Bestemmingsplan



Elst, Lingezicht

Bestemmingsplan Elst, Lingezicht

Gemeente Overbetuwe

Status: Vastgesteld

Datum: April 2025

IMRO-ldn: NL.IMRO.1734.0392ELSTlingezicht-VSG1

gemeente Overbetuwe

Datum
April 2025

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 Huidige bestemmingsplannen 7
1.4 Leeswijzer 7

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie **8**

Hoofdstuk 3 Toekomstige situatie **10**
3.1 Visie op de locatie 10
3.2 Programma 11
3.3 Ruimtelijke en stedenbouwkundige uitgangspunten en voorwaarden 12
3.4 Beeldkwaliteit 13

Hoofdstuk 4 Beleidskader **17**
4.1 Rijksbeleid 17
4.2 Provinciaal beleid 19
4.3 Gemeentelijk en regionaal beleid 22

Hoofdstuk 5 Milieu- en omgevingsaspecten **26**
5.1 Milieueffectrapportage 26
5.2 Geluid (Wet geluidhinder) 26
5.3 Luchtkwaliteit 31
5.4 Bedrijven en milieuzonering 32
5.5 Geurhinder (veehouderijen) 35
5.6 Bodem 37
5.7 Externe veiligheid 39
5.8 Explosieven 42
5.9 Kabels en leidingen 42
5.10 Waterparagraaf 43
5.11 Flora en fauna 48
5.12 Archeologie en cultuurhistorie 52
5.13 Verkeer en parkeren 53

Hoofdstuk 6 Juridische planopzet **56**
6.1 Algemene opzet 56
6.2 Toelichting op de verbeelding en regels 56

Hoofdstuk 7 Financiële toelichting **59**

Hoofdstuk 8 Overleg en inspraak **60**
8.1 Inleiding 60
8.2 Inspraak 60
8.3 Overleg 60
8.4 Vaststellingsprocedure 60
8.5 Beroep 61

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de noordzijde van de kern Elst bestaat het voornemen om een nieuw woongebied te ontwikkelen met maximaal 395 woningen. Deze ontwikkeling staat bekend onder de naam 'Lingezicht Elst' en vormt een uitbreiding van de bestaande kern van Elst. Het beoogde woongebied ligt tussen de noordelijke rand van de bebouwde kom en de rivier de Linge in. Het plan biedt de mogelijkheid om een deel van de woningbouwopgave binnen de gemeente en de regio op te vangen.

Binnen het plan is ruimte voor diverse typen grondgebonden woningen. Aan de west- en aan de oostkant van het plangebied worden twee bijzondere accenten beoogd met gestapelde woningen en hoger volume. In het westelijke gestapelde woongebouw zijn ook medisch-therapeutische voorzieningen toegestaan. Rondom de woongebied wordt voorzien in onder meer de benodigde infrastructuur, groen, waterhuishoudkundige voorzieningen en speelvoorzieningen.

De beoogde ontwikkeling is niet mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan in het gebied. Een herziening van het bestemmingsplan is daarom noodzakelijk. Dit bestemmingsplan, 'Elst, Lingezicht', geeft de nieuwe bouw- en gebruiksmogelijkheden voor het gebied aan.

1.2 Ligging en beschrijving plangebied

Het plangebied beslaat een gebied van ca. 22 hectare aan de noordelijke rand van Elst. Het wordt omsloten door de wijk Westeraam aan de zuidzijde, de Rijksweg Noord aan de westzijde, de rivier de Linge aan de noordzijde en door enkele agrarische percelen aan de oostzijde. De ligging en een indicatieve begrenzing van het plangebied zijn op afbeeldingen 1.1 en 1.2 weergegeven.

Het plangebied is op dit moment vrijwel volledig agrarisch in gebruik. Tevens zijn er enkele watergangen en perceelsontsluitingen aanwezig.

In Hoofdstuk 2 worden de huidige situatie en de begrenzing van het plangebied uitvoeriger beschreven.



Afbeelding 1.1: Ligging van het plangebied (bron: Google Maps)



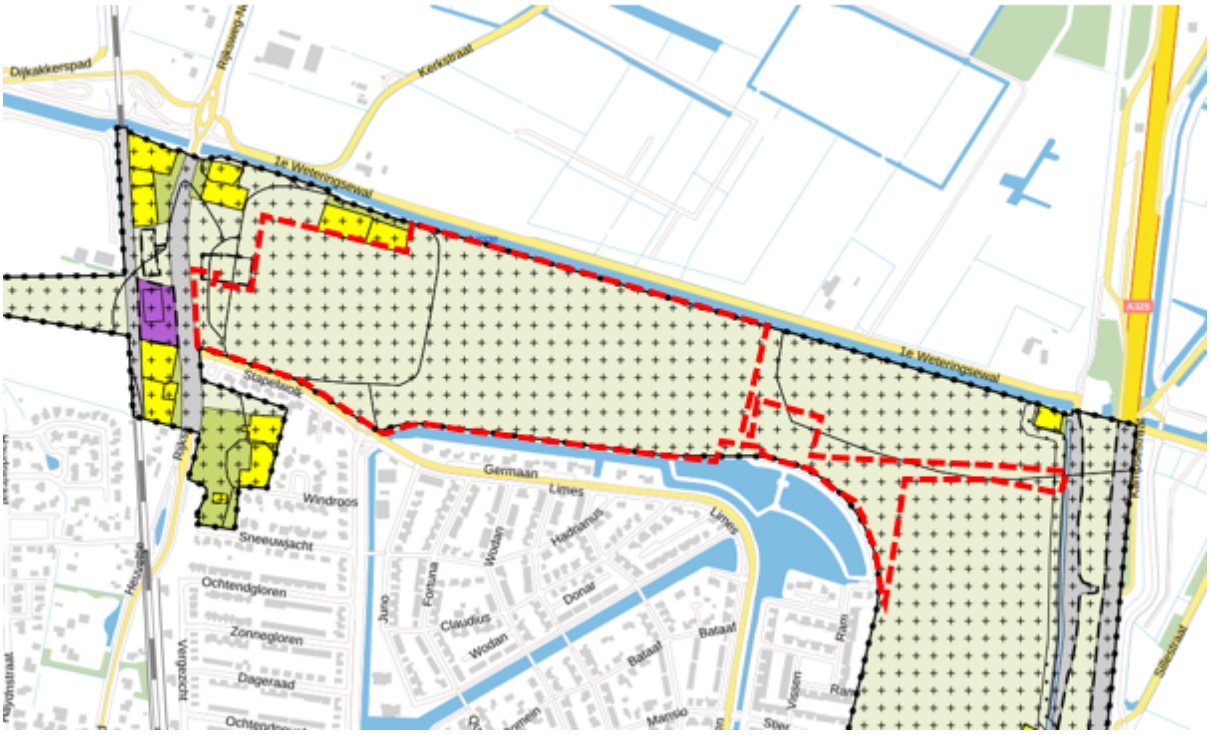
Afbeelding 1.2: Indicatieve begrenzing van het plangebied (bron: Bing Maps)

1.3 Huidige bestemmingsplannen

In het plangebied geldt momenteel vrijwel geheel het bestemmingsplan 'Elst, Schil Westeraam A325'. Dit plan is onherroepelijk sinds 11 juni 2013. De geldende bestemming is 'Agrarisch'. Een uitsnede van de verbeelding behorende bij het geldende bestemmingsplan is opgenomen in afbeelding 1.3.

Binnen een deel van het plangebied geldt tevens het bestemmingsplan 'Verzamelbestemmingsplan 2021 (7 locaties)'. Dit bestemmingsplan geeft aan de betreffende gronden tevens de gebiedsaanduiding 'overige zone - recreatie'. Deze geldt aanvullend op de geldende bestemmingen en faciliteert extensieve dagrecreatie met bijbehorende wegen en paden op deze gronden.

Binnen de geldende bestemming 'Agrarisch' is het niet mogelijk om de beoogde woningbouw met bijbehorende functies en voorzieningen te realiseren. Daarom is een herziening van het bestemmingsplan voor dit gebied noodzakelijk.



Afbeelding 1.3: uitsnede bestemmingsplan 'Elst, Schil Westeraam A325' (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.4 Leeswijzer

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

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

Het plangebied beslaat een gebied van circa 22 hectare ten noorden van Elst. Het plangebied wordt begrensd door:

- de wijk Westeraam aan de zuidzijde. Deze wijk is de afgelopen jaren gerealiseerd en momenteel worden de laatste woningen van deze wijk gerealiseerd;
- de Rijksweg Noord aan de westzijde, inclusief twee bouwpercelen. Verder westelijk ligt de spoorlijn Elst - Arnhem;
- de rivier de Linge aan de noordzijde, met aan de overzijde van de rivier Park Lingezegen. Tevens zijn hier twee woonpercelen (1e Weteringsewal 10 en 12) aanwezig, die aan het plangebied grenzen;
- enkele agrarische percelen aan de oostzijde. Verder oostelijk ligt de A325.

Op afbeelding 2.1 is indicatief de begrenzing van het plangebied aangeduid.

Het plangebied beslaat de volgende kadastrale percelen: Elst, sectie N, perceelnummers 330, 1095, 1885, 3759, 3779, 3780, 3781, 3782, 4614 en 5313 (ged.) en sectie P, perceelnummers 393, 857, 858, 859 en 860.



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

Het plangebied bestaat momenteel uit een aantal agrarische percelen en watergangen. Er zijn geen gebouwen in het plangebied aanwezig. Wel zijn er enkele perceelsontsluitingen en paden in het gebied aanwezig. Aan de noordzijde is het gebied via een brug over de Linge aangesloten op de 1e Weteringsewal en het achterliggende Park Lingezegen (zie ook afbeelding 2.2).



Afbeelding 2.2: boven: zicht op het plangebied vanaf de 1e Weteringsewal (noordzijde), onder: zicht vanaf de Rijksweg Noord (westzijde) (Bron: Google Streetview).

Hoofdstuk 3 Toekomstige situatie

3.1 Visie op de locatie

Het plangebied, gelegen direct ten zuiden van de Linge, maakt van oudsher deel uit van een agrarisch gebied. De bebouwde kom van Elst is in de afgelopen decennia echter sterk uitgebreid vanuit de oorspronkelijk kern rond het huidige centrum, in het bijzonder in noordelijke en later in noordoostelijke richting. In de afgelopen twee decennia is in het gebied ten oosten van de spoorlijn, ten noorden van bedrijventerrein De Aam en ten westen van de A325 in verschillende fasen een woongebied ontwikkeld. Van deze wijk Westeraam, die direct ten zuiden van het plangebied ligt, wordt momenteel de laatste fase gerealiseerd. De ontwikkeling van dit gebied tot woongebied volgt uit langjarig beleid van de gemeente. In de Toekomstvisie+ uit 2009 was de uitbreiding in deze richting, met het oog op de ook toen al geprognosticeerde groeiende woningbehoefte, reeds opgenomen.

Het plangebied vormt in de huidige situatie een nog overgebleven strook met agrarische gronden tussen de woonwijk en de landschappelijk-ecologische zone van de Linge en Park Lingezegen. Hierbij is van belang dat Park Lingezegen nadrukkelijk is bedoeld als bufferzone tussen de verstedelijkingsgebieden van Arnhem, Elst en Nijmegen. De Linge vormt een natuurlijke en logische grens voor de afronding van de bebouwde kom van Elst. Deze grens is in zowel de Toekomstvisie+ als in de recentere Omgevingsvisie Overbetuwe als harde grens opgenomen. Het plangebied biedt de kans tot afronding van de bebouwde kom van Elst in noordelijke richting, waarbij een ruimtelijke en functionele verbinding met Park Lingezegen en de Linge een randvoorwaarde is. In de Omgevingsvisie is het plangebied daarom als 'perspectiefgebied' aangeduid. In paragraaf 4.3 wordt hierop nader ingegaan.

Met het oog op de nog steeds actuele behoefte aan meer woningen, biedt het plangebied ruimte aan de invulling van een deel van deze opgave. Gezien de ligging aan de rand van de kern en nabij een landschappelijk, ecologisch en recreatief waardevol gebied, is er sprake van een kwalitatief bovengemiddelde woonlocatie. Deze vraagt niet om een 'standaard woonlocatie', maar om een zorgvuldige ruimtelijk-stedenbouwkundige uitwerking. In de volgende paragrafen wordt beschreven hoe tot een dergelijke passende invulling van het gebied wordt gekomen.

3.2 Programma

Wonen
Het beoogde woonprogramma voor Lingezicht bestaat uit maximaal 395 woningen. Er is een divers programma beoogd van voornamelijk grondgebonden woningen van verschillende typen en voor diverse doelgroepen. Tevens worden twee gebouwen voorzien met gestapelde woningen. Minimaal 57,5% van het programma zal bestaan uit betaalbare huur- en koopwoningen. Minimaal 30% van het woonprogramma zal daarbij bestaan uit sociale huur. De rest van het programma (42,5%) betreft vrije sectorwoningen.

Maatschappelijke voorzieningen
In het westelijke van de twee beoogde gestapelde woongebouwen worden tevens maatschappelijke voorzieningen in de vorm van medisch-therapeutische diensten mogelijk gemaakt. Het gaat dan om medische en/of paramedische dienstverlening, zoals een huisarts, apotheek of fysiotherapiepraktijk. Dergelijke maatschappelijke voorzieningen kunnen een goede functionele aanvulling op de wijk zijn.

Groen, water en overige voorzieningen
Zoals in de volgende paragraaf nader wordt toegelicht, wordt in het plangebied in ruime mate voorzien in groen. Het gaat om verschillende typen groenelementen aan zowel de randen van het plangebied als tussen de woongebieden in. De groenstructuren worden gedragen door watergangen, die het woongebied doorkruisen. Deze verbinden de zone ten zuiden van de Linge met de bestaande waterstructuren van de wijk Westeraam. Door de realisatie van deze watergangen wordt ook voorzien in de benodigde watercompensatie voor het woongebied en wordt het klimaatadaptief vermogen van de wijk verhoogd.

De ontsluiting van de wijk voor gemotoriseerd verkeer is voorzien aan de zuidwestkant van het gebied. Het verkeer wordt via de Ceintuurbaan en de Rijksweg Noord afgewikkeld. Deze wegen zijn geschikt voor en ingericht als wegen met een functie voor de afwikkeling van relatief grote hoeveelheden verkeer. Door de verkeersafwikkeling op deze bestaande infrastructuur te voorzien, worden de landschappelijk waardevolle zones gespaard. De verschillende wooncclusters binnen het woongebied worden via woonstraten aan de zuidkant naar de Ceintuurbaan ontsloten. Parkeergelegenheid zal voornamelijk op eigen terrein en op collectieve parkeerplaatsen binnen de wooncclusters plaatsvinden.

Een belangrijk uitgangspunt in het plan is dat de recreatieve verbindingen tussen Elst en Park Lingezegen worden versterkt en ook de nieuwe woonwijk zelf in verbinding staat met de omgeving. Hiertoe worden meerdere wandel- en fietspaden aangelegd, die door het plangebied heen lopen en verbindingen met onder meer Park Lingezegen, de Lingezone, de Rijksweg Noord en de wijk Westeraam tot stand brengen. Het bestemmingsplan maakt onder meer een deel van het VeluweWaalpad, dat de kern van Elst verbindt met Lingezegen, mogelijk.

Op langere termijn bestaat de ambitie om de Bovenlinge (een watergang langs het bestaande water aan de noordzijde van het bestemmingsplan) te realiseren, inclusief een parallel lopende fietsverbinding, maar deze wordt niet direct gerealiseerd. De gemeente heeft op deze gronden het recht van eerste koop gereserveerd om deze op termijn te gaan ontwikkelen.

3.3 Ruimtelijke en stedenbouwkundige uitgangspunten en voorwaarden

Een randvoorwaarde voor de ontwikkeling van het woongebied is dat deze stedenbouwkundig en landschappelijk goed wordt ingepast. Centraal hierin staat dat het nieuwe woongebied een verbinding vormt tussen de (huidige) rand van de kern Elst enerzijds en de Linge en Park Lingezegen anderzijds.

Park Lingezegen was vóór de transformatie naar een natuurpark in grote lijnen landschappelijk te vergelijken met de huidige situatie in en rondom het plangebied. Er waren vooral agrarische gronden aanwezig en de ecologische en landschappelijke waarden waren beperkt. Inmiddels zijn de natuurlijke oevers en rietlanden in Park Lingezegen al aardig tot wasdom gekomen en heeft het gebied ten noorden van de Linge een behoorlijk natuurlijk karakter. Bij de ontwikkeling van Lingezicht wordt ervoor gekozen om deze nieuwe kenmerken waar mogelijk door te stempelen in en rondom de woongebieden. Park Lingezegen wordt hiermee als het ware 'over de Linge getrokken'. Het park sluit hierdoor nog beter aan op Elst. Daarnaast verhoogt dit ook de woonkwaliteit in de nieuwe wijk.

Om dit wensbeeld te bereiken wordt een aantal verschillende landschapselementen gerealiseerd:

- Natuurlijke zone ten zuiden van de Linge, tussen het woongebied en de Linge in. Deze zone wordt ingericht als bloemrijk grasland. Binnen deze zone is ook een recreatieve verbinding mogelijk, evenals extra oppervlaktewater;
- Diverse lineaire groenstructuren met watergangen en/of waterbergingsvoorzieningen (wadi's), met zichtlijnen tussen de woonclusters door. Deze sluiten aan op de herkenbare kavelstructuren ten noorden van de Linge;
- Brede natuurlijke zones aan de randen van het woongebied.

Afbeelding 3.1 geeft de nadere uitwerking en verkaveling op basis van deze principes weer (voorlopig ontwerp).



Afbeelding 3.1: voorlopig ontwerp Lingezicht, januari 2024 (bron: Buro Hofsteden)

De hoofdopzet van de woongebieden is een mozaïek-achtige structuur. Landschap en woongebied lopen op een natuurlijke wijze in elkaar over. Binnen de woonclusters worden grondgebonden woningen voorzien. Aan de oostkant van het gebied en nabij de entree tot de wijk worden de twee bijzondere

woongebouwen gepositioneerd. Deze vormen stedenbouwkundig losse elementen in het gebied en zijn bewust op zichtbare locaties binnen de wijk gepositioneerd. Hier is gestapelde woningbouw voorzien.

3.4 Beeldkwaliteit

Naast de ruimtelijke uitgangspunten vormt ook het onderdeel beeldkwaliteit voor zowel de geplande woningbouw als voor de inrichting van de buitenruimte een belangrijk kader. Voor de ontwikkeling van woongebied Lingezicht Elst is een beeldkwaliteitsplan opgesteld, dat op beide onderdelen ziet. Het beeldkwaliteitplan vormt een juridisch toetsingskader bij het verlenen van de omgevingsvergunningen voor het bouwen en wordt als onderdeel van de gemeentelijke welstandsnota vastgesteld. Daarnaast vormt het een basis voor de inrichtingsplannen, die voor de verschillende deelgebieden zijn opgesteld en waarin ook thema's als duurzaamheid en klimaatadaptie meegenomen worden. Deze inrichtingsplannen zijn opgenomen als bijlage bij de regels van dit bestemmingsplan. Hierna volgt een beknopte beschrijving van de hoofdlijnen uit het beeldkwaliteitplan.

Uitgangspunten en ambities
De drager van de hoofdstructuur van Lingezicht Elst wordt gevormd door het groenblauwe raamwerk dat het hele plangebied verdeelt in vier deelgebieden. Een belangrijk onderdeel van de ruimtelijke opbouw van het totaalplan is het 'over de Linge trekken' van Park Lingezegen. Dit uitgangspunt heeft invloed op een groot deel van het plan, te weten het 'hart' (gehele middendeel) en een stuk van het westelijke deel van het plan. Door te kiezen voor een ruimtelijk concept dat grotendeels is gebaseerd op een mozaïek-achtige structuur, wordt de verbinding tussen de bestaande wijk Westeraam, gelegen aan de zuidzijde van het plan en Park Lingezegen aan de noordzijde, op een goede manier ingevuld. Het groenblauwe raamwerk zelf bestaat uit een aantal herkenbare ruimtelijke onderdelen, waaronder de 'groene vingers' die een verbinding leggen tussen het landschap aan de noordzijde en de bestaande woonbuurt Westeraam aan de zuidzijde. De Bovenlinge (een watergang langs het bestaande water aan de noordzijde van het bestemmingsplan) is een ambitie op langere termijn, maar deze wordt niet direct gerealiseerd. De gemeente heeft op deze gronden het recht van eerste koop gereserveerd om deze op termijn te gaan ontwikkelen. Het bestemmingsplan is hierin wel faciliterend.

Naast de ruimtelijke onderdelen van het groenblauwe raamwerk zijn in de twee centraal gelegen deelgebieden met woningbouw nog de groene hoven genaamd 'sociaal groen' en de parkeerkoffers als herkenbare ruimtelijke eenheden te onderscheiden. Voor al deze onderdelen van woongebied Lingezicht Elst is de gewenste beeldkwaliteit beschreven. Tevens zijn diverse profielen opgesteld. Daar waar het gaat over de openbare ruimte is het recentelijk vastgesteld 'Integraal Kwaliteitsplan Openbare Ruimte' van de gemeente Overbetuwe leidend geweest. Per deelgebied worden hierna de belangrijkste uitgangspunten beschreven.

Stedenbouw en architectuur
Met het plan Lingezicht Elst wordt een substantieel woongebied toegevoegd aan het stedelijk weefsel van de kern Elst. Met name met de “Groene Vingers' als verbindende, ruimtelijke elementen sluit woongebied Lingezicht Elst aan op de wijk Westeraam, een woonbuurt, die in het begin van de jaren 2000 is ontwikkeld. Het deel genaamd 'Vierslag' is het laatste deelplan van de uitbreidingswijk Westeraam in Elst. Dit deel ligt aan de uiterste oostzijde van de wijk. Verder oostwaarts ligt agrarisch landschap en de A325 tussen Arnhem en Nijmegen. Inmiddels zijn alle woningen van Westeraam opgeleverd en bewoond.

Aan de westzijde grenst het plan aan het dorpse lint, gevormd door de Rijksweg Noord. Hier wordt de groen-blauwe structuur van het nieuwe plan aangevuld met een doorgetrokken A-watergang. De gevarieerde, dorpse uitstraling van de lintbebouwing aan de Rijksweg Noord wordt doorgezet in het plan Lingezicht Elst.

Op stedenbouwkundig en architectonisch niveau is een dorps en landelijk karakter het uitgangspunt van het plan. Aan de westzijde is de sfeer meer dorps van aard, aangezien hier met name wordt aangesloten op de bestaande dorpse structuren gevormd door de Rijksweg Noord en de bestaande wijk Westeraam. In de centrale en oostelijke deelgebieden gaat de sfeer meer richting het landelijke, gezien

de ruimtelijke koppeling met het agrarische landschap en met de landschappelijke sfeer en structuur van de Linge en Park Lingezegen.

Wat de bouwmassa's van de woningbouw betreft, kan hier een divers bebouwingsbeeld worden verwacht. De basis voor het gewenste, gevarieerde bebouwingsbeeld wordt gelegd door een afwisseling in woningtypologieën en bouwhoogtes. In de onderstaande afbeelding 3.2 zijn enkele referentiebeelden opgenomen. Naast de algemene afwisseling in typologieën en hoogtes zijn in het beeldkwaliteitsplan bepaalde architectonische uitwerkingsregels opgenomen. Deze criteria leiden ertoe dat binnen bepaalde marges zowel een landelijk en dorps als een gevarieerd en eigentijds bebouwingsbeeld ontstaat.



Afbeelding 3.2: enkele referentiebeelden nieuwbouw Lingezicht Elst, uit beeldkwaliteitsplan (bron: Buro Hofsteden)

Algemene uitgangspunten

Sfeer

Een eigentijdse landelijke en dorpse uitstraling door relatief eenvoudige hoofdvormen met daaraan gekoppeld een ingetogen kleur- en materiaalgebruik en ondergeschikte details.

Positionering

1. Voorgevels van woningen zijn georiënteerd op de openbare ruimte.
2. De positionering van de bouwmassa is afhankelijk van de locatie. De hoofdinsteek is echter dat de meeste bouwmassa's in een licht verspringende rooilijn staan om de lijnrichting van de woonvelden te ondersteunen en daarnaast het landelijke en dorpse karakter te versterken.
3. Hoekwoningen, grenzend aan de openbare ruimte, hebben een dubbele oriëntatie (zijgevel behandelen als voorgevel).
4. Bij woningen met zijgevels, die grenzen aan en zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte, zijn 'blinde gevels' (gevels zonder gevelopeningen) niet toegestaan.

Bouwmassa

1. Bij de grondgebonden woningen wisselen bouwmassa's van één bouwlaag met een kap en twee bouwlagen met een kap elkaar in de meeste deelgebieden en straten af. Alleen in sommige deelgebieden en subgebieden niet of minder (zie beschrijving deelgebieden hieronder).
2. De woningen hebben een eenvoudige en heldere hoofdvorm.
3. Hoekbebouwing dient op architectonisch gebied optimaal in te spelen op de hoekpositie (bijvoorbeeld in de vorm van een voordeur en ramen ofwel een ondiepe uitbouw/ serre of een kapverdraaiing).
4. Aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa en doen geen afbreuk aan de heldere opbouw van de massa.
5. Kleinschalige toevoegingen, zoals dakkapellen en schoorstenen, zijn ondergeschikt aan de hoofdvorm.
6. Bij een blok rijwoningen, dat uit vijf of meer woningen bestaat, wordt de massa van het bouwblok door een verbijzondering aan de voorzijde onderbroken (geleed), bijvoorbeeld door een topgevel in de 2^e of 3^e woning van de rij en/ of een substantiële verspring in de rooilijn vanaf de 3^e of 4^e woning.
7. Bij de grondgebonden woningen zijn meerdere kapvormen (zadeldak, schilddak, mansardekap) mogelijk. Naast het veelvoorkomende zadeldak zullen de toegevoegde kapvormen bijdragen aan het dorpse en landelijke beeld van de woonbebouwing.
8. Toegepaste maatregelen op het gebied van duurzaamheid, natuurinclusiviteit en klimaatadaptatie dienen integraal onderdeel uit te maken van de architectuur(stijl).

Deelgebieden

Het plangebied is opgedeeld in diverse deelgebieden. Per deelgebied zijn, aanvullende op de bovenstaande algemene uitgangspunten en criteria, aanvullende specifieke uitgangspunten beschreven. Het betreft de volgende deelgebieden:

1. Rijksweg Noord;
2. Dorpse clusters;
3. De groene vingers;
4. De natuurlijke driehoek.

Buitenruimte

Het plan vormt een duurzame afronding en overgang van de kern Elst richting het landschap. Voor het stedenbouwkundige beeld van een locatie is de beleving van het landschap vanuit de wijk belangrijk, maar ook de beleving van de groene ruimtes binnen de wijk. Daarnaast ook het zicht op het groen vanuit de woningen zelf. Dit heeft zowel een meerwaarde op het gebied van ruimtelijke beleving als op het woongenot en de gezondheid van de bewoners. Andersom is ook het straatbeeld en het zicht vanuit de openbare ruimte op de (individuele) panden en percelen bepalend. Vandaar dat ook de beeldkwaliteit van de buitenruimte (zowel openbaar gebied als private ruimtes (bijvoorbeeld eigendom van een VvE zoals bij de appartementencomplexen)) van serieus belang is.

Ook de buitenruimte is ingedeeld in een reeks van verschillende onderdelen. Deze indeling is gebaseerd op de ligging in het grotere geheel, de aansluiting op het landschap, de connectie met de verschillende deelgebieden en dergelijke. In het beeldkwaliteitsplan is de wenselijke beeldkwaliteit van de verschillende onderdelen separaat beschreven. Het gaat daarbij om een inrichting op hoofdlijnen op het gebied van groen, verharding, waterberging, speel- en ontmoetingsruimtes, etc.

Voor de buitenruimte worden de volgende deelgebieden onderscheiden:

1. De groene vingers;
2. Dorps, groene aders;
3. Sociaal groen;
4. De natuurlijke driehoek;
5. Lineair broekbos;
6. Rijksweg Noord;
7. Parkeerkoffers.

Hoofdstuk 4 Beleidskader

4.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)
In het kader van de invoering van de Omgevingswet, die op 1 januari 2024 in werking getreden is, heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld. Op die manier wordt invulling gegeven aan de verplichting tot het opstellen van zo'n visie zoals die is vastgelegd in art. 3.1 lid 3 Ow. Tot de invoering van de Omgevingswet heeft dit document de status van structuurvisie in de zin van art. 2.3 Wro.

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

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

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

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
Dit bestemmingsplan maakt een nieuw woongebied met bijbehorende voorzieningen, zoals wegen, paden en groen mogelijk. In het woongebied komen maximaal 395 woningen van verschillende typen. Er worden twee stedenbouwkundig bijzondere gebouwen voorzien, waarvan één gebouw aanvullend op de woonfunctie ook een maatschappelijke functie (in de vorm van medisch-therapeutische diensten) in de plint kan krijgen. Het woningbouwbeleid wordt door het Rijk aan gemeente, regio's en provincies overgelaten. Het plangebied ligt buiten de aangewezen NOVI-gebieden. Er spelen met het plan in principe geen nationale belangen.

De NOVI gaat uit van gebiedsgerichte aanpak, waarbij kenmerken en identiteit van een gebied centraal staan, combinaties van functies de voorkeur hebben en afwentelen wordt voorkomen. De onderhavige ontwikkeling past binnen deze principes. Er is gekozen voor een gebiedsgerichte aanpak, waarbij naast woningbouw ook voldoende ruimte voor groen, waterberging (klimaatadaptatie) en langzaam verkeersverbindingen is gereserveerd. Hierbij is rekening gehouden met specifieke waarden en kenmerken in de directe omgeving van het beoogde woongebied. In paragraaf 3.3 is dit nader toegelicht.

Het bestemmingsplan past dan ook binnen de kaders van de NOVI.

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

Beoordeling en conclusie
In het Barro zijn geen regels gesteld, die direct doorwerken naar dit plan. De in het Barro opgenomen

thema's spelen niet in het plangebied. Het bestemmingsplan is niet in strijd met de normering uit het Barro.

Ladder voor duurzame verstedelijking
Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen, is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Wat onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald: *'De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'* Uit de jurisprudentie komt naar voren dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn (o.a. ECLI:NL:RVS:2016:1503).

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

Beoordeling
Nieuwe stedelijke ontwikkeling?
Dit bestemmingsplan maakt een nieuw woongebied met bijbehorende voorzieningen, zoals wegen, paden en groen mogelijk. In totaal kunnen maximaal 395 woningen worden gerealiseerd. De Ladder voor duurzame verstedelijking is hierop, gezien het aantal toe te voegen woningen, van toepassing.

Er wordt tevens een kleinschalige maatschappelijke functie in de vorm van medisch-therapeutische diensten mogelijk gemaakt in één appartementengebouw. Deze ontwikkeling wordt op basis van de jurisprudentie niet als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' beschouwd vanwege de beperkte omvang daarvan.

Binnen bestaand stedelijk gebied
De ontwikkeling vindt plaats buiten bestaand stedelijk gebied. Het betreft immers een gebied met agrarische gronden, dat grenst aan de bestaand bebouwde kom van Elst.

Binnen de gemeente Overbetuwe ligt een grote woningbouwopgave voor de komende jaren (zie hierna onder het kopje 'ladderonderbouwing woningen'). Een dergelijke grootschalige opgave is niet volledig binnen bestaand stedelijk gebied op te vangen. Potentiële inbreidings- en transformatielocaties binnen bestaand stedelijk gebied in Elst zijn schaars. Daarom is binnen de gemeente gezocht naar geschikte locaties om deze behoefte op te vangen, waarbij onder meer het plangebied Lingezicht is aangewezen. Reeds in de Toekomstvisie+ (2009) is verdere verstedelijking in deze richting, tot aan de Linge, voor de toekomst voorzien. Ook in de recentere Omgevingsvisie is deze locatie aangewezen als perspectiefrijke uitbreidingslocatie (zie ook paragraaf 4.3).

Het plangebied is geschikt als woningbouwgebied, omdat deze direct aan het bestaand stedelijk gebied ligt en kwalitatief als bovengemiddeld kan worden beschouwd vanwege de directe nabijheid van landschappelijk en recreatief waardevol gebied. De ontwikkeling van een nieuw woongebied sluit ruimtelijk en functioneel aan op de omgeving en vormt een logische afronding van de noordoostelijke rand van de bebouwde kom van Elst. Er heeft een zorgvuldige afweging plaatsgevonden bij de aanwijzing van dit gebied als toekomstig woongebied.

Hoewel de ontwikkeling dus buiten bestaand stedelijk gebied plaatsvindt, wordt voldaan aan het gedachtengoed van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

Ladderonderbouwing woningen
Kwantitatieve behoefte
De woningbehoefte voor de gemeente Overbetuwe in de periode 2019-2030 is minstens 2.000 woningen. Conform het meest recente regionale woonbehoefteonderzoek (d.d. maart 2023) zijn er van 2022 tot en met 2030 2.480 nieuwe woningen nodig om te kunnen voldoen aan de behoefte. Het woningtekort c.q. de kwantitatieve behoefte in de regio is de afgelopen jaren toegenomen. Een indicatie van het huidige tekort in Overbetuwe is bijna 700 woningen. De resterende woningbouwopgave – na aftrek van opleveringen in 2022 en 2023 - is ingeschat op 2.171 woningen (peildatum 1 januari 2024).

In het lopende woningbouwprogramma van Overbetuwe zijn 1.560 woningen in voorbereiding (peildatum 1 januari 2024). De onderhavige ontwikkeling van Lingezicht met (maximaal) 395 woningen is hierin meegenomen. Wanneer de plannen die in voorbereiding zijn worden meegerekend, resteert een opgave van nog 611 woningen. De onderhavige ontwikkeling levert dan ook een majeure bijdrage aan de realisatie van de woningbouwopgave.

De ontwikkeling van Lingezicht Elst is opgenomen in de prioriteringsfaspraken in de Woondeal Regio Arnhem-Nijmegen 1.0 (eerste geprioriteerde fase, 220 woningen) en in de Woondeal Regio Arnhem-Nijmegen 2.0 (tweede geprioriteerde fase, 175 woningen). Bovendien is het project Lingezicht een prioritair project van de gemeente Overbetuwe. Daarmee is het plan Lingezicht opgenomen in de plancapaciteit die jaarlijks aan de Provincie Gelderland en de Groene Metropoolregio gecommuniceerd wordt. De woningen in het plan maken daarmee onderdeel uit van het op regionaal niveau afgestemde kwanititatieve woningbouwprogramma om de beoogde doelstellingen te kunnen behalen.

Het initiatief om maximaal 395 woningen te realiseren voorziet daarmee nadrukkelijk in een kwantitatieve behoefte.

Kwalitatieve behoefte
De ontwikkeling voorziet in een divers woningbouwprogramma met overwegend grondgebonden woningen. Het gemeentelijk en regionaal woningbouwbeleid streeft naar een woningmarkt die zowel kwantitatief als kwalitatief in balans is. Inspelen op de vraag is van belang.

Het streefprogramma voor de gemeente, op basis van de Woondeal Arnhem-Nijmegen 1.0, gaat uit van minimaal 50% in het betaalbare segment (huur en koop). In de Woondeal Arnhem-Nijmegen 2.0 wordt uitgegaan van een aandeel van 2/3 in het betaalbare segment (huur en koop). Voor het plan Lingezicht Elst is in twee fasen prioritering aangevraagd en verkregen. Dit is afgestemd met de Provincie. Voor fase 1 komen er in totaal 220 woningen, waarbij is uitgegaan van de afspraken uit de Woondeal 1.0. Voor fase 2 komen er 175 woningen, waarbij is uitgegaan van de afspraken uit de Woondeal 2.0. Dit heeft geresulteerd in een totaal programma van 395 woningen dat 57,5% betaalbare woningbouw (huur en koop) omvat. Hiermee voldoet het plan aan de regionale kwalitatieve woningbouwafspraken.

Het bestemmingsplan biedt flexibiliteit in de exacte uitwerking van de woningtypologieën. Hiermee kan worden ingespeeld op enerzijds een goede stedenbouwkundige inpassing en anderzijds op actuele behoeften. Het initiatief levert zodoende een bijdrage aan de woningbouwopgave voor diverse segmenten, waaronder het betaalbare segment.

Conclusie
Het bestemmingsplan is in overeenstemming met de Ladder voor duurzame verstedelijking. De kwantitatieve en kwalitatieve woonbehoefte is aangetoond.

4.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Gelderland
Provinciale Staten hebben op 9 juli 2014 de Omgevingsvisie Gelderland (hierna: de Omgevingsvisie) vastgesteld. Daarna zijn nog enkele actualisatieplannen vastgesteld. De meest recente actualisatie is op 19 december 2018 vastgesteld. De provincie kiest er in de Omgevingsvisie voor om vanuit twee hoofddoelen bij te dragen aan gemeenschappelijke maatschappelijke opgaven. Deze zijn:

- een duurzame economische structuur(versterking);

- het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving.

Deze twee hoofddoelen benadrukken de rol en de kerntaken van de provincie als middenbestuur. Zij beïnvloeden elkaar. Economische structuurversterking vraagt om een aantrekkelijk vestigingsklimaat met een goede bereikbaarheid en voldoende vestigingsmogelijkheden. Dit betekent ook een aantrekkelijke woon- en leefomgeving met de unieke kwaliteiten van natuur, water en landschap in Gelderland. De provinciale hoofddoelen zijn uitgewerkt en vertaald in provinciale ambities, die moeten resulteren in een divers, dynamisch en mooi Gelderland.

Beoordeling en conclusie
Dit bestemmingsplan voorziet in een nieuw woongebied met maximaal 395 woningen plus bijbehorende voorzieningen, zoals infrastructuur, groen en waterberging. Bij de uitwerking van de ruimtelijk-stedenbouwkundige randvoorwaarden heeft het creëren van een aantrekkelijke woon- en leefomgeving centraal gestaan. Dit vertaalt zich onder meer in verschillende grote groene zones rondom het woongebied en groenblauwe structuren tussen de woonvelden in. Ook het aanleggen van voldoende fiets- en voetpaden, die in verbinding staan met zowel het waardevolle landschap in de omgeving als de voorzieningen in het stedelijk gebied van Elst, draagt hieraan bij.

Het plan sluit dan ook aan bij de provinciale ambities uit 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 maart 2025.

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 volgens de bij de verordening behorende kaarten geheel of gedeeltelijk binnen de volgende aanduidingen:

- Intrekgebied;
- Tijdelijk verbod nieuwvestiging, hervestiging, uitbreiding glastuinbouw.

Het plangebied ligt ook direct nabij het gelders Natuurnetwerk en de Groene Ontwikkelingszone rondom de Linge en ten noorden daarvan. Er is geen sprake van externe werking op deze gebieden (zie ook par. 5.11).

Intrekgebied
Deze aanduiding heeft betrekking op de bescherming van grondwater voor de drinkwatervoorziening en schrijft beperkingen voor ten aanzien van de winning van fossiele energie en bodemenergiesystemen. Activiteiten, die onder de verbodsbepalingen vallen, zijn met het toekomstige gebruik niet aan de orde.

Glastuinbouw
Zowel in de huidige als toekomstige situatie is er geen sprake van glastuinbouw in het plangebied.

Thema 'wonen'
Omdat met het plan in totaal maximaal 395 woningen mogelijk worden gemaakt, is het thema 'wonen' eveneens relevant. De verordening stelt hiervoor regels. Nieuwe woningen zijn alleen mogelijk als de ontwikkeling past binnen een door Gedeputeerde Staten vastgestelde regionale woonagenda. In paragraaf 4.1 onder 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is het plan uitvoerig getoetst aan de Ladder voor duurzame verstedelijking en is onder meer ingegaan op de wijze waarop het woonprogramma past binnen onder meer de regionale afspraken. De ontwikkeling is op basis van afspraken met de provincie opgenomen in de versnellingsopgave voor de regio. In kwalitatief opzicht wordt er gebouwd in

verschillende segmenten met een behoefte, in lijn met de regionale Woondeal. Daarnaast heeft het plan een meerwaarde op andere gebieden: zo wordt de recreatieve waarde van het gebied verhoogd door het leggen van verbindingen tussen verschillende omliggende gebieden en is er een maatschappelijke meerwaarde doordat een toename van het aantal ontmoetingsplekken wordt gerealiseerd. Geconcludeerd wordt dat het plan voldoet aan de regels met betrekking tot het thema wonen.

Gelderse streek Over-Betuwe

Het plangebied maakt onderdeel uit van de Gelderse streek Over-Betuwe. Artikel 5.41 van de Omgevingsverordening, dat is opgesteld met als doel om het (Gelderse) landschap te beschermen, bevat de instructieregel dat bij het toestaan van een nieuwe activiteit of ontwikkeling rekening moet worden gehouden met de voor die streek vastgestelde kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen van het landschap.

Kernkwaliteiten zijn de essenties van het landschap van de Gelderse streken; de te behouden kenmerken waarmee de deelgebieden zich van elkaar onderscheiden. Deze kernkwaliteiten vormen de basis van de ruimtelijke kwaliteit en bepalen de identiteit van Gelderland. Ze zijn gebaseerd op de ruimtelijke opbouw van het historisch gegroeide landschap met de karakteristieken van de bodem en het watersysteem, de ecologie, ontginningsgeschiedenis, cultuurhistorie en verstedelijking. De ontwikkeldoelen geven aan wat wordt beoogd met versterking van de kernkwaliteiten. Uitgangspunt is dat alle ruimtelijke ontwikkelingen bijdragen aan de versterking van de kernkwaliteiten van de Gelderse streken.

De kernkwaliteiten voor de streek Over-Betuwe zijn als volgt geformuleerd:

1. Verstedelijkt rivierengebied (als “Gelderse poort van de delta”) tussen Pannerdens Kanaal, Nederrijn en Waal, met een afwisseling van enkele nog relatief open (vrij van bebouwing) overwegend agrarische landschappen.
2. Van oudsher wringt de Rijn zich tussen de stuwwallen van Montferland, Nijmegen en Veluwe. Met indrukwekkende en unieke splitsingspunten van rivieren: Rijn-Waal en Rijn-IJssel. Ruimtelijke ensembles waarin de combinatie van landschap en historie, afzijdige ligging, barrièrewerking en grens tot uitdrukking komt.
3. Rivierengebied met klassieke opbouw van rivier, brede en smalle uiterwaarden, dijktrajecten, fijnmazige (hoger gelegen) oeverwallen en min of meer open (lager gelegen) komgronden.
4. Vrij uitzicht vanaf dijken over het binnendijkse landschap, over de rivieren en naar de stuwwallen van de Veluwe en van Nijmegen.
5. Verstedelijking vanuit Arnhem en Nijmegen via ‘riviersprongen’, aangevuld met landschapspark Lingezegen als buffergebied. Grote variatie in grondgebruik, infrastructuur en bebouwing.
6. Gegraven Linge als structurerend landschapselement.
7. Waardevol open komgebied Hollanderbroek: uitgestrekt grootschalig open landschap en rustig en stil gebied met oud ontwateringssysteem met de Linge. Zicht op de stuwwallen van het Veluwemassief.
8. IJssellinie: (relicten van) een historische verdedigingslinie uit de jaren '50 van de 20^{e} eeuw.
9. Ecologische waarden met name langs de rivieren en zegen en in weidevogelgebieden. Natura 2000 waarden in Rijntakken en Huissense waarden.
10. Overblijfselen en verwijzingen naar de Hollandse Waterlinie (Fort Pannerden) en Limes (UNESCO-waarde).
11. Relatieve stilte en rust als contrast met de stedelijke zones, zoals in omgeving van Doornenburg, in de brede uiterwaarden en in de nog relatief ‘lege’ gebieden zoals het Hollanderbroek.

Toets

Het plangebied ligt op de overgang tussen het buitengebied en de bebouwde kom van Elst en beslaat een zone tussen de huidige rand van de bebouwde kom enerzijds en de Linge anderzijds. De Linge is een belangrijk structurerend landschapselement binnen de streek Over-Betuwe. De ligging buiten de huidige bebouwde komgrenzen en nabij de Linge vergt een zorgvuldige landschappelijke en stedenbouwkundige uitwerking, die rekening houdt met het behoud van de specifieke (kern)kwaliteiten van deze zone. Een randvoorwaarde voor de ontwikkeling van het woongebied is dan ook dat dit stedenbouwkundig en landschappelijk goed wordt ingepast. Centraal hierin staat dat het nieuwe woongebied een verbinding vormt tussen de (huidige) rand van de kern Elst enerzijds en de Linge en

Park Lingezegen anderzijds. In paragraaf 3.3 is dit reeds uitvoerig beschreven en is onderbouwd op welke wijze met de kenmerken en kwaliteiten van het gebied rekening wordt gebouden. Centraal staat dat een aantal verschillende landschapselementen wordt gerealiseerd:

- Natuurlijke zone ten zuiden van de Linge, tussen het woongebied en de Linge in. Deze zone wordt ingericht als bloemrijk grasland. Binnen deze zone is ook een recreatieve verbinding mogelijk, evenals extra oppervlaktewater;
- Diverse lineaire groenstructuren met watergangen en/of waterbergingsvoorzieningen (wadi's), met zichtlijnen tussen de woonclusters door. Deze sluiten aan op de herkenbare kavelstructuren ten noorden van de Linge;
- Brede natuurlijke zones aan de randen van het woongebied.

Met deze inrichtingsmaatregelen wordt de realisatie van het woongebied passend en verantwoord geacht en wordt rekening gehouden met de kernkwaliteiten van de streek Over-Betuwe. Hiermee wordt aan de gestelde voorwaarden vanuit de provinciale omgevingsverordening voldaan.

Conclusie
Het bestemmingsplan is in overeenstemming met de Omgevingsverordening Gelderland.

4.3 Gemeentelijk en regionaal 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.

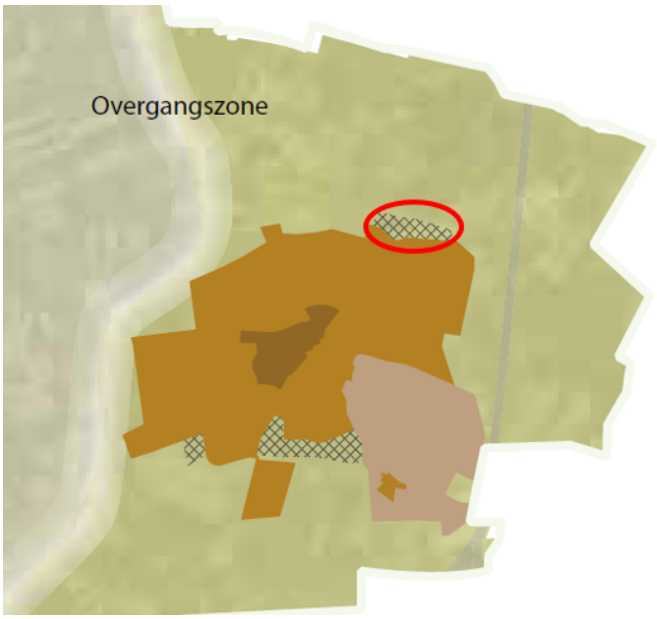
Per thema wordt de toekomstige ontwikkeling van de Overbetuwse leefomgeving beschreven.

Beoordeling
Het plangebied ligt aan de rand van de kern Elst op een oeverwal. De oeverwallen zijn van oudsher hoger gelegen delen waar het landschap kleinschalig is en aan de oude routes tussen de verschillende kernen lintbebouwing ontstaan is. Elst is de grootste kern binnen de gemeente Overbetuwe en heeft als dynamische, middelgrote kern een regionale functie. Elst is goed verbonden met omliggende steden, maar heeft ook een eigen en dorps karakter. Kenmerkend is de landschappelijke groene buffer tussen Elst en de omliggende steden. Het is van belang dat deze buffer niet verloren gaat.

Het grootste deel van de (woon)behoefte wil de gemeente binnen de contouren van de dorpen opvangen. Hieronder vallen de contouren op basis van de gemeentelijke Bouwverordening en de perspectiefgebieden, die in de Omgevingsvisie zijn beschreven. Op afbeelding 4.1 is een uitsnede van

deze kaart ('occupatie') opgenomen. Hierop is te zien dat het plangebied grenst aan het bestaand stedelijk gebied en als perspectiefgebied voor stedelijke ontwikkeling is aangeduid. Deze locatie is één van de specifiek aangegeven locaties, die voor uitbreiding van het stedelijk gebied in aanmerking komt. Ook in de voorgaande Structuurvisie+ uit 2009 was het gebied rondom onderhavig plangebied al aangewezen als gebied binnen de bebouwingscontour.

Voorwaarde voor invulling van de perspectiefgebieden met nieuwe stedelijke ontwikkeling is dat verstedelijking van de dorpsrandzone gepaard gaat met een versterking op het gebied van landschap, recreatie en/of water. Zoals in hoofdstuk 3 al is toegelicht, maakt deze versterking nadrukkelijk onderdeel uit van de planontwikkeling. De ontwikkeling van een woongebied op deze locatie past dus binnen de uitgangspunten van de gemeentelijke Omgevingsvisie.



Afbeelding 4.1: Uitsnede kaart 'occupatie' uit Omgevingsvisie Overbetuwe. Gearceerde gebieden zijn perspectiefgebieden. Plangebied rood omcirkeld.

In de Omgevingsvisie is verder beschreven dat kwalitatief groen in de kernen moet worden behouden en toegevoegd om te kunnen werken aan meer klimaatbestendige dorpen en het verbeteren van de leefomgeving en de natuurlijke diversiteit. Ook wordt ernaar gestreefd om met een andere inrichting van de ruimte gezond gedrag te bevorderen en bij te dragen aan een betere leefkwaliteit. Deze ambities zijn ook als uitgangspunt in de ontwikkelvisie en bij de uitwerking van het stedenbouwkundig plan voor Lingezicht gehanteerd. Vanwege de ligging van het plangebied aan de rand van de bebouwde kom, is van belang dat het plan aansluit bij zowel het bestaand stedelijk gebied als het buitengebied. Een centrale voorwaarde is daarin dat in en rondom het nieuwe woongebied voldoende groen behouden blijft. Dit gebeurt op verschillende manieren. Aan de noordzijde wordt tussen de nieuwe woonwijk en de Linge in een robuuste groene zone gerealiseerd, waar groen, eventueel in combinatie met water en recreatief medegebruik, de hoofdfunctie vormt. Dooraderingen van deze groenblauwe zone binnen het woongebied, bestaande uit watergangen/wadi's met groen, zijn op meerdere plaatsen voorzien. Ook rondom de entree tot het woongebied en aan de zuidelijke rand worden groenvoorzieningen gerealiseerd, zodat een kwalitatief hoogwaardige entree wordt gerealiseerd, evenals een zachte overgang tot de rand van het bestaande woongebied zuidelijk van het plangebied. Het oostelijk deel van het plangebied kenmerkt zich door een extensief bebouwingspercentage en veel groen. Hierdoor ontstaat een geleidelijke overgang naar het aangrenzende agrarische gebied.

Verder draagt het plan bij aan het creëren van een netwerk aan verbindingen voor langzaam verkeer en recreatief gebruik. Dit gebeurt door aansluitingen te realiseren op het bestaande netwerk, waarbij het plangebied een belangrijke verbindingsfunctie tussen de bebouwde kom van Elst en Park Lingezegen

krijgt.

Conclusie
Het bestemmingsplan is in overeenstemming met de Omgevingsvisie Overbetuwe.

Woonagenda Overbetuwe 2025 en Woondeal Metropoolregio Arnhem-Nijmegen 1.0 en 2.0
In de Woonagenda 2025 verwoordt de gemeente Overbetuwe haar doelen en ambities op het gebied van wonen. Als basis voor deze woonagenda is een uitgangspuntennotitie opgesteld. Daarnaast vonden woningmarktanalyses en gesprekken plaats met stakeholders bij de voorbereiding van de Woonagenda.

De woonagenda bevat geen gedetailleerd uitvoeringsprogramma, maar de koers waarbinnen de komende jaren plannen voor kernen en locaties kunnen worden uitgewerkt. Centraal staat dat de gemeente over voldoende woningen met de juiste kwaliteit wil beschikken om huishoudens de gewenste stappen in hun wooncarrière te laten maken. Dat wil zeggen voor iedere stap in de levensloop een geschikt woonalternatief.

De Woonagenda omvat vier centrale thema's:
- Voorraadstrategie: nieuw en bestaand;
- Verduurzaming en koppelkansen;
- Bijzondere doelgroepen en woonvormen;
- Wonen en zorg.

Elk van deze thema's is nader beschouwd in de Woonagenda.

De woningbehoefte voor de gemeente Overbetuwe in de periode 2019-2030 is minstens 2.000 woningen. De woningbouwproductie blijft achter bij deze groei.

In kwalitatief opzicht is van belang dat betaalbaar wonen onder druk staat. Dit heeft verschillende oorzaken. De gemeente werkt in de Woonagenda toe naar een streefprogramma in de woningbouwprogrammering om de woningmarkt beter in balans te krijgen. Hierin wordt ook rekening gehouden met de veranderende woningvraag door bekende trends, zoals het toenemende aantal eenpersoonshuishoudens en de groei van het aantal huishoudens van 65 jaar en ouder.

In de op 8 maart 2023 vastgestelde Woondeal 2.0 Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen zet de regio in op:
- Een gezonde woningmarkt met een woningtekort van 2% in 2030. Conform de provinciaal bestuurlijke afspraak zet de regio in op de bouw van minimaal 33.000 woningen tot en met 2030 en richting 2040 zo'n 55.000 woningen. Circa 20.000 van deze woningen worden gerealiseerd in 3 grootschalige NOVEX-woningbouwlocaties: Nijmegen Stationsgebied, Nijmegen Kanaalzone en de Spoorzone Arnhem Oost en 17.000 woningen in de 17 andere focusgebieden.
- Ophoging van de woningproductie van 3.300 naar zo'n 3.700 woningen per jaar; onder andere door inzet op flexwoningen en ruimte voor alternatieve woonvormen.
- Beter benutten van de bestaande voorraad als (onderbelichte) kans voor het verminderen van de woningnood en het optimaal benutten van de gebouwde omgeving bij de groei van het aantal kleinere huishoudens, als kans voor het vergroten van leefkwaliteit in bestaande wijken, én voor het realiseren van de ambities van de verstedelijkingsstrategie 'meer landschap meer stad'.

Deze Woondeal is de opvolger van de Woondeal Metropoolregio Arnhem-Nijmegen 1.0 (2020).

Op dit moment is er voor de periode tot en met 2030 voldoende plancapaciteit van minimaal 48.000 woningen, waarvan 13.800 woningen harde plancapaciteit. Deze plancapaciteit ligt geleidelijk boven 130% van de geambieerde nieuwbouw van 33.000 woningen. Daarmee is er in theorie voldoende plancapaciteit en zijn er mogelijkheden om eventueel een grotere productie te realiseren ten behoeve van een toenemende woningbehoefte.

Partijen focussen op gebieden waar een groot aandeel van de regionale productie moet komen. Deze

focus moet eraan bijdragen dat de woningproductie in de regio voldoende omvang heeft.

De gemeente wil een extra bijdrage leveren aan de versnellings- en groeiopgave vanuit de Woondeal. Dit gaat om een nog nader te bepalen aantal woningen, waarbij gedacht wordt aan circa 3.000 à 4.000 extra woningen in het middengebied (Overbetuwe en Lingewaard).

Beoordeling en conclusie
De gemeentelijke woningbouwopgave op basis van de regionale afspraken, die in de Woonagenda is vertaald, is met de reeds gerealiseerde woningen en harde plancapaciteit nog niet ingevuld. In paragraaf 4.1 is aangetoond dat er een kwantitatieve resterende woningbehoefte is. Voor het plan Lingezicht Elst is in twee fasen prioritering aangevraagd en verkregen. Het plan is opgenomen in de Woondeal 1.0 (220 woningen) en de Woondeal 2.0 (175 woningen) Dit plan geeft met in totaal maximaal 395 woningen invulling aan de regionale woningbouwopgave en draagt bij aan het bereiken van de kwantitatieve opgave.

Het plan Lingezicht Elst voorziet in een mix van verschillende woningtypen voor meerdere doelgroepen. Het betreft grotendeels grondgebonden woningen, maar ook gestapelde woningen in de twee accenten. Uitgangspunt van de Woondeal Arnhem-Nijmegen 1.0 is dat minimaal 50% van de woningen in het betaalbare segment (huur en koop) wordt gerealiseerd. In de Woondeal Arnhem-Nijmegen 2.0 wordt uitgegaan van een aandeel van 2/3 in het betaalbare segment (huur en koop). Voor fase 1 komen er in totaal 220 woningen, waarbij is uitgegaan van de afspraken uit de Woondeal 1.0. Voor fase 2 komen er 175 woningen, waarbij is uitgegaan van de afspraken uit de Woondeal 2.0. Dit heeft geresulteerd in een totaal programma van 395 woningen dat 57,5% betaalbare woningbouw (huur en koop) omvat. Hiermee voldoet het plan aan de regionale kwalitatieve woningbouwafspraken en aan de uitgangsputen van de gemeentelijke Woonagenda.

Het plan voldoet dan ook aan de uitgangspunten van de Woonagenda en de regionale Woondeals.

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 blijft, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een gevoelig natuurgebied ligt. Gemeenten en provincies moeten daarom sinds 1 april 2011 ook bij relatief kleinschalige ruimtelijke ontwikkelingen beoordelen of een m.e.r.(-beoordeling) nodig is.

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

Beoordeling en conclusie
Dit bestemmingsplan voorziet in een nieuw woongebied met in totaal maximaal 395 nieuwe woningen. Ook worden bijbehorende voorzieningen, zoals infrastructuur, groen en waterberging gerealiseerd.

Het plan maakt geen direct m.e.r.-plichtige activiteiten, zoals bedoeld in onderdeel C van de bijlage bij het Besluit m.e.r., mogelijk. Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling, is het plan aan te merken als een stedelijk ontwikkelingsproject, zoals bedoeld in het Besluit m.e.r. (categorie D.11.2). De ontwikkeling blijft wel ruimschoots onder de drempelwaarden voor een m.e.r.-beoordelingsplicht op basis van onderdeel D van de Bijlage bij het Besluit m.e.r. Daarom is enkel een vormvrije m.e.r.-beoordeling noodzakelijk.

Ten behoeve van de vormvrije m.e.r.-beoordeling is een m.e.r.-aanmeldnotitie opgesteld. Deze is opgenomen in Bijlage 16. In de aanmeldnotitie is ingegaan op de kenmerken van het project, de locatie en de potentiële milieugevolgen van het plan. Op basis van dit onderzoek kan worden geconcludeerd dat er geen noodzaak bestaat tot het doorlopen van een m.e.r.-(beoordelings)procedure. Belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten.

Het bevoegd gezag heeft voorafgaand aan de publicatie van het ontwerpbestemmingsplan een afzonderlijk besluit hieromtrent genomen.

Mede naar aanleiding van een zienswijze is, in afwijking van de uitgangspunten in de voornoemde vormvrije m.e.r.-beoordeling, geconcludeerd dat er sprake is van een reconstructie van een weg vanwege de ontsluiting op de bestaande wegenstructuur (zie ook navolgende paragraaf 5.2). Deze constatering doet niets af aan de voorgaande conclusies omtrent de noodzaak van een m.e.r.-(beoordelings)procedure. De conclusie dat belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten, blijft overeind.

5.2 Geluid (Wet geluidhinder)

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

Daarnaast stelt de Wgh ook regels ten aanzien van de geluidbelasting vanwege spoorwegen. De voorkeursgrenswaarde voor railverkeerslawaai bedraagt 55 dB. De maximale ontheffingswaarde is 68 dB.

Beoordeling

Onderzoek

Dit bestemmingsplan voorziet in de realisatie van nieuwe geluidgevoelige objecten. Het plangebied ligt binnen de geluidzone van de A325, de Rijksweg Noord, de 1e Weteringsewal en de Ceintuurbaan. Ook ligt het plan binnen de geluidzone van de spoortweg Arnhem-Nijmegen. Akoestisch onderzoek ten aanzien van wegverkeers- en railverkeerslawaai is daarom noodzakelijk. Hiernaar is onderzoek verricht. De rapportage van dit onderzoek is opgenomen in Bijlage 1.

Vanwege wegverkeerslawaai en spoorweglawaai zijn de geluidbelastingen binnen het plan in het onderzoek inzichtelijk gemaakt door middel van geluidcontouren. De geluidbelastingen zijn berekend op de gevels van de toekomstige woningen op 1,5, 4,5 en 7,5 meter hoogte (1,5 meter boven de verdiepingsvloer).

Uit de onderstaande tabellen en de geluidcontouren in de bijlage bij het onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarden in delen van het plangebied worden overschreden. In het overgrote deel van het plan is het woon- en leefklimaat acceptabel tot goed. Hier wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde vanwege alle omliggende bronnen of hebben slechts vanwege een enkele bron een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde. Nergens binnen het plan wordt de maximale ontheffingswaarde overschreden.

Wegverkeerslawaai

Beoordelingspunt	Geluidbelasting (L_{den}) [dB] incl. aftrek artikel 110g Wgh			
	Rijksweg Noord	Ceintuurbaan	Rijksweg A325	wegen Lingezicht (30 km/u)
▪ Blok 01, appartementen	<10	38	51	41
▪ Blok 02, woningen	23	40	47	41
▪ Blok 03, woningen	28	45	45	47
▪ Blok 04, woningen	29	40	47	43
▪ Blok 05, woningen	31	35	47	27
▪ Blok 06, woningen	31	44	43	49
▪ Blok 07, woningen	32	42	44	47
▪ Blok 08, woningen	31	36	45	33
▪ Blok 09, woningen	32	42	42	50
▪ Blok 10, woningen	34	39	43	48
▪ Blok 11, woningen	35	32	45	32
▪ Blok 12, woningen	34	41	38	51
▪ Blok 13, woningen	35	36	40	46
▪ Blok 14, woningen	37	31	43	33
▪ Blok 15, woningen	35	44	29	52
▪ Blok 16, woningen	36	41	34	50
▪ Blok 17, woningen	37	34	38	39
▪ Blok 18, woningen	38	29	41	32
▪ Blok 19, woningen	37	46	<10	51
▪ Blok 20, woningen	39	36	<10	39
▪ Blok 21, woningen	40	32	31	32
▪ Blok 22, woningen	41	52	<10	52
▪ Blok 23, woningen	40	41	<10	54
▪ Blok 24, woningen	44	35	<10	44
▪ Blok 25, woningen	48	53	<10	35
▪ Blok 26, woningen	47	47	<10	33
▪ Blok 27, woningen	47	38	<10	29
▪ Blok 28, woningen	57	52	<10	26
▪ Blok 29, appartementen	41	40	<10	44

Spoorweglawaai

Beoordelingspunt	Geluidbelasting (L_{den}) [dB]
▪ Blok 19, woningen	49
▪ Blok 20, woningen	47
▪ Blok 21, woningen	48
▪ Blok 22, woningen	53
▪ Blok 23, woningen	49
▪ Blok 24, woningen	51
▪ Blok 25, woningen	57
▪ Blok 26, woningen	55
▪ Blok 27, woningen	54
▪ Blok 28, woningen	63
▪ Blok 29, appartementen	51
▪ Overige woningen/appartementen	≤ 47



Tabel 5.1 benodigde hogere waarden Wgh

Hogere waarden

Voor de woningen waarbij de geluidbelasting hoger is dan de voorkeursgrenswaarde moeten, alvorens een hogere waarde vast te stellen, maatregelen onderzocht worden om de geluidbelasting te reduceren. In het onderzoek in Bijlage 1 zijn deze mogelijke maatregelen beschouwd.

Bronmaatregelen

Ten aanzien van railverkeer kan door het toepassen van raildempers een reductie gerealiseerd worden van maximaal 3 dB. Hiermee is het niet mogelijk om de geluidbelasting te reduceren tot de voorkeursgrenswaarde. Deze maatregel heeft derhalve niet het gewenste doel. Daarnaast raakt deze maatregelen de belangen van ProRail.

Op basis van bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het treffen van bronmaatregelen niet mogelijk

of doelmatig is en stuit op bezwaren van verkeerskundige aard.

Overdrachtsmaatregelen
Mogelijk overdrachtsmaatregelen betreffen een geluidscherm of -wal of het vergroten van de afstand tussen bron en ontvanger. Een eventueel geluidscherm dient dermate lang en hoog te zijn, dat dit zal stuiten op zowel financiële als stedenbouwkundige bezwaren. Het vergroten van de afstand tussen de bron en de ontvanger is een mogelijkheid om de geluidbelasting te reduceren. Vanwege de omliggende bebouwing is het niet mogelijk om de afstand tussen de weg en de woningen dermate te vergroten dat zal worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. Het vergroten van de afstand gaat tevens ten koste van de hoeveelheid woningen die gerealiseerd kunnen worden en/of ten koste van de ruimtelijke opzet van het plan. Daarom wordt deze maatregel niet wenselijk geacht.

Op basis van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat het nemen van maatregelen in de overdracht stuit op financiële, stedenbouwkundige, landschappelijke en verkeerskundige bezwaren.

Maatregelen bij de ontvanger
Omdat het treffen van maatregelen aan de bron en in de overdracht niet mogelijk is, dienen maatregelen getroffen te worden bij de ontvanger. Bij de uitwerking van het plan is derhalve nader onderzoek nodig naar te treffen van maatregelen bij de ontvanger. Hiervoor dient een hogere waarde te worden verleend. Voor het verlenen van een hogere waarde dient tevens getoetst te worden aan het gemeentelijk beleid.

De gemeente heeft op 24 juli 2024 een besluit tot het verlenen van hogere waarden genomen. Voor de nieuw op te richten woningen, waarvan een aantal gevelbelastingen niet voldoet aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 48 dB en 55 dB voor wegverkeerslawaai en railverkeerslawaai, zijn in dit besluit hogere waarden voor de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting vastgesteld. Het treffen van bron- en overdrachtsmaatregelen is redelijkerwijs niet mogelijk.

Bij de nieuw te bouwen woningen wordt niet altijd voldaan aan de ambitiewaarden uit het geluidsbeleid maar wèl in alle gevallen aan de hoogst toelaatbare geluidsbelastingen. Hiermee wordt voldaan aan het hoofdcriterium en één van de overige voorwaarden uit de Nota hogere grenswaarden van de gemeente Overbetuwe. Het verlenen van hogere waarden is daarom redelijkerwijs mogelijk.

Ten behoeve van de uiteindelijke realisatie van de nieuwe woningen dient door de initiatiefnemer te zijner tijd bij de aanvraag om omgevingsvergunning uiteraard nog wèl een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidswering van de gevels om zodoende te kunnen garanderen dat aan de eis voor het binnenniveau (33 dB), zoals opgenomen in Afdeling 3.1 van het Bouwbesluit, wordt voldaan. De geluidsbelastingen zoals opgenomen in het akoestisch onderzoek, exclusief aftrek conform artikel 110g, dienen hiervoor als uitgangspunt.

Aanleg nieuwe wegen
Binnen het plan worden diverse wegen gerealiseerd voor het ontsluiten van de nieuwe woningen. De wegvakken met een verzamelintensiteit van 200 mvt/etmaal of meer zijn opgenomen in het onderzoek. Omdat de te realiseren wegen in het plangebied een rijsnelheid hebben van ten hoogste 30 km/u is de Wet geluidhinder niet van toepassing. De geluidbelasting is in het kader van goede ruimtelijke ordening wel inzichtelijk gemaakt. De voorkeursgrenswaarde conform de Wet geluidhinder wordt hierbij als richtwaarde gehanteerd.

Uit de rekenresultaten blijkt dat de geluidbelasting vanwege de wegen in het plan ten hoogste 46 dB (inclusief aftrek 5 dB ex artikel 110g Wgh) bedraagt ter plaatse van bestaande omliggende woningen. Aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt bij omliggende woningen voldaan. Het verkeer in het plan leidt daarom niet tot onacceptabele geluidbelastingen bij omwonenden.

Reconstructie van de weg
Bij een wijziging op of aan een weg dient conform de Wet geluidhinder (Wgh) onderzoek gedaan te worden naar het effect van de geluidbelasting ter plaatse van omliggende woningen of andere geluidgevoelige bestemmingen. Wanneer de geluidbelasting significant toeneemt is er sprake van reconstructie in de zin van de Wgh. Er is sprake van reconstructie in de zin van de Wgh als aan de

volgende voorwaarden wordt voldaan:

- Het gaat om een fysieke wijziging op of aan een aanwezige weg;
- Ten gevolge van de wijziging bedraagt de toename van de geluidsbelasting 2 dB of meer.

Het is in de Wet geluidhinder en jurisprudentie niet uitputtend geformuleerd wat wel en niet onder een fysieke wijziging van een aanwezige weg valt. Zo vallen het wijzigen van de wegbreedte of het wegdek onder een fysieke wijziging, alsmede de wijziging van het aantal rijstroken en verandering van het snelheidsregime. Een snelheidsverlaging of vervanging van wegdek met geluidreducerende werking valt niet onder een fysieke wijziging. In dit geval is er sprake van het toevoegen van een afslag op een bestaande weg. Over deze situatie is de gemeente geen specifieke jurisprudentie bekend. Omdat er sprake is van een toename van de verkeersintensiteit is er, in het kader van goede ruimtelijke ordening, besloten om het toevoegen van de ontsluiting zekerheidshalve te behandelen als een reconstructie.

De geluidbelasting vanwege de Ceintuurbaan tussen de Regenboog en de Rijksweg Noord leidt bij de woningen aan de Stapelwolk tot een significante toename in de geluidbelasting. Bij de overige wegen is er geen sprake van een significante toename in de geluidsbelasting. Maatregelen om de toename te reduceren zijn onderzocht, te weten:

- Bronmaatregelen: Zowel het reduceren van de rijsnelheid naar 30 km/u als het aanbrengen van stiller asfalt kan de toename in de geluidbelasting voldoende reduceren;
- Overdrachtsmaatregelen: Een geluidscherm ten zuiden van de Ceintuurbaan of in de middenberm kan de geluidbelasting voor een groot deel van de woningen aan de Stapelwolk voldoende reduceren;
- Maatregelen bij de ontvanger: Zonder bron- of overdrachtsmaatregelen zijn geen voorzieningen bij de woningen aan de Stapelwolk nodig. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Groenoordstrip' zijn hogere geluidbelastingen dan in het onderhavig plan vastgesteld. Het binnenniveau in de woningen is vanwege in 2016 vastgestelde hogere waarden voldoende geborgd.

Ondanks dat de realisatie van Lingezicht leidt tot een significante toename in de geluidbelasting ter plaatse van de woningen aan de Stapelwolk, zijn maatregelen voor de betreffende woningen niet nodig. Reeds vastgestelde hogere waarden beschermen de bewoners tegen hogere geluidbelastingen. Het treffen van maatregelen stuit daarbij op bezwaren van stedenbouwkundige, landschappelijke aard en financiële aard.

Conclusie
In een groot deel van het plangebied vormt de Wgh geen belemmering. Toch zijn voor diverse woningen hogere waarden benodigd in verband met verschillende geluidbronnen. De zones waarvoor dit noodzakelijk is, zijn in beeld gebracht en de gemeente heeft hogere waardenbesluiten genomen. Hogere waarden kunnen redelijkerwijs worden verleend en een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan met het treffen van maatregelen worden bereikt. Dit aspect vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3 Luchtkwaliteit

- 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} (1,2µg/m^3).

Beoordeling en conclusie
Met dit bestemmingsplan wordt voorzien in de realisatie van een nieuw woongebied met maximaal 395 woningen. Hiermee blijft het project (ruimschoots) onder de drempelwaarde uit de Regeling NIBM voor woningbouwlocaties, te weten 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg. Het project valt daarmee onder de in de Regeling NIBm genoemde categorieën van gevallen. Nader onderzoek is daarom niet nodig.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is met behulp van de monitoringstool van het NSL inzicht verkregen in de luchtkwaliteit in de omgeving van het plangebied. Hieruit blijkt dat de luchtkwaliteit ter plaatse van de meest nabijgelegen rekenpunten ruimschoots aan de normen voldoet voor wat betreft de concentraties PM_{10}, NO_2 en het maximum aantal overschrijdingsdagen. Daarbij wordt opgemerkt dat de betreffende rekenpunten direct grenzend aan hoofdverkeerswegen, zoals de A325, liggen. De luchtkwaliteit rondom het plangebied zal normaliter gunstiger zijn. Er is in de huidige situatie derhalve geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde. De luchtkwaliteit in het plangebied wordt aanvaardbaar geacht.

5.4 Bedrijven en milieuzonering

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

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

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

Beoordeling
Invloed omgeving op plan
Dit bestemmingsplan maakt enkele nieuwe woongebieden mogelijk. Hiermee is er sprake van nieuwe gevoelige functies. Daarom moet worden onderzocht of de ontwikkeling kan leiden tot belemmeringen voor omliggende milieubelastende functies en of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in het plangebied.

Door Econsultancy is een onderzoek milieuzonering uitgevoerd. De volledige rapportage is opgenomen in Bijlage 2. Hierna worden de voornaamste bevindingen besproken.

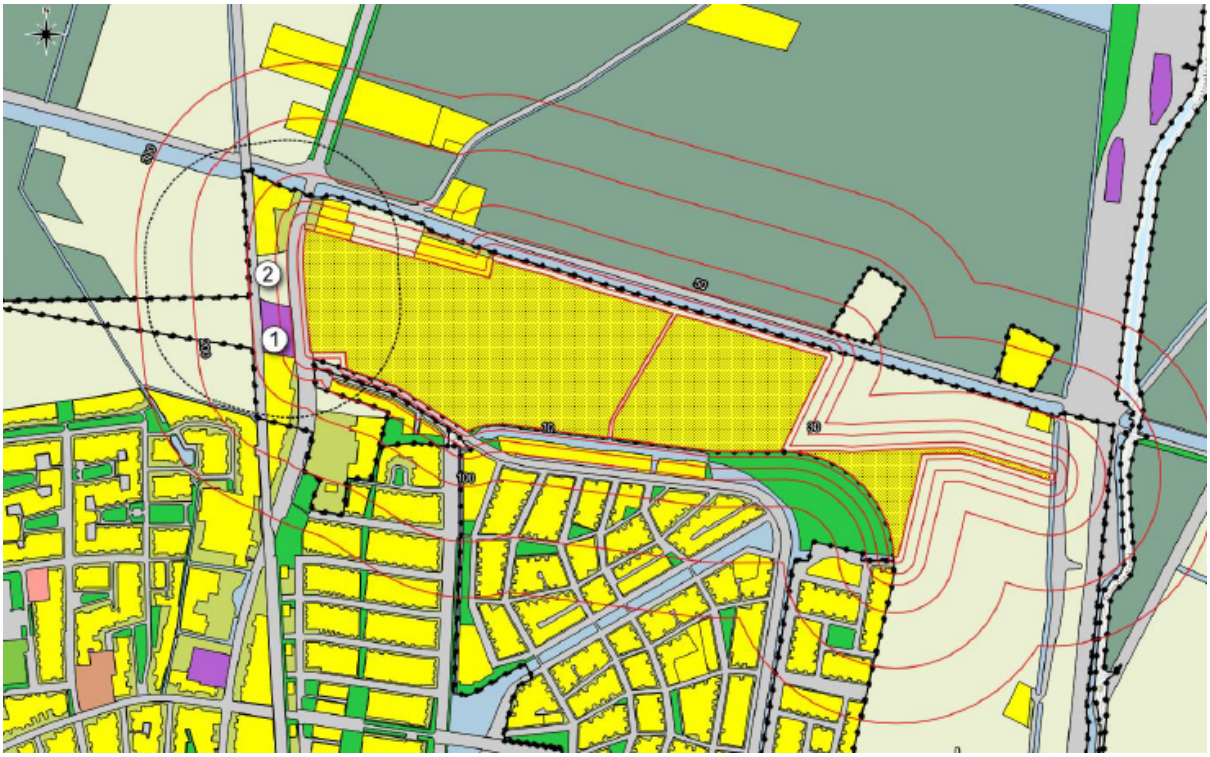
In de omgeving van het plangebied bevinden zich de volgende milieubelastende functies. Hierbij is getoetst aan de richtafstanden ten opichte van een rustige woonwijk. In afbeelding 5.2 is de situering van deze functies zichtbaar en is het plangebied geel gemarkeerd.

Adres	*Functie*	*Milieucat.*	*Richtafstand*	*Afstand feitelijk**
Rijksweg Noord 103	Garagebedrijf	2	30 m	ca. 26 m

Rijksweg Noord 105	Grondgebonden veehouderij	4.1	200 m	ca. 30 m

*kortste afstand tussen de rand van het plangebied en de rand van het perceel

Hierna wordt ingegaan op beide locaties.



Afbeelding 5.2: milieuzones bedrijvigheid in relatie tot het plangebied (bron: Econsultancy)

Bedrijfslocatie Rijksweg Noord 103
Een zeer klein gedeelte van het plangebied ligt binnen de richtafstand van het garagebedrijf. Binnen deze zone (maximaal 4 meter breed) worden echter geen nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Hierdoor is er geen sprake van belemmeringen over en weer.

Veehouderij Rijksweg Noord 105
Ten aanzien van deze grondgebonden veehouderij is het aspect geur maatgevend. De richtafstand van overige aspecten reikt niet over het plangebied. Het onderdeel geurhinder wordt in pargaraaf 5.5 beschouwd. Hieruit volgt dat er geen sprake is van onevenredige belemmeringen.

Invloed plan op omgeving
Centraal-westelijk in het plangebied wordt een gestapeld woongebouwmogelijk gemaakt, waarbinnen maatschappelijke voorzieningen in de vorm van medisch-therapeutische diensten mogelijk zijn. Dergelijke voorzieningen behoren volgens de VNG-brochure tot milieucategorie 1. De bijbehorende richtafstand is 10 meter. Alle bestaande woningen liggen buiten deze richtafstand, zodat het optreden van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat uitgesloten is. Dat geldt ook voor de grondgebonden woningen in het plangebied.

Aangezien er binnen het gebouw ook woningen worden voorzien, is het volgende van belang. Volgens de VNG-Handreiking is het mogelijk om – op gebouwniveau – lichte bedrijvigheid direct toe te laten naast gevoelige functies (zoals woningen). De VNG-Handreiking kent daartoe een lijst van typen activiteiten die geschikt zijn voor zogenaamde 'functiemenging'. Categorie A-activiteiten uit deze lijst kunnen direct naast woningen worden toegelaten en categorie B-activiteiten eveneens, onder de voorwaarde dat er sprake is van bouwkundige scheiding met de woningen. De toegestane activiteiten vallen geheel onder de categorie A van de Staat van bedrijfsactiviteiten - functiemenging. Hierdoor zijn er geen

belemmeringen te verwachten. De plint wordt bouwkundig overigens van de woningen op de hogere verdiepingen gescheiden. Onevenredige hinder tussen de functies binnen het onderhavige plan wordt vanwege de voorgaande factoren niet verwacht.

Spuitzones
Ten aanzien van boom- en fruitteeltbedrijven is niet alleen de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van belang, maar ook spuitzones in verband met het gebruik van bestrijdingsmiddelen bij deze bedrijven. In het bestemmingsplan 'Elst, Schil Westeraam A325', dat op de agrarische gronden nabij het plangebied van toepassing is, de uitoefening van fruit- en boomteelt niet uitgesloten. In beginsel mogen binnen een afstand van 50 meter tot teeltgronden, waar gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, geen gevoelige functies worden gerealiseerd in verband met de gezondheidsrisico's van het gebruik van deze middelen. Deze afstand wordt algemeen aanvaard, maar er kan volgens de jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State gemotiveerd worden afgeweken van deze afstand.

In het plangebied zijn momenteel agrarische gronden aanwezig, maar is feitelijk geen sprake van teeltgronden. De agrarische functie in het plangebied verdwijnt met de beoogde ontwikkeling geheel.

Ook in de omgeving van het plangebied zijn agrarische gronden aanwezig. Een deel van deze gronden ligt binnen 50 meter van het nieuwe woongebied. In feitelijk opzicht is er geen sprake van teeltgronden binnen deze afstand, omdat deze al jaren in gebruik en ingericht zijn voor hobbymatig agrarisch gebruik. Daardoor zijn er bij voortzetting van de huidige situatie geen belemmeringen aan de orde. De betreffende gronden binnen 50 meter van het plangebied zijn in eigendom van diverse eigenaren, verdeeld over kleine percelen. Door deze eigendomssituatie is het in de praktijk uitgesloten dat er in de toekomst van een bedrijfsmatig agrarisch grondgebruik met gebruik van bestrijdingsmiddelen sprake zal zijn. Hierdoor is een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in de huidige en toekomstige situatie verzekerd. Ook leidt de ontwikkeling niet tot onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden voor de eigenaren van de betrokken agrarische percelen.

Zorgvuldigheidshalve is, aanvullend op de voorgaand beschreven beleidslijn van de gemeente, tevens een locatiespecifiek spuitzone-onderzoek uitgevoerd. De rapportage hiervan is opgenomen in Bijlage 3. Hierin is onderzocht:

1. Of toevoeging van nieuwe driftgevoelige bestemmingen mogelijk tot aantasting van bestemde gebruiksmogelijkheden van deze agrarische gronden kan leiden. Met andere woorden: de vraag of de nieuwe functies mogelijk zullen leiden tot strengere milieuregels in de toekomst;
2. Of sprake is van goede ruimtelijke ordening (artikel 3.1, lid 1 Wet ruimtelijke ordening) c.q. een evenwichtige toekenning van functies aan locaties (artikel 2.1 lid 3 onder k van de Omgevingswet).

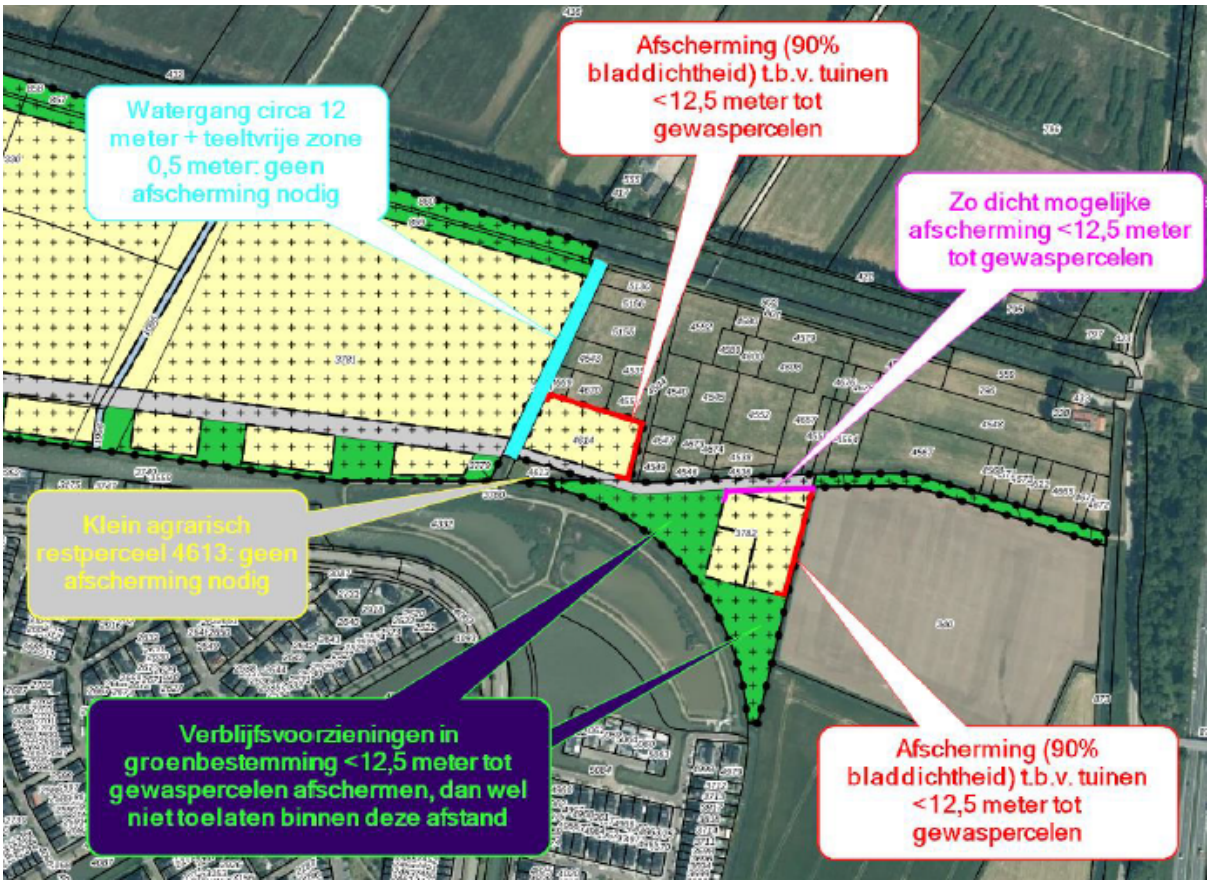
Het onderzoek bevestigt de eerder genoemde constatering dat de relevante omliggende gronden als grasland kunnen worden aangemerkt. Voor de gronden ten noordwesten van het plangebied, is tevens relevant dat sprake is van een voorwaardelijke verplichting (artikel 5.4.4 van de planregels 'Elst, Rijksweg-Noord 94'), op grond waarvan dient te worden voorzien in landschappelijke inpassing in samenhang met het realiseren van de nieuwe woningen. De agrarische bestemming in dit plangebied zal volledig worden aangewend voor deze landschappelijke inpassing. Voor deze gronden is een agrarische inrichting, waarbij gebruik wordt gemaakt van gewasbeschermingsmiddelen, ook juridisch-planologisch redelijkerwijs uitgesloten.

Ook kan op basis van het onderzoek worden geconcludeerd dat op de overige gronden alleen teelt, waarbij spake zal zijn van neerwaarts spuiten, mogelijk is. Daarmee is duidelijk dat de standaard richtafstand van minimaal 50 meter in dit geval een overschatting is. Blijkens diverse uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak avn de Raad van State kan in principe worden gekomen tot een ruimtelijk inpasbare situatie door afscherming toe te passen tussen gewaspercelen en percelen waar regulier menselijk verblijf niet kan worden uitgesloten. Gelet op de omstandigheid dat enkel sprake zal zijn van teelten waarbij neerwaarts gespoten wordt, kan worden uitgegaan van een voorzorgafstand van 12,5 meter.

Gronden met verblijfsfuncties die zijn gelegen op meer dan 12,5 meter uit de agrarische percelen behoeven niet te worden afgeschermd. Hier is in ieder geval sprake van langs de watergang, aangezien

hier sprake zal zijn van een dergelijke onderlinge afstand, mede rekening houdend met een teeltvrije zone van 0,5 meter. Verreweg de meeste woonpercelen liggen (ruimschoots) buiten de genoemde voorzorgsafstand. Omdat een klein gedeelte van het woongebied binnen deze afstand ligt, moet afscherming in de vorm van een afschermend gewas met 90% bladdichtheid worden gerealiseerd aan enkele randen van het woongebied. Diverse bladverliezende haagsoorten komen hiervoor in aanmerking, zoals haagbeuk, els of liguster. In geval een afscherming op meer dan 5 meter uit de grens met een gewasperceel moet worden geplaatst, dient te worden gekozen voor een afscherming met een zo hoog mogelijke dichtheid. Dit kan worden bereikt met bijvoorbeeld coniferensoorten met hoge bladdichtheid dan wel met een schutting. Afbeelding 5.3 geeft de benodigde maatregelen weer.

Ter waarborging van het woon- en leefklimaat is in het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de realisatie van een afschermende haag, zoals beschreven in het rapport. Met deze aanvullende borging kan worden geconcludeerd dat er geen belemmeringen over en weer optreden.



Afbeelding 5.3: maatregelen in verband met spuitzones (bron: Adromi)

Conclusie
Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor het plan. Er treden geen belemmeringen voor omliggende functies op en een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is voldoende gewaarborgd. Daarnaast is uitvoerig en locatiespecifiek onderzoek uitgevoerd ten aanzien van spuitzones van nabij gelegen agrarische percelen. Uit dit onderzoek blijkt dat er geen sprake is van belemmeringen. Ter (aanvullende) waarborging van het woon- en leefklimaat is in het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de realisatie van een afschermende haag.

5.5 Geurhinder (veehouderijen)

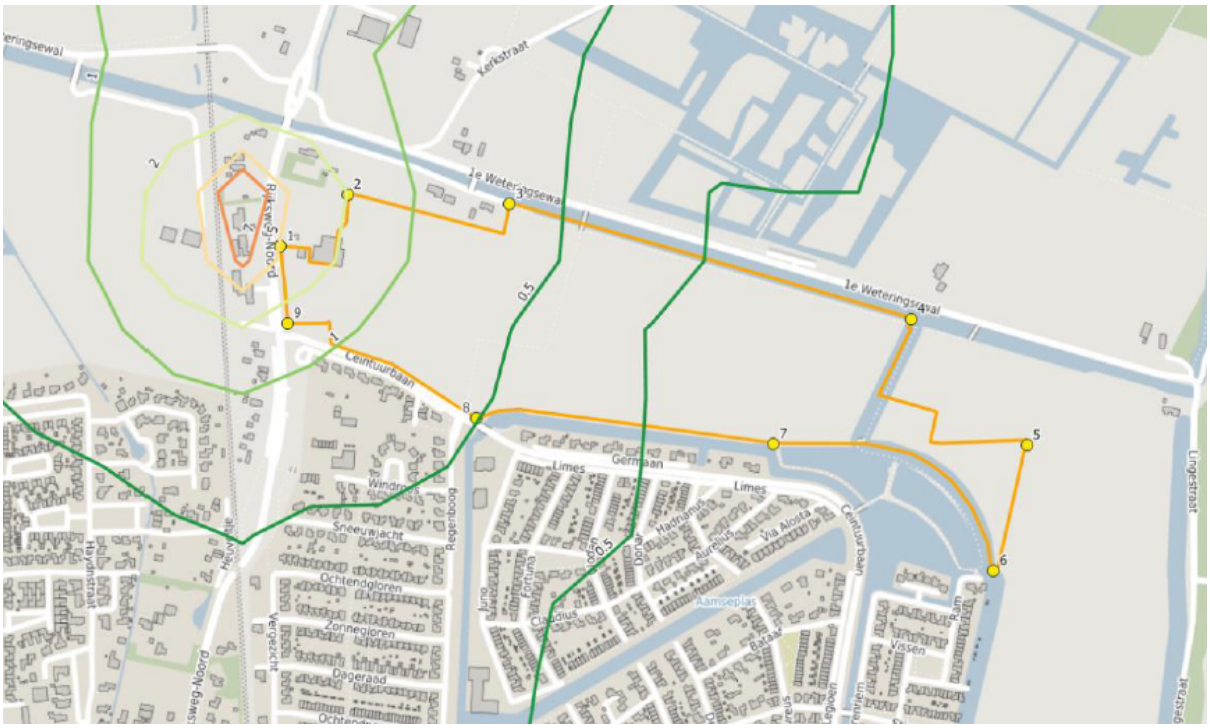
Voor veehouderijen is de regelgeving ten aanzien van het specifieke aspect geur vastgelegd in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden gekeken naar de

aanvaardbaarheid van deze plannen in verband met omliggende geurbronnen, de zogenaamde omgekeerde werking.

Beoordeling
Het bestemmingsplan maakt het oprichten van nieuwe geurgevoelige objecten (woningen) mogelijk. In de directe omgeving van het plangebied is één veehouderij aanwezig. Dit betreft de grondgebonden veehouderij Rijksweg Noord 105 (zie ook paragraaf 5.5). De veehouderij heeft een vergunning voor het houden van varkens en melkvee (vergunning d.d. 13 april 2022). Deze veehouderij ligt in een lint met andere (woon)bebouwing. De veehouderij moet al rekening houden met de bestaande geurgevoelige objecten. De afstand tot de woningen in het plangebied is ongeveer 50 meter. Er wordt voldaan aan de vaste afstand van artikel 4, eerste lid, sub a van de Wgv, die ten aanzien van het houden van melkvee geldt ten opzichte van woningen buiten de bebouwde kom. In de huidige situatie ligt het plangebied geheel buiten de bebouwde kom, maar na realisatie van het plan behoort het plangebied tot de bebouwde kom. Dan wordt niet binnen het gehele plangebied voldaan aan de vaste afstandsnorm, omdat deze 100 meter bedraagt ten opzichte van geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom. Op basis van artikel 4, derde lid van de Wgv geldt in dat geval dat, indien de afstand tussen de veehouderij en het geurgevoelig object dat binnen de betreffende vaste afstand is gelegen, niet afneemt en het aantal dieren van één of meer diercategorieën waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld niet toeneemt, een vergunning niet wordt geweigerd. In dit kader is relevant dat in de huidige situatie meerdere bestaande geurgevoelige objecten op korte afstand van de veehouderij liggen. Dit betreft de bedrijfsbebouwing en bedrijfswoning van het autobedrijf aan de Rijksweg-Noord 103 (afstand tot rand bouwvlak ca. 21 meter en afstand tot bedrijfswoning ca. 41 meter) aan de zuidzijde, de woning Rijksweg-Noord 109 aan de noordzijde (ca. 58 meter afstand) en de woning Rijksweg-Noord 94 (ca. 56 meter) aan de oostzijde. Ten opzichte van de eerstgenoemde locatie wordt in de bestaande situatie niet aan de vaste afstandsnorm voldaan. Deze locatie is en blijft maatgevend voor de mogelijkheden van de melkveehouderij aan de zijde van het plangebied. Gelet op de reeds bestaande beperkingen van de veehouderij, wordt de veehouderij door de onderhavige planontwikkeling niet onevenredig nadelig belemmerd.

Ten aanzien van het houden van varkens zijn geen vaste afstanden van toepassing. Hoewel het op basis van de bij de gemeente tijdens de voorbereiding van het bestemmingsplan bekende informatie aannemelijk is dat er op korte termijn geen sprake meer zal zijn van het houden van varkens, is deze situatie eveneens beschouwd. Er is in het kader van de ontwikkeling op de locatie Rijksweg-Noord 94 een indicatieve geurberekening uitgevoerd. Afbeelding 5.3 geeft de geurhindercontouren weer (inclusief de betreffende separate herontwikkeling van het perceel Rijksweg Noord 94). De norm voor woningen in het buitengebied is 8 odorunits; voor woningen binnen de bebouwde kom bedraagt deze 2 odorunits. In de huidige situatie ligt het plangebied geheel buiten de bebouwde kom, maar na realisatie van het plan behoort het plangebied tot de bebouwde kom. Aan de norm van 8 odorunits buiten de bebouwde kom wordt bij alle woningen in het plangebied ruimschoots voldaan. De geurbelasting op de meest nabij gelegen woningen in het plangebied is minder dan 5 odorunits, zie de bruine lijn in afbeelding 5.4. Deze lijn ligt op de uiterste rand van onderhavig plangebied. Uit deze afbeelding blijkt dat in een beperkt gedeelte van het plangebied niet aan de norm van 2 odorunits binnen de bebouwde kom wordt voldaan. Deze norm geldt in geval van een nieuwe vergunningaanvraag voor de veehouderij. Voor de veehouderij Rijksweg-Noord 105 zijn en blijven de woningen op het perceel Rijksweg-Noord 94 ook na planrealisatie maatgevend. De betreffende veehouderij wordt daarom niet onevenredig in haar belangen geschaad.

Er zijn in de omgeving van het plangebied geen andere relevante geurbronnen aanwezig. Andere veehouderijen bevinden zich op aanzienlijk grotere afstand en dragen niet relevant bij aan de achtergrondbelasting. Zorgvuldigheidshalve is een onderzoek uitgevoerd naar de achtergrondbelasting. De rapportage hiervan is opgenomen in Bijlage 6. Uit het onderzoek blijkt dat de achtergrondbelasting in het plangebied maximaal 4,7 odorunits bedraagt. Een achtergrondgeurbelasting tot 5 odorunits wordt op basis van de Beleidsregel ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder gemeente Overbetuwe 2018 aanvaardbaar geacht. Hieraan wordt voor het gehele plangebied dus voldaan. In vrijwel het gehele plangebied is de geurbelasting (aanzienlijk) lager. Er is dus sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in het plangebied.



Afbeelding 5.4: berekening geurcontouren achtergrondbelasting (bron: Econsultancy)

Conclusie
De Wgv vormt geen belemmering in het kader van dit plan.

5.6 Bodem

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

Beoordeling
Het planvoornemen bestaat uit het realiseren van een nieuw woongebied op gronden die momenteel agrarisch in gebruik zijn. Het toekomstige gebruik betreft een gevoelige functie. Een onderzoek naar de bodemkwaliteit in het plangebied is daarom noodzakelijk. Er zijn twee onderzoeken uitgevoerd: voor het oostelijk deel van het plangebied en voor het westelijk plandeel (Rijksweg Noord 94). Deze zijn opgenomen in respectievelijk Bijlage 4 en Bijlage 5. Hierna worden de onderzoeken achtereenvolgens besproken.

<u>Verkennend bodemonderzoek en waterbodemonderzoek gronden oostelijk plandeel</u>
Dit onderzoek ziet op de kadastrale percelen gemeente Elst, sectie N, nummers 330, 3759, 3781 en 3782. Het onderzoek bestaat uit een historisch onderzoek en een verkennend booronderzoek land- en waterbodem (NEN 5725 en NEN 5717). Uit het onderzoek in Bijlage 4 volgen de volgende conclusies:

- in het grondwater is een licht (indexwaarde > 0,5) verhoogd gehalte voor barium aangetoond. Deze is naar alle waarschijnlijkheid toe te schrijven aan van nature verhoogde achtergrondconcentraties;
- in zowel de boven- als de ondergrond zijn maximaal licht verhoogde gehalten voor de onderzochte parameters aangetoond. Deze waarden geven geen aanleiding tot vervolgonderzoek;
- zowel zintuiglijk als analytisch zijn geen waarnemingen gedaan die duiden op de aanwezigheid van ernstige verontreinigingen als gevolg van de voormalige watergangen;
- in de teeltlaag zijn geen verhoogde gehalten voor de OCB-parameters aangetoond ten opzichte van de betreffende achtergrondwaarden. De voormalige boomgaarden in de directe omgeving hebben derhalve niet geleid tot een bodemverontreinigingen met OCB in de oorspronkelijke teeltlaag;

- uit het waterbodemonderzoek volgt dat voor de vaste waterbodem, wat betreft PFAS, geen bezwaren voor toepassing elders bestaan, behoudens in grondwaterbeschermingsgebieden.

De aangetroffen lichte verontreinigingen in de boven- en ondergrond en het grondwater geven geen aanleiding tot nader bodemonderzoek. De gemeten gehalten vormen geen belemmering voor het toekomstige gebruik. De bodem en waterbodem zijn voldoende onderzocht voor deze ruimtelijke procedure.

Verkennend bodemonderzoek en waterbodemonderzoek gronden westelijk plandeel (Rijksweg Noord 94)
Dit onderzoek ziet op de locatie Rijksweg Noord 94. Een klein gedeelte daarvan valt buiten het plangebied van dit bestemmingsplan. Het onderzoek bestaat uit een historisch onderzoek en een verkennend booronderzoek land- en waterbodem en een verkennend asbestonderzoek (NEN 5725, NEN 5717, NEN 5740 en NEN5720). Uit het onderzoek in Bijlage 5 volgen de volgende conclusies:

- in de ondergrond zijn (na uitsplitsing) maximaal licht verhoogde gehalten voor de onderzochte parameters aangetoond. Deze overschrijden alleen de achtergrondwaarden en geven geen aanleiding tot vervolgonderzoek;
- in de bovengrond en het grondwater zijn geen verhoogde gehalten voor de onderzochte parameters aangetoond;
- zowel zintuiglijk als analytisch zijn geen duidelijke waarnemingen gedaan die duiden op de aanwezigheid van ernstige verontreinigingen als gevolg van de voormalige watergang;
- in de (oorspronkelijke) teeltlaag zijn geen verhoogde gehalten voor de onderzochte OCB-parameters aan getoond ten opzichte van de betreffende achtergrondwaarden;
- aangezien zintuiglijk (fractie > 20 mm) op zowel op het maaiveld als in de grond geen asbest is waargenomen en analytisch (fractie < 20 mm) geen noemenswaardig gehalte voor asbest is aangetoond, wordt de planlocatie niet als asbestverdacht aangemerkt. Over de contactzone kan echter nog geen definitieve uitspraak worden gedaan, omdat deze nog niet volledig kon worden onderzocht. Voor deze bestemmingsplanherziening vormt dat geen belemmering;
- uit het waterbodemonderzoek volgt dat voor de vaste waterbodem, wat betreft PFAS, geen bezwaren voor toepassing elders bestaan, behoudens in grondwaterbeschermingsgebieden.

De aangetroffen lichte verontreinigingen in de boven- en ondergrond en het grondwater geven geen aanleiding tot nader bodemonderzoek. De gemeten gehalten vormen geen belemmering voor het toekomstige gebruik. De bodem en waterbodem zijn voldoende onderzocht voor deze ruimtelijke procedure. Daarnaast kan de planlocatie grotendeels als onverdacht op asbest worden beschouwd. Een gedeelte zal echter voor de uitvoering van het plan nog nader moeten worden onderzocht.

Conclusie
Er is uitvoerig onderzoek verricht naar de bodemkwaliteit in het plangebied. Gebleken is dat er geen belemmeringen voor het beoogde gebruik aan de orde zijn. Er zijn hooguit lichte verontreinigingen in de bodem en het grondwater aangetroffen. Daarnaast wordt verwacht dat er geen belemmeringen ten aanzien van asbestverontreiniging aan de orde zijn.

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 maakt een grootschalig woongebied met maximaal 395 woningen mogelijk. Met het plan worden nieuwe kwetsbare objecten mogelijk gemaakt en neemt het aantal personen binnen het plangebied toe. Er wordt geen nieuwe risicobron mogelijk gemaakt. De beoogde ontwikkeling is vanuit externe veiligheidsoogpunt relevant. Daarom is een onderzoek externe veiligheid uitgevoerd. De rapportage hiervan is opgenomen in Bijlage 7.

Rondom het plangebied zijn de volgende externe veiligheidsrisicobronnen relevant. Het beoogde woongebied ligt gedeeltelijk binnen 200 meter van de spoorlijn Arnhem – Nijmegen. Overige risicobronnen liggen op grote afstand van het plangebied.

Kwantitatieve risicoanalyse spoorlijn Arnhem-Nijmegen
Voor de spoorlijn langs het plangebied dient, op basis van het Bevt, getoetst te worden aan het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hieraan is in het onderzoek in Bijlage 7 invulling gegeven. Voor de beschouwde spoorlijn geldt geen plasbrandaandachtsgebied. Er hoeft geen rekening te worden gehouden met de effecten van een plasbrand.

Het plaatsgebonden risico vormt geen belemmering voor het plangebied. Er geldt namelijk een afstand van 0 meter. De plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} reikt daarom niet over het plangebied.

Het groepsrisico is berekend voor de huidige en de toekomstige situatie. Uit de groepsrisicoberekeningen blijkt dat het groepsrisico van de spoorlijn ten gevolge van dit plan in niet toeneemt. De curves zijn identiek aan elkaar. Zowel in de huidige als toekomstige situatie is het groepsrisico lager dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde.

Uit de resultaten blijkt dat dus het groepsrisico kleiner is dan 10% van de oriëntatiewaarde en niet toeneemt door de voorgenomen ontwikkeling, ondanks een toename van het aantal aanwezige personen in het invloedsgebied. Dit komt doordat het ongevalspunt met de grootste bijdrage aan het groepsrisico en de kilometer met het hoogste groepsrisico op het zuidelijk deel van de route liggen, op enige afstand van het plangebied.

Aangezien er geen toename van het groepsrisico wordt berekend en de oriëntatiewaarde niet wordt overschreden, kan conform het Bevt volstaan worden met een beperkte verantwoording van het groepsrisico. Dit houdt in dat er enkel inzicht gegeven hoeft te worden in de mogelijkheden voor de rampenbestrijding en zelfredzaamheid (artikel 7 van het Bevt).

Beperkte verantwoording groepsrisico

Bestrijdbaarheid

Bij een calamiteit zal de brandweer zich inzetten om de effecten ten gevolge van het incident te beperken. Deze inzet zal voornamelijk plaatsvinden dichtbij de bron. De mate van bestrijdbaarheid wordt vooral bepaald door de aanwezige voorzieningen. De VGGM wordt hiervoor voor advies gevraagd.

Zelfredzaamheid

Met de term “zelfredzaamheid” wordt bedoeld het vermogen om jezelf en/of anderen in veiligheid te brengen bij (een dreiging van) een gevaarlijke situatie. Bij het bepalen van de mate van zelfredzaamheid spelen onder andere de fysieke gesteldheid en zelfstandigheid van de aanwezigen, de alarmeringsmogelijkheden en vluchtmogelijkheden een rol. De VGGM zal hierover om advies worden gevraagd.

Door de ontwikkeling wijzigt de personendichtheid nabij de risicobron. Het ligt in de lijn der verwachting dat de aanwezige personen, mits tijdig gewaarschuwd, zichzelf in veiligheid kunnen brengen. Het plan ligt in het scenario toxische wolk en explosie. De kans op het optreden van deze scenario's is klein.

In het kader van de zelfredzaamheid is aandacht nodig voor risicocommunicatie, de ontvluchtbaarheid en de mogelijkheden tot evacuatie van het gebied, alsmede om zorg te dragen voor meerzijdige bereikbaarheid van het plan. Deze uitwerkingsaspecten vormen geen belemmering voor het plan.

Ten aanzien van de risicocommunicatie is er NL-Alert. Hiermee zijn mensen binnen een bepaald gebied gericht te informeren door het sturen van een bericht naar mobiele telefoons.

Gezien het voorgaande kan de zelfredzaamheid als voldoende worden beschouwd.

Conclusie

Het groepsrisico vanwege het plan is verantwoord conform vigerende wetgeving. Op basis van deze overwegingen wordt de hoogte van het groepsrisico aanvaardbaar geacht.

Advies Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland-Midden (VGGM)

Het onderzoek externe veiligheid is ook voorgelegd aan de VGGM. In het advies van de VGGM zijn enkele advies- en aandachtspunten meegegeven die kunnen worden betrokken bij de verdere uitwerking van de planvorming.

Als het gaat om het verbeteren van de zelfredzaamheid en rampenbestrijding adviseer de VGGM om:

- De bewoners te informeren over de risico's in hun omgeving en de mogelijke handelingsperspectieven bij een (dreigend) incident. Goede risicocommunicatie vergroot de zelfredzaamheid van de burgers;

- Te letten op de ontvluchtbaarheid en mogelijkheden tot evacuatie van (een deel van) het gebied. U kunt hierbij denken aan nooduitgangen en vluchtwegen/-routes uit het plangebied in tegengestelde richting van de risicobron (in dit geval de spoorlijn Arnhem – Nijmegen);
- Zorg te dragen voor meerzijdige bereikbaarheid en toegankelijkheid van het plangebied voor de hulpdiensten;

In aanvulling op het bovestaande adviseert VGGM om bij de uitwerking van plannen rekening te houden met:

- De bereikbaarheid en bluswatervoorziening. Voor de uitgangspunten verwijst VGGM naar de handreiking Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid van Brandweer Nederland;
- De toegankelijkheid van zorgvoorzieningen ten behoeve van de toekomstige bewoners van het plangebied;
- De toegankelijkheid van appartementengebouwen voor de ambulancedienst;
- Relevante milieu aspecten in en om het plangebied;
- Geluidsreducerende maatregelen.

Voor de adviezen ten aanzien van milieu en geluidsreduceren maatregelen is in hoofdstuk 5 van deze toelichting aandacht geschonken. Voor de overige adviezen geldt dat deze zullen worden meegenomen bij de verdere planuitwerking.

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

Ten aanzien van het groepsrisico ligt het plan in het invloedsgebied van de spoorlijn Arnhem-Nijmegen. Op basis van de kwalitatieve risicoanalyse en beperkte verantwoording groepsrisico (zie voorgaand) kan worden geconcludeerd dat het plan geen significant effect heeft op het groepsrisico, dan wel de mogelijkheden voor rampenbestrijding en zelfredzaamheid. Daarmee vormt het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de realisatie van dit plan.

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) ging er in 2014 vanuit, dat slechts 35% van de munitie inmiddels uit de grond is verwijderd. Dit betekent dat we de komende decennia nog met deze explosieve erfenis te maken zullen hebben en er kans bestaat dat in het plangebied nog sprake is van onontplofte munitie.

Beoordeling en conclusie
Bij bodemroerende werkzaamheden, zoals het oprichten van gebouwen, uitvoeren van graafwerkzaamheden, aanleg van kabels en leidingen en het uitvoeren van bepaalde onderzoeken, is de aanwezigheid van mogelijke ontplofbare oorlogsresten (OO) van belang. Dergelijke werkzaamheden zijn voor de realisatie van het plan nodig. Daarom moet een explosievenonderzoek worden uitgevoerd, voordat een omgevingsvergunning voor het bouwen kan worden verleend en voordat kan worden gestart met de uitvoering van overige werkzaamheden, zoals graafwerkzaamheden ten behoeve van het openbaar gebied. Een deel van de gronden is voor vaststelling van het bestemmingsplan reeds onderzocht en vrijgegeven. Voor het overige is dit aspect met name van belang voor de uitvoering van het plan en staat het aan de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan op voorhand niet in de weg.

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 en nabij het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig, die in de geldende bestemmingsplannen een dubbelbestemming hebben gekregen of anderszins relevant zijn. Uitzondering hierop is een rioolpersleiding uiterst oostelijk in het plangebied. Hier wordt een calamiteitenroute beoogd. Deze vorm geen belemmering voor het functioneren van deze leiding. De dubbelbestemming 'Leiding - Riool' wordt gehandhaafd.

Dit aspect levert geen belemmeringen op voor 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. Voor onderhavig plan is een waterstructuurplan opgesteld. Dit is opgenomen in Bijlage 8. Tevens is een watertoets opgesteld in de betreffende bijlage. Hierna wordt op basis van het waterstructuurplan en het rapport een samenvatting van de waterparagraaf beschreven.

Beleidskader

Europees beleid

Vanaf 2000 is ter verbetering van de chemische en ecologische waterkwaliteit van alle Europese wateren de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) van kracht. De kaderrichtlijn omvat regelgeving voor zowel het opper-vlaktewater als het grondwater. De streefdatum voor het bereiken van gewenste waterkwaliteit is 2015, maar eventueel kan, mits goed onderbouwd, uitstel worden verleend tot uiterlijk 2027 (derogatie). De plannen voor de (deel)stroomgebied zijn door de verschillende partijen, met uitzondering van het Rijk, in 2009 vastgesteld en bevatten doelen, ambities en maatregelen.

Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van het waterbeheer is in diverse nota's vastgelegd. Het meest directe beleids-plan is de Vierde Nota Waterhuishouding en het vernieuwde Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW-actueel 2008). Het bestuursakkoord heeft tot doel "om in de periode tot 2015 het hoofdwatersysteem in Nederland te verbeteren en op orde te houden en te anticiperen op de klimaatsverandering". Verder is de watertoets ook in het NBW-actueel een belangrijk instrument om water verantwoord in te passen in ruimtelijke ontwikkelingen.

In de Nota Ruimte is water een belangrijk, structurerend principe voor bestemming, inrichting en gebruik van de ruimte. Om problemen met water te voorkomen moet, anticiperend op veranderingen in het klimaat, de ruimte zo worden ingericht dat water beter kan worden vastgehouden of geborgen. Dit anticiperen is ook terug te vinden in de Waterwet die op 22 december 2009 van kracht is geworden. In de Waterwet zijn ondermeer de gemeentelijke watertaken opgenomen: de zorgplicht voor het vasthouden en afvoeren van regenwater en de regierol van gemeenten bij de grondwaterzorgplicht.

Provinciaal en regionaal beleid

Op provinciaal niveau is het waterbeheer vastgelegd in het Waterplan Gelderland. Het Waterplan gaat verder op de ingeslagen weg van het derde Waterhuishoudingsplan. Nieuw is de implementatie van de Europese Kaderrichtlijn Water en de verplichtingen die voortvloeien uit de waterwet. Een belangrijk aanpassing uit de Waterwet is dat de vergunningverlening voor het onttrekken van grondwater grotendeels is overgedragen aan de waterschappen. Slechts in drie gevallen is de provincie hiervoor nog aanspreekpunt:

- onttrekkingen voor drinkwaterwinning;
- onttrekkingen ten behoeve van bodemenergiesystemen zoals koude- en warmte opslag (KWO);
- industriële onttrekkingen meer dan 150.000 m³ per jaar.

De gemeenten in Knooppunt Arnhem-Nijmegen (KAN) hebben het Convenant Duurzaam Bouwen in het KAN (2000) opgesteld. Het 'pakket duurzaam bouwen' maakt hier onderdeel van uit. Voor water is het volgende streefbeeld opgesteld: natuurlijke waterhuishouding (vermindering verdroging) en schoon water in de wijk, waardoor natuurontwikkeling mogelijk wordt.

Beleid waterschap en gemeente

Het stedelijk waterbeheer in Elst is overgedragen aan het Waterschap Rivierenland waardoor de gemeente Overbetuwe rekening dient te houden met het vigerende beleid van waterschap. Relevant beleid voor de gemeente Overbetuwe is het Waterbeheerplan 2010-2015, de keur en de legger van het waterschap en het ambitiedocument Boven-Linge. In dit ambitiedocument zijn opgaven opgenomen die de toon zetten en pijlers vormen voor de ambitie van de Boven-Linge.

Uitgangspunt in het huidige beleid van gemeente, waterschap en provincie is dat planontwikkeling moet

aansluiten bij een duurzaam integraal waterbeheer. Dit betekent dat:

- er geen negatieve verstoring van de grondwaterstanden en -stromingen mag worden veroorzaakt om grondwateroverlast en/of verdroging op de locatie en het boven- en benedenstrooms gelegen gebied te voorkomen;
- er maatregelen getroffen moeten worden ter voorkoming van (grond)watervervuiling;
- regenwater dat via openbaar terrein afstroomt bovengronds wordt afgevoerd;
- er voldoende oppervlaktewater aanwezig is en op de goede locatie;
- het verhard oppervlak zoveel mogelijk beperkt wordt;
- het gebruik van uitloogbare materialen niet is toegestaan.

Doelen van het systeem van waterhuishouding

Het systeem van grond- en oppervlaktewater moet de volgende doelen dienen:

- het voorkomen van wateroverlast als gevolg van hoge grondwaterstanden en extreme neerslag;
- het creëren van een gezond (duurzaam) en veerkrachtig watersysteem;
- het afvoeren van teveel aan neerslag en kwelwater;
- het bergen van extreme neerslag;
- het bieden van een goed leefmilieu voor een gevarieerde flora en fauna;
- het bieden van een goed verblijfsmilieu voor de recreant;
- het bieden van een systeem dat de woonomgeving, de belevingswaarde en het gebruikersgenot vergroot.

Voor de afvoer van hemelwater gelden de volgende doelen:

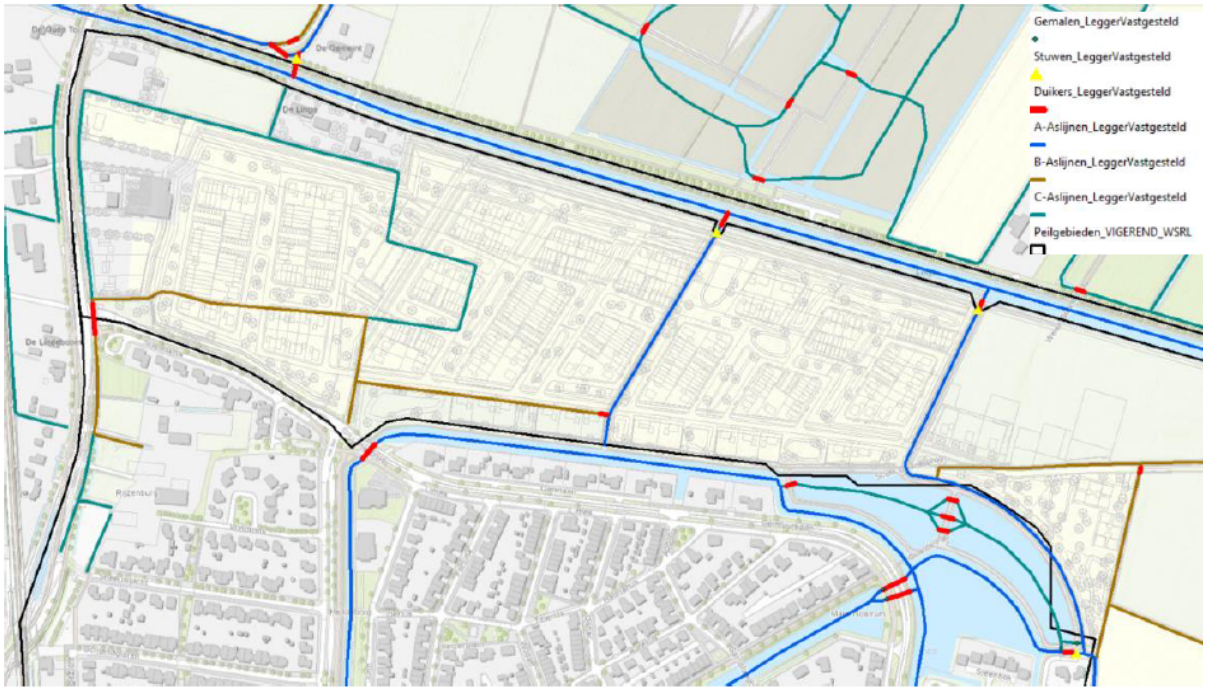
- het voorkomen van wateroverlast door grondwater en neerslag;
- voorkomen dat schoon hemelwater wordt vermengd met vuil water;
- voorkomen dat de rioolwaterzuivering onnodig wordt belast met schoon hemelwater;
- het voorkomen of bestrijden van verdroging;
- het verbeteren of handhaven van de kwaliteit van het oppervlaktewater.

Voor het vuilwater stelsel worden de volgende doelen gesteld:

- voorkomen van onhygiënische omstandigheden waarin ziektes zich kunnen verspreiden;
- inzamelen en transport van vuilwater naar een rioolwaterzuivering;
- voorkomen dat vuilwater en fecaliën zich vermengen met het oppervlaktewater.

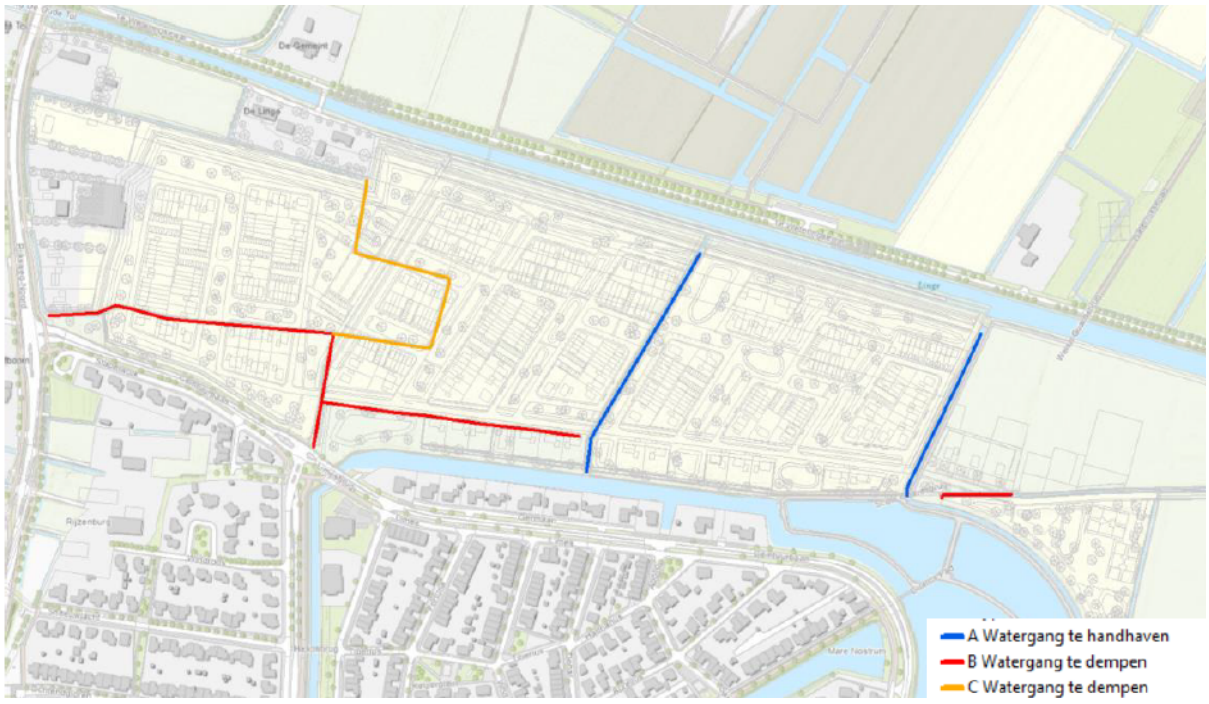
Oppervlaktewater

Het plangebied ligt volledig in het peilgebied OVB153 van Waterschap Rivierenland. Het streefpeil is NAP +7.60 m. In het plangebied liggen twee A-watergangen die gehandhaafd blijven. De bestaande B- en C-watergangen in het gebied worden gedempt. De bestaande afvoerrichting van alle watergangen is richting de rivier De Linge. De Linge ligt aan de noordzijde van het plangebied. Afbeelding 5.5 geeft het bestaande oppervlaktewatersysteem in het plangebied en de directe omgeving weer.



Afbeelding 5.5: leggergegevens en peilgebieden (bron: waterschap Rivierenland)

In afbeelding 5.6 is aangegeven welke watergangen worden behouden en welke worden gedempt. Het wateroppervlak dat wordt gedempt moet terugkomen in de toekomstige situatie. Dit oppervlak moet bij de compensatie berging opgeteld worden. In de onderstaande figuur zijn deze watergangen weergegeven. Op basis van een gemiddeld maaiveldniveau van NAP +8.50 m, een waterbreedte op de waterlijn van 1,0 m en talud 1:5 is grofweg de inhoud van de te dempen watergangen berekend. In totaal gaat het om 144 m³ water voor de T=10=10% situatie en 1.296 m³ water voor de T=100+10% situatie. De hoeveelheid water zal in de toekomstige situatie als extra berging meegenomen moeten worden.



Afbeelding 5.6: te behouden en te dempen watergangen in het plangebied (bron: Civil Management)

Bij nieuwe uitbreidingen geldt dat verhard gebied het oppervlaktewatersysteem hier niet zonder meer mee belast mag worden. Of het regenwater moet op eigen terrein vastgehouden of gebruikt worden of er moet extra open water gegraven worden om de toename te compenseren.

In het geval van compensatie hanteert het waterschap dat voor een T=10 situatie 436 m³ waterberging per hectare verhard oppervlak gerealiseerd moet worden, waarbij 0,3 meter peilstijging mag optreden. Voor de T=100 situatie is dit 664 m³/ha (peil tot aan insteek).

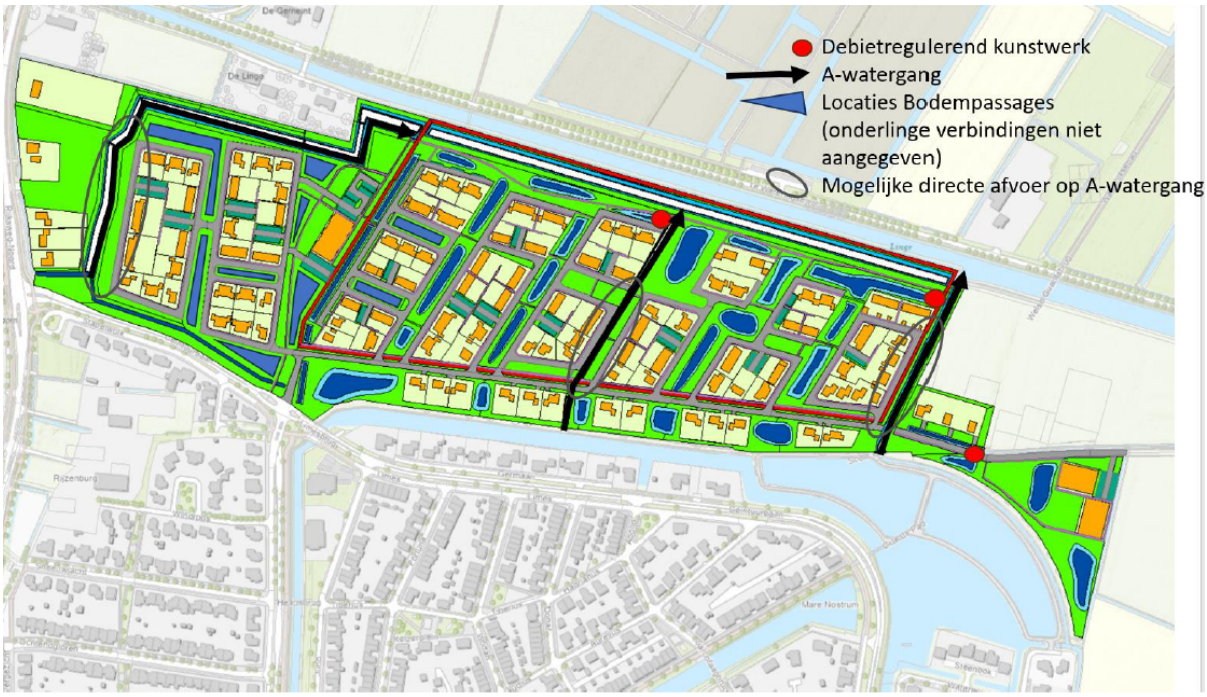
In dit plan is voldoende ruimte beschikbaar om te voldoen aan de bergingsopgave. In het waterstructuurplan is dit nader uitgewerkt en gedetailleerd berekend. De vereiste waterberging voor de toekomstige situatie is op basis van het stedenbouwkundig plan berekend op 4.775 m³ voor de situatie T=10+10% en op 7.272 m³ voor de situatie T=100+10%.

Hemelwater en vuilwatersysteem
Voor de ontwikkeldelen geldt dat een geïntegreerd rioolstelsel moet worden aangelegd. Dit betekent dat alleen het afvalwater nog via het afvalwaterriool mag worden afgevoerd. Hemelwater mag niet via een gemengd riool worden afgevoerd, maar moet in de openbare ruimte worden aangeboden. Dit kan zowel bovengronds (oppervlakkige afvoer) als ondergronds (hemelwaterriool).

In het plangebied wordt in principe alleen een vuilwatersysteem ondergronds aangelegd. De afvoer van afstromend hemelwater gaat bovengronds naar bodempassages. Binnen het plan Lingezicht heeft bovengrondse afvoer van particulier- en opbaar terrein door middel van goten en wegen op 1 oor te leggen de voorkeur om oppervlakkige afvoer te realiseren. Daar waar dat niet mogelijk is kan men kiezen voor een lokaal ondergrondse afvoer richting de bodempassage. Dit zou bijvoorbeeld in achterpaden het geval kunnen zijn.

In het plan is voldoende ruimte beschikbaar om waterberging te realiseren. Hoe de profielen van de droogvallende waterlichamen er precies uit te komen te zien en hoe deze onderling verbonden met elkaar zullen worden zal in overleg met de verschillende beheerders plaatsvinden (rioolbeheerder en waterbeheerder).

In afbeelding 5.7 is het principe voorstel voor de hemelwaterafvoer weergegeven waarbij zoveel mogelijk met de verdeling van water rekening is gehouden. Daar waar knelpunten zitten met betrekking tot overige afspraken of ruimtebeslag zullen bij de uitwerking van het waterhuishoudkundigplan afspraken gemaakt moeten worden met de betrokken partijen.



Afbeelding 5.7: principe waterstructuur toekomstige situatie (bron: Civil Management)

De afvoer van afvalwater binnen de ontwikkeling geschiedt door middel van vrijvervalriolering (dwa) naar het bestaande rioleringssysteem van de gemeente. Het is niet mogelijk om het gehele gebied onder vrijverval naar het bestaande vrijverval van de kern Elst af te voeren vanwege de grote transportafstanden en diepteligging van het bestaande gemengde riool.

In het westelijke deel van het plan is het mogelijk om een aantal woningen op het bestaande drukrioleringssysteem aan te sluiten. In het plangebied zijn afhankelijk van de fasering en gewenste diepeteligging 1 of 2 rioolgemalen nodig die door middel van een persleiding naar het vrijverval systeem van Elst afvoeren. Daarnaast is er nog een mogelijkheid om een aansluiting op de bestaande persleiding van Waterschap Rivierenland te maken. Deze keuze is nog niet gemaakt met de betrokken partijen.

Grondwater
De berekende GHG ligt in dit gebied rond de +7.60 m NAP. De dynamiek is vrij klein, de waterstanden fluctueren met 10 cm.

De berekende GHG van NAP +7.60 is gelijk aan het streefpeil van het oppervlaktewater in het peilgebied OVB153. Omdat er tussen watergangen altijd sprake is van opbolling is het vrij aannemelijk dat de GHG in het gebied hoger is dan dat wordt berekend.

Uitgegaan wordt van een GHG die circa 0,3 meter hoger ligt dan berekend. Inschat wordt dat de GHG rond de NAP +7.90 m uitkomt.

Geconcludeerd wordt dat op basis van geohydrologisch oogpunt de ontwatering maatgevend is voor de toekomstige aanleghoogte. Ophoging van het terrein tot minimaal NAP +9.20 m is nodig als uitgegaan wordt van bouwen met kruipruimte.

Bij ontwikkelingen in het plangebied is het niet toegestaan dat er een verslechtering van de waterhuishoudkundige situatie ontstaat. Bij de ontwikkelingen moet hier bij de bouw en inrichting dan ook rekening mee worden gehouden. Het bouwen van ondergrondse constructies is niet verboden, maar moeten in ieder geval waterdicht worden aangelegd. Voor grote ondergrondse constructies moeten ook de effecten op de omgeving worden aangetoond.

Verder verdient het de voorkeur om onder de wadi's drainage aan te leggen voor voldoende ontwatering binnen het plangebied en vertraagde afvoer te realiseren. Door deze ontwateringsmiddelen kan geen verslechtering van grondwaterstand ontstaan.

Overleg waterschap
De inhoud van de waterparagraaf is ter toetsing voorgelegd aan het Waterschap Rivierenland. De opmerkingen van het waterschap zijn in deze paragraaf verwerkt. De realisatie en planontwikkeling is een proces van jaren. Het Waterschap is voortdurend bij de realisatie en ontwikkeling betrokken. Voor dit plan geldt dat bij de ontwikkeling een separaat waterplan wordt opgesteld zodat ruimtelijke consequenties op de waterhuishouding inzichtelijk worden.

Conclusie
Het stedelijk gebied van de ontwikkeling Lingezicht Elst komt op de plaats van het oorspronkelijke landbouwkundige watersysteem. Er wordt dan ook een nieuw watersysteem aangelegd.

Het nieuwe watersysteem kenmerkt zich door een bovengrondse afvoer naar droogvallende retenties (wadi's). Om voldoende drooglegging en ontwatering te creëren om te kunnen bouwen zal het plangebied opgehoogd moeten worden naar minimaal NAP +9.20 m als uitgegaan wordt van bouwen met kruipruimte.

De planontwikkeling heeft plaatsgevonden met inachtneming van de eisen die gesteld worden aan een goede waterhuishouding. Aangetoond is dat ook bij de toekomstige planontwikkeling in voldoende mate rekening wordt gehouden met de aan de waterhuishouding te stellen eisen.

Het waterschap, de gemeente en ontwikkelende partijen zijn bovendien steeds nauw betrokken bij de planontwikkeling.

Voor de toekomstig uitwerking van het plan is een separaat waterhuishoudingsplan nodig zodat ruimtelijke consequenties nog beter inzichtelijk worden. Dit plan moet door zowel het Waterschap Rivierenland als de beleidsdisciplines van de gemeente Overbetuwe goedgekeurd worden.

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.
- 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.

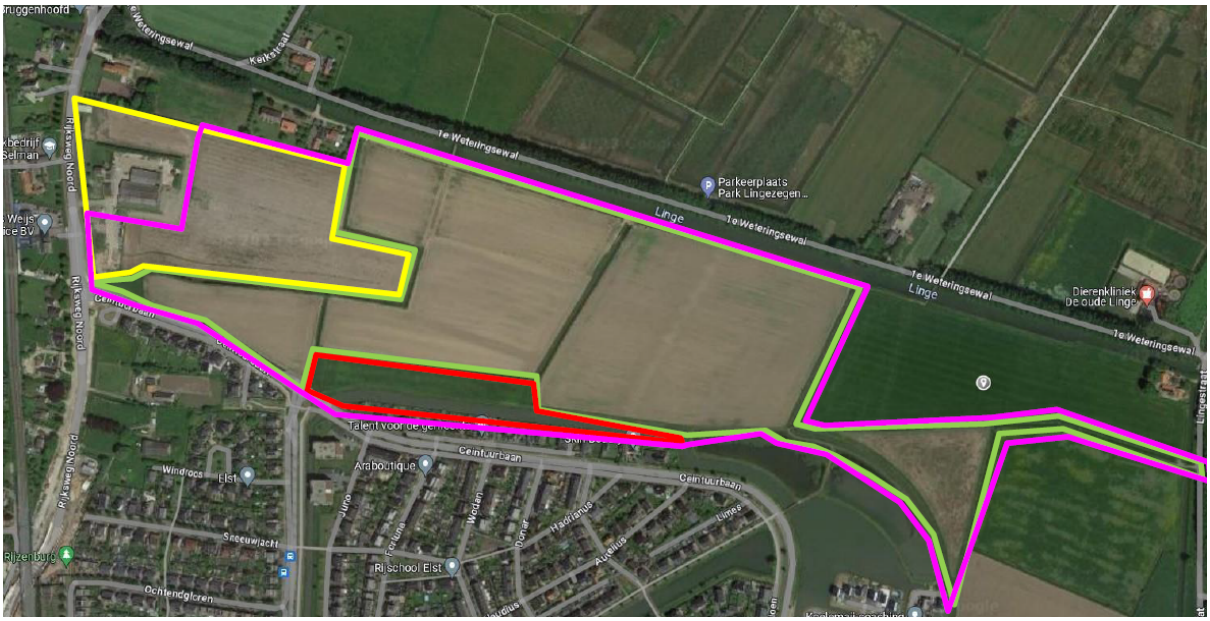
Beoordeling
Het plan betreft de ontwikkeling van een woongebied met bijbehorende infrastructuur en de realisatie van groen en water. In de huidige situatie is er sprake van voornamelijk agrarische gronden in het plangebied. Gezien de aard en omvang van de werkzaamheden zijn negatieve effecten op beschermde soorten en beschermde natuurgebieden op voorhand niet uitgesloten. In het kader van de bestemmingsplan is een quickscan flora en fauna uitgevoerd om de potentiële effecten van het plan op beschermde soorten en gebieden te onderzoeken. Er is één onderzoek uitgevoerd voor het grootste deel van het plangebied en een separaat onderzoek voor het perceel Rijksweg Noord 94, dat gedeeltelijk in het plangebied ligt. Deze rapportages zijn opgenomen in respectievelijk Bijlage 9 en Bijlage 10. De onderzoeksresultaten en vervolgstappen worden hierna besproken.

Gebiedsbescherming
Het plangebied ligt niet in een Natura 2000-gebied. Delen van het Natura 2000-gebied Rijntakken liggen ten oorden, oosten en zuiden van de planlocatie. Ten noorden van Natura 2000-gebied Rijntakken ligt het Natura 2000-gebied Veluwe. De afstand van deze gebieden tot het plangebied bedraagt respectievelijk ca. 4,9 en ca. 6,2 kilometer.

Van een externe werking zal geen sprake zijn, omdat de tussenliggende afstand alle eventuele invloeden in beginsel absorbeert. Een uitzondering hierop vormt een eventuele toename van stikstofdepositie. Omdat significant negatieve effecten in dit opzicht op voorhand niet uitgesloten zijn, is een stikstofdepositie-onderzoek, inclusief berekeningen, uitgevoerd. Deze rapportage is opgenomen in Bijlage 13. Uit het onderzoek blijkt dat in de aanleg- en de gebruiksfase geen depositie >0,00 mol/ha/j op stikstofgevoelige habitats optreedt. De NOX uitstoot in de toekomstige gebruiksfase bedraagt 82,7 kg per jaar en in de aanlegfase bedraagt deze 105,0 kg per jaar. Significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden kunnen daarom worden uitgesloten. Voor het plan is geen vergunning noodzakelijk in het kader van de Wnb.

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van het GNN of het GO. Aan de noordkant grenst het plangebied wel aan delen van dit netwerk (ecologische verbindingszone Overbetuwe-KAN). Dergelijke gebieden liggen op ca. 1 kilometer afstand. De provinciale bescherming van deze gebieden staat de uitvoering van het plan dan ook niet in de weg en nader onderzoek hiernaar is niet noodzakelijk.

Soortenbescherming
Voor het overgrote deel van het plangebied zijn een quickscan en nader onderzoek uitgevoerd. Voor het gebied grenzend aan Rijksweg Noord 94, is uitsluitend een quickscan uitgevoerd. De nadere onderzoeken voor deze locatie moeten echter nog worden opgestart. Voor een klein gebied, aan de zuidzijde, is nog geen onderzoek uitgevoerd. In afbeelding 5.8 is een en ander verbeeld.



Afbeelding 5.8: onderzoeken soortenbescherming (groen = volledig onderzocht; geel = uitsluitend quickscan; rood = niet onderzocht; magenta = indicatieve grens plangebied), bron: Foreest Groen Consult

Hierna worden de uitgevoerde onderzoeken en consequenties per gebied besproken.

Quickscan grootste deel plangebied (Bijlage 9) en nader onderzoek (Bijlage 11)
In de quickscan is onderzoek gedaan naar de mogelijke aanwezigheid van beschermde soorten. De aanwezigheid van beschermde soorten kan niet worden uitgesloten. Het gaat om de volgende beschermde soorten: kleine marterachtigen (wezel en bunzing), amfibieën (poelkikker en grote modderkruiper; in geval van demping van één of meerdere watergangen), broedvogels (grote gele kwikstaart), vissen (in geval van demping van één of meerdere watergangen) en vleermuizen (vliegroutes, in geval van demping van één of meerdere watergangen). Omdat de aanwezigheid van deze soorten niet kan worden uitgesloten, is vervolgonderzoek noodzakelijk.

Gezien de resultaten uit de quickscan is nader onderzoek uitgevoerd ten aanzien van de volgende soorten:

- Kleine marterachtigen;
- Poelkikker;
- Grote modderkruiper;
- Gele kwikstaart;
- Vleermuizen (vliegroutes).

De onderzoeksrapportage van het nader onderzoek is opgenomen in Bijlage 11. Hierna worden de resultaten besproken.

De zuidrand rondom Park Lingezegen is van belang voor de wezel. Het overgrote deel van het plangebied is voor de wezel van geen belang. Blijft deze zuidelijke strook behouden, dan zal geen overtreding plaatsvinden voor wat betreft de wezel. De betreffende strook wordt in het plan behouden: aan de noordzijde van het plangebied wordt tussen de nieuwe woongebieden en de Linge/Park Lingezegen een robuuste natuurlijk ingerichte strook behouden. Daarom is van overtreding van de Wnb ten aanzien van kleine marterachtigen geen sprake.

De locatie is van geen belang voor poelkikker. De soort is aan de noordzijde van de Linge waargenomen. De omvorming naar een woonwijk heeft geen invloed op dit gebied. Overtreding van de Wnb kan daarom worden uitgesloten.

De locatie is van geen belang voor de grote modderkruiper. De soort is niet aangetroffen. Overtreding van de Wnb kan daarom worden uitgesloten.

Aan de randen van het gebied zijn twee territoria aanwezig van de grote gele kwikstaart: één parallel aan de Linge en één aan de zuidkant van het plangebied. Worden deze gebieden in de plannen veranderd in een woonwijk, dan gaan deze territoria verloren en ontstaat een overtreding van de Wet natuurbescherming. Dit is niet het geval. Alleen de maïsakkers worden omgezet tot woongebieden.

Verblijfplaatsen van vleermuizen zijn niet aagetroffen. Langs watergangen passeert incidenteel een vleermuis bij het foerageren. De watergangen vormen geen vliegroute voor vleermuizen. De Linge en de bomen langs de 1e weteringswal zijn wel onderdeel van een vliegroute. Deze elementen liggen echter buiten de planlocatie en worden door de plannen niet beïnvloed. De Wnb wordt daarom niet overtreden. Tot slot zijn bij de onderzoeken geen essentiële foerageergebieden van vleermuizen vastgesteld, waardoor overtreding van de Wnb ook in dit opzicht uitgesloten is.

Op basis van de quickscan en het nader onderzoek kan overtreding van de Wnb, onderdeel soortenbescherming, in het onderzochte gebied redelijkerwijs worden uitgesloten.

Quickscan Rijksweg Noord 94 (Bijlage 10)
Voor het perceel Rijksweg Noord 94 is een separate quickscan flora en fauna uitgevoerd. De aanwezigheid van beschermde soorten kan niet worden uitgesloten. Het gaat om de volgende beschermde soorten: kleine marterachtigen (wezel, hermelijn en bunzing), broedvogels (huismus, steenuil, kerkuil en grote gele kwikstaart) en vleermuizen. Niet alle waarnemingen zijn echter relevant voor het plangebied. Zo zijn vaste rust- en verblijfplaatsen voor vleermuizen niet aanwezig binnen het plangebied, maar enkel binnen de bebouwing die hier buiten ligt. Ditzelfde geldt voor verblijfplaatsen van de steenuil, huismus en kerkuil.

Voor de soorten waarvoor mogelijk een ontheffing benodigd is voor de totale ontwikkeling van het perceel Rijksweg Noord 94, wordt geconcludeerd dat een ontheffing in principe kan worden verleend. Er is sprake van een wettelijk belang en aan de noordkant van het plangebied zijn ruime mogelijkheden om eventuele mitigerende maatregelen te nemen. Een ontheffing is eventueel nodig voor de volgende soorten/soortgroepen: marterachtigen, poelkikker, huismus, grote gele kwikstaart, steenuil, vleermuizen en grote roofvogels. In de notitie in Bijlage 12 is dit nader toegelicht.

Ten aanzien van de resterende soorten blijkt uit het vervolgonderzoek dat overtreding van de Wnb redelijkerwijs kan worden uitgesloten.

Houtopstanden
Bomen worden beschermd door enerzijds de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) van de gemeente en anderzijds de Wet natuurbescherming. Bij de ruimtelijke ontwikkeling worden geen bomen geveld. Het onderdeel houtopstanden vormt geen belemmering voor het plan.

Conclusie
Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan. Met betrekking tot de onderdelen gebiedsbescherming, soortenbescherming en houtopstanden zijn negatieve effecten niet aan de orde. Dit blijkt uit uitvoerig onderzoek in de vorm van quickscans, soortgericht nader onderzoek en een stikstofdepositieberekening.

5.12 Archeologie en cultuurhistorie

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

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

Beoordeling en conclusie
Archeologie
Ter plaatse van het plangebied gelden op basis van de gemeentelijke archeologische beleidskaart verschillende archeologische verwachtingswaarden. In het geldende bestemmingsplan zijn, in lijn met de beleidskaart, verschillende archeologische dubbelbestemmingen van toepassing. In het westelijk deel van het plangebied is een archeologisch monumententerrein (AMK-terrein) met monument nr. 3.931 aanwezig. Gezien de aard en omvang van de beoogde werkzaamheden, is een archeologisch onderzoek noodzakelijk voordat de graafwerkzaamheden kunnen worden gestart. In het kader van deze bestemmingsplanherziening is daarom een archeologisch vooronderzoek in de vorm van een Archeologisch Bureauonderzoek uitgevoerd in 2021. Op basis van het vooronderzoek is een Inventariserend Veldonderzoek door middel van grondboringen uitgevoerd in 2023. Deze rapportage is opgenomen in Bijlage 14. Uit het onderzoek blijkt het volgende:

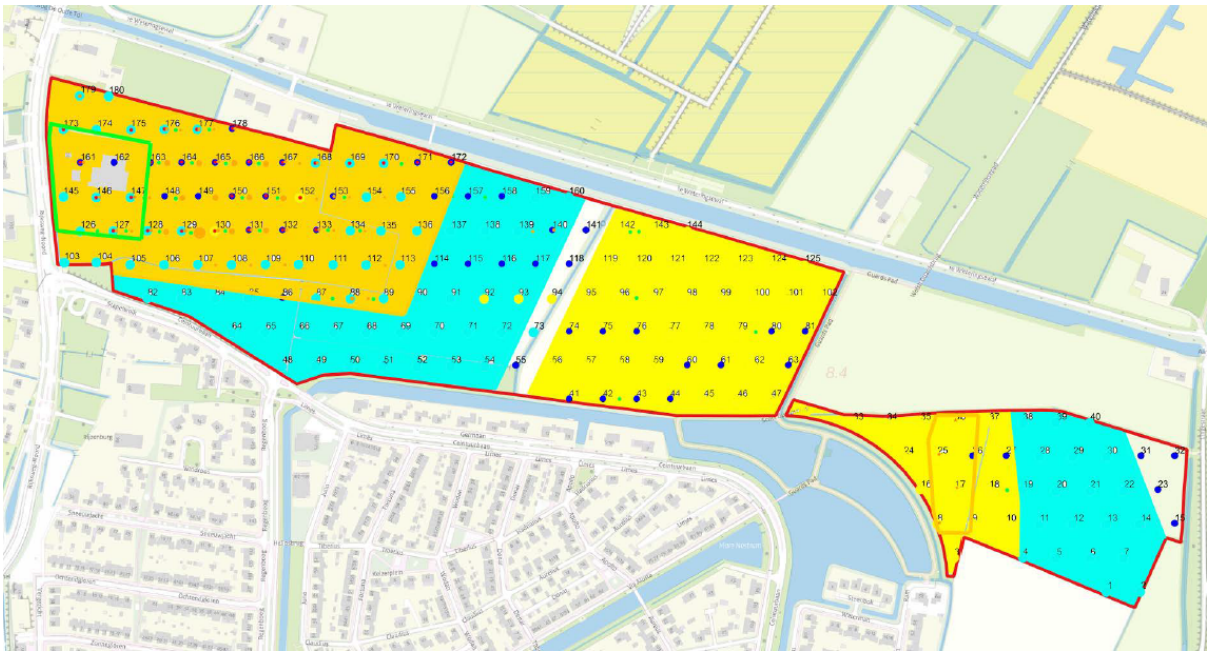
Ter plaatse van de archeologische vindplaats(en) in het westelijk deel van het plangebied zal archeologisch vervolgonderzoek moeten worden uitgevoerd, wanneer daar bodemingrepen vanaf maaiveld worden voorzien. Hier lijkt een zeer omvangrijke archeologische vindplaats aanwezig te zijn. Archeologische resten kunnen direct vanaf het maaiveld worden gevonden. Deze zone betreft het oranje gebied op afbeelding 5.9.

Ook voor de zone direct ten oosten van de archeologische vindplaats wordt vervolgonderzoek noodzakelijk geacht, wanneer daar bodemingrepen worden voorzien met een diepte van meer dan 0,3 meter beneden maaiveld. Dit betreft de lichtblauwe zone op afbeelding 5.9.

In het meest oostelijke deel van het plangebied kunnen eveneens archeologische resten vanaf een diepte van 0,30 meter beneden maaiveld worden verwacht. Dit betreft de oostelijke lichtblauwe zone op afbeelding 5.8.

In de zone centraaloostelijk binnen het plangebied (gele zone op afbeelding 5.9) is de kans op het aantreffen van archeologische resten klein. Ter plaatse van deze zone zal archeologisch vervolgonderzoek moeten worden uitgevoerd, wanneer daar bodemingrepen worden voorzien met een diepte van meer dan 1,8 meter beneden maaiveld.

Tot slot is binnen een beperkte noord-zuidelijk gelegen strook in het plangebied en in de uiterst noordoostelijk gelegen hoek geen archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk geacht. Dit betreft de witte vlakken op afbeelding 5.9.



Afbeelding 5.9: archeologische zones binnen plangebied op basis van inventariserend veldonderzoek (bron: SOB Research)

Op basis van deze resultaten wordt vervolgonderzoek om eventuele archeologische resten op te sporen en te waarderen noodzakelijk geacht voor een groot deel van het plangebied. De werkwijze van het onderzoek moet worden vastgelegd in een door de bevoegde overheid goed te keuren Programma van Eisen (PvE). Vooralsnog worden archeologische dubbelbestemmingen in het plangebied opgenomen ter bescherming van eventueel aanwezige archeologische resten, op basis van de bevindingen uit het inventariserend veldonderzoek. Deze dubbelbestemmingen bieden een adequate bescherming totdat het nader onderzoek is uitgevoerd en de gemeente een selectiebesluit over de archeologische waarde heeft genomen.

Cultuurhistorie
In het plangebied en de directe omgeving zijn geen bijzondere cultuurhistorische waarden aanwezig. Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een cultuurhistorisch waardevol gebied. Er zijn geen monumenten in het plangebied aanwezig. Dit aspect vormt daarom geen belemmering voor het plan.

5.13 Verkeer en parkeren

De beoogde ontwikkeling heeft relevante gevolgen voor de verkeers- en parkeersituatie. Daarom is een onderzoek verkeer en parkeren uitgevoerd door Goudappel. Dit onderzoek is opgenomen in Bijlage 15.

Parkeren
De gemeente Overbetuwe heeft haar parkeerbeleid vastgelegd in de Nota Parkeernormen Overbetuwe 2016 (hierna ook: de Nota). Uitgangspunt voor nieuwe ontwikkelingen is dat de parkeerbehoefte geheel op eigen terrein moet worden opgevangen. De Nota bevat parkeernormen voor verschillende categorieën van functies. Het plangebied wordt beschouwd als kern Elst, rest bebouwde kom. In de Nota zijn daarnaast berekeningsaantallen opgenomen. Deze bepalen in hoeverre een bepaalde voorziening (zoals garage met enkele oprit, garage met dubbele oprit) als parkeerplaats mag worden gerekend. Onderstaand zijn de parkeernormen weergegeven, die voor de ontwikkeling van toepassing zijn.

Woningtype	Parkeernorm	Aandeel bezoek	Eenheid
Vrijstaand	2,6	0,3	Per woning
2 onder 1 kap	2,5	0,3	Per woning
Tussen/hoek	2,4	0,3	Per woning

De parkeerbehoefte voor de ontwikkeling hangt af van het definitieve programma. Een parkeerbalans zal daarom voor de omgevingsvergunningfase moeten worden opgesteld. Indien een deel van de parkeerplaatsen op openbaar terrein wordt gerealiseerd mag er door uitwisseling tussen de eigen auto's van de bewoners en de auto's van bezoekers een iets lager totaal aantal parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Om dubbelgebruik en uitwisseling mogelijk te maken moeten de parkeerplaatsen zodanig liggen dat de afstand tot de wonin-gen niet meer is dan 100 meter (acceptabele afstand voor parkeren bij woningen volgens de aanbeveling van het CROW), voor bezoekers kan een wat ruimere afstand worden aangehouden.

Binnen het plangebied is voldoende ruimte aanwezig om te kunnen voorzien in parkeervoorzieningen. Gezien de beoogde planopzet met een hofstructuur, is het logisch dat de parkeerbalans per hof wordt uitgewerkt. Rondom de gestapelde woongebouwen is in het stedenbouwkundig plan voorzien in parkeervoorzieningen. Het is al met al aannemelijk dat kan worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid binnen het plangebied. In de planregels is een parkeerregeling opgenomen. Hieraan moet worden getoetst bij de vergunningverlening.

Verkeer

Autoverkeer

De verkeersgeneratie van het plan is berekend met toepassing van de kencijfers van het CROW. De woningverdeling in het plan is nog niet vastgesteld. In het onderzoek is uitgegaan van de waarde voor twee onder een kap woningen. Dit geeft een beeld dat als een maximumscenario kan gelden (worst case ten aanzien van de verkeersgeneratie). Voor 395 woningen worden in totaal 3.400 ritten per werkdag etmaal verwacht, ongeveer 340 ritten in het drukste spitsuur. In het verkeersonderzoek is tevens uitgegaan van een maatschappelijke voorziening (300 ritten per etmaal).

Het plan Lingezicht is opgenomen in het gemeentelijke verkeersmodel, zodat de effecten van het plan op het verkeersnetwerk goed in beeld gebracht kunnen worden. Het nieuwe woongebied wordt middels één centrale ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer op het bestaande wegennet aangesloten. Deze ontsluiting bevindt zich aan de zuidkant en sluit aan op de Ceintuurbaan. Het verkeer van en naar Lingezicht splitst zich al op de aansluiting met de Ceintuurbaan op in meerdere richtingen. Er wordt een min of meer gelijke verdeling richting de Rijksweg Noord en richting de Nieuwe Aamsestraat verwacht. Een kleiner deel zal oversteken richting de Regenboog voor de voorzieningen in de wijk. Uit het onderzoek blijkt dat de verkeersafwikkeling op de Ceintuurbaan naar verwachting geen problemen zal opleveren. Een goede afwikkeling kan door middel van een voorrangskruispunt met vier takken en het bestaande brede middeneiland in de Ceintuurbaan worden bereikt. Deze kruispuntvorm kan de toekomstige intensiteiten goed verwerken zonder lange wachttijden op de zijwegen. Er is ook geen aanleiding dat een verkeersonveilige situatie zal ontstaan. Op basis van de participatie, is de nadere (verkeersveilige) uitwerking van de kruising wel een aandachtspunt. De gemeente heeft een eerste ontwerp opgesteld voor het kruispunt Ceintuurbaan – Regenboog. Daarin is een tweerichtingen fietspad opgenomen vanaf Lingezicht, dat aan de over-zijde van de Ceintuurbaan aansluiting geeft op het fietspad langs de Regenboog. Dit ontwerp wordt in de vervolgfase verder uitgewerkt.

Langzaam verkeer

Voor fietsers en voetgangers is de oversteek over de Ceintuurbaan naar de Regenboog de belangrijkste toegang tot de Lingezicht. Binnen het plangebied maken fietsers van dezelfde straten gebruik als het autoverkeer. Voor forenzen en scholieren in Lingezicht biedt de doorsteek over de Linge de kortste route richting Arnhem door Park Lingezegen of langs Rijksweg Noord. Verder is er een informele route over het Guards Pad tussen de Via Alosta en de 1e Weteringsewal. De langzaamverkeersbruggen over de Linge verzorgen de verbinding met Park Lingezegen. Op deze manier draagt het plan bij aan de

bereikbaarheid van Park Lingezegen voor de bewoners uit andere wijken binnen Elst.

Ten aanzien van het langzaam verkeer zijn al met al geen belemmeringen te vewachten.

Calamiteiten
In geval van calamiteiten is een tweede ontsluiting noodzakelijk die als route voor de nood- en hulpdiensten kan dienen. Vanuit het oosten is het plangebied voor hulpdiensten bereikbaar vanaf de Lingestraat. Het bestemmingsplan maakt deze calamiteitenroute mogelijk.

Conclusie
De aspecten verkeer en parkeren vormen op voorhand geen belemmering voor het plan. Het verkeer kan naar verwachting op aanvaardbare en veilige wijze worden afgewikkeld. Daarnaast is er voldoende ruimte voor parkeervoorzieningen in het plan aanwezig. Definitieve toetsing aan de parkeernormen vindt plaats in de vergunningfase.

Hoofdstuk 6 Juridische planopzet

6.1 Algemene opzet

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

Het bestemmingsplan 'Elst, Lingezicht' bestaat uit de volgende onderdelen:

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

De bestemmingsregels
De bouw- en gebruiksregels binnen de verschillende bestemmingen. Daarnaast zijn waar nodig afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden opgenomen, om het plan de benodigde flexibiliteit te geven.

De verbeelding
Op de verbeelding zijn de bestemmingen 'Groen', Water', 'Verkeer' en 'Woongebied' opgenomen met de daarbij behorende aanduidingen en bouwvlakken. De bestemmingen en aanduidingen worden in paragraaf 6.2 nader toegelicht.

De opzet van het plan
Het bestemmingsplan is een juridisch plan, dat bindend is voor de burgers en voor de overheid. Er is gekozen voor een relatief flexibel bestemmingsplan, waarbij de ruimtelijke en functionele hoofdstructuren op de verbeelding zijn vertaald. De exacte ruimtelijke en functionele uitwerking van het woongebied ligt echter niet vast. Voor dit gebied is de bestemming 'Woongebied' opgenomen. Hier is het mogelijk om de positionering van woningen, woonstraten, paden, tuinen, groen, etc. nader te bepalen. In de volgende paragraaf wordt deze opzet nader toegelicht.

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

6.2 Toelichting op de verbeelding en regels

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

Groen
De bestemming 'Groen' is opgenomen ter plaatse van een aantal zones aan de randen van het woongebied. Hiervan is het wenselijk dat geborgd is dat er geen woonvelden en infrastructuur voor gemotoriseerd verkeer worden gerealiseerd. Dit is op de verbeelding vertaald door de bestemming 'Groen' op te nemen. De ruimtelijk-stedenbouwkundige hoofdstructuur is op deze manier juridisch vertaald. Binnen deze bestemming zijn groenvoorzieningen, bermen en beplanting, extensieve dagrecreatie, paden, water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan. Een specifieke zone is aangeduid daar waar een calamiteitenroute is toegestaan (aanduiding 'calamiteitenroute') aan de oostkant van het plangebied.

Binnen de bestemming mogen uitsluitend nutsvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

Binnen enkele zones in de bestemming 'Groen' zijn, door middel van specifieke aanduidingen, bepaalde

bouwwerken en/of gebruiksvormen uitgesloten.

Verkeer
Deze bestemming is opgenomen ter plaatse van de beoogde ontsluitingsweg van het woongebied, aan de zuidkant van het plangebied. Binnen deze bestemming zijn wegen, straten en paden toegestaan, evenals onder meer parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Binnen de bestemming mogen uitsluitend nutsvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

Water
De bestaande A-watergang en de nieuw te realiseren watergang aan de westzijde, die doorloopt tot aan de Ceintuurbaan, zijn bestemd als 'Water'. Omdat de waterhuishouding een belangrijke component binnen het plan vormt, is ervoor gekozen deze zones afzonderlijk te bestemmen. Hiermee wordt deze invulling juridisch geborgd.

Binnen deze bestemming zijn water en waterhuishoudkundige voorzieningen in brede zin toegestaan. Verder zijn onder meer duikers, groenvoorzieningen en bermen toegestaan. Uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegestaan.

Woongebied
Het grootste deel van het plangebied is bestemd als 'Woongebied'. Er is gekozen voor een relatief flexibele bestemming, waarbinnen woningen, tuinen, groen, infrastructuur (wegen, paden, parkeervoorzieningen) en water zijn toegestaan. De exacte inrichting van het gebied is niet bepaald, maar alleen de hoofdcontouren.

Bij het wonen is onder voorwaarden een aan huis verbonden beroep of bedrijf toegestaan. Mantelzorg is mogelijk binnen de omgevingsvergunningvrije mogelijkheden, die het Besluit omgevingsrecht biedt. Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk' zijn tevens maatschappelijke voorzieningen in de vorm van medisch-therapeutische diensten toegestaan.

Binnen de bestemming zijn maximaal 395 woningen toegestaan. De woningtypologie en de precieze situering van de bebouwing is grotendeels vrij gelaten. Het bouwvlak, dat het grootste deel van het woongebied beslaat, vormt de uiterste grens. Er zijn grondgebonden woningen toegestaan; daar waar gestapelde woningen zijn toegestaan is dit specifiek aangegeven op de verbeelding. De toegestane bebouwing wordt verder op perceelsniveau bepaald in de bouwregels. Hierbij zijn regels voor hoofdgebouwen, aan-/uitbouwen/bijgebouwen, overkappingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde opgenomen.

Leiding - Riool
Aan de oostkant van het plangebied is een bestaande rioolpersleiding aanwezig, die in het geldende bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Leiding - Riool' heeft. Deze bestemming wordt gehandhaafd in dit bestemmingsplan en heeft tot doel om de belangen van het functioneren en het onderhoud van deze leiding te borgen. Binnen de bestemming gelden restricties voor het bebouwen van de gronden en het uitvoeren van bepaalde werken en werkzaamheden. Hiervoor is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen.

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

Algemene bouwregels

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

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

Algemene aanduidingsregels
In dit artikel is zijn diverse regels opgenomen die gelden over (een gedeelte) van het plangebied. In dit artikel zijn regels opgenomen voor spuitzones, geur en voorwaardelijke verplichtingen ten aanzien van waterberging en landschappelijke inpassing.

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

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

Algemene procedureregels
In dit artikel is de procedure opgenomen in geval van toepassing van een in het plan opgenomen afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid of bij een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werkzaamheden.

Overige regels
Hierin is een voorrangsregeling opgenomen voor de verschillende (dubbel)bestemmingen in het plan, in geval van onderlinge strijdigheden.

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

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

Hoofdstuk 7 Financiële toelichting

Uitgangspunt voor de beoogde wijziging is dat deze voor de gemeente budgetneutraal worden ontwikkeld. Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de gemeenteraad van Overbetuwe verplicht om, als sprake is van een bouwplan, de gemeentelijke kosten te verhalen.

Dit bestemmingsplan voorziet in een bouwplan. Het verhalen van de gemeentelijke kosten is daarom verplicht. Met de ontwikkelaar van de gronden in het plangebied is door de gemeente een anterieure overeenkomst afgesloten. Hierin zijn afspraken gemaakt over het verhaal van kosten, waaronder planschade. Door middel van deze overeenkomst is het kostenverhaal volledig anderszins verzekerd. Een exploitatieplan behoeft daarom niet opgesteld te worden.

Hoofdstuk 8 Overleg en inspraak

8.1 Inleiding

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

8.2 Inspraak

De Wet ruimtelijke ordening (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 omvang van het plan, een uitvoerig participatietraject plaatsgevonden. Een verslag daarvan is opgenomen in Bijlage 17.

Het traject vond plaats in de periode tussen maart 2022 en mei 2023. Het participeren gedurende dit traject gebeurde op het niveau van 'informeren', 'inspreken' en 'raadplegen'. Middels een informatiebijeenkomst, keukentafelgesprekken, een gebiedswandeling, gebiedstafels, afsluitende gesprekken per deelgebied en een inloopavond, zijn de zorgen, wensen en ideeën van de bewoners en belanghebbenden over het nieuwbouwplan opgehaald. In totaal hebben meer dan 150 mensen deelgenomen aan de verscheidene activiteiten en is er enorm veel feedback ontvangen op de gepresenteerde plannen. Voor meer informatie over het traject, de feedback en de wijze waarop met deze feedback is omgegaan, wordt verwezen naar de bijlage.

8.3 Overleg

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

Het bestemmingsplan is in het kader van het (wettelijk) vooroverleg tijdig aan de betrokken overlegpartners toegezonden. Uit het vooroverleg met de provincie is gebleken dat het plan niet in strijd is met provinciale belangen. Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan heeft bovendien reeds afstemming plaatsgevonden met de provincie Gelderland voor wat betreft het woningbouwprogramma en met het waterschap.

8.4 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan vond plaats volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan is in dit kader gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kon een ieder zijn zienswijzen kenbaar maken tegen het plan. Er zijn 13 zienswijzen tegen het plan ingediend. Deze zijn samengevat en van een reactie voorzien door de gemeente in de Nota zienswijzen & ambtshalve wijzigingen. De zienswijzen hebben geleid tot een aantal aanpassingen aan het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan wordt vervolgens met inachtneming van deze wijzigingen 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. Hierbij zijn de procedurele bepalingen van de Crisis- en Herstelwet van toepassing. 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	12
Hoofdstuk 2	**Bestemmingsregels**	**13**
Artikel 3	Groen	13
Artikel 4	Verkeer	14
Artikel 5	Water	15
Artikel 6	Woongebied	16
Artikel 7	Leiding - Riool	20
Artikel 8	Waarde - Archeologie 1	21
Artikel 9	Waarde - Archeologische verwachting 1	24
Artikel 10	Waarde - Archeologische verwachting 2	27
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**30**
Artikel 11	Anti-dubbeltelregel	30
Artikel 12	Algemene bouwregels	31
Artikel 13	Algemene gebruiksregels	32
Artikel 14	Algemene aanduidingsregels	33
Artikel 15	Algemene afwijkingsregels	34
Artikel 16	Algemene wijzigingsregels	35
Artikel 17	Algemene procedureregels	36
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en slotregels**	**37**
Artikel 18	Overgangsrecht	37
Artikel 19	Slotregel	38

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 Plan

Het bestemmingsplan 'Elst, Lingezicht' met identificatienummer NL.IMRO.1734.0392ELSTlingezicht-VSG1 van de gemeente Overbetuwe.

1.2 Bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels.

1.3 Aan- en uitbouwen

Een aan een hoofdgebouw ondergeschikte 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.

1.4 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.

1.5 Aanduidingsgrens

Grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 Aaneengebouwde woning

Een woning die onderdeel uitmaakt van minimaal drie aaneengebouwde woningen, niet zijnde gestapelde woningen.

1.7 Achtergevel

De gevel van een gebouw, gesitueerd parallel aan en tegenover de voorgevel.

1.8 Archeologisch deskundige

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

1.9 Archeologisch onderzoek

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

1.10 Archeologische verwachting

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

1.11 Archeologische waarde

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

1.12 Bebouwing

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

1.13 Bed & breakfast

Het bieden van de ten opzichte van het hoofdgebruik ondergeschikte mogelijkheid tot recreatief nachtverblijf en ontbijt aan personen die elders hun hoofdverblijf hebben.

1.14 Bedrijf

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

1.15 Beeldende kunstwerken

Een bouwwerk of andere constructie, dan wel een samenstel van verschillende bouwwerken of andere constructies, bedoeld voor de voortbrenging van beeldende kunsten, zoals beeldhouwwerken en andere kunstzinnige objecten.

1.16 Begane grond

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

1.17 Beneden-bovenwoning

Beneden/boven elkaar gesitueerde woningen, waarbij niet meer dan 2 woningen beneden/boven elkaar gesitueerd zijn.

1.18 Beroep of bedrijf aan huis

Beroeps- of bedrijfsactiviteit waarvan de activiteiten niet specifiek publiekgericht zijn en dat op kleine schaal in een woning en of in het bijgebouw wordt uitgeoefend.

1.19 Bestaand

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

1.20 Bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.21 Bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.22 Bijgebouwen

Een vrijstaand gebouw dat door zijn vorm, functie, situering en/of afmetingen ondergeschikt is aan het op hetzelfde perceel gelegen hoofdgebouw.

1.23 Bouwen

Plaatsen, geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen, veranderen of vergroten van een bouwwerk.

1.24 Bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.25 Bouwlaag

Een gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte 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.

1.26 Bouwperceel

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

1.27 Bouwperceelsgrens

De grens van een bouwperceel.

1.28 Bouwvlak

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

1.29 Bouwwerk

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

1.30 Bouwwerk, geen gebouw zijnde

Bouwwerk of gedeelte daarvan, voor zover dat geen gebouw of onderdeel daarvan is.

1.31 Buitenopslag

Het voor langere tijd in de open lucht opslaan of opgeslagen houden van goederen, materieel, e.d.

1.32 Culturele voorzieningen

Voorzieningen ten behoeve van het tot stand brengen, tentoonstellen en/of uitvoeren van activiteiten gericht op kunst en cultuur.

1.33 Dagrecreatie

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

1.34 Detailhandel

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

1.35 Dienstverlening

Dienstverlening door een bedrijf met uitsluitend of in hoofdzaak een verzorgende taak met een publieksgerichte functie zoals kapsalon, schoonheidssalon, autorijschool, uitzendbureau, reisbureau, bank, makelaarskantoor, fotoatelier (inclusief ontwikkelen), cateringbedrijf en naar aard en uitstraling overeenkomstige bedrijven.

1.36 Erf

Bebouwd of onbebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, waarbij het plan die inrichting niet verbiedt.

1.37 Evenement

Een georganiseerde gebeurtenis, (openlucht)manifestatie of themadag(en) in de vorm van een voor publiek bestemde uitvoering / verrichting van vermaak. Hierbij worden de volgende categorieën onderscheiden:

- type 1: evenementen zonder geluid waarbij het aantal bezoekers per dag niet meer bedraagt dan of gelijk is aan 500 personen.
- type 2: evenementen met geluid waarbij het aantal bezoekers per dag niet meer bedraagt dan of gelijk is aan 500 personen;
- type 3: evenementen met of zonder geluid waarbij het aantal bezoekers per dag meer bedraagt dan 500 personen en niet meer bedraagt dan of gelijk is aan 3.000 personen;
- type 4: evenementen met of zonder geluid waarbij het aantal bezoekers per dag meer bedraagt dan 3.000 personen en niet meer bedraagt dan of gelijk is aan 10.000 personen.

1.38 Evenement met geluid

Een evenement waarbij sprake is van versterkt geluid.

1.39 Evenement zonder geluid

Een evenement waar alleen sprake is van onversterkt geluid.

1.40 Extensieve dagrecreatie

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

1.41 Gebouw

Bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke overdekte geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.42 Gebruiken

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

1.43 Geluidgevoelig object

Woningen of andere geluidsgevoelige gebouwen, zoals bedoel in artikel 1.2 van het Besluit geluidhinder.

1.44 Geluidgevoelige ruimte

Ruimte binnen een woning voor zover die kennelijk als slaap-, woon-, of eetkamer wordt gebruikt of voor een zodanig gebruik is bestemd, alsmede een keuken met een oppervlakte van ten minste 11 m².

1.45 Gestapelde woning

Boven dan wel beneden en/of naast elkaar gesitueerde woningen, niet zijnde beneden-bovenwoningen, waarbij per woning een zelfstandige toegankelijkheid, al dan niet direct vanaf het voetgangersniveau, gewaarborgd is.

1.46 Grondgebonden woning

Een vrijstaande, twee-aaneengebouwde, aaneengebouwde of beneden-bovenwoning.

1.47 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.

1.48 Hoofdgebouw

Een gedeelte van een gebouw, exclusief aan- en uitbouwen, dat door zijn situering en/of afmetingen als belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel is aan te merken.

1.49 Huishouden

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

1.50 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.

1.51 Kelder

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

1.52 Lawaaisporten

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

1.53 Lichte horeca

Een bedrijf waar hoofdzakelijk overdag dranken en/of etenswaren worden verstrekt aan bezoekers van andere functies, met name functies als centrumvoorzieningen en dagrecreatie, zoals theehuisjes, ijssalons, croissanterieën, dagcafés, dagrestaurants en naar de aard en openingstijden daarmee gelijk te stellen bedrijven.

1.54 Maatschappelijke voorzieningen

Voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, (para)medische dienstverlening, zorg, lichamelijke en/of geestelijke volksgezondheid.

1.55 Maatvoeringsgrens

De grens van een maatvoeringsvlak.

1.56 Maatvoeringsvlak

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

1.57 Medisch-therapeutische voorzieningen

Maatschappelijke voorzieningen gericht op het verlenen van medische en/of para-medische diensten, zoals een huisarts, apotheek of praktijk voor fysiotherapie.

1.58 Normaal onderhoud, gebruik en beheer

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

1.59 Nutsvoorziening

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

1.60 Ondergeschikte bouwdelen

Ondergeschikte delen aan een gebouw zoals trappen, bordessen, funderingen, kelderingangen, overstekende daken, goten, luifels, balkons, balkonhekken, schoorstenen, liftopbouwen en andere ondergeschikte dakopbouwen.

1.61 Ondergronds

Onder peil.

1.62 Ondergronds bouwwerk

Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal die onder het peil is gelegen.

1.63 Overkapping

Een bouwwerk, geen gebouw zijnde voorzien van een gesloten dak.

1.64 Peil

a. Voor gebouwen: de hoogte van de afgewerkte begane grondvloer ter plaatse van die hoofdtoegang;
b. voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde bouwhoogte van het aansluitend terrein.

1.65 Permanente bewoning

Bewoning van een ruimte als hoofdwoonverblijf, waarbij door betrokkene(n) niet aannemelijk is of kan worden gemaakt dat elders daadwerkelijk over een hoofdwoonverblijf wordt beschikt.

1.66 Picknickplaats

Plek in de openlucht waar meegenomen eten en drinken kan worden genuttigd en die daartoe is ingericht met voorzieningen, zoals banken, tafels en afvalbakken.

1.67 Prostitutie

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

1.68 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 bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden toegestaan.

1.69 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.

1.70 Straatmeubilair

Voorwerpen die in de openbare ruimte staan zoals verkeerszuilen, afvalcontainers, prullenbakken, banken, verlichting, parkeerautomaten, e.d.

1.71 Twee-aaneengebouwde woning

Een woning die onderdeel uitmaakt van twee aaneengebouwde woningen, waarvan de hoofdgebouwen tegen elkaar aan gebouwd zijn.

1.72 Uitvoeren

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

1.73 Voorgevel

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

1.74 Vrijstaande woning

Een woning die hoogstens door middel van de aan- en/of uitbouwen met een andere woning verbonden is en waarvan geen van de beide zijgevels van het hoofdgebouw in de zijdelingse perceelgrens staan.

1.75 Waterhuishoudkundige voorzieningen

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

1.76 Wonen

Wonen in een woning.

1.77 Woning

Een complex van ruimten inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

1.78 Zijgevel

Een gevel van een gebouw, die niet als voorgevel dan wel achtergevel wordt aangemerkt.

1.79 Zorgwoning

Een (gedeelte van een) gebouw, bestemd voor al dan niet 24-uurs zorg voor mensen die vanwege hun leeftijd, gezondheid of beperkingen aangewezen zijn op zorg en ondersteuning, ongeacht of deze door een professional, vrijwilliger of mantelzorger wordt verstrekt.

1.80 Zorggebouw

Een complex van ruimten bestemd voor zorgeenheden en bijbehorende voorzieningen, zoals gemeenschappelijke ruimten en personeelsruimten.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 De goothoogte van een bouwwerk

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

2.2 De inhoud van een bouwwerk

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

2.3 De bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.4 De oppervlakte van een bouwwerk

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

2.5 Afstand

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

2.6 Ondergeschikte bouwdelen

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

2.7 Hart van de lijn

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groenvoorzieningen, plantsoenen, bermen en beplanting;
b. extensieve dagrecreatie, picknickplaatsen;
c. voet- en fietspaden;
d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
e. waterstaatkundige kunstwerken en andere waterstaatswerken;
f. straatmeubilair, sport- en speelvoorzieningen, speelveldjes;
g. beeldende kunstwerken;
h. nutsvoorzieningen;
i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - calamiteitenroute', tevens voor een calamiteitenroute;

een en ander met bijbehorende voorzieningen en met inachtneming van de keur van het waterschap.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

a. Er zijn geen gebouwen toegestaan, met uitzondering van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen, waarvoor de volgende regels gelden:
    1. de goothoogte van nutsvoorzieningen mag niet meer bedragen dan 3 meter;
    2. de bouwhoogte van nutsvoorzieningen mag niet meer bedragen dan 6 meter;
    3. de maximale per nutsvoorziening mag niet meer bedragen dan 25 m²;
b. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - bouwwerken uitgesloten' zijn, in afwijking van het bepaalde onder a., gebouwen uitgesloten.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van bouwwerken ten behoeve van de verkeersgeleiding en wegverlichting mag niet meer bedragen dan 8 meter;
b. de bouwhoogte van bebording mag niet meer bedragen dan 8 meter;
c. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 1 meter;
d. de bouwhoogte van speelvoorzieningen mag niet meer bedragen dan 4 meter;
e. de bouwhoogte van beeldende kunstwerken mag niet meer bedragen dan 5 meter;
f. de bouwhoogte van geluidwerende voorzieningen mag niet meer bedragen dan 3 meter;
g. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 3 meter;
h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - bouwwerken uitgesloten' zijn geen bouwwerken toegestaan.

Artikel 4 Verkeer

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een verkeersfunctie;
b. voet- en fietspaden;
c. parkeervoorzieningen;
d. voorzieningen ten behoeven van het openbaar vervoer;
e. groenvoorzieningen;
f. beeldende kunstwerken;
g. sport- en speelvoorzieningen;
h. nutsvoorzieningen;
i. geluidwerende voorzieningen;
j. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
k. veiligheidsvoorzieningen;
l. straatmeubilair;
m. de aanleg en instandhouding van een ononderbroken groenblijvende haag (90% bladdichtheid) of daarmee naar aard vergelijkbare afscherming ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - voorwaardelijke verplichting afscherming';

een en ander met bijbehorende voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Er zijn geen gebouwen toegestaan, met uitzondering van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen, waarvoor de volgende regels gelden:

a. de goothoogte van nutsvoorzieningen mag niet meer bedragen dan 3 meter;
b. de bouwhoogte van nutsvoorzieningen mag niet meer bedragen dan 6 meter;
c. de maximale per nutsvoorziening mag niet meer bedragen dan 25 m².

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van bouwwerken ten behoeve van de verkeersgeleiding en wegverlichting mag niet meer bedragen dan 12 meter;
b. de bouwhoogte van civieltechnische kunstwerken mag niet meer bedragen dan 10 meter;
c. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer bedragen dan 6 meter;
d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 5 meter.

Artikel 5 Water

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. water;
b. waterhuishoudkundige doeleinden;
c. waterhuishoudkundige voorzieningen;
d. waterstaatkundige kunstwerken en andere waterstaatswerken;
e. beeldende kunstwerken;
f. vijvers;
g. extensief recreatief medegebruik;
h. groenvoorzieningen;
i. de ontwikkeling, het beheer en de instandhouding van landchappelijke en ecologische waarden;
j. nutsvoorzieningen;
k. bruggen, duikers, e.d.;

een en ander met de bijbehorende voorzieningen zoals bermen, voet- en fietspaden, beschoeiingen e.d.

5.2 Bouwregels

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

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Bruggen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in deze bestemming voor het realiseren van bruggen, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. de realisatie van een brug is wenselijk met het oog op een doelmatige ontsluiting van omliggende bestemmingen;
b. de realisatie van een brug doet geen onevenredig afbreuk aan het doelmatig functioneren van de watergang en de mogelijkheden tot onderhoud daarvan;
c. voorafgaand aan de verlening van de omgevingsvergunning wordt advies bij het waterschap ingewonnen.

Artikel 6 Woongebied

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen in woningen, waarbij inwoning is toegestaan;
b. de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis bij een woning;
c. tuinen en erven;
d. wegen, straten, voet- en fietspaden;
e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
f. waterstaatkundige kunstwerken en andere waterstaatswerken;
g. groenvoorzieningen;
h. parkeervoorzieningen, met dien verstande dat ondergrondse parkeervoorzieningen uitsluitend zijn toegestaan binnen het bouwvlak, alsmede ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage';
i. sport- en speelvoorzieningen;
j. beeldende kunstwerken;
k. extensieve dagrecreatie, picknickplaatsen;
l. nutsvoorzieningen;
m. geluidwerende voorzieningen;
n. straatmeubilair;
o. ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk' tevens voor medisch-therapeutische voorzieningen op de begane grond van het gebouw, met dien verstande dat dag- en nachtopvang niet zijn toegestaan;
p. de aanleg en instandhouding van een ononderbroken groenblijvende haag (90% bladdichtheid) of daarmee naar aard vergelijkbare afscherming ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van woongebied - voorwaardelijke verplichting afscherming';

een en ander met bijbehorende voorzieningen, gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Hoofdgebouwen

Hoofdgebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
b. binnen deze bestemming zijn maximaal 395 woningen toegestaan;
c. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' zijn gestapelde woningen toegestaan;
d. de goothoogte bedraagt ten hoogste de op de verbeelding ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' aangegeven hoogte;
e. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste de op de verbeelding ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven hoogte;
f. de afstand van hoofdgebouwen van grondgebonden woningen tot de achterste bouwperceelsgrens bedraagt minimaal 5 m;
g. de afstand van hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 1 m. Deze eis geldt bij vrijstaande woningen aan twee zijden en bij twee-aaneengebouwde woningen en eindwoningen van een blok van aaneengebouwde woningen aan één zijde. Deze eis geldt niet bij beneden-bovenwoningen en gestapelde woningen.

6.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

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

a. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden opgericht, op ten minste 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw;
b. in afwijking van het bepaalde onder a, zijn aan- en uitbouwen voor (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende regels:
    1. de diepte ten opzichte van de voorgevel bedraagt maximaal 1,5 m;
    2. de breedte bedraagt maximaal 70% van de gevel waaraan wordt gebouwd;
    3. de bouwhoogte bedraagt maximaal 4 m;

4. de oppervlakte bedraagt maximaal 6 m²;

c. de goothoogte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste 4 m;
d. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste 6 m;
e. de maximale gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, bedraagt per bouwperceel ten hoogste:

Totale oppervlakte per erf	**Maximale gezamenlijke oppervlakte**
Tot 200 m²	90 m²
van 200 tot 500 m²	120 m²
500 m² en meer	150 m²

met dien verstande dat het erf voor niet meer dan 50% bebouwd mag zijn.

6.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde op bouwpercelen voor (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw, mag niet meer bedragen dan 1 m, met dien verstande dat pergola's zijn toegestaan met een bouwhoogte van maximaal 3 m;
b. de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen op bouwpercelen achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw, dan wel gesitueerd buiten bouwpercelen, mag niet meer bedragen dan 2 m;
c. de bouwhoogte van geluidwerende voorzieningen mag niet meer bedragen dan 3 m;
d. de bouwhoogte van speelvoorzieningen mag niet meer bedragen dan 4 m;
e. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de verkeersgeleiding en wegverlichting niet meer bedragen dan 8 m;
f. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw, mag niet meer bedragen dan 3 m;
g. een zwembad mag uitsluitend worden gesitueerd op een afstand tot de zijdelingse perceelsgrens en tot de achterste perceelsgrens van minimaal 1 m;
h. het bebouwingspercentage voor het zwembad mag niet meer bedragen dan 50% van de gronden gelegen buiten het bouwvlak waarbij de bebouwde oppervlakte van het zwembad nooit meer mag bedragen dan 60 m^2.

6.2.4 Nutvoorzieningen

Voor het bouwen van nutsvoorzieningen gelden de volgende regels:

a. de goothoogte van nutsvoorzieningen mag niet meer bedragen dan 3 meter;
b. de bouwhoogte van nutsvoorzieningen mag niet meer bedragen dan 6 meter;
c. de maximale per nutsvoorziening mag niet meer bedragen dan 25 m².

6.3 Afwijken van de bouwregels

6.3.1 Afstanden tot achterste en/of zijdelingse perceelsgrens

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 6.2.1 onder f. en/of g. en een kleinere afstand van hoofdgebouwen tot de achterste en/of zijdelingse perceelsgrens toestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van nabijgelegen gronden;
b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van het woon- en leefklimaat in de omgeving;
c. de afwijking doet geen onevenredige afbreuk aan het straat- en bebouwingsbeeld en past binnen de stedenbouwkundige structuur van de omgeving.

6.3.2 Maximum bebouwingspercentage

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 6.2.2 onder e. en een hoger maximum bebouwingspercentage van het erf toestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van

nabijgelegen gronden;
b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van het woon- en leefklimaat in de omgeving;
c. de afwijking doet geen onevenredige afbreuk aan het straat- en bebouwingsbeeld en past binnen de stedenbouwkundige structuur van de omgeving;
d. er treden geen onevenredig negatieve effecten op de waterhuishouding op.

6.4 Specifieke gebruiksregels

6.4.1 Parkeernormen

a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen of uitbreiden van een gebouw en voor het gebruiken van gebouwen, wordt slechts verleend, indien is aangetoond dat wordt of zal worden voldaan aan de parkeernormen zoals neergelegd in de Nota Parkeernormen gemeente Overbetuwe 2016, aldus vastgesteld door de gemeenteraad van Overbetuwe op 6 december 2016 en met dien verstande dat, indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, rekening wordt gehouden met de wijziging;
b. Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde onder a.:
    1. indien 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.

6.4.2 Aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten

Binnen deze bestemming is gebruik van een deel van de woning en/of aan-/uitbouwen en/of bijgebouwen ten behoeve van de uitoefening van een aan huis gebonden beroep- of bedrijfsactiviteit toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning (begane grond + verdiepingen) met inbegrip van aan- en uitbouwen en bijgebouwen, met een maximum van 75 m² mag worden gebruikt voor aan huis gebonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;
b. degene die de activiteiten zal uitvoeren, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
c. het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse;
d. de activiteit dient qua aard, omvang en uitstraling te passen in een woonomgeving;
e. er mag geen detailhandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de activiteit;
f. het aan huis gebonden beroep of bedrijf is in hoofdzaak niet publieksgericht.

6.4.3 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in dit artikel in ieder geval begrepen het gebruik of laten gebruiken van de gronden en/of opstallen binnen deze bestemming ten behoeve van:

a. zelfstandige bewoning, voor zover het betreft bijgebouwen;
b. standplaats voor onderkomens, uitgezonderd caravans, kampeerauto's en tenten indien gelijktijdig niet meer dan één caravan of kampeerauto en/of één tent per bouwperceel wordt c.q. worden geplaatst en deze niet wordt/worden gebruikt voor permanente bewoning.

6.4.4 Maximum percentage verhard oppervlak binnen 'groen'

Ter plaatse van de aanduiding 'groen' mag het percentage verhard oppervlak niet meer bedragen dan 20% van de oppervlakte van het betreffende aanduidingsvlak.

6.4.5 Voorwaardelijke verplichting instandhouding landschappelijke inpassing

Het in gebruik nemen en in gebruik houden van bebouwing en gronden conform het bepaalde in lid 6.1 onder a tot en met c, is uitsluitend toegestaan onder de voorwaarde dat de landschappelijke inpassing en inrichting overeenkomstig de voorwaardelijke verplichting in lid 14.1 na realisatie duurzaam in stand wordt gehouden.

6.4.6 Voorwaardelijke verplichting waterberging

De gronden binnen de bestemming 'Woongebied' mogen louter worden bebouwd of gebruikt onder de voorwaarde dat binnen het plangebied een waterbergingscapaciteit van minimaal 436 m³ waterberging per hectare verharding is gerealiseerd en in stand gehouden wordt, voor zover het waterberging in open water betreft, danwel minimaal 664 m³ per hectare verharding, voor zover het watercompensatie in kunstmatige voorzieningen betreft, zoals wadi's of kratten.

6.5 Afwijken van de gebruiksregels

6.5.1 Publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 6.4.2 onder f, teneinde binnen een woning en/of aan-/uitbouwen en/of bijgebouwen de uitoefening van publieksgerichte aan huis gebonden beroep of bedrijf toe te staan. Hiervoor dient aan de volgende criteria te worden voldaan:

a. maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning (begane grond + verdieping) met inbegrip van aan- en uitbouwen en bijgebouwen, met een maximum van 75 m² mag worden gebruikt voor publieksgerichte aan huis gebonden beroep of bedrijf;
b. degene die de activiteiten zal uitvoeren, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
c. het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse;
d. de activiteit dient qua aard, omvang en uitstraling te passen in een woonomgeving;
e. geen omgevingsvergunning wordt verleend voor activiteiten die vergunningplichtig zijn krachtens de Wet milieubeheer;
f. er mag geen detailhandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de activiteit.

Artikel 7 Leiding - Riool

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Riool' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor een rioolpersleiding.

7.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 7.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

7.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van lid 7.2 onder b, indien de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen en het belang van de leiding(en) door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad. Hiertoe wordt vooraf advies ingewonnen bij de leidingbeheerder.

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

7.4.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Leiding - Riool' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

a. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
c. het aanleggen van andere kabels en leidingen dan in de bestemmingsomschrijving is aangegeven, en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
d. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
e. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
f. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

7.4.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 7.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning is verleend, zoals in lid 7.3 bedoeld;
b. normaal onderhoud en beheer betreffen;
c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.

7.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 7.4.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien het leidingbelang daardoor niet onevenredig wordt geschaad. Hiertoe wordt schriftelijk advies ingewonnen bij de leidingbeheerder.

Artikel 8 Waarde - Archeologie 1

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor behoud en bescherming van waardevolle archeologische informatie in de bodem.

8.2 Bouwregels

Uitsluitend mogen bouwwerken worden opgericht ten dienste van de in artikel 8.1 omschreven doeleinden, tenzij:

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

8.3 Nadere eisen

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

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

8.4 Afwijken van de bouwregels

8.4.1 Omgevingsvergunningplicht

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 8.2 teneinde het oprichten van bouwwerken ten behoeve van de op deze gronden liggende andere bestemming(en) toe te staan, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond, dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad. Teneinde dit te bereiken kunnen aan een omgevingsvergunning in ieder geval de volgende regels worden verbonden:

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

8.4.2 Voorwaarde verlening omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 8.4.1 wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.

8.4.3 Deskundig advies

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

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

8.5.1 Omgevingsvergunningplicht

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

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

8.5.2 Uitzondering vergunningplicht

Het onder artikel 8.5.1 vervatte verbod geldt niet indien aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

a. indien de werken en/of werkzaamheden het normale onderhoud betreffen, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
b. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het wijzigingsplan een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 8.5.1 in dit kader is verleend;
c. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft die direct samenhangen met een verleende omgevingsvergunning op grond van het bepaalde in artikel 8.4.

8.5.3 Voorschriften

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 8.5.1 mag alleen worden verleend indien door de uitvoering de aanwezige archeologische waarden niet onevenredig (kunnen) worden aangetast. Teneinde dit te bereiken kunnen aan een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 8.5.1 in ieder geval de volgende regels worden verbonden:

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

8.5.4 Deskundig advies

Alvorens een besluit te nemen omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 8.5.1 wint het bevoegd gezag advies in van een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 8.5.1 geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

8.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor het verwijderen van de bestemming 'Waarde - Archeologie 1', indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat dit mogelijk is.

Artikel 9 Waarde - Archeologische verwachting 1

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologische verwachting 1' 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).

9.2 Bouwregels

9.2.1 Algemeen

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

a. bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk groter dan 50 m² dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate is vastgesteld;
b. indien uit het in onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:
    1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht of;
    2. de verplichting tot het doen van opgravingen of;
    3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige en/of;
    4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
c. het overleggen van een rapport is niet nodig indien de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door een archeologisch deskundige, afdoende is vastgesteld, waarbij het bepaalde onder b van overeenkomstige toepassing is.

9.2.2 Archeologisch deskundige

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

9.2.3 Uitzondering bouwregels

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

a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn of;
b. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlkte met maximaal 50 m² wordt vergroot en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders of;
c. het bouwplan betrekking heeft op grondwerkzaamheden, die niet dieper dan 0,3 m onder het maaiveld reiken of;
d. gebouwen maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden vergroot, met uitzondering van nieuwe kelders.

9.3 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.

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

9.4.1 Vergunningplicht

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

a. het ophogen van de bodem met meer dan 1 m;
b. grondwerkzaamheden dieper dan 0,3 m onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 50 m², waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, het aanleggen van drainage en/of het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
c. het verlagen of afgraven van de bodem;
d. het verlagen van het waterpeil;
e. het aanbrengen of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
f. het uitvoeren van heiwerken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
g. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
h. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

9.4.2 Voorwaarden

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

9.4.3 Uitzonderingen

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 9.4.1 is nodig voor:

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

9.4.4 Beoordelingscriteria

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

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

9.4.5 Voorschriften

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

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

9.4.6 Advies

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

9.5 Wijzigingsbevoegdheid

9.5.1 Verwijderen dubbelbestemming

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door het geheel of gedeeltelijk verwijderen van de bestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 1', indien op basis van nader archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is.

9.5.2 Wijzigen naar 'Waarde - Archeologie'

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door de bestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 1' om te zetten in de bestemming 'Waarde - Archeologie' indien uit nader archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn.

Artikel 10 Waarde - Archeologische verwachting 2

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologische verwachting 2' 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).

10.2 Bouwregels

10.2.1 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 200 m² dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate is vastgesteld;
b. indien uit het in onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:
    1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht of;
    2. de verplichting tot het doen van opgravingen of;
    3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige en/of;
    4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
c. het overleggen van een rapport is niet nodig indien de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door een archeologisch deskundige, afdoende is vastgesteld, waarbij het bepaalde onder b van overeenkomstige toepassing is.

10.2.2 Archeologisch deskundige

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 10.2.1 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 10.2.1 onder b sub 1 tot en met 4 dienen te worden gesteld.

10.2.3 Uitzondering bouwregels

Het bepaalde in artikel 10.2.1 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 200 m² wordt vergroot en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders of;
c. het bouwplan betrekking heeft op grondwerkzaamheden, die niet dieper dan 1,8 m onder het maaiveld reiken;
d. gebouwen maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden vergroot, met uitzondering van nieuwe kelders.

10.3 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.

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

10.4.1 Vergunningplicht

Onverminderd het in de Erfgoedwet bepaalde is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 10.1 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 1,8 m onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 200 m², waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, het aanleggen van drainage en/of het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
c. het verlagen of afgraven van de bodem;
d. het verlagen van het waterpeil;
e. het aanbrengen of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
f. het uitvoeren van heiwerken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
g. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
h. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

10.4.2 Voorwaarden

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 10.4.1 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.

10.4.3 Uitzonderingen

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 10.4.1 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.

10.4.4 Beoordelingscriteria

Ten aanzien van de in artikel 10.4.1 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.

10.4.5 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 10.4.1 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.

10.4.6 Advies

Voordat het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 10.4.1 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.

10.5 Wijzigingsbevoegdheid

10.5.1 Verwijderen dubbelbestemming

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

10.5.2 Wijzigen naar 'Waarde - Archeologie'

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

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 11 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 12 Algemene bouwregels

12.1 Ondergronds bouwen

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

12.2 Afwijken ondergronds bouwen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 12.1, teneinde ondergrondse gebouwen toe te staan daar waar bovengronds geen gebouwen zijn toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. het betreft geen bebouwing in geaccidenteerd terrein;
b. 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;
c. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
d. de afwijking leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

Artikel 13 Algemene gebruiksregels

13.1 Strijdig gebruik

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

a. een gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
b. een gebruik van gronden als stalling- en/of opslagplaats van één of meer aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
c. een gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting dan wel ten behoeve van prostitutie;
d. een gebruik van bijgebouwen als zelfstandige woning;
e. een gebruik van gronden en bouwwerken voor opslagdoeleinden, anders dan in verband met het toegelaten gebruik;
f. het (laten) plaatsen en/of geplaatst houden van onderkomens;
g. een gebruik van gronden voor lawaaisporten.

Artikel 14 Algemene aanduidingsregels

14.1 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

a. Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing deelgebied 1' is het gebruik van gronden en bebouwing en het bouwen van nieuwe bebouwing conform de in artikel 6.1 a. tot en met c. opgenomen bestemmingsomschrijving uitsluitend toegestaan indien de landschappelijke inpassing binnen een jaar na het onherroepelijk worden/zijn van de eerste omgevingsvergunning voor het realiseren van nieuwe bebouwing binnen deelgebied 1, wordt aangelegd, beheerd en duurzaam in stand wordt gehouden conform de bij deze regels opgenomen Bijlage 1;
b. Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing deelgebied 2' is het gebruik van gronden en bebouwing en het bouwen van nieuwe bebouwing conform de in artikel 6.1 a. tot en met c. opgenomen bestemmingsomschrijving uitsluitend toegestaan indien de landschappelijke inpassing binnen een jaar na het onherroepelijk worden/zijn van de eerste omgevingsvergunning voor het realiseren van nieuwe bebouwing binnen deelgebied 2, wordt aangelegd, beheerd en duurzaam in stand wordt gehouden conform de bij deze regels opgenomen Bijlage 1;
c. Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing deelgebied 3' is het gebruik van gronden en bebouwing en het bouwen van nieuwe bebouwing conform de in artikel 6.1 a. tot en met c. opgenomen bestemmingsomschrijving uitsluitend toegestaan indien de landschappelijke inpassing binnen een jaar na het onherroepelijk worden/zijn van de eerste omgevingsvergunning voor het realiseren van nieuwe bebouwing binnen deelgebied 3, wordt aangelegd, beheerd en duurzaam in stand wordt gehouden conform de bij deze regels opgenomen Bijlage 1.

14.2 Milieuzone - geur

a. Ter plaatse van de aanduiding 'Milieuzone - geur' zijn de gronden, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de gezondheid van personen in geurgevoelige objecten;
b. Het oprichten van bouwwerken als geurgevoelig object of het in gebruik nemen van geurgevoelige objecten is niet toegestaan;
c. In afwijking van het bepaalde in sub b kan het bevoegd gezag een omgevingsvergunning verlenen voor het toestaan van het oprichten van geurgevoelige objecten binnen de 'Milieuzone - geur' indien:
    1. de geurhinderveroorzakende activiteit in feitelijke en planologische zin is beëindigd; en
    2. er vanuit het oogpunt van geurhinder een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.

14.3 Milieuzone - spuitzone

Het in gebruik nemen van bouwwerken en/of het gebruik van gronden voor langdurig verblijf op de gronden gelegen binnen de aanduiding 'Milieuzone - spuitzone' is uitsluitend toegestaan onder de voorwaarde dat ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van verkeer - voorwaardelijke verplichting afscherming' en 'specifieke vorm van woongebied - voorwaardelijke verplichting afscherming' een ononderbroken groenblijvende haag (90% bladdichtheid) of daarmee naar aard vergelijkbare afscherming is gerealiseerd met een hoogte van 2,50 meter, zoals opgenomen in Bijlage 2 van de regels, totdat het agrarisch gebruik binnen een afstand van 50 meter van het plangebied blijvend onmogelijk is.

Artikel 15 Algemene afwijkingsregels

15.1 Maatvoering

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

15.2 Bouwgrenzen

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

15.3 Voorwaarden

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 15.1 en 15.2 kan slechts worden verleend, mits:

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

15.4 Bouwhoogte geluidwerende voorzieningen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in het plan voor het afwijken van de voorgeschreven maximale bouwhoogte van geluidwerende voorzieningen, mits:

a. uit akoestisch onderzoek blijkt dat de betreffende bouwhoogte noodzakelijk en voldoende doelmatig is met het oog op een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
b. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
c. het straat- en bebouwingsbeeld, de stedenbouwkundige kwaliteiten en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 16 Algemene wijzigingsregels

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

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

Artikel 17 Algemene procedureregels

17.1 Wijziging

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

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

Hoofdstuk 4 Overgangs-en slotregels

Artikel 18 Overgangsrecht

18.1 Overgangsrecht bouwwerken

a. Een bouwwerk, dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
   1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

b. Het bevoegd gezag kan eenmalig bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a voor het vergroten van de inhoud van het bouwwerk als bedoeld in het bepaalde onder a met maximaal 10%.

c. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken, die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

18.2 Overgangsrecht gebruik

a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde in sub a te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

c. Indien het gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik, dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 19 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Elst, Lingezicht'.

Inhoudsopgave

Bijlagen bij regels **5**

Bijlage 1 **Landschappelijke inpassing deelgebieden 1, 2 en 3** **5**

Bijlage 2 **Maatregelen spuitzones** **9**

Bijlagen bij regels

Bijlage 1 Landschappelijke inpassing deelgebieden 1, 2 en 3

INRICHTINGSPLAN DEELGEBIED 1



LEGENDA

1. mengsel voor bloemrijk grasland (1m uit rand verharding)
2. nieuw te planten solitaire bomen:
   - maat 20/25, hoogte bij aanplant: 500-575 cm, 1e grootte (> 15m)
   - maat 18/20, hoogte bij aanplant: 475-550 cm, 2e grootte (10 - 15m)
3. struweel: bosplantsoen, inheemse soorten, maat 125-150, plantafstand 150 cm, driehoeksverband
4. nieuw te planten haag: Liguster, >90% bladdichtheid, uiteindelijke hoogte 250 cm
5. bestaande watergang inclusief bestaand schouwpad (bloemrijk grasland)
6. wadi (taluds 1:4, waterdiepte maximaal 30 cm)

de getoonde afbeeldingen betreffen een impressie van de beplanting



Bloemrijk grasland



Pt: Ratelpopulier



Ul: Iep

Ag: Zwarte Els

Vuilboom

Sleedoorn



Rode kornoelje



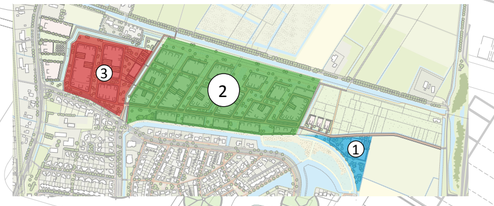
Gewone vlier

Wilde kardinaalsmuts

Gelderse roos

Ligusterhaag

INRICHTINGSPLAN DEELGEBIED 2





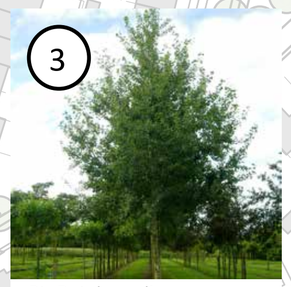
Bloemrijk grasland



Ag: Zwarte Els



Ul: Iep



Pt: Ratelpopulier



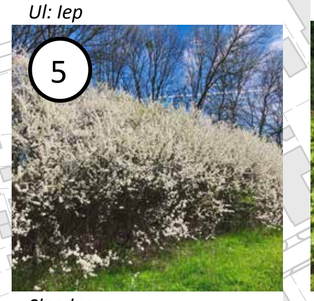
Veldesdoorn (meerstammig)



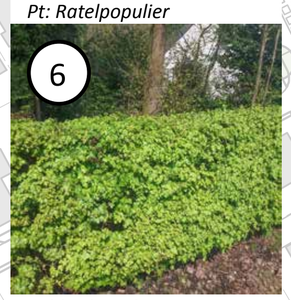
Gewone vlier



Wilde kardinaalsmuts



Sleedoorn



Veldesdoornhaag



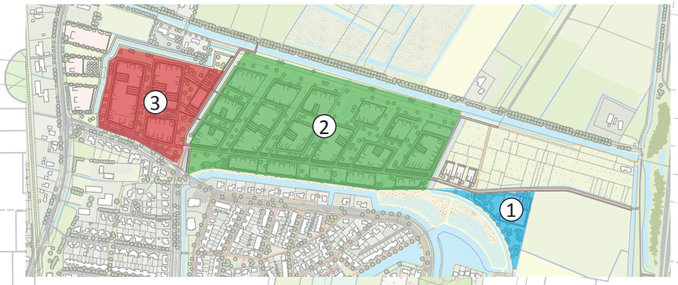
Beukenhaag

LEGENDA

1. bestaande te handhaven bomen
2. mengsel voor bloemrijk grasland
3. nieuw te planten solitaire bomen:
   maat 20/25, hoogte bij aanplant: 600-750 cm, 1e grootte (> 15m)
   maat 18/20, hoogte bij aanplant: 540-600 cm, 2e grootte (10 - 15m)
4. boomvormers in struweelhaag: Acer campestre, maat 16/18, hoogte bij aanplant: 480-540 cm, 2e grootte (10-15m)
5. struweel: bosplantsoen, inheemse soorten, maat 125-150 plantafstand 150 cm, driehoeksverband
6. haag openbaar: Acer campestre, veldesdoorn, hoogte 100-125 cm, 4/m1
7. haag openbaar: Fagus sylvatica, beuk, hoogte 150-175 cm, 4/m1
8. haag privé: Fagus sylvatica, beuk, hoogte 150-175 cm, 4/m1
9. bestaande watergang inclusief bestaand schouwpad (bloemrijk grasland)
10. wadi (taluds 1:4, waterdiepte minimaal 30 cm)
11. (bergings) vijver: waterdiepte circa 1 m, taluds 1:3 ingezaaid met bloemrijk grasland voor zware gronden
12. hekwerk Waterschap t.b.v. onderhoudsstrook

de getoonde afbeeldingen betreffen een impressie van de beplanting

INRICHTINGSPLAN DEELGEBIED 3



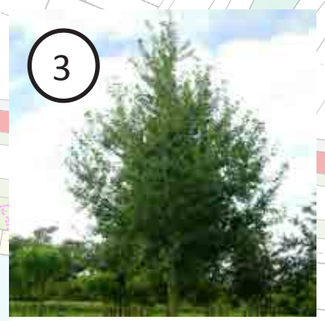
LEGENDA

1. bestaande te handhaven bomen
2. mengsel voor bloemrijk grasland (1m uit rand verharding)
3. nieuw te planten solitaire bomen:
   - maat 20/25, hoogte bij aanplant: 600-750 cm, 1e grootte (> 15m)
   - maat 18/20, hoogte bij aanplant: 540-600 cm, 2e grootte (10 - 15m)
4. nieuwe watergang inclusief schouwpad (bloemrijk grasland)

de getoonde afbeeldingen betreffen een impressie van de beplanting



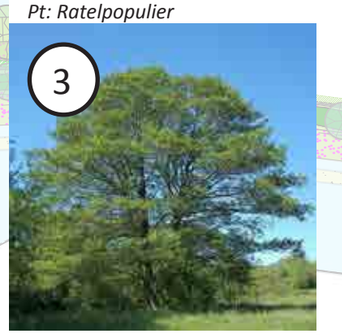
Bloemrijk grasland



Pt: Ratelpopulier



Ul: Iep

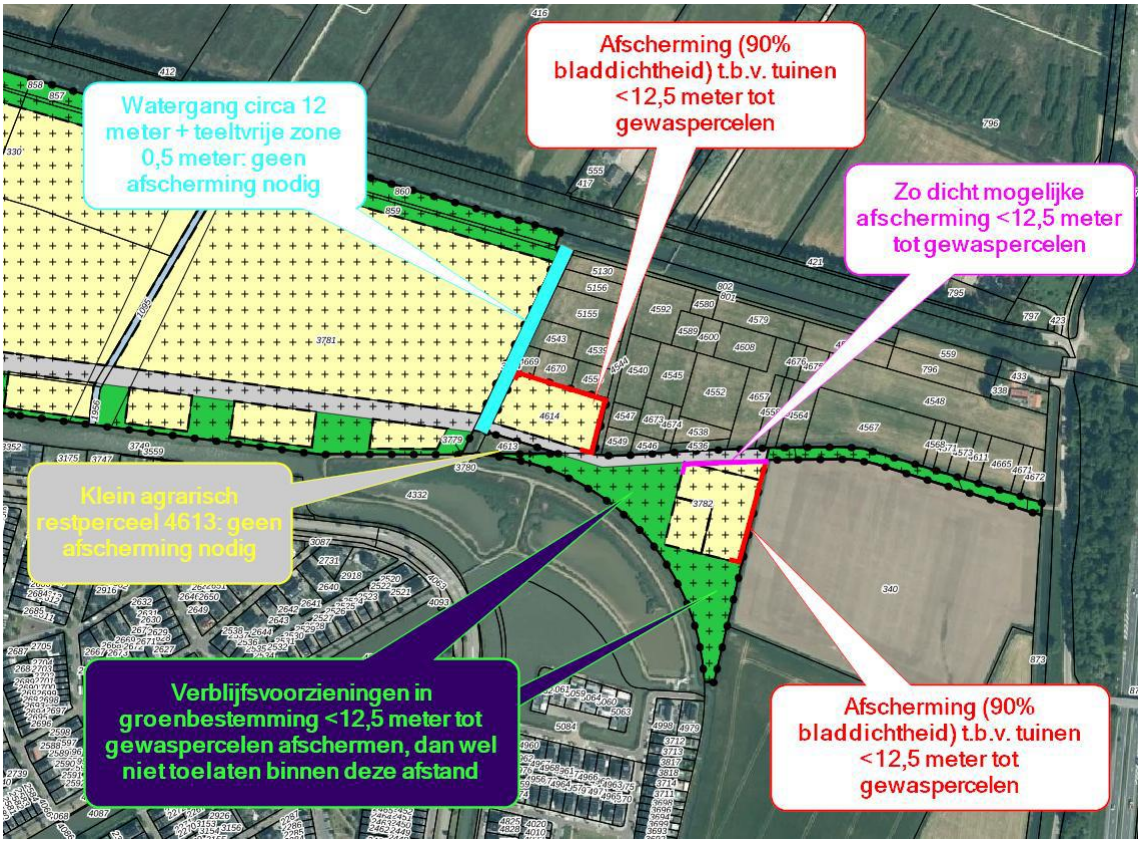


Ag: Zwarte Els

Bijlage 2 Maatregelen spuitzones

Bijlage 2: Overzicht maatregelen spuitzones

<u>Maatregelen oostzijde plangebied</u>



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