzieningen voor. Wel was er een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die de vestiging van detailhandel mogelijk maakte. Vanwege de argumenten zoals die hiervoor onder Leuth zijn weergegeven, is het echter vanuit een ruimtelijk oogpunt wel te prefereren om binnen een bepaald begrensd gebied de uitwisselbaarheid van centrumfuncties mogelijk te maken. Hieronder is een afbeelding opgenomen van het 'centrumgebied' zoals dit wordt voorgestaan (blauw gearceerd).



Deze gronden krijgen de bestemming Gemengd. Binnen deze bestemming zijn detailhandel, dienstverlening, kantoren, maatschappelijke voorzieningen en wonen direct toegestaan. Horeca en overige functies (zoals bedrijven) zijn alleen toegestaan daar waar ze specifiek zijn aangeduid.

Instemmen met de hiervoor voorgestelde wijze van bestemmen van de centrumgebieden.

Samengevat:

In Millingen aan de Rijn worden voor het centrumgebied (zoals dat in deze paragraaf is weergegeven) een tweetal bestemmingen gehanteerd: Centrum-1 en Centrum-2.

In Leuth worden voor het centrumgebied (zoals dat in deze paragraaf is weergegeven) de bestemmingen Centrum-1, Wonen-1 en Gemengd gehanteerd.

In Ooij wordt het centrumgebied (zoals dat in deze paragraaf is weergegeven) de bestemming Gemengd gehanteerd.

Binnen de bestemming zijn de volgende functies toegelaten:

Centrum-1:

Direct toegestaan zijn: detailhandel, dienstverlening, kantoren, maatschappelijke voorzieningen en wonen op de verdieping.

Alleen toegestaan daar waar bestaand (wordt aangeduid): horeca, bedrijven en wonen op de begane grond.

Centrum-2:

Direct toegestaan zijn: dienstverlening, kantoren, maatschappelijke voorzieningen en wonen.

Alleen toegestaan daar waar bestaand (wordt aangeduid): detailhandel, bedrijven en horeca.

Gemengd:

Direct toegestaan zijn: detailhandel, dienstverlening, kantoren, maatschappelijke voorzieningen en wonen.

Alleen toegestaan daar waar bestaand (wordt aangeduid): horeca en bedrijven.

Voor de bouwregelingen wordt aansluiting gezocht bij de regelingen uit de vigerende bestemmingsplannen.

In de als bijlage bij deze nota opgenomen tabellen zijn per kern de adressen binnen de centrumgebieden aangegeven, waar niet-woonfuncties voorkomen en welke bestaande niet-woonfuncties er gevestigd zijn.

4.2.5. Detailhandel

Binnen de bestemming Centrum en Gemengd is detailhandel in elk gebouw toegestaan. Buiten de bestemming Centrum en Gemengd is uitsluitend ter plaatse van de bestaande detailhandel, detailhandel toegestaan. Deze bestaande detailhandel krijgt de bestemming Detailhandel, met dien verstande dat voor zover deze in de kern Millingen aan de Rijn binnen de bestemming Centrum-2 valt, hiervoor binnen de bestemming een functieaanduiding detailhandel wordt opgenomen.

Voor de juridische regeling van de bestemming Detailhandel wordt aansluiting gezocht bij de regelingen uit de vigerende bestemmingsplannen.

In de als bijlage bij deze nota opgenomen tabellen zijn per kern de adressen aangegeven, waar bestaande detailhandelsbedrijven gevestigd zijn.

4.2.6. Horeca

In het bestemmingsplan worden de volgende definities opgenomen:

horecabedrijf:

een bedrijf, gericht op het verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken en/of het exploiteren van zaalaccommodatie en/of het bieden van nachtverblijf.

horecacategorie:

horecabedrijven zijn in drie categorieën te onderscheiden:

- *horecacategorie 1: vormen van horeca-activiteiten waar in hoofdzaak maaltijden worden verstrekt en waarvan de exploitatie doorgaans geen aantasting van het woon- en leefklimaat veroorzaakt: restaurants, kookstations, hotels, pensions, wijnkelder/wijnproeflokaal;*
- *horecacategorie 2: vormen van horeca-activiteiten die qua exploitatievorm aansluiten bij winkelveorzieningen en waar naast kleinere etenswaren in hoofdzaak alcoholvrije dranken worden verstrekt en waarvan de exploitatie onder omstandigheden een aantasting van het woon- en leefklimaat met zich mee kan brengen: broodjeszaken, cafetaria's, ijssalons, eethuisjes, lunchrooms, automatiek, internetcafé voor zover een horeca-activiteit wordt ontplooid, afhaalhoreca;*
- *horecacategorie 3: vormen van horeca-activiteiten waarbij in hoofdzaak alcoholische drank wordt verstrekt en waarvan de exploitatie een aantasting van het woon- en leefklimaat kan veroorzaken en een grote druk op de openbare orde met zich meebrengt: café, bars, dancings, discotheken en nachtclubs, alsmede horeca met zaalaccommodatie;*

Het onderscheid tussen de horecacategorieën 1, 2 en 3 is in eerste instantie bepaald door de mogelijke gevolgen voor het woon- en leefklimaat en de druk op de openbare orde. Categorie 1 en 2 zijn in dat kader aan te merken als 'lichtere' vormen van horeca terwijl horecacategorie 3 de zwaardere variant is. Horeca van categorie 2 betreft horeca waarvan de exploitatie (waaronder openingstijden) aansluit op de aanwezige winkelstructuur.

De bestaande horecafuncties (binnen en buiten de bestemming Centrum – 1, Centrum – 2 en Gemengd) worden bestemd conform het bestaande gebruik. Dat wil zeggen dat de horecacategorie wordt vastgelegd waaronder het bedrijf kan worden geschaard. Voor de bouw mogelijkheden wordt aangesloten bij het vigerende bestemmingsplan.

In de als bijlage bij deze nota opgenomen tabellen zijn per kern de adressen aangegeven, waar bestaande horecabedrijven gevestigd zijn.

Instemmen met de beschreven horecategorisering.

Instemmen met het voorstel om (zowel binnen als buiten de bestemming Centrum – 1, Centrum - 2 en Gemengd) alleen de bestaande horecabedrijven (in de van toepassing zijnde categorie) toe te staan.

4.2.7. Kantoor en dienstverlening

Kantoren en dienstverlenende bedrijven zijn van elkaar te onderscheiden op basis van het hebben van een baliefunctie. Dienstverlenende bedrijven hebben een baliefunctie, zoals een bank waar mensen binnenlopen en een “nummer trekken”. Kantoren hebben geen baliefunctie; mensen komen daar alleen op afspraak, zoals bijvoorbeeld een notariskantoor. Voor zover het gaat om solitaire vestigingen van kantoren of dienstverlening, krijgen de bestaande kantoren de bestemming Kantoor en de bestaande dienstverlenende bedrijven de bestemming Dienstverlening. Indien de panden de uitstraling van een woning hebben en er volgens het vigerende bestemmingsplan ook gewoond mag worden in de panden, wordt de bestemming Wonen – 1 en Wonen - 2 toegekend met de functieaanduiding ‘kantoor’. Voor de juridische regeling wordt aansluiting gezocht bij de regelingen uit de vigerende bestemmingsplannen.

In de als bijlage bij deze nota opgenomen tabellen zijn per kern de adressen aangegeven, waar bestaande kantoren en bestaande dienstverlenende bedrijven gevestigd zijn.

4.2.8. Maatschappelijk

Binnen deze bestemming worden maatschappelijke voorzieningen toegestaan. Onder maatschappelijke voorzieningen verstaan de op te stellen bestemmingsplannen:

maatschappelijke voorzieningen:

voorzieningen ten behoeve van medische, sociale, culturele, spirituele of religieuze activiteiten, voorzieningen ten dienste van onderwijs, kinderopvang, alsmede overheidsdiensten met een overwegend openbaar karakter;

Deze voorzieningen worden naast elkaar toegestaan. Dit betekent dat ze binnen de kaders van de juridische regeling van de bestemming vrij uitwisselbaar zijn.

Bepaalde voorzieningen binnen de kern Millingen aan de Rijn hebben vigerend de bestemming Recreatie. In het nieuw op te stellen bestemmingsplan worden deze voorzieningen, overeenkomstig het bestaande gebruik bestemd als Maatschappelijk (het gaat dan bijvoorbeeld om de functies grenzend aan de Steenstraat en het Ons Genoegenpad).

Wonen in combinatie met zorg (zoals verpleeghuizen / bejaardentehuizen) is binnen de bestemming Maatschappelijk uitsluitend toegestaan daar waar dit is aangeduid met de aanduiding 'zorginstelling' of de aanduiding 'wonen'. De bestaande bedrijfswoningen worden positief bestemd.

Voor de juridische regeling van deze bestemming wordt aansluiting gezocht bij de regelingen uit de vigerende bestemmingsplannen.

In de als bijlage bij deze nota opgenomen tabellen zijn per kern de adressen aangegeven, waar maatschappelijke voorzieningen gevestigd zijn.

Daar waar in de bestaande situatie maatschappelijke functies aanwezig zijn, worden in het bestemmingsplan maatschappelijke voorzieningen zonder nadere aanduiding / inperking toegestaan. Daar waar een maatschappelijke functie (zorg) wordt gecombineerd met wonen, wordt dit specifiek aangeduid.

4.3. Openbaar gebied

4.3.1. Verkeer

De wegen en straten die binnen de kernen voorkomen zijn bestemd als Verkeer. Binnen deze bestemming zijn parkeervoorzieningen toegestaan. Garageboxen zijn binnen de bestemming Verkeer specifiek aangeduid met 'garage'. De bestemming Verkeer heeft naast functies als wegen en straten ook betrekking op verblijfsachtige functies als parkeervoorzieningen, pleinen etc..

Binnen deze bestemming wordt het innemen van standplaatsen (kramen, wagens, een tafel) buiten een afstand van 10 meter van woningen planologisch mogelijk gemaakt (daarnaast blijft een standplaatsvergunning op grond van de APV noodzakelijk).

Voor gronden die vigerend zijn bestemd voor (openbare) verkeers- of verblijfsdoeleinden maar feitelijk in gebruik zijn als tuin bij de woning en/of geen gemeentelijk eigendom zijn, zal per geval nader onderzocht en bepaald worden of een bestemming Verkeer hiervoor op zijn plaats is dan wel Wonen of enig andere bestemming. Hetzelfde zal worden gedaan voor gronden, die in het vigerende plan voor het wonen of als tuin zijn bestemd of enig andere bestemming hebben, maar feitelijk in gebruik zijn voor openbare verkeers- of verblijfsdoeleinden.

De voor openbare verkeers- of verblijfsdoeleinden in gebruik zijnde gronden (wegen, straten, parkeervoorzieningen, pleinen enz.) krijgen de bestemming Verkeer. Binnen de bestemming Verkeer wordt het innemen van standplaatsen onder voorwaarden mogelijk gemaakt.

4.3.2. Groen

Groen komt in dorpen in verschillende hoedanigheden voor:

1. tuinen van woningen (privé),
2. grotere groenelementen door het dorp (openbaar),
3. plantvakken in de straten (openbaar),
4. rest- of snippergroen in de straten (openbaar),
5. voormalig agrarisch gebruikte gronden (privé).

Het groen dat legaal in gebruik is als tuin bij de woning is in de bestemming Wonen – 1 of Wonen – 2 opgenomen. De bebouwingsmogelijkheden van deze gronden zijn daarin geregeld. Bestrating van deze gronden is binnen deze bestemming mogelijk.

Het openbaar groen kent in algemeenheid een driedeling in de waardering:

1. Structureel (structurerend) groen: grotere aaneengesloten, groen ingerichte gronden die als zodanig beschermd dienen te worden. Dit groen geeft structuur aan een dorp of wijk; het deelt het dorp of de wijk in en/of geeft mensen de mogelijkheid om zich te oriënteren. Groen wordt pas structureel als de inrichting van dit groen over een grotere afstand gelijk is (zelfde (onder)beplanting of mix van planten). Hieronder vallen dus doorgaande groenstroken, bomenlanen en ook de grotere groenelementen;
2. Straatbeeld bepalend groen: kleine, groen ingerichte gronden die de sfeer van de straat bepalen;
3. Niet structureel groen: groen ingerichte gronden die niet als zodanig waardevol worden beoordeeld, dat als uitgangspunt gehanteerd moet worden dat deze groen blijven. Het betreft veelal rest of snippergroen in een straat.

Voor het structurele groen bestaat een ander uitgangspunt ten aanzien van het gewenste behoud en de wijze waarop het bestemmingsplan bescherming dient te bieden aan het groen dan voor het straatbeeld bepalende en niet structurele groen.

Het structureel aan te merken groen dient beschermd te worden. Grootschalige verstening of omzetting naar een andere functie is niet gewenst. Deze groenelementen worden opgenomen in de bestemming Groen. Op deze gronden zijn geen andere functies toegestaan dan groen, paden en ondergeschikte voorzieningen van openbaar nut. Meestal gaat het hier ook om openbaar groen. Bewoners weten hierdoor “zeker” dat het groen ook groen zal blijven. Het vraagt aan de gemeente dan ook een goede onderbouwing om het ooit eventueel van functie te laten veranderen.

Het straatbeeldbepalende en niet structurele groen kan op zichzelf wel een belangrijke waarde voor de straat hebben, maar is veelal niet dusdanig waardevol dat een directe bescherming nodig heeft. Het betreft overwegend smalle stroken grond of laanbeplantingen in verharding. In het kader van de flexibiliteit van de inrichting van het openbaar gebied worden dergelijke groenstroken meegenomen in de verkeersbestemming. Herinrichten van wegen kan daardoor op een eenvoudige manier geschieden, zonder dat een bestemmingsplan onwenselijke en ongefundeerde barrières oproept. Op deze wijze is het mogelijk om groen om te zetten naar verharding, bijvoorbeeld voor het toevoegen van parkeerplaatsen.

Vanuit het gemeentelijk groenbeleid zal overigens altijd een afweging gemaakt worden welk belang moet prevaleren; het openbare groen of de verharding.

Tot slot de voormalig agrarisch gebruikte gronden. In vele dorpen zijn weitjes en restanten van boomgaarden aanwezig die mede de sfeer van het dorp bepalen. Dergelijke gronden zijn overwegend in privé-eigendom. Het huidige gebruik is hobbymatig. Bescherming van dit groen is echter uitdrukkelijk gewenst. Ze zijn vanwege hun omvang en oriëntatiewerking vergelijkbaar met het structurele groen. Ze onderscheiden zich van dit groen door het agrarisch karakter. Het is van belang dit groen als Groen te bestemmen waarbij behoud van dit agrarische karakter tot uitdrukking komt. De bestemming wordt Groen - Landelijk groen.

De bestemming Groen - Landelijk groen zal eveneens worden gehanteerd voor de gedeelten van de percelen, waaraan in het vigerende plan 'Kom Millingen' weliswaar de bestemming 'Woondoeleinden' is toegekend, maar die tegelijkertijd ook aangeduid zijn als 'beperkt bebouwbare zone'. Met een specifieke aanduiding zal worden geregeld dat, conform bestemmingsplan 'Kom Millingen', maximaal 25% van de op hetzelfde perceel met de bestemming Wonen – 1 of Wonen - 2 toegestane maximale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken ter plaatse van die bestemming gebouwd mag worden.

De bestemming Groen omvat naast groenvoorzieningen ook water en waterhuishoudkundige voorzieningen. De gebruiks- en bouwmogelijkheden binnen deze bestemming bieden afdoende bescherming voor deze functies.

De bestemming Groen-Landelijk groen wordt gehanteerd voor gronden die niet meer primair als agrarische gronden in gebruik zijn. In Millingen aan de Rijn zal de bestemming Groen-Landelijk groen ook gebruikt worden voor die percelen waarop in het vigerende bestemmingsplan voor gronden met de bestemming 'Woondoeleinden' de aanduiding 'beperkt bebouwbare zone' is opgenomen.

Alleen het structurele groen wordt bestemd als Groen.

5. OVERIGE UITGANGSPUNTEN

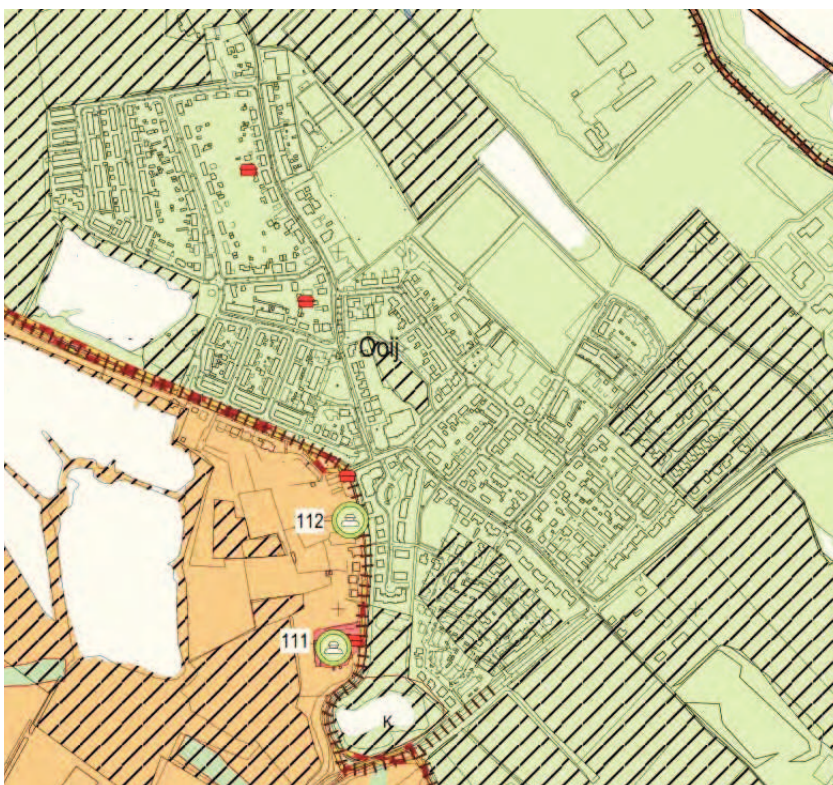
5.1. Te beschermen waarden

5.1.1. Archeologie

Ooij

In opdracht van de gemeente Ubbergen is in 2005 de eerste archeologische beleidsadvieskaart en geomorfologische kaart vervaardigd (Raap-rapport 1053). Hierop is de verwachte dichtheid aan archeologische resten vlakdekkend weergegeven en tevens staan hierop bekende archeologische vindplaatsen en terreinen die door provincie en rijksoverheid zijn aangemerkt als terreinen met een archeologische status, de zogenaamde AMK terreinen. In 2010 zijn de kaarten geactualiseerd als *Archeologische waarden en verwachtingskaart* en *Geomorfologische eenheden met archeologische verwachtingen en bekende vindplaatsen kaart* en opgenomen in het Raap-rapport 2140. Op basis van de zeer hoge, hoge, middelmatige en lage archeologische verwachtingswaarde, de beschermde AMK-terreinen en de in de Erfgoedverordening genoemde vrijstellingen worden specifieke beleidsmatige adviezen gegeven ten behoeve van een zorgvuldige omgang met archeologische waarden.

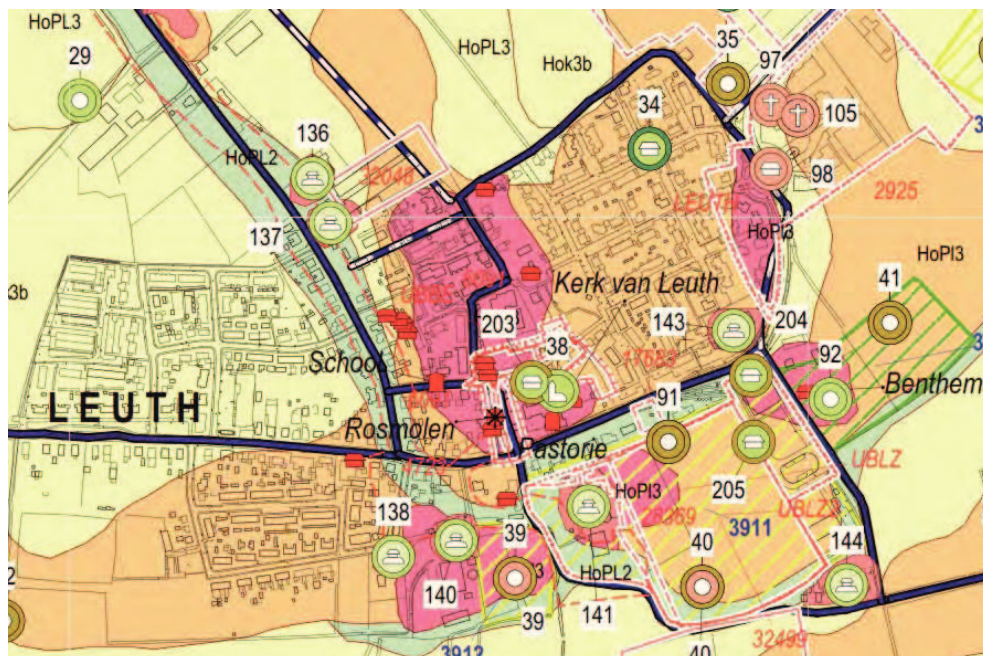
In Ooij komen uitsluitend lage verwachtingswaarden voor. In het bestemmingsplan zal hiervoor een dubbelbestemming worden opgenomen.



Fragment van *Archeologische waarden en verwachtingskaart* en *Geomorfologische eenheden met archeologische verwachtingen en bekende vindplaatsen kaart* en opgenomen in het Raap-rapport 2140.

Leuth

In Leuth komen zeer hoge, hoge en middelmatige verwachtingswaarden voor. Deze verwachtingswaarden worden door middel van een dubbelbestemming beschermd.

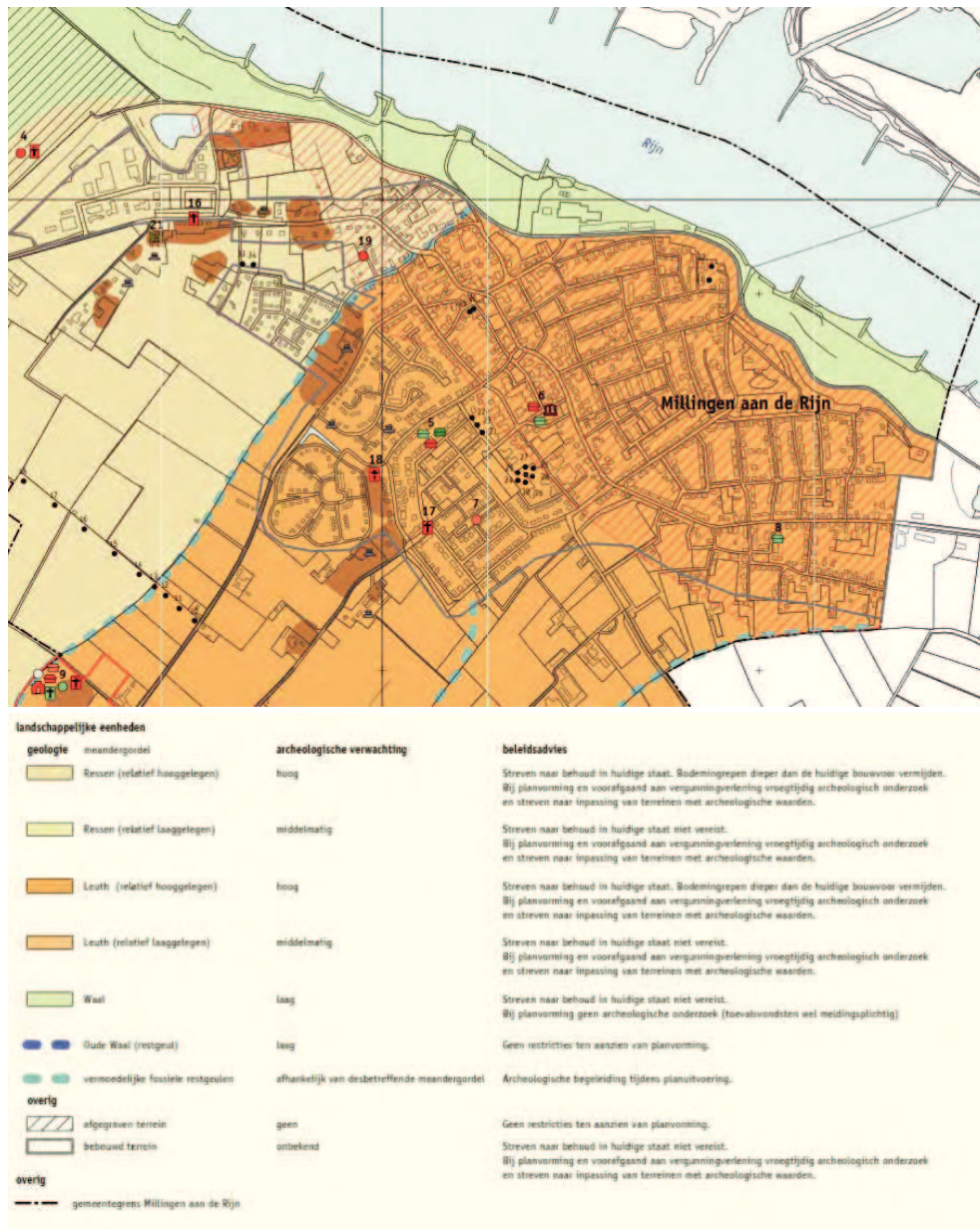


Verwachte dichtheid aan archeologische resten binnen landschappelijke eenheden	
 zeer hoge verwachting polen, buitenplaats, kasteelterrein, fort, oude woongrond	Zeer hoog voor archeologische resten uit met name de Late IJzertijd en later. Archeologische resten meestal afgedekt door een >50 cm dikke conserverende laag en daardoor waarschijnlijk goed geconserveerd.
 hoge verwachting, mogelijk goede conservering	Hoog voor archeologische resten. Archeologische resten soms afgedekt door een >50 cm dikke conserverende laag en daardoor mogelijk goed geconserveerd.
 middelmatige verwachting	Middelmatig voor archeologische resten. Archeologische resten soms afgedekt door een >50 cm dikke conserverende laag en daardoor waarschijnlijk goed geconserveerd.
 lage verwachting	Laag voor archeologische resten. Archeologische resten meestal afgedekt door een >50 cm dikke conserverende laag en daardoor waarschijnlijk goed geconserveerd.
 restgeul, lage tot hoge archeologische verwachting	Afhankelijk van omliggende verwachtingszones. Archeologische resten meestal afgedekt door een >50 cm dikke conserverende laag en daardoor waarschijnlijk goed geconserveerd.
Indicatie mate van bodemversterking	
 > 40 cm -Mv afgegraven bodem	archeologische verwachting laag, vermoedelijk tot diep onder het archeologische niveau ver- of afgegraven bodem afhankelijk van onderliggende verwachtingszone en verstoringsdiepte afhankelijk van onderliggende verwachtingszone afhankelijk van onderliggende verwachtingszone en verstoringsdiepte afhankelijk van onderliggende verwachtingszone en verstoringsdiepte
 vergraven grond (> 40 cm -Mv verstoord bodemprofiel)	
 opgehoogd	
 geegaliseerd	
 dijkdoorbraak afzettingen	
Archeologie	
 terrein van zeer hoge archeologische waarde, beschermd	Beschermd rijksmonument. Voorafgaand aan planvorming is een wijzigingsvergunning vereist.
 terrein van zeer hoge archeologische waarde	Streven naar duurzaam behoud. Voorafgaand aan planvorming archeologisch onderzoek vereist.
 terrein van hoge archeologische waarde	Streven naar duurzaam behoud. Voorafgaand aan planvorming archeologisch onderzoek vereist.
 terrein van archeologische waarde	Streven naar duurzaam behoud. Voorafgaand aan planvorming archeologisch onderzoek vereist.
16013 AMK-nummer	

Fragment van Archeologische waarden en verwachtingskaart en Geomorfologische eenheden met archeologische verwachtingen en bekende vindplaatsen kaart en opgenomen in het Raap-rapport 2140.

Millingen aan de Rijn

In april 2003 is voor de gemeente Millingen aan de Rijn een archeologische beleidsadvieskaart met bijbehorende rapportage opgesteld. De kern Millingen aan de Rijn wordt voor een deel getypeerd als historische woonkern. De archeologische verwachtingswaarden zijn hoog. Voor deze gronden (het gehele plangebied) zal dan ook een dubbelbestemming ter bescherming van de archeologische verwachtingswaarden worden opgenomen.



Fragment Beleidsadvieskaart Millingen

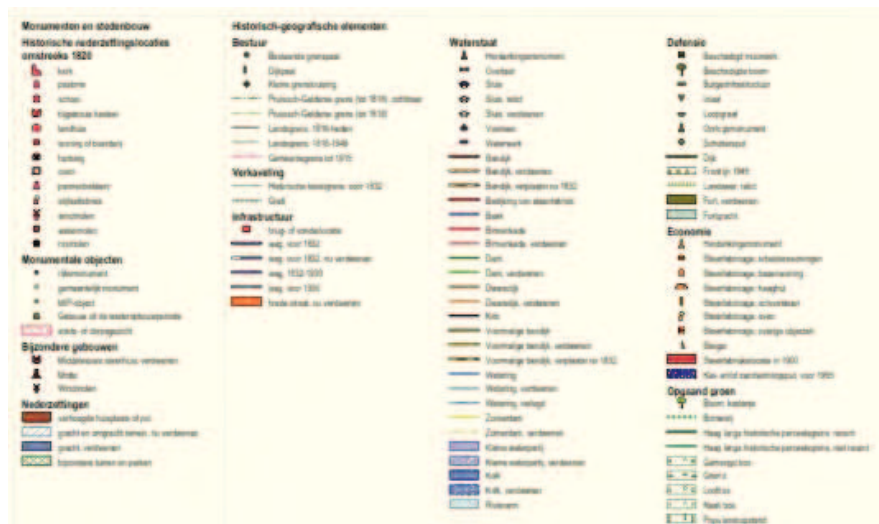
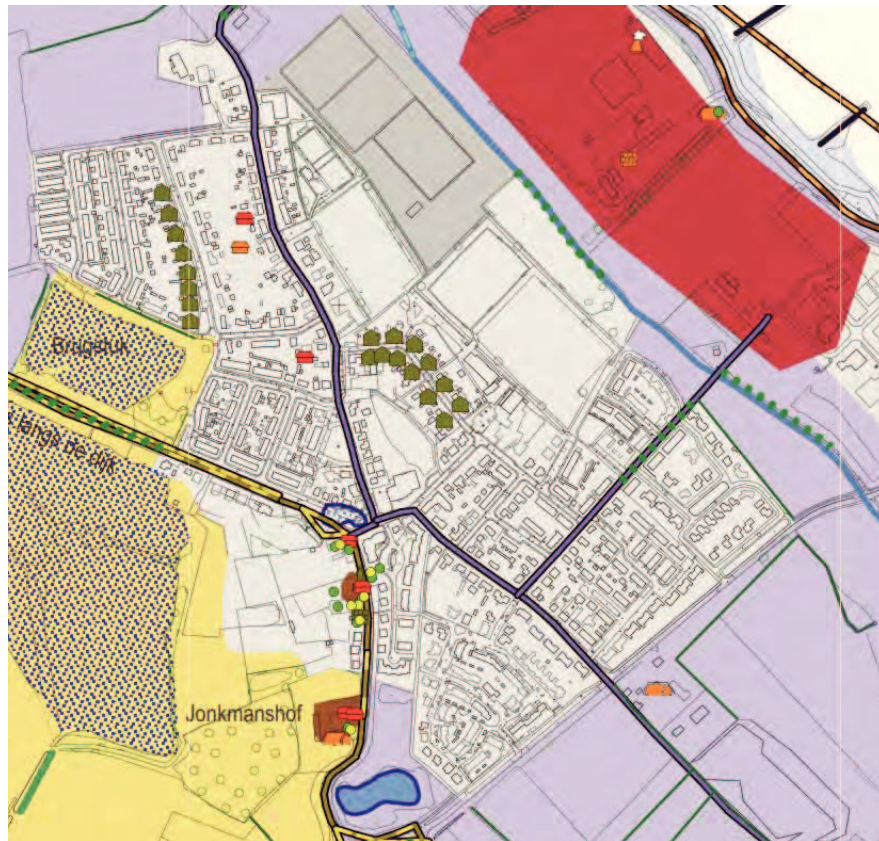
Voorgesteld wordt om voor de regeling van de archeologische (verwachtings)waarden aan te sluiten bij de door de nieuwe gemeente vast te stellen erfgoedverordening. Dit betekent:

1. Archeologische vindplaatsen krijgen de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 1, met bescherming tegen bodemingrepen dieper dan 0,3 meter beneden maaiveld;
2. Gronden met een hoge of middelhoge archeologische verwachtingswaarde krijgen de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 2, met bescherming tegen bodemingrepen dieper dan 0,3 meter beneden maaiveld en over een oppervlakte van 100 m²;
3. Gronden met een lage archeologische verwachtingswaarde krijgen de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 3, met bescherming tegen bodemingrepen dieper dan 0,3 meter beneden maaiveld en over een oppervlakte van 2.500 m².

5.1.2. Cultuurhistorie

De gemeenteraad van Ubbergen heeft in 2010 een cultuurhistorische waardenkaart vastgesteld. Hieronder zijn fragmenten van deze kaart voor Ooi en Leuth opgenomen.

Ooij



Binnen de kern Ooij komen de volgende waardevolle objecten voor:

- enkele historische nederzettingslocaties;
- gemeentelijke monumenten;
- beeldbepalende panden (geen monument zijnde);
- wegenstructuur van voor 1930.

De Monumenten die zijn aangewezen worden beschermd op grond van de Monumentenwet (Rijksmonumenten) of de gemeentelijke monumentenverordening. De beeldbepalende panden die zich in de kern bevinden worden specifiek aangeduid.

Naast bovenstaande is relevant dat er in het vigerende bestemmingsplan een beschermende regeling is opgenomen voor het cultuurhistorisch waardevolle dijklichaam langs de Kerkdijk. Deze regeling wordt overgenomen in het nieuw op te stellen bestemmingsplan.



Binnen de kern Leuth komen de volgende waardevolle objecten voor:

- enkele historische nederzettingslocaties;
- gemeentelijke monumenten;
- beeldbepalende panden (geen monument zijnde);
- wegenstructuur van voor 1930;
- een rosmolen.

De Monumenten die zijn aangewezen worden beschermd op grond van de Monumentenwet (Rijksmonumenten) of de gemeentelijke monumentenverordening. De beeldbepalende panden die zich in de kern bevinden worden specifiek aangeduid.

Millingen aan de Rijn

Voor Millingen aan de Rijn is geen cultuurhistorische waardenkaart gemaakt. De binnen de kern aangewezen monumenten betreffen Rijksmonumenten, die beschermd zijn op grond van de Monumentenwet. Op het moment van op- en vaststellen van deze nota van uitgangspunten is een aanvang gemaakt met een traject tot het aanwijzen van gemeentelijke monumenten. De panden, waarvoor het voornemen tot aanwijzing als gemeentelijk monument bestaat, zijn vermeld in het als bijlage bij deze nota gevoegde overzicht. Dit overzicht zal gebruikt worden bij het bepalen welke woningen de bestemming Wonen-2 krijgen (zie paragrafen 3.2, 3.4 en 3.6).

5.1.3. Watergerelateerd

De kern Millingen aan de Rijn is direct tegen de Rijndijk, een primaire waterkering, gelegen. Het Waterschap Rivierenland heeft ter bescherming van de primaire waterkering een legger vastgesteld, waarop een kern-, beschermings- en buitenbeschermingszone zijn begrensd. De kernzone betreft de waterkering zelf en zal de dubbelbestemming Waterstaat-Waterkering krijgen. De beschermingszone zal worden aangeduid als Vrijwaringszone-dijk. Ter plaatse van deze gronden is het bouwen van bouwwerken uitsluitend mogelijk indien de beheerder van de dijk hier vanuit het belang van de bescherming van de dijk geen bezwaar tegen heeft⁷. De buitenbeschermingszone behoeft in het bestemmingsplan geen nadere regeling.



⁷ Dit kan blijken uit het feit dat het bouwen passend is binnen de algemene regels van het waterschap of dat voor het bouwen van het betreffende bouwwerk een watervergunning is verleend.

5.2. Nationaal beleid

5.2.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Per 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Eén van de centrale uitgangspunten is de scheiding tussen beleid en normstelling. Het beleid wordt in eerste aanzet vormgegeven in een structuurvisie en is juridisch alleen nog bindend voor de rijksoverheid. Naast integraal planologisch beleid, kunnen bij Algemene Maatregel van Bestuur regels worden gesteld omtrent bestemmingsplannen. De algemene regels bewerkstelligen dat nationale ruimtelijke belangen doorwerken tot op lokaal niveau, in die zin dat respectievelijk provinciale inpassingsplannen en gemeentelijke bestemmingsplannen daarop moeten worden afgestemd.

De kaders van het nieuwe rijksbeleid zijn opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) die op 13 maart 2012 door de Minister van I&M is vastgesteld. In de SVIR schetst het Rijk de ambities tot 2040 en de doelen, belangen en opgaven tot 2028.

Daarmee moet Nederland concurrerend, bereikbaar en veilig worden. De structuurvisie gaat uit van het adagium 'decentraal, tenzij'. Het rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Dit betekent dat de verantwoordelijkheid voor het ruimtelijk beleid meer bij provincies en gemeenten komt te liggen. Het Rijk zal zich alleen bezig houden met de zaken die prioriteit hebben. Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Bij het beheren en ontwikkelen van natuur krijgen boeren en particulieren in het landelijk gebied een grotere rol.

De onderdelen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte die juridisch moeten doorwerken in besluitvorming van provincies en gemeenten zijn opgenomen in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

5.2.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Kern van de Wro is dat alle overheden hun ruimtelijke belangen vóóraf kenbaar maken en aangeven langs welke weg zij die belangen denken te realiseren. Het rijk en provincies bemoeien zich voortaan uitsluitend met wat daadwerkelijk van nationaal respectievelijk van provinciaal belang is. Ook moeten rijk en provincies duidelijk maken of de borging van een belang gevolgen heeft voor ruimtelijke besluitvorming door provincies en gemeenten. Indien nationale of provinciale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) respectievelijk provinciale verordening regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 deels in werking getreden en met enkele onderwerpen aangevuld per 1 oktober 2012. In het Barro, ook wel bekend als de AMvB Ruimte, zijn 13 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen. Het besluit is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Inhoudelijk gaat het om nationale belangen die samenhangen met het beschermen van

ruimtelijke functies, zoals natuur in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), of met het vrijwaren van functies. Dat betekent dat de AMvB regels geeft over bestemmingen en het gebruik van gronden. Daarnaast kan zij aan de gemeente opdragen in de toelichting bij een bestemmingsplan bepaalde zaken uitdrukkelijk te motiveren.

Ooij

Voor de kern Ooij is geen van de in het Barro geborgde nationale belangen ruimtelijk relevant. Geen van de regels uit het Barro werkt dan ook door in het voor deze kern op te stellen bestemmingsplan.

Leuth

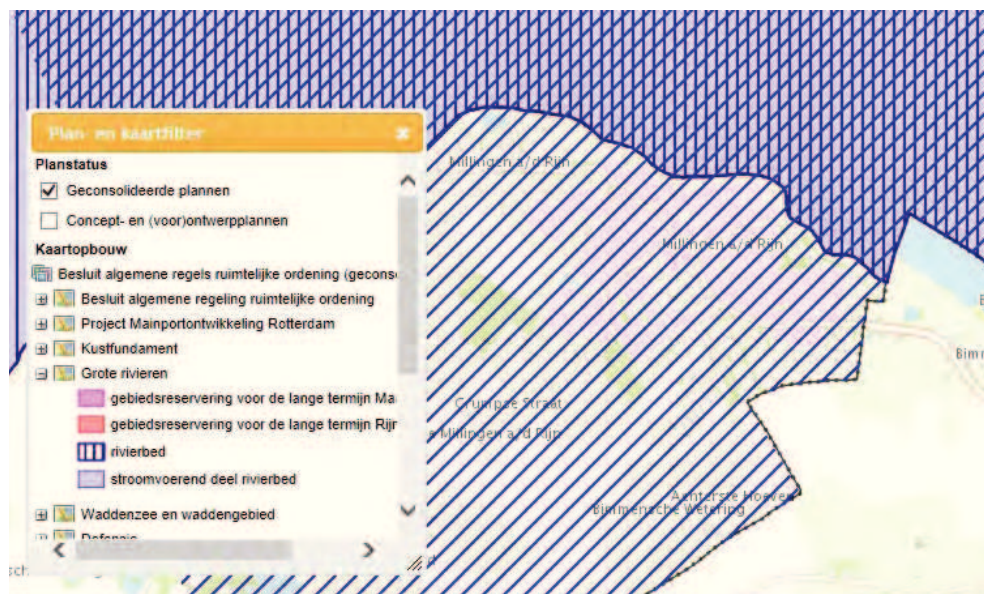
Voor de kern Leuth is geen van de in het Barro geborgde nationale belangen ruimtelijk relevant. Geen van de regels uit het Barro werkt dan ook door in het voor deze kern op te stellen bestemmingsplan.

Millingen aan de Rijn

Voor de kern Millingen aan de Rijn is een aantal van de in het Barro geborgde nationale belangen ruimtelijk relevant. De regels uit het Barro omtrent desbetreffende belangen werken dan ook door in het voor deze kern op te stellen bestemmingsplan. Hieronder volgt een beschrijving:

Rivierbed

De kern Millingen aan de Rijn valt in het rivierbed en voor een klein deel (noordwestelijk deel van het plangebied) in het stroomvoerend rivierbed van de Rijn. Voor het stroomvoerende deel van het rivierbed wordt een dubbelbestemming opgenomen. Deze dubbelbestemming laat alleen riviergebonden activiteiten en bouwwerken toe. Het bevoegd gezag kan hiervan afwijken mits zij de beheerder van de rivier om advies heeft gevraagd.



De kern Millingen aan de Rijn valt in het geheel in het gebied van de Romeinse Limes. De Romeinse Limes vormde de grens van het toenmalige Romeinse Rijk en is door het Barro aangewezen als erfgoed van uitzonderlijke universele waarde. Bij provinciale verordening zullen nadere regels worden gesteld ter bescherming van de kernkwaliteiten van de Romeinse Limes.











Nota van uitgangspunten bestemmingsplannen Kernen Ooij, Leuth en Millingen aan de Rijn

5.3. Provincie Gelderland

5.3.1. Streekplan

Het ruimtelijke beleid van de provincie Gelderland tot 2015 is vastgelegd in het Streekplan Gelderland 2005. Het provinciale beleid is verbeeld op de kaart ruimtelijke structuur. Hieronder is een uitsnede opgenomen.



Groen Blauw Raamwerk (natuur, landschap, water)		Multifunctioneel gebied	
EHS natuur		Bebouwd gebied 2000	
EHS verweving		Extensivering intensieve veehoudery	
EHS verbindingszone		Waardevol landschap	
Waardevol open gebied		Multifunctioneel platteland	

Het beleid zoals dat is neergelegd in het streekplan is verder uitgewerkt en gereguleerd in de Ruimtelijke Verordening Gelderland.

5.3.2. Ruimtelijke Verordening Gelderland

Provinciale Staten hebben op 15 december 2010 de Ruimtelijke Verordening Gelderland vastgesteld. Deze is op 2 maart 2011 in werking getreden (en sindsdien enkele malen herzien). Met deze verordening kan de provincie regels stellen aan de inhoud, toelichting, of onderbouwing van bestemmingsplannen. Hieronder worden de van toepassing zijnde provinciale ruimtelijke belangen beschreven per kern:

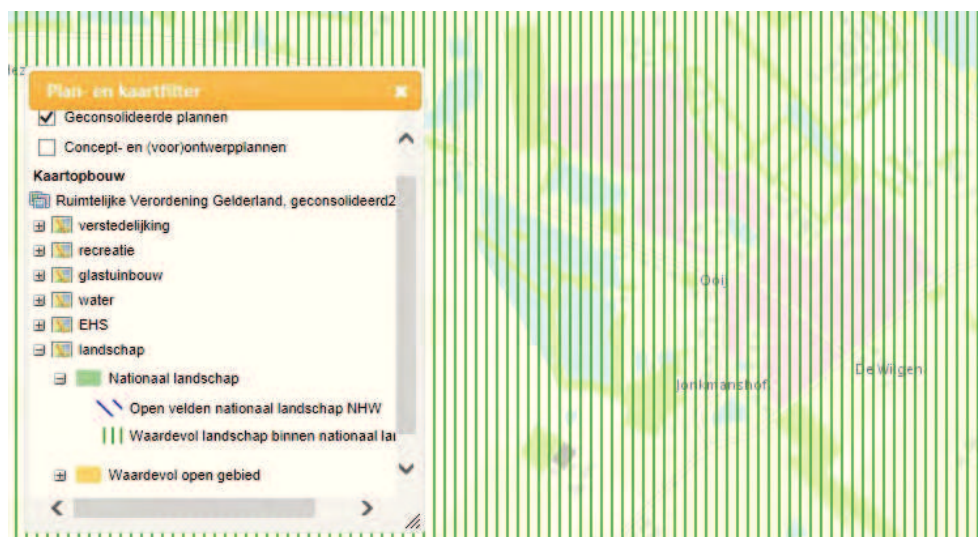
Ooij

In Ooij zijn de onderstaande provinciale ruimtelijke belangen aan de orde:

Waardevol landschap

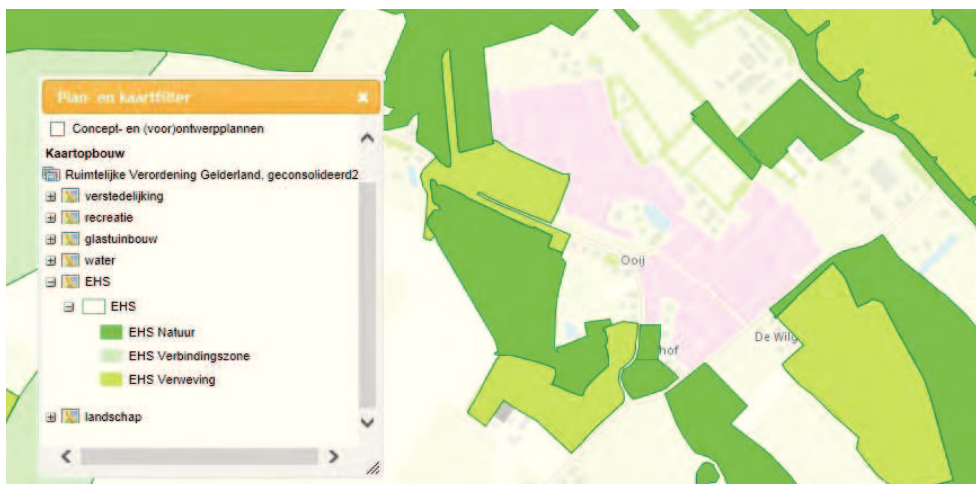
De kern Ooij is gelegen in het Nationaal Landschap De Gelderse Poort. Ingevolge de verordening maakt een nieuw bestemmingsplan voor gronden gelegen in een Nationaal Landschap ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan alleen activiteiten mogelijk die de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap niet aantasten.

Aangezien het op te stellen bestemmingsplan voor de kern een conserverend bestemmingsplan betreft waarin geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, is een nader onderzoek of een nadere regeling ter bescherming van het waardevol landschap binnen Nationaal landschap niet aan de orde.



Ecologische hoofdstructuur

De kern Ooij is gelegen tegen gebieden die door de provinciale verordening zijn aangewezen als EHS. Aangezien de EHS geen externe werking kent en het op te stellen bestemmingsplan een conserverend bestemmingsplan betreft en geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, is een nader onderzoek of nadere regeling ter bescherming van de EHS niet noodzakelijk.



Leuth

In Leuth zijn de onderstaande provinciale ruimtelijke belangen relevant:

Waardevol landschap

De kern Leuth is gelegen in het Nationaal Landschap De Gelderse Poort. Ingevolge de verordening maakt een nieuw bestemmingsplan voor gronden gelegen in een Nationaal Landschap ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan alleen activiteiten mogelijk die de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap niet aantasten.

Aangezien het op te stellen bestemmingsplan voor de kern een conserverend bestemmingsplan betreft waarin geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, is een nader onderzoek of een nadere regeling ter bescherming van het waardevol landschap binnen Nationaal landschap niet aan de orde.

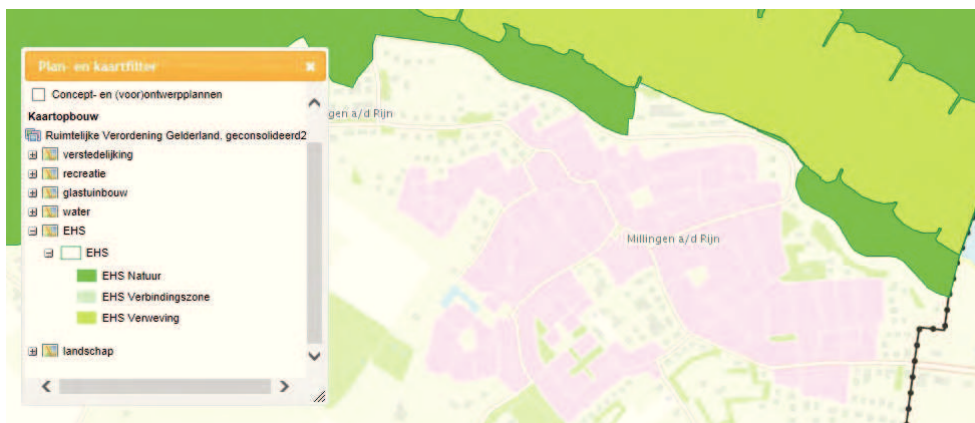


Millingen aan de Rijn

In Millingen aan de Rijn zijn de onderstaande provinciale ruimtelijke belangen relevant:

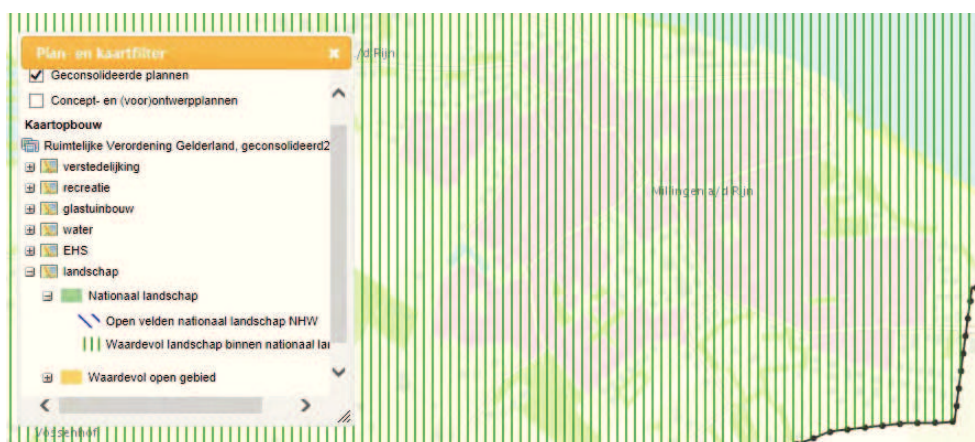
Ecologische hoofdstructuur

De Rijn zelf en gronden grenzend aan de Rijn zijn aangewezen als EHS. De EHS is derhalve buiten het plangebied gelegen. Aangezien de EHS geen externe werking kent en het op te stellen bestemmingsplan een conserverend bestemmingsplan betreft dat geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, is een nader onderzoek of nadere regeling ter bescherming van de EHS niet noodzakelijk.



Waardevol landschap

De kern Millingen aan de Rijn is gelegen in het Nationaal Landschap De Gelderse Poort. Ingevolge de verordening maakt een nieuw bestemmingsplan voor gronden gelegen in een Nationaal Landschap ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan alleen activiteiten mogelijk die de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap niet aantasten. Aangezien het op te stellen bestemmingsplan voor de kern een conserverend bestemmingsplan betreft waarin geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, is een nader onderzoek of een nadere regeling ter bescherming van het waardevol landschap binnen Nationaal landschap niet aan de orde.



5.3.3. Omgevingsvisie en Omgevingsverordening

Op 9 juli 2014 hebben Provinciale Staten van Gelderland de Omgevingsvisie Gelderland vastgesteld. Het vaststellen van de Omgevingsverordening staat vooralsnog gepland voor de vergadering van oktober 2014.

Omgevingsvisie

In de Omgevingsvisie staan de hoofdlijnen en in de -verordening de regels van het provinciaal omgevingsbeleid. Het idee achter de Omgevingsvisie is dat van de zogenoemde uitnodigingsplanologie: de provincie bepaalt op hoofdlijnen welke doelen en kwaliteiten gewenst zijn. Binnen die kaders stelt de provincie zich uitnodigend op tegenover initiatiefnemers, zowel privaat als publiek, die willen bijdragen aan duurzame economische structuurversterking en de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving. De Omgevingsvisie en -verordening richten zich op zorgvuldige en transparante locatiekeuzes en regionale afspraken voor verstedelijking en op de zorg voor Gelderse kwaliteiten, zoals natuur, landschap en cultuurhistorie. De Omgevingsvisie integreert en verbindt in een klap het Waterplan, het Provinciaal Verkeer en Vervoerplan, het Streekplan (Structuurvisie), het Milieuplan en de Reconstructieplannen.

De opzet van de Omgevingsvisie is opgehangen aan de termen dynamisch, mooi en divers. Gelderland is een dynamische provincie in een prachtige setting, met een grote diversiteit. Dynamisch duidt op economische ontwikkelingsaspecten als innovatie, duurzaamheid en bereikbaarheid en hoe wij afspraken maken over wonen en werken. Mooi staat voor onze natuurdoelen en de kwaliteiten die we willen borgen en verder ontwikkelen. Divers gaat over het herkennen van de regionale verschillen in maatschappelijke vraagstukken en het koesteren van de regionale identiteit.

Een aantal voor de plangebieden relevante speerpunten van beleid is:

- De focus ligt op de kwaliteit en de verbetering van het bestaande, omdat uitbreiding wat betreft verstedelijking steeds minder aan de orde zal zijn.
- De transformatie van het gebruik van bestaande gebouwen, centra en voorzieningen naar nieuwe invullingen is essentieel. De Gelderse Ladder voor duurzaam ruimtegebruik helpt bij het motiveren van locatiekeuzes.
- Goede afwegingen bij keuzes voor nieuwbouw in landelijk en stedelijk gebied zijn belangrijk. Soms is een toevoeging in het landelijke gebied een plus die gewenst is. Dit kan zijn op het gebied van kleinschalig wonen, werken, zorg, sport, vrije tijdseconomie etc. Het uitgangspunt is wel dat grote ontwikkelingen in of dichtbij stedelijke gebieden plaatsvinden.
- De provincie zet zich in voor de aanpak van leegstand en overcapaciteit, zonder de verantwoordelijkheid daarvoor weg te nemen bij vastgoedeigenaren en gemeenten.
- De provincie heeft op regionale schaal afspraken met partners over wonen en bedrijventerreinen gemaakt. De provincie beziet daarnaast of regionale afstemming over detailhandel en kantoren aan de orde kan zijn.

- In krimpgebieden is herlocatie van voorzieningen in combinatie met fysieke of digitale bereikbaarheid van voorzieningen van groot belang voor de vitaliteit van het gebied. Daarbij moet gezocht worden naar vernieuwingen en worden eigen verantwoordelijkheid en zelfredzaamheid van burgers belangrijker.
- Het versterken van openbaar vervoer (trein en bus) wil de provincie koppelen aan de bereikbaarheid van en in de drie stedelijke netwerken: Arnhem-Nijmegen, Ede-Wageningen en Apeldoorn-Zutphen-Deventer. Voor het landelijke gebied richt de provincie zich op een niveau van basismobiliteit dat vaker maatwerk vraagt en waarbij ook een beroep zal worden gedaan op de kracht van de (lokale) samenleving.

Het beleid zoals dat is neergelegd in de Omgevingsvisie wordt, voor zover voor doorwerking van het provinciaal beleid de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen en uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen, in de Omgevingsverordening in regels vastgelegd.

Omgevingsverordening

Ruimtelijk relevante onderwerpen uit de Omgevingsverordening voor de plangebieden zijn waardevol landschap binnen Nationaal Landschap en Gelders Natuurnetwerk/Groene Ontwikkelingszone (voormalige EHS). De regelgeving voor deze onderwerpen van provinciaal belang wijzigt niet wezenlijk ten opzichte van de Ruimtelijke Verordening Gelderland. Ook in de Omgevingsverordening wordt bepaald dat bestemmingsplannen in de als waardevol landschap binnen Nationaal Landschap of Gelders Natuurnetwerk/Groene Ontwikkelingszone aangewezen gebieden geen activiteiten mogelijk mogen maken, die de kernkwaliteiten van deze gebieden aantasten. Aangezien de op te stellen bestemmingsplannen conserverende bestemmingsplannen omvatten die geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maken, noodzaakt ook de Omgevingsverordening niet tot een nader onderzoek of een nadere regeling ter bescherming van de kernkwaliteiten van betreffende gebieden.

Bijlage

**Standaard
woonbestemming**

Artikel 18 Wonen - 1

18.1 Bestemmingsomschrijving

18.1.1 Algemene bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woondoeleinden;
- b. niet-verkeersaantrekkende aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten;
- c. mantelzorg;

één en ander met de bijbehorende voorzieningen, zoals tuinen, erven en erfontsluitingswegen, water(bergingsvoorzieningen) en overeenkomstig de in 18.1.2 opgenomen nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving.

18.1.2 Nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving

In het onderstaande is een nadere detaillering opgenomen van het bepaalde in 18.1.1:

a Niet-verkeersaantrekkende aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit

Binnen deze bestemming is het gebruik van een deel van de woning en/of de daarbij behorende vrijstaande bijbehorende bouwwerken ten behoeve van de uitoefening van een niet-verkeersaantrekkende aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

1. maximaal 50 m² van het vloeroppervlak van de woning (begane grond + verdiepingen) met inbegrip van gerealiseerde bijbehorende bouwwerken mag worden gebruikt voor de aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit en/of een Bed and breakfast, met dien verstande dat het bebouwingspercentage ten behoeve van de benodigde ruimte voor de aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit en/of Bed and breakfast niet meer mag bedragen dan 40%;
2. het gebruik dient de woonfunctie te ondersteunen dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in de woning of het daarbij behorende bijbehorend bouwwerk zal uitvoeren, tevens de bewoner van de woning dient te zijn;
3. de woning blijft voldoen aan het Bouwbesluit en de gemeentelijke bouwverordening;
4. activiteiten die vergunningplichtig zijn krachtens de Wet milieubeheer of krachtens het Activiteitenbesluit als type B of C inrichting worden aangemerkt, zijn niet toegestaan;
5. er mag geen detailhandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de activiteit;
6. het onbebouwde deel van het bouwperceel mag niet worden gebruikt voor de activiteiten, buitenopslag is niet toegestaan;
7. er mogen maximaal 2 parkeerplaatsen in het openbaar gebied worden gebruikt;
8. het aantal logeereenheden mag niet meer bedragen dan 2 per woning;
9. in de logeereenheden is geen zelfstandige kookgelegenheid toegestaan.

b Verkeersaantrekkende aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit

Het gebruik van een deel van de woning en/of de vrijstaande bijbehorende bouwwerken ten behoeve van de uitoefening van een verkeersaantrekkende aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit is uitsluitend toegestaan na verlening van de omgevingsvergunning bedoeld in 18.5.1.

c Mantelzorg

Binnen deze bestemming is het gebruik van een deel van de woning en/of de daarbij behorende vrijstaande bijbehorende bouwwerken ten behoeve van mantelzorg: toegestaan. Hierbij moet worden voldaan aan het gestelde in 18.2.

18.2 Bouwregels (permanent - hergebruik mogelijk)

18.2.1 Algemeen

Binnen deze bestemming zijn uitsluitend hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan die ten dienste staan van deze bestemming.

18.2.2 Situering

Voor de situering van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken geldt het volgende:

- a. hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- b. bijbehorende bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' en de aanduiding 'bijgebouwen'.

18.2.3 Hoofdgebouwen

Voor hoofdgebouwen geldt het volgende:

- a. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan het bestaande aantal;
- b. de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding "maximum goothoogte, maximum bouwhoogte" is aangegeven.

18.2.4 Bijbehorende bouwwerken

Voor bijbehorende bouwwerken geldt het volgende:

- a. de bebouwde oppervlakte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 100 m² bedragen, met dien verstande dat de gronden ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' voor niet meer dan 50% bebouwd mogen zijn;
- b. in afwijking van het gestelde onder a geldt voor bouwpercelen met een oppervlakte van 1250 m² of meer dat de bebouwde oppervlakte van bijbehorende bouwwerken niet meer dan 120 m² mag bedragen, met dien verstande dat de gronden ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' voor niet meer dan 50% bebouwd mogen zijn;
- c. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 m, danwel 0,3 m boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw;
- d. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5,5 m.

18.2.5 Erkers

In afwijking van het bepaalde in 18.2.2 onder b zijn vóór de voorgevel van het hoofdgebouw kleine aan het hoofdgebouw aangebouwde bijbehorende bouwwerken in de vorm van portieken, erkers en balkons toegestaan, mits voldaan wordt aan de volgende regels:

- a. de oppervlakte buiten het bouwvlak en de aanduiding 'bijgebouwen' mag maximaal 6 m² bedragen; voorzover het de oppervlakte van balkons betreft wordt deze buitenwerks gemeten ter hoogte van de bovenzijde van de grondvloer van het balkon;
- b. de diepte bedraagt niet meer dan 1,5 m;
- c. de bouwhoogte mag maximaal 3 m bedragen danwel 0,3 m boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw.

18.2.6 Ondergrondse gebouwen

Voor het bouwen van ondergrondse gebouwen gelden de volgende regels:

- a. ondergrondse gebouwen (kelders) zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van bestaande gebouwen die zijn gebouwd overeenkomstig een verleende bouw- of omgevingsvergunning danwel vergunningvrij zijn;
- b. ondergrondse gebouwen zijn uitsluitend toegestaan in één bouwlaag ondergronds.

18.2.7 Overschrijding ondergeschikte bouwdelen

Overschrijding van het bouwvlak is toegestaan voor ondergeschikte bouwdelen, en de overschrijding niet meer bedraagt dan 0,5 m.

18.2.8 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt het volgende:

- a. voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde achter de voorgevelrooilijn, geldt het volgende:
 1. de bouwhoogte van erfafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m;
 2. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 2,5 m;
 3. de oppervlakte van zwembaden mag niet meer bedragen dan 50 m²;

- b. voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde voor de voorgevelrooilijn, geldt het volgende:
 - 1. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 1 m;
 - 2. zwembaden zijn niet toegestaan.

18.2.9 Afwijkingenregeling

In afwijking van het voorgaande geldt voor bestaande gebouwen en andere bouwwerken, gebouwd krachtens een bouw- danwel omgevingsvergunning, het volgende: indien en voorzover de bestaande maatvoering en/of oppervlaktes en/of situering van gebouwen en andere bouwwerken, de voorgeschreven situering en/of de genoemde maxima, danwel minima overschrijden, geldt de bestaande situering en/of de bestaande maatvoering als maximum respectievelijk minimum. Herbouw van deze gebouwen en andere bouwwerken is toegestaan.

18.3 Afwijken van de bouwregels

18.3.1 Omgevingsvergunning andere bouwwerken

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 18.2.8 teneinde:

- a. een vergroting van de bouwhoogte van andere bouwwerken toe te staan tot niet meer dan 3 m;
- b. voor zwembaden:
 - 1. een vergroting van de oppervlakte van zwembaden toe te staan tot niet meer dan 75 m²;
 - 2. toe te staan dat zwembaden voor de voorgevelrooilijn' worden gebouwd.

18.4 Specifieke gebruiksregels

18.4.1 Strijdig gebruik

Onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval begrepen het gebruiken, laten gebruiken of doen gebruiken van de gronden binnen deze bestemming voor:

- a. een verkeersaantrekkende aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit, voor zover hiervoor geen omgevingsvergunning is verleend op grond van 18.5.1;
- b. zelfstandige bewoning, waaronder niet wordt begrepen het gebruik ten behoeve van mantelzorg, indien dit plaatsvindt in een vrijstaand bijbehorend bouwwerk.

18.5 Afwijken van de gebruiksregels

18.5.1 Omgevingsvergunning verkeersaantrekkende aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 18.4.1 onder a, teneinde binnen een woning en/of daarbij behorende bijbehorende bouwwerken de uitoefening van een verkeersaantrekkende aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten toe te staan. Hiervoor dient aan de volgende criteria te worden voldaan:

- a. maximaal 50 m² van het vloeroppervlak van de woning (begane grond + verdiepingen) met inbegrip van gerealiseerde bijbehorende bouwwerken mag worden gebruikt voor de aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit, met dien verstande dat het bebouwingspercentage ten behoeve van de benodigde ruimte voor de aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit niet meer mag bedragen dan 40%;
- b. de woonfunctie dient behouden te blijven;
- c. het gebruik dient de woonfunctie te ondersteunen dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in de woning of het daarbij behorende bijbehorend bouwwerk zal uitvoeren, tevens de bewoner van de woning dient te zijn;
- d. de woning blijft voldoen aan het Bouwbesluit en de gemeentelijke bouwverordening;
- e. het gebruik mag geen ernstige hinder voor het woonmilieu opleveren en mag ook geen afbreuk doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt. Dit betekent bijvoorbeeld dat activiteiten die vergunningplichtig zijn krachtens de Wet milieubeheer of krachtens het Activiteitenbesluit als type B of C inrichting worden aangemerkt, niet zijn toegestaan;

- f. er mag geen detailhandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de activiteit;
- g. het onbebouwde deel van het bouwperceel mag niet worden gebruikt voor de activiteiten, buitenopslag is niet toegestaan;
- h. het gebruik mag geen onevenredige nadelige gevolgen hebben voor de verkeersafwikkeling en de parkeerbalans.

Artikel 19 Wonen - 2

19.1 Bestemmingsomschrijving

19.1.1 Algemene bestemmingsomschrijving

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

- a. woondoeleinden;
- b. niet-verkeersaantrekkende aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten;
- c. mantelzorg;
- d. behoud, beheer en herstel van de waarden als bedoeld in 19.1.2 onder d;

één en ander met de bijbehorende voorzieningen, zoals tuinen, erven en erfontsluitingswegen, water(bergingsvoorzieningen) en overeenkomstig de in 19.1.2 opgenomen nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving.

19.1.2 Nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving

In het onderstaande is een nadere detaillering opgenomen van het bepaalde in 19.1.1:

a Niet-verkeersaantrekkende aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit

Binnen deze bestemming is het gebruik van een deel van de woning en/of de daarbij behorende vrijstaande bijbehorende bouwwerken ten behoeve van de uitoefening van een niet-verkeersaantrekkende aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

1. maximaal 50 m² van het vloeroppervlak van de woning (begane grond + verdiepingen) met inbegrip van gerealiseerde bijbehorende bouwwerken mag worden gebruikt voor de aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit en/of een Bed and breakfast, met dien verstande dat het bebouwingspercentage ten behoeve van de benodigde ruimte voor de aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit en/of Bed and breakfast niet meer mag bedragen dan 40%;
2. het gebruik dient de woonfunctie te ondersteunen dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in de woning of het daarbij behorende bijbehorend bouwwerk zal uitvoeren, tevens de bewoner van de woning dient te zijn;
3. de woning blijft voldoen aan het Bouwbesluit en de gemeentelijke bouwverordening;
4. activiteiten die vergunningplichtig zijn krachtens de Wet milieubeheer of krachtens het Activiteitenbesluit als type B of C inrichting worden aangemerkt, zijn niet toegestaan;
5. er mag geen detailhandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de activiteit;
6. het onbebouwde deel van het bouwperceel mag niet worden gebruikt voor de activiteiten, buitenopslag is niet toegestaan;
7. er mogen maximaal 2 parkeerplaatsen in het openbaar gebied worden gebruikt;
8. het aantal logeereenheden mag niet meer bedragen dan 2 per woning;
9. in de logeereenheden is geen zelfstandige kookgelegenheid toegestaan.

b Verkeersaantrekkende aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit

Het gebruik van een deel van de woning en/of de vrijstaande bijbehorende bouwwerken ten behoeve van de uitoefening van een verkeersaantrekkende aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit is uitsluitend toegestaan na verlening van de omgevingsvergunning bedoeld in 19.5.1.

c Mantelzorg

Binnen deze bestemming is het gebruik van een deel van de woning en/of de daarbij behorende vrijstaande bijbehorende bouwwerken ten behoeve van mantelzorg: toegestaan. Hierbij moet worden voldaan aan het gestelde in 19.2.

d Waarden

Deze bestemming heeft mede tot doel, het behoud, beheer en herstel van de volgende waarden:

1. de aanwezige cultuurhistorische en monumentale waarden van de gebouwen en de omgeving;

19.2 Bouwregels (permanent - hergebruik mogelijk)

19.2.1 Algemeen

Binnen deze bestemming zijn uitsluitend hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere bouwwerken toegestaan die ten dienste staan van deze bestemming.

19.2.2 Situering

Voor de situering van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken geldt het volgende:

- a. hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- b. bijbehorende bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' en de aanduiding 'bijgebouwen'.

19.2.3 Hoofdgebouwen

Voor hoofdgebouwen geldt het volgende:

- a. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan het bestaande aantal;
- b. de goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan de bestaande goot- en bouwhoogte.

19.2.4 Bijbehorende bouwwerken

Voor bijbehorende bouwwerken geldt het volgende:

- a. de bebouwde oppervlakte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 50 m² bedragen, met dien verstande dat de gronden ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' voor niet meer dan 50% bebouwd mogen zijn;
- b. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 m danwel 0,3 m boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw;
- c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5,5 m.

19.2.5 Erkers

In afwijking van het bepaalde in 19.2.2 onder b zijn vóór de voorgevel van het hoofdgebouw kleine aan het hoofdgebouw aangebouwde bijbehorende bouwwerken in de vorm van portieken, erkers en balkons toegestaan, mits voldaan wordt aan de volgende regels:

- a. de oppervlakte buiten het bouwvlak en de aanduiding 'bijgebouwen' mag maximaal 6 m² bedragen; voorzover het de oppervlakte van balkons betreft wordt deze buitenwerks gemeten ter hoogte van de bovenzijde van de grondvloer van het balkon;
- b. de diepte bedraagt niet meer dan 1,5 m;
- c. de bouwhoogte mag maximaal 3 m bedragen danwel 0,3 m boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw.

19.2.6 Ondergrondse gebouwen

Voor het bouwen van ondergrondse gebouwen gelden de volgende regels:

- a. ondergrondse gebouwen (kelders) zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van bestaande gebouwen die zijn gebouwd overeenkomstig een verleende bouw- of omgevingsvergunning danwel vergunningvrij zijn;
- b. ondergrondse gebouwen zijn uitsluitend toegestaan in één bouwlaag ondergronds.

19.2.7 Overschrijding ondergeschikte bouwdelen

Overschrijding van het bouwvlak is toegestaan voor ondergeschikte bouwdelen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 0,5 m.

19.2.8 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt het volgende:

- a. voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde achter de voorgevelrooilijn, geldt het volgende:
 1. de bouwhoogte van erfafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m;
 2. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 2,5 m;
 3. zwembaden zijn niet toegestaan;
- b. voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde voor de voorgevelrooilijn, geldt het volgende:
 1. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 1 m;
 2. zwembaden zijn niet toegestaan.

19.2.9 Afwijkingenregeling

In afwijking van het voorgaande geldt voor bestaande gebouwen en andere bouwwerken, gebouwd krachtens een bouw- danwel omgevingsvergunning, het volgende: indien en voorzover de bestaande maatvoering en/of oppervlaktes en/of situering van gebouwen en andere bouwwerken, de voorgeschreven situering en/of de genoemde maxima, danwel minima overschrijden, geldt de bestaande situering en/of de bestaande maatvoering als maximum respectievelijk minimum. Herbouw van deze gebouwen en andere bouwwerken is toegestaan.

19.3 Afwijken van de bouwregels

19.3.1 Omgevingsvergunning diepte bouwvlak

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 19.2.2 onder a, teneinde een overschrijding van de achtergevelgrens van het bouwvlak mogelijk te maken ten behoeve van een uitbreiding van het hoofdgebouw, mits:

- a. de diepte van het hoofdgebouw na de uitbreiding niet meer bedraagt dan 12 m;
- b. er geen onevenredige afbreuk plaatsvindt van de waarden als bedoeld in 19.1.2. onder d;

19.3.2 Omgevingsvergunning bijbehorende bouwwerken

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 19.2.4, teneinde bijbehorende bouwwerken buiten de gronden met de aanduiding 'bijgebouwen' toe te staan en/of de maximaal toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken te vergroten, met dien verstande dat:

- a. bijbehorende bouwwerken uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van het achtererfgebied;
- b. de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken niet groter mag zijn dan 100 m²;
- c. in afwijking van het bepaalde onder b, geldt in het geval dat een bouwperceel een oppervlakte heeft van 1250 m² of meer dat de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken niet groter mag zijn dan 120 m²;
- d. in aanvulling op het bepaalde onder b en c geldt dat de gronden ter plaatse van het achtererfgebied voor niet meer dan 50% bebouwd mogen zijn;
- e. er geen onevenredige afbreuk plaatsvindt van de waarden als bedoeld in 19.1.2. onder d.

19.3.3 Omgevingsvergunning bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 19.2.8 teneinde:

- a. een vergroting van de bouwhoogte toe te staan tot niet meer dan 3 m;
- b. binnen het bestemmingsvlak zwembaden toe te staan met een oppervlakte die niet meer bedraagt dan 75 m²;
- c. de verlening van de omgevingsvergunning mag geen onevenredige afbreuk van de waarden als bedoeld in 19.1.2 onder d tot gevolg hebben.

19.3.4 *Advies commissie*

Voordat omgevingsvergunningen als bedoeld in artikel 19.3 worden verleend, kan het bevoegd gezag daarover advies inwinnen bij een deskundige en onafhankelijke commissie.

19.4 Specifieke gebruiksregels

19.4.1 *Strijdig gebruik*

Onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval begrepen het gebruik, laten gebruiken of doen gebruiken van de gronden binnen deze bestemming voor:

- a. een verkeersaantrekkende aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit, behoudens indien hiervoor een omgevingsvergunning is verleend op grond van 19.5.1;
- b. zelfstandige bewoning, waaronder niet wordt begrepen het gebruik ten behoeve van mantelzorg, indien dit plaatsvindt in een vrijstaand bijbehorend bouwwerk.

19.5 Afwijken van de gebruiksregels

19.5.1 *Omgevingsvergunning verkeersaantrekkende aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 19.4.1 onder a teneinde binnen een woning en/of daarbij behorende bijbehorende bouwwerken de uitoefening van een verkeersaantrekkende aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten toe te staan. Hiervoor dient aan de volgende criteria te worden voldaan:

- a. maximaal 50 m² van het vloeroppervlak van de woning (begane grond + verdiepingen) met inbegrip van gerealiseerde bijbehorende bouwwerken mag worden gebruikt voor de aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit, met dien verstande dat het bebouwingspercentage ten behoeve van de benodigde ruimte voor de aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit niet meer mag bedragen dan 40%;
- b. de woonfunctie dient (in overwegende mate) behouden te blijven;
- c. het gebruik dient de woonfunctie te ondersteunen dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in de woning of het daarbij behorende bijbehorend bouwwerk zal uitvoeren, tevens de bewoner van de woning dient te zijn;
- d. de woning blijft voldoen aan het Bouwbesluit en de gemeentelijke bouwverordening;
- e. het gebruik mag geen ernstige hinder voor het woonmilieu opleveren en mag ook geen afbreuk doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt. Dit betekent bijvoorbeeld dat activiteiten die vergunningplichtig zijn krachtens de Wet milieubeheer of krachtens het Activiteitenbesluit als type B en C inrichting worden aangemerkt, niet zijn toegestaan;
- f. er mag geen detailhandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de activiteit;
- g. het onbebouwde deel van het bouwperceel mag niet worden gebruikt voor de activiteiten, buitenopslag is niet toegestaan;
- h. het gebruik mag geen onevenredige nadelige gevolgen hebben voor de verkeersafwikkeling en de parkeerbalans.

Bijlage

Inventarisatie bijzondere functies

Millingen aan de Rijn Kom			
Millingen			
Vigerende functies			
Adres	vigerende bestemming	huidige functie	nieuwe bestemming
Burgemeester Eyckelhofstraat 1	Centrumdoeleinden "horeca"	cafetaria	Centrum-1 met aanduiding horeca
Burgemeester Eyckelhofstraat 17/19	Horeca	chinees restaurant	Horeca van categorie 1 voor nr. 17 (perceelnrs. 3874+3875), Wonen-1 voor nr. 19 (perceelnr. 5061)
Burgemeester Eyckelhofstraat 1a	Centrumdoeleinden "detailhandel"	ijssalon	Centrum-1 met aanduiding horeca van categorie 2
Burgemeester Eyckelhofstraat 2	Centrumdoeleinden "detailhandel"	bloemsierkunst	Centrum-1
Burgemeester Eyckelhofstraat 2a	Centrumdoeleinden "detailhandel"	Kruidvat	Centrum-1
Burgemeester Eyckelhofstraat 3	Centrumdoeleinden	woning	Centrum-1
Burgemeester Eyckelhofstraat 4	Detailhandel	Marskramer	Centrum-1
Burgemeester Reijmersstraat 6	Bedrijfsdoeleinden I "installatiebedrijf"	installatiebedrijf	Bedrijf
C.R. Waiboerweg 1a	Nutsvoorziening	gasdistributie	Bedrijf - Nutsvoorziening
C.R. Waiboerweg 2	Nutsvoorziening	rioolgemaal	Bedrijf - Nutsvoorziening
C.R. Waiboerweg 2 perceel ten zuiden van	Recreatieve doeleinden "volkstuinten"	volkstuinten	Recreatie met aanduiding volkstuin
C.R. Waiboerweg 4	Bedrijfsdoeleinden I	woning	Wonen-2
Chopinstraat 2	Maatschappelijke doeleinden	St. Martinusschool	Maatschappelijk
Crumpsestraat 18a	Agrarische doeleinden	wonen	Wonen-1
Gengske 10	Maatschappelijke doeleinden	ontmoetingscentrum/sporthal	Maatschappelijk
Heerbaan 101	Centrumdoeleinden	bedrijfswoning supermarkt	Centrum-1
Heerbaan 103	Centrumdoeleinden	kapsalon	Centrum-1
Heerbaan 105/107	Centrumdoeleinden "autobedrijf"	autobedrijf	Centrum-1 met specifieke aanduiding voor autobedrijf en aanduiding relatie (Heerbaan 146/146a/148)
Heerbaan 106/106a	Detailhandel	geen winkel actief	Wonen-1
Heerbaan 109	Centrumdoeleinden	woning	Centrum-1
Heerbaan 115	Centrumdoeleinden	kultuurhuis / tingieterij	Centrum-1
Heerbaan 117	Centrumdoeleinden "schietvereniging"	schuttersgenootschap	Centrum-1 met aanduiding specifieke vorm van centrum-1 - schuttersgenootschap
Heerbaan 119	Centrumdoeleinden "horeca"	cafe	Centrum-2 met aanduiding horeca van categorie 3
Heerbaan 121	Centrumdoeleinden	detailhandel in veranda's en zonwering	Centrum-2 met aanduiding detailhandel volumineus
Heerbaan 124/126/128	Centrumdoeleinden	woningen	Wonen-1
Heerbaan 127	Centrumdoeleinden	woning	Centrum-2
Heerbaan 130/132	Centrumdoeleinden		
Heerbaan 130/132	"detailhandel/postsorteerbedrijf"	slagerij	Centrum-1
Heerbaan 134	Centrumdoeleinden "detailhandel"	bloemsierkunst	Centrum-1

Heerbaan 136	Centrumdoeleinden	woning	Centrum-1
Heerbaan 138	Centrumdoeleinden	woning	Centrum-1
Heerbaan 140	Centrumdoeleinden	kinderopvang	Centrum-1 met aanduiding kinderdagverblijf
Heerbaan 144	Centrumdoeleinden	woning, aan huis verbonden bedrijf	Centrum-1
Heerbaan 146/146a/148	Centrumdoeleinden	autobedrijf	Centrum-1 met specifieke aanduiding voor autobedrijf en aanduiding relatie (Heerbaan 105/107)
Heerbaan 15	Detailhandel	bloemenhandel	Detailhandel
Heerbaan 150	Centrumdoeleinden "horeca"	cafetaria	Centrum-1 met aanduiding horeca van categorie 2
Heerbaan 152	Centrumdoeleinden "horeca"	cafe / bar	Centrum-1 met aanduiding horeca van categorie 3
Heerbaan 154	Centrumdoeleinden "detailhandel"	onbekend	Centrum-1
Heerbaan 156	Centrumdoeleinden "detailhandel"	Marijkes fashion	Centrum-1
Heerbaan 160	Centrumdoeleinden	leegstaand	Centrum-1
Heerbaan 166	Centrumdoeleinden "detailhandel"	Electro Hanssen	Centrum-1
Heerbaan 170	Centrumdoeleinden "horeca"	t Stupke	Centrum-1
Heerbaan 172	Centrumdoeleinden	woning	Centrum-2
Heerbaan 174/174a	Centrumdoeleinden "detailhandel"	te koop als winkel	Centrum-2 met aanduiding detailhandel
Heerbaan 176	Centrumdoeleinden	haarsalon	Centrum-2
Heerbaan 178/180	Centrumdoeleinden "detailhandel"	meubelstoffeerderij	Centrum-2 met aanduiding detailhandel
Heerbaan 182	Centrumdoeleinden	woning	Centrum-2
Heerbaan 186	Centrumdoeleinden "horeca"	hotel	Centrum-2 met aanduiding horeca van categorie 1
Heerbaan 190	Centrumdoeleinden "schietvereniging"	schuttersgenootschap	Centrum-2 met aanduiding specifieke vorm van centrum-2 - schuttersgenootschap
Heerbaan 208	Administratieve dienstverlening	Gesthuizen reklame	Kantoor
Heerbaan 209	Agrarische doeleinden	melkveehouderij / fruitbomen	Agrarisch
Heerbaan 224	Maatschappelijke doeleinden	gezondheidscentrum	Maatschappelijk
Heerbaan 25	Detailhandel	bakkerij	Detailhandel
Heerbaan 264	Bedrijfsdoeleinden II	Garage Toyota	Bedrijventerrein met aanduiding detailhandel volumineus
Heerbaan 266	Bedrijfsdoeleinden II	Thea Schopman Kantinebeheer	Bedrijventerrein
Heerbaan 268	Bedrijfsdoeleinden III "lpg vulpunt/lpg reservoir/lpg afleverzuil"	Garage Houkes / tankstation / autoservice	Bedrijventerrein met aanduiding detailhandel volumineus en verkooppunt motorbrandstoffen met lpg
Heerbaan 274	Bedrijfsdoeleinden II	Daamen milieu- en grondwerken	Bedrijventerrein
Heerbaan 41	Horeca	eethuis	Horeca van categorie 1
Heerbaan 46	Detailhandel	te koop staande woning	Wonen-1
Heerbaan 53	Detailhandel	woning	Wonen-1
Heerbaan 55	Horeca	cafe	Horeca van categorie 3
Heerbaan 65	Maatschappelijke doeleinden	brandweerkazerne	Bedrijf met aanduiding brandweerkazerne
Heerbaan 67 Sportvelden	Sportpark De Hove: Sport	SC Millingen / ODIO	Sport

Heerbaan 77	Detailhandel	foto Van Wijk	Detailhandel
Heerbaan 83	Detailhandel	Peters brilmode	Detailhandel
Heerbaan 93	Recreatieve doeleinden "dagrecreatie"	verenigingsgebouw kunstrijwielvereniging Juliana	Maatschappelijk
Heerbaan 95	Centrumdoeleinden "detailhandel"	bloemisterij	Centrum-1
Heerbaan 97	Nutsvoorziening	Zuidgelderse Nutsbedrijven Electra	Bedrijf - Nutsvoorziening
Heerbaan 99	Centrumdoeleinden "supermarkt"	supermarkt	Centrum-1 met aanduiding supermarkt
Hoefseweg 21	Sportpark De Hove: Sport	SC Millingen / ODIO	Sport
Hoefseweg 25	Sportpark De Hove: Sport	SC Millingen / ODIO	Sport
Hoefseweg 27	Recreatieve doeleinden	tennisvereniging	Sport
Koningsdaalseweg 1	Recreatieve doeleinden "verblijfsrecreatie"	pension Lavinde	Horeca van categorie 1
Meester van de Berghstraat 1	Recreatieve doeleinden	opslagruimte	Bedrijf
Molenveld 1	Bedrijfsdoeleinden I	Fixet bouwmarkt, kantoor aannemersbedrijf Spann	Bedrijventerrein deels met aanduiding detailhandel perifeer/volumineus?
Molenveld 10	Bedrijfsdoeleinden III	Autohandel Vink / ME automobielen	Bedrijventerrein met aanduiding detailhandel volumineus
Molenveld 10a	Bedrijfsdoeleinden III	hondenschool / ijzer- en metaalhandel	Bedrijventerrein met specifieke aanduiding voor hondenschool
Molenveld 12	Bedrijfsdoeleinden III	bedrijfswoning Autohandel Vink / ME automobielen	Bedrijventerrein
Molenveld 17	Bedrijfsdoeleinden II	Notenkraker - Groothandel in voedings- en genotmiddelen	Bedrijventerrein
Molenveld 18	Bedrijfsdoeleinden III "machine- en apparatenfabriek"	Autodemontage Nijs	Bedrijventerrein
Molenveld 1a	Bedrijfsdoeleinden I	vloerenservice	Bedrijventerrein
Molenveld 1a	Bedrijfsdoeleinden I	opslag	Bedrijventerrein
Molenveld 1a	Bedrijfsdoeleinden I	woonmode	Bedrijventerrein
Molenveld 1a	Bedrijfsdoeleinden I	schoonmaakbedrijf	Bedrijventerrein
Molenveld 1a	Bedrijfsdoeleinden I	radio technisch bureau	Bedrijventerrein
Molenveld 1a	Bedrijfsdoeleinden I	schilders van haren	Bedrijventerrein
Molenveld 2	Bedrijfsdoeleinden II	aannemersbedrijf Spann	Bedrijventerrein
Molenveld 20	Bedrijfsdoeleinden III	autoschadebedrijf	Bedrijventerrein
Molenveld 20a	Recreatieve doeleinden	manege	Sport met aanduiding manege
Molenveld 22	Bedrijfsdoeleinden III "grondverzet- en transportbedrijf/ milieudienstverlening"	Daamen milieu- en grondwerken	Bedrijventerrein
Molenveld 24	Bedrijfsdoeleinden III	timmerfabriek	Bedrijventerrein
Molenveld 26/28	Bedrijfsdoeleinden III	Notenkraker - Groothandel in voedings- en genotmiddelen	Bedrijventerrein
Molenveld 29	Bedrijfsdoeleinden III	leegstaand / onbekend	Bedrijventerrein
Molenveld 31	Bedrijfsdoeleinden III	autoschadebedrijf Nielen	Bedrijventerrein
Molenveld 4	Bedrijfsdoeleinden III	Driessen apendagesbedrijf	Bedrijventerrein

Molenveld 6	Bedrijfsdoeleinden III	KCA depot (tijdelijk), verkocht aan glazenwasserij / schoonmaakbedrijf	Bedrijventerrein
Molenveld 7	Bedrijfsdoeleinden I "autobedrijf"	Thijssen transport en verhuizingen	Bedrijventerrein
Molenveld 8/8a	Bedrijfsdoeleinden III	Autosloperij en autodemontage	Bedrijventerrein
Ons Genoegenpad 12	Recreatieve doeleinden "dagrecreatie / horeca"	carnavalsvereniging	Maatschappelijk
Ons Genoegenpad 4	Recreatieve doeleinden "dagrecreatie / inzameling en opslag oud papier"	fanfarekorps	Maatschappelijk
Ons Genoegenpad ong.	Recreatieve doeleinden "dagrecreatie" en "verblijfsrecreatie"	onbekend	Maatschappelijk
Paulus Potterstraat 15	Nutsvoorziening	Zuidgelderse Nutsbedrijven	Bedrijf - Nutsvoorziening
Prins Bernhardstraat 15	Publiekgerichte dienstverlening	Arno's Haarmode	Dienstverlening
Prins Bernhardstraat 2	Centrumdoeleinden "detailhandel"	leegstaande woning	Centrum-1
Prins Bernhardstraat 5	Detailhandel	apotheek	Centrum-1
Prinses Margrietstraat 22	Administratieve dienstverlening	voormalig kantoor Waardwonen	Kantoor
Rijndijk 28	Maatschappelijke doeleinden	tandartspraktijk	Maatschappelijk
Rijndijk 6	Recreatieve doeleinden "bezoekerscentrum" / "horeca"	Koffie- en eethuis Gelderse Poort	Horeca van categorie 2
Rijndijk ong.	Horeca	onbebouwd	Groen - Landelijk Groen
Rivierstraat 8	Recreatieve doeleinden "sportvoorzieningen"	tennisvereniging	Sport
Rustenburgweg 16	Maatschappelijke doeleinden	fysiotherapiepraktijk	Maatschappelijk
Schubertstraat achter huisnr 1	Recreatieve doeleinden "volkstuinten"	deels verkocht als achtertuin aan woningen Schubertstraat 1-11, overigens volkstuin	Wonen-1 / Recreatie met aanduiding volkstuin
Sint Antoniusplein 1	Maatschappelijke doeleinden	RK Parochiebestuur	Maatschappelijk
Sint Antoniusplein 3	Maatschappelijke doeleinden	tandartspraktijk	Maatschappelijk
Sint Antoniusplein 6	Detailhandel	goud- en zilveratelier inclusief verkoop van producten	Detailhandel
Sint Antoniusplein 8	Centrumdoeleinden "horeca"	cafe / bar	Centrum-1 met aanduiding horeca van categorie 3
Sint Willibrordstraat 2	Detailhandel	woning	Wonen-1
Sint Willibrordstraat 17	Woondoeleinden	gasthuis St. Jan de Deo	Maatschappelijk met aanduiding zorginstelling
Sint Willibrordstraat 18	Centrumdoeleinden "discotheek/bardancing"	grilroom restaurant / pizzeria	Centrum-2 met aanduiding horeca van categorie 2
Sint Willibrordstraat 20	Centrumdoeleinden "discotheek/bardancing"	cafe / restaurant	Centrum-2 met aanduiding horeca van categorie 3
Sint Willibrordstraat 3	Centrumdoeleinden "detailhandel"	woningen	Wonen-1

Steenstraat 1	Recreatieve doeleinden "bezoekerscentrum" / "horeca"	Handelsonderneming Nol Arnts	Bedrijf
Steenstraat 2	Bedrijfsdoeleinden I	leegstaande bedrijfslocatie	Bedrijf
Steenstraat 30	Horeca	snackbar	Horeca van categorie 2
Van Lyndenstraat 1	Centrumdoeleinden "supermarkt"	leegstaande supermarkt	Centrum-2
Van Lyndenstraat 13	Detailhandel	Biketotaal fietsenhandel / reparatie	Detailhandel
Van Lyndenstraat 19/21	Administratieve dienstverlening	ABV Haukes inspectiediensten, (boven)woningen	Kantoor
Van Lyndenstraat 2	Detailhandel	Marijkes fashion	Detailhandel
Van Lyndenstraat 28	Detailhandel	geen slagerij meer, woning	Wonen-1
Van Lyndenstraat 8/8a	Detailhandel / Bedrijfsdoeleinden	woning	Wonen-1
Wethouder Arntzstraat 1	Recreatieve doeleinden "dagrecreatie"	Fanfarekorps	Maatschappelijk
Wethouder Arntzstraat 5	Recreatieve doeleinden "dagrecreatie"	Duivenvereniging	Maatschappelijk
Zalmstraat 24	Detailhandel	Boerenbond en Pets Place	Detailhandel
Zalmstraat 8	Maatschappelijke doeleinden	trouwzaal gemeente	Maatschappelijk
Zeelandsestraat 20	Administratieve dienstverlening	uitsluitend woning	Wonen-1
Zeelandsestraat 26	Nutsvoorziening	telefooncentrale KPN	Bedrijf - Nutsvoorziening
Zeelandsestraat 34 - 34a	Millingen ad Rijn 1975, 1985: verzorgende bedrijven	nr. 34 woning met Bed and Breakfast, nr. 34a onbebouwd	Wonen-1 (met bouwvlak) / Wonen-1 (zonder bouwvlak)

Ubbergen Kern Leuth: niet wonen functies

Adres	vigerende bestemming	huidige functie (WOZ)	nieuwe bestemming
Annahoeve 2 nabij (Haafakker)	Kantoren	Wonen	Wonen met aanduiding kantoren
Botsestraat 14a	Sport en Recreatie	Sport	Sport
Botsestraat 2	Bijzondere voorzieningen	Maatschappelijk	Maatschappelijk
Bredestraat 13	Kantoor	Wonen	Wonen
Bredestraat 24	Agrarisch gebied	Vrijstaande woonboerderij	Wonen met VAB-aanduiding
Bredestraat 2a	Kantoren	Bovenwoning	Wonen met aanduiding kantoren
Bredestraat 4	Kantoren	Bovenwoning	Wonen met aanduiding kantoren
Bredestraat 9	Bedrijven	Wonen	Wonen met aanduiding bedrijf
Kerkplein 1	Horeca	Cafetaria/Snackbar en Wonen	Horeca
Kerkplein 2 KERK	Bijzondere voorzieningen	Kerk	Maatschappelijk
Kerkplein 6	Centrumvoorzieningen	Praktijkruimte	Gemengd
Kerkplein 7	Detailhandel	Wonen	Wonen
Kerkplein 8	Centrumvoorzieningen	Praktijkruimte	Gemengd
Kerkplein 9	Centrumvoorzieningen	Winkel	Centrum-1
Kerkplein 9B	Centrumvoorzieningen	Winkel	Centrum-1
Kerkplein 10	Centrumvoorzieningen	Praktijkruimte	Gemengd
Kerkplein 12	Centrumvoorzieningen	Crèche/peuterzaal	Gemengd
Klaproosstraat 2	bijzondere voorzieningen	Clubhuis	Horeca
Morgenstraat 5	Sport	Clubhuis	Sport
Morgenstraat 5 1, Tennisbanen	Sport	Tennisbaan	Sport
Reusensestraat 6	Bijzondere voorzieningen	Basisschool	Maatschappelijk
Steenheuvelsestraat 20	Bedrijven	Wonen	Wonen met aanduiding bedrijf
Steenheuvelsestraat 39	Bijzondere voorzieningen	Clubhuis	Horeca, alleen zalen verhuur voor feesten en alleen begane grond muv pension
Steenheuvelsestraat 41	Bedrijven "aannemersbedrijf"	Wonen	Wonen
Steenheuvelsestraat 43	Detailhandel	Wonen	Wonen
Steenheuvelsestraat 54	Detailhandel	Wonen	Wonen
Steenheuvelsestraat 56	Horeca	Cafetaria/Snackbar en Wonen	Horeca
Steenheuvelsestraat 62	Kantoren	Dagverblijf	Wonen met aanduiding kinderdagverblijf
Steenheuvelsestraat 72	Kantoren	Wonen	Wonen
Steenheuvelsestraat 76	Agrarische doeleinden (klein deel binnen plangebied)	Gemengd bedrijf	Agrarisch

<u>et wonen functies</u>			
	vigerende bestemming	huidige functie (WOZ)	nieuwe bestemming
	Detailhandel	Wonen	Gemengd
	Bijzondere voorzieningen	Praktijkruimte	Wonen met aanduiding praktijkruimte
	Bijzondere voorzieningen	Kerk	Maatschappelijk
	Verblijfsrecreatieve doeleinden	Opslag/distributie met woning	Recreatie (verblijfsrecreatie)
	Woondoeleinden	vrijstaande praktijkwoning	wonen met aanduiding praktijkruimte
	Horeca	Café/bar/restaurant	Horeca
	Detailhandel	Wonen	Wonen met functieaanduiding detailhandel
	Detailhandel	Winkel/woning	Wonen met functieaanduiding detailhandel
	Bedrijven "kapsalon/beveiligingsbedrijf/kruidenierswarenopslag"	Wonen, kantoor, winkel, opslag	Gemengd
	Bedrijven "technisch installatiebedrijf"	Wonen	Wonen
	Horeca	Hotel/Motel	Horeca
	Bedrijven "handelsonderneming"	Opslag/distributie	Bedrijf (alleen opslag)
	Woondoeleinden	Vrijstaande praktijkwoning	Wonen, met aanduiding praktijkruimte
	Kantoren	Deels bank	Wonen met aanduiding kantoor

Bijlage

Monumenten

Gemeentelijke monumenten Ooij

Adres

Kerkdijk 1
Kerkdijk 20
Kerkdijk 24-26
Kerkdijk 32

Object

vm herberg/boerderij/winkel
woonhuis m. vm bakkerij
RK Hubertuskerk, pastorie, kerkhof
boerderij Jonkmanshof

Gemeentelijke monumenten Leuth

Adres

Kerkplein 2
Kerkplein 7
Plezenburgsestraat 2
Steenheuvelsestraat 18
Steenheuvelsestraat 26-26a
Steenheuvelsestraat 66

Object

RK Remigiuskerk, pastorie, kerkhof
woonhuis, wederopbouw
boerderij, De Pol
woonhuis
woonhuis
woonhuis, vm postkantoor

Rijksmonumenten Millingen aan de Rijn

Adres	Object	Huidige bestemming	Nieuwe bestemming
Zeelandsestraat 1	boerderij met schuur	Woondoeleinden	Wonen-2
Sint Antoniusplein 1	Sint Antonius van Paduakerk	Maatschappelijke doeleinden	Maatschappelijk

Voorgenomen aanwijzing tot gemeentelijk monument Millingen aan de Rijn

Adres	Object	Huidige bestemming	Nieuwe bestemming
C.R. Waiboerweg 4	boerderij	Woondoeleinden	Wonen-2
Heerbaan 3-7	grenspost, woonhuis	Woondoeleinden	Wonen-2
Heerbaan 63	woonhuis	Woondoeleinden	Wonen-2
Heerbaan 72-76	kazerne	Woondoeleinden	Wonen-2
Heerbaan 89	villa	Woondoeleinden	Wonen-2
Heerbaan 101	pastorie	Centrumdoeleinden	Centrum-1
Heerbaan 109	villa	Centrumdoeleinden	Centrum-1
Heerbaan 115	gemeentehuis, postkantoor	Centrumdoeleinden	Centrum-1
Heerbaan 117	verenigingsgebouw	Centrumdoeleinden	Centrum-1
Heerbaan 122	woonhuis	Woondoeleinden	Wonen-2
Heerbaan 129	woonhuis	Woondoeleinden	Wonen-2
Heerbaan 131	woonhuis	Woondoeleinden	Wonen-2
Heerbaan 161	villa	Woondoeleinden	Wonen-2
Heerbaan 173	villa	Woondoeleinden	Wonen-2
Heerbaan 175	villa	Woondoeleinden	Wonen-2
Heerbaan 179-183	villa	Woondoeleinden	Wonen-2
Heerbaan 182	villa	Centrumdoeleinden	Centrum-2
Heerbaan 224	verenigingsgebouw	Maatschappelijke doeleinden	Maatschappelijk
Mr. Van de Bergstraat 1	schakel-trafohuis	Recreatieve doeleinden	Bedrijf
Pastoor Graatweg 1	boerderij	Woondoeleinden	Wonen-2
Pastoor Graatweg 4	woonhuis	Woondoeleinden	Wonen-2
Pastoor Graatweg 40	villa	Woondoeleinden	Wonen-2
Rijndijk 18	woonhuis	Woondoeleinden	Wonen-2
Rijndijk 28	villa	Maatschappelijke doeleinden	Maatschappelijk
Sint Antoniusplein 2	woonhuis	Woondoeleinden	Wonen-2
Sint Antoniusplein 3	kunst	Maatschappelijke doeleinden	Maatschappelijk
Van Lyndenstraat 3	villa	Woondoeleinden	Wonen-2
Wethouder Arntzstraat 2	woonhuis	Woondoeleinden	Wonen-2
Zalmstraat 3	villa	Woondoeleinden	Wonen-2
Zalmstraat 6	woonhuis	Woondoeleinden	Wonen-2
Zalmstraat 7-9	dubbel woonhuis	Woondoeleinden	Wonen-2
Zalmstraat 8	kerk	Maatschappelijke doeleinden	Maatschappelijk
Zalmstraat 11-13	dubbel woonhuis	Woondoeleinden	Wonen-2
Zeelandsestraat 16-18	dubbel woonhuis	Woondoeleinden	Wonen-2

Bijlage

Inventarisatie wijzigingsbevoegd- heden uit vigerende bestemmingsplannen

Kern Millingen aan de Rijn

<i>Locatie</i>	<i>Bevoegdheid</i>	<i>Toelichting</i>	<i>Uitgangspunt</i>
Eisenhowerhof	Wijzigen bestemmingen Woondoeleinden en Agrarische doeleinden naar Woondoeleinden, Groen en Verblijfsdoeleinden ten behoeve van het toevoegen van max. 29 woningen	Dit (bouw)plan is inmiddels gerealiseerd op basis van een vrijstelling ex artikel 19 WRO	Bevoegdheid niet overnemen. Verleende vrijstelling en gerealiseerd (bouw)plan bestemmen
Spijkerhof-dwarsweg	Wijzigen bestemming Woondoeleinden ten behoeve van het toevoegen van max. 2 vrijstaande woningen	Ten behoeve van 1 vrijstaande woning is een partiële bestemmingsplanherziening vastgesteld. Restant locatie eigendom van eigenaar van deze vrijstaande woning. Geen concreet voornemen of (bouw)plan voor de 2 ^e woning	Bevoegdheid niet overnemen. Deels regeling vastgestelde partiële bestemmingsplanherziening en deels regeling moederplan overnemen
Sint Willibrordstraat	Wijzigen bestemming Verblijfsdoeleinden ten behoeve van het toevoegen van max. 7 woningen	Geen concreet voornemen of (bouw)plan en niet opgenomen in woningbouwprogramma. Locatie eigendom van gemeente	Bevoegdheid niet overnemen. Regeling moederplan overnemen
't Stüpke	Wijzigen bestemming Centrumdoeleinden ten behoeve van het toevoegen van max. 25 woningen op de verdieping	Voor herontwikkeling van de locatie is inmiddels een separaat bestemmingsplan vastgesteld	Bevoegdheid niet overnemen. Regeling vastgesteld bestemmingsplan overnemen
Bijlandtterrein	Wijzigen bestemmingen Verblijfsdoeleinden, Groen, Woondoeleinden en Publiekgerichte dienstverlening naar Woon-doeleinden, Groen en Verblijfsdoeleinden ten behoeve van het toevoegen van max. 22 woningen	Voor herontwikkeling van de locatie is inmiddels een separaat bestemmingsplan vastgesteld	Bevoegdheid niet overnemen. Regeling vastgesteld bestemmingsplan overnemen
Schoolterrein	Wijzigen bestemmingen Maatschappelijke doeleinden, Groen en Verblijfsdoeleinden naar Woondoeleinden, Maatschappelijke doeleinden, Groen en Verblijfsdoeleinden ten behoeve van het toevoegen van max. 40 gestapelde woningen en max. 20 grondgebonden woningen	Voor herontwikkeling van een deel van de locatie is inmiddels een separaat bestemmingsplan vastgesteld. Overig deel locatie eigendom van gemeente, hiervoor bestaan nu andere plannen	Bevoegdheid niet overnemen. Deel regeling vastgesteld bestemmingsplan en deels regeling moederplan overnemen
C.R. Waiboerweg	Wijzigen bestemming Bedrijfsdoeleinden naar Woondoeleinden of Recreatieve doeleinden (verblijfsrecreatie) ten behoeve van het toevoegen van 1 vrijstaande woning	Inmiddels is op basis van deze bevoegdheid ten behoeve van 1 vrijstaande woning een wijzigingsplan vastgesteld	Bevoegdheid niet overnemen. Regeling vastgesteld wijzigingsplan overnemen
Bedrijventerrein	Wijzigen bestemmingen Recreatieve doeleinden (manege), Groen en Verblijfsdoeleinden naar Bedrijfsdoeleinden (III), Groen en Verblijfsdoeleinden ten behoeve van het uitbreiden van het bedrijventerrein	Voor een deel van de locatie is inmiddels, ten behoeve van uitbreiding van het bedrijventerrein, een wijzigingsplan vastgesteld. Voor de manege is geen sprake van een concreet voornemen of (bouw)plan	Bevoegdheid niet overnemen. Deels regeling vastgesteld wijzigingsplan en deels regeling moederplan overnemen
Reinhal	Wijzigen bestemming Recreatieve doeleinden ten behoeve van een uitbreiding van het bouwvlak	Geen concreet voornemen of (bouw)plan. Locatie en pand eigendom van gemeente	Bevoegdheid niet overnemen. Regeling moederplan overnemen
Lijsterbesstraat 64	Wijzigen bestemming Tuin ten behoeve van het toestaan van een langzaamverkeersverbinding	Geen concreet voornemen of (bouw)plan en geen behoefte (meer) vanuit wijk. Grond ook geen eigendom gemeente	Bevoegdheid niet overnemen. Conform huidig gebruik bestemming Wonen-1 opnemen

Kern Ooij

<i>Locatie</i>	<i>Bevoegdheid</i>	<i>Toelichting</i>	<i>Uitgangspunt</i>
Koningin Julianalaan (Penders)	Wijzigen bestemming Bedrijven naar Woondoeleinden ten behoeve van het toestaan van 3 tot max. 6 woningen	Ontwikkeling is opgenomen in het woningbouwprogramma. Voor deze ontwikkeling moeten nog diverse onderzoeken met betrekking tot de haalbaarheid worden uitgevoerd	Bevoegdheid niet overnemen. Wordt separaat opgepakt (er is reeds overleg hierover). Huidige bestemming Bedrijf ingeperkt tot alleen opslag, conform huidig gebruik
Kerkdijk (Jonkmanshof)	Wijzigen bestemming Verblijfsrecreatieve doeleinden naar Woondoeleinden ten behoeve van het toestaan van max. 15 appartementen	Ontwikkeling is opgenomen in het woningbouwprogramma. Voor deze ontwikkeling moeten nog diverse onderzoeken met betrekking tot de haalbaarheid worden uitgevoerd. Binnenkort (oktober 2014) wordt duidelijkheid verwacht over deze ontwikkeling	Bevoegdheid niet overnemen. Wordt separaat opgepakt (er is reeds overleg hierover)

Kern Leuth

<i>Locatie</i>	<i>Bevoegdheid</i>	<i>Toelichting</i>	<i>Uitgangspunt</i>
Bredestraat 9-9a	Wijzigen bestemming Bedrijven naar Woondoeleinden ten behoeve van het toestaan van max. 1 vrijstaande woning dan wel max. 3 rijenwoningen	Dit (bouw)plan is inmiddels gerealiseerd	Bevoegdheid niet overnemen. Gerealiseerd (bouw)plan bestemmen
Bredestraat 24 (Spieringshof)	Wijzigen bestemming Agrarisch gebied naar Woondoeleinden, Verkeersdoeleinden en Openbaar Groen ten behoeve van het toestaan van max. 21 woningen	Ontwikkeling is niet haalbaar en voorgestelde woonprogramma voldoet niet aan de huidige eisen vanuit de woonbehoefte en programmering	Bevoegdheid niet overnemen. Omdat geen sprake is van een agrarische bedrijfsvoering ten behoeve van het woonerf en huidige vrijstaande woning bestemming Wonen-1 opnemen
Botsestraat 14	Wijzigen bestemming Woondoeleinden ten behoeve van het toestaan van 2 vrijstaande woningen	Dit (bouw)plan is inmiddels gerealiseerd	Bevoegdheid niet overnemen. Gerealiseerd (bouw)plan bestemmen
Pastoor van Tielstraat	Wijzigen bestemming Woon-doeleinden naar Woondoeleinden, Verkeersdoeleinden en Openbaar Groen ten behoeve van het toestaan van max. 37 woningen	Hiervoor is inmiddels een separaat bestemmingsplan vastgesteld	Bevoegdheid niet overnemen. Regeling vastgesteld bestemmingsplan overnemen
Steenheuvelsestraat 20 (schoorsteenveegbedrijf)	Wijzigen bestemmingen Bedrijven naar Woondoeleinden ten behoeve van het toevoegen van max. 1 woning	Er zijn geen nieuwe initiatieven bekend	Bevoegdheid niet overnemen. Ten behoeve van de huidige woonsituatie de bestemming Wonen-1 opnemen
Steenheuvelsestraat 41 en 43	Wijzigen bestemmingen Bedrijven en Detailhandel naar Woondoeleinden ten behoeve van het toevoegen van 2 dan wel max. 3 woningen	Aannemersbedrijf en supermarkt zijn inmiddels verplaatst. Er zijn geen nieuwe initiatieven bekend	Bevoegdheid niet overnemen. Ten behoeve van de huidige woonsituatie de bestemming Wonen-1 opnemen
Steenheuvelsestraat 54 (voormalige drogisterij)	Wijzigen bestemming Detailhandel naar Woondoeleinden ten behoeve van het toevoegen van max. 1 woning	Er zijn geen nieuwe initiatieven bekend	Bevoegdheid niet overnemen. Ten behoeve van de huidige woonsituatie de bestemming Wonen-1 opnemen
Steenheuvelsestraat 61	Wijzigen bestemming Bedrijven naar Woondoeleinden ten behoeve van het toevoegen van max. 2 vrijstaande dan wel max. 1 vrijstaande en 2 gekoppelde woningen	Hiervoor is inmiddels een separaat bestemmingsplan vastgesteld	Bevoegdheid niet overnemen. Regeling vastgesteld bestemmingsplan overnemen