



Buitengebied, Grote Molenstraat 155 en Raaijsestraat ongenummerd, Elst

Bestemmingsplan Buitengebied, Grote Molenstraat 155 en Raaijsestraat ongenummerd, Elst

Gemeente Overbetuwe

Status: Ontwerp

Datum: Juni 2022

IMRO-Idn: NL.IMRO.1734.0371BUITgrtmIn155-ONTD

Buitengebied, Grote Molenstraat 155 En Raaijsestraat Ongenummerd, Elst

Datum

Juni 2022

Correspondentieadres

Postbus 11
6662 AA ELST

Telefoon

0481 362 300

E-Mailadres

info@overbetuwe.nl

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Ligging plangebied	5
1.3 Huidig bestemmingsplan	6
1.4 Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2 Bestaande situatie	8
Hoofdstuk 3 Toekomstige situatie	10
Hoofdstuk 4 Beleidskader	12
4.1 Rijksbeleid	12
4.2 Provinciaal beleid	13
4.3 Gemeentelijk beleid	14
Hoofdstuk 5 Milieu- en omgevingsaspecten	18
5.1 Milieueffectrapportage	18
5.2 Geluid	18
5.3 Luchtkwaliteit	19
5.4 Bedrijven en milieuzonering	20
5.5 Geurhinder	21
5.6 Bodem	22
5.7 Externe veiligheid	23
5.8 Explosieven	26
5.9 Kabels en leidingen	27
5.10 Waterparagraaf	27
5.11 Flora en fauna	29
5.12 Archeologie en cultuurhistorie	31
5.13 Verkeer en parkeren	32
Hoofdstuk 6 Juridische planopzet	33
6.1 Algemene opzet	33
6.2 Toelichting op de verbeelding en regels	33
Hoofdstuk 7 Financiële toelichting	36
Hoofdstuk 8 Overleg en inspraak	37
8.1 Inleiding	37
8.2 Inspraak	37
8.3 Overleg	37
8.4 Vaststellingsprocedure	37
8.5 Beroep	37

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Grote Molenstraat 155 te Elst staat een woning onder het hart van een hoogspanningsverbinding. De huidige bewoners willen gebruikmaken van de uitkoopregeling hoogspanning van het Rijk en hebben bij de gemeente Overbetuwe een verzoek ingediend voor de bouw van een nieuwe woning op het naastgelegen perceel aan de Raaijsestraat. De initiatiefnemers willen hier één vrijstaande woning terug bouwen, met een bijgebouw en een paardenbak. De woning Grote Molenstraat 155 zal na de realisatie en ingebruikname van de nieuwe woning worden gesloopt. Deze sloop vindt maximaal één jaar na ingebruikname van de nieuwe woning plaats. Deze gronden worden aan de gemeente verkocht en krijgen een agrarische bestemming zonder bouwvlak.

Om de verplaatsing van de woning en het wegbestemmen van de bestaande woning mogelijk te maken, is een herziening van het bestemmingsplan nodig. Dit bestemmingsplan 'Buitengebied, Grote Molenstraat 155 en Raaijsestraat ongenummerd, Elst' voorziet in een nieuw planologisch-juridisch kader om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied van dit bestemmingsplan bestaat uit het perceel Grote Molenstraat 155 en het naastgelegen ongenummerde perceel aan de Raaijsestraat. Deze percelen liggen in het buitengebied van Overbetuwe, circa 700 meter ten noorden van de kern Elst en circa 1,4 kilometer ten zuiden van de rand van Arnhem. Ten zuiden van het plangebied stroomt de Linge. Op afbeelding 1 is de ligging van het plangebied in groter verband aangegeven. In Hoofdstuk 2 wordt de huidige situatie nader beschreven.



Afbeelding 1: ligging plangebied (bron: Bing Maps)

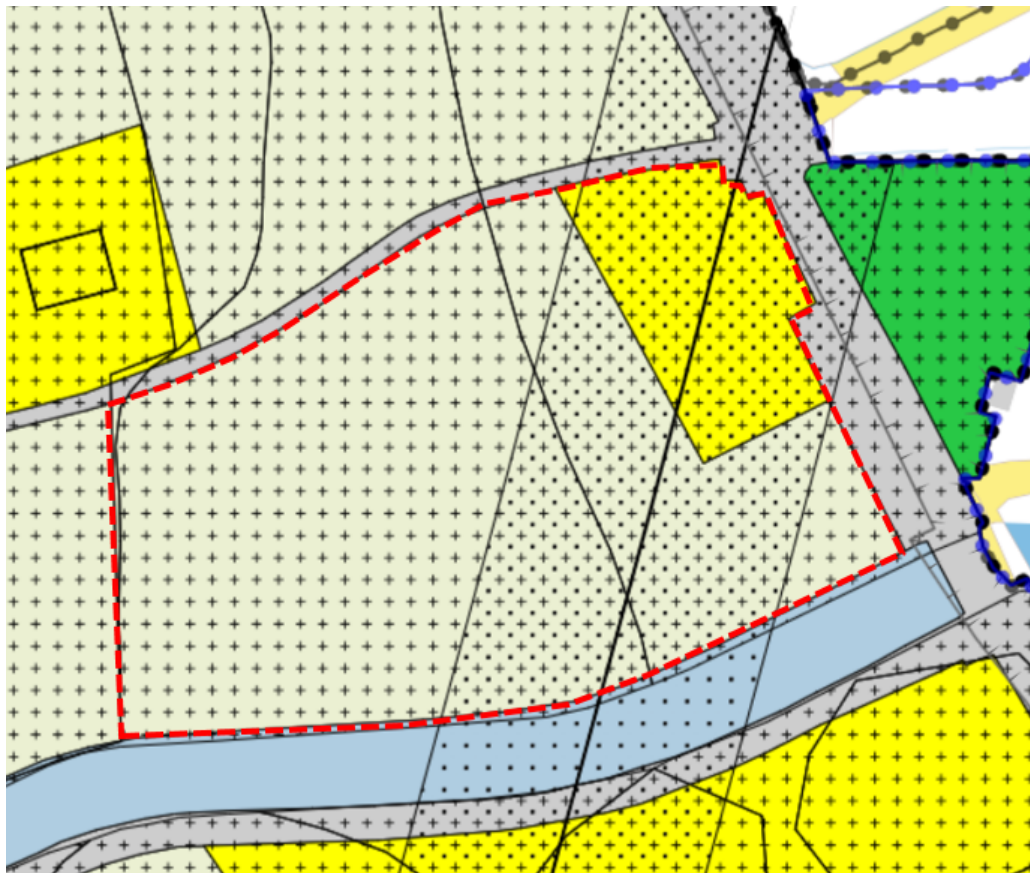
1.3 Huidig bestemmingsplan

In het plangebied geldt op dit moment het bestemmingsplan 'Buitengebied Overbetuwe', dat is vastgesteld op 5 maart 2013. In afbeelding 2 is de begrenzing van het plangebied binnen het huidige bestemmingsplan indicatief aangegeven. Er gelden de volgende bestemmingen:

- Bestemming 'Wonen' ter plaatse van de woning Grote Molenstraat 155 en het bijbehorende perceel;
- Bestemming 'Agrarisch' (geen bouwvlak) in het resterende deel van het plangebied;
- Dubbelbestemming 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' in het oostelijk deel van het plangebied.
- Dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologische verwachting 1' (strookje aan de noordwestkant), 'Waarde - Archeologische verwachting 2' (zone aan de oostkant) en 'Waarde - Archeologische verwachting 3' (rest van het plangebied).

Op het perceel Grote Molenstraat 155 is één woning toegestaan. Op deze locatie is het niet wenselijk om dit gebruik voort te zetten en is het, na sloop van de huidige woning, niet meer wenselijk om de Woonbestemming te behouden. De gronden zullen dan agrarisch worden gebruikt. Hiervoor is een bestemmingsplanherziening nodig.

Aan de noordwestkant van het plangebied wordt een nieuwe woning opgericht, ter vervanging van de woning Grote Molenstraat 155. Het realiseren van een nieuwe woning met bijbehorend erf, bijgebouw en paardenbak is niet toegestaan binnen de bestemming 'Agrarisch' in dit gedeelte van het plangebied. Daarom is voor dit gedeelte van het plangebied eveneens een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.



Afbeelding 2: uitsnede huidig bestemmingsplan 'Buitengebied Overbetuwe' (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.4 Leeswijzer

Deze toelichting is als volgt opgebouwd. Na dit inleidende hoofdstuk, worden in hoofdstukken 2 en 3 respectievelijk de bestaande en de toekomstige situatie in het plangebied beschreven. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het voor dit bestemmingsplan van toepassing zijnde rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 5 komen de relevante milieu- en omgevingsaspecten aan de orde. Daarmee wordt inzichtelijk gemaakt of de ontwikkeling in ruimtelijk en milieuhygiënisch opzicht aanvaardbaar en haalbaar is en voldoet aan het vereiste van een goede ruimtelijke ordening. In hoofdstuk 6 is de juridische planopzet beschreven en in hoofdstuk 7 is de financiële toelichting opgenomen. Hoofdstuk 8 gaat in op enkele procedurele aspecten, zoals overleg en inspraak.

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

Het plangebied bestaat uit de percelen Grote Molenstraat 155 en Raaijsestraat ongenummerd te Elst en ligt ten noorden van deze kern in het kleine buurtschap Raayen. De Grote Molenstraat verbindt de kern Elst met de N837, die tussen Arnhem en de A50 loopt. In de omgeving van het plangebied zijn afwisselend solitaire woonpercelen, agrarische percelen en agrarische bedrijven aanwezig. Ten zuiden van het plangebied stroomt de Linge en ten oosten van het plangebied ligt het recreatiegebied Park Lingezegen.

Kadastraal staat het plangebied zelf bekend als gemeente Elst, sectie P, perceelnummers 667 en 668. De omvang van het plangebied is circa 1,75 hectare. Het wordt begrensd door de Grote Molenstraat aan de oostkant, de Linge aan de zuidkant, het perceel Raaijsestraat 1 aan de westkant en de Raaijsestraat aan de noordkant. Op afbeelding 3 is een luchtfoto van de huidige situatie, met daarop indicatief de begrenzing van het plangebied, weergegeven.



Afbeelding 3: luchtfoto huidige situatie met begrenzing plangebied indicatief aangegeven (bron: Bing Maps)

In het plangebied is momenteel één vrijstaande woning, Grote Molenstraat 155, aanwezig. Deze ligt aan de noordoostkant van het plangebied. Naast de woning zijn een bijgebouw en een paardenbak aanwezig. De rest van dit perceel is ingericht als tuin. Het perceel is aan de noordkant ontsloten op de Raaijsestraat.

Het naastgelegen perceelnummer 668 is onbebouwd, met uitzondering van de hoogspanningsmast op het perceel. Deze hoogspanningsverbinding ligt over een deel van dit perceel en over het perceel en de woning Grote Molenstraat 155, zie ook afbeelding 4. Het perceel aan de Raaijsestraat is ingericht als weiland, met een pruimenboomgaard aan de noord-, zuid- en westelijke randen (zie afbeelding 5). Centraal op het weiland is een solitaire boom aanwezig.



Afbeelding 4: straatbeeld van de woning Grote Molenstraat 155 en de hoogspanningsverbinding (bron: Google Streetview)



Afbeelding 5: pruimboomgaard aan de Linge aan de zuidkant van het plangebied (bron: Oostzee)

Hoofdstuk 3 Toekomstige situatie

Voortzetting van de huidige situatie, waarbij de woning onder een hoogspanningsverbinding ligt, is op langere termijn niet wenselijk. Op grond van de uitkoopregeling van het Rijk moet de woonbestemming van het perceel vervallen. Ook met het oog op het woon- en leefklimaat en om gezondheidsredenen is voortzetting met het oog op het zorgvuldigheidsbeginsel niet wenselijk.

De initiatiefnemers, de huidige bewoners van de woning Grote Molenstraat 155, willen gebruikmaken van de uitkoopregeling hoogspanning van het Rijk, die het Rijk voor deze situaties in het leven heeft geroepen, om de bestaande woning onder de hoogspanningsverbinding te slopen. In plaats daarvan wil men een nieuwe vrijstaande woning op het naastgelegen perceel aan de Raaijsestraat ongenummerd, circa 100 meter westelijk van de huidige woning, realiseren. Deze woning komt op circa 55 meter afstand van de hoogspanningsverbinding. Deze afstand is in overeenstemming met de door het RIVM geadviseerde minimale afstand van woningen tot dergelijke hoogspanningsverbindingen.

Bij de woning komt een bijgebouw in het achtererfgebied en ten zuiden van het woonperceel komt een paardenbak ter vervanging van de bestaande paardenbak. De woning Grote Molenstraat 155 zal na de realisatie en ingebruikname van de nieuwe woning worden gesloopt. Deze sloop vindt maximaal één jaar na ingebruikname van de nieuwe woning plaats. Ook de overige bebouwing wordt gesloopt en de paardenbak zal worden verwijderd. Het perceel Grote Molenstraat 155 wordt aan de gemeente verkocht en zal agrarisch worden gebruikt. Dit krijgt ook een agrarische bestemming, zonder bouwvlak.

Afbeelding 6 geeft een schetsmatige weergave van de toekomstige situatie, waarbij het bestaande woonperceel verdwijnt en in het noordwestelijk deel van het plangebied een nieuw compact woonperceel wordt gerealiseerd. Voor de toekomstige inrichting en de daarbij behorende randvoorwaarden is een landschappelijk inrichtings- en inpassingsplan opgesteld. Dit is opgenomen in Bijlage 1 bij deze toelichting en wordt in paragraaf 4.3 nader toegelicht met betrekking tot de landschappelijke inpassing.

In de toekomstige situatie is er sprake van een compact woonerf met een vrijstaande woning, een bijgebouw en een tuin. Het erf wordt iets verhoogd aangelegd (ca. 0,5 meter ten opzichte van huidig maaiveld). Ten zuiden van het erf komt de eveneens te verplaatsen paardenbak (max. 800 m²). Het woonperceel is toegankelijk middels een in-/uitrit aan de noordzijde op de Raaijsestraat. Het erf wordt landschappelijk ingepast. De bestaande fruitboomgaard, die het perceel aan drie zijden omkadert, wordt vrijwel geheel behouden en op enkele plekken versterkt. Ook de paardenbak is op deze manier landschappelijk ingepast.

Het oostelijk deel van het plangebied zal een meer open agrarisch karakter krijgen en als weiland worden ingericht, met enkele solitaire landschapselementen.



Afbeelding 6: inrichtingsplan toekomstige situatie (bron: Oostzee)

De nieuwe woning krijgt een inhoud van maximaal 800 m³. Deze zal bestaan uit één bouwlaag met een bescheiden kap (maximaal 45 graden, met een goothoogte van maximaal 3 en een bouwhoogte van maximaal 9 meter) qua massaopbouw. De woning zal qua uitstraling en positionering aansluiten op de bebouwing in de omgeving (buurtschap Raayen). Het huidige bijgebouw (120 m²) wordt grotendeels hergebruikt en verplaatst naar het nieuwe erf. Het bijgebouw is ruimtelijk ondergeschikt aan het hoofdgebouw, krijgt een goothoogte en bouwhoogte van respectievelijk 3 en 5 meter. De oppervlakte van maximaal 120 m² is gelijk aan de huidige omvang van het bijgebouw. In het inrichtingsplan in de bijlage zijn enkele beeldkwaliteitseisen opgenomen.

Hoofdstuk 4 Beleidskader

4.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

In het kader van de invoering van de Omgevingswet, die nu gepland staat voor 1 januari 2023, heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld. Op die manier wordt invulling gegeven aan de verplichting tot het opstellen van zo'n visie zoals die is vastgelegd in art. 3.1 lid 3 Ow. Tot de invoering van de Omgevingswet heeft dit document de status van structuurvisie in de zin van art. 2.3 Wro.

Inhoudelijk gezien bevat de NOVI een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De intentie van het Rijk is om met de NOVI een perspectief te bieden om grote maatschappelijke opgaven aan te pakken. Bij die opgaven kan worden gedacht grote en complexe opgaven met betrekking tot klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw.

Een centraal aspect van de NOVI is de focus op een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving. Werken op basis van integraliteit met betrekking tot verschillende vraagstukken in plaats van sectorale aanpakken voor individuele vraagstukken vormt de kern van deze nieuwe aanpak.

Het streven naar integraliteit dat onderdeel is van de NOVI valt samen in vier verschillende prioriteiten waartussen een onderscheid wordt gemaakt in de NOVI, te weten:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- duurzaam economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De nationale overheid richt zich in de NOVI op 21 verschillende nationale belangen.

Beoordeling en conclusie

Met dit bestemmingsplan wordt een bestaande woning onder een hoogspanningsverbinding wegbestemd. De bouwtitel wordt verplaatst naar een andere locatie op het naastgelegen perceel, circa 100 meter verderop. Het saneren van woonlocaties onder hoogspanningsverbindingen is in lijn met het nationaal belang om ruimte te behouden en creëren voor het hoofdnetwerk van (duurzame) energievoorziening. Door de initiatiefnemers wordt gebruik gemaakt van een uitkoopregeling van het Rijk voor woningen onder dergelijke hoogspanningsverbindingen. Het initiatief conflicteert niet met het nationaal ruimtelijke orderingsbeleid, zoals vastgelegd in de NOVI.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van ruimtelijke plannen, voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over ruimtelijke plannen moeten de regels van het Barro worden gerespecteerd.

Beoordeling en conclusie

Het initiatief is een lokale ontwikkeling. Er zijn geen nationale belangen in het geding. Het Barro heeft geen doorwerking naar dit plan.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen, is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Wat onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan,

is in artikel 1.1.1 Bro bepaald: *'De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'* Uit de jurisprudentie komt naar voren dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn (ECLI:NL:RVS:2016:1503).

In een bestemmingsplan moet worden aangegeven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering als de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: *'De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien'*.

Beoordeling en conclusie

Met dit bestemmingsplan wordt één bestaande woning verplaatst naar het naastgelegen perceel. Er wordt geen extra woning mogelijk gemaakt. Het bestemmingsplan maakt naar aard en omvang geen nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk. De Ladder voor duurzame verstedelijking hoeft in het kader van dit bestemmingsplan daarom niet doorlopen te worden.

4.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

Provinciale Staten hebben op 19 december 2018 de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland (hierna: de Omgevingsvisie) vastgesteld. Deze is in werking getreden op 1 maart 2019. Het doel van de Omgevingsvisie is: een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland, vanuit het verleden én met het oog op de toekomst. De provincie is als middenbestuur een belangrijke schakel bij het bereiken van deze doelstellingen en wil op een aantal manieren waarde toevoegen:

- met een brede blik kijken naar de inrichting en kwaliteit van de Gelderse leefomgeving;
- stimuleren van ontwikkelingen enerzijds en beschermen van waarden anderzijds;
- focussen op duurzaamheid, onderlinge verbondenheid en een economisch krachtig Gelderland;
- door middel van 7 ambities verder verdiepen van de focus.

De 7 ambities van de provincie zien op de volgende thema's: energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, biodiversiteit, bereikbaarheid, vestigingsklimaat en de woon- en leefomgeving. Per ambitie is de provinciale aanpak beschreven.

Beoordeling en conclusie

De Omgevingsvisie is concreet uitgewerkt in de hierna beschreven Omgevingsverordening Gelderland. Deze verordening bevat concrete regels, waaraan het initiatief wordt getoetst. De Omgevingsvisie zelf bevat geen regels, die voor dit bestemmingsplan direct van belang zijn. Het plan is ook te kleinschalig van aard om een wezenlijke bijdrage aan de provinciale ambities uit de Omgevingsvisie bij te dragen. Door middel van landschappelijke inpassing, zorgt het nieuwe woonperceel niet voor een inbreuk op de bestaande waarden. Daarnaast wordt een Woonbestemming op een daarvoor naar huidige inzichten weinig geschikte plek onder een hoogspanningsverbinding, verwijderd. Dit draagt bij aan een verbetering van de woon- en leefomgeving. Het plan is dan ook in overeenstemming met de Omgevingsvisie.

Omgevingsverordening Gelderland

Provinciale Staten hebben de Omgevingsverordening Gelderland (hierna ook: de Omgevingsverordening of verordening) vastgesteld op 17 oktober 2014. Sindsdien zijn diverse wijzigingen en actualisaties van de verordening doorgevoerd. De meest recente wijziging is op 15 december 2021 vastgesteld en op 1 februari 2022 in werking getreden.

De regels in de verordening kunnen betrekking hebben op het hele provinciale grondgebied, op delen of op gebiedsgerichte thema's. Gemeenten moeten binnen een bepaalde termijn hun bestemmingsplan afstemmen op de in de verordening opgenomen regels. De regels in de verordening zijn gebaseerd op de provinciale omgevingsvisie en hebben de status van algemeen verbindende voorschriften.

Beoordeling

In het plangebied is de aanduiding 'intrekgebied' van toepassing. Deze aanduiding stelt beperkingen aan de winning van fossiele energie. Deze activiteiten zijn zowel in de huidige als toekomstige situatie in het plangebied niet aan de orde en ook niet toegestaan.

Romeinse limes

Het plangebied ligt grotendeels binnen de Romeinse limes. Bestemmingsplannen, die onderdeel uitmaken van de Romeinse Limes, mogen geen ontwikkelingen mogelijk maken die de kernkwaliteiten van dit erfgoed aantasten. Deze kernkwaliteiten bestaan uit: forten (castella), burgerlijke nederzettingen, kampdorpen (vici) grafvelden, de militaire infrastructuur, bestaande uit wegen, waterwerken en wachttorens en scheepswrakken. In de huidige situatie zijn er geen zichtbare restanten van de limes aanwezig in het plangebied. Gezien de aard en de kleinschalige omvang van het plan is van een aantasting van deze kernkwaliteiten in beginsel geen sprake. Bij vergunningverlening moet een archeologisch bureauonderzoek in combinatie met een archeologisch karterend booronderzoek worden uitgevoerd. Hierin zal tevens onderzoek worden gedaan naar de kans op het aantreffen van eventuele resten van de (kernwaarden van de) Romeinse limes. Door middel van archeologische dubbelbestemmingen is de uitvoering van dit onderzoek geborgd.

Thema 'wonen'

Vanwege de aard van de ontwikkeling, namelijk het verplaatsen van een woning, is tevens het thema 'wonen' van belang. Nieuwe woonlocaties zijn uitsluitend toegestaan, wanneer dit past in het vigerende door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma en de door Gedeputeerde Staten vastgestelde kwantitatieve opgave wonen voor de betreffende regio (artikel 2.2.1.1). Met het plan is geen sprake van toevoeging van woningen, maar uitsluitend van een verplaatsing en is dus in overeenstemming met de kwantitatieve opgave en afspraken.

In kwalitatief opzicht is het plangebied een geschikte woonlocatie. Het plangebied ligt op korte afstand van zowel de kern Elst als het recreatiegebied Park Lingezegen. Daarnaast is er door het verplaatsen van de woning sprake van een verbetering van het woon- en leefklimaat, omdat de woning niet langer onder een hoogspanningsverbinding ligt en op grotere afstand van de gebiedsontsluitingsweg Grote Molenstraat komt te liggen. Het verplaatsen van de woning is in lijn met het provinciaal woonbeleid.

Conclusie

Het bestemmingsplan is in overeenstemming met de Omgevingsverordening Gelderland.

4.3 Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie Overbetuwe 2040

Op 1 oktober 2019 heeft de gemeenteraad van Overbetuwe de Omgevingsvisie Overbetuwe 2040 (hierna: Omgevingsvisie) vastgesteld. De Omgevingsvisie geeft de integrale koers en ambities van de gemeente Overbetuwe voor de fysieke leefomgeving voor de periode tot en met 2040 aan. De Omgevingsvisie is er primair op gericht om de kwaliteit van het leefmilieu te behouden en waar mogelijk te versterken. Samenwerking tussen verschillende partijen staat centraal en is noodzakelijk om deze doelen te bereiken. De visie is opgesteld vanuit een brede blik, waarbij ruimtelijke ordening, milieu, economie en bereikbaarheid met elkaar worden verbonden.

De gemeente onderscheidt een aantal kernwaarden die als vertrekpunt en inspiratiebron voor nieuwe ontwikkelingen dienen. Deze kernwaarden zijn ontstaan in het cultuurhistorisch gegroeide Betuwse rivierenlandschap. Kernwaarden zijn beschreven op het gebied van bodem en landschap, netwerk en infrastructuur en occupatie. De verschillende kernen in de gemeente kennen elk een eigen karakteristieke identiteit en waarden. Deze worden eveneens als leidraad voor nieuwe ontwikkelingen gehanteerd. Behoud van de karakteristiek en (specifieke) kwaliteiten van deze kernen en het buitengebied is een speerpunt in het beleid.

In de Omgevingsvisie wordt de focus gelegd op zes opgaven:

- Vitaal buitengebied in beweging;
- Innovatieruimte voor ondernemerschap;
- Samen werken aan energietransitie;
- Gevarieerde dorpse woonomgeving;
- Netwerk verbonden met samenleving;
- Voorzieningen geclusterd.

Per thema wordt de toekomstige ontwikkeling van de Overbetuwse leefomgeving beschreven.

Beoordeling

Het plangebied ligt in het buitengebied van Overbetuwe, ten noorden van Elst. Eén van de centrale opgaven uit de Omgevingsvisie is het behouden van een vitaal buitengebied. De gemeente wil dit met differentiatie bereiken. In het buitengebied worden zeven deelgebieden onderscheiden, met specifieke ambities per deelgebied, die op concrete situaties worden toegepast.

Het plan voorziet in het verplaatsen van een woning binnen een agrarisch perceel aan de Linge. In de Lingezone streeft de gemeente naar verbetering van de waterberging en waterkwaliteit en naar het versterken van de zone rondom de Linge als landschappelijke, recreatieve en cultuurhistorische drager. Voor de inpassing en inrichting van het nieuwe woonerf en de omliggende gronden is de laatstgenoemde doelstelling één van de uitgangspunten geweest. De bestaande fruitboomgaard aan de Linge (zie afbeelding 5) is landschappelijk en cultuurhistorisch kenmerkend voor de Lingezone. Deze boomgaard wordt behouden en versterkt.

De Raaijsestraat, waaraan het plangebied ligt, is gelegen op de oeverwallen. De oeverwallen zijn ontstaan op de oevers van de rivieren (stroomgeulen) waarop de grovere zand- en kiezeldeeltjes bezonken. Gebundelde oeverwallen vormden zich langzamerhand tot stroomruggen, die herkenbaar zijn als langgestrekte hoger gelegen zones in het landschap. De stroomruggen waren door hun hoge ligging bij uitstek geschikt voor bewoning en landbouw. Binnen de gemeente Overbetuwe is o.a. de noord-zuid-gerichte stroomrug Oosterhout-Elst-Driel duidelijk herkenbaar. Deze ligt ten oosten van het plangebied.

De uitgangspunten van het Landschapsontwikkelingsplan van de gemeente (LOP), waarin specifieke landschappelijke ambities en randvoorwaarden voor de oeverwallen en stroomruggen zijn opgenomen, zijn uitdrukkelijk gehanteerd bij het opstellen van het inrichtings- en inrichtingsplan. Hierop wordt verderop in deze paragraaf ingegaan.

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met de Omgevingsvisie.

Landschapsontwikkelingsplan Overbetuwe (LOP)

In het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) uit 2009 zijn de (algemene) doelstellingen en gebiedsspecifieke opgaven voor Overbetuwe geformuleerd. De hoofddoelstelling is het ontwikkelen van een sterke samenhangende landschappelijke structuur met een eigen Betuwse identiteit, die tegenwicht biedt aan de verstedelijking en waarbij belangrijke landschappelijke waarden duurzaam in stand worden gehouden. Per deelgebied zijn daarnaast gebiedsspecifieke opgaven opgenomen.

Beoordeling

Met dit bestemmingsplan is sprake van het verplaatsen van een woning binnen een agrarisch perceel. Een voorwaarde om medewerking te kunnen verlenen aan deze wijziging is dat een goede landschappelijke inpassing van het nieuwe woonperceel aan de noordwestkant van het perceel, op basis van een inrichtingsplan, plaatsvindt. Er is daarom een inrichtingsplan opgesteld (Bijlage 1 bij de regels), waarbij het LOP als belangrijk kader is gebruikt. Voor een uitgebreide toelichting op de gemaakte keuzes, wordt verwezen naar de bijlage. Op afbeelding 7 is een schetsmatige weergave van de beoogde inrichting en inpassing zichtbaar.

Het plangebied maakt deel uit van het oeverwallen- en stroomruggenlandschap, waar gestreefd wordt naar behoud van ruimtelijke afwisseling en versterking van kleinschaligheid op de oeverwallen. De

Raaijsestraat is gelegen op een oeverwal. Het plangebied ligt in het deelgebied 'Raayen' (13b). In dit deelgebied staan de nog herkenbare verhoogde woongronden (woerden) centraal. Concreet zijn de volgende relevante doelstellingen en acties voor het deelgebied geformuleerd:

- De nog herkenbare woerden beleefbaar houden, met rondom de woerden zoveel mogelijk openheid;
- Versterking contrast tussen openheid en kleinschaligheid door verdichting op de oeverwallen toe te staan;
- Stimuleren aanleg weg- en perceelsbeplanting;
- Aanplant hoogstam fruitbomen ter versterking kleinschaligheid en cultuurhistorie;
- Linge als ruimtelijke, recreatieve en ecologische drager.

Het plan voorziet in het verplaatsen van een bestaand kleinschalig woonperceel (incl. bijgebouw en paardenbak) van de noordoostzijde naar de noordwestzijde van het plangebied. De woning wordt circa 100 meter verplaatst. In de toekomstige situatie is er sprake van een compact woonerf, dat op een woerd zal worden gerealiseerd. De woerd komt circa 0,5 meter hoger te liggen dan het omliggende perceel. Dit past bij de kenmerken van de bestaande woerden op de oeverwal, waarbinnen het plangebied gelegen is. De noordelijke en westelijke zones van het plangebied worden verdicht, terwijl het oostelijk deel open blijft. Hiermee wordt de woerd enerzijds beleefbaar gemaakt en wordt anderzijds door het toepassen van verdichting het contrast tussen openheid en kleinschaligheid vergroot ten opzichte van de huidige situatie. Deze ruimtelijke en landschappelijke uitgangspunten zijn vertaald in de volgende concrete inpassings- en inrichtingsmaatregelen (nummering verwijst naar de nummering op afbeelding 7):

- 1 t/m 4: compact erf met woning, bijgebouw en klinkerverharding (hergebruik klinkers) op woerd;
- 5: te verplaatsen paardenbak ingepast met natuurlijke haag;
- 6: siertuin omheind met knip- en scheerheg, die zicht op omliggende weides geeft;
- 7: ruimte voor sier- en moestuin met duidelijke omheining door knip- en scheerheg en/of beukenhaag;
- 8: natuurlijke haag, die zorgt voor kleinschaligheid in het landschap en zicht en geluid vanaf de Grote Molenstraat beperkt;
- 9: woerd met zichtbare steilranden, ca. 0,50 meter verhoogd;
- 10: behouden en versterken pruimenboomgaard zorgt voor versterking landschappelijke en cultuurhistorische waarden aan de Linge en voor inpassing van paardenbak en woonerf;
- 11: voldoende afstand tussen woning en hoogspanningsverbinding (ca. 55 meter);
- 12: behoud bestaande en aanplant nieuwe solitaire bomen.



Afbeelding 7: weergave landschappelijke inpassing en perceelsinrichting (bron: Oostzee)

Conclusie

Na realisatie van de nieuwe woning, inclusief landschappelijke inpassing, ontstaat een passende verhouding tussen bebouwing, erf en groen. Het woonerf staat in duidelijk contrast met het omliggende agrarische gebied. De relatie met het open gebied wordt versterkt en het perceel wordt passend landschappelijk ingepast. Het plan levert een bijdrage aan meerdere doelstellingen van het LOP en is hiermee dus in overeenstemming.

Hoofdstuk 5 Milieu- en omgevingsaspecten

5.1 Milieueffectrapportage

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r. wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009. Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.-beoordeling uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst D zit, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een gevoelig natuurgebied ligt. Gemeenten en provincies moeten daarom vanaf 1 april 2011 ook bij kleine bouwprojecten, zoals het onderhavige, beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is.

Ook de Implementatiewet 'herziening m.e.r. richtlijn' is relevant. Sinds 16 mei 2017 is deze wet in werking. De richtlijn heeft de procedure en de inhoud van het MER en de m.e.r.-beoordeling, maar ook de vormvrije m.e.r.-beoordeling gewijzigd. Dit heeft gevolgen voor de inhoud en procedure van ruimtelijke plannen. Voor activiteiten, die zijn opgenomen in onderdeel D van de Bijlage bij het Besluit m.e.r. en waarvan de omvang beneden de in kolom 2 genoemde drempel ligt, geldt een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

Beoordeling en conclusie

Met dit bestemmingsplan wordt een bestaande woning verplaatst. De ontwikkeling behoort niet tot de in lijst C of D van het Besluit m.e.r. opgenomen categorieën. De ontwikkeling is ook niet aan te merken als een stedelijk ontwikkelingsproject, zoals bedoeld in Bijlage D van het Besluit m.e.r., omdat er sprake is van een zeer kleinschalige ontwikkeling in de vorm van een verplaatsing binnen hetzelfde agrarische perceel.

Er is daarom geen sprake van een m.e.r.-plichtige of m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit in dit plan. Een m.e.r. of een m.e.r.-beoordeling is niet aan de orde.

5.2 Geluid

Op basis van de Wet geluidhinder (artikel 77 Wgh) moet bij een plan een akoestisch onderzoek worden uitgevoerd als het plan mogelijkheden biedt voor:

- de toevoeging van een nieuwe woning of andere geluidsgevoelige functie binnen de zone van een weg;
- de aanleg van een nieuwe weg;
- de reconstructie van een bestaande weg.

De breedte van de zone van een weg is afhankelijk van het aantal rijstroken, het stedelijk gebied en de maximumsnelheid. Alle wegen hebben geluidzones, met uitzondering van wegen die in een als 'woonerf' aangeduid gebied liggen en wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

In de Wgh zijn grenswaarden opgenomen met betrekking tot de geluidbelasting op de gevels van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen. De voorkeursgrenswaarde voor de geluidbelasting op de gevel is 48 dB en mag in principe niet worden overschreden. Onder bepaalde voorwaarden mag de geluidbelasting hoger zijn dan de voorkeursgrenswaarde. Hiervoor moet met een ontheffing een hogere waarde worden vastgesteld.

De gemeente Overbetuwe heeft specifiek beleid vastgesteld in de Nota geluidbeleid en de Nota hogere grenswaarden.

Beoordeling

Met dit bestemmingsplan wordt een bestaande woning verplaatst. Op de nieuwe locatie aan de Raaijsestraat is er sprake van een nieuwe woning en daarmee een nieuw geluidsgevoelig object. De beoogde woonlocatie ligt binnen de geluidzone van de Grote Molenstraat, de Raaijsestraat, de 1^e en 2^e

Weteringwal en De Park. Een akoestisch onderzoek is daarom noodzakelijk. De rapportage van het uitgevoerd onderzoek is opgenomen in Bijlage 2. Hierna worden de bevindingen en conclusies beschreven.

Uit het onderzoek volgt dat ten aanzien van alle onderzochte wegen wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op de gevels van de nieuwe woning. Hiermee wordt voldaan aan de eisen van de Wet geluidhinder en is het verlenen van een hogere waarde niet nodig.

Vanuit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening is ook de cumulatieve geluidbelasting vanwege alle omliggende wegen berekend. Deze bedraagt 52 dB. Conform de eisen uit het Bouwbesluit kan een geluidswering van minimaal 20 dB(A) voor een nieuwe woning worden verondersteld. Daarmee is een binnenniveau van ten hoogste 33 dB geborgd en is het voldoende aannemelijk dat er in de woning sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Nader onderzoek naar de geluidswering van de gevels is niet noodzakelijk.

Conclusie

Vanuit akoestisch oogpunt zijn er geen belemmeringen voor het oprichten van de nieuwe woning aan de Raaijsestraat aanwezig. Er wordt voldaan aan de eisen van de Wgh. In de woning is een aanvaardbaar akoestisch woon- en leefklimaat bovendien voldoende gegarandeerd.

5.3 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen zijn opgenomen in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Hierin zijn grenswaarden opgenomen voor luchtvervuilende stoffen. Voor ruimtelijke projecten zijn fijn stof (PM₁₀ en PM_{2,5}) en stikstofdioxide (NO₂) de belangrijkste stoffen.

Een project is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging;
- het project is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen.

Om te bepalen of een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit, is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels zijn vastgelegd. Een project kan in twee situaties NIBM bijdragen aan de luchtkwaliteit:

- het project behoort tot de lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) die is opgenomen in de Regeling NIBM;
- het project heeft een toename van minder dan 3% van de jaargemiddelde concentratie NO₂ en PM₁₀ (1,2 µg/m³).

Beoordeling en conclusie

De ontwikkeling betreft het verplaatsen van een woning. Per saldo is geen sprake van een toename van het aantal verkeersbewegingen. Daarnaast ligt de beoogde nieuwe locatie op korte afstand van de huidige woning. Zeker is daarom dat het initiatief niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Een luchtkwaliteitsonderzoek is niet noodzakelijk.

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het verplaatsen van de woning.

5.4 Bedrijven en milieuzonering

Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies, zoals woningen. Bij de planontwikkeling moet rekening worden gehouden met milieuzonering om de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'. In de publicatie is een lijst opgenomen met bedrijfstypen. Voor de bedrijfstypen zijn indicatieve (richt)afstanden bepaald voor de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden vormen een indicatie van de aanvaardbaarheid in de situatie dat gevoelige functies in de nabijheid van milieubelastende functies worden gesitueerd. Als bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

De richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit, zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype. Een rustige woonwijk of een rustig buitengebied is ingericht volgens het principe van functiescheiding.

Beoordeling

Dit bestemmingsplan maakt de verplaatsing van een gevoelige functie (woning) mogelijk. Op de huidige locatie van de woning wordt dus een gevoelige functie wegbestemd.

In de directe omgeving van de nieuwe woning zijn overwegend woonfuncties aanwezig. Het gebied kan het best worden gekenmerkt als 'rustig buitengebied', waarbij de reguliere richtafstanden worden gehanteerd.

In de omgeving van de planlocatie zijn enkele milieubelastende functies gevestigd, namelijk enkele agrarische bedrijven. Uit de navolgende tabel blijkt dat de richtafstanden van deze agrarische bedrijven niet over de nieuwe woning reiken. Daarmee levert het verplaatsen van de woning geen belemmering op voor deze bedrijven. Andersom is een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat niet aan de orde.

Adres	Functie	Milieucat.	Richtafstand	Afstand werkelijk
Raaijsestraat 1	Agrarisch bedrijf (schapenhouderij)	3.1	50 m	ca. 80 m
Raaijsestraat 4	Agrarisch bedrijf (grondgebonden)	3.1	50 m	ca. 175 m
De Park 4	Agrarisch Bedrijf (grondgebonden)	3.1	50 m	ca. 220 m

Spuitzones

Ten aanzien van boom- en fruitteeltbedrijven is niet alleen de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van belang, maar ook spuitzones in verband met het gebruik van bestrijdingsmiddelen bij deze bedrijven. In het bestemmingsplan 'Buitengebied Overbetuwe' is opgenomen dat een afstand van 50 meter tussen gevoelige functies en (glas)tuinbouw, fruit- en boomteelt in acht moet worden genomen (artikel 3.4.1). Deze afstand wordt algemeen aanvaard, maar er kan volgens de jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State gemotiveerd worden afgeweken van deze afstand.

Er zijn geen teeltgronden aanwezig binnen 50 meter afstand van de nieuwe woning. Aan de randen van dit perceel is wel een fruitboomgaard aanwezig. Deze behoort tot het perceel van de initiatiefnemer. De

boomgaard is van geringe omvang en zal niet bedrijfsmatig worden gebruikt. Dergelijk gebruik is in de planregels ook uitgesloten. Een (intensief) gebruik van gewasbeschermingsmiddelen is dus niet aan de orde. De aanwezigheid van deze boomgaard vormt daarom ook geen belemmering voor het opzichten van de nieuwe woning.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de wijziging. Omliggende functies worden niet belemmerd en is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woning. Ook spuitzones vormen geen belemmering voor het oprichten van deze woning.

5.5 Geurhinder

Voor veehouderijen is de regelgeving ten aanzien van het specifieke aspect geur vastgelegd in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden gekeken naar de aanvaardbaarheid van deze plannen in verband met omliggende geurbronnen, de zogenaamde omgekeerde werking.

Beoordeling

Dit bestemmingsplan voorziet in het oprichten van een nieuw geurgevoelig object ter plaatse van de nieuwe woning. Er liggen geen veehouderijen in de omgeving van het woonperceel. Op het naastgelegen perceel Raaijsestraat 1 is een schapenhouderij aanwezig. Ter plaatsen worden 40 schapen gehouden volgens een melding uit 2012. Daarmee is er sprake van een kleinschalige schapenhouderij. Zorgvuldigheidshalve is een geurberekening uitgevoerd door de Omgevingsdienst Regio Arnhem. De resultaten van deze berekening zijn opgenomen in Bijlage 3. Hieruit blijkt dat de geurbelasting als gevolg van de schapenhouderij minimaal is, namelijk maximaal $0,4 \text{ ou}_E/\text{m}^3$. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de norm van $8 \text{ ou}_E/\text{m}^3$, die geldt voor woningen buiten de bebouwde kom. Dit betekent dat de schapenhouderij niet wordt belemmerd en dat er ter plaatse van de woning sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Gezien de afstand tot overige veehouderijen is op voorhand voldoende aannemelijk dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat met betrekking tot geurhinder en dat er geen belemmeringen voor veehouderijen optreden.

Conclusie

Er zijn vanuit het aspect geurhinder geen belemmeringen voor de verplaatsing van de woning.

5.6 Bodem

De bodemkwaliteit vormt een belangrijk aspect bij bouwontwikkelingen. In het kader van functiewijziging en herinrichting vormt de bodemkwaliteit bij ontwikkeling van ruimtelijke functies een belangrijke afweging. De Bouwverordening bevat een verbod voor het bouwen van woningen op verontreinigde grond.

Beoordeling

Dit bestemmingsplan maakt de verplaatsing van een bestaande woning naar een agrarisch perceel mogelijk. Dit betekent dat een gevoelige functie mogelijk wordt gemaakt, waardoor een onderzoek naar de bodemkwaliteit noodzakelijk is. Daarom is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd voor de locatie Raaijsestraat ongenummerd. De rapportage van het onderzoek is opgenomen als bijlage bij dit bestemmingsplan (Bijlage 4).

Uit het onderzoek blijkt dat enkele licht verhoogde gehalten in de bodem en het grondwater zijn aangetroffen. Het gaat om koper, nikkel, nikkel, DDE en barium. Deze licht verhoogde gehalten geven geen aanleiding tot nader onderzoek en vormen geen belemmering voor het toekomstige gebruik. De waarden voor nader onderzoek worden niet overschreden en er zijn geen ernstige bodem- of grondwaterverontreinigingen aanwezig. De bodem is geschikt voor de toekomstige functie.

Ook voor de locatie Grote Molenstraat 155 is een bodemonderzoek uitgevoerd (zie Bijlage 5) ten behoeve van de bestemmingswijziging naar 'Agrarisch'. Uit dit onderzoek blijkt dat er enkele lichte verontreinigingen zijn aangetroffen in de bovengrond (zware metalen en PAK) en het grondwater (barium). Deze verontreinigingen geven geen aanleiding tot nader onderzoek. Er is geen geval van ernstige bodemverontreiniging geconstateerd. Bovendien is er geen asbest aangetroffen. De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de bestemmingswijziging.

Conclusie

Het aspect bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor het plan.

5.7 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de veiligheidsrisico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze externe veiligheidsrisico's moeten worden beoordeeld voor twee risiconormen, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Voor beide risiconormen geldt dat hoe groter de afstand tussen planontwikkeling en risicobron is, des te kleiner zal de impact van het plan zijn op de hoogte van het risico.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico (PR) heeft tot doel om hetzelfde minimale beschermingsniveau te bieden voor iedere burger in Nederland. Het PR beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het PR wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn, etc.), waarbij de 10^{-6} -contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Groepsrisico

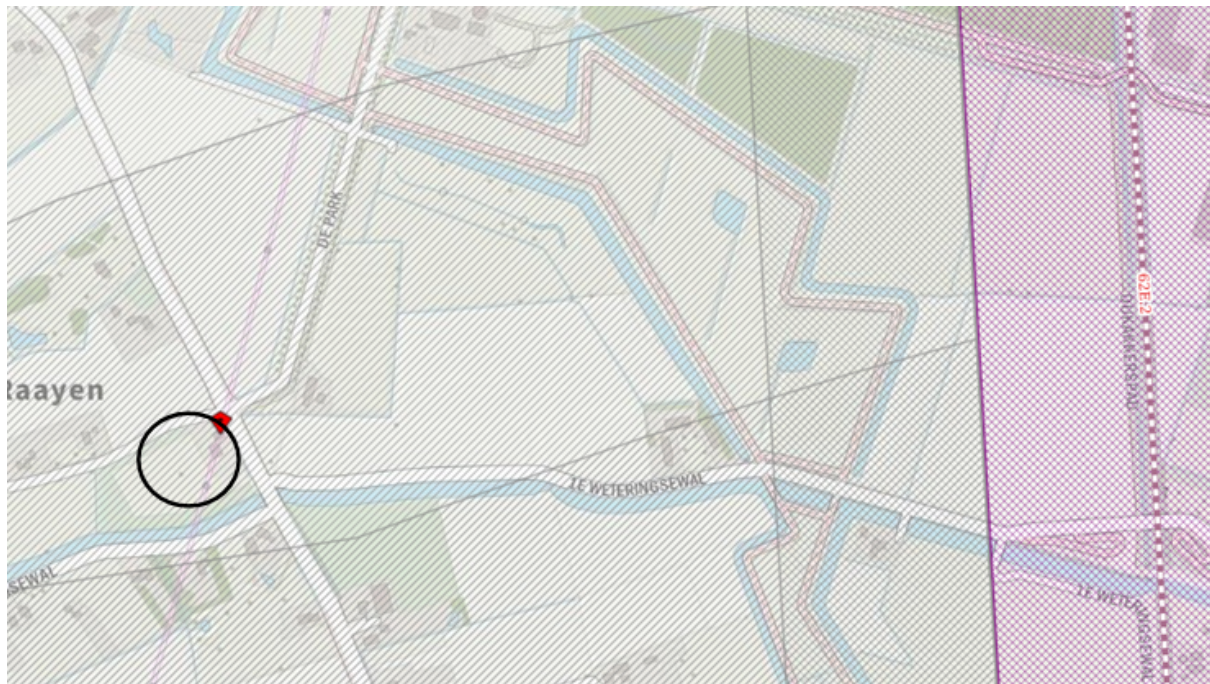
Het groepsrisico (GR) is een afwegingsinstrument dat tot doel heeft een bewuste afweging te stimuleren over het risico op een ongeval met een groot aantal slachtoffers. Het GR beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het GR geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het GR wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1.000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het GR geldt een oriëntatiewaarde als *ijkpunt* in de verantwoording (geén norm).

Voor elke verandering van het GR (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken.

Samen met de hoogte van het GR moeten andere kwalitatieve aspecten worden meegenomen in de beoordeling van het GR. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

Beoordeling

De ontwikkeling betreft het bouwen van één nieuwe woning en slopen van één bestaande woning gelegen aan de Grote Molenstraat 155 te Elst. Deze wijziging kan vanuit externe veiligheidsoogpunt relevant zijn. Op basis van de risicokaart van de provincie Gelderland is daarom een inventarisatie gemaakt van de risicobronnen in en rondom het plangebied, die een extern veiligheidsrisico kunnen veroorzaken. In afbeelding 8 is een uitsnede opgenomen van de provinciale risicokaart.



Abbeelding 8: uitsnede risicokaart (bron: <http://www.risicokaart.nl>), geraadpleegd op 21 juni 2021, met het plangebied in zwarte cirkel aangegeven

De informatie van de provinciale risicokaart levert de volgende inzichten op.

Het plangebied ligt op ca. 1.100 meter van de spoorlijn Arnhem – Nijmegen. Over deze transportas vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Op basis van de regeling basisnet en de provinciale risicokaart is vastgesteld dat plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} van deze risicobronnen niet over het plangebied ligt.

Ten aanzien van het groepsrisico is het plangebied gelegen in het invloedsgebied van de spoorlijn Arnhem – Nijmegen. Ontwikkelingen binnen het invloedsgebied hebben mogelijk invloed op de hoogte van het groepsrisico. Echter is de afstand tussen het plan en de spoorlijn Arnhem – Nijmegen dermate groot (groter dan 200 meter), dat de wetgever heeft aangegeven dat het groepsrisico alleen beperkt verantwoord hoeft te worden. Hierdoor hoeft niet de hoogte van het groepsrisico in beeld gebracht te worden, maar enkel nog de aspecten zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.

Verantwoording groepsrisico

Het plangebied is gelegen in het invloedsgebied groepsrisico van verschillende externe veiligheidsrisicobronnen. Conform vigerende wetgeving moet de gemeente hierdoor het groepsrisico verantwoorden. Meer specifiek gaat om de wettelijke verplichting op grond van Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) artikel 7 en 9 vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over de spoorlijn Arnhem - Nijmegen. De gemeente heeft bij het invullen van de verantwoordingsplicht een grote mate van beoordelingsvrijheid. Ten aanzien van de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid heeft de veiligheidsregio adviesrecht. Hierop heeft de Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland Midden (VGGM) op 30 juni 2021 (kenmerk: 2021-003713) het volgende geadviseerd:

'Gezien het feit dat er geen toename plaatsvindt van het aantal bewoners en de woning slechts over kleine afstand wordt verplaatst is er geen toename in het groepsrisico van de directe omgeving van de Grote Molenstraat. De VGGM acht het dan ook niet noodzakelijk om nader te adviseren over rampbestrijding en zelfredzaamheid'.

Hieronder volgt een beschouwing van de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid.

Bestrijdbaarheid

Bij een calamiteit zal de brandweer zich inzetten om de effecten ten gevolge van het incident te beperken. Deze inzet zal voornamelijk plaatsvinden dicht bij de bron. De mate van bestrijdbaarheid wordt vooral bepaald door de veiligheidsvoorzieningen en het aantal aanwezigen dicht bij de risicobron. De mogelijkheden voor bestrijdbaarheid worden daarom niet verder in beschouwing genomen.

Zelfredzaamheid

Bij een calamiteit is het belangrijk dat de aanwezigen in het plangebied worden geïnformeerd hoe te handelen bij een incident. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde waarschuwings- en alarmeringspalen (WAS-palen) en NL-Alert. Bij een scenario waarin toxische stoffen vrijkomen is het advies om te schuilen in een gebouw, waarvan ramen, deuren en ventilatie gesloten kunnen worden. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid zijn voldoende.

Conclusie

Het plangebied ligt buiten de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} van een inrichting, buisleiding en transportroute met een externe veiligheidsrisico. De plaatsgebonden risicocontour van de diverse risicobronnen vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan.

Ten aanzien van het groepsrisico ligt het plan in het invloedsgebied van de spoorlijn Arnhem-Nijmegen. Op basis van de beperkte verantwoording groepsrisico (zie hierboven) kan worden geconcludeerd dat het ruimtelijke initiatief geen significant effect heeft op het groepsrisico, dan wel de mogelijkheden voor rampenbestrijding en zelfredzaamheid. Daarmee is het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de realisatie van dit plan. VGGM zag eveneens geen aanleiding om aanvullend te adviseren.

5.8 Explosieven

De huidige gemeente Overbetuwe en buurgemeente Lingewaard maakten vanaf het begin van de geallieerde luchtlandingsoperatie 'Market Garden' op 17 september 1944 tot aan de bevrijding van Arnhem op 14 april 1945 deel uit van het frontgebied tussen de Duitsers en de Geallieerden. Overbetuwe en Lingewaard werden in hun geheel als oorlogsgebied beschouwd. Er is een gevechtspauze geweest na het oversteken van de brug bij Nijmegen. Het gebied is gedurende acht maanden frontgebied geweest waarbij het volledige eiland (gebied tussen de Rijn en de Waal) geëvacueerd is. Tevens zijn in die periode hevige bombardementen uitgevoerd. Tijdens de inventarisatie van oorlogsgegevens zijn 104 vliegtuigcrashes opgetekend en meer dan 1.000 oorlogsgraven. Door de oorlogshandelingen ontstonden er gebieden waarvan de bodem sterk met oorlogsmateriaal werd belast, wat op dit moment nog gevaar kan opleveren voor mens en dier. De Explosieven Opruimings Dienst Defensie (EODD) gaat er in 2014 vanuit, dat slechts 35% van de munitie inmiddels uit de grond is verwijderd. Dit betekent dat we de komende decennia nog met deze explosieve erfenis te maken zullen hebben en er kans bestaat dat in het plangebied nog sprake is van onontpofte munitie.

Beoordeling en conclusie

Bij bodemroerende werkzaamheden, zoals het oprichten van gebouwen, graafwerkzaamheden, aanleg van kabels en leidingen en het uitvoeren van bepaalde onderzoeken, is de aanwezigheid van mogelijke niet-gesprongen explosieven (NGE's) van belang. Omdat er na de Tweede Wereldoorlog geen sprake is geweest van bouwactiviteiten in het plangebied, bestaat de kans dat er NGE's aanwezig zijn. Er is sprake van nieuwbouw van gebouwen en de aanleg van landschapselementen. Bij de voorbereiding van het plan zijn daarom de risico's op het aantreffen van onontpofte munitie onderzocht. Uit het vooronderzoek is het volgende gebleken.

Uit het vooronderzoek blijkt dat binnen en in de directe nabijheid van het plangebied rekening dient te worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van diverse (sub)soorten ontplofbare oorlogsresten (OO). Binnen het gehele plangebied is sprake van het mogelijk achterblijven van ontplofbare oorlogsresten in de vorm van geschutmunitie (verschoten) van diverse kalibers met een maximum van 155mm (geallieerd) en 15 cm (Duits). Ter plaatse van de verschillende schuttersputten is bovendien sprake van het mogelijk achterblijven van ontplofbare oorlogsresten in de vorm van klein-kalibermunitie, hand- en geweergrenaten en munitie voor granaatwerpers.

Uit vergelijking van historisch luchtfotomateriaal met recent satellietbeeld is gebleken dat sinds 1945 binnen het plangebied slechts in relatief beperkte mate bodemroerende werkzaamheden zijn uitgevoerd. Blijkens historisch kaartmateriaal is het terrein tot medio 1960 in gebruik geweest als boomgaard. Sindsdien is een deel van de aanwezige begroeiing (bomen) verwijderd. De meest ingrijpende wijziging binnen het projectgebied betreft de realisatie van de woning Grote Molenstraat 155, de bijbehorende schuur (inclusief bijbehorende onder- en bovengrondse infrastructuur) en de bouw van een hoogspanningsmast. Op locaties waar bodemroerende werkzaamheden zijn uitgevoerd mag worden aangenomen dat (tot op zekere diepte) eventuele aanwezige OO reeds opgemerkt en verwijderd zijn. Aangezien dit slechts voor een deel van het plangebied geldt, is een nader explosievenonderzoek uitgevoerd. Hiervan is de rapportage opgenomen in Bijlage 6. Op basis van dit onderzoek, waarbij geen (restanten van) OO zijn aangetroffen, kunnen de voorgenomen werkzaamheden zonder belemmering worden uitgevoerd zonder dieptebepanking.

Dit aspect vormt derhalve geen belemmering voor het plan.

5.9 Kabels en leidingen

Het verrichten van werkzaamheden in de nabijheid van hoogspanningsmasten en -kabels en dergelijke, kan gevaar met zich meebrengen. Om dit gevaar zoveel mogelijk te beperken, moet de (leiding)beheerder aangeven onder welke voorwaarden de werkzaamheden veilig plaats kunnen vinden.

Beoordeling en conclusie

De huidige woning Grote Molenstraat 155 ligt onder een hoogspanningsverbinding. Het handhaven van een woning onder deze verbinding is niet wenselijk. Met de voorgenomen sloop van deze woning en het omzetten van het woonperceel naar agrarische gronden, zijn er geen belemmeringen meer voor de hoogspanningsverbinding. Deze ontwikkeling is positief voor het functioneren van deze verbinding.

Ter plaatse van het nieuwe woonperceel, circa 100 meter westelijker, zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig. Dit aspect levert dan ook geen belemmeringen op voor de realisatie van een woning op deze locatie.

5.10 Waterparagraaf

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder b) moet inzicht worden gegeven in de gevolgen voor de waterhuishouding die samenhangen met de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt. Daarbij zijn de hierna beschreven beleidsstukken van belang.

Rijksbeleid

Nationaal waterplan

In december 2015 stelde het kabinet het Nationaal Waterplan vast. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2016-2021 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water, en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiertoe worden genomen.

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Provinciaal beleid

Provinciaal Waterplan

In het Waterplan Gelderland is het waterbeleid beschreven aan de hand van een aantal thema's, zoals landbouw, wateroverlast, watertekort, natte natuur, grondwaterbescherming en hoogwaterbescherming. Voor deze thema's is beschreven welke doelstellingen voor 2027 en 2015 er liggen. Daarbij is beschreven hoe de provincie voor de planperiode de uitvoering van acties ziet om die doelstellingen te bereiken. Bij sommige thema's gelden aanvullende waterdoelstellingen voor specifieke waterhuishoudkundige functies.

Waterschap Rivierenland

Waterbeheerplan 2016-2021

Dit plan, vastgesteld op 27 november 2015, gaat over het waterbeheer in het hele rivierengebied en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkwantiteit, waterkwaliteit, waterkering en waterketen. In het Waterbeheerplan staat wat Waterschap Rivierenland de komende periode gaat doen om inwoners van het rivierengebied veiligheid en voldoende schoon en mooi water in sloten en plassen te kunnen blijven bieden. Het plan is in samenwerking met onder meer de gemeente Overbetuwe opgesteld.

Keur Waterschap Rivierenland 2014

Voor waterhuishoudkundige ingrepen is de 'Keur Waterschap Rivierenland 2014' van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen, die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Zo is het onder andere verboden om handelingen te verrichten waardoor het onderhoud, aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd, zonder een ontheffing van het Waterschap. De wateren en waterkeringen

waarop de keur van toepassing is, zijn vastgelegd in de legger wateren.

Realisatie van nieuwe bebouwing en/of verhard oppervlak moet hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. Bij het toevoegen van bebouwing of verharding geldt een compensatieplicht. Er geldt een eenmalige vrijstelling van de compensatieplicht wanneer minder verharding dan 500 m² in stedelijk gebied of minder dan 1.500 m² in landelijk gebied wordt toegevoegd.

Gemeente Overbetuwe

Waterplan Overbetuwe

In 2008 stelde de gemeente Overbetuwe in samenwerking met het Waterschap Rivierenland het Waterplan Overbetuwe vast. Het waterbeheerplan van het waterschap is later geactualiseerd (zie hierboven), ook in samenwerking met onder meer de gemeente Overbetuwe. Beide plannen gelden naast elkaar.

In het Waterplan Overbetuwe wordt het beleidskader geschetst en worden concrete maatregelen voor het watersysteem uitgewerkt. Naast het waterplan wordt parallel een Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) opgesteld waarin de maatregelen voor de riolering (waterketen) worden uitgewerkt.

Met het opstellen van een waterplan wordt inzicht gegeven in de relevante wateropgaven voor de gemeente Overbetuwe, zoals:

- wateroverlast, het zoeken van oplossingen om wateroverlast tegen te gaan;
- waterkwaliteit, het onderzoeken van mogelijkheden voor het verbeteren van de waterkwaliteit;
- grondwater, het inventariseren van grondwateroverlast;
- beleving van water, burgers betrekken bij water;
- afspraken en taken van waterschap en gemeente.

Beoordeling (watertoets)

Op het perceel Grote Molenstraat 155 wordt de bestaande woning gesloopt en de overige bebouwing en verharding zal verdwijnen. In de toekomstige situatie is het perceel geheel onverhard. Er is sprake van een positieve ontwikkeling in hydrologisch opzicht. Er vinden geen ingrepen plaats aan oppervlaktewater.

Ter plaatse van het beoogde nieuwe woonperceel is momenteel geen bebouwing en verharding aanwezig. Hier wordt in de toekomstige situatie een woning met een bijgebouw en erfverharding gerealiseerd. De totale omvang van de verharding is veel minder dan 1.500 m². Daarom is een compensatieverplichting niet aan de orde.

Hemel- en afvalwater zullen bij de nieuwe woning gescheiden worden afgevoerd. De ontwikkeling is hydrologisch neutraal. Per saldo leidt de ontwikkeling ook niet tot een toename van het afvalwater.

De planvorming heeft geen negatieve invloed op oppervlaktewater. Aan de noordelijke en westelijke randen van het plangebied zijn B-watgangen aanwezig. Deze blijven intact, maar ten dienste van de nieuwe inrit van de woning zal een overbrugging, vermoedelijk in de vorm van een duiker, moeten worden gemaakt. Hiervoor is een watervergunning benodigd. Er worden geen belemmeringen voor het functioneren van de watergang verwacht. De Linge, die ten zuiden van het plangebied loopt, is aangemerkt als een A-watergang. Het planvoornemen heeft geen invloed op de Linge. Er vinden geen ingrepen of werkzaamheden plaats binnen de beschermingszone van deze watergang.

Conclusie

In waterhuishoudkundig opzicht zijn er geen bezwaren verbonden aan dit bestemmingsplan. De planontwikkeling leidt per saldo, gezien over het gehele plangebied, niet tot een toename van het verhard oppervlak. De realisatie van de nieuwe woning is hydrologisch neutraal en er zijn geen negatieve effecten op de waterhuishouding of op oppervlaktewater aan de orde.

5.11 Flora en fauna

De bescherming van de natuur is sinds 1 januari 2017 vastgelegd in de Wet Natuurbescherming (Wnb). Deze heeft de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet vervangen. De Wnb geeft het wettelijke kader voor de bescherming van natuurgebieden en voor soortenbescherming. Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan moet worden onderzocht of de Wnb de uitvoering van het plan niet in de weg staat in verband met de bescherming van gebieden en dier- en plantsoorten. De provincies zijn het bevoegd gezag voor zowel de gebieds- als de soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

In de Wnb is de bescherming opgenomen van Natura 2000-gebieden en het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan moet worden onderzocht of dit plan, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied. Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats. Een ruimtelijk plan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied, kan alleen worden vastgesteld als uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Als deze zekerheid er niet is, kan het plan worden vastgesteld als wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

- alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden;
- het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard; en
- de noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen: Ecologische Hoofdstructuur (EHS)) is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingzones. Voor deze gebieden geldt een planologisch beschermingsregime. Het NNN is op provinciaal niveau uitgewerkt in het Gelders Natuurnetwerk (GNN) met de bijbehorende Groene Ontwikkelingszones (GO). Activiteiten in deze gebieden zijn alleen toegestaan als ze geen negatieve effecten hebben op de wezenlijke kenmerken of waarden of als deze kunnen worden tegengegaan met mitigerende maatregelen.

Soortenbescherming

In de Wnb wordt een onderscheid gemaakt tussen:

1. soorten die worden beschermd in de Vogelrichtlijn;
2. soorten die worden beschermd in de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn;
3. de bescherming van overige soorten.

Per beschermingsregime is aangegeven welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag.

Beoordeling

Het plan betreft sloop van de bestaande woning Grote Molenstraat 155 en het oprichten van een nieuwe woning circa 100 meter westelijker. De voor de ontwikkeling benodigde ingrepen op beide locaties kunnen mogelijk effecten hebben op beschermde soorten.

Grote Molenstraat 155

Op dit perceel wordt de bestaande woning met bijbehorende bouwwerken gesloopt en worden de paardenbak en tuin verwijderd. Voor deze locatie is een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Deze rapportage is opgenomen als Bijlage 7. Hierna worden de resultaten van de quickscan besproken.

De geplande werkzaamheden hebben geen negatieve effecten op beschermde natuurgebieden. Natura 2000-gebieden bevinden zich op circa 4 kilometer afstand. De locatie is ook geen onderdeel van het NNN.

Ten aanzien van de meeste beschermde soorten zijn negatieve effecten eveneens uit te sluiten. Er zijn geen jaarrond beschermde vogelnesten aangetroffen of te verwachten. Wel komen algemeen voorkomende broedvogels voor in het plangebied. Werkzaamheden worden daarom bij voorkeur buiten het broedseizoen uitgevoerd. Bij uitvoering in het broedseizoen dient voorafgaand aan de werkzaamheden een controle te worden uitgevoerd op de aanwezigheid van nesten. Mogelijk moeten aanvullende maatregelen worden getroffen. Op voorhand vormt dit geen belemmering voor de uitvoering van het plan. In het plangebied en de omgeving worden verder vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen verwacht, in het bijzonder in de bestaande woning. Nader onderzoek naar de gewone en ruige dwergvleermuis is daarom noodzakelijk. Van essentieel foerageergebied of essentiële vliegroutes is geen sprake op de planlocatie.

Conform het advies uit de quickscan is nader onderzoek naar de gebouwbewonende vleermuissoorten gewone en ruige dwergvleermuis uitgevoerd. Deze rapportage is opgenomen als Bijlage 8. Tijdens het onderzoek zijn op verschillende plekken foeragerende vleermuizen waargenomen. In- en uitvliegende dieren zijn bij de te slopen bebouwing echter niet waargenomen. Vaste rust- en verblijfsplaatsen, die als kraamkamer en zomerverblijf gebruikt worden, zijn niet geconstateerd. Verwacht wordt daarom dat er geen vaste rust- of verblijfplaatsen worden vernietigd. De beoogde sloop heeft ook geen versturende uitwerking op de waargenomen foeragerende dieren. Verder zijn er geen baltslocaties waargenomen tijdens het onderzoek.

De voorgenomen ingrepen hebben naar verwachting geen direct of indirect negatief effect op vleermuizen. Overtreding van de Wnb wordt niet verwacht. Volledige uitsluiting kan niet worden gegeven, waardoor het aan te raden is een ecologisch werkprotocol op te stellen om overtreding van de Wnb te voorkomen. Dit staat aan de uitvoering van het plan niet in de weg.

Raaijsestraat ong.

Voor de beoogde locatie van de nieuwe woning aan de Raaijsestraat is een separate quickscan uitgevoerd. Deze is opgenomen als Bijlage 9. Hierna worden de resultaten van de quickscan besproken.

De geplande werkzaamheden op deze locatie hebben geen negatieve effecten op beschermde natuurgebieden. Natura 2000-gebieden bevinden zich op circa 3,9 kilometer afstand. De locatie is ook geen onderdeel van het NNN.

Ten aanzien van de meeste beschermde soorten zijn negatieve effecten eveneens uit te sluiten. Er zijn geen jaarrond beschermde vogelnesten aangetroffen of te verwachten. Algemeen voorkomende broedvogels kunnen op de betreffende planlocatie wel voorkomen. Werkzaamheden worden daarom bij voorkeur buiten het broedseizoen uitgevoerd. Bij uitvoering in het broedseizoen dient voorafgaand aan de werkzaamheden een controle te worden uitgevoerd op de aanwezigheid van nesten. Mogelijk moeten aanvullende maatregelen worden getroffen. Op voorhand vormt dit geen belemmering voor de uitvoering van het plan. Er worden geen vaste rust- en verblijfplaatsen voor vleermuizen verwacht en het plangebied is niet geschikt om te fungeren als essentiële vliegroute of essentieel foerageergebied. Nader onderzoek naar de soortgroep vleermuizen is daarom niet nodig. Bij het uitvoeren van de werkzaamheden dient nachtelijk licht te worden voorkomen om negatieve effecten uit te sluiten.

Conclusie

Negatieve effecten op beschermde natuurgebieden zijn op voorhand uit te sluiten. Negatieve effecten op vrijwel alle beschermde soorten zijn eveneens op voorhand uitgesloten. Wel moet voorafgaand aan het slopen van de bestaande woning een ecologisch werkprotocol worden opgesteld om overtreding van de Wnb ten aanzien van gebouwbewonende vleermuizen geheel uit te sluiten. Daarnaast wordt op beide locaties geadviseerd om de werkzaamheden buiten het broedseizoen van algemene vogelsoorten uit te voeren. Bij uitvoering in het broedseizoen dient voorafgaand aan de werkzaamheden een controle te worden uitgevoerd op de aanwezigheid van nesten.

Onder de voorgaande voorwaarden zijn er vanuit het aspect flora en fauna geen belemmeringen voor het

plan te verwachten.

5.12 Archeologie en cultuurhistorie

De bescherming van archeologisch en cultureel erfgoed in Nederland is vastgelegd in de Erfgoedwet, die op 1 juli 2016 in werking is getreden. Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening moet in het plan rekening worden gehouden met cultuurhistorische waarden.

De gemeente Overbetuwe heeft voor haar gemeentelijk grondgebied een erfgoedplan en een archeologische beleidsadvieskaart gemaakt. Het erfgoedplan beoogt versterking van de plaats en betekenis van cultuurhistorie als factor in het ruimtelijk beleidsproces.

Beoordeling en conclusie

Cultuurhistorisch waardevolle gebouwen, gebieden en elementen zijn in de omgeving van het plangebied niet aanwezig. Dit aspect levert geen belemmeringen op. Wel ligt het plangebied binnen de Romeinse limes (zie ook paragraaf 4.2). Gezien de aard en de kleinschalige omvang van het plan is van een aantasting van de kernkwaliteiten van de limes in beginsel geen sprake.

In de huidige situatie gelden enkele verschillende dubbelbestemmingen en archeologische (verwachtings)waarden binnen het plangebied. Het oostelijk deel van het plangebied kent een hoge archeologische verwachtingswaarde, maar hier worden geen bodemingrepen voorzien. Ter plaatse van de planlocatie Raaijsestraat ongenummerd, waar een nieuwe woning met een bijgebouw wordt gerealiseerd, geldt deels een middelhoge archeologische verwachtingswaarde ('Waarde - Archeologische verwachting 3', oostelijk deel) en deels een hoge archeologische waarde ('Waarde - Archeologie', westelijk deel). De drempelwaarde voor een archeologische onderzoeksplicht wordt binnen de laatste zone mogelijk overschreden (diepte meer dan 0,30 meter ten opzichte van huidig maaiveld). Binnen de zone met middelhoge archeologische verwachtingswaarde worden de drempelwaarden niet overschreden. Een archeologisch onderzoek is, afhankelijk van de exacte aard en omvang van de ingrepen, mogelijk aan de orde.

De archeologische dubbelbestemmingen worden daarom in het plan gehandhaafd overeenkomstig de archeologische beleidsadvieskaart. Het tijdig uitvoeren van onderzoek is daarmee in voorkomende gevallen geborgd. Daarbij zal tevens onderzoek naar eventuele resten van de Romeinse limes aan de orde komen. Het archeologisch belang is met de opgenomen regeling voldoende geborgd.

5.13 Verkeer en parkeren

Parkeren

Bij de nieuwe woning moeten voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig zijn. Hierbij moet worden voldaan aan de Nota Parkeernormen gemeente Overbetuwe 2016. Dit betekent in dit geval dat er ten minste 2 parkeerplaatsen aanwezig moeten zijn. Bij een eventueel beroep of bedrijf aan huis zijn extra parkeerplaatsen benodigd. Het inrichtingsplan voorziet in een erf met voldoende parkeerruimte nabij de woning. In de planregels is een parkeerregeling opgenomen. Het aspect parkeren zorgt dan ook niet voor belemmeringen en in het plan is gewaarborgd dat voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein aanwezig zal zijn.

Verkeer

In de huidige situatie is er op de locatie van de nieuwe woning aan de Raaijsestraat ongenummerd geen sprake van verkeersaantrekkende functies. Wat betreft de verkeersbewegingen genereert de nieuwe woning volgens de CROW-kencijfers (CROW-publicatie 381, 2019) ongeveer 9 motorvoertuigbewegingen per etmaal. De bestaande woning Grote Molenstraat 155 is eveneens ontsloten op de Raaijsestraat en genereert een gelijk aantal verwacht verkeersbewegingen. Dit betekent dat het plan geen relevante wijzigingen in de verkeersafwikkeling met zich meebrengt. Per saldo is er geen sprake van een toename, alleen wordt het verkeer iets verder westelijk op de Raaijsestraat ontsloten. Deze beperkte aantallen verkeersbewegingen zijn goed af te wikkelen. Er is er voldoende ruimte aanwezig om op een verkeersveilige wijze een ontsluiting te realiseren.

Voor wat betreft de verkeersafwikkeling zijn er geen belemmeringen te verwachten.

Hoofdstuk 6 Juridische planopzet

6.1 Algemene opzet

Inleiding

Dit hoofdstuk bevat de concrete vertaling van het beleidsgedeelte en het initiatief (voorafgaande hoofdstukken) in het juridisch gedeelte van het bestemmingsplan (de verbeelding en regels).

Het bestemmingsplan 'Buitengebied, Grote Molenstraat 155 en Raaijsestraat ongenummerd, Elst' bestaat uit de volgende onderdelen:

De toelichting

In de toelichting is de ontwikkeling verantwoord, zowel op basis van het beleid, als op basis van milieu-hygiënische aspecten, aangevuld met een toelichting op de juridische opzet.

De regels

De bouw- en gebruiksregels zijn binnen de verschillende bestemmingen opgenomen. Daarnaast zijn waar nodig afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden opgenomen, om het plan de benodigde flexibiliteit te geven. Ook zijn algemene regels opgenomen, die binnen alle bestemmingen van toepassing zijn.

De verbeelding

Op de verbeelding zijn de bestemmingen 'Wonen', 'Agrarisch', 'Groen', 'Waarde - Archeologie', 'Waarde - Archeologische verwachting 2 en 3' en 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' opgenomen met de daarbij behorende aanduidingen en een bouwvlak. Deze worden waar nodig in paragraaf 6.2 toegelicht.

De opzet van het plan

Het bestemmingsplan is een juridisch plan dat bindend is voor de burgers en voor de overheid. Qua systematiek is zoveel mogelijk aangesloten bij het huidige bestemmingsplan 'Buitengebied Overbetuwe'. Op enkele onderdelen is maatwerk voor het initiatief toegepast.

Bouwplan

Als een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend wordt, zijn in eerste instantie de bestemming met bijhorende regels van belang. Als het nieuwe en het beoogde gebruik past binnen de toegekende bestemming, dan kan de omgevingsvergunning worden verleend.

6.2 Toelichting op de verbeelding en regels

Op de verbeelding zijn de bestemmingen onderscheiden. De bestemmingen zijn afgeleid uit het gebruik (de aanwezige functies). De bestemmingen vormen het zogenaamde casco van het plan, waarvan in beginsel niet mag worden afgeweken.

Agrarisch

Op het perceel Grote Molenstraat 155 wordt de bestemming gewijzigd naar 'Agrarisch'. Er is geen bouwvlak opgenomen. Hiermee wordt de huidige woning wegbestemd. Het bewonen van de woning mag op basis van het overgangsrecht worden voortgezet, maar na beëindiging van het gebruik niet meer worden hervat. Sloop van de woning en beëindiging van dit gebruik zijn ook opgenomen als voorwaardelijke verplichting binnen de bestemming 'Wonen' voor het gebruiken van de nieuwe woning. De bestemming 'Agrarisch' blijft ook van toepassing op een deel van het perceel Raaijsestraat ongenummerd, namelijk de delen die als weiland blijven/worden ingericht, alsmede de locatie voor de nieuwe paardenbak.

De gronden met de bestemming 'Agrarisch' zijn met name bestemd voor grondgebonden agrarische bedrijfsvoering, hobbymatig agrarisch grondgebruik en extensieve dagrecreatie, alsmede voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Een niet-grondgebonden agrarisch bedrijf is niet toegestaan. De nieuwe paardenbak is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'rijbak', onder de voorwaarde dat de bestaande paardenbak tijdig wordt verwijderd.

Er zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan binnen de bestemming. De hoogte daarvan bedraagt maximaal 1 meter.

Groen

Op basis van het landschappelijk inpassings- en inrichtingsplan (zie Bijlage 1), wordt een deel van het perceel als 'Groen' bestemd. Deze gronden zijn bestemd voor onder andere groenvoorzieningen, bermen en beplanting, hobbymatige fruitteelt, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Binnen deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden opgericht.

Wonen

Het nieuwe woonperceel aan de Raaijsestraat ongenummerd wordt bestemd als 'Wonen'. De als 'Wonen' bestemde gronden zijn bedoeld voor wonen, de uitoefening van een aan huis gebonden beroeps- of bedrijfsactiviteit (onder voorwaarden) en hobbymatig agrarisch gebruik. Daarbij zijn gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, groenvoorzieningen, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, tuinen en erven toegestaan.

Er is één bouwvlak op maat opgenomen binnen het bestemmingsvlak. Daarbinnen moet de woning worden gebouwd. Er is maximaal één woning toegestaan. Op de verbeelding zijn de maximum goot- en bouwhoogten aangegeven (respectievelijk 3 en 8 meter). Het perceel mag worden opgehoogd om de beoogde woerd te kunnen realiseren. De bouwhoogten gelden vanaf het nieuwe peil. Buiten het bouwvlak in het achtererfgebied (minimaal 3 meter achter (het verlengde van) de voorgevel) zijn ook aan- en uitbouwen en bijgebouwen toegestaan. De maximale oppervlakte hiervan bedraagt 120 m². Verder zijn specifieke bouwregels voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde opgenomen.

In de gebruiksregels is de voorwaardelijke verplichting opgenomen dat de landschappelijke inrichting, zoals opgenomen in het inrichtingsplan (Bijlage 1), tijdig wordt gerealiseerd. De inpassing moet na realisatie in stand worden gehouden. Daarnaast moet de bestaande woning Grote Molenstraat 155 uiterlijk één jaar na ingebruikname van de nieuwe woning en omliggende gronden gesloopt zijn. Ook hiertoe is een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

Verder is in de planregels opgenomen dat er voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein aanwezig moet zijn conform de Nota Parkeernormen gemeente Overbetuwe 2016.

Leiding - Hoogspanningsverbinding

De huidige woning Grote Molenstraat 155 wordt gesloopt en wegbestemd, omdat deze onder een hoogspanningsverbinding ligt. Deze verbinding met bijbehorende onderhouds-/belemmeringsstrook blijft conform de huidige situatie bestemd als 'Leiding - Hoogspanningsverbinding'. De hartlijn is met een figuur op de verbeelding aangegeven. Deze gronden zijn bestemd voor de hoogspanningsverbinding met daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, het beheer en onderhoud van de verbinding en bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met de hoogspanningsverbinding.

Naast de betreffende dubbelbestemming hebben de betrokken gronden altijd nog de betreffende hoofdbestemming. De regels van de hoofdbestemming en de dubbelbestemming zijn beide van toepassing, maar bij strijd tussen deze bepalingen prevaleren de bepalingen van de dubbelbestemming. De reden hiervoor is dat de belangen van de dubbelbestemming zwaarder wegen dan die van de hoofdbestemming.

Waarde - Archeologie en Waarde - Archeologische verwachting 2 en 3

In het plan is de archeologische beleidskaart vertaald in drie dubbelbestemmingen, ten behoeve van het behoud en de bescherming van archeologische waarden in of nabij het plangebied. Zie hierover ook paragraaf 5.12. Deze dubbelbestemmingen zijn gehandhaafd, omdat er nog geen archeologisch onderzoek uitgevoerd is.

Naast de betreffende dubbelbestemming hebben de betrokken gronden altijd nog de betreffende

hoofdbestemming. De regels van de hoofdbestemming en de dubbelbestemming zijn beide van toepassing, maar bij strijd tussen deze bepalingen prevaleren de bepalingen van de dubbelbestemming. De reden hiervoor is dat de belangen van de dubbelbestemming zwaarder wegen dan die van de hoofdbestemming. De dubbelbestemmingen bevatten een omgevingsvergunningplicht en plicht tot het doen van archeologisch onderzoek voor bodemingrepen dieper dan 0,3 meter onder het maaiveld en met een omvang groter dan 100 m² (waarde 2) of 500 m² (waarde 3).

Algemene regels

Anti-dubbeltelregel

Deze bepaling is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene bouwregels

In dit artikel is een regeling voor het ondergronds bouwen opgenomen.

Algemene gebruiksregels

Deze bepaling bevat de vormen van gebruik, die in ieder geval strijdig zijn met de regels van het bestemmingsplan voor alle opgenomen bestemmingen.

Algemene afwijkingsregels

In dit artikel wordt een opsomming gegeven van de regels waarvan door middel van een omgevingsvergunning afgeweken kan worden van het bestemmingsplan. Het gaat hierbij om de bevoegdheid om door middel van een omgevingsvergunning af te kunnen wijken van de regels die gelden voor alle bestemmingen in het plan. De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven. Opgenomen zijn bevoegdheden voor kleine afwijkingen in maatvoeringen of bouwgrenzen en voor ondergronds bouwen.

Algemene wijzigingsregels

In dit artikel wordt een opsomming gegeven van de regels waarvan door middel van een wijzigingsplan afgeweken kan worden van het bestemmingsplan. Dit betreft kleine wijzigingen van de bestemmingsgrenzen.

Algemene procedureregels

In dit artikel wordt aangegeven op welke wijze de uitvoerbaarheid van een wijzigingsplan, waarbij gebruik wordt gemaakt van een in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid, in ieder geval moet worden aangetoond.

Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

Het voor alle bestemmingsplannen verplichte overgangsrecht is opgenomen. Bouwwerken, welke op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaan (of waarvoor een omgevingsvergunning voor het bouwen is aangevraagd) mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels. De overgangsbepaling houdt niet in dat het bestaand, illegaal opgerichte, bouwwerk legaal wordt, noch brengt het met zich mee dat voor een dergelijk bouwwerk alsnog een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen kan worden verleend. Burgemeester en wethouders kunnen in beginsel dus nog gewoon gebruik maken van hun handhavingsbevoegdheid. Het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment van inwerkingtreding van het plan, mag eveneens worden voortgezet.

Slotregel

Dit artikel geeft aan op welke manier de regels kunnen worden aangehaald.

Hoofdstuk 7 Financiële toelichting

Uitgangspunt voor de ontwikkeling is dat deze voor de gemeente budgetneutraal wordt ontwikkeld. Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de gemeenteraad van Overbetuwe verplicht om, als sprake is van een bouwplan, de gemeentelijke kosten te verhalen. Dit bestemmingsplan voorziet in een bouwplan op de locatie aan de Raaijsestraat ongenummerd, omdat daar een nieuwe woning mag worden opgericht.

De kosten worden verhaald op basis van een met de initiatiefnemer afgesloten anterieure overeenkomst. Met de ontwikkelende eigenaar van de gronden in het plangebied, is tevens een planschadeovereenkomst gesloten. In deze overeenkomst zijn afspraken gemaakt over het verhaal van kosten. Dit is daarin op afdoende wijze vastgelegd.

Met de afgesloten overeenkomsten is het kostenverhaal voldoende verzekerd en is de financiële haalbaarheid in voldoende mate aangetoond.

Hoofdstuk 8 Overleg en inspraak

8.1 Inleiding

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd, voordat een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien kan het noodzakelijk zijn om belanghebbenden de gelegenheid te bieden om hun visie over het plan te kunnen geven. Dit is afhankelijk van de inspraakverordening van de gemeente. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het plan van start gaan.

8.2 Inspraak

De Wro zelf bevat geen bepalingen over inspraak. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze personen en rechtspersonen hun mening kenbaar kunnen maken. Voor dit bestemmingsplan heeft, gezien de aard en kleinschalige omvang van de wijziging, geen inspraak plaatsgevonden.

8.3 Overleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat het bestuursorgaan, dat belast is met de voorbereiding van een ruimtelijk plan, overleg pleegt met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen. Ook moet overleg worden gepleegd met die diensten van provincie en Rijk, die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of die belast zijn met de behartiging van belangen, welke in het plan in het geding zijn. Het bestemmingsplan is in het vooroverleg aan de overlegpartners gestuurd. Met het Rijk vindt overleg plaats vanwege de gebruikmaking van de uitkoopregeling hoogspanning.

8.4 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan vindt plaats volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Het ontwerpbestemmingsplan is in dit kader gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kon een ieder zijn zienswijzen kenbaar maken op het plan. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Ook is er geen aanleiding geweest tot ambtshalve aanpassingen.

Het plan wordt vervolgens ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad.

8.5 Beroep

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Als geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.

Inhoudsopgave

Regels	5
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	5
Artikel 1 Begrippen	5
Artikel 2 Wijze van meten	11
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	12
Artikel 3 Agrarisch	12
Artikel 4 Groen	14
Artikel 5 Wonen	15
Artikel 6 Leiding - Hoogspanningsverbinding	18
Artikel 7 Waarde - Archeologie	20
Artikel 8 Waarde - Archeologische verwachting 2	23
Artikel 9 Waarde - Archeologische verwachting 3	26
Hoofdstuk 3 Algemene regels	29
Artikel 10 Anti-dubbeltelregel	29
Artikel 11 Algemene bouwregels	30
Artikel 12 Algemene gebruiksregels	31
Artikel 13 Algemene afwijkingsregels	32
Artikel 14 Algemene wijzigingsregels	33
Artikel 15 Algemene procedureregels	34
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	35
Artikel 16 Overgangsrecht	35
Artikel 17 Slotregel	36

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 Plan

Het bestemmingsplan 'Buitengebied, Grote Molenstraat 155 en Raaijsestraat ongenummerd, Elst' met identificatienummer NL.IMRO.1734.0371BUITrtmIn155-ONTD van de gemeente Overbetuwe.

1.2 Bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde objecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.3 Aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit

Een beroeps- of bedrijfsactiviteit, waarvan de activiteiten niet specifiek publiekgericht zijn, en dat op kleine schaal in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende activiteit een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie ter plaatse.

1.4 Aan- en uitbouw

Een aan een hoofdgebouw gebouwde ruimte, die daaraan ruimtelijk (door zijn constructie of afmetingen) ondergeschikt is - maximaal bestaande uit één bouwlaag al dan niet met kap - met dien verstande dat een aanbouw een zelfstandige ruimte is en een uitbouw een uitbreiding van een reeds bestaande ruimte van een hoofdgebouw is.

1.5 Aanduiding

Een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.6 Aanduidingsgrens

Grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.7 Agrarisch bedrijf

Een bedrijf, dat is gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden, fokken en/of africhten van dieren, inclusief pensionstallen als ondergeschikte nevenactiviteit.

1.8 Archeologisch deskundige

De regionaal (beleids)archeoloog of een andere door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg.

1.9 Archeologisch onderzoek

Onderzoek (bureauonderzoek en/of boren en/of geofysisch onderzoek en/of graven en/of begeleiden) verricht door een dienst, bedrijf of instelling beschikkend over een door een erkende certificerende instelling afgegeven certificaat voor opgraven en werkend conform de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA) dan wel, na vaststelling ervan door de Minister van OCW, de normen zoals opgesteld door het Centraal College van Deskundigen Archeologie (CCvD).

1.10 Archeologische verwachting

Een toegekende hoge, middelmatige of lage archeologische verwachting in verband met de kennis en wetenschap van de in dat gebied te verwachten overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten uit het verleden;

1.11 Archeologische waarde

Een toegekende archeologische waarde in verband met de kennis en studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten uit het verleden;

1.12 Bebouwing

Eén of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.13 Bed & breakfast

een kleinschalige overnachtingsaccommodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en kortdurend verblijf in de bestaande bebouwing in combinatie met het serveren van ontbijt;

1.14 Bedrijf

Een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis verbonden beroepen daaronder niet begrepen.

1.15 Begane grondvloer

De onderste bouwlaag van een gebouw, niet zijnde een kelder.

1.16 Bestaand

- a. bij bouwwerken: een bouwwerk dat op het moment van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaat en is gebouwd krachtens een onherroepelijke omgevingsvergunning voor het bouwen, of wordt gebouwd, dan wel nadien kan worden gebouwd krachtens een onherroepelijke omgevingsvergunning voor het bouwen, waarvoor de aanvraag vóór het tijdstip van terinzagelegging is ingediend;
- b. bij gebruik: het gebruik dat op het moment van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaat en in overeenstemming is met het voorheen geldende planologische regime.

1.17 Bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.18 Bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.19 Bijgebouw

Een niet aan een hoofdgebouw verbonden gebouw, dat door zijn vorm, functie, situering en/of afmetingen ondergeschikt is aan dat op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

1.20 Bouwen

Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

1.21 Bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.22 Bouwperceel

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

1.23 Bouwperceelsgrens

De grens van een bouwperceel.

1.24 Bouwvlak

Een geometrisch bepaald vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten.

1.25 Bouwwerk

Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct, hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.26 Detailhandel

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit. Horeca-activiteiten en detailhandel in volumineuze goederen zijn hieronder niet begrepen.

1.27 Erf

Het gedeelte van een bouwperceel gelegen buiten het, binnen het bouwperceel gelegen, bouwvlak.

1.28 Extensieve dagrecreatie

Recreatief medegebruik van gronden zoals wandelen, paardrijden en fietsen, waarbij de recreatie geen specifiek beslag legt op de ruimte.

1.29 Gebouw

Elk bouwwerk, dat voor een mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden (twee of meer wanden die tot de constructie behoren) omsloten ruimte vormt.

1.30 Gebruiken

Gebruiken, het doen gebruiken, laten gebruiken en in gebruik geven.

1.31 Grondgebonden agrarisch bedrijf

Een agrarisch bedrijf waarvan de bedrijfsvoering volledig of nagenoeg volledig is gericht op het gebruik maken van grond als productiemiddel.

1.32 Hobbymatig agrarisch grondgebruik

Het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of door middel van het houden van dieren op niet bedrijfsmatige wijze. Onder hobbymatig agrarisch gebruik wordt niet verstaan een volkstuin.

1.33 Hoofdgebouw

Een gebouw of een gedeelte van een gebouw, exclusief aan- en uitbouwen, dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmetingen of functie als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

1.34 Huishouden

Een persoon die of groep personen die gezamenlijk, onbestendig voor onbepaalde tijd, een huishouding voert.

1.35 Inwoning

Twee huishoudens die, in afwijking van het begrip woning, één woning bewonen met gemeenschappelijk gebruik van één of meerdere voorzieningen of (verblijfs)ruimten van die woning en waarbij de woning één hoofdtoegang behoudt en de voorzieningen c.q. (verblijfs)ruimten onderling vrij toegankelijk zijn.

1.36 Kelder

Een overdekte, met wanden omsloten, voor mensen toegankelijke ruimte, beneden of tot ten hoogste 0,50 meter boven de kruin van de weg, waaraan het bouwperceel is gelegen.

1.37 Landschaps-/inrichtingsplan

Een plan bij realisering van nieuwe bouw- en/of gebruiksmogelijkheden waarin de ruimtelijke (waaronder landschappelijke) inpassing hiervan in de bestaande situatie wordt beschreven.

1.38 Lawaaisporten

Sportbeoefening die met veel lawaai gepaard gaat zoals bijvoorbeeld motor- en autosport, karten, modelvoer- en vaartuigen.

1.39 Maatvoeringsgrens

De grens van een maatvoeringsvlak.

1.40 Maatvoeringsvlak

Een geometrisch bepaald vlak waarmee de gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels voor bepaalde bouwwerken eenzelfde maatvoering geldt.

1.41 Medegebruik

Gebruik dat niet direct gerelateerd is aan de bestemming, maar dat krachtens de regels tevens is toegestaan op de betrokken gronden.

1.42 Nevenactiviteit

Een activiteit ondergeschikt aan de hoofdactiviteit in zowel omvang (m²), omzet (€) als de effecten op het woon- en leefklimaat.

1.43 Niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvoering

De agrarische bedrijfsvoering die niet geheel of hoofdzakelijk van de open grond als agrarisch productiemiddel afhankelijk is, maar waarvan de productie geheel of overwegend in gebouwen en/of verharding plaatsvindt, zoals varkens-, kalver- of pluimveefokkerij, eendenmesterij of -fokkerij en champignonkwekerij.

1.44 Normaal onderhoud, gebruik en beheer

Werkzaamheden die ter plaatse regelmatig terugkeren, teneinde tot een goed beheer van de gronden te komen; hieronder vallen niet de incidentele ingrepen in bijvoorbeeld de cultuurtechnische situatie of werkzaamheden die een onherstelbare aantasting betekenen van de aan een gebied toegekende waarde.

1.45 Nutsvoorziening

Voorziening ten behoeve van algemeen nut in ruime zin, zoals: voorzieningen/installaties ten behoeve van gas, water en elektriciteit, signaalverdeling, telecommunicatieverkeer, waterzuivering, waterbeheersing, waterhuishouding, vuil- en afvalverwerking, compostering, wijkverwarming, milieuvoorzieningen, e.d.

1.46 Ondergeschikte bouwdelen

Bouwdelen van beperkte afmetingen, die buiten het gebouw uitsteken, zoals schoorstenen, windvanen, dakoverstekken, balkons en liftschachten.

1.47 Ondergronds

Onder peil.

1.48 Overkapping

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde met een dak en maximaal één gesloten wand.

1.49 Paardenbak

Een omheind terrein waarvan de natuurlijke bovenlaag is vervangen door zand of ander doorlatend materiaal ten behoeve van het africhten, trainen en berijden van paarden en pony's en het anderszins beoefenen van de paardensport.

1.50 Peil

- a. voor gebouwen: de hoogte van het maaiveld ter plaatse van de hoofdtoegang van het gebouw;
- b. voor overige bouwwerken: de gemiddelde bouwhoogte van het aansluitend terrein;

1.51 Prostitutie

Het zich tegen vergoeding beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander.

1.52 Publiekgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis

Een publiekgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit, waarvan de activiteiten in hoofdzaak publieksaantrekkelijk zijn en waarvan de omvang en uitstraling zodanig is, dat de activiteit past binnen de desbetreffende woonomgeving en derhalve in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden toegestaan.

1.53 Seksinrichting

Een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in omvang als zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in elk geval verstaan: een (raam)prostitutiebedrijf, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een seks theater, een parenclub of een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.54 Teeltondersteunende voorzieningen

Voorzieningen, anders dan een kas, die door grondgebonden agrarische bedrijven toegepast worden om de teelt van fruit, bomen, groente of potplanten te bevorderen en te beschermen, daaronder begrepen pot- container- en gootteelt.

1.55 Tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen

Teeltondersteunende voorzieningen welke buiten het teeltseizoen niet aanwezig zijn, met dien verstande dat de voorzieningen maximaal 7 maanden aanwezig mogen zijn.

1.56 Uitvoeren

Uitvoeren, het doen uitvoeren, laten uitvoeren en in uitvoering geven.

1.57 Voorgevel

De naar de weg en/of fiets- en voetpad gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die kennelijk als zodanig dient te worden aangemerkt.

1.58 Waterhuishoudkundige voorzieningen

Waterhuishoudkundige voorzieningen zijn voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging en waterkwaliteit.

1.59 Woning

Een complex van ruimten inclusief aan- en uitbouwen, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 De goothoogte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel, met uitzondering van de goot van dakkapellen en wolfseinden.

2.2 De inhoud van een bouwwerk

Tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.3 De bouwhoogte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van onderschikte bouwdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.4 De oppervlakte van een bouwwerk

Tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.5 Afstand

De onderlinge afstand tussen een bepaald punt van bouwwerken, perceelsgrenzen en/of werken, daar waar die afstand het kortst is.

2.6 Ondergeschikte bouwdelen

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwonderdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwgrenzen niet meer dan 1,5 meter bedraagt.

2.7 Hart van de lijn

Bij toepassing van deze regels wordt gemeten tot of vanuit het hart van een lijn op de kaart en op schaal waarin het plan is vastgesteld.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van een agrarisch bedrijf, met dien verstande dat niet-grondgebonden agrarische bedrijven niet zijn toegestaan;
- b. hobbymatig agrarisch grondgebruik;
- c. een paardenbak, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'rijbak';
- d. extensieve dagrecreatie met bijbehorende wegen en paden;
- e. water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
- f. groenvoorzieningen;

met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ontsluitingsvoorzieningen, tuinen en erven.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen en teeltondersteunende voorzieningen

Gebouwen en teeltondersteunende voorzieningen zijn niet toegestaan.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. bouwhoogte van omheining van een paardenbak maximaal 1,75 m;
- b. bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde maximaal 1 m;
- c. lichtmasten bij paardenbakken zijn niet toegestaan.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Teeltondersteunende voorzieningen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.2.1 voor het bouwen van al dan niet tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen, mits:

- a. deze voorzieningen noodzakelijk zijn in het kader van een doelmatige uitoefening van het agrarisch bedrijf;
- b. de bouwhoogte maximaal 6 m bedraagt en voor zover de bouwhoogte van de teeltondersteunende voorzieningen meer dan 1,5 m bedraagt, uitsluitend open teeltondersteunende voorzieningen zijn toegestaan;
- c. verhardingen ten behoeve van teeltondersteunende voorzieningen niet worden toegestaan;
- d. het geen teeltondersteunende voorzieningen, welke betrekking hebben op pot-, container- en gootteelt, betreft;
- e. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- f. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Strijdig gebruik

Onder gebruik in strijd met de bestemming wordt in ieder geval verstaan het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van lawaaisporten.

3.4.2 Spuitzone

De uitoefening van (glas)tuinbouw, fruit- en boomteelt is niet toegestaan op een afstand van minder dan 50 m van bestemmingsvlakken ten behoeve van voor bestrijdingsmiddelen gevoelige functies. Dit zijn alle functies behoudens de agrarische bedrijvigheid.

3.4.3 Voorwaardelijke verplichting paardenbak

Het gebruiken van gronden ter plaatse van de aanduiding 'rijbak' ten behoeve van een paardenbak is uitsluitend toegestaan onder de voorwaarde dat uiterlijk binnen één jaar na ingebruikname van de betreffende gronden de bestaande paardenbak op het perceel Grote Molenstraat 155 te Elst geheel is verwijderd en niet meer als zodanig in gebruik is.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Verkleinen afstand in verband met spuitzone

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.4.2 voor het toestaan van (glas)tuinbouw, fruit- en boomteelt op een afstand van minimaal 5 m tot bestemmingsvlakken ten behoeve van voor bestrijdingsmiddelen gevoelige functies, mits:

- a. uit onderzoek blijkt dat een aanvaardbaar verblijfsklimaat voor de gevoelige functies wordt gegarandeerd;
- b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van betreffende (glas)tuinbouw, fruit- en boomteeltbedrijven.

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen, bermen en beplanting;
- b. beheer en ontwikkeling van landschappelijke waarden en natuurwaarden;
- c. extensieve dagrecreatie met bijbehorende paden;
- d. hobbymatig telen van fruit;
- e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

Een en ander met bijbehorende voorzieningen, zoals bouwwerken, geen gebouwen zijnde en ontsluitingsvoorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde maximaal:

- a. erf- en terreinafscheidingen 1 m;
- b. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 3 m.

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in woningen, waarbij inwoning is toegestaan;
- b. aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- c. hobbymatig agrarisch grondgebruik;
- d. groenvoorzieningen;
- e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

met bijbehorende voorzieningen, zoals gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen en erven, in- en uitritten en parkeervoorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen

Hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. gebouwd binnen het bouwvlak, met dien verstande dat aan- en uitbouwen ook buiten het bouwvlak op ten minste 3 meter achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw zijn toegestaan;
- b. maximaal het op de verbeelding ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal woningen per bouwvlak;
- c. goothoogte is maximaal de op de verbeelding ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' aangegeven goothoogte, met dien verstande dat de goothoogte van aan- en uitbouwen maximaal 3 m is;
- d. bouwhoogte is maximaal de op de verbeelding ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte, met dien verstande dat de bouwhoogte van aan- en uitbouwen maximaal 5 m is;
- e. inhoud maximaal 800 m³ per woning.

5.2.2 Bijgebouwen en overkappingen

Bijgebouwen en overkappingen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. gebouwd op ten minste 3 meter achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw;
- b. gezamenlijke oppervlakte bijgebouwen en overkappingen maximaal 120 m²;
- c. goothoogte maximaal 3 m;
- d. bouwhoogte maximaal 5 m.

5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. Zwembaden zijn toegestaan, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
 - 1. gebouwd minimaal 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning;
 - 2. afstand tot het hoofdgebouw maximaal 20 m;
 - 3. oppervlakte maximaal 90 m²;
 - 4. bouwhoogte maximaal 0,3 m;
 - 5. verticale bouwdiepte maximaal 4 m;
- b. Bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal:
 - 1. erf- en terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw 1 m;
 - 2. erf- en terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw 2 m;
 - 3. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 2 m.

5.3 Specifieke gebruiksregels

5.3.1 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

- a. Het in gebruik nemen en gebruiken van bebouwing en gronden ten behoeve van het wonen conform het bepaalde in lid 5.1 onder a, is uitsluitend toegestaan onder de voorwaarde dat de landschappelijke inpassing overeenkomstig de uitgangspunten van het in Bijlage 1 opgenomen inrichtingsplan binnen één jaar na ingebruikname van de gronden en bebouwing is aangelegd;
- b. De landschappelijke inpassing, bedoeld onder a, dient na realisatie in stand te worden gehouden.

5.3.2 Voorwaardelijke verplichting sloop woning Grote Molenstraat 155

Het gebruiken van bebouwing en gronden ten behoeve van het wonen conform het bepaalde in lid 5.1 onder a, is uitsluitend toegestaan onder de voorwaarde dat uiterlijk binnen één jaar na ingebruikname van de betreffende gronden en bebouwing de woning, inclusief aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, aan de Grote Molenstraat 155 te Elst is gesloopt.

5.3.3 Parkeren

- a. De in deze bestemming aangewezen gronden mogen slechts worden bebouwd of gebruikt onder de voorwaarde dat voldoende parkeergelegenheid binnen deze bestemming wordt gerealiseerd en in stand wordt gehouden;
- b. Het bevoegd gezag bepaalt aan de hand van de parkeernormen in de Nota Parkeernormen 2016 of sprake is van voldoende parkeergelegenheid, met dien verstande dat indien voornoemde beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging;
- c. het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a en b, mits dit geen onevenredige gevolgen heeft voor de omgeving en wordt voldaan aan de in de Nota Parkeernormen 2016 opgenomen regels en voorwaarden, met dien verstande dat indien voornoemde beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging.

5.3.4 Aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten

Aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan, met dien verstande dat:

- a. maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning, inclusief aan-, uitbouwen en bijgebouwen, tot maximaal 75 m² wordt gebruikt voor de activiteit;
- b. degene die de activiteit in de woning, inclusief aan-, uitbouwen en bijgebouwen, uitoefent tevens de bewoner van de woning is;
- c. de activiteit qua aard en omvang past in de woonomgeving;
- d. er geen activiteiten plaatsvinden die vergunningplichtig zijn op grond van de Wet milieubeheer;
- e. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de verkeers- en parkeersituatie ter plaatse;
- f. geen detailhandel anders dan de verkoop van lokaal of streekeigen geproduceerde producten plaatsvindt;
- g. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- h. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

5.4 Afwijken van de gebruiksregels

5.4.1 Publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 5.1 onder b en 5.3.4 voor het toestaan van een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis, mits:

- a. maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning, inclusief aan-, uitbouwen en bijgebouwen, tot maximaal 75 m² wordt gebruikt voor de activiteit;
- b. degene die de activiteit in de woning, inclusief aan-, uitbouwen en bijgebouwen, uitoefent tevens de bewoner van de woning is;
- c. de activiteit qua aard en omvang past in de woonomgeving;
- d. er geen activiteiten plaatsvinden die vergunningplichtig zijn op grond van de Wet milieubeheer;
- e. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de verkeers- en parkeersituatie ter plaatse;
- f. geen detailhandel anders dan de verkoop van lokaal of streekeigen geproduceerde producten plaatsvindt;
- g. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- h. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

5.4.2 Recreatieve nevenactiviteiten

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 5.1 voor het toestaan van recreatieve nevenactiviteiten in de vorm van:

- a. bed & breakfast, mits:
 - 1. de gezamenlijke oppervlakte maximaal 120 m² bedraagt, waarbij de maximale oppervlakte per slaapverblijf 30 m² mag bedragen;
 - 2. er verder geen voorzieningen als speeltuin, stallingen, detailhandel e.d. worden opgericht;
 - 3. het aantal aaneengesloten nachten gedurende welke gebruik gemaakt mag worden van de recreatieve nevenactiviteit maximaal 14 bedraagt;
 - 4. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
 - 5. er geen aanpassing of verharding van de infrastructuur buiten het bouwvlak noodzakelijk is;
 - 6. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
 - 7. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

5.4.3 *Andere invulling landschappelijke inpassing*

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.3.1 ten behoeve van een afwijkende invulling van de noodzakelijke landschappelijke inpassing en inrichting, mits dit geen onevenredige afbreuk doet aan:

- a. de in het plangebied en de omgeving aanwezige landschappelijke, cultuurhistorische, waterhuishoudkundige en/of ecologische waarden;
- b. de in Bijlage 1 beschreven uitgangspunten en randvoorwaarden.

Artikel 6 Leiding - Hoogspanningsverbinding

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor:

- a. een bovengrondse hoogspanningsverbinding ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding - hoogspanningsverbinding';
 - b. het beheer en onderhoud van de verbinding;
 - c. de bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met de leiding;
- met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

In afwijking van het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemmingen mogen nieuwe bouwwerken alleen ten behoeve van deze bestemming worden gebouwd.

6.2.2 Gebouwen

Nieuwe gebouwen mogen niet worden gebouwd.

6.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwhoogte van nieuwe bouwwerken, geen gebouwen zijnde maximaal:

- a. hoogspanningsmasten 66 m;
- b. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 3 m.

6.3 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 6.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen, mits:

- a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het doelmatig en veilig functioneren van de betreffende hoogspanningsleiding;
- b. vooraf schriftelijk advies is verkregen van de leidingbeheerder.

6.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

6.4.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 6.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het wijzigen van maaiveld- of weghoogte door ontgrondingswerkzaamheden, ophoging of andere graafwerkzaamheden;
- b. het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden, banen, parkeervoorzieningen en andere oppervlakteverhardingen;
- c. het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen;
- d. het aanbrengen en/of rooien van hoogopgaande beplanting;
- e. het aanbrengen en/of slopen van bovengrondse constructies, installaties, opstallen of apparatuur;
- f. het opslaan van goederen, (brandbare) stoffen en/of materialen;
- g. het aanleggen van zonneparken.

6.4.2 Advies

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.4.1 wordt uitsluitend verleend, mits:

- a. hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het doelmatig functioneren van de betreffende hoogspanningsverbinding;
- b. vooraf schriftelijk advies is verkregen van de leidingbeheerder.

6.4.3 Uitzonderingen

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.4.1 is nodig voor:

- a. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die het normale onderhoud en beheer betreffen;
- b. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde of verleende omgevingsvergunning;
- c. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die de realisatie van het in Bijlage 1 opgenomen landschappelijke inpassingsplan betreffen.

Artikel 7 Waarde - Archeologie

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor behoud en bescherming van waardevolle archeologische informatie in de bodem.

7.2 Bouwregels

Uitsluitend mogen bouwwerken worden opgericht ten dienste van de in artikel 7.1 omschreven doeleinden, tenzij:

- a. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders; of
- b. ten behoeve van het realiseren van nieuwe bebouwing niet dieper dan 30 cm in de bodem wordt geroerd.

7.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering van bouwwerken, de inrichting en het gebruik van gronden, indien uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse behoudens- en beschermingswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn.

De nadere eisen zijn erop gericht dat de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond (in situ) worden behouden.

7.4 Afwijken van de bouwregels

7.4.1 Omgevingsvergunningplicht

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 7.2 teneinde het oprichten van bouwwerken ten behoeve van de op deze gronden liggende andere bestemming(en) toe te staan, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond, dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad. Teneinde dit te bereiken kunnen aan een omgevingsvergunning in ieder geval de volgende regels worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) de archeologische waarden in de bodem worden behouden zoals alternatieven voor heiwerk, het al of niet bouwen van kelders, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
- c. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan een door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

7.4.2 Voorwaarde verlening omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 7.4.1 wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkt uit de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.

7.4.3 Deskundig advies

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 7.4.1 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 7.4.1 geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en of en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

7.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

7.5.1 Omgevingsvergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in deze bestemming bedoelde gronden de volgende andere werken of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen van de bodem met meer dan 1 m;
- b. grondwerkzaamheden, waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
- c. bodem verlagen of afgraven (ook ten behoeve van het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingenvergunning is vereist;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- f. het uitvoeren van heiwerken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
- g. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- h. het aanleggen, verbreden of verharden van wegen, voet-, ruit- of rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen;
- i. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

7.5.2 Uitzondering vergunningplicht

Het onder artikel 7.5.1 vervatte verbod geldt niet indien aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft tot een diepte van 30 cm onder het bestaande maaiveld;
- b. indien de werken en/of werkzaamheden het normale onderhoud betreffen, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- c. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het wijzigingsplan een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 7.5.1 in dit kader is verleend;
- d. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft die direct samenhangen met een verleende omgevingsvergunning op grond van het bepaalde in artikel 7.4.

7.5.3 Voorschriften

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 7.5.1 mag alleen worden verleend indien door de uitvoering de aanwezige archeologische waarden niet onevenredig (kunnen) worden aangetast. Teneinde dit te bereiken kunnen aan een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 7.5.1 in ieder geval de volgende regels worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) monumenten in de bodem worden behouden zoals alternatieven voor heiwerk, het al of niet bouwen van kelders, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
- c. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan een door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

7.5.4 Deskundig advies

Alvorens een besluit te nemen omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 7.5.1 wint het bevoegd gezag advies in van een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 7.5.1 geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

7.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor het verwijderen van de bestemming 'Waarde - Archeologie', indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat dit mogelijk is.

Artikel 8 Waarde - Archeologische verwachting 2

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologische verwachting 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemming(en).

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemeen

Ten aanzien van het oprichten van bebouwing gelden de volgende regels:

- a. bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk groter dan 100 m² dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate is vastgesteld;
- b. indien uit het in onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht of;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen of;
 3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige en/of;
 4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
- c. het overleggen van een rapport is niet nodig indien de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door een archeologisch deskundige, afdoende is vastgesteld, waarbij het bepaalde onder b van overeenkomstige toepassing is.

8.2.2 Archeologisch deskundige

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 8.2.1 onder a, wint het bevoegd gezag advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja of de voorwaarden zoals opgenomen in artikel 8.2.1 onder b sub 1 tot en met 4 dienen te worden gesteld.

8.2.3 Uitzondering bouwregels

Het bepaalde in artikel 8.2.1 onder a is niet van toepassing indien:

- a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn of;
- b. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte met maximaal 100 m² wordt vergroot en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders of;
- c. gebouwen maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden vergroot, met uitzondering van nieuwe kelders.

8.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en de afmetingen van bouwwerken en de inrichting van gronden, indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse behoudens- en beschermenswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn. De nadere eisen zijn erop gericht de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond (in situ) te behouden.

8.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

8.4.1 Vergunningplicht

Onverminderd het in de Erfgoedwet bepaalde is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 8.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen van de bodem met meer dan 1 m;
- b. grondwerkzaamheden dieper dan 0,3 m onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 100 m², waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, het aanleggen van drainage en/of het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- c. het verlagen of afgraven van de bodem;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het aanbrengen of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- f. het uitvoeren van heiwerken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
- g. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- h. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

8.4.2 Voorwaarden

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 8.4.1 mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van het gebied en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.

8.4.3 Uitzonderingen

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 8.4.1 is nodig voor:

- a. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
- b. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
- c. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning;
- d. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden waarvoor een vergunning ingevolge de Erfgoedwet nodig is, dan wel waarvoor overige bepalingen van de Erfgoedwet van toepassing zijn;
- e. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden in de bodem betreft die direct samenhangen met een omgevingsvergunningaanvraag of een verleende omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen en/of handelen in strijd met regels van ruimtelijke ordening.

8.4.4 Beoordelingscriteria

Ten aanzien van de in artikel 8.4.1 genoemde omgevingsvergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:

- a. de omgevingsvergunning kan slechts worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, hetgeen moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag voor een vergunning dient te overleggen. In het rapport moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld. Indien het rapport daartoe aanleiding geeft, dient op advies van een erkend archeoloog zonodig een opgraving plaats te vinden;
- b. het overleggen van een rapport is niet nodig indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

8.4.5 Voorschriften

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.22 lid 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan het bevoegd gezag de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 8.4.1 onder beperkingen verlenen en kan het bevoegd gezag voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning, waaronder:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht of;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd programma van eisen of;
- c. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd programma van eisen.

8.4.6 Advies

Voordat het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 8.4.1 wint het bevoegd gezag advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

8.5 Wijzigingsbevoegdheid

8.5.1 Verwijderen dubbelbestemming

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door het geheel of gedeeltelijk verwijderen van de bestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 2', indien op basis van nader archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is.

8.5.2 Wijzigen naar 'Waarde - Archeologie'

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door de bestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 2' om te zetten in de bestemming 'Waarde - Archeologie' indien uit nader archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn.

Artikel 9 Waarde - Archeologische verwachting 3

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologische verwachting 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemming(en).

9.2 Bouwregels

9.2.1 Algemeen

Ten aanzien van het oprichten van bebouwing gelden de volgende regels:

- a. bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk groter dan 500 m² dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate is vastgesteld;
- b. indien uit het in onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht of;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen of;
 3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige en/of;
 4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
- c. het overleggen van een rapport is niet nodig indien de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door een archeologisch deskundige, afdoende is vastgesteld, waarbij het bepaalde onder b van overeenkomstige toepassing is.

9.2.2 Archeologisch deskundige

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 9.2.1 onder a, wint het bevoegd gezag advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja of de voorwaarden zoals opgenomen in artikel 9.2.1 onder b sub 1 tot en met 4 dienen te worden gesteld.

9.2.3 Uitzondering bouwregels

Het bepaalde in artikel 9.2.1 onder a is niet van toepassing indien:

- a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn of;
- b. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte met maximaal 500 m² wordt vergroot en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders of;
- c. gebouwen maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden vergroot, met uitzondering van nieuwe kelders.

9.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en de afmetingen van bouwwerken en de inrichting van gronden, indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse behoudens- en beschermenswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn. De nadere eisen zijn erop gericht de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond (in situ) te behouden.

9.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

9.4.1 Vergunningplicht

Onverminderd het in de Erfgoedwet bepaalde is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 9.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen van de bodem met meer dan 1 m;
- b. grondwerkzaamheden dieper dan 0,3 m onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 500 m², waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, het aanleggen van drainage en/of het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- c. het verlagen of afgraven van de bodem;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het aanbrengen of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- f. het uitvoeren van heiwerken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
- g. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- h. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

9.4.2 Voorwaarden

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 9.4.1 mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van het gebied en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.

9.4.3 Uitzonderingen

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 9.4.1 is nodig voor:

- a. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
- b. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
- c. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning;
- d. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden waarvoor een vergunning ingevolge de Erfgoedwet nodig is, dan wel waarvoor overige bepalingen van de Erfgoedwet van toepassing zijn;
- e. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden in de bodem betreft die direct samenhangen met een omgevingsvergunningaanvraag of een verleende omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen en/of handelen in strijd met regels van ruimtelijke ordening.

9.4.4 Beoordelingscriteria

Ten aanzien van de in artikel 9.4.1 genoemde omgevingsvergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:

- a. de omgevingsvergunning kan slechts worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, hetgeen moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag voor een vergunning dient te overleggen. In het rapport moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld. Indien het rapport daartoe aanleiding geeft, dient op advies van een erkend archeoloog zonodig een opgraving plaats te vinden;
- b. het overleggen van een rapport is niet nodig indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

9.4.5 Voorschriften

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.22 lid 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan het bevoegd gezag de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 9.4.1 onder beperkingen verlenen en kan het bevoegd gezag voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning, waaronder:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht of;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd programma van eisen of;
- c. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd programma van eisen.

9.4.6 Advies

Voordat het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 9.4.1 wint het bevoegd gezag advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

9.5 Wijzigingsbevoegdheid

9.5.1 Verwijderen dubbelbestemming

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door het geheel of gedeeltelijk verwijderen van de bestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 3', indien op basis van nader archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is.

9.5.2 Wijzigen naar 'Waarde - Archeologie'

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door de bestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 3' om te zetten in de bestemming 'Waarde - Archeologie' indien uit nader archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 10 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 11 Algemene bouwregels

11.1 Ondergronds bouwen

Ondergrondse gebouwen (kelders) zijn uitsluitend toegestaan, daar waar bovengronds gebouwen aanwezig danwel toegestaan zijn overeenkomstig dit bestemmingsplan. Ondergrondse gebouwen zijn uitsluitend toegestaan in één laag ondergronds.

Artikel 12 Algemene gebruiksregels

12.1 Strijdig gebruik

Onder een met het bestemmingsplan strijdig gebruik wordt in elk geval verstaan:

- a. een gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- b. een gebruik van gronden als stalling- en/of opslagplaats van één of meer aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- c. een gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting dan wel ten behoeve van prostitutie;
- d. een gebruik van bijgebouwen als zelfstandige woning;
- e. een gebruik van gronden en bouwwerken voor verblijfsrecreatie, anders dan de regels van de bestemmingen toestaan.

Artikel 13 Algemene afwijkingsregels

13.1 Maatvoering

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in het plan voor het afwijken van de voorgeschreven goothoogte, (bouw)hoogte, oppervlakte, inhoud en afstand van bouwwerken, dan wel een voorgeschreven bebouwingspercentage, eventueel met overschrijding van de bouwgrenzen, mits de afwijking niet meer bedraagt dan 10% van de in deze regels voorgeschreven afmetingen, percentages en afstanden, met uitzondering van de inhoudsmaat van woningen.

13.2 Bouwgrenzen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in het plan om bij de uitvoering van het plan af te wijken van bouwgrenzen en overige aanduidingsgrenzen in het horizontale vlak op de verbeelding, indien en voor zover afwijking noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein en er geen dringende reden zijn die zich tegen de afwijking verzetten, mits de afwijking ten opzichte van hetgeen op de verbeelding is aangegeven niet meer dan 2,5 m bedraagt.

13.3 Voorwaarden

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 13.1 en 13.2 kan slechts worden verleend, mits:

- a. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld, de stedenbouwkundige kwaliteiten en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad;

13.4 Ondergronds bouwen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 11.1, teneinde ondergrondse gebouwen toe te staan daar waar bovengronds geen gebouwen zijn toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende regels:

- a. het betreft geen bebouwing in geaccidenteerd terrein;
- b. de bebouwde oppervlakte van de ondergrondse gebouwen bedraagt niet meer dan 25 m², in afwijking van het bepaalde artikel 2, de oppervlakte van de vloer gemeten, inclusief muren;
- c. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- d. de afwijking leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

Artikel 14 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van:

- a. overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 2,5 m en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.
- b. overschrijding van bestemmingsgrenzen en toestaan dat het beloop van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geeft. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 2,5 m en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.

Artikel 15 Algemene procedureregels

15.1 Wijziging

Ten aanzien van de in dit plan opgenomen wijzigingsbevoegdheden zal de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan moeten zijn gewaarborgd, in verband waarmee in elk geval aangetoond moet worden dat:

- a. bodemsanering niet noodzakelijk is dan wel vóór uitvoering van het wijzigingsplan zal plaatsvinden;
- b. met betrekking tot (spoor)wegverkeersgeluid een aanvaardbaar woonklimaat wordt gerealiseerd;
- c. met betrekking tot de luchtkwaliteit een aanvaardbaar leefklimaat wordt gerealiseerd, dan wel dat geen onevenredige verslechtering plaatsvindt;
- d. met betrekking tot de externe veiligheid een aanvaardbaar leefklimaat wordt gerealiseerd, dan wel dat geen onevenredige verslechtering plaatsvindt;
- e. beschermde planten- en diersoorten en biotopen niet onevenredig worden geschaad;
- f. het wijzigingsplan financieel uitvoerbaar is.

Hoofdstuk 4 Overgangs-en slotregels

Artikel 16 Overgangsrecht

16.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk, dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig een omgevingsvergunning verlenen van het bepaalde onder a voor het vergroten van de inhoud van het bouwwerk als bedoeld in het bepaalde onder a met maximaal 10%.
- c. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken, die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

16.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde in sub a te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik, dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 17 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied, Grote Molenstraat 155 en Raaijsestraat ongenummerd, Elst'.

Inhoudsopgave

Bijlagen bij regels	5
Bijlage 1 Landschappelijke inpassing	5

Bijlagen bij regels

Bijlage 1 Landschappelijke inpassing

Landschappelijke inpassing

Grote Molenstraat 155 | Elst

november 2021 | Gemeente Overbetuwe



OOSTZEE
ontwerp & omgeving



De Kleine Campus

Statenlaan 8

6828 WE Arnhem

info@oostzee.nl

www.oostzee.nl

Kristiaan Visser

Landschapsontwerper

06- 46 19 23 41 | k.visser@oostzee.nl

OOSTZEE ONTWERP & OMGEVING

Goede ideeën vertalen naar een haalbaar plan
dat inspeelt op
de kwaliteiten van de omgeving

Ons bureau wil goede ideeën vertalen naar een haalbaar plan dat inspeelt op de kwaliteiten van de omgeving. Hiermee onderscheiden wij ons in het veelkleurige vakgebied van de architectuur, stedenbouw, landschap en omgevingsrecht. Wij beschouwen ideeën en plannen altijd in relatie met hun omgeving. Daarnaast begrijpen wij dat ruimtelijke kwaliteit meer is dan een leuk idee. Volgens ons moet een ontwerp het waar maken en omgevingsrecht het zeker stellen.

De leefomgeving van ons allen nemen wij serieus. Inspraak, bewonersparticipatie, zelfbouw en ontwikkeling van mens en milieuvriendelijke bouwprocessen zijn een uitgangspunt voor onze projecten. Mensen willen dromen over hun eigen wereld. Wij willen helpen die wereld mogelijk te maken. Daarvoor gaan we ook op zoek naar de kwaliteit van de plek. Wij doen onderzoek en baseren daar een visie op die altijd uitgaat van een duurzame wereld. Samen met onze opdrachtgevers werken wij de opgave uit tot een realistisch en haalbaar voorstel.



INLEIDING

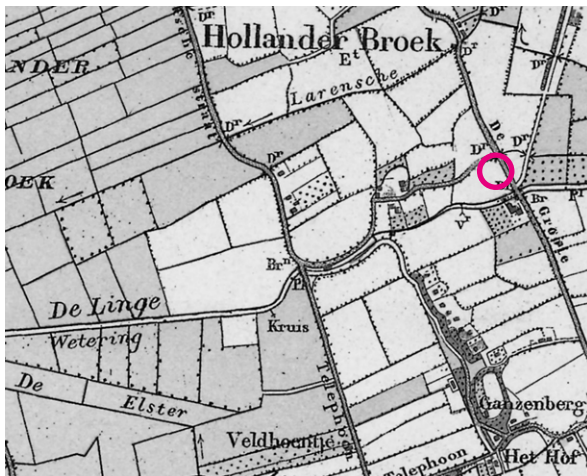
AANLEIDING

Ten noorden van het dorp Elst aan de Grote Molenstraat 155 is de huidige woonkavel van de initiatiefnemer en eigenaar gelegen vlak onder een hoogspanningsleiding. Op basis van de uitkoopregeling van woningen die onder een hoogspanningslijn liggen is de initiatiefnemer voornemens de woonfunctie (bouwrecht) te verplaatsen naar de Raaijestraat (ong.) te Elst.

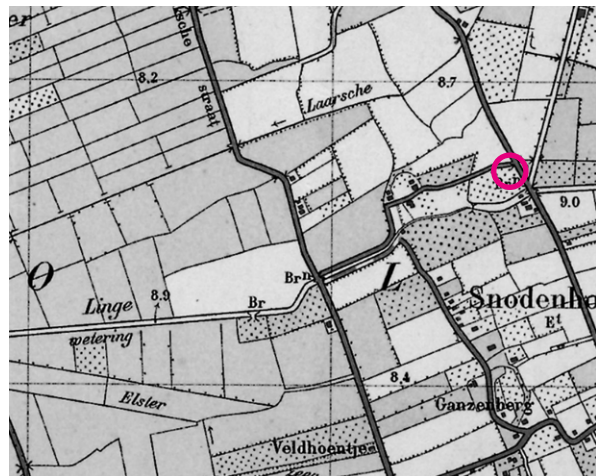
De gemeente Overbetuwe is bereid medewerking te verlenen aan het initiatief onder voorwaarde dat er een landschappelijke inpassing plaatsvindt volgens het landschapsontwikkelingsplan.

LIGGING PLANGEBIED

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Overbetuwe en ligt ten noorden van de Linge en het dorp Elst. De huidige woonkavel maakt onderdeel uit van een groter agrarisch perceel dat aan de zuidzijde grenst aan de Linge. De kavel kent een landschappelijke inpassing met halfstam pruimenbomen en is bebouwd met een vrijstaande woning en diverse bijgebouwen. De nieuwe locatie ligt in/tegen buurtschap Raayen. Dit is een gebied met van oudsher veel boomgaarden en enkele woerden.



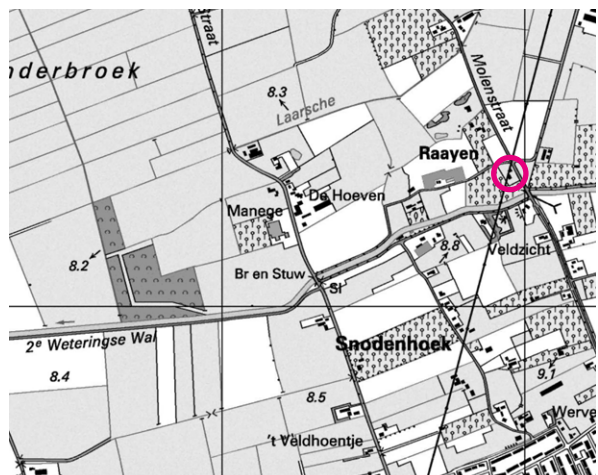
Bebouwing en wegen zijn ontstaan op oude stroomruggen. In de 19e eeuw kwam de fruitteelt op. Kleine boomgaarden lagen tot 1900 vrijwel uitsluitend rondom de dorpen. De komgronden waren vooral in gebruik als hooi- en weiland.



Zegen en wetering zijn van oost naar west gelegen, parallel aan de Linge (hoofdwetering). De noord-zuid-gerichte stroomrug Oosterhout-Elst-Driel (Snodenhoek) en de open kom (Hollanderbroek) zijn (nog steeds) duidelijk herkenbaar.



In 1975 is een verdere verdichting van het landschap te zien. Bouwland werd geschikt gemaakt voor fruit- en boomteelt. In het plangebied werden de gronden ook geschikt gemaakt voor fruit- en boomteelt.



In de jaren 90 vond schaalvergroting plaats door ruilverkaveling. De percelen werden op veel plaatsen rechtgetrokken en vergroot. Fruitbomen zijn vervangen door akkers en graslanden en werden steeds groter van omvang.

LANDSCHAPSANALYSE

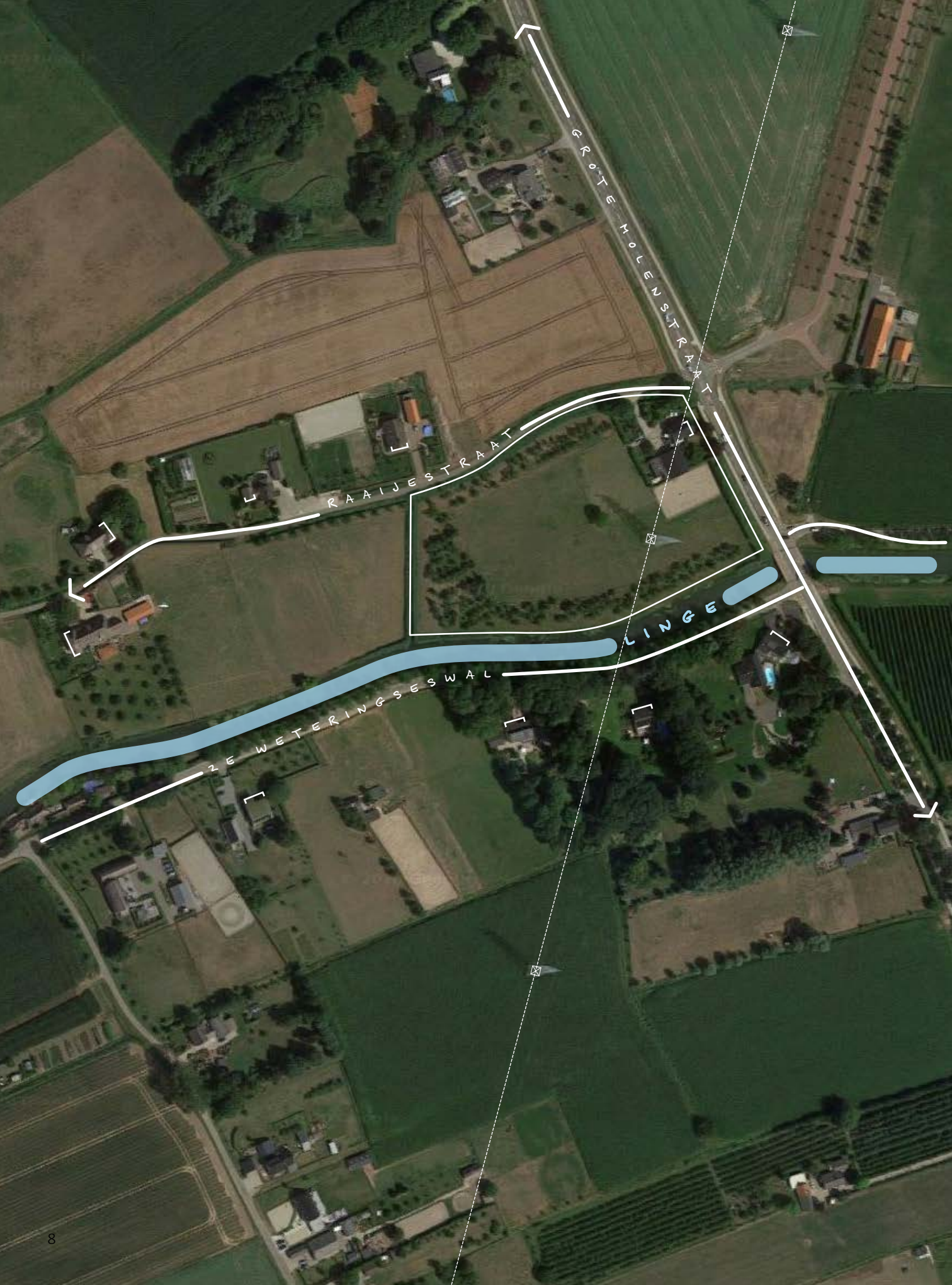
HISTORIE

Het gebied de Over-Betuwe lag van oorsprong tussen de door de ijstijden gevormde stuwwallen van de Veluwe en de Utrechtse heuvelrug en het Brabantse dekzandgebied. Het gebied was in feite een grote (nog onbedijkte) delta, waarin de rivieren Waal en Rijn vrij spel hadden en regelmatig hun loop verlegden. Zo vormde zich uiteindelijk het brede 'oerstroomdal' van Rijn en Waal, waar de Betuwe deel van uitmaakt. Kenmerkend voor dit 'oerstroomdal' in het meer bovenstrooms gedeelte van het rivierengebied zijn de relatief grote en vlakke oeverwallen en kleine komgebieden. Dit is in tegenstelling met het benedenstrooms rivierengebied, waar de oeverwallen smal zijn en de kommen zeer uitgestrekt.

De Raaijestraat is gelegen op de oeverwallen. De oeverwallen zijn ontstaan op de oevers van de rivieren (stroomgeulen) waarop de grovere zand- en kiezeldeeltjes bezonken. Gebundelde oeverwallen vormden zich langzamerhand tot stroomruggen, die herkenbaar zijn als langgerekte hoger gelegen zones in het landschap. De stroomruggen waren door hun hoge ligging bij uitstek geschikt voor bewoning en landbouw. Binnen de gemeente Overbetuwe is o.a. de noord-zuid-gerichte stroomrug Oosterhout-Elst-Driel duidelijk herkenbaar. Deze ligt ten oosten van het plangebied.

DE LINGE

Ten zuiden van het plangebied is de Linge gelegen. Een kunstmatige waterloop (Boven-Linge), die in de dertiende eeuw is aangelegd als afvoerkanaal van overtollig water uit de komgebieden. Een stelsel van waterlopen, in deze omgeving zegen, pijpen en graven genoemd, zorgt voor een goede waterafvoer in de rest van het gebied; de komgebieden en de lagere stroomruggen. De Linge heeft nog steeds betekenis als waterhuishoudkundig systeem.



LIGGING IN HET LANDSCHAP

Het plangebied is gelegen in het stroomruglandschap en kent een onderscheid in hogere en lagere stroomruggen en oude stroomgeulen. Aanvankelijk waren bewoning, agrarische bouwlanden, fruit- en boomteelt geconcentreerd op de hogere stroomruggen en woerden.

Op de hogere stroomruggen was aanvankelijk een kleinschalig en afwisselend coulissenlandschap aanwezig, o.a. door de vele heggen die als perceelsscheiding dienden, de boombeplanting langs de wegen en de vele boomgaarden. Lagere stroomruggen en oude stroomgeulen werden in het verleden vooral gebruikt als hooi- en weiland en hadden een iets opener karakter.

Na 1880 trad er een verdere verdichting op, omdat bouwland werd omgezet in boomgaarden, zodat ook op de lagere stroomruggen boomgaarden ontstonden. Na de Tweede Wereldoorlog werden veel heggen opgeruimd en hoogstamboomgaarden gerooid, waardoor het van oorsprong kleinschalige en relatief dichte coulissenlandschap een steeds meer open karakter kreeg. Ook vond er schaalvergroting plaats door de ruilverkavelingen, eind jaren vijftig. De percelen op de stroomruggen werden op veel plaatsen rechtgetrokken en vergroot.

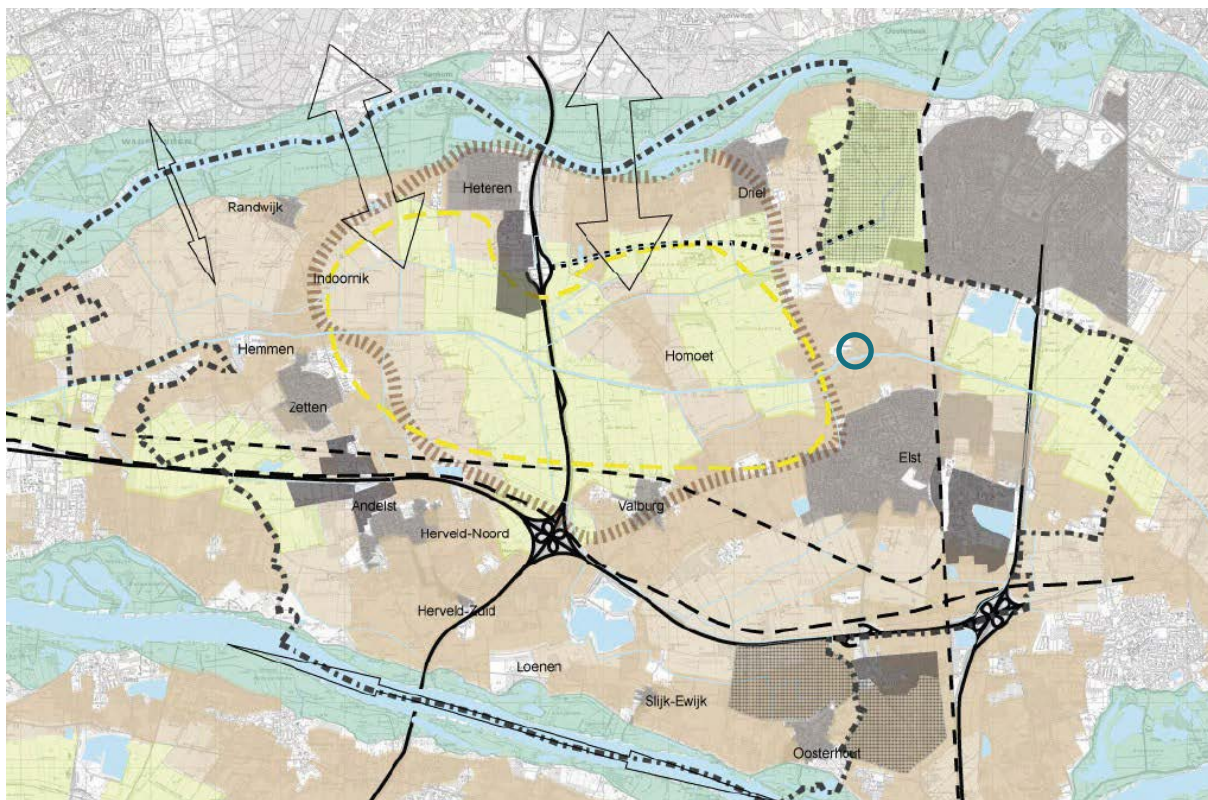
Landschappelijke kwaliteiten stroomruggen:

- Kleinschaligheid van het stroomruglandschap met karakteristieke elementen als fruitbomen, boomgaarden, laanbeplanting, elzensingels en erfbeplanting.
- Waardevolle gradiënten (o.a. open-dicht, hoog-laag, droog-nat) tussen stuwwallen-uiteerwaarden-stroomruggen-kommen.
- Lintbebouwing in de dorpen en buurtschappen. De kwaliteit zit in de contrasten tussen het omliggende open landschap en de beslotenheid van de linten met hoog opgaande erfbeplanting, kronkelige wegen. Daarnaast is in veel buurtschappen zicht op het landschap mogelijk.

DE LOCATIE RAAIJESTRAAT

De locatie is gelegen in het kleine buurtschap Raayen en kenmerkt zich door verhoogde woongronden (woerden), de beslotenheid van het lintje met weg- en perceelsbeplanting, karakteristieke (hoogstam) boomgaarden en het contrast tussen het omliggende open kommenlandschap.

Het huidige agrarische perceel kent een landschappelijke inpassing met een karakteristieke halfstam pruimenboomgaard. Op het erf staat een vrijstaande woning met mansardekap en diverse bijgebouwen. Aan de zuidzijde is een paardenbak gelegen. Het erf is landschappelijk aangekleed met beeldbepalende erfbomen en (inheemse) beplanting. Aan de zuidzijde van het agrarische perceel is de Linge gelegen.



Kaart 4, Visiekaart landschappelijke samenhangen en verschillen

- | | | | |
|---|---|---|--|
|  | <i>Behoud openheid komgebied</i> |  | <i>Behoud waardevolle openheid</i> |
|  | <i>Behoud ruimtelijke afwisseling en versterking kleinschaligheid hogere oeverwallen</i> |  | <i>Woonbebouwing bestaand</i> |
|  | <i>Behoud ruimtelijke afwisseling en versterking kleinschaligheid lagere oeverwallen</i> |  | <i>Woonbebouwing bedrijventerrein toekomstig</i> |
|  | <i>Ontwikkeling samenhangend gebied met hoofdfunctie natuur en verbetering mogelijkheden extensief recreatief gebruik</i> |  | <i>Bedrijventerrein bestaand</i> |
|  | <i>Behoud en versterking waardevolle gradiënt uiterwaard - oeverwal - kom</i> |  | <i>Oppervlakte water</i> |
|  | <i>Behoud en versterking openheid: panorama's</i> |  | <i>Gemeentegrens</i> |
|  | <i>Behoud openheid: panorama's</i> |  | <i>Spoorlijn / Betuweroute</i> |
| | |  | <i>Snelweg</i> |
| | |  | <i>Toekomstige N837</i> |

LANDSCHAPSONTWIKKELINGSPLAN (LOP)

Bij het opstellen van het inrichtingsplan is naast de door de gemeente aangeleverde kaders landschap en stedenbouw het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) van de gemeente Overbetuwe als basis gebruikt. Het plangebied is gelegen in het deelgebied 13b, Raayen. De volgende ruimtelijke uitgangspunten die essentieel van belang zijn voor de beoogde ontwikkeling aan de Raaijestraat te Elst staan hieronder opgenoemd.

HOOFDDOELSTELLINGEN

- In stand houden en versterken van de waardevolle samenhang tussen kom-oeverwal en uiterwaard (gradiënten);
- Behouden en versterken van de openheid, grootschaligheid en de kenmerkende weidebouw in de kommen, tegenover de kleinschalige structuur van de oeverwallen;
- Waardevolle landschappelijke en historische elementen en structuren beter herkenbaar maken in het landschap;
- Benutten van de landschapsecologische potenties die het watersysteem biedt;
- Verbeteren van de overgangen tussen de stads- en dorpskernen en het platteland.

DEELGEBIED 14 RAAYEN

- Woerden beleefbaar houden. De nog herkenbare verhoogde woongronden (woerden) moeten rondom zo open mogelijk gehouden worden.
- Openheid versus kleinschaligheid. Door de kleinschaligheid op de oeverwal te versterken, wordt het contrast met het open komgebied vergroot.
- Aanleg en herstel weg- en perceelsbeplanting Snodenhoek en Raayen wordt reeds lang bewoond. Behoud en versterking van het bestaande landschap staat hier voorop, daarom wordt weg- en perceelsbeplanting aangelegd en hersteld. Vooral rond de Grote Molenstraat kan versterking van de kavel- en padenstructuur door groen verbetering betekenen van de landschappelijke structuur.
- Oorspronkelijk lagen er veel bongerds (boomgaarden) op de oeverwal Raaijen. De cultuurhistorie wordt beleefbaar gemaakt door het stimuleren van het planten van fruitbomen (liefst hoogstamfruit).
- De gemeente streeft naar het herkenbaar maken van de Linge als landschappelijke structuurdrager, door de integrale aanpak van waterberging, natuurvriendelijke oevers en recreatief medegebruik.
- De recreatieve paden kunnen worden ingericht volgens kenmerken van de landschapstypen. Op de hoge oeverwal van Raayen kunnen de paden de kleinschaligheid versterken door lanen.



RAAIJESTRAAT

55 meter

L I N G E

WATERINGSEWAL

LEGENDA

1. NIEUW TE BOUWEN WONING (800 M²)
2. TE VERPLAATSEN BIJGEBOUW (120 M²)
3. ERF MET HERGEBRUIK KLINKERVERHARDING
4. NIEUWE OPRIT GEEFT TOEGANG TOT ERF
5. TE VERPLAATSEN PAARDENBAK (20X40 METER) INGEPAST MET NATUURLIJKE HAAG
6. SIERTUIN OMHEIND MET KNIP- EN SCHEERHEG BEUKENHAAG GEEFT ZICHT OP KLEINSCHALIGE WEIDES
7. RUIMTE VOOR SIER- EN MOESTUIN OMHEIND MET KNIP- EN SCHEERHEG - BEUKENHAAG
8. NATUURLIJK HAAG MET O.A. SLEEDOORN, HONDS-ROOS EN VELDESDOORN ZORGT VOOR KLEINSCHALIGHEID LANDSCHAP EN GEEFT DOOR- KIKJES NAAR WEIDES EN ONTTREKT ZICHT (GELUID) DRUKKE GROTE MOLENSTRAAT
9. MAAVELD LIGT CA. 50 CM HOGER T.O.V. MAAVELD WOERD MET ZICHTBARE STEILRANDEN
10. BEHOUDEN EN VERSTERKEN FRUIMENBOOMGAARD VERANKERING PAARDENBAK EN ERF IN HET LANDSCHAP
11. INDICATIEVE ZONE (AFSTAND) 55 METER HART HOOGSPANNINGSLIJD (RICHTLIJN RIVM)
12. NIEUWE EN BESTAANDE SOLITAIRE BOMEN



0 10 20 30 40 50 METER



Bestaande pruimenboomgaard grenzend aan de Linge

LANDSCHAPPELIJKE INRICHTING

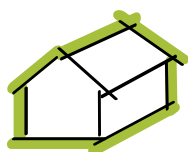
De hiervoor beschreven ruimtelijke uitgangspunten hebben voor het plangebied geleid tot het volgende inrichtingsplan.

De bestaande hoogspanningsleiding heeft volgens het RIVM een indicatieve zone (afstand) van 55 meter hart hoogspanningslijn. Buiten deze zone is gezocht naar een passende locatie voor een nieuwe woonkavel. Daarbij wordt de karakteristieke pruimenboomgaard gehandhaafd en vormt als het ware een 'lijst', die een nieuw boerenensemble omvat. Een ensemble, gevormd door een hoogwaardige bebouwingscluster en ruimtelijk verankerd in het landschap.

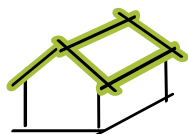
Ruimtelijk is gekozen voor het maken van een compact en samenhangend erf ten westen van de huidige te slopen woning. Het nieuwe erf is qua ontsluiting georiënteerd op de Raaijstraat (achtererf) en gaat een visuele relatie aan met het open landschap. De woning en het erf liggen op een woerd, circa 50 cm verhoogd t.o.v. van het huidige maaiveld, in het landschap. Aan de noord- en oostzijde heeft de woerd een steil talud van ca. 1:1 (45 graden) en wordt versterkt (begeleid) door een knip- en scheerheg op de woerd. De west- en zuidzijde is het talud minder steil (ca. 1:4) en loopt langzaam over naar het landschap.

Het nieuwe erf is landschappelijk ingepast met aan de voorzijde een siertuin omheind met een sierlijke knip- en scheerheg en meer landelijke knip- en scheerheggen op de kavelgrenzen aan de achterzijde. Op het erf en in het plangebied zijn enkele solitaire bomen, boomgroepen en een bomenrij voorgesteld. Ze staan los verspreid en ogenschijnlijk willekeurig, dat is ook de bedoeling, maar er zitten wel degelijk gedachtes achter. Nabij de woning en op het erf staan enkele bomen die zorgen voor geleiding van de gebouwen en geven diepte aan de tuin. Tevens ontnemen de bomen het zicht op de hoogspanningsmast. Het betreft allemaal inheemse soorten die, zeker omdat ze solitair staan, uit kunnen groeien tot monumentale en karakteristieke bomen. In de weide staan enkele bomen die beschutting geven aan de paarden.

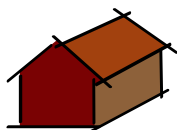
De bestaande paardenbak wordt tevens verplaatst en ingepast met een natuurlijke haag en staat los van de woerd. De pruimenboomgaard wordt ter hoogte van de paardenbak uitgebreid en ligt daardoor verankerd in het landschap.



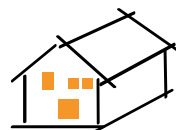
Massief volume



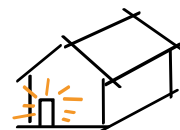
Duidelijke kap



Aardse kleuren



Gaten in de gevel



*Bijzondere detaillering
functionele elementen*

*beelden uit: Kwaliteitskader bebouwing Park Lingezegen
September 2012, Gelders Genootschap*



Schoorsteen als tuit van tuitgevel



Detaillering goot



Massief hoofdvolume

Aansluitend op de bestaande weg- en perceelsbeplanting in het buurtschap worden de agrarische percelen beplant met natuurlijke hagen. Hierdoor wordt het zicht (en geluid) op de Grote Molenstraat beperkt. Door hier en daar opening te creëren ontstaan er doorzichten in en naar het landschap. Het huidige perceel met bebouwing wordt grotendeels verwijderd en omgevormd naar een passende weide. Enkele solitaire bomen (o.a. walnoot) die niet onder de hoogspanningslijn staan blijven behouden.

BEBOUWING

De nieuw te bouwen woning (nok- en goothoogte en inhoud circa 800 m³) zal qua massaopbouw, uitstraling en positionering aansluiten op de bebouwing in de omgeving / buurtschap. De woning bestaat uit 1 laag met zadeldak. Het huidige bijgebouw (120 m²) wordt grotendeels hergebruikt en verplaatst naar het nieuwe erf. Het bijgebouw is ruimtelijk ondergeschikt aan het hoofdgebouw middels onder meer een zadeldak, lage goot, eenvoudige volumeopbouw en passende materialisatie. Het bijgebouw is 10 bij 12 meter. De nokhoogte en goothoogte bedragen respectievelijk 5 en 3 meter.

Afmetingen woning

Inhoud	maximaal 800 m ³
Nokhoogte	max. 9 meter
Goothoogte	max. 3 meter
Hellingshoek dak	max. 45 graden

bijgebouw

Oppervlakte	maximaal 120 m ²
Nokhoogte	max. 5 meter
Goothoogte	max. 3 meter

WEDEROPBOUW ALS INSPIRATIE

De vormtaal en architectuur van de nieuwe woning dient zich te voegen in de karakteristiek van de woningen in de omgeving van de Raaijestraat te Elst, die bestaat uit heldere leesbare, rechthoekige volumes met een ingetogen verschijningsvorm. Binnen deze karakteristiek is ruimte voor moderne architectuur.

De meest uitgesproken, markante en aanwezige tijdslaag in de bebouwing van het buitengebied van gemeente Overbetuwe is de wederopbouwperiode van 1945 tot 1965. Om de bestaande waardevolle karakteristiek van het landschap uit te lichten en te versterken, worden zowel de karakteristieken van, als de ontwerpgedachte achter de bebouwing uit deze periode als inspiratie genomen voor de ontwikkelingen van de nieuwe woning. Dit betekent niet dat de architectuur zich moet richten op historiserende kopieën van wederopbouwboerderijen; het streven is juist om de tijdslaag van de wederopbouw als tijdslaag van ‘toen’ herkenbaar te laten zijn.

ONTSLUITING EN PARKEREN

Er is gekozen voor een ingetogen toegang naar het erf. Aan de noordzijde blijft de karakteristieke pruimenboomgaard zoveel mogelijk behouden. De verharding op het huidige erf zal worden hergebruikt en waar nodig aangevuld met halfverharding of klinkers. Het parkeren zal plaatsvinden op het erf. Er zijn minimaal 2 parkeerplaatsen nodig.

BEPLANTINGSPLAN

Voor de nieuwe landschapselementen is een beplantingsplan opgesteld. Hierin wordt per landschapselement aangegeven welke streekeigen beplantingssoorten gewenst zijn, uit welke aantallen de nieuwe aanplant is opgebouwd en in welke dichtheid wordt aangeplant. Daarnaast wordt een indicatie gegeven van het gewenste formaat aan te planten beplanting.

BOMEN (5 STUKS)

<i>nr.</i>	<i>wetenschappelijke naam</i>	<i>naam</i>	<i>aantal</i>	<i>maat</i>	<i>plantverband</i>	<i>bijzonderheden</i>
1.	<i>Juglans regia</i>	Walnoot	1	16-18	solitair	Drdkl. 3x verpl
2.	<i>Acer campestre</i>	Veldesdoorn	1	16-18	solitair	Drdkl. 3x verpl
3.	<i>Carpinus betulus</i>	Haagbeuk	1	16-18	solitair	Drdkl. 3x verpl
4.	<i>Tilia platyphyllos</i>	Zomerlinde	1	16-18	solitair	Drdkl. 3x verpl

(bomen zijn 3x verplant en hebben een plantformaat 16-18 | hoogstam)

PRUIMENBOOMGAARD

<i>nr.</i>	<i>naam</i>	<i>aantal</i>	<i>maat</i>	<i>plantverband</i>
5.	Diverse hoogstamfruitsoorten	4	10-12	1 op 8 meter

Diverse historische fruitrassen o.a. appels, peren, pruimen en kersen

(bomen zijn 3x verplant en hebben een plantformaat van minimaal 10-12 | halfstam of hoogstam)

NATUURLIJK STRUWEELHAAG

Bosplantsoen, 3 jarig | maat 100-125 | aanplant in twee rijen

plantafstand 2 stuks / m¹ | verschoven verband | Aanplant in groepen van minimaal 15
(eetbare planten voor het paard)

6. (260 stuks)

105 st. Prunus spinosa - Sleedoorn
75 st. Acer campestre - Veldesdoorn
25 st. Rosa rugosa - Bottelroos
55 st. Corylus avellana - Hazelaar

7. (105 stuks)

40 st. Prunus spinosa - Sleedoorn
30 st. Acer campestre - Veldesdoorn
10 st. Rosa rugosa - Bottelroos
25 st. Corylus avellana - Hazelaar

8. (140 stuks)

55 st. Prunus spinosa - Sleedoorn
40 st. Acer campestre - Veldesdoorn
15 st. Rosa rugosa - Bottelroos
30 st. Corylus avellana - Hazelaar

9. (50 stuks)

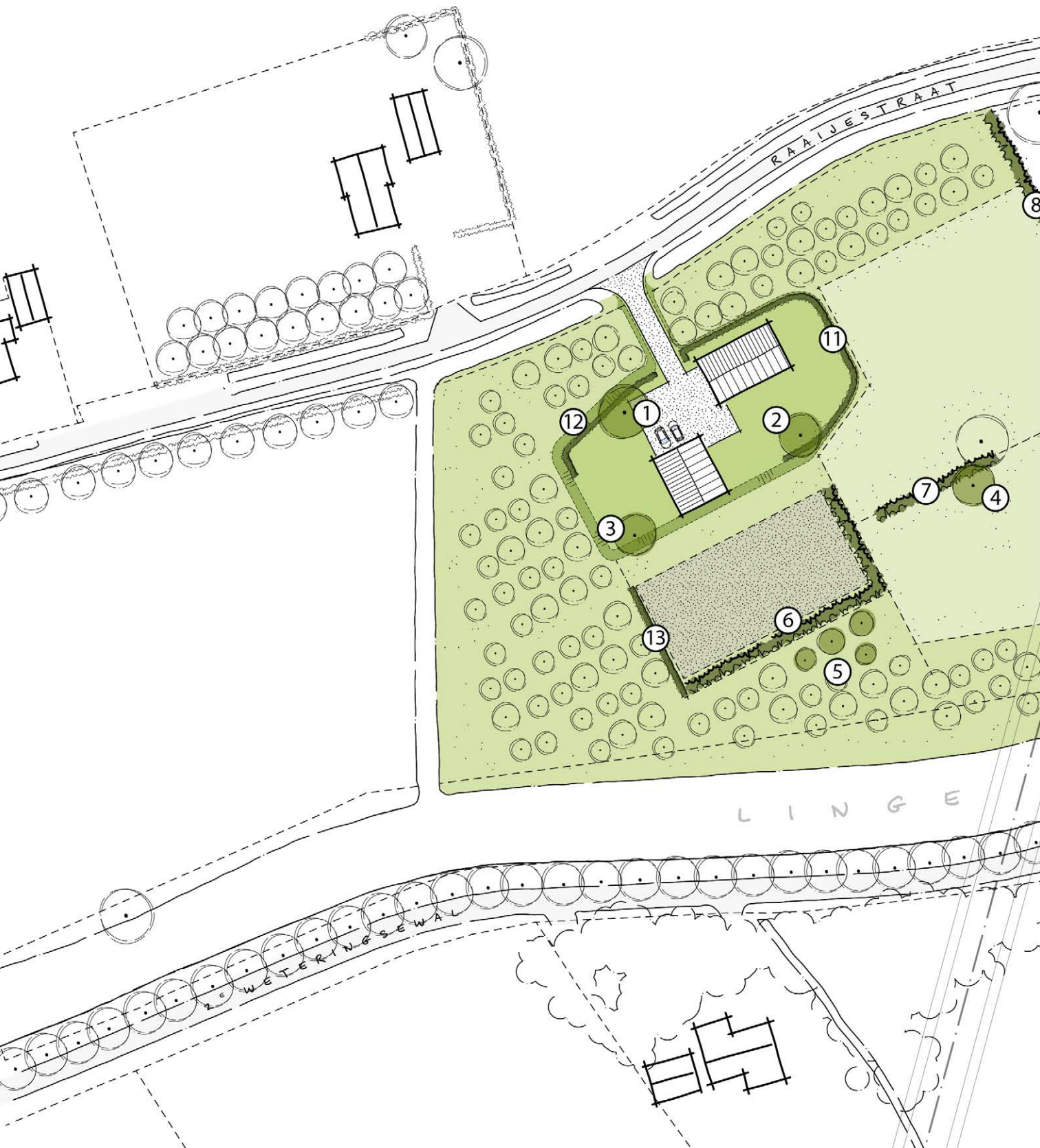
20 st. Prunus spinosa - Sleedoorn
15 st. Acer campestre - Veldesdoorn
5 st. Rosa rugosa - Bottelroos
10 st. Corylus avellana - Hazelaar

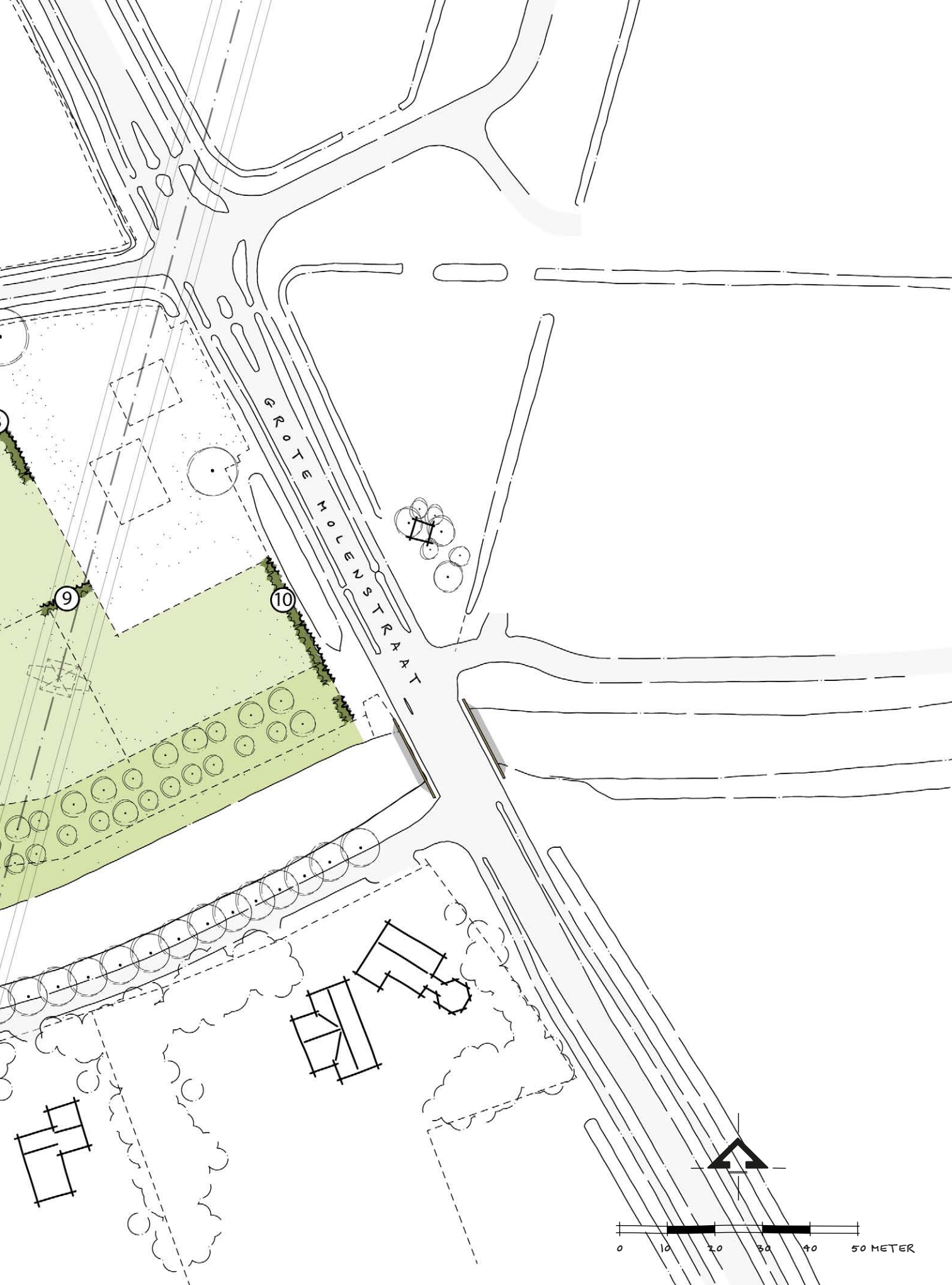
10. (150 stuks)

65 st. Prunus spinosa - Sleedoorn
40 st. Acer campestre - Veldesdoorn
15 st. Rosa rugosa - Bottelroos
30 st. Corylus avellana - Hazelaar

KNIP- EN SCHEERHEG

<i>naam</i>	<i>aantal</i>	<i>maat</i>	<i>plantverband</i>
11. Fagus sylvatica- beuk	275	100-125	4 per meter
12. Ligustrum vulgare - gewone liguster en/of Acer campestre- veldesdoorn	125	100-125	4 per meter
13. Ligustrum vulgare - gewone liguster en/of Acer campestre- veldesdoorn	100	100-125	4 per meter





GROTE MOLENSTRAT

9

10

0 10 20 30 40 50 METER

OOSTZEE ONTWERP & OMGEVING

Goede ideeën vertalen naar een haalbaar plan
dat inspeelt op
de kwaliteiten van de omgeving

OOSTZEE
ontwerp & omgeving



Dorpstraat 67
6661 EH Elst
Postbus 11
6660 AA Elst
telefoon (0481) 362 300
fax (0481) 372 482

info@overbetuwe.nl
www.overbetuwe.nl