Bestemmingsplan



Buitengebied, Honingveldsestraat 6a, Driel

Bestemmingsplan Buitengebied,
Honingveldsestraat 6a, Driel

Gemeente Overbetuwe

Status: Vastgesteld

Datum: Augustus 2023

IMRO-ldn: NL.IMRO.1734.0366BUITHningvld6a-VSG1

gemeente Overbetuwe

Datum
Augustus 2023

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 en beschrijving plangebied 5
1.3 Huidig bestemmingsplan 6
1.4 Leeswijzer 7

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie **8**

Hoofdstuk 3 Toekomstige situatie **12**

Hoofdstuk 4 Beleidskader **15**
4.1 Rijksbeleid 15
4.2 Provinciaal beleid 16
4.3 Gemeentelijk beleid 17

Hoofdstuk 5 Milieu- en omgevingsaspecten **21**
5.1 Milieueffectrapportage 21
5.2 Geluid 21
5.3 Luchtkwaliteit 22
5.4 Bedrijven en milieuzonering 23
5.5 Geurhinder 24
5.6 Bodem 24
5.7 Externe veiligheid 25
5.8 Explosieven 27
5.9 Kabels en leidingen 28
5.10 Waterparagraaf 28
5.11 Flora en fauna 30
5.12 Archeologie en cultuurhistorie 32
5.13 Verkeer en parkeren 32

Hoofdstuk 6 Juridische planopzet **34**
6.1 Algemene opzet 34
6.2 Toelichting op de verbeelding en regels 35

Hoofdstuk 7 Financiële toelichting **37**

Hoofdstuk 8 Overleg en inspraak **38**
8.1 Inleiding 38
8.2 Inspraak 38
8.3 Overleg 38
8.4 Vaststellingsprocedure 38
8.5 Beroep 38

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op de locatie Honingveldsestraat 6a te Driel in het buitengebied van Overbetuwe is momenteel een paardenhouderij/manege aanwezig. De initiatiefnemer wil deze functie beëindigen, de bestaande bebouwing slopen en op het perceel een meergeneratiewoning met één zelfstandig en twee onzelfstandige woningen, plus één vrijstaande woning oprichten. Daarbij is de wens om de meergeneratiewoning in de toekomst om te kunnen zetten naar maximaal 3 zelfstandige wooneenheden. Om de realisatie van het initiatief mogelijk te maken, is een wijziging van de agrarische bestemming naar een woonbestemming nodig en moet het bestemmingsplan worden herzien. Dit bestemmingsplan 'Buitengebied, Honingveldsestraat 6a, Driel' maakt de beoogde ruimtelijke en functionele wijzigingen mogelijk en stelt de kaders vast voor het plangebied.

1.2 Ligging en beschrijving plangebied

Het plangebied betreft de locatie Honingveldsestraat 6a te Driel. Deze locatie ligt in het buitengebied van Overbetuwe, ten zuidoosten van de kern Driel. Circa 800 meter ten oosten van het plangebied ligt de Arnhemse wijk Schuytgraaf. Het plangebied ligt in een overwegend agrarisch gebied, vlakbij de bebouwde kom. Aan de Honingveldsestraat en de nabij gelegen Elster Grindweg zijn bebouwingslinten met voornamelijk woningen aanwezig. De ligging van het plangebied is indicatief aangegeven op afbeelding 1.1.



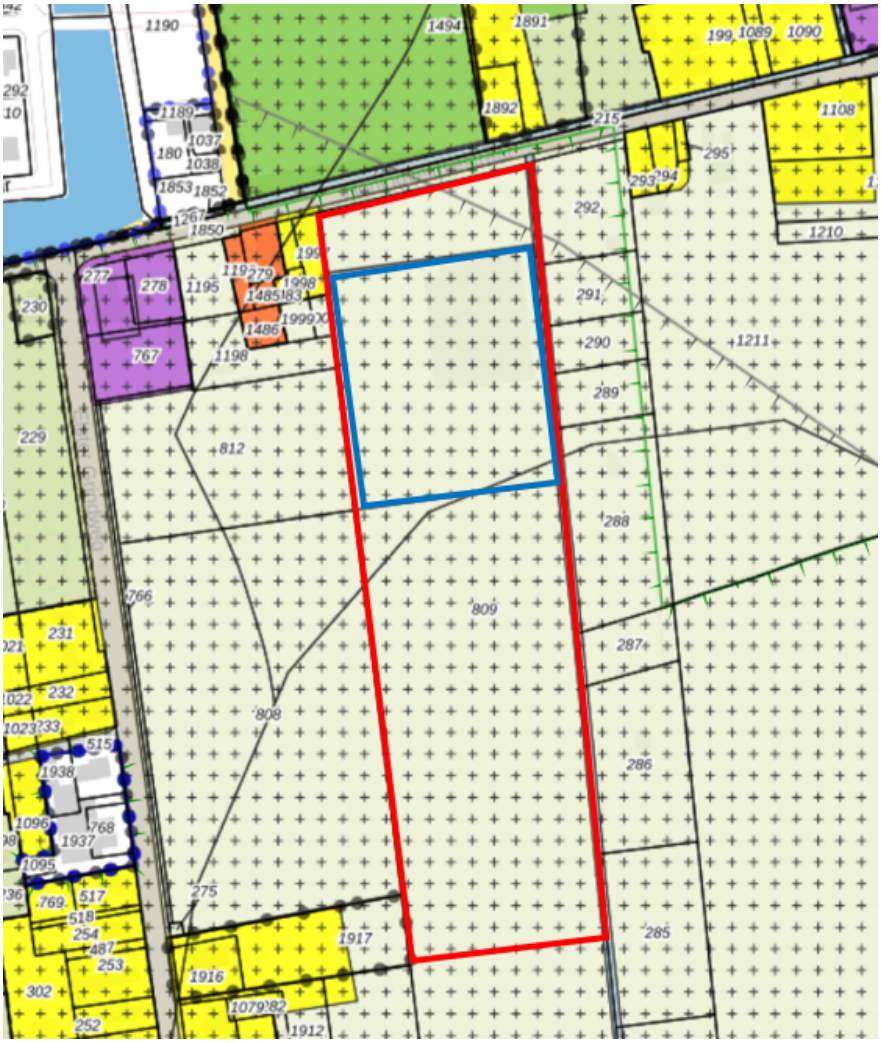
Afbeelding 1.1: ligging plangebied (bron: Bing Maps)

1.3 Huidig bestemmingsplan

In het plangebied geldt op dit moment het bestemmingsplan 'Buitengebied Overbetuwe', dat is vastgesteld op 5 maart 2013. Op afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeelding van het huidige bestemmingsplan opgenomen. De volgende bestemmingen en aanduidingen zijn van toepassing in het plangebied:

- Bestemming 'Agrarisch' (gehele plangebied, uitgezonderd een strook aan de oostkant);
- Bestemming 'Water' (strook aan de oostkant);
- Bouwvlak (blauwe omkadering in afbeelding 1.2);
- Dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 3' (noordelijk deel van het plangebied) en 'Waarde - Archeologische verwachting 4' (zuidelijk deel);
- Gebiedsaanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' (gehele plangebied);
- Gebiedsaanduiding 'waardevol landschap' (gehele plangebied, uitgezonderd uiterst noordoostelijk deel).

In het plangebied is ook het bestemmingsplan 'Overbetuwe, Paraplubestemmingsplan Plussenbeleid' (vastgesteld op 7 januari 2020) van toepassing. Dit bestemmingsplan stelt nadere regels aan het uitbreiden van intensieve veehouderijen. Daarvan is hier geen sprake.



Afbeelding 1.2: uitsnede huidig bestemmingsplan 'Buitengebied Overbetuwe', met in rood kader de begrenzing van het plangebied en in blauw kader het bouwvlak verbeeld (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Binnen de bestemming 'Agrarisch' is het niet mogelijk om nieuwe woningen op te richten. Het initiatief is ruimtelijk en functioneel in strijd met het huidige bestemmingsplan. Daarom is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Hiermee kan het initiatief mogelijk worden gemaakt en kunnen hieraan de gewenste randvoorwaarden worden gesteld.

1.4 Leeswijzer

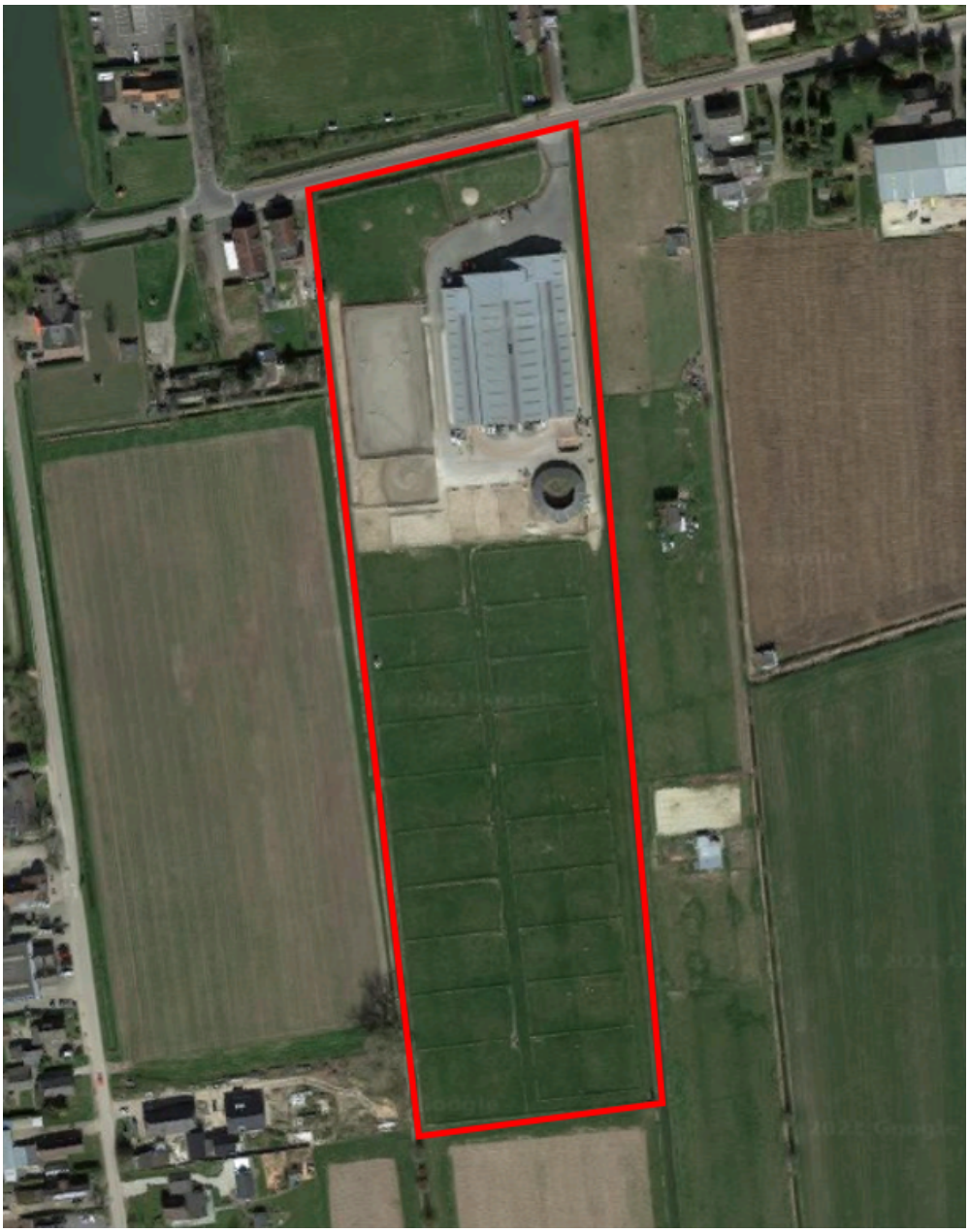
Deze toelichting is als volgt opgebouwd. Na dit inleidende hoofdstuk, worden in hoofdstukken 2 en 3 respectievelijk de bestaande en de toekomstige situatie in het plangebied beschreven. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het voor dit bestemmingsplan van toepassing zijnde rijks-, provinciaal en gemeentelijk 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. In hoofdstuk 8 is de procedure beschreven.

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

Het plangebied beslaat de locatie Honingveldsestraat 6a te Driel. Kadastraal is het plangebied bekend als gemeente Heteren, sectie O, perceelnummer 809. Dit agrarische perceel heeft een oppervlakte van ongeveer 4 hectare en ligt ten zuidoosten van de kern Driel. Het maakt onderdeel uit van een oud bebouwingslint aan weerszijden van de Honingveldsestraat. Het plangebied wordt begrensd door de Honingveldsestraat aan de noordzijde, een A-watergang aan de oostzijde, agrarische percelen aan de zuid- en westzijde en het woonperceel Honingveldsestraat 5 aan de noordwestzijde. De begrenzing is op afbeelding 2.1 indicatief zichtbaar.

Op het perceel is een paardenhouderij/manege aanwezig, alsmede een paardenpension. Er is één fors (bedrijfs)gebouw aanwezig, met een oppervlakte van ongeveer 3.100 m². De paardenhouderij/manege bestaat uit een binnenrijbaan, foyer, buitenrijbaan (ten westen van de bebouwing), 42 paardenboxen, een overdekte 8-paards trainingsmolen, paddocks en een weidegang. Op de locatie is ook één inpandige bedrijfswoning aanwezig.

Afbeeldingen 2.1 en 2.2 geven een indruk van de huidige situatie, waarbij op het noordelijk deel van het perceel relatief grootschalige bebouwing en verharding aanwezig is. Deze is op enige afstand van de weg gelegen. Het perceel is toegankelijk via één ontsluiting aan de noordoostzijde van het perceel. De zuidkant van het perceel is weliswaar grotendeels onbebouwd, maar de hekken/terreinafscheidingen zijn dominant in het landschap aanwezig.



Afbeelding 2.1: huidige situatie en begrenzing plangebied (bron: Google Maps)







Afbeelding 2.2: vogelvlucht- en vooraanzichten huidige bebouwing en verharding (bron: Oostzee)

Hoofdstuk 3 Toekomstige situatie

De initiatiefnemer wil de huidige agrarisch functie als paardenhouderij en -pension beëindigen. De vrijkomende agrarische bebouwing, de klinkerverharding en de bijbehorende voorzieningen (zoals stapmolen, rijbak en terreinafscheidingen) worden gesloopt c.q. verwijderd. Het agrarisch bouwvlak wordt daarmee ook verwijderd. In plaats van de te slopen/verwijderen bebouwing en voorzieningen wil de initiatiefnemer één meergenratiewoning met één zelfstandige en twee onzelfstandige wooneenheden realiseren centraal op het perceel. In de toekomst wordt de meergeneratiewoning mogelijk omgezet in drie zelfstandige wooneenheden. Aan de westkant van het perceel wordt één vrijstaande woning opgericht. De vrijstaande woning krijgt een geïntegreerde aanbouw. De meergeneratiewoning krijgt een vrijstaand bijgebouw ten oosten van de hoofdmassa, plus een geïntegreerde aanbouw. Afbeelding 3.1 geeft de beoogde situering van deze bebouwing weer.

Zowel de meergeneratiewoning als de vrijstaande woning krijgen een compact erf met bijbehorende tuinen. Er komt één gedeelde ontsluiting op de Honingveldsestraat. Parkeren zal op eigen terrein worden opgelost. Het voorste (noordelijke) perceelsdeel blijft vrij van bebouwing. Hier komen weides, alsmede een fruitboomgaard. Ook het zuidelijk deel van het perceel blijft onbebouwd. Dit zal hoofdzakelijk als weide worden ingericht en een natuurlijker karakter krijgen dan in de huidige situatie. Mogelijk wordt hier tevens een paddenpoel gerealiseerd. De percelen en bebouwing worden landschappelijk ingepast. Dit onderdeel wordt nader toegelicht in paragraaf 4.3.

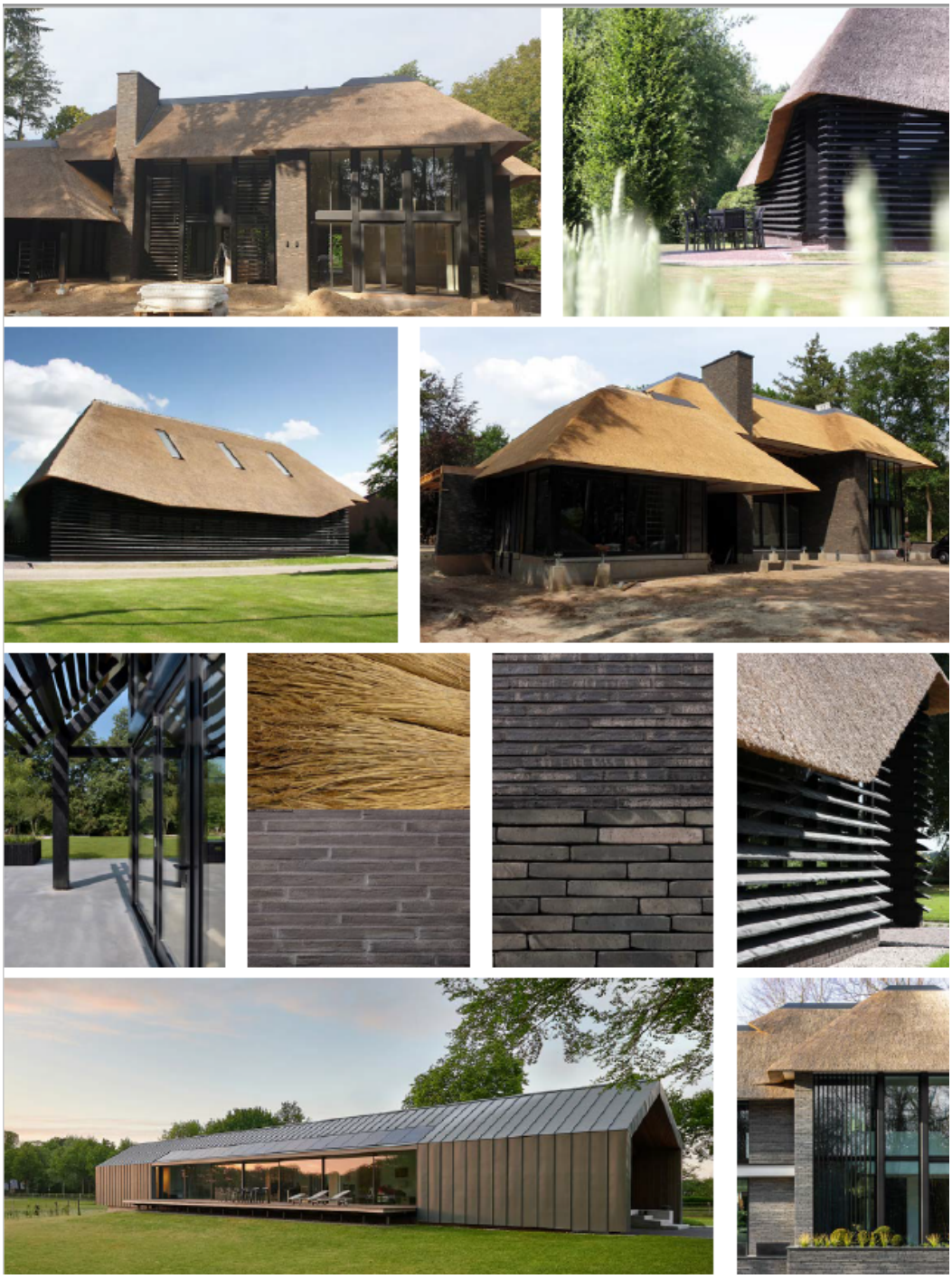


Afbeelding 3.1: toekomstige inrichting met landschappelijke inpassing (bron: Oostzee)

Het nieuwe gebouw van de meergeneratiewoning krijgt de allure van een landhuis, gevestigd aan de rand van het open kommenlandschap en passend binnen de landelijke sfeer van de omgeving. Het bebouwingsensemble is vormgegeven als een centraal gelegen hoofdelement (de meergeneratiewoning) met een samenstelling van meerdere, in omvang min of meer gelijkwaardige, rechthoekige (bij)gebouwen. Voor de nieuwe bebouwing is een beeldkwaliteitsplan opgesteld, dat eveneens is opgenomen in Bijlage 1. Dit zal onderdeel gaan uitmaken van de welstandstoetsing. De architectonische expressie heeft bij voorkeur een eigentijds karakter. In afbeelding 3.2 en in de bijlage zijn referentiebeelden opgenomen.

Het woongebouw (hoofdgebouw) krijgt een goothoogte van maximaal 6 meter en een bouwhoogte van maximaal 12 meter. De inhoud is maximaal 2.400 m³ (exclusief bijgebouw en aanbouw). Zoals eerder aangegeven mogen er maximaal drie woningen in de meergeneratiewoning komen. Het is nadrukkelijk niet de bedoeling dat het woongebouw een geveluitstraling heeft van drie woningen met ieder een eigen entree. Naast de hoofdmassa is een los bijgebouw beoogd met een oppervlakte van maximaal 240 m².

De overige bebouwing, inclusief de vrijstaande woning, wordt lager uitgevoerd, met een goothoogte van maximaal 3 meter en een bouwhoogte van maximaal 8 meter. De vrijstaande woning krijgt een inhoud van maximaal 800 m³ (exclusief inpandige aanbouw).



Afbeelding 3.2: referentiebeelden voor de toekomstige bebouwing (bron: Oostzee)

Hoofdstuk 4 Beleidskader

4.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)
In het kader van de invoering van de Omgevingswet (Ow), die nu gepland staat voor 1 januari 2024, 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 aan 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:

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

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

Beoordeling en conclusie
Het plangebied ligt niet in de nationale hoofdstructuur en omvat een ontwikkeling van lokaal belang. Het betreft immers het omzetten van een agrarische bedrijfslocatie (paardenhouderij en -pension) naar kleinschalige woningbouw. Er zijn geen nationale belangen, zoals beschreven in de NOVI, in het geding. Het plan is niet in strijd met het nationaal ruimtelijke ordeningsbeleid.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)
Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen, 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 bestemmingsplannen moeten de regels van het Barro worden gerespecteerd.

Beoordeling en conclusie
Het initiatief betreft een lokale ontwikkeling. Er zijn geen nationale belangen in het geding. Het Barro heeft geen doorwerking naar dit bestemmingsplan.

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 (Bro). 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 en een motivering, dat de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd als de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied plaatsvindt: '*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
De ontwikkeling betreft het omzetten van een agrarische bedrijfslocatie, bestaande uit een paardenhouderij en -pension met een aanzienlijke hoeveelheid bebouwing en verharding, naar kleinschalige woningbouw. In de toekomstige situatie zijn er in totaal maximaal vier wooneenheden in het plangebied aanwezig. Volgens vaste jurisprudentie is een ontwikkeling in deze omvang niet aan te merken als een nieuwe stedelijke ontwikkeling, zoals bedoeld in het Bro. De ladder voor duurzame verstedelijking is daarom niet van toepassing op dit bestemmingsplan.

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. Gezien de aard en omvang van het initiatief, is dit bestemmingsplan niet in strijd met de provinciale ambities in de Omgevingsvisie.

Omgevingsverordening Gelderland
Provinciale Staten hebben de Omgevingsverordening Gelderland (hierna: de Omgevingsverordening of verordening) vastgesteld op 24 september 2014. De verordening wordt geregeld geactualiseerd. De meest recente actualisatie van de Omgevingsverordening dateert van februari 2022.

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
Het plangebied ligt binnen de volgende aanduidingen op de kaarten behorend bij de Omgevingsverordening:

- tijdelijk verbod vestiging, uitbreiding en hervestiging glastuinbouw;
- intrekgebied, KWO-vrije zone en boringsvrije zone;

Deze aanduidingen stellen beperkingen aan respectievelijk glastuinbouw en de winning van fossiele

energie. Deze functies en activiteiten zijn zowel in de huidige als toekomstige situatie in het plangebied niet aan de orde en ook niet toegestaan.

Romeinse limes
Het noordwestelijk deel van het plangebied ligt aan de rand van 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. Gezien de aard en omvang van het plan is van een aantasting van deze kernkwaliteiten geen sprake. In de huidige situatie zijn in het plangebied grootschalige bebouwing en verharding aanwezig. Het bebouwd en verhard oppervlak nemen door het plan beide aanzienlijk af. In de huidige situatie zijn er geen zichtbare restanten van de limes aanwezig in het plangebied. In het kader van dit plan is tevens een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat er geen archeologische waarden verloren gaan. Zie hierover nader paragraaf 5.12 en Bijlage 4.

Wonen
Het thema 'Wonen' voor dit bestemmingsplan van belang, omdat het plan het toevoegen van in totaal maximaal vier extra woningen mogelijk maakt. Nieuwe woonlocaties zijn uitsluitend toegestaan wanneer dit in het vigerende door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwalitatief/Kwantitatieve Woonprogramma past. De gemeente Overbetuwe heeft haar woningbouwprogramma, zowel kwalitatief als kwantitatief, vastgesteld in de Woonagenda Overbetuwe 2020. Zie daarover nader paragraaf 4.3. Er wordt maatwerk binnen het woningaanbod geleverd, een belangrijk speerpunt in beide woningbouwprogramma's. De vier extra woningen passen binnen het woningbouwprogramma. Verder kan worden opgemerkt dat er sprake is van een geschikte woningbouwlocatie in een woonomgeving, namelijk een bebouwingslint met woningen nabij de bebouwde kom. Door de ligging in een landelijk woonmilieu nabij de bebouwde kom, is het plangebied een aantrekkelijke woonlocatie.

Conclusie
Dit 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. De gemeente wil het buitengebied vitaal houden, onder andere door meer te differentiëren. Daarom zijn er zeven deelgebieden onderscheiden met verschillende ontwikkelingsmogelijkheden.

Het plangebied ligt in het komlandschap. De komgronden werden extensief gebruikt als hooi- en weiland. Het verkavelingspatroon was regelmatig, het landschap open en grootschalig. Een stelsel van rechtlijnige weteringen zorgde voor de afwatering van het gebied. Door de kommen liepen slechts enkele wegen en er werd niet gewoond. Pas na de Tweede Wereldoorlog werden de kommen intensiever gebruikt door de invoering van ruilverkavelingsplannen en door het toepassen van bemesting. De afwatering en ontwatering van de kommen werd verbeterd. Er werden nieuwe rechte wegen aangelegd, waarlangs boerderijen werden gebouwd en erfbeplanting werd aangebracht. De typerende openheid van de kommen is daardoor enigszins verloren gegaan.

Het plangebied maakt deel uit van een bebouwingslint langs één van de oorspronkelijke spaarzame wegen in het komlandschap nabij Driel. De huidige bebouwing, verharding en voorzieningen in het plangebied zijn echter dominant aanwezig in het landschap. De typerende openheid is hier dan ook verloren gegaan. Met de voorgenomen ontwikkeling worden deze bebouwing en voorzieningen verwijderd. In plaats daarvan komen één meergeneratiewoning en een vrijstaande woning terug, met daarbij behorende compacte erven. De toekomstige invulling past ruimtelijk en functioneel aanzienlijk beter binnen het bebouwingslint aan de Honingveldsestraat. Het zuidelijk deel van het plangebied wordt bovendien natuurlijker en open ingericht. Hierdoor worden de typerende kenmerken van het kommenlandschap in zekere mate weer teruggebracht. Het initiatief past daarmee binnen de ontwikkelrichting, die door de gemeente in de Omgevingsvisie voor het landelijk gebied is voorzien.

Conclusie
Dit bestemmingsplan is in overeenstemming met de gemeentelijke Omgevingsvisie.

Beleidsregel 'Functiewijziging en nieuwvestiging in het buitengebied'
De beleidsregel 'Functiewijziging en nieuwvestiging in het buitengebied' uit 2008 bestaat uit regels, een toelichting en een gebiedstypenkaart. De beleidsregel bevat het toetsingskader voor concrete verzoeken om functiewijzigingen in het buitengebied.

Conclusie
Dit bestemmingsplan voorziet in functiewijzigingen in het buitengebied, namelijk de omzetting van een agrarische bedrijfslocatie (manege/paardenhouderij) naar wonen. De beleidsregel is vertaald in de wijzigingsbevoegdheden van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Overbetuwe'. Het plangebied ligt volgens de gebiedsindeling van de beleidsregel in agrarisch gebied. Artikel 7 van de beleidsregel bevat regels voor dit gebiedstype. De beleidsregel biedt mogelijkheden om een functiewijziging naar wonen toe te staan binnen het agrarisch gebied. Uitgangspunt is een reductie van bebouwing met ten minste 50%.

Met dit plan wordt gebruik gemaakt van de mogelijkheden, die deze beleidsregels biedt. De huidige agrrische bedrijfsbebouwing met een omvang van circa 3.100 m² wordt gesloopt. Bij sloop van meer dan 3.000 m² is er sprake van maatwerk. In principe wil de gemeente niet meer dan drie extra woningen toestaan bij de toepassing van deze beleidsregel. De bestaande woning telt daarbij niet mee. In dit geval zijn er in de toekomstige situatie vier woningen: één vrijstaande woning en één woongebouw met (maximaal) drie woningen. In de huidige situatie is er sprake van één inpandige bedrijfswoning, waardoor het aantal woningen met netto drie toeneemt. Het initiatief is daarmee in lijn met de uitgangspunten van de beleidsregel (bij sloop tot 3.000 m² is één woongebouw met drie wooneenheden mogelijk). Ook leidt het plan tot een reductie van het bebouwd oppervlak met meer dan 50% en neemt het verhard oppervlak aanzienlijk af.

De nieuwe woningen overschrijden wel de inhoudsmaten uit de beleidsregel (400-600 m³ per woning), maar dit onderdeel van het beleid is in het later vastgestelde bestemmingsplan 'Buitengebied Overbetuwe' (2013) gewijzigd. De in dat bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid naar 'Wonen' gaat uit van maximaal 800 m³ per woning en de Beleidsregel planologische afwijkingen (kruimelgevallen) stelt een maximale maatvoering van 1.000 m³ afweegbaar. Aan beide wordt voldaan. Daarnaast wordt deze inhoudsmaat door de sloop van méér dan 3.000 m² aan bebouwing in combinatie met de reductie van het overig verhard oppervlak, de afstand tot de weg en het feit dat de woningen in één meergeneratiewoning in plaats van losse vrijstaande woningen worden gerealiseerd, acceptabel geacht. De beoogde inhoudsmaten zijn ruimtelijk-stedenbouwkundig afgewogen en passen bij de beoogde inrichting van het erf en de beeldkwaliteit.

Bij de meergeneratiewoning wordt maximaal 180 m² aan aan-/uitbouwen toegestaan, alsmede een bijgebouw van maximaal 240 m². Met een totale oppervlakte van maximaal 420 m² bij de meergeneratiewoning (waarin maximaal 3 wooneenheden zijn beoogd, waarvan twee onzelfstandige), wordt voldaan aan de regels voor bijbehorende bouwwerken en dit komt overeen met de uitgangspunten uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Overbetuwe'.

Het initiatief is in lijn met de beleidsregel, waarin voor dit geval maatwerk van toepassing is.

Landschapsontwikkelingsplan Overbetuwe (LOP)
In het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) uit 2009 zijn de (algemene) doelstellingen en gebiedsspecifieke opgaven voor Overbetuwe geformuleerd. De hoofddoelstelling betreft 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.

Doorwerking en conclusie
Het plangebied ligt in het deelgebied 13a, 'Het Vlot'. Dit betreft grofweg het gebied tussen enerzijds de randen van Arnhem (Schuytgraaf) en anderzijds Driel. In dit gebied ligt een ecologische verbindingszone die de Neder-Rijn aan de noordkant verbindt met Park Lingezegen aan de zuidkant. In het gebied staat het realiseren van natuur centraal, naast het maken van een recreatief netwerk.

Het LOP stelt de volgende relevante gebiedsspecifieke doelstellingen voor het deelgebied:

- Open kom nabij Elster Grindweg en Vogelenzangstraat open houden;
- Versterken contrast openheid versus kleinschaligheid door creëren van natuur en aanleg laan- en erfbeplanting;
- Ecologische kansen benutten;
- Overgang tussen kern en landelijk gebied verbeteren.

De kenmerken van het komgebied, de specifieke locatie van het plangebied en de gebiedsspecifieke opgaven uit het LOP zijn als uitgangpunt genomen bij de toekomstige erfinrichting. Deze is uitgewerkt in het in Bijlage 1 bij de regels opgenomen inrichtings- en beplantingsplan. Voor een uitvoerige toelichting op de gekozen inpassing en inrichting wordt verwezen naar deze bijlage. In afbeelding 4.1 is een uitsnede van het inrichtingsplan opgenomen. De landschappelijke inpassing en inrichting gaat uit van het creëren van twee compacte erven: één met een vrijstaande woning (inclusief geïntegreerde aanbouw) en één met een meergeneratiewoning (inclusief geïntegreerde aanbouw en een vrijstaand bijgebouw). Het laatstgenoemde erf krijgt een landgoedachtige allure. De bebouwing is op enige afstand van de weg gesitueerd, zoals ook in de huidige situatie het geval is. De bebouwing past binnen de lintbebouwing aan de Honingveldsestraat, die op variabele afstand van de weg gesitueerd is. Door een gedeelde ontsluiting centraal op het erf ontstaan aan de voorzijde van het perceel twee kleinschalige weides. Het zuidelijk deel van het plangebied blijft eveneens open.

Concreet worden de volgende inpassings- en inrichtingsmaatregelen gerealiseerd:

1. Begeleiden nieuwe erftoegang, centraal gelegen, door laanbomen ter versterking van landgoedachtige allure;

2. Zachte overgang van tuin naar kommenlandschap door enkele solitaire boom op de tuingrens;
3. Gemengde struweelhaag met enkele opgaande bomen langs beide zijdelingse perceelsgrenzen. Deze zorgen enerzijds voor afscheming van de bebouwing en anderzijds voor beschutting en privacy voor de bewoners;
4. Solitaire boom in het zuidelijk open plandeel als accent. Dergelijke solitaire bomen zijn in de omgeving kenmerkend;
5. Hoogstamfruitboomgaard aan de noordoostzijde van het plangebied;
6. Aanplant van diverse natuurlijke heggen en knip- en scheerheggen;
7. Aan de zuidkant creëren van weides met eventueel een paddenpoel, als overgang richting het open kommenlandschap.

In de bijlage is tevens een beplantingsplan opgenomen. Er is gekozen voor gevarieerde, gebiedseigen beplanting. De solitaire bomen, het bomencluster en de bomenrij versterken de kleinschaligheid in relatie tot de weide en bieden tevens schuilgelegenheid aan dieren in de weide.
Met de voorgeschreven inpassings- en inrichtingsmaatregelen ontstaan compacte erven, die landschappelijk ingepast zijn. De toe te voegen elementen dragen bij aan de kleinschaligheid en vergroten ook de ecologische en cultuurhistorische waarden. Daarnaast wordt de overgang tussen het open kommenlandschap, het bebouwingslint en verderop de bebouwde kom verzacht en in landschappelijk opzicht sterk verbeterd. Het initiatief past onder de gestelde voorwaarden, die planologisch zijn geborgd, dus binnen de uitgangspunten en doelstellingen van het LOP.



Afbeelding 4.1: landschappelijke inpassing en inrichting (bron: Oostzee)

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 kleinere bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.(-beoordeling) nodig is.

Ook de Implementatiewet 'herziening m.e.r. richtlijn', die sinds 16 mei 2017 in werking is, is in dit kader van belang. De richtlijn wijzigt de procedure en de inhoud van het MER en de m.e.r.-beoordeling, maar ook de vormvrije m.e.r.-beoordeling. 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
Dit bestemmingsplan maakt in totaal maximaal 4 woningen mogelijk. In de huidige situatie is er een paardenhouderij/-pension in het plangebied aanwezig. Deze functies worden beëindigd. Met deze wijzigingen is, op grond van de aard en omvang van de wijzigingen, geen sprake van activiteiten die voorkomen op de lijsten C of D van het Besluit m.e.r. Immers is er per saldo geen sprake van een uitbreiding aan bouwmogelijkheden of een intensivering van het gebruik en wordt er een milieubelastende functie beëindigd. Met het realiseren van maximaal 4 woningen, verdeeld over 2 gebouwen, is er sprake van een kleinschalig project. Het project wordt niet aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject.

Er is daarom geen sprake van m.e.r.-plichtige of m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten 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 geluidgevoelige 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 heeft een beleidsnota voor het toepassen van hogere waarden opgesteld.

Beoordeling
Met dit bestemmingsplan worden maximaal 4 nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Deze liggen binnen de geluidzone van de Honingveldsestraat. Een akoestisch onderzoek is daarom noodzakelijk. In Bijlage

1 bij deze toelichting is de rapportage van het uitgevoerde onderzoek opgenomen. Hierin is ook de Dorpsstraat volledigheidshalve meegenomen. Dit betreft een 30 km/uurweg zonder wettelijke geluidzone, die voor het woon- en leefklimaat niettemin relevant is.

De geluidbelasting van de Honingveldsestraat is maximaal 47 dB en overschrijdt de voorkeursgrenswaarde van de Wgh niet. Daarom is een hogere waarde niet benodigd. De Wgh vormt geen belemmering voor het plan. In het kader van een goed woon- en leefklimaat is ook de cumulatieve geluidbelasting vanwege het wegverkeer berekend. Deze bedraagt maximaal 52 dB. Bij een standaard geluidwering van minimaal 20 dB voldoet het binnenniveau aan de normen van het Bouwbesluit (maximaal 33 dB). Een goed woon- en leefklimaat kan daarmee worden gegarandeerd.

Conclusie
Het thema akoestiek vormt geen belemmering voor de ontwikkeling. Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

5.3 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Hierin zijn grenswaarden opgenomen voor luchtvervuilende stoffen. Voor ruimtelijke projecten zijn fijn stof (PM_{10} en $PM_{2,5}$) en stikstofdioxide (NO_2) 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 NO_2 en PM_{10} (1,2ìg/m^3).

Beoordeling
Het bestemmingsplan maakt maximaal 4 woningen ter plaatse van een bestaand agrarisch bedrijf (paardenhouderij en -pension) mogelijk. Het project is daarmee aanzienlijk kleinschaliger dan de in de Regeling NIBM genoemde categorieën van gevallen. Het aantal verkeersbewegingen in de toekomstige situatie is bovendien zeer beperkt (zie ook paragraaf 5.13). Hierdoor staat op voorhand vast dat het project onder de regeling NIBM valt. Nader onderzoek ten aanzien van de luchtkwaliteit is daarom niet noodzakelijk.

Conclusie
De ontwikkeling valt onder de regeling NIBM. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het initiatief. Nader onderzoek is niet nodig.

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 is een woonwijk, die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Binnen gemengde gebieden heeft men te maken met milieubelastende en milieugevoelige functies, die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. Direct naast woningen komen andere functies voor, zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. In gemengde gebieden kunnen de richtafstanden met één afstandsstap worden verlaagd. Ten slotte kan sprake zijn van gebieden met een sterke functiemenging (functiemengingsgebieden), zoals stads- en dorpscentra en horecaconcentratiegebieden. In deze gebieden is een andere categorie-indeling van toepassing.

Beoordeling
Dit bestemmingsplan wijzigt de huidige agrarische bedrijfsbestemming naar een woonbestemming ten behoeve van maximaal 4 nieuwe woningen. In de toekomstige situatie zijn er geen milieubelastende activiteiten meer aan de orde, in tegenstelling tot in de huidige situatie. Het initiatief heeft geen externe werking wat betreft het onderdeel milieuzonering. Het bestemmingsplan voorziet juist in het verwijderen van een bestaande milieubelastende functie. Het initiatief zorgt daarmee voor een verbetering van het woon- en leefklimaat in de omgeving.

Wel wordt er een nieuwe gevoelige functie toegevoegd. Daarom moet worden onderzocht of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woningen. Tevens moet worden onderzocht of het oprichten van woningen tot belemmeringen voor omliggende bedrijvigheid kan leiden. Hoewel er sprake is van een gebied met een zekere verweving van functies, is zorgvuldigheidshalve uitgegaan van het gebiedstype 'rustig buitengebied'. In de onderstaande tabel is getoetst of de woningen binnen de (reguliere) richtafstanden tot omliggende functies liggen. Hierbij zijn de kortste onderlinge afstanden genomen.

Adres	***Functie***	***Milieucat.***	***Richtafstand***	***Afstand werkelijk***
Honingveldsestraat 2	Catefaria	1	10 m	ca. 30 m
Honingveldsestraat 7	Groenverwerkingsbedrijf	3.2	100 m	ca. 190 m
Dorpsstraat 13	Veldsportcomplex met verlichting	3.1	50 m	ca. 60 m
Elster Grindweg 1	Reparatie witgoed e.d.	1	10 m	ca. 80 m

Uit de voorgaande toets blijkt dat aan alle richtafstanden wordt voldaan. Dit betekent dat omliggende functies niet in hun gebruiksmogelijkheden worden beperkt en dat er voor de woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Nader onderzoek is niet nodig.

Conclusie
Het aspect 'bedrijven en milieuzonering' levert geen belemmeringen voor de ontwikkeling op. Omliggende functies worden niet beperkt. Ter plaatse van de woningen is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

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 maakt maximaal 4 nieuwe woningen mogelijk. Daarmee is er sprake van nieuwe geurgevoelige objecten. Binnen een straal van 500 meter rondom het plangebied zijn geen veehouderijen gevestigd. Door de afwezigheid van veehouderijen in de nabijheid van het plangebied, is het uitgesloten dat er over en weer belemmeringen optreden. Er worden geen veehouderijen beperkt en een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan in voldoende mate worden gewaarborgd. Nader onderzoek is hierdoor niet noodzakelijk.

Conclusie
Ter plaatse van de woningen is een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voldoende gegarandeerd en er worden geen agrarische bedrijven belemmerd. Aan de Wgv wordt voldaan. Vanuit het aspect geurhinder zijn er geen belemmeringen voor de ontwikkeling.

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 en andere gevoelige functies op verontreinigde grond.

Beoordeling
Dit bestemmingsplan wijzigt de bestemming van een agrarische bedrijfslocatie naar wonen. Bij een dergelijke bestemmingswijziging is een bodemonderzoek, waarin wordt onderzocht of de bodem geschikt is voor de beoogde nieuwe functie, noodzakelijk. In Bijlage 2 is de rapportage van het verkennend bodemonderzoek opgenomen. Uit het onderzoek blijkt dat in de boven- en ondergrond hooguit lichte verontreinigingen zijn aangetoond. Dit betreft licht verontreinigingen met nikkel. De aangetoonde gehalten liggen ruimschoots onder de achtergrondwaarde en geven geen aanleiding tot nader onderzoek. De bodem is geschikt voor het beoogde gebruik ten behoeve van wonen. In het grondwater is een lichte verontreiniging met barium gemeten en plaatselijk een lichte verontreiniging met zink. Dit zijn vermoedelijk van nature in verhoogde concentratie in het grondwater aanwezig stoffen. De gemeten gehalten vormen geen aanleiding tot nader onderzoek.

Conclusie
Het aspect 'bodem' zorgt niet voor belemmeringen. De bodem- en grondwaterkwaliteit is geschikt voor het beoogde gebruik.

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.

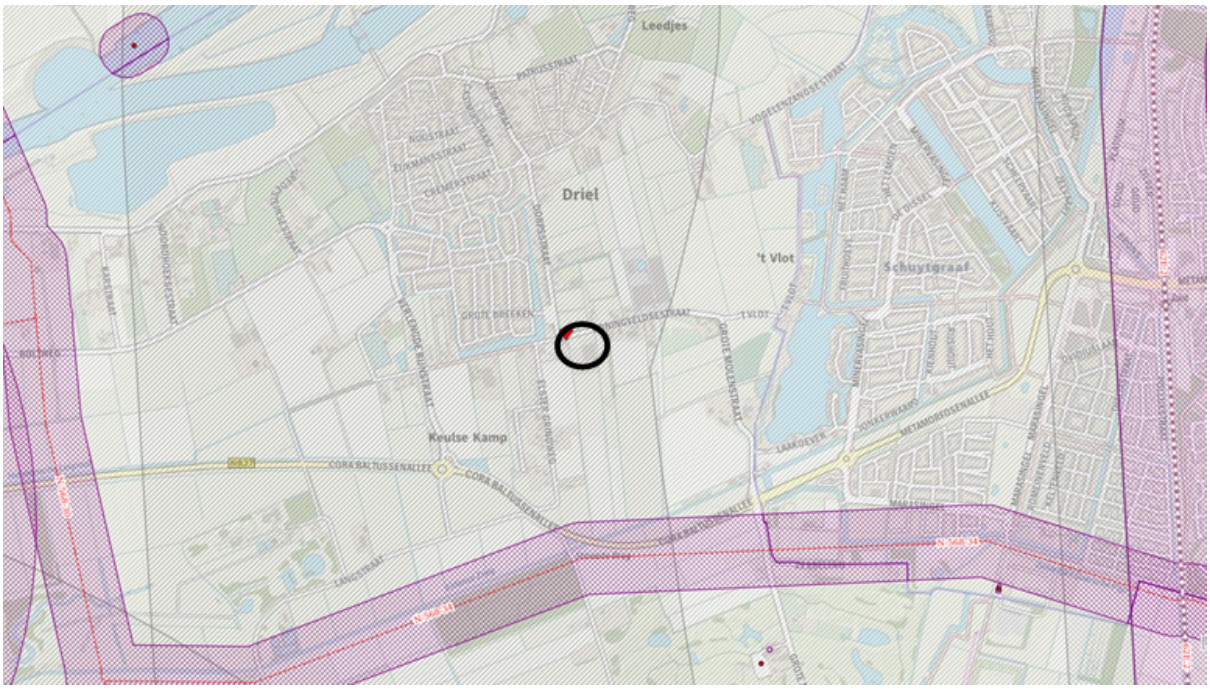
Plaatsgebonden risico
Het plaatsgebonden risico (PR) heeft tot doel om hetzelfde minimale beschermingsniveau te bieden voor iedere burger in Nederland. Het PR beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het PR wordt uitgedrukt 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 (géén 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
Dit bestemmingsplan voorziet in de herbestemming van een agrarische bedrijfslocatie naar maximaal 4 woningen. Daarmee is er sprake van nieuwe kwetsbare objecten. De ontwikkeling is vanuit externe veiligheidsoogpunt relevant. 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 5.1 is een uitsnede opgenomen van de provinciale risicokaart.



Afbeelding 5.1: uitsnede provinciale risicokaart (geraadpleegd op 23 november 2021)

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

Het plangebied ligt op ca. 3.680 meter ten oosten van de snelweg A50 en op ca. 2.180 meter ten westen van de spoorlijn Arnhem - Nijmegen. Over deze twee transportroutes worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Op basis van de regeling basisnet en de provinciale risicokaart is vastgesteld dat de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} van deze twee risicobronnen niet over het plangebied ligt.

Ten aanzien van het groepsrisico is het plan gelegen in het invloedsgebied van snelweg A50 en de spoorlijn Arnhem - Nijmegen. Daarmee hebben wijzigingen in het invloedsgebied mogelijk invloed op de hoogte van het groepsrisico van beide risicobronnen. Echter is de afstand tussen het plan en beide risicobronnen 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 plan is gelegen in het invloedsgebied groepsrisico van een twee externe veiligheidsrisicobronnen. Conform vigerende wetgeving moet de gemeente hierdoor het groepsrisico verantwoorden. Meer specifiek gaat om de wettelijke verplichting op grond van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) artikel 7 en 9 vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over de snelweg A50 en 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 22 november 2021 (kenmerk: 2021-00757) het volgende geadviseerd:

'Het plangebied ligt binnen de effectafstand van het scenario toxische wolk. De kans op dit incident is erg klein. Het plan leidt nauwelijks tot toename van het aantal aanwezigen. Het ligt in de verwachting dat zij zichzelf in veiligheid kunnen brengen door te vluchten of bescherming te zoeken, mits geïnformeerd en tijdig gewaarschuwd. In het kader van de verantwoording groepsrisico's zien wij geen aanleiding om aanvullend te adviseren over de rampenbestrijding en zelfredzaamheid'.

Onderstaand een beschouwing van deze aspecten.

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 de transportroutes met een externe veiligheidsrisico. De plaatsgebonden risicocontour van beide risicobronnen vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan.

Ten aanzien van het groepsrisico ligt het plangebied in het invloedsgebied van de snelweg A50 en de spoorlijn Arnhem - Nijmegen. Op basis van de verantwoording groepsrisico (zie hierboven) kan worden geconcludeerd dat het ruimtelijke initiatief geen significant effect heeft op het groepsrisico, dan wel de mogelijkheden voor de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. Daarmee is het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de realisatie van het plan. Daarnaast zag de VGGM ook geen aanleiding om nader 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 er 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 ook in het plangebied nog sprake is van onontplofte munitie.

Beoordeling en conclusie
Bij bodemroerende werkzaamheden, zoals het oprichten van gebouwen, graafwerkzaamheden, aanleg van beplanting, kabels en leidingen en het uitvoeren van bepaalde onderzoeken, is de aanwezigheid van mogelijke niet-gesprongen explosieven (NGE's) van belang. Het plan voorziet in de realisatie van nieuwe bebouwing, terreinverharding en landschapselementen. Voor een deel van deze werkzaamheden moet rekening worden gehouden met eventuele aanwezigheid van NGE's. Ter plaatse van de bestaande bebouwing is de grond vermoedelijk al zodanig verstoord, dat de risico's op het aantreffen van NGE's nagenoeg nihil zullen zijn. Voorafgaand aan het uitvoeren van deze werkzaamheden, zal inzichtelijk moeten worden gemaakt of in de rest van het plangebied nog risico's op het aantreffen van NGE's aanwezig zijn. Eventueel dient nader onderzoek plaats te vinden. Het omgaan met de aanwezigheid van eventuele NGE's vormt een uitvoeringsaspect en staat de uitvoerbaarheid van het initiatief niet in de weg. In het kader van deze bestemmingsplanprocedure is nader onderzoek niet nodig.

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 leidingbeheerder aangeven onder welke voorwaarden de werkzaamheden veilig plaats kunnen vinden.

Beoordeling en conclusie
In het plangebied en in de directe omgeving zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig. Dit aspect levert dan ook geen belemmeringen op voor de realisatie van het plan.

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)
Hemelwater en vuilwater
In de huidige situatie is binnen het plangebied een gebouw van meer dan 3.000 m² omvang aanwezig. Daaromheen ligt grootschalige verharding. In de toekomstige situatie nemen zowel het bebouwd als het verhard oppervlak aanzienlijk af. Daarom is de vrijstelling op de compensatieverplichting van toepassing. Het plan heeft een positieve invloed op de waterhuishouding.

Hemel- en vuilwater moeten bij de nieuwe woningen gescheiden worden afgevoerd. Een relevante toename van de hoeveelheid afvalwater is niet te verwachten, wanneer de huidige en toekomstige functies met elkaar worden vergeleken. De ontwikkeling kan zonder problemen hydrologisch neutraal worden uitgevoerd.

Oppervlaktewater
Aan de randen van het plangebied zijn enkele watergangen aanwezig. Het gaat om een A-watergang aan de oostkant, een B-watergang aan de westkant (ten zuiden van het woonperceel Honingveldsestraat 5) en C-watergangen aan de noord- en noordwestkant. Het plan voorziet niet in het verwijderen of wijzigen van oppervlaktewater. In het zuidelijk deel van het plangebied wordt optioneel nieuw oppervlaktewater in de vorm van een paddenpoel toegevoegd. Dit wordt een solitaire poel, die niet in verbinding staat met de bestaande watergangen. Ten behoeve van de te verplaatsen toegangsweg tot de nieuwe woningen zal een duiker moeten worden gerealiseerd ter plaatse van de C-watergang aan de noordzijde. Dit zal het functioneren van deze watergang niet in de weg staan.

Het plan heeft samenvattend geen negatieve effecten op oppervlaktewateren.

Waterkeringen
Het plangebied ligt niet binnen de beschermingszone van een waterkering.

Conclusie
De ontwikkeling waarin dit bestemmingsplan voorziet, leidt tot een (significante) afname van het bebouwd en verhard oppervlak en wordt hydrologisch neutraal uitgevoerd. Negatieve effecten op oppervlaktewater of op de veiligheid van een waterkering zijn uitgesloten.

Gezien het bovenstaande heeft het plan geen negatieve gevolgen voor de waterhuishouding en vormt het aspect water dan ook geen belemmering in het kader van dit bestemmingsplan.

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 verbindingszones. 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 voorziet in sloop van bestaande bebouwing, realisatie van nieuwe bebouwing en landschapselementen en een wijziging van de bestemming naar wonen. Gezien de aard van de benodigde ingerepen, is overtreding van de Wnb op voorhand niet uitgesloten. Om te beoordelen of er (potentiële) negatieve effecten op beschermde soorten en/of gebieden aan de orde (kunnen) zijn met dit plan, is een quickscan flora en fauna uitgevoerd. De rapportage van dit onderzoek is opgenomen in Bijlage 3. Hierna volgt een samenvatting van de onderzoeksbevindingen.

Gebiedsbescherming
Het plangebied behoort niet tot het Gelders Natuurnetwerk, de Groene ontwikkelingszone of een Natura 2000-gebied. Vanwege de ligging buiten het Gelders Natuurnetwerk en de Groene ontwikkelingszone, leiden de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties, omdat de bescherming van het Gelders Natuurnetwerk en de Groene ontwikkelingszone geen externe werking kent. Voor Natura 2000-gebieden is externe werking wel van toepassing. Een negatief effect van stikstof op Natura

2000-gebied, als gevolg van de voorgenomen activiteiten, kan op basis van het rapport uitgesloten worden. Ook overige potentiële negatieve effecten op Natura 2000-gebieden kunnen worden uitgesloten. Uitvoering van de voorgenomen activiteiten leidt niet tot wettelijke consequenties in het kader van gebiedsbescherming.

Soortenbescherming
De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde planten, maar wel tot een geschikt functioneel leefgebied voor verschillende beschermde diersoorten. Beschermde diersoorten benutten het plangebied hoofdzakelijk als foerageergebied, maar mogelijk bezet een beschermd grondgebonden zoogdier er een vaste rust- en/of voortplantingsplaats, bezetten amfibiën er een (winter)rustplaats en nestelen er vogels. Vleermuizen bezetten geen vaste rust- of voortplantingsplaats in het plangebied.

Van de in het plangebied nestelende vogelsoorten, is uitsluitend het bezette nest beschermd, niet het oude nest of de nestplaats. Werkzaamheden die kunnen leiden tot het verstoren/vernielen van bezette vogelnesten dienen buiten de voortplantingsperiode van vogels uitgevoerd te worden. De meest geschikte periode om de voorgenomen activiteiten uit te voeren is augustus-februari. Voorgenomen werkzaamheden mogen juridisch beschouwd wel plaatsvinden tijdens het broedseizoen van vogels, mits geen bezette vogelnesten beschadigd/vernield worden. Indien de voorgenomen activiteiten uitgevoerd worden tijdens de voortplantingsperiode, dient een broedvogelscan uitgevoerd te worden om de aanwezigheid van een bezet vogelnest uit te sluiten.

Beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibiën mogen niet (opzettelijk) gedood worden. Om te voorkomen grondgebonden zoogdieren of amfibiën gedood worden, mogen ze weggevangen of verjaagd worden. Indien niet voorkomen kan worden dat beschermde dieren gedood worden, dient een ontheffing van de verbodsbepalingen (doden) aangevraagd te worden of dient gewerkt te worden volgens een Gedragscode. Indien gekozen wordt om te werken volgens een Gedragscode, dient voldaan te worden aan de gestelde eisen en voorwaarden. Eén van de voorwaarden is, dat gewerkt moet worden buiten de kwetsbare periode. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen ontheffing van de verbodsbepalingen aangevraagd te worden om de voorgenomen activiteiten uit te mogen voeren in het kader van de Wnb.

Door het uitvoeren van de voorgenomen activiteiten, wordt de functie van het plangebied als foerageergebied, voor de in het plangebied foeragerende grondgebonden zoogdieren, vleermuizen, amfibiën en vogels, niet aangetast.

Conclusie
Het aspect flora en fauna levert geen belemmering voor de realisatie van het plan op. Negatieve effecten op beschermde soorten en natuurgebieden zijn op voorhand redelijkerwijs uit te sluiten. Bij uitvoering van de werkzaamheden geldt de algemene zorgplicht met enkele specifieke aandachtspunten.

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
Cultuurhistorie
In het plangebied en de direct eomgeving zijn geen bijzondere, als zodanig aangewezen cultuurhistorisch waardevolle gebouwen, gebieden of elementen aanwezig. Het open kommenlandschap, waartoe het plangebied behoort, heeft wel bepaalde landschappelijke kenmerken en waarden (met name openheid). In het huidige bestemmingsplan is het plangebied grotendeels aangemerkt als onderdeel van dit waardevolle landschap. Deze waarden zijn in de gemeentelijke beleidskaders beschreven en beschermd (Omgevingsvisie Overbetuwe 2040, Landschapsontwikkelingsplan Overbetuwe). Hiermee is bij de planontwikkeling rekening gehouden. In paragraaf 4.3 is nader beschreven en gemotiveerd dat het plan tot een verbetering van de landschappelijke encultuurhistorische kenmerken leidt.

Het plan doet geen afbreuk aan cuktuurhistorische waarden.

Archeologie
In het plangebied geldt op basis van het huidige bestemmingsplan een middelhoge tot lage archeologische waarde (dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologische verwachting 3 en 4'). Wanneer er sprake is van ingrepen groter dan 500 m² voor waarde 3 en groter dan 2.500 m² voor waarde 4, dan moet archeologisch onderzoek uitgevoerd worden. In 2018 is een update van de gemeentelijke archeologische beleidskaart doorgevoerd en zijn de vrijgestelde oppervlakten verhoogd naar respectievelijk 1.000 en 10.000 m². De eerstgenoemde drempelwaarde wordt in dit geval echter nog steeds overschreden. Een archeologisch onderzoek is daarom noodzakelijk. In Bijlage 4 is de rapportage van het verkennend bureau- en veldonderzoek opgenomen.

Uit het onderzoek blijkt dat er binnen het plangebied geen archeologische waarden worden verwacht. Er zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen, ook niet ten aanzien van de Romeinse limes. Het plangebied kan daarom worden vrijgegeven voor de beoogde ontwikkeling. De archeologische verwachtingswaarde wordt bijgesteld naar een lage verwachting.

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor het plan.

Conclusie
Het plan brengt geen aantasting van cultuurhistorische waarden met zich mee. Daarnaast vormt het aspect archeologie geen belemmering voor het plan. Op basis van het verkennend onderzoek is gebleken dat er geen archeologische waarden worden verwacht en dat nader onderzoek dus niet nodig is.

5.13 Verkeer en parkeren

Parkeren
De gemeente Overbetuwe heeft parkeernormen vastgesteld in de Nota Parkeernormen gemeente Overbetuwe 2016 (hierna: de Nota). Het plangebied ligt in het buitengebied. In de toekomstige situatie is er sprake van een meergeneratiewoning met maximaal 3 wooneenheden, welke worden beschouwd als aaneeengebouwde woningen en van één vrijstaande woning. De parkeerbehoefte is in de toekomstige situatie als volgt:

Type woning	*Aantal*	*Norm*	*P.p. nodig*
Vrijstaand	1	2,8	2,8
Aaaneengebouwd	3	2,4	7,2
Totaal	**4**		**10**

In totaal zijn er 10 parkeerplaatsen nodig in het plangebied. Het parkeren wordt op eigen terrein voorzien in de vorm van parkeerplaatsen in halfverharding en/of klinkerverharding nabij de nieuwe toegangsweg. Er is voldoende ruimte beschikbaar om de 10 benodigde parkeerplaatsen te realiseren op eigen terrein, waardoor wordt voldaan aan de Nota.

Het aspect parkeren vormt zodoende geen belemmering voor het plan.

Verkeer
Bij het bepalen van de verkeersgeneratie, kan gebruik worden gemaakt van de kencijfers van CROW-publicatie 381 (maart 2019). In deze publicatie zijn kencijfers opgenomen voor de verkeersgeneratie van autoverkeer voor verschillende typen functies.

De verkeersgeneratie voor in totaal 4 woningen is, uitgaande van het gebied 'buitengebied', 'weinig stedelijk' en met toepassing van de gemiddelde normen in totaal afgerond 33 verkeersbewegingen per etmaal. Het verkeer wordt via één nieuwe ontsluiting afgewikkeld op de Honingveldsestraat. Het verkeer kan op veilige wijze worden afgewikkeld.

In de huidige situatie is ter plaatse een manege/paardenhouderij gevestigd. Voor een dergelijke functie uitgaande van het gebied 'buitengebied', 'weinig stedelijk', is de verwachte verkeersgeneratie 4,0 verkeersbewegingen per etmaal per bezette paardenbox. Gezien de forse omvang van de huidige manege, is de te verwachten vekeersgeneratie zonder meer hoger dan de toekomstige verkeersgeneratie.

De verkeersgeneratie vanwege het plan is op zichzelf beschouwd dus al zeer beperkt en daarnaast leidt het oplan tot een afname van het verwachte aantal verkeersbewegingen. Er worden dan ook geen belemmeringen verwacht.

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling vanuit verkeerskundig oogpunt niet op bezwaren stuit.

Hoofdstuk 6 Juridische planopzet

6.1 Algemene opzet

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

Het bestemmingsplan 'Buitengebied, Honingveldsestraat 6a, Driel' bestaat uit de volgende onderdelen:

De toelichting
In de toelichting is de ontwikkeling beschreven en 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 planregels bevatten de bouw- en gebruiksregels binnen de verschillende bestemmingen en algemene regels die in het gehele plangebied gelden. Daarnaast zijn waar nodig afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden opgenomen, om het plan de benodigde flexibiliteit te geven.

De verbeelding
Op de verbeelding de volgende enkelbestemmingen opgenomen: 'Agrarisch', 'Wonen' en 'Water'. Zie voor verdere toelichting van de bestemmingen paragraaf 6.2. Daarnaast zijn op de verbeelding enkele aanduidingen en twee bouwvlakken opgenomen.

De opzet van het plan
Het bestemmingsplan is een juridisch plan, dat bindend is voor inwoners en voor de overheid. Gekozen is voor een concreet, gedetailleerd plan, omdat er sprake is van een concreet initiatief. Daarbij is aansluiting gezocht bij de planregels van het huidige bestemmingsplan 'Buitengebied Overbetuwe'. De wijze van bestemmen sluit bovendien aan op de inrichtingsprincipes en de ruimtelijke randvoorwaarden, die in het inrichtings- en beeldkwaliteitsplan zijn beschreven.

Bouwplan
Als een aanvraag om omgevingsvergunning wordt ingediend, 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
Een gedeelte van het plangebied, aan de noord- en aan de zuidkanten, behoudt de huidige bestemming 'Agrarisch'. Er is geen bouwvlak opgenomen. Daarom zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan. De gronden zijn bestemd voor grondgebonden agrarische activiteiten, hobbymatig agrarisch grondgebruik en bijbehorende functies en voorzieningen, zoals groen en water.

Water
Aan de oostkant van het plangebied ligt een A-watergang. Deze wordt behouden en blijft bestemd als 'Water'. Deze gronden zijn bestemd voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede voor bijbehorende functies en voorzieningen. Er zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.

Wonen
Centraal in het plangebied worden in totaal maximaal 4 woningen gerealiseerd in twee gebouwen. Dit betreft één vrijstaande woning en één meergeneratiewoning. De meergeneratiewoning zal bestaan uit één zelfstandige en twee onzelfstandige woning, maar kan in de toekomst uit maximaal 3 zelfstandige woningen bestaan. De woningen en de omliggende gronden, die als tuin zullen worden ingericht, zijn bestemd als 'Wonen'. Ook de toegangsweg is als zodanig bestemd.

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, eventueel in combinatie met een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit, tuinen en erven en bijbehorende parkeer- en groenvoorzieningen. Tevens zijn water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan.

Binnen de bestemming zijn drie bouwvlakken opgenomen: één voor de vrijstaande woning (inclusief inpandige aanbouw), één voor de meergeneratiewoning (inclusief inpandige aanbouw) en één voor het bijgebouw bij dit woongebouw. De bouwvlakken zijn afgestemd op het inrichtingsplan en bieden enige flexibiliteit in de exacte situering van de hoofd- en bijgebouwen. Zowel de hoofd- als de aan- en uitbouwen en bijgebouwen moeten binnen de bouwvlakken worden opgericht, maar ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' (die is opgenomen binnen het bouwvlak voor het bijgebouw bij de hoofdmassa) zijn geen hoofdgebouwen toegestaan. Op de verbeelding is de maximale goot- en bouwhoogte aangegeven, evenals het maximum aantal woningen per bouwvlak. Omdat de bouwregels op onderdelen verschillen voor de vrijstaande woning en de meergeneratiewoning met (maximaal) drie woningen, zijn de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding - 1' en 'specifieke bouwaanduiding - 2' opgenomen. Hiermee zijn verschillen in bijvoorbeeld de maximale inhoud en de maximale gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen geregeld.

Binnen de gehele bestemming zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.

Het gebruik van de woningen voor woondoeleinden is uitsluitend toegestaan onder de voorwaarde dat de landschappelijke inpassing volgens het in de bijlage opgenomen inrichtingsplan tijdig wordt gerealiseerd. Na realisatie moet deze in stand worden gehouden.

Algemene regels
Anti-dubbeltelregel
Deze regel 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 overgebleven 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 met betrekking tot ondergronds bouwen opgenomen. Dit is in beginsel uitsluitend toegestaan, daar waar bovengronds ook gebouwen zijn toegestaan.

Algemene gebruiksregels
Dit artikel bevat de vormen van gebruik, die in ieder geval strijdig zijn met de regels van het bestemmingsplan.

Algemene aanduidingsregels
In dit asrtikel zijn regels opgenomen voor de twee in het plan opgenomen gebiedsaanduidingen. De aanduiding 'waardevol landschap' stelt nadere regels aan het eventueel toepassen van in het plan opgenomen afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden. Daarbij moet nadrukkelijk rekening worden gehouden met de waarden van het landschap (met name openheid). De aanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' heeft voornamelijk een signaleringsfunctie, die de gebruiker erop wijst dat bepaalde rechtstreeks werkende regels uit de Omgevingsverordening van toepassing zijn (zie hierover tevens paragraaf 4.2).

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 hier om kleinschalige afwijkingen van de voorschreven maatvoering of overschrijdingen van de bouwgrenzen.

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.

Overige regels
In dit artikel is een parkeerregeling opgenomen, waarmee geborgd is dat er in geval van nieuwbouw en bij een functiewijziging voldoende parkeergelegenheid conform het gemeentelijk parkeerbeleid wordt gerealiseerd.

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, ook brengt het niet 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 beoogde ontwikkeling is dat deze voor de gemeente budgetneutraal plaatsvindt. 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 nieuw bouwplan, omdat er nieuwe hoofdgebouwen mogelijk worden gemaakt. De gemeente heeft met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst afgesloten. Hierin zijn afspraken vastgelegd over het verhaal van kosten, evenals over eventuele planschade. Hiermee is verzekerd dat er voor de gemeente geen kosten aan het plan verbonden zijn.

De initiatiefnemer beschikt over voldoende middelen om de voorgestane ontwikkeling te kunnen realiseren. Er zijn geen onvoorziene hoge kosten te verwachten. Ook is er geen sprake van onzekere financiële bijdragen van anderen.

De financieel-economische haalbaarheid is hiermee 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 omtrent 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 bestemmingsplan 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, vanwege de aard en kleinschalige omvang van het plan, 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 bestemmingsplan, 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 ontwerpbestemmingsplan wordt aan de betrokken vooroverlegpartners voorgelegd.

8.4 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan vindt plaats volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan wordt in dit kader ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode kan een ieder zijn zienswijzen kenbaar maken tegen het plan. Eventuele zienswijzen worden samengevat en van een reactie voorzien.

Het plan wordt vervolgens al dan niet gewijzigd vastgesteld door 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	10
Hoofdstuk 2	**Bestemmingsregels**	**12**
Artikel 3	Agrarisch	12
Artikel 4	Water	12
Artikel 5	Wonen	13
Artikel 6	Waarde - Archeologische verwachting 3	15
Artikel 7	Waarde - Archeologische verwachting 4	18
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**22**
Artikel 8	Anti-dubbeltelregel	22
Artikel 9	Algemene bouwregels	22
Artikel 10	Algemene gebruiksregels	22
Artikel 11	Algemene aanduidingsregels	22
Artikel 12	Algemene afwijkingsregels	23
Artikel 13	Algemene wijzigingsregels	24
Artikel 14	Overige regels	24
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en slotregels**	**25**
Artikel 15	Overgangsrecht	25
Artikel 16	Slotregel	25

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 Plan

Het bestemmingsplan Buitengebied, Honingveldsestraat 6a, Driel met identificatienummer NL.IMRO.1734.0366BUITHningvld6a-VSG1 van de gemeente Overbetuwe.

1.2 Bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten 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 publieksgericht zijn, en dat op kleine schaal in de 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 uitbouwen

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 het 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

De 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 monument

Een terrein dat op basis van de Monumentenwet 1988 dan wel de Erfgoedwet is aangewezen als beschermd archeologisch monument.

1.10 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).

1.11 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.

1.12 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.

1.13 Bebouwing

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

1.14 Begane grond

De bouwlaag van een gebouw, welke rechtstreeks ontsloten wordt vanaf het straatniveau.

1.15 Bestaand

a. bij gebruik: legaal aanwezig op het moment van het van kracht worden van het plan;
b. bij bouwwerken: legaal aanwezig op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan, en bouwwerken die op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan mogen worden gebouwd krachtens een daartoe verleende omgevingsvergunning voor het bouwen.

1.16 Bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.17 Bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.18 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.

1.19 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.

1.20 Bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.21 Bouwlaag

Een gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke bouwhoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van een kelder en de ruimte(n) in de kap.

1.22 Bouwperceel

Een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels, 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 die hetzij direct, hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.26 Dagrecreatie

het totaal van mogelijkheden en voorzieningen om te recreëren op een bepaalde plaats zonder overnachtingsmogelijkheden.

1.27 Detailhandel

Het bedrijfsmatig te koop en/of te huur 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.

1.28 Erf

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

1.29 Erfafscheiding

Afscheidingen op de grens van percelen.

1.30 Extensieve dagrecreatie

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

1.31 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.

1.32 Gebruiken

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

1.33 Groepsaccommodatie

Een groepsverblijf met meer dan tien slaapplaatsen, niet zijnde mobiele kampeeronderkomens of stacaravans, in hoofdzaak bestemd voor en gebezigd door groepen als kort verblijf met een seizoensgebonden karakter.

1.34 Grondgebonden agrarisch bedrijf

Een agrarisch bedrijf waarvan de bedrijfsvoering volledig of nagenoeg volledig is gericht op het gebruik maken van grond als productiemiddel ten behoeve van de teelt van gewassen of de weidegang van vee.

1.35 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.

1.36 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.

1.37 Huishouden

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

1.38 Inrichtingsplan

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

1.39 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.

1.40 Kelder

Een overdekte, met wanden omsloten, voor mensen toegankelijke ruimte, beneden of tot ten hoogste 0,5 m boven de kruin van de weg, waaraan het bouwperceel is gelegen; bij bebouwing gelegen in geaccidenteerd terrein gelegen beneden peil.

1.41 Landschappelijke waarden

De aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het waarneembare -al dan niet begroeide- deel van het aardoppervlak, dat wordt bepaald door de onderlinge samenhang en beïnvloeding van niet-levende en levende natuur.

1.42 Lawaaisporten

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

1.43 Mandelige ruimtes

Ruimtes die door meerdere huishoudens worden gebruikt.

1.44 Medegebruik

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

1.45 Meergeneratiewoning

Een hoofdgebouw dat wordt gebruikt voor bewoning door meerdere generaties. De meergeneratiewoning bestaat uit één grondgebonden (zelfstandige) wooneenheid en maximaal twee (grondgebonden of niet grondgebonden) onzelfstandige wooneenheden.

1.46 Nevenactiviteit

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

1.47 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.

1.48 Normaal onderhoud, gebruik en beheer

Werkzaamheden die ter plaatse regelmatig terugkeren, teneinde tot een goed beheer van de gronden al dan niet met bebouwing 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.

1.49 Nutsvoorzieningen

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.

1.50 Ondergeschikte bouwdelen

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

1.51 Ondergronds

Onder peil.

1.52 Onzelfstandige wooneenheid

Een gedeelte van een hoofdgebouw dat wordt gebruikt voor de huisvesting van een huishouden waar gemeenschappelijk gebruik wordt gemaakt van één of meerdere voorzieningen of (verblijfs)ruimten van de meergeneratiewoning en waarbij de meergeneratiewoning één hoofdtoegang behoudt en de voorzieningen c.q. (verblijfs)ruimten onderling vrij toegankelijk zijn.

1.53 Overkapping

Bouwwerk, geen gebouw zijnde met maximaal één gesloten wand.

1.54 Peil

a. Voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang aan een weg grenst, mits het gebouw op een afstand van niet meer dan 20 m van die weg is gelegen: 35 cm boven de kruin van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
b. voor overige gebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde: de gemiddelde bouwhoogte van het aansluitend terrein.

1.55 Prostitutie

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

1.56 Publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis

Een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit, waarvan de activiteiten in hoofdzaak publieksaantrekkend 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.

1.57 Recreatieve voorzieningen

Faciliteiten ten behoeve van recreatief gebruik.

1.58 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 sekstheater, een parenclub of een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.59 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.

1.60 Tijdelijke teeltondersteunende voorzieingen

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

1.61 Verdieping

De bouwlaag respectievelijk bouwlagen die boven de begane grond gelegen is/zijn.

1.62 Voorgevel

De naar de weg 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.

1.63 Waterhuishoudkundige voorzieningen

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

1.64 Wonen

Het bewonen van een woning.

1.65 Woning

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

1.66 Wooneenheid

Een gedeelte van een hoofdgebouw dat wordt gebruikt voor de huisvesting van een huishouden.

1.67 Zelfstandige wooneenheid

Een gedeelte van een hoofdgebouw dat wordt gebruikt voor de huisvesting van een huishouden en medegebruik van voorzieningen door de bewoners van de onzelfstandige wooneenheden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 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 ondergeschikte bouwdelen.

2.2 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. Bij toepassing van het meten van de goothoogte van een bouwwerk worden dakkapellen en wolfseinden buiten beschouwing gelaten.

2.3 inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen. Bij het bepalen van de inhoud van de wooneenheid dienen mandelige ruimtes in een meergeneratiewoning evenredig te worden verdeeld over de verschillende wooneenheden (zelfstandig of onzelfstandig).

2.4 oppervlakte van een bouwwerk

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

2.5 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.

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. extensieve dagrecreatie met bijbehorende paden;
d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
e. beheer en ontwikkeling van landschappelijke waarden en natuurwaarden;

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

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen en teeltondersteunende voorzieningen

Gebouwen en teeltondersteunende voorzieningen zijn niet toegestaan.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde maximaal 1 m.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 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.

3.3.2 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 Afwijken van de gebruiksregels

3.4.1 Verkleinen afstand in verband met spuitzone

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.2.2 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 Water

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. water en waterhuishoudkundige doeleinden;
b. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waterafvoer en waterberging;
c. waterstaatkundige kunstwerken en andere waterstaatswerken;

d. beeldende kunstwerken;
e. vijvers;
f. bruggen;
g. extensieve dagrecreatie;
h. het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van ecologische waarden en natuurwaarden;

Een en ander met de bijbehorende voorzieningen zoals bermen, paden, beschoeiingen, e.d.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Binnen deze bestemming zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van deze bestemming toegestaan met een bouwhoogte van maximaal 4 m;

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen in woningen, waarbij inwoning is toegestaan;
b. wonen in een meergeneratiewoning;
c. de uitoefening van een aan huis gebonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;
d. tuinen en erven;
e. hobbymatig agrarisch grondgebruik en hobbymatige fruitteelt;
f. groenvoorzieningen;
g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

Een en ander met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in- en uitritten en parkeervoorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Hoofdgebouwen

Hoofdgebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

a. gebouwd binnen het bouwvlak, met dien verstande dat geen hoofdgebouwen zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen';
b. per bouwvlak is maximaal het op de verbeelding ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal woningen c.q. wooneenheden toegestaan;
c. goothoogte is maximaal de op de verbeelding aangegeven goothoogte;
d. bouwhoogte is maximaal de op de verbeelding aangegeven bouwhoogte;
e. inhoud hoofdgebouw maximaal:
    1. 800 m³ voor het hoofdgebouw ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1';
    2. 2.400 m³ voor het hoofdgebouw ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2', waarbij de inhoud per wooneenheid minimaal 400 m³ moet bedragen en maximaal 1.000 m³ mag bedragen.

5.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, voldoen aan de volgende kenmerken:

a. gebouwd binnen het bouwvlak;
b. gezamenlijke oppervlakte per bouwperceel maximaal:
    1. 90 m² ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1';
    2. 180 m² voor zover het betreft aan- en uitbouwen ter plaatse van de aanduidingsvlakken 'specifieke bouwaanduiding - 2' gezamenlijk;
    3. 240 m² voor zover het betreft bijgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke

bouwaanduiding - 2' gezamenlijk;
c. goothoogte maximaal de op de verbeelding aangegeven goothoogte;
d. bouwhoogte maximaal de op de verbeelding aangegeven bouwhoogte.

5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde voldoen aan de volgende kenmerken:

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

5.3 Specifieke gebruiksregels

5.3.1 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 dan wel wooneenheid, inclusief aan-, uitbouwen en bijgebouwen, tot maximaal 75 m² wordt gebruikt voor de activiteit;
b. degene die de activiteit in de woning dan wel wooneenheid, 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.

5.3.2 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

Het gebruiken van een woning en/of de bijbehorende gronden voor de in artikel 5.1 onder a. tot en met c. genoemde doeleinden is uitsluitend toegestaan onder de volgende voorwaarden:

a. uiterlijk binnen één jaar na de ingebruikname van de eerste woning of wooneenheid en/of de daarbij behorende gronden voor de in de aanhef bedoelde doeleinden, dient de landschappelijke inpassing overeenkomstig de in Bijlage 1 beschreven randvoorwaarden en conform het daarin opgenomen beplantingsplan te zijn gerealiseerd;
b. na realisatie wordt de onder a. bedoelde landschappelijke inpassing duurzaam beheerd en in stand gehouden.

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 5.3.1 voor het toestaan van een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis, mits:

a. maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning dan wel wooneenheid, inclusief aan-, uitbouwen en bijgebouwen, tot maximaal 75 m² wordt gebruikt voor de activiteit;
b. degene die de activiteit in de woning dan wel wooneenheid, 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;
b. recreatiewoningen/-appartementen, mits:
    1. maximaal 3 recreatiewoningen/-appartementen worden gerealiseerd met een maximale oppervlakte van 75 m² per recreatiewoning/-appartement;
    2. het aantal aaneengesloten nachten gedurende welke gebruik gemaakt mag worden van de recreatieve nevenactiviteit maximaal 45 bedraagt;
    3. er geen aanpassing of verharding van de infrastructuur buiten het bouwvlak noodzakelijk is;
    4. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
    5. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
    6. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;

5.4.3 Stapeling

Bij een combinatie van afwijkingen uit artikel 5.4.2 geldt de laagste toegestane vloeroppervlakte als totale toegestane maximum.

5.4.4 Andere invulling landschappelijke inpassing

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.3.2 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 Waarde - Archeologische verwachting 3

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologische verwachting 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, 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).

6.2 Bouwregels

6.2.1 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 m^2 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.

6.2.2 Archeologisch deskundige

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.2.1 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 6.2.1 onder b sub 1 tot en met 4 dienen te worden gesteld.

6.2.3 Uitzondering bouwregels

Het bepaalde in artikel 6.2.1 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 m^2 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.

6.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan 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.

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

6.4.1 Vergunningplicht

Onverminderd het in de Erfgoedwet bepaalde is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 6.1 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 m^2, 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.

6.4.2 Voorwaarden

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.4.1 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.

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, 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.

6.4.4 Beoordelingscriteria

Ten aanzien van de in artikel 6.4.1 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.

6.4.5 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 6.4.1 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.

6.4.6 Advies

Voordat het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.4.1 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.

6.5 Wijzigingsbevoegdheid

6.5.1 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.

6.5.2 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. Na de wijziging zijn de regels van de bestemming 'Waarde - Archeologie', zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Overbetuwe', NL.IMRO.1734.0007BUITbuitengebi-GOH2, van toepassing.

Artikel 7 Waarde - Archeologische verwachting 4

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologische verwachting 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, 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).

7.2 Bouwregels

7.2.1 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 2.500 m^2 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.

7.2.2 Archeologisch deskundige

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 7.2.1 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 7.2.1 onder b sub 1 tot en met 4 dienen te worden gesteld.

7.2.3 Uitzondering bouwregels

Het bepaalde in artikel 7.2.1 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 2.500 m^2 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.

7.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan 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.

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

7.4.1 Vergunningplicht

Onverminderd het in de Erfgoedwet bepaalde is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 7.1 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 2.500 m^2, 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.

7.4.2 Voorwaarden

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 7.4.1 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.

7.4.3 Uitzonderingen

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 7.4.1 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.

7.4.4 Beoordelingscriteria

Ten aanzien van de in artikel 7.4.1 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.

7.4.5 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 7.4.1 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.

7.4.6 Advies

Voordat het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 7.4.1 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.

7.5 Wijzigingsbevoegdheid

7.5.1 Verwijderen dubbelbestemming

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door het geheel of gedeeltelijk verwijderen van de bestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 4', 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.

7.5.2 Wijzigen naar 'Waarde - Archeologie'

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door de bestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 4' om te zetten in de bestemming 'Waarde - Archeologie' indien uit nader archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn. Na de wijziging zijn de regels van de bestemming 'Waarde - Archeologie', zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Overbetuwe', NL.IMRO.1734.0007BUITbuitengebi-GOH2, van toepassing.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 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 9 Algemene bouwregels

9.1 Ondergronds bouwen

Ondergrondse gebouwen (kelders) zijn uitsluitend toegestaan, daar waar bovengrondse gebouwen aanwezig zijn, met dien verstande dat in geaccidenteerd terrein de ondergrondse bebouwing de bovengrondse bebouwing met een (horizontale) diepte van 3 m mag overschrijden. Ondergrondse gebouwen zijn uitsluitend toegestaan in één bouwlaag ondergronds.

9.2 Afwijken ondergronds bouwen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 9.1 teneinde ondergrondse gebouwen toe te staan daar waar bovengronds geen gebouwen zijn toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. de bebouwde oppervlakte van de ondergrondse gebouwen bedraagt niet meer dan 25 m². Als bebouwde oppervlakte van ondergrondse gebouwen wordt, in afwijking van het bepaalde in artikel 2, de oppervlakte van de vloer gemeten, inclusief muren;
b. 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;
c. de afwijking leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

10.1 Strijdig gebruik

Onder gebruik in strijd met alle bestemmingen 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 stallings- 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 gronden en bouwwerken voor verblijfsrecreatie, anders dan de regels van de bestemmingen toestaan.

Artikel 11 Algemene aanduidingsregels

11.1 Grondwaterbeschermingsgebied

a. De gronden ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de kwaliteit van het grondwater in verband met de drinkwatervoorziening, met bijbehorende

bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

b. Naast het bepaalde in dit plan, gelden ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' de regels die zijn opgenomen in de Omgevingsverordening Gelderland met betrekking tot intrekgebieden, koude-warmteopslagvrije zones en boringsvrije zones.

11.2 Waardevol landschap

11.2.1 Aanduidingsomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - waardevol landschap' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het beschermen en ontwikkelen van de bijzondere kwaliteiten van het waardevol landschap.

11.2.2 Specifieke gebruiksregels

Een besluit tot het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van de bouw- of gebruiksregels of voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden, dan wel voor het toepassen van een in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - waardevol landschap' wordt uitsluitend genomen voor zover dit besluit:

a. geen onevenredige aantasting van de bijzondere kwaliteiten van het waardevol landschap tot gevolg heeft, of;
b. het besluit leidt tot behoud of versterking van die bijzondere kwaliteiten.

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

12.1 Algemeen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van:

a. in het plan genoemde goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 10% van de goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen;
b. de regels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 2,5 m, en deze noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein of uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de gronden en/of de bebouwing;
c. de regels en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot maximaal 10 m en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten wordt vergroot tot maximaal 40 m;
d. van de regels en de bouw toestaan van niet voor bewoning bestemde gebouwen met een inhoud van ten hoogste 50 m³ en een bouwhoogte van ten hoogste 5 m ten dienste van het openbaar nut, zoals schakelhuisjes, wachthuisjes, transformatorhuisjes, alsmede andere bouwwerken, zoals muurtjes, standbeelden en lichtmasten; gasdrukmeetstations en verkooppunten voor motorbrandstoffen uitgezonderd.

12.2 Nadere voorwaarden

Afwijken als bedoeld in lid 12.1 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 en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 13 Algemene wijzigingsregels

13.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor het aanbrengen van geringe veranderingen in de plaats, ligging en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

a. bestemmingsgrenzen mogen met niet meer dan 5 m worden verschoven;
b. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
c. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen mogen niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 14 Overige regels

14.1 Parkeren

a. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning en bij verandering van functie geldt de regel dat er voldoende parkeergelegenheid voor auto's en fietsen aanwezig is, danwel wordt gerealiseerd op eigen terrein. Hierbij moet worden voldaan aan de Nota Parkeernormen gemeente Overbetuwe 2016. Indien na onherroepelijk worden van dit plan nieuwe parkeernormen worden vastgesteld, zijn deze parkeernormen bij een aanvraag of een verandering van functie van toepassing.
b. Parkeervoorzieningen bedoeld onder a. dienen na realisatie duurzaam in stand te worden gehouden.
c. Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde onder a, mits:
    1. het voldoen aan deze bepaling door bijzondere omstandigheden op zwaarwegende bezwaren stuit; of
    2. voor zover op andere wijze in de benodigde parkeergelegenheid wordt voorzien.

Hoofdstuk 4 Overgangs-en slotregels

Artikel 15 Overgangsrecht

15.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

a. een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, 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 tenietgaan 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 tenietgegaan;
b. het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van dit lid sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in dit lid sub a met maximaal 10%;
c. dit lid sub 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.

15.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

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 dit lid 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 dit lid sub a, na het tijdstip van de 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. dit lid sub 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 16 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Buitengebied, Honingveldsestraat 6a, Driel.

Inhoudsopgave

Bijlagen bij regels **5**

Bijlage 1 Landschappelijk inpassingsplan **5**

Bijlagen bij regels

Bijlage 1 Landschappelijk inpassingsplan

Landschappelijke inpassing

Honingveldsestraat 6A | Driel

30 maart 2023 | Gemeente Overbetuwe



OOSTZEE
ontwerp & omgeving

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.


Sch sl
891
Pl 210
Dunozicht
Doorlaatbrug
Het Waterhoefke
892
892
Leedjes
8.6
Vogelenzangsestraat
Pl 220
Marskamp
Oldenhof
8.5
Driel
Grietenkamp
't Vlot
Boltweg
De Broeken
8.9
Conservenfabriek
Noordhoek
De Lech
Het Hoenveld
Manege
Manege Zilverstein
Honingsveld
7.7
8.2
8
Keulse Kamp
Pompstation
8.0
9
Fikkersdries
Stavaste Brug
't Edele Drietal
Zesseling
Eldense Zeeg
Bremerton
Visvijver
Bremerton
De Sesseling
Welderen
7.6
7.9
Golfterrein
Distelheuvel
Langstraat
7.8
Zeven Morgen
Hollanderbroek
Laarsche Zeeg

INLEIDING

AANLEIDING

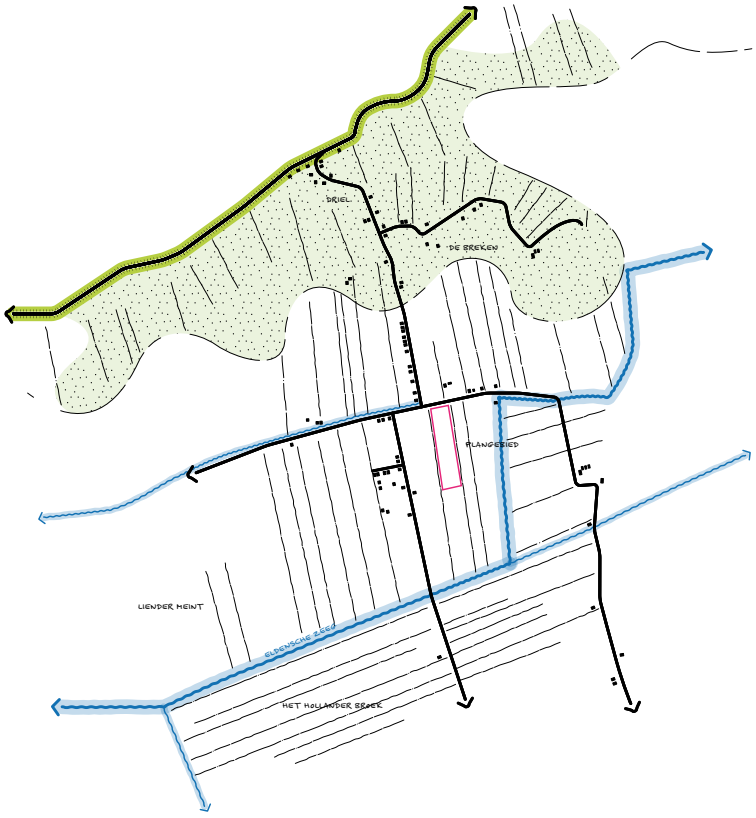
Initiatiefnemer is voornemens om de paardenpension De Drielse Vrijheid, een paardenhouderij bestaande uit een binnenrijbaan (27 x 50m), foyer, buitenrijbaan (30 x 60m), 42 ruime paardenboxen, overdekte 8-paards trainingsmolen, paddocks en een weidegang gevestigd aan de rand van Driel de bestemming “Agrarisch” om te zetten naar “Wonen”.

De gemeente Overbetuwe beoordeelt het slopen van de bedrijfsgebouwen positief, en wil medewerking verlenen aan de bouw van een meergeneratiewoning en een vrijstaande woning die passen in het agrarische (buiten)gebied van Driel. Om de realisatie van het initiatief mogelijk te maken moet er een kwalitatief inrichtingsplan en beeldkwaliteitsplan voor de gewenste bebouwing, buitenruimte en landschap worden opgesteld.

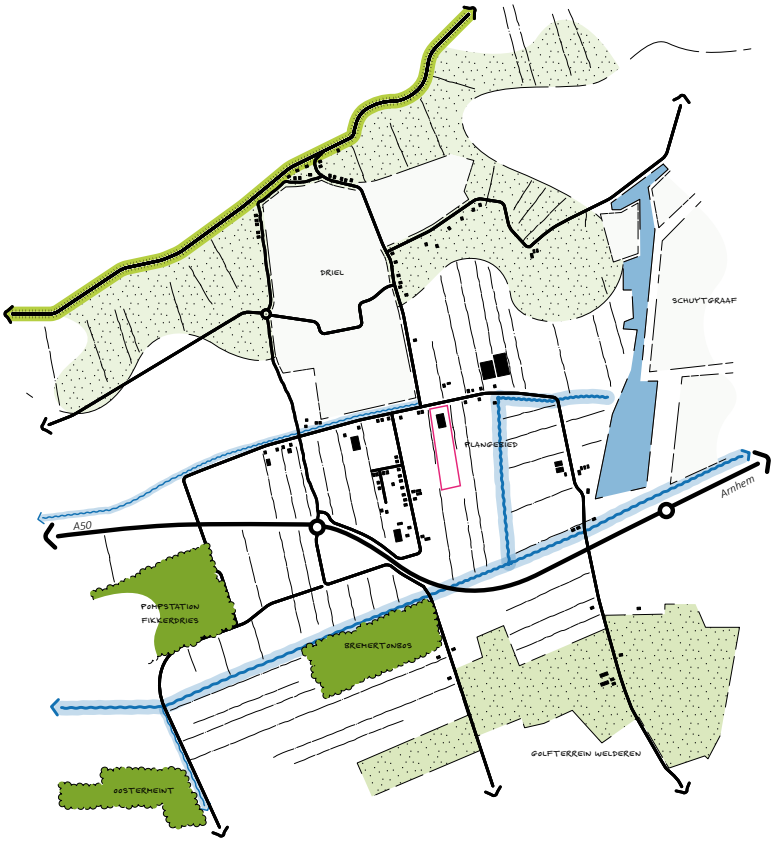
LIGGING PLANGEBIED

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Overbetuwe en ligt aan de zuidrand van het dorp Driel. Het huidige agrarische perceel van bijna 4 hectare groot maakt onderdeel uit van een oud bebouwingslint. De forse bebouwing ligt in het open kommenlandschap op afstand van de weg.

◀ *Ligging plangebied*



Landschap ca. 1905



Huidig landschap

LANDSCHAPSANALYSE

LIGGING IN HET LANDSCHAP

In het rivierengebied zijn drie hoofdlandschapstypen te onderscheiden, namelijk het stroomruglandschap, het komlandschap en het uiterwaardenlandschap. De open ruimte van de rivieren en uiterwaarden staat in groot contrast met de rijk geschakeerde stroomruggen, die door de tijd heen een langzame gestage ontwikkeling hebben doorgemaakt. De meeste kommen hebben hun karakteristieke openheid grotendeels behouden.

Het plangebied is gelegen in het komlandschap. De komgronden werden extensief gebruikt als hooi- en weiland. Het verkavelingspatroon was regelmatig, het landschap open en grootschalig. Een stelsel van rechtlijnige weteringen zorgde voor de afwatering van het gebied. Door de kommen liepen slechts enkele wegen en er werd niet gewoond.

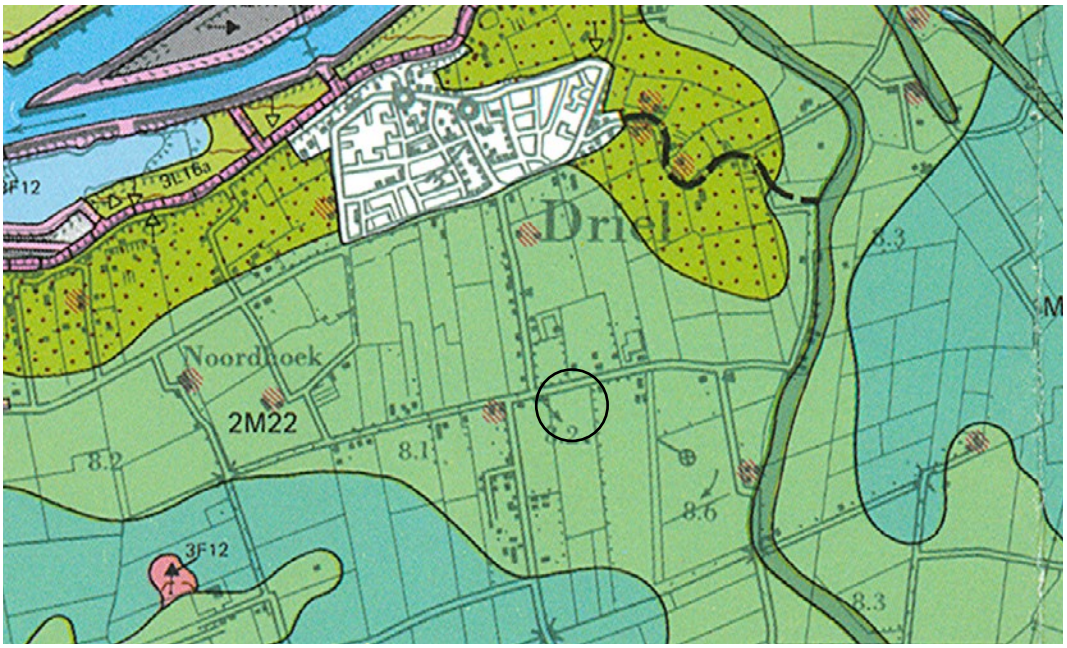
Pas na de Tweede Wereldoorlog werden de kommen intensiever gebruikt door de invoering van ruilverkavelingsplannen en door het toepassen van bemesting. De afwatering en ontwatering van de kommen werd verbeterd. Er werden nieuwe rechte wegen aangelegd, waarlangs boerderijen werden gebouwd en erfbeplanting werd aangebracht. De typerende openheid van de kommen is daardoor enigszins verloren gegaan.

Landschappelijke kwaliteiten:

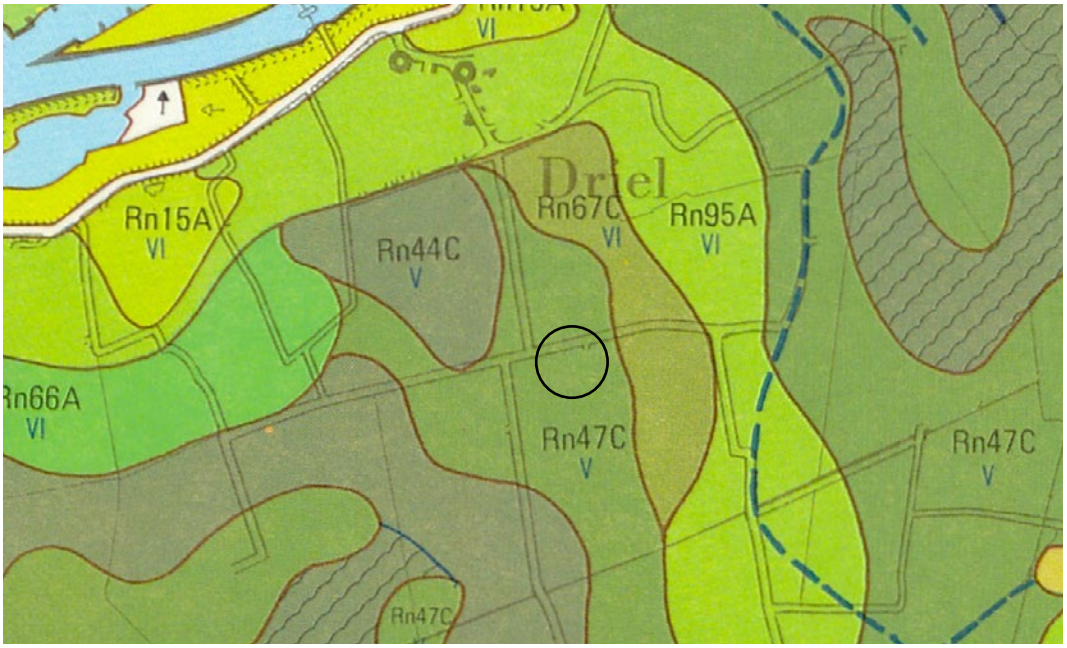
- Openheid, met name daar waar het contrast met de verdichte buurtschappen waarneembaar is. Vanuit de open ruimte is zicht mogelijk op de open kommen en op de stuwwallen bij Nijmegen en Arnhem;
- Aanwezigheid van zegen en pijpen, karakteristiek voor het nattere gebied;
- Wegen die recht aankomen op oude boerderijen en ruilverkavelingsbosjes.

GEOMORFOLOGIE

Lange tijd hadden de rivieren in dit landschap vrij spel en verlegden zich regelmatig van loop. Zo vormde zich uiteindelijk het brede ‘oerstroomdal’ van Rijn en Waal. De verschillende natuurlijke processen die het landschap hebben gevormd in het verleden, hebben een patroon van kommen, oeverwallen en uiterwaarden achtergelaten dat de basis vormde



Geomorfologische kaart



Bodemkaart

voor het menselijk gebruik en bewoning en de ontwikkeling van flora en fauna.
De streek van het 'oerstroomdal' wordt voornamelijk gekenmerkt door het bijzondere patroon van komgebieden en oeverwallen. Komgebieden zijn de van oudsher laaggelegen en natte gebieden die kwetsbaar waren voor overstromingen. Bij hoog water en onder rustige omstandigheden zette zich hier de kleinste riviersedimenten af zoals kleideeltjes. Later werden deze gebieden vooral gebruikt als hooi- en weiland.
Op de oevers van de rivieren ontstonden oeverwallen waarop de grovere zand- en kiezeldeeltjes afzonken. Gebundelde oeverwallen vormden zich langzamerhand tot stroomruggen. Ze vormden de langgerekte hoger gelegen ruggen in het landschap. Het waren deze hoger gelegen gedeelten in het land die zich bij uitstek leenden voor landbewerking en bewoning. De drie noord-zuidgerichte oeverwallen binnen de gemeente Overbetuwe zijn hierbij bepalend geweest voor de menselijke ontginning en grondgebruik van het gebied.

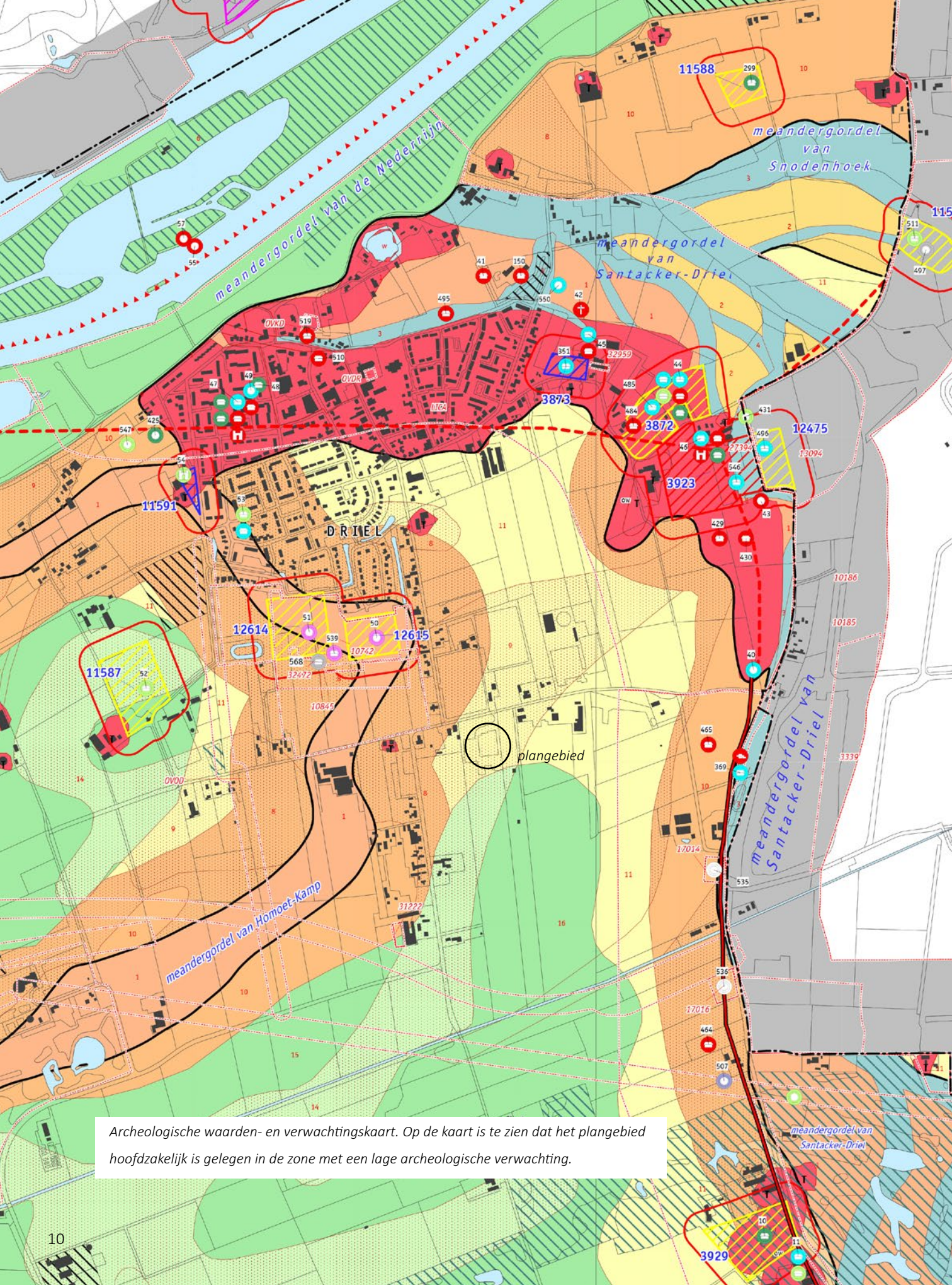
BODEM

De bodem van het plangebied bestaat uit kalkloze poldervaaggronden (bodemcode Rn47C). Kalkloze poldervaaggronden hebben een dunnen humushoudende bovengrond van kalkloze, zware klei. Deze kleigronden liggen in2 brede, vlakke gebieden op de overgang van stroomruggen naar kommen of als smalle ruggen in de kommen.

WATERHUISHOUDING

In het plangebied geldt grondwatertrap V. Dit betekent dat de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) minder dan 40 cm beneden maaiveld is, maar dat de gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG) dieper dan 120 cm beneden maaiveld kan worden aangetroffen.

Het plangebied is omgeven door verschillende klasse watergangen. Volgens de legger van het Waterschap Rivierenland is de oostelijk gelegen watergang een A-watergang, de westelijk gelegen watergang een B-watergang en de noordelijk gelegen watergang een C-watergang.
Een A-watergang behoort tot het primaire watersysteem en hebben een regionale bergingsfunctie van water. Deze watergang wordt door het waterschap beheerd en heeft aan beide zijde een beschermingszone van ca. 4 meter. De B-watergang is van secundair



Archeologische waarden- en verwachtingskaart. Op de kaart is te zien dat het plangebied hoofdzakelijk is gelegen in de zone met een lage archeologische verwachting.

belang voor het waterbeheer en dient door de aangrenzende eigenaren te worden onderhouden. Langs een B-watergang zit een beschermingszone van 1 meter breed. Deze beschermingszone bij B-watergangen zijn vooral bedoeld om deze watergangen toegankelijk te houden voor het uitvoeren van inspecties. De beschermingszones worden altijd aan beide zijden van een B-watergang in de legger opgenomen. Een C-watergang is van tertiair belang voor het waterbeheer waarvoor geen jaarlijkse onderhoudsplicht geldt.

POTENTIEEL NATUURLIJKE VEGETATIE

Op basis van de voorkomende bodemtype kan een beschrijving gegeven worden wat de potentieel natuurlijke vegetatie (PNV) is. De potentieel natuurlijke vegetatie is de vegetatie die van nature op een bepaalde groeiplaats voorkomt zonder invloed van de mens. De PNV kan worden gehanteerd als ecologische waardering van het gebied en als handvat bij de aan te planten boom- en struiksoorten.
Op basis van de bodemtype (kalkloze poldervaaggronden) en grondwatertrap (VI) kan men spreken over een Elzenrijk Essen-Iepenbos (PNV 22) in het plangebied. In het Elzenrijk Essen-Iepenbos komen de volgende boomsoorten voor: es, zwarte els, schietwilg, kraakwilg en zomereik. In de struiklaag komen o.a. eenstijlige meidoorn, hazelaar, vogelkers, kornoelje, Gelderse roos, grauwe wilg, amandelwilg, katwilg, kardinaalsmuts en sleedoorn voor.

ARCHEOLOGIE

Het dorp Driel is ontstaan in de vroege middeleeuwen op een stroomrug. In 996 werd Driel voor het eerst genoemd, toen nog als Thriele en later als Dreyle. De oude kern ligt in lintbebouwingen, voornamelijk langs de dijk, aan de Dorpsstraat, Kerkstraat en de Rijnstraat. De Hervormde Kerk van Driel, gelegen aan de Kerkstraat 8, is een laat Gotische éénbeukige kerk waarvan het schip dateert uit de 14e eeuw. Aan de zuidzijde en aan de oostzijde van de oude kern liggen de dorpsuitbreidingen van Driel.

Het in de middeleeuwen ontstane Driel lag in de Romeinse tijd vlak tegen de meest noordelijk gelegen grens van het Romeinse rijk. Archeologische resten laten zien dat hier in deze tijd een grote nederzetting heeft gelegen, met aansluitend een Romeinse weg die liep tot Elst en mogelijk zelfs tot Nijmegen. Driel vormt hiermee, samen met Randwijk, een bijzonder knooppunt van water en landwegen, nederzettingen, grafvelden en Romeinse forten.



Bebouwing, verharding, rijbak en paddocks liggen “kaal” in het landschap



Zicht vanuit het noorden op plangebied en achter



Huidig erf paardenpension met veel aanwezig betonnen klinkerverharding



Overdekte 8-paards trainingsmolen



Verhekking van het landschap met op de achtergrond een solitaire populier “bakenboom”



Verhekking verstoort het (kommen)landschap



liggende “open” komgronden



Gebouw, verharding en hekwerken zijn sterk aanwezig in het landschap



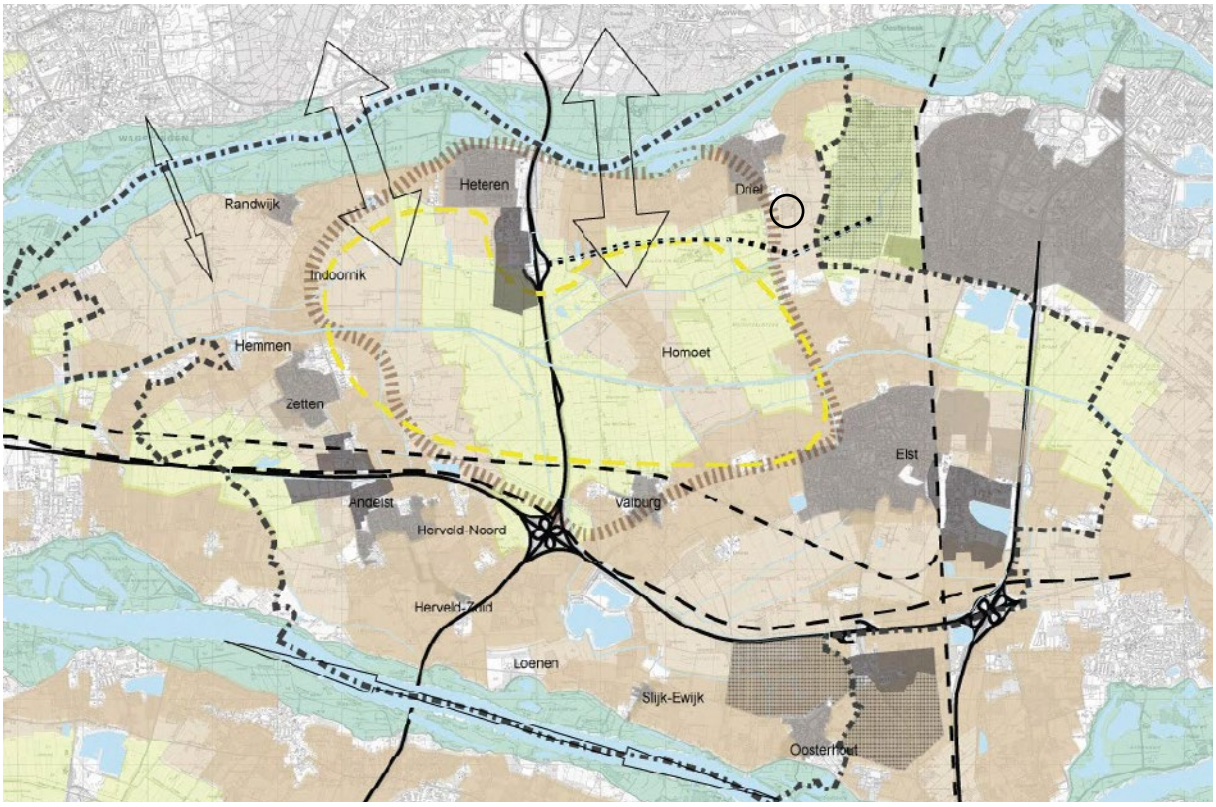


Gebouw met veel verharding tot aan de perceelsgrens zorgt voor “harde” overgang landschap





Buitenrijbaan met verlichting



Kaart 4, Visiekaart landschappelijke samenhangen en verschillen

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

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 13a, 't Vlot. De volgende ruimtelijke uitgangspunten die essentieel van belang zijn voor de beoogde ontwikkeling aan de Honingveldsestraat te Driel staan hieronder opgenoemd.

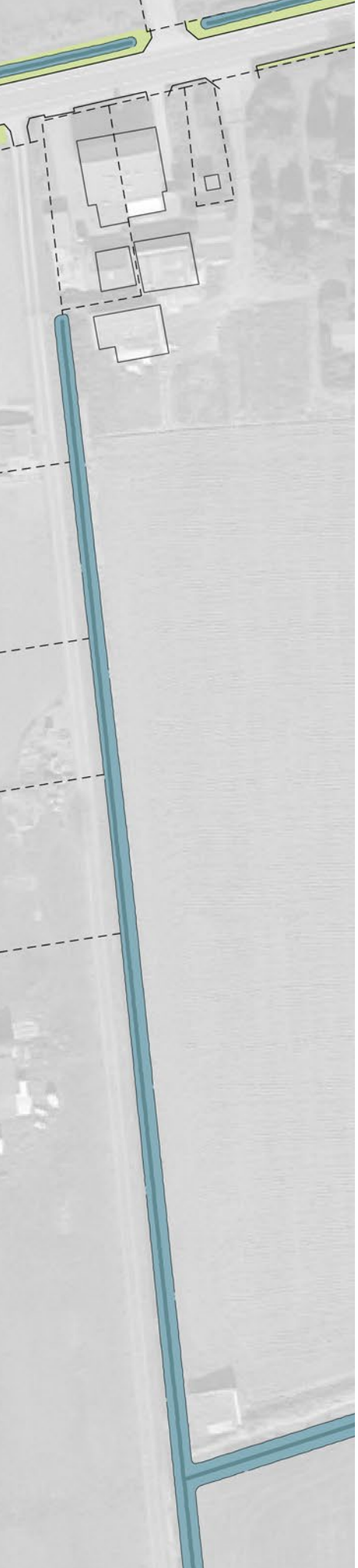
HOOFDDOELSTELLINGEN

- 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.

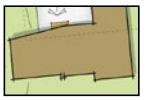
DEELGEBIED 13A 'T VLOT

- Verbeteren van de recreatieve toegankelijkheid van het gebied;
- Versterken van de landschappelijke structuur van het gebied;
- Stimuleren erfbeplantingen en hoogstamboomgaarden;
- Behoud en versterking van het kleinschalige besloten landschap.


HONINGVELDSESTRAAT
50 METER
0
10
20
30
40
50 METER



LEGENDA



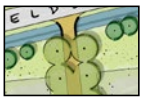
NIEUW TE BOUWEN MEERGENERATIEWONING
IN EEN LANDGOEDACHTIGE SETTING (ALLURE)



BIJGEBOUWEN ZIJN SOBER EN DOELMATIG IN ZIJN EENVOUD EN AFMETINGEN ALLE FUNCTIES ZIJN ONDERGEBRACHT ONDER TWEE VOLUMES (O.A. GEMEENSCHAPPELIJKE RUIMTE . BERGING . FIETSEN EN AUTO'S . MACHINES EN MATERIEEL VOOR AGRARISCHE WEIDE)



ÉÉN VRIJSTAANDE WONING . ONDERDEEL VAN HET HOFJE EN ONDERGESCHIKT AAN HOOFDGEBOUW DOOR ARCHITECTUUR EN SOBERE VORMGEVING



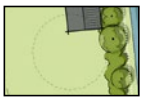
BESTAANDE ERFTOEGANG (4 METER BREED) VERLEGGEN RICHTING WESTEN
IN SAMENHANG MET MEERGENERATIEWONING ONTWERPEN
LANDGOEDACHTIGE ALLURE BEGELEID DOOR LAANBOMEN



GEMEENSCHAPPELIJK ERF MET PARKEERGELEGENHEID BESTAANDE UIT HALFVERHARDING EN/OF (GEBAKKEN) KLINKERS



TOEGANG TOT ACHTEROM EN BIJGEBOUW . BERGING . MACHINES EN MATERIEEL EN WEIDE



CONTOUR TE SLOPEN BEBOUWINGEN (PAARDENHOUDERIJ/STALLING EN PADDOCK) CIRCA 3.400 M2



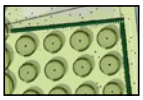
ZACHTE 'OVERGANG' VAN TUIN NAAR KOMMENLANDSCHAP
MET ENKELE SOLITAIRE BOOM OP TUINGRENS



GEMENGDE STRUWEELHAAG MET ENKELE OPGAANDE BOMEN LANGS PERCEELSGRENS ZORGT VOOR ENIGE BESCHUTTING EN PRIVACY EN INPASSING MEERGENERATIEWONING



GRENS/BAKENBOOM (B.V. POPULIER) IN HET OPEN LANDSCHAP
ALS ACCENT



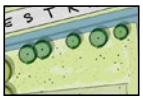
KARAKTERISTIEKE HOOGSTAMFRUITBOOMGAARD
MET APPELS . PEREN . PRUIMEN EN KERSEN



NATUURLIJKE HEG ZORGT VOOR VISUELE OVERGANG VAN LINTBEBOUWING MET ERVEN - OPEN KOMMENLANDSCHAP



KNIP- EN SCHEERHEGGEN EN SOLITAIRE BOMEN ZORGEN VOOR DIEPTE
IN TUIN EN LANDSCHAP EN GEVEN ENIGE BESCHUTTING EN PRIVACY



NATUURONTWIKKELING . KRUIDENRIJK GRASLAND MET RIJ KNOTWILGEN ZORGEN VOOR LANDSCHAPPELIJK INPASSING AAN VOORZIJDE (C-WATERGANG)



LANDSCHAPPELIJKE OVERGANG D.M.V. KLEINSCHALIGE AGRARISCHE WEIDES MET EVENTUEEL EEN PADDENPOEL RICHTING OPEN KOMMENLANDSCHAP



OP BASIS VAN DE VNG RICHTAFSTANDEN MOET MINIMAAL 50 METER AFSTAND WORDEN GEHOUDEN TEN OPZICHTE VAN HET VOETBALVELD EN DE NIEUWE WONINGEN

LANDSCHAPPELIJKE INRICHTING

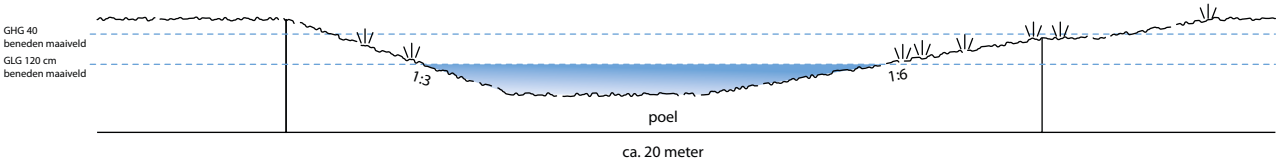
De meergeneratiewoning heeft de allure van een landhuis, gevestigd aan de rand van het open kommenlandschap en passend binnen de landelijke sfeer van de omgeving. Daarbij is gezocht naar een compositie, bestaande uit landschappelijke elementen (o.m. struweelhagen, hoogstamboomgaard en een paddepoel) en een erfensemble met een ingetogen, stijlvol karakter.

Het bebouwingsensemble is vormgegeven als een centraal gelegen hoofdelement (de meergeneratiewoning) met een samenstelling van meerdere, in omvang min of meer gelijkwaardige, rechthoekige (bij)gebouwen. De bouwvolumes samen herbergen maximaal vier woningen, maximaal drie in de meergeneratiewoning en één als bijgebouw, en dragen bij aan de vorming van een voorhof. De architectonische expressie heeft bij voorkeur een eigentijds karakter.

Het voorhof bestaat uit een representatieve gemeenschappelijke tuin en blijft zo groen mogelijk. De toe te passen verhardingsvlakken zijn functioneel (parkeren, toegang tot woningen en berging). Het nieuwe erf is qua ontsluiting georiënteerd op de Honingveldsestraat en gaat een visuele relatie aan met het open waardevolle landschap (kommenlandschap).

Er zijn verschillende solitaire bomen toegepast. Ze staan los verspreid en ogenschijnlijk willekeurig, dat is ook de bedoeling, maar er zitten wel degelijk gedachtes achter. Aan de voorzijde staan enkele solitaire en beeldbepalende bomen om het bouwvolume visueel wat te breken vanaf de weg. Op het erf worden bomen toegepast als accent bij de bebouwing. Aan de achterzijde, nabij de tuingrens, staan bomen die voor beschutting zorgen en diepte geven aan de tuin. Het betreft allemaal inheemse soorten die, zeker omdat ze solitair staan, uit kunnen groeien tot monumentale en karakteristieke bomen.

De weide ten noorden van de nieuw te bouwen (bij)gebouw leent zich bij uitstek voor een nieuwe hoogstamboomgaard. Hierdoor ontstaat er een karakteristieke ritme tussen de open weides, kleine boomgaarden en de bebouwing aan het lint. Ook vanuit cultuurhistorisch



principeprofiel paddenpoel (zuid-noord)

oogpunt draagt de boomgaard bij. Vroeger kwamen er veel hoogstamboomgaarden voor rond het erf. Aan de oost- en westzijde van het erf zijn struweelhagen met streekeigen beplanting toegepast. Hierdoor blijft er voldoende privacy ten opzichte van de naastgelegen woningen. Het landschap aan de zuidzijde wordt bewust open gelaten en zorgt voor een "zachte" overgang (tuin-landschap) naar het open en weidse kommenlandschap. Een passende paddepoel met enkele knotwilgen en een robuuste grens/bakenboom (populier) geven aan deze zijde vorm aan de landschappelijke inpassing.

ONTSLUITING EN PARKEREN

De (hoofd)entree aan de weg is voornaam herkenbaar door markering. Via een landelijke oprijlaan wordt het voorhof ontsloten. Vanaf de oprijlaan is er een fraai zicht op het hoofdgebouw. De verharding zal bij voorkeur bestaan uit (gebakken) klinkers of halfverharding. In ieder geval passend bij het landelijke karakter. Het parkeren zal plaatsvinden op het gezamenlijke voorhof, bij de woningen en in de bijgebouw(en).

BEBOUWING

De nieuwe bebouwing heeft de allure van een landgoed en vormt een ensemble met een duidelijke hiërarchie. Bijgebouwen zijn vanzelfsprekend ondergeschikt aan het hoofdgebouw. In het hoofdgebouw kan de meergeneratiewoning een plek krijgen, daarbij is een samengestelde vorm van het hoofdvolume mogelijk. De bijgebouwen kunnen zowel voor als achter het kloeke hoofdgebouw worden geplaatst. Bij bijgebouwen aan de voorzijde van het hoofdgebouw, verdienen deze een zorgvuldige detaillering, maar gaan ze in geen geval de concurrentie aan met het hoofdgebouw.

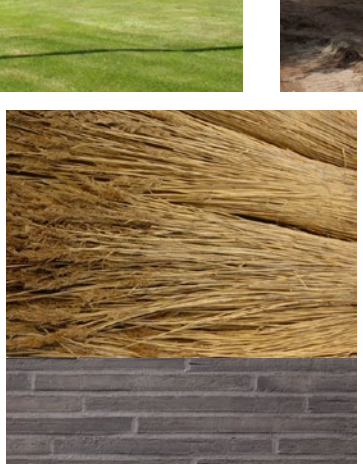


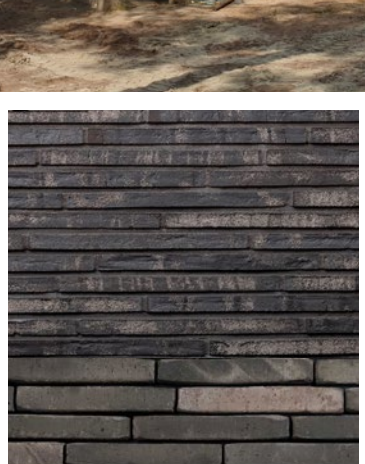


















ONTWERPUITGANGSPUNTEN NIEUWE BEBOUWING

De hoofdopzet is moderne interpretatie van een landhuis, gebouwd evenwijdig aan de Honingveldsestraat met de voorzijde gericht op het zuidwesten. Alle functies zijn in hetzelfde hoofdvolume met één aansluitend bijgebouw ondergebracht. Er is gezocht naar het brengen van rust in het ontwerp om daarmee de kwaliteit te vergroten.

Om de pluriformiteit terug te dringen is onderzocht of het gehele bouwsel onder één dakvlak plaats kan hebben. De verbijzondering in de gevels liggen terug t.o.v. de verschijningsvorm. Hierdoor ontstaat er een rustig en solide beeld welke in tweede instantie verrassende details bevat. Zo overheerst de vloeiende eenduidige kaplijn, welke het hoofdgebouw en aangrenzende bijgebouw afdekt. Voor het landhuis is een frontbreedte van maximaal 39 meter toegestaan. Het bijgebouw kan worden gezien als moderne interpretatie van oorspronkelijke functie, sober en doelmatig in zijn eenvoud en afmetingen.

Het resultaat is een meergeneratiewoning met de kwaliteiten van een landhuis die geheel in het huidige tijdsbeeld past qua uitstraling, duurzaamheid en gebruiksgemak, maar ook natuurlijk opgaat in het omliggende landschap.

Ontwerpprincipes

Hoofdgebouw bestaat uit een robuust en kloek hoofdvolume met een hoge gootlijn en afgedekt met een stevig schild- of zadeldak. De voorzijde van het landhuis kan eventueel een schuin aflopende gootlijn worden toegepast. De bouwvorm is eenvoudig, maar kan wel bestaan uit een samenstelling van meerdere, in omvang min of meer gelijkwaardige, rechthoekige bouwdelen. Probeer een voorname uitstraling te koppelen aan soberheid en een asymmetrische, gevarieerde gevelopzet door de inzet van specifieke functionele accenten. Te denken valt aan schoorstenen op de hoeken (als tuit van de tuitgevel), een eenvoudige omlijsting van de entree, dakkapellen van één venster breed en een ‘staande’ verdeling van de gevelopeningen, die ‘gaten’ zijn in de gevels. Het geheel heeft een zorgvuldige en sobere detaillering. Bijgebouwen worden in samenhang met het hoofdgebouw vormgegeven. Het

◀ *Impressie kleur, materialisering en detaillering . MARCO VAN VELDHUIZEN interior | architecture*
(deze artist impression is ter indicatie, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend)



LEGENDA

BOUWVLAK

HOOFDOPZET

BEOOGDE BEBOUWING

0 5 10 15 20 25 METER

hoofdgebouw vertoont in architectonisch opzicht een bijzondere expressie (afwijkend t.o.v. de reguliere omgeving) en straalt een zekere allure uit. Het gebouw zal qua uiterlijke verschijningsvorm de uitstraling krijgen van één landhuis met één duidelijke hoofdentree. Hiermee wordt de allure uitstraling van het landhuis gewaarborgd en de landgoedachtige setting benadrukt. Het is nadrukkelijk niet de bedoeling dat de meergeneratiewoning een geveluitstraling heeft van meerdere woningen met ieder een eigen entree.

Kleur, materialisering en detaillering

Er wordt uitgegaan van gedekte, natuurlijke en duurzame materialen, zoals handvorm bakstenen in bruin, antraciete tinten, rietgedekte kap en zinken/aluminium gevel/dakbekleding in gedekte matte kleuren passend bij het ensemble. Het geheel heeft een zorgvuldige en sobere detaillering, waarin te statige elementen, zoals houten (kroon)lijsten als gevelafwerking worden vermeden.

Meergeneratiewoning

Woongebouw (max. 3 wooneenheden)

inhoud	2.400 m^3 (exclusief bijgebouw)
nokhoogte	max. 12 meter
goothoogte	max. 6 meter

Bijgebouw (meergeneratiewoning)

oppervlakte	420 m^2
nokhoogte	max. 8 meter
goothoogte	max. 3 meter

vrijstaande woning

inhoud	max. 800 m^3 (exclusief inpandig bijgebouw)
afmeting	15 x 10 meter
nokhoogte	max. 8 meter
goothoogte	max. 3 meter

inpandig bijgebouw (vrijstaande woning)

oppervlakte	max. 90 m^2
afmeting	9 x 10 meter
nokhoogte	max. 8 meter
goothoogte	max. 3 meter

◀ *Overzicht goot- en nokhoogte bebouwing en bouwvlakken*


HONINGVELDSESTRAAT
X
I
A
1.
J
2.
B
3.
C
5.
4.
D
E
F
6.
II
I
G
7.
8.
H
I
0
10
20
30
40
50 METER

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.

SOLITAIRE BOMEN EN BOOMGROEPEN

Vrijstaande bomen en boomgroepen op of aan de rand van het erf zijn markante herkenningspunten. Ze zijn beeldbepalend voor boerderij en omgeving en zetten de boerderij bovendien duidelijk 'in het groen'. Doordat ze vrij staan, groeien ze tot flinke omvang uit.

Oorspronkelijk werden solitaire bomen aan- geplant met een praktisch doel. Ze dienden als windbreker naast een stal of waren bedoeld voor de houtproductie. Het waren altijd bomen die ook in het landschap te vinden waren. Vooral zomereiken en beuken kwamen veel voor. Daarnaast zijn essen, populieren, zwarte elzen, paardenkastanjes, veldesdoorn en schietwilgen veel als solitair aangeplant. Overigens werden op achtererven ook vaak solitaire fruitbomen of okkernoten aangeplant, omdat deze voor extra voedsel zorgden.

De bomen vormen een goed broed- en uitkijkplaats voor (roof)vogels. Vleermuizen gebruiken ze tijdens hun nachtvluchten als oriëntatiepunt.

HOOGSTAMBOOMGAARD

Omdat boerenerven zelfvoorzienend waren, werd rond alle boerderijen fruit geteeld. Soms stonden er alleen wat losse hoogstamfruitbomen op het erf. Meestal was er een kleine of grotere boomgaard met appels, peren, pruimen of kersen van verschillende rassen.

Deze boomgaard lag naast of voor de boerderij. De opbrengst was puur voor het eigen gebruik. De rassen waren zo gekozen dat er de hele zomer en herfst vers fruit was en er (leg)appels en (stoof)peren waren die men in de winter kon bewaren.

Rondom de boomgaard liep meestal een knip- en scheerheg om het grote vee weg te houden en onder de bomen vond beweiding met kalveren en/of schapen plaats.

Hoogstamboomgaarden zijn zeer karakteristiek voor het landschap en hebben daarmee grote cultuurhistorische waarde. Bovendien heeft een boomgaard met hoogstambomen grote waarde voor de natuur. Zo'n boomgaard herbergt veel dieren, vogels en insecten.





STRUWEELHAAG

Een struweelhaag is een lijnvormig landschapselement met een aaneengesloten opgaande begroeiing van inheemse, overwegend doornachtige, struiken, die vrij uit mogen groeien. Zo ontstaat een weelderige haag in tegenstelling tot een geknipte haag. Een struweelhaag bestaat vaak uit soorten zoals meidoorn, sleedoorn en hondsroos. Helaas verspreid de meidoorn bacterievuur. Dit is een plantenziekte die voor de laanboomteelt en de fruitteelt een ernstige bedreiging kan vormen. Het plangebied ligt in een bufferzone waar het aanplanten van meidoorn niet is toegestaan. Naast de bovengenoemde soorten zijn hazelaar, vogelkers, kornoelje, Gelderse roos, grauwe wilg, amandelwilg, katwilgen kardinaalsmuts ook uitermate geschikt voor een struweelhaag.

KNIP- EN SCHEERHEG

Over het algemeen staan heggen op het voorerf. Heggen staan vooral op het erf rondom de siertuin, moestuin, dierenweide of boerenboomgaard. Vaak werden doornige struiken gebruikt, zodat de heg ondoordringbaar was. Vee brak daardoor niet uit de wei en ongewenste dieren bleven op afstand.

Meidoorn is waarschijnlijk de meest aangeplante heggenstruik, vooral in knip- en scheerheggen. Naast de meidoorn zijn soorten als beuk, liguster en veldesdoorn ook uitermate geschikt voor een knip- en scheerheg.

Op een natuurlijke erf zijn heggen erg waardevol. Ze zijn vooral goed om vogels naar het erf te lokken. Deze houden zich graag schuil tussen de dichte struiken en zijn blij met de bessen en zaden die de struiken vormen.





BOMEN

	wetenschappelijke naam	*naam*	*aantal*	*maat*	*plantverband*	*bijzonderheden*
A.	Carpinus betulus	haagbeuk	18	16-18	1 op 8 meter	Drdkl. 3x verplant
B.	Fagus sylvatica ‘Atropunicea’	bruine beuk	1	16-18	solitair	Drdkl. 3x verplant
C.	Tilia platyphyllos	zomerlinde	1	16-18	solitair	Drdkl. 3x verplant
D.	Juglans regia	walnoot	1	16-18	solitair	Drdkl. 3x verplant
E.	Prunus dulcis	amandelboom	1	16-18	solitair	Drdkl. 3x verplant
F.	Juglans regia	walnoot	1	16-18	solitair	Drdkl. 3x verplant
G.	Tilia platyphyllos	zomerlinde	1	16-18	solitair	Drdkl. 3x verplant
H.	Populus tremula	ratelpopulier	1	16-18	solitair	Drdkl. 3x verplant
I.	Salix alba	knotwilg	20	14-16	rij	Blw. 2x verplant

HOOGSTAMBOOMGAARD

	naam	*aantal*	*maat*	*plantverband*
J.	diverse hoogstamfruitsoorten o.a. appels, peren, pruimen en kersen	12	10-12	1 op 8 meter

KNIP- EN SCHEERHEG

	wetenschappelijke naam	*naam*	*aantal*	*maat*	*plantverband*
1.	Ligustrum vulgare	gewone liguster	225	100-125	4 per meter
2.	Ligustrum vulgare	gewone liguster	150	100-125	4 per meter
3.	Fagus sylvatica	beuk	80	100-125	4 per meter
4.	Fagus sylvatica	beuk	55	100-125	4 per meter
5.	Fagus sylvatica	beuk	55	100-125	4 per meter
6.	Fagus sylvatica	beuk	185	100-125	4 per meter
7.	Acer campestre	veldesdoorn	160	100-125	4 per meter
8.	Acer campestre	veldesdoorn	100	100-125	4 per meter









I. STRUWEELHAAG (115 METER)

wetenschappelijke naam	*naam*	*aantal*	*maat*	*plantverband*	*bijzonderheden*
Tilia cordata	winterlinde	4	16-18	solitair	Drdkl. 3x verplant
Alnus glutinosa	zwarte Els	3	16-18	solitair	Drdkl. 3x verplant
Prunus padus	zoete kers	3	16-18	solitair	Drdkl. 3x verplant
Prunus spinosa	sleedoorn	300	100-125	4 per meter, dubbele rij	
Acer campestre	veldesdoorn	250	100-125	4 per meter, dubbele rij	
Euonymus europaeus	kardinaalsmuts	170	100-125	4 per meter, dubbele rij	
Amelanchier lamarckii	krentenboompje	170	100-125	4 per meter, dubbele rij	
Rosa canina	hondsroos	50	100-125	4 per meter, dubbele rij	

II. STRUWEELHAAG (105 METER)

wetenschappelijke naam	*naam*	*aantal*	*maat*	*plantverband*	*bijzonderheden*
Tilia cordata	winterlinde	4	16-18	solitair	Drdkl. 3x verplant
Alnus glutinosa	zwarte Els	4	16-18	solitair	Drdkl. 3x verplant
Prunus padus	zoete kers	3	16-18	solitair	Drdkl. 3x verplant
Prunus spinosa	sleedoorn	250	100-125	4 per meter, dubbele rij	
Acer campestre	veldesdoorn	225	100-125	4 per meter, dubbele rij	
Euonymus europaeus	kardinaalsmuts	175	100-125	4 per meter, dubbele rij	
Amelanchier lamarckii	krentenboompje	150	100-125	4 per meter, dubbele rij	
Rosa canina	hondsroos	40	100-125	4 per meter, dubbele rij	

X. BLOEMRIJK GRASLAND

Toepassen Bijenmengsel N1 met vaste soorten van de Cruydthoeck of vergelijkbaar.

Totale oppervlakte: ca. 550 m^2

Zaaidichtheid: gemiddeld 1 gram per m^2- maximaal 1,5-2 gram per m^2

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

gemeente Overbetuwe