Bestemmingsplan

Elst, Vierslag-Eiland

Bestemmingsplan Elst, Vierslag-Eiland

Gemeente Overbetuwe

Status: Ontwerp

Datum: April 2019

IMRO-Idn: NL.IMRO.1734.0314ELSTvierslag-ONT1

gemeente Overbetuwe

Datum
April 2019

Correspondentieadres
Postbus 11
6662 AA ELST

Telefoon
0481 362 300

E-Mailadres
info@overbetuwe.nl

Inhoudsopgave

Toelichting **5**

Hoofdstuk 1 Inleiding **5**
1.1 Algemeen 5
1.2 Ligging plangebied 5
1.3 Leeswijzer 6

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving **7**
2.1 Huidige situatie 7
2.2 Toekomstige situatie 8
2.3 Beeldkwaliteit 10

Hoofdstuk 3 Beleidskader **12**
3.1 Rijksbeleid 12
3.2 Provinciaal en regionaal beleid 14
3.3 Gemeentelijk beleid 16

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten **20**
4.1 Inleiding 20
4.2 Verkeer en parkeren 20
4.3 Wegverkeerslawaai 20
4.4 Bedrijven en milieuhinder 21
4.5 Luchtkwaliteit 21
4.6 Externe veiligheid 23
4.7 Bodemkwaliteit 25
4.8 Kabels en leidingen 25
4.9 Waterhuishouding en riolering 25
4.10 Archeologie 26
4.11 Niet-gesprongen explosieven 27
4.12 Ecologie 27
4.13 Vormvrije Mer 31

Hoofdstuk 5 Juridische regeling **32**
5.1 Bestemmingsplansystematiek 32
5.2 Uitgewerkte bestemmingsregeling 32

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid **35**
6.1 Financiële uitvoerbaarheid 35
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 35

Bijlagen toelichting **37**

Bijlage 1 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai **37**

Bijlage 2 Quickscan beschermde planten- en diersoorten **49**

Regels **71**

Hoofdstuk 1 Inleidende regels **71**
Artikel 1 Begrippen 71
Artikel 2 Wijze van meten 74

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels **76**
Artikel 3 Tuin 76

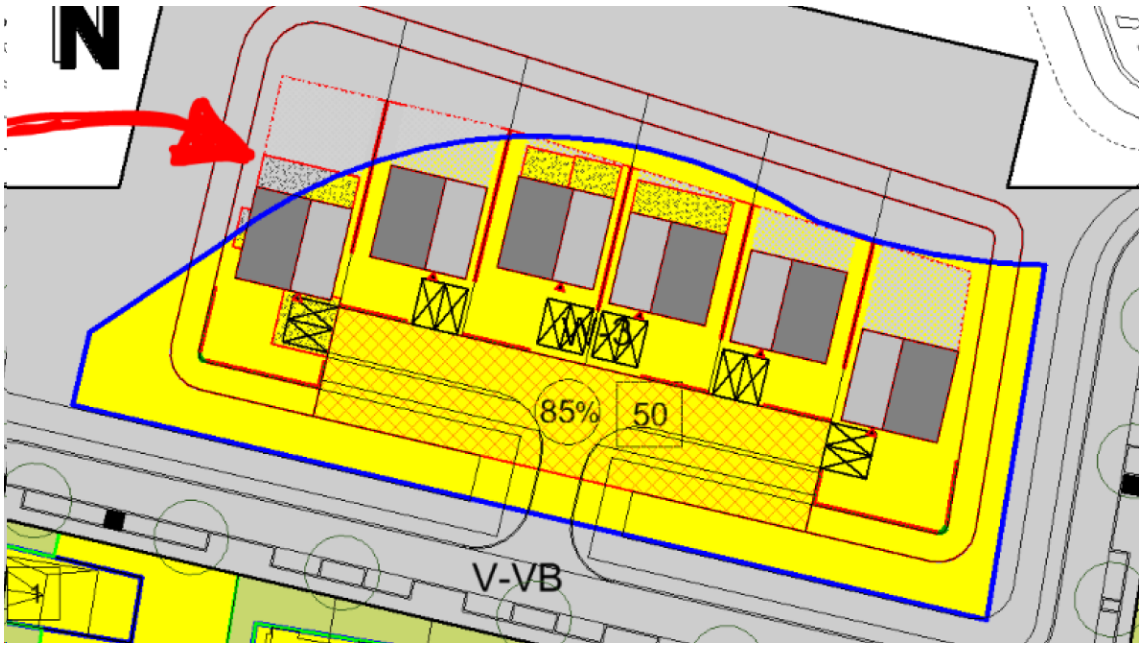
Artikel 4	Verkeer - Verblijf	77
Artikel 5	Water	78
Artikel 6	Wonen - 1	79
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**81**
Artikel 7	Antidubbeltelregel	81
Artikel 8	Algemene bouwregels	81
Artikel 9	Algemene gebruiksregels	81
Artikel 10	Algemene afwijkingsregels	81
Artikel 11	Algemene wijzigingsregels	82
Artikel 12	Overige regels	82
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en slotregels**	**83**
Artikel 13	Overgangsrecht	83
Artikel 14	Slotregel	83
Bijlagen regels		**85**
Bijlage 1	**Inrichtingsschets Vierslag-Eiland**	**85**

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Algemeen

Aanleiding voor het opstellen van dit bestemmingsplan is het voornemen om zes vrijstaande woningen te realiseren op het Eiland in de noordoosthoek van het gebied Westeraam. In dit gebied is invulling gegeven aan de woningbouwopgave die volgt uit de VINEX (Vierde Nota over de Ruimtelijke ordening Extra) voor zover het de gemeente Overbetuwe betreft. Voor het nog braakliggende perceel ten noorden van de Waterman is door GEM Westeraam een stedenbouwkundig plan opgesteld. Ter plaatse geldt het bestemmingsplan 'Elst, Vierslag'. Binnen het aangegeven bouwvlak staat het bestemmingsplan maximaal 50 gestapelde woningen of maximaal 15 grondgebonden woningen toe. De geplande woonpercelen liggen echter voor een klein deel in de bestemming 'Verkeer' (zie figuur 1.1).



Figuur 1.1 Beoogde woningbouw geprojecteerd op vigerend bestemmingsplan

Binnen deze bestemming is de realisatie van het plan niet mogelijk. Een herziening van het bestemmingsplan 'Elst, Vierslag' is dan ook noodzakelijk. Ook een deel van de omliggende omgeving is in dit bestemmingsplan meegenomen zodat het hele gebied overeenkomstig de beoogde situatie wordt bestemd en aansluit op het vigerende bestemmingsplan 'Elst, Vierslag' en het aangrenzende bestemmingsplan 'Elst, Woongebied Linge- en Lanenbuurt'. Op basis van de benodigde onderzoeken worden de woningen door middel van dit bestemmingsplan juridisch-planologisch mogelijk gemaakt.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt aan de (noord)oostzijde van Elst in het nieuw ontwikkelde gebied Westeraam. Dit gebied is opgedeeld in een aantal deelgebieden: Groenoord, Centrale Zone, Lingebuurt, Lanenbuurt en Vierslag. Het plangebied ligt in het noordoostelijk puntje van de de buurt Vierslag. Aan de noord- en westzijde wordt het plangebied begrensd door water. Aan de zuid- en de oostzijde liggen respectievelijk de straten Waterman en Ram. Aan de overzijde van deze straten staan woningen.

Figuur 1.2 Ligging plangebied (bron: Luchtfoto Kadaster Nederland)

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is een omschrijving van de huidige en nieuwe situatie opgenomen. De nieuwe situatie wordt in hoofdstuk 3 getoetst aan het relevante beleidskader en in hoofdstuk 4 aan de omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 is de juridische regeling beschreven. Ten slotte wordt in hoofdstuk 6 de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan toegelicht.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Vierslag vormt de meest oostelijk gelegen woonbuurt van de woonwijk Westeraam. Het circa 11 ha grote gebied van Vierslag ligt op circa 1.200 meter ten oosten van het oude centrum van Elst. De woonbuurt vormt de nieuwe overgang van het meer stedelijk gebied van Elst naar het aan de westzijde van de A325 gelegen landschap. De A325 ligt op ongeveer 400 meter ten oosten van het plangebied. Iets ten noorden van het plangebied bevindt zich - op een afstand van circa 350 meter - het sterk gekanaliseerde deel van de Linge. Nog meer noordelijk ligt op bijna 1.700 meter afstand de zuidrand van het stedelijk gebied van Arnhem.

In het stedenbouwkundig plan voor Vierslag is uitgegaan van de bouw van maximaal 323 woningen. Het in noord-zuid richting langgerekte plangebied sluit in het westen aan bij de woonbuurten Lingebuurt en Lanenbuurt, maar wordt daarvan gescheiden door de Ceintuurbaan (zie figuur 2.1). Vanwege de afstand tot het centrum van Westeraam en de nabijheid van het landschap is in Vierslag gekozen voor een weinig stedelijk maar vooral rustig en groen woonmilieu. De grondgebonden woningen worden afgedekt met kap. Het merendeel van de woonbebouwing heeft een goot- en bouwhoogte van ten hoogste 7,5 meter respectievelijk 11 meter. Op een aantal plekken is gekozen voor iets hogere stedenbouwkundige accenten.

Figuur 2.1 Ligging plangebied in buurt Vierslag

Oorspronkelijk was het idee om het noordelijk cluster - dat grenst aan het water - als schiereiland uit te voeren, vandaar de naam het Eiland. Hier is de bouw van circa 50 appartementen mogelijk - in plat af te dekken gebouwen met een maximale hoogte van 18 meter - eventueel (deels) te vervangen door circa 15 grondgebonden woningen. De locatie is bouwrijp gemaakt, maar ligt momenteel braak (zie figuur 2.2). Een deel van het plangebied bestaat uit water.

Figuur 2.2 Huidige situatie plangebied

2.2 Toekomstige situatie

In 2018 heeft GEM Westeraam besloten op het Eiland zes grondgebonden woningen te ontwikkelen. Figuur 2.3 geeft een impressie van de beoogde inrichting van het plangebied.

Figuur 2.3 Concept inrichtingsplan

Het bouwplan bestaat uit zes vrijstaande woningen op kavels die variëren in grootte van 341 m^2 - 507 m^2 (exclusief talud). Het water aan de noordzijde van de woningen wordt doorgetrokken naar de zuidzijde zodat een echt eiland-idee ontstaat. De woningen zijn bereikbaar vanaf de Waterman door middel van een ontsluitingsweg. De percelen worden aan de zuidzijde van de openbare weg gescheiden door een circa 0,8 meter hoge ligusterhaag. Tussen de percelen zijn 1,8 meter hoge ligusterhagen voorzien. Het planten van deze ligusterhagen is geborgd door middel van een voorwaardelijke verplichting. De tuinen aan de zuidzijde van de woningen bieden ruimte aan minimaal twee parkeerplaatsen per kavel. Langs de ontsluitingsweg zullen nog circa 6 parkeerplaatsen in het openbaar gebied worden aangelegd.

Figuur 2.4 Impressie beoogde woningen het Eiland (voorzijde)

Er zijn vier woningen beoogd in drie lagen en twee woningen in twee lagen (zie figuur 2.4). De maximale bouwhoogte van de woningen met twee bouwlagen bedraagt 7 meter; de bouwhoogte van de woningen met drie bouwlagen bedraagt maximaal 10 meter. Deze bouwhoogte is op de verbeelding opgenomen. Voor het hoofdgebouw zijn bouwvlakken aangegeven. De meeste oostelijke en westelijke percelen zijn wat groter en bieden aan de westzijde (meest westelijke woning) en aan de oostzijde (meest oostelijke woning) ruimte voor een erker. Tevens kan aan de zuidzijde van beide woningen een carport worden gebouwd. Aan de noordzijde van alle woningen kunnen in een smalle zone aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gerealiseerd. Om ook aan deze zijde een groene inrichting en openheid richting het water zoveel mogelijk te stimuleren, mogen in het oevertalud geen schuttingen of schuren worden geplaatst. Wel mag in het talud en/of aan de oever een terras of vlonder worden gemaakt.

Figuur 2.5 Impressie beoogde woningen het Eiland (achterzijde aan het water)

2.3 Beeldkwaliteit

De locatie valt voor wat betreft de beeldregie in het beeldkwaliteitsplan voor Vierslag in de wijk Westeraam. Het beeldkwaliteitsplan Vierslag is door de raad van de gemeente Overbetuwe vastgesteld als onderdeel van de Welstandsnota. Hiermee heeft het beeldkwaliteitsplan een formele status van toetsingskader voor de Welstandscommissie. Voor het Eiland (schiereiland) wordt in het beeldkwaliteitsplan ingegaan op twee opties: de bouw van één of meer appartementengebouwen en/of de bouw van al dan niet geschakelde grondgebonden woningen met parkeerplaatsen op de kavels of in een gemeenschappelijke garage.

Het schiereiland onttrekt zich aan de samenhang die de overige buurten binnen Vierslag kenmerkt. Het schiereiland bezit een eigen logica die is ontleend aan de waterrijke omgeving. Het gaat om woningen die de bijzondere postie aan het water optimaal benutten en de locatie markeren. De belangrijkste eisen voor grondgebonden woningen zijn:

- eigentijdse architectuur met ingetogen vormgeving en materiaalgebruik;
- alzijdige oriëntatie;
- de horizontaliteit van het water weerspiegelt zich in accentuering van de verdiepingsvloeren of in de

hoofdvorm van de gevelopeningen;
- een incidentele derde bouwlaag is mogelijk bij grondgebonden woningen;
- de bouwmassa is bij voorkeur een plat dak;
- stoere materialen worden toegepast: baksteen in combinatie met hout, beton, metaal, glas, steenkorven en natuursteen;
- het kleurenpalet omvat wit, grijs, zwart, bruine en beige tinten.

Met de beschreven architectuur en setting wordt voldaan aan de filosie achter het beeldkwaliteitsplan. In de bestemmingsplanregeling is volstaan met het opnemen van bouwvlakken, bestemmingsvlakken voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen en hoogtematen. Het bouwplan zal verder in het kader van welstand aan genoemde eisen worden getoetst.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

Het rijksbeleid voor de ruimtelijke ordening is vastgelegd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). In de SVIR, in werking getreden op 13 maart 2012, schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het Rijk laat de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies en kiest voor een selectieve inzet van rijksbeleid op 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk voor de resultaten. Buiten deze 13 belangen hebben de centrale overheden beleidsvrijheid. De belangen zijn vertaald in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (2012)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 in werking getreden. Het Barro stelt niet alleen regels omtrent de 13 aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, maar stelt ook regels die in bestemmingsplannen moeten worden opgenomen. Eén van die uitgangspunten is de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Ladder voor duurzame verstedelijking (Bro)

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden.

De ladder is op 1 juli 2017 gewijzigd. Voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen binnen bestaand stedelijk gebied moet de behoefte in de relevante regio worden beschreven. Voor stedelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied moet daarnaast worden gemotiveerd waarom deze niet binnen bestaand stedelijk gebied gerealiseerd kunnen worden.

Om de regionale groei op te kunnen vangen is in 2000 al besloten om Elst uit te breiden ten behoeve van de realisering van de VINEX-woningbouwtaakstelling van het stedelijk knooppunt Arnhem-Nijmegen (KAN) en voorziening in de woningbehoefte van de gemeente Overbetuwe.

Of sprake is van een stedelijke ontwikkeling is afhankelijk van de aard en omvang van de ontwikkeling en de ruimtelijke effecten op de omgeving. Ook speelt de geldende bestemming een belangrijke rol. Bij meer dan 11 woningen is doorgaans sprake van een stedelijke ontwikkeling, maar in dit geval is in het vigerende bestemmingsplan al uitgegaan van maximaal 50 appartementen dan wel 15 grondgebonden woningen. Met dit bestemmingsplan worden 6 woningen mogelijk gemaakt. Ook is het plangebied omsloten door stedelijke functies. Daarom wordt geconcludeerd dat geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Ook als geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling, moeten nut en noodzaak in het kader van de uitvoerbaarheid worden beschreven. Daarom is de behoefte beschreven uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening.

Beschrijving behoefte

De relevante woonregio is in dit geval de regio Arnhem e.o. Alle onderzoeken zijn hierop afgestemd. Elst heeft overigens ook verhuisrelaties met de regio Nijmegen.

Het college van Gedeputeerde Staten van Gelderland heeft in juni 2015 ingestemd met het aantal woningen dat mag worden gebouwd in de Stadsregio Arnhem Nijmegen. In Arnhem en omstreken zijn dat bijna 6.500 woningen tot 2020. Deze woningbouwafspraken hebben de (Stads)regio, de gemeenten, de woningcorporaties en projectontwikkelaars met elkaar gemaakt in de zogenoemde Regionale Woonagenda. In 2016 is er in de subregio Arnhem en met de provincie afgesproken dat Overbetuwe tot 2025 1.400 woningen kan bouwen. Uit de Bevolkings- en huishoudensprognose 2017, Provincie Gelderland blijkt het aantal huishoudens in de regio Arnhem e.o. tot 2035 toeneemt. Het aantal huishoudens in Overbetuwe neemt op basis van deze prognose naar verwachting in de periode 2020-2030 met ruim 1.100 toe. Vooral het aantal alleenstaanden groeit sterk.

Bevolkings- en huishoudensprognose 2015 - 2040

> Beschrijving ★ Voeg toe aan favorieten Delen Excel

	2015	2020	2025	2030	2035	2040
Bevolkingsprognose	46.833	48.211	48.384	48.701	48.737	48.424
Huishoudensprognose	18.973	19.902	20.466	21.010	21.237	21.222

Prognose Provincie Gelderland 2017 (Primos 2016 Gelderse variant)

Huishoudensprognose naar leeftijd en samenstelling 2015 - 2040

> Beschrijving ★ Voeg toe aan favorieten Delen Excel

	Alleenstaanden <30 jaar	Alleenstaanden 30-44 jaar	Alleenstaanden 45-64 jaar	Alleenstaanden 65+	Paren <30 jaar jaar	Paren 30-44 jaar	Paren 45-64 jaar	Paren 65+	Gezinnen
2015	529	862	1.489	1.973	452	638	2.271	2.853	7.906
2020	519	721	1.748	2.405	568	770	2.029	3.170	7.972
2025	465	730	1.911	2.879	478	808	1.891	3.385	7.919
2030	475	762	1.912	3.459	417	768	1.776	3.553	7.888
2035	398	727	1.801	4.095	355	685	1.578	3.728	7.870
2040	398	657	1.724	4.488	339	594	1.408	3.787	7.827

Prognose Provincie Gelderland 2017 (Primos 2016 Gelderse variant)

Figuur 3.1 Bevolkings- en huishoudensprognose 2017 provincie Gelderland (bron: woningmarktmonitor)

In de Subregionale Woonagenda Arnhem e.o. 2017-2027 (februari 2018) is afgesproken om een horizon voor de komende 10 jaar (2017-2027) op basis van de meest recente Primos-prognose te hanteren. De provinciale huishoudens- en bevolkingsprognose wordt als spiegel gehanteerd, niet als hard maximum. Daarnaast wil de subregio het woningtekort inlopen (mede gebaseerd op de meest recente regionale woningmarktanalyse (Companen). Kwantitatief streven de gemeenten in de subregio Arnhem in de periode 2017-2027 naar een netto toevoeging van ca. 13.500 te realiseren woningen. Hiermee hebben de gemeenten in de subregio het comfort om in te spelen op de groei die ze op dit moment voor de komende jaren voor zich zien en voor de aanpak van de kwalitatieve opgaven in de lokale en subregionale woningmarkt.

Uit de Primosprognose 2018 blijkt dat het aantal huishoudens in de gemeente Overbetuwe in de periode 2017-2030 met ruim 1.500 groeit naar bijna 20.800.

De gemeente heeft de woningbehoefte nader onderzocht in het kader van de gemeentelijke woonagenda (februari 2017). In paragraaf 3.3 wordt nader ingegaan op deze woonagenda. Hieruit blijkt dat er behoefte is aan 2.200 nieuwe woningen tot 2035 waarvan 1.000 tot 2020. Dit plan geeft daar mede invulling aan.

Plancapaciteit

In de woningmarktmonitor Gelderland is aangegeven dat de totale harde plancapaciteit in de gemeente Overbetuwe 450 woningen is. Bouwmogelijkheden zoals opgenomen in bestemmingsplannen worden beschouwd als harde plancapaciteit. Gelet op de woningbehoefte zullen ook zachte plannen in bestemmingsplannen hard gemaakt moeten worden.

Bruto en netto plancapaciteit totaal

> Beschrijving ★ Voeg toe aan favorieten Delen Excel

	Totaal
Bruto plancapaciteit status hard	450
Bruto plancapaciteit status zacht	546
Bruto plancapaciteit status onbekend	0
Bruto plancapaciteit totaal	996
Verwachte onttrekkingen	8
Netto plancapaciteit status hard	450
Netto plancapaciteit status zacht	538
Netto plancapaciteit status onbekend	0
Netto plancapaciteit totaal	988

Provincie Gelderland 2018

Figuur 3.2 Plancapaciteit (bron: Woningmarktmonitor)

Toetsing rijksbeleid

Er zijn geen rijksbelangen in het geding. Uit bovenstaande toetsing aan de ladder kan worden geconcludeerd dat er behoefte is aan het toevoegen van nieuwe woningen en nieuwe harde plancapaciteit. Overigens mogen op basis van het vigerende bestemmingsplan al 50 appartementen of 15 grondgebonden woningen worden gebouwd.

3.2 Provinciaal en regionaal beleid

Omgevingsvisie Gaaf Gelderland en omgevingsverordening

De Omgevingsvisie Gelderland is in december 2018 vastgesteld en 1 maart 2019 in werking getreden. In de Omgevingsvisie staan de hoofdlijnen van het beleid en in de Omgevingsverordening de regels. De provincie kiest in de Omgevingsvisie voor een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland. Hier wordt richting aan gegeven met behulp van zeven ambities op het terrein van:

1. energietransitie: in 2050 is Gelderland klimaatneutraal. Dit wordt bereikt door grootschalige besparing en opwekking uit verschillende duurzame bronnen van energie, zoals wind, zon, waterkracht, biomassa en bodemenergie. Innovatie en het uitrollen van bewezen technieken wordt gestimuleerd
2. klimaatadaptatie: in 2050 is Gelderland klimaatbestendig. Gelderland is goed voorbereid en toegerust op de gevolgen van klimaatverandering: wateroverlast, droogte, hittestress en overstromingsgevaar.
3. circulaire economie: Gelderland wil de eerste afvalloze provincie van Nederland zijn. Afval bestaat niet meer; er zijn alleen nog grondstoffen die blijven hun waarde behouden in een schone industrie. Om dit te bereiken is in 2030 het gebruik van primaire grondstoffen met 50% teruggebracht.
4. biodiversiteit: in Gelderland wordt natuurinclusief gewerkt. Biodiversiteit wordt overal waar mogelijk versterkt en ingepast, óók buiten de specifiek als natuur aangewezen gebieden. In 2030 is 75% van de Europese doelen van de vogel- en habitatrichtlijn behaald.

5. bereikbaarheid: gestreefd wordt naar efficiënte, duurzame en innovatieve bereikbaarheid, toegesneden op de veranderende vraag. De groei van de mobiliteit wordt op een slimme manier opgevangen en mensen verplaatsen zich veilig, snel, betaalbaar en klimaatneutraal.
6. economisch vestigingsklimaat: om onderscheidend te blijven wordt maximaal profijt gehaald uit de unieke combinatie van stedelijke en groen kwaliteiten. Werklocaties worden duurzaam ingericht qua energie, klimaatbestendigheid en logistieke en productiestromen.
7. woon- en leefklimaat: Gelderland heeft een aanbod aan woningtypen en woonmilieus passend bij de diversiteit aan woningvraag; voor ieder een passende duurzame woning waarbij de bestaande bebouwde omgeving optimaal wordt benut met voldoende ruimte voor klimaatadaptieve maatregelen.

Door vier 'spelregels' of 'DOE-principes'wordt aan deze ambities werking gegeven: doen, laten, zelf en samen. Tezamen vormen zij het kader waarbinnen wordt gewerkt en afwegingen worden gemaakt.

Regionale woonagenda

Voor een goede afweging van keuzes voor locaties van nieuwe gebouwen staat de regionale woonagenda centraal. Met deze agenda wordt een transparante besluitvorming en een zorgvuldige ruimtelijke afweging nagestreefd. Wanneer nog geen regionale woonagenda is vastgesteld, gebruikt de provincie de ladder voor duurzame verstedelijking die het Rijk heeft vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) als juridische basis. Aangezien de juridische borging van de ladder al geregeld is in het Bro, heeft de provincie de ladder niet nogmaals opgenomen in de provinciale omgevingsverordening.

Toetsing en conclusie

In de subregio Arnhem zijn er kwantitatieve afspraken met de provincie gemaakt over de verdeling van beschikbare plancapaciteit tot 2025. Voor Overbetuwe betekent dat ruimte voor realisatie van 1.400 woningen. Daarnaast voldoet de beoogde ontwikkeling aan de uitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking (zie paragraaf 3.1). Er is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. De stedelijke ontwikkelingen vinden plaats in het bestaand stedelijk gebied van de gemeente Overbetuwe.

Omgevingsverordening

In Artikel 2.2 (instructieregel bestemmingsplan doorwerking regionale woonagenda) is vastgelegd dat in een bestemmingsplan nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen slechts worden toegestaan wanneer dit past in de vigerende door Gedeputeerde Staten vastgestelde regionale woonagenda.

Het college van Gedeputeerde Staten van Gelderland heeft in juni 2015 ingestemd met het aantal woningen dat mag worden gebouwd in de Stadsregio Arnhem-Nijmegen. In Arnhem en omstreken zijn dat 6.498 woningen tot 2020. Deze woningbouwafspraken hebben de (Stads)regio, de gemeenten, de woningcorporaties en projectontwikkelaars met elkaar gemaakt in de zogenoemde regionale woonagenda.

Subregoniale Woonagenda Arnhem e.o. 2017-2027

Sinds de Stadsregio Arnhem-Nijmegen is opgeheven is een woningmarktanalyse uitgevoerd en is ook de woningmarkt aanzienlijk veranderd. Daarom is in samenwerking met de provincie en de gemeenten Renkum, Lingewaard, Overbetuwe, Rheden, Rozendaal en Arnhem een nieuwe woonagenda opgesteld. In deze woonagenda geven de samenwerkende gemeenten in de subregio Arnhem aan wij zij de komende jaren op in willen zetten. Uitgangspunten zijn:

1. betaalbaar en beschikbaar;
2. op en top duurzaam;
3. verschil maken.

Met deze agenda wordt de regionale afstemming van woningbouwplannen en een aantal bijbehorende ambities vastgelegd. Dit om samen te werken aan voldoende beschikbare, passende en kwalitatief goede (duurzame en levensloopgeschikte) woningen nu en straks, in leefbare wijken en dorpen, ongeacht leeftijd, huishoudenssamenstelling en inkomen.

Bij nieuwbouw gaat het om meer dan enkel 'bouwen, bouwen, bouwen' en ligt de focus meer op de kwaliteit. In de woonagenda zijn dan ook kwalitatieve toetingscriteria opgenomen en spelregels voor de woningbouwprogrammering. De kwantitatieve behoefte blijkt onderdeel van de overweging en argumentatie, maar meer als richtsnoer. Op de kwantitatieve behoefte zoals opgenomen in de subregionale woonagenda is ingegaan in paragraaf 3.1.

Toetsing provinciaal en regionaal beleid

Dit bestemmingsplan maakt woningbouw mogelijk binnen de uitbreidingswijk Westeraam. De totale ontwikkeling is verankerd in provinciaal en regionaal beleid en is daarmee passend in de Omgevingsvisie en -verordening van de provincie en het de subregionale woonagenda. Bij de bouw van de 6 vrijstaande woningen wordt in kwalitatieve zin aangesloten op de woningbouw in het gebied Westeraam. Overigens maakt het vigerende bestemmingsplan op deze locatie al de bouw van 50 appartementen of 15 grondgebonden woningen mogelijk.

3.3 Gemeentelijk beleid

Toekomstvisie+

De Toekomstvisie+ is vastgesteld op 8 september 2009 en is een overkoepelend beleidsdocument dat richting geeft aan het beleid en handelen van de gemeente Overbetuwe. Het is het vertrekpunt voor het uitwerken van het verdere beleid. Aan de hand van uitgewerkt (sectoraal) beleid en actuele gegevens kan de gemeente hier periodiek de prioriteiten bepalen.

In de toekomstvisie zijn de aspecten leefomgeving, vergrijzing, economische gesteldheid (werk en werkgelegenheid) en duurzaamheid opgenomen om een gewenste identiteit uiteen te zetten. De opgave die is vastgelegd in de toekomstvisie is gebaseerd op een lagenbenadering. Aan de hand van deze methodiek is aandacht voor onder andere de volgende doelstellingen:

- zichtbaar maken en versterken van cultuurhistorische elementen;
- verbeteren doorstroming verkeer;
- groei passend bij het oostelijk en westelijk deel van de gemeente;
- kwaliteit van de kernen is uitgangspunt bij eventuele groei;
- diversiteit in werkgelegenheid;
- voorzieningen bezien in clusters;
- duurzaamheid;
- verankeren kwaliteit samenleving;
- borgen van een sociaal netwerk en impuls leren en ontwikkelen;
- versterken ontmoeten en cultuur als bindende elementen.

Bij eventuele groei van kernen gaat de gemeente uit van de bestaande contouren voor woningbouw en zoekzones. Inbreiding moet leiden tot een kwaliteitsverhoging met aandacht voor leefbaarheid en gekoppeld aan herstructurering van de gebouwde omgeving. Hier liggen kansen voor meervoudig ruimtegebruik waarbij meer gedaan wordt met dezelfde ruimte (zowel ruimte met een openbaar als privé karakter).

Woonvisie 2010-2015 en Woonagenda Overbetuwe 2020 (februari 2017)

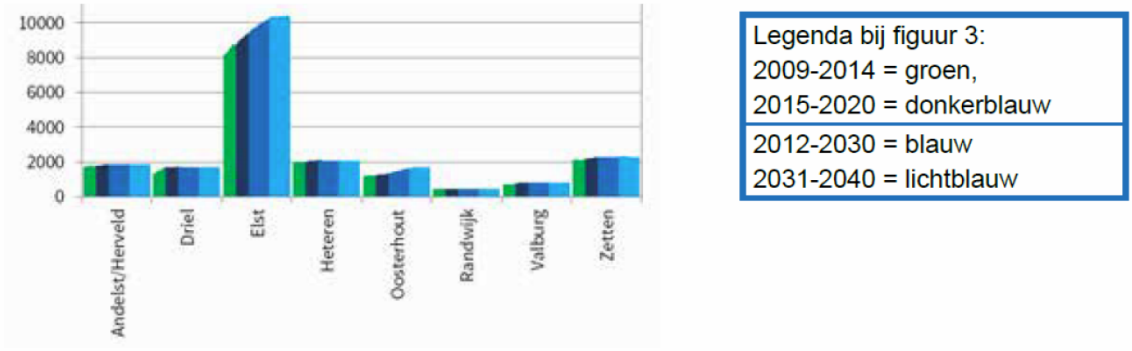
De Woonvisie is een uitwerking van het beleidsveld wonen uit de Toekomstvisie+. Doel is het behouden en waar nodig versterken van de kwaliteit van wonen en leven in de diverse kernen binnen de gemeente. De Woonvisie dient om de visie en opvattingen van de gemeente helder te maken, in te spelen op veranderende woonbehoeften en richting te geven aan de omvang en de samenstelling van het woningbouwprogramma. Bij laatstgenoemd doel vindt een doorkijk richting 2020 plaats. De opgaven zijn inmiddels geactualiseerd in de Woonagenda.

De Woonagenda benoemt de belangrijkste opgaven tot en met 2020:

- Eigenaarschap creëren en allianties smeden;
- Urgente huisvestingsnood oplossen;
- Groei van de sociale huurvoorraad;
- Verduurzaming van de woningvoorraad;
- Passende woning en woonomgeving voor langer thuis wonen;
- Prioritering én versnelling van het woningbouwprogramma.

Nieuwbouw blijft nodig. Tot 2035 is er nog ongeveer behoefte aan 2.200 woningen, waarvan circa 1.000 woningen tot 2020. Deze kwantitatieve groei is niet gelijk verdeeld over de gemeente.

Figuur 3 Huishoudensprognose kernen in de gemeente Overbetuwe 2009-2040



Bron: CBS-statline, Primos 2015

Figuur 3.3 Huishoudensprognose gemeente Overbetuwe (bron: woonagenda)

De huishoudensgroei zet zich voort in Oost, de andere deelgebieden stabiliseren. In Oost (voornamelijk Elst), concentreert de behoefte zich verder op de vleugels. Enerzijds een substantiële behoefte aan huurwoningen en daarnaast een sterke behoefte aan middeldure en dure koop.

Figuur 10 Kwantitatieve opgave per deelgebied tot 2025

behoefte tot 2025				
DEELGEBIED	NOORD (Driel, Heteren, Randwijk	OOST (Elst, Oosterhout, Valburg)	WEST (Zetten, Andelst/Herveld)	Totaal Overbetuwe
HUUR_GOEDKOOP		50-100		50-100
HUUR_BETAALBAAR	0-50	250-300	0-50	350-400
HUUR_DUUR		100-200		100-200
KOOP_GOEDKOOP				
KOOP_MIDDELDUUR_LAAG		50-100		50-100
KOOP_MIDDELDUUR_HOOG	0-50	250-300	0-50	300-400
KOOP_DUUR	0-50	550-700	50-100	600-800
Totaal per deelgebied	50-100	1300-1400	150-200	1500-1650
Huishoudengroei 2015-2025	90	1350	170	1610

Bron: WoON 2015, Primos 2015, SysWov, CBS, CPB, Enserve, bewerking Atrivé

Figuur 3.4 Opgave per deelgebied (bron: woonagenda)

Het woningbouwprogramma moet worden versterkt via de flanken: goedkope en betaalbare huur en een deel goedkope koop enerzijds en meer kwaliteit in de duurdere segmenten anderzijds. Juist daar investeert de gemeente in het matchen van vraag en aanbod en in die kansrijke segmenten wil de gemeente komen tot versnelling.

Bestemmingsplan 'Elst, Vierslag'

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Elst, Vierslag'. Dit bestemmingsplan is op 4 februari 2014 vastgesteld. De voorloper van het bestemmingsplan 'Elst, Vierslag' is het bestemmingsplan 'Westeraam'. Dit bestemmingsplan is in december 1999 vastgesteld voor de ontwikkeling van de hele wijk Westeraam. In 2013 is het plan voor de buurt Vierslag uitgewerkt. Het uitwerkingsplan is in 2014 vertaald in een actueel bestemmingsplan.

Voor het grootste deel van het plangebied geldt de bestemming 'Wonen - 3' (zie figuur 3.5). Binnen het aangegeven bouwvlak mogen ten hoogste twee hoofdgebouwen worden gebouwd ten behoeve van maximaal 50 gestapelde woningen. Ook mag het bouwvlak worden benut voor 15 grondgebonden woningen. Het maximum bebouwingspercentage van het bouwvlak bedraagt 85%.

Figuur 3.5 Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Elst, Vierslag'

De gronden rond het bouwvlak zijn bestemd voor 'Verkeer - Verblijf'. Deze gronden mogen worden ingericht als verblijfsgebied met een functie voor verblijf, verplaatsing en gebruik ten dienste van de aangrenzende bestemmingen. Ook water en groenvoorzieningen zijn toegestaan binnen deze bestemming.

Toetsing gemeentelijk beleid

Het plangebied is in de Toekomstvisie+ opgenomen binnen de 'rode contour' (bestaand stedelijk gebied). De locatie is goed ontsloten en ligt in het groeigebied binnen de gemeente. Op basis van de regels in het vigerende bestemmingsplan kunnen binnen het bestaande bouwvlak al 50 appartementen dan wel 15 grondgebonden woningen worden gebouwd. Binnen het plangebied worden 6 dure koopwoningen gerealiseerd, waarvan één perceel deels buiten het bestaande bouwvlak. Vooral in deelgebied Oost waarin het plangebied ligt, bestaat woningbehoefte in dit segment.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

4.1 Inleiding

Een deel van de toetsingen heeft plaatsgevonden in het kader van bestemmingsplan 'Elst, Vierslag' dat is opgesteld ten behoeve van de ontwikkeling van de hele buurt Vierslag (vastgesteld 4 februari 2014). Waar mogelijk en actueel is gebruik gemaakt van de toetsing uit dit bestemmingsplan. De overige werkzaamheden zijn uitgevoerd in het kader van onderhavig bestemmingsplan. De resultaten van de toetsing zijn in dit hoofdstuk opgenomen.

4.2 Verkeer en parkeren

Ontsluiting

De woningen zijn bereikbaar door middel van een ontsluitingsweg die aan de zuidzijde aantakt op de straat Waterman. De Waterman sluit in westelijke richting aan op de Ceintuurbaan. De Ceintuurbaan maakt onderdeel uit van de hoofdwegenstructuur van Elst en sluit via de Nieuwe Aamsestraat aan op de regionale (hoofd)wegenstructuur (A325 en A15). Langs de Ceintuurbaan dient langzaamverkeer gebruik te maken van de parallelweg aan de westzijde.

Parkeren

Het plan omvat zes vrijstaande woningen die allemaal beschikken over twee parkeerplaatsen op eigen terrein. Daarnaast worden zes parkeerplaatsen in het openbaar gebied gerealiseerd. In totaal zijn daarmee 18 parkeerplaatsen beschikbaar. In de praktijk wordt echter niet alle beschikbare parkeergelegenheid op eigen terrein als zodanig benut. Voor een 'dubbele oprit zonder garage' wordt volgens de 'Nota parkeernormen gemeente Overbetuwe 2016' niet het theoretische aantal van 2 parkeerplaatsen aangehouden, maar het berekeningsaantal van 1,7 parkeerplaatsen. Op basis van dit ervaringscijfer zijn in het plangebied afgerond 17 parkeerplaatsen beschikbaar (6 x 1,7 parkeerplaatsen op eigen terrein + 6 in het openbaar gebied).

Volgens de 'Nota parkeernormen gemeente Overbetuwe 2016' ligt het plangebied in de 'rest van de bebouwde kom' van Elst. Op basis van dit gebiedstype is een parkeernorm van 2,6 parkeerplaatsen per vrijstaande woning van toepassing. Dit komt voor zes woningen neer op afgerond 16 parkeerplaatsen. Aan deze parkeernormen wordt met 17 beschikbare parkeerplaatsen voldaan. In de regels van het bestemmingsplan is geborgd dat er voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd. De ontwikkeling past, gezien het voorgaande, in het gemeentelijk parkeerbeleid van de gemeente Overbetuwe.

4.3 Wegverkeerslawaai

Onderzoek

Woningen zijn op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) geluidgevoelige objecten waarvoor, indien deze gelegen zijn binnen de geluidszone van gezoneerde (spoor)wegen, akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd. Het plangebied ligt binnen de geluidszone van de gezoneerde Ceintuurbaan. In 2012 is voor de oorspronkelijke ontwikkeling (realisatie van 50 appartementen dan wel 15 grondgebonden woningen binnen het bouwvlak) in het kader van het moederplan 'Elst, Vierslag' akoestisch onderzoek uitgevoerd. Uit dat onderzoek bleek dat binnen het bouwvlak werd voldaan aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De nieuwe ontwikkeling van 6 grondgebonden woningen past niet binnen het oorspronkelijke bouwvlak. Eén woning wordt voor een deel buiten het geldende bouwvlak gerealiseerd (zie figuur 1.1). Daarom is opnieuw akoestisch onderzoek uitgevoerd (zie bijlage 1).

Resultaat

Het onderzoek is uitgevoerd op basis van Standaard Rekenmethode I waarbij de 48 dB-contour (voorkeursgrenswaarde) en de 43 dB-contour (ambitiewaarde) zijn berekend. De 48 dB-contour ligt op een afstand van respectievelijk 43,2 meter (begane grond), 52 meter (eerste verdieping) en 55 meter (tweede verdieping) van de wegas verwijderd. Aangezien de dichtstbijzijnde woning op een afstand van 60 meter van de wegas wordt gerealiseerd, wordt de wettelijke voorkeursgrenswaarde nergens overschreden.

Uit het onderzoek volgt dat de 43 dB-contour op een afstand van respectievelijk 78,4 meter (begane grond), 102 meter (eerste verdieping) en 112 meter (tweede verdieping) van de wegas verwijderd ligt. Niet alle woningen zullen daarom aan de gemeentelijke ambitiewaarde voldoen.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de woning die net buiten het geldende bouwvlak wordt gerealiseerd, voldoet aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De ambitiewaarde van 43 dB uit het gemeentelijk geluidbeleid wordt wel overschreden. De bovengrens uit het gemeentelijk geluidbeleid van 58 dB wordt echter niet overschreden. De overschrijding van de ambitiewaarde is beperkt. Ook gaat het slechts om één woning terwijl in het vigerende bestemmingsplan maximaal 50 appartementen gerealiseerd konden worden op vrijwel dezelfde positie. Het plan is daarom aanvaardbaar op het aspect geluid.

4.4 Bedrijven en milieuhinder

Beleid en normstelling

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies zoals woningen:

- ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd;
- rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de betreffende bedrijven.

Om in de bestemmingsregeling de belangenafweging tussen bedrijvigheid en nieuwe woningen in voldoende mate mee te nemen, wordt in dit plan gebruikgemaakt van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009).

Toetsing en conclusie

De beoogde ontwikkeling betreft een milieugevoelige functie. Gezien de overwegende woonfunctie van het plangebied en de directe omgeving van het plangebied, kan het gebied worden getypeerd als rustige woonwijk. Er zijn geen bedrijven aanwezig in de directe nabijheid van het plangebied die leiden tot milieuhinder bij de nieuwe woningen. Ter plaatse van de beoogde woningen zal derhalve sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het aspect milieuhinder vormt geen belemmering voor het vaststellen van het plan.

4.5 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van een ruimtelijk plan uit het oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens rekening gehouden met de luchtkwaliteit. Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer. Dit onderdeel van de Wet milieubeheer (Wm) bevat grenswaarden voor zwaveldioxide,

stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in tabel 4.1 weergegeven.

Stof	**Toetsing van**	**Grenswaarde**
stikstofdioxide (NO_2)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m³
fijn stof (PM_{10})	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m³
	24-uurgemiddelde concentratie	max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg / m³
fijn stof ($PM_{2,5}$)	jaargemiddelde concentratie	25 µg /m³

Tabel 4.1 Grenswaarden maatgevende stoffen Wm

Op grond van artikel 5.16 van de Wm kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit onder andere uitoefenen indien de bevoegdheden/ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden of de bevoegdheden/ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht.

Besluit niet in betekenende mate

In dit Besluit niet in betekenende mate is bepaald in welke gevallen een plan vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij worden 2 situaties onderscheiden:

- een plan heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO_2 en PM_{10} (= 1,2 µg/m³);
- een plan valt in een categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen, kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 100.000 m^2 bij één ontsluitingsweg en 200.000 m^2 bij twee ontsluitingswegen.

Onderzoek

Het bestemmingsplan maakt de realisatie van 6 woningen mogelijk. Dit aantal valt ruim onder de drempelwaarde van 1.500 woningen, die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. Het plan draagt dan ook niet in betekenende mate bij aan de toename van de hoeveelheid stikstofdioxide en fijn stof in de lucht. Er wordt dan ook voldaan aan de luchtkwaliteitswetgeving en nader onderzoek is niet noodzakelijk.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een indicatie van de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied gegeven. Dit is gedaan aan de hand van de NSL-monitoringstool 2018 (http://www.nsl-monitoring.nl/viewer/) die bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit hoort. De dichtstbijzijnde maatgevende weg betreft de A325, ten oosten van het plangebied. Uit de NSL-monitoringstool blijkt dat in 2017 de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide en fijn stof langs deze weg ruimschoots onder de grenswaarden lagen. Hierdoor is er ter plaatse van het plangebied sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Conclusie

Het aantal woningen dat in het plangebied door voorliggend bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt neemt af ten opzichte van het aantal woningen dat het vigerende bestemmingsplan mogelijk maakt. Dit

komt ten goede aan de luchtkwaliteit ter plaatse.

4.6 Externe veiligheid

Inleiding

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 dienen te 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, des te kleiner zal de impact van het plan zijn op de hoogte van het risico.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico heeft tot doel om hetzelfde minimale beschermingsniveau te bieden voor iedere burger in Nederland. Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico 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 is een afwegingsinstrument dat tot doel heeft een bewuste afweging te stimuleren over het risico op een ongeval met een groot aantal slachtoffers. Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als ijkpunt in de verantwoording (géén norm).

Voor elke verandering van het groepsrisico (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 groepsrisico moeten andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

Planbeoordeling

De ontwikkeling betreft het realiseren van 6 vrijstaande woningen. In het vigerende bestemmingsplan zijn binnen het plangebied 50 gestapelde woningen dan wel 15 grondgebonden woningen mogelijk gemaakt. Op basis van de risicokaart van de provincie Gelderland is een inventarisatie gemaakt van de risicobronnen in en rondom het plangebied, die een extern veiligheidsrisico kunnen veroorzaken.

Rondom het plan zijn geen buisleidingen aanwezig met externe veiligheidsrisico's. Wel ligt de spoorlijn

Arnhem - Nijmegen op circa 970 meter van het plan, de Betuweroute op circa 2.700 meter en de A325 op circa 400 meter. Op basis van de regeling Basisnet en de provinciale risicokaart is vastgesteld dat de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} van deze drie risicobronnen niet over plangebied ligt. Ten aanzien van het groepsrisico is het plangebied alleen gelegen binnen het invloedsgebied van de spoorlijn Arnhem – Nijmegen en de Betuweroute. Het invloedsgebied groepsrisico van de A325 bedraagt 355 meter, het plangebied is daarbuiten gelegen. Doordat de afstand tussen het plan en de andere twee risicobronnen dermate groot is (groter dan 200 meter), heeft de wetgever aangegeven dat het groepsrisico slechts beperkt verantwoord hoeft te worden. Hierdoor hoeft niet de hoogte van het groepsrisico in beeld gebracht te worden maar enkel nog de aspecten zelfredzaamheid en beheersbaarheid.

Verantwoording groepsrisico

Bestrijdbaarheid

Bij een calamiteit zal de brandweer zich inzetten om effecten ten gevolge van het incident met toxische stoffen te beperken. Deze inzet zal voornamelijk plaatsvinden bij de bron. De brandweer richt zich dan niet direct op het bestrijden van effecten in of nabij het plangebied. De mogelijkheden voor bestrijdbaarheid worden daarom niet verder in beschouwing genomen.

Zelfredzaamheid

Voor het vermogen om jezelf en/ of anderen in veiligheid te brengen bij de dreiging van, of het bestaan van een gevaarlijke situatie wordt de term zelfredzaamheid gebruikt. 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 realisatie van 6 vrijstaande woningen leidt tot een toename van het aantal personen. Deze toekomstige bewoners worden zelfredzaam geacht.
- Ter verbetering van de zelfredzaamheid dient rekening gehouden te worden met de ontvluchtbaarheid van het gebied op planniveau en aandacht voor risicocommunicatie.

Ten aanzien van risicocommunicatie is er een dekkend waarschuwings- en alarmeringssysteem. Ook is NL-alert operationeel, daarmee zijn mensen binnen een bepaald gebied gericht te informeren door sturen van een bericht naar de mobiele telefoons. Verder is het plan via de Waterman en de Ceintuurbaan te ontvluchten. De gemeente acht het dan ook niet noodzakelijk verdere maatregelen te treffen om de zelfredzaamheid te verbeteren.

Conclusie

Het plangebied ligt buiten de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} van een inrichting, buisleiding en transportroute met externe veiligheidsrisico's. De plaatsgebonden risicocontour van de diverse risicobronnen vormt geen belemmering voor realisatie van het plan. Daarnaast wordt het aantal woningen minder dan in het vigerende bestemmingsplan zijn toegestaan.

Ten aanzien van het groepsrisico ligt het plan in het invloedsgebied van de spoorlijn Arnhem – Nijmegen en de Betuweroute. Op basis van de verantwoording groepsrisico (zie hierboven) kan worden geconcludeerd dat het ruimtelijke initiatief geen significant effect heeft op het groepsrisico, dan wel de mogelijkheden voor rampenbestrijding en zelfredzaamheid. Er is sprake van een afname van het aantal woningen dat mogelijk wordt gemaakt. Daarmee is het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de realisatie van het initiatief.

4.7 Bodemkwaliteit

Toetsingskader

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening gehouden te worden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijziging dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd.

Onderzoek en conclusie

Het onderzoek naar milieuhygiënische aspecten heeft plaatsgevonden in het kader van de totstandkoming van het bestemmingsplan Westeraam eind jaren '90. Sindsdien is de locatie bouwrijp gemaakt. Ook heeft het overgrote deel van het plangebied al de woonbestemming waardoor geen sprake is van functiewijziging. In de kader van de omgevingsvergunning voor bouwen dient echter te worden aangetoond dat de grond geschikt is voor de beoogde functie. De provincie Gelderland stelt de eis dat een bodemonderzoek niet ouder mag zijn dan 5 jaar. Het bodemonderzoek, waar in de toelichting van het bestemmingsplan Westeraam naar wordt verwezen, dateert van maart 1997 en is dus ouder dan 5 jaar. Recenter onderzoek is beschikbaar. De gemeente Overbetuwe beschikt namelijk over een Bodemkwaliteitskaart (oktober 2010) voor de gehele gemeente. Uit het onderzoek ten behoeve van de vaststelling van de Bodemkwaliteitskaart blijkt dat de locatie onverdacht is voor mogelijk bodembedreigende bedrijfsmatige activiteiten. In 2017 is de Bodemkwaliteitskaart geactualiseerd. De doorgevoerde wijzigingen hebben niet geleid tot een andere conclusie voor het plangebied. Voor nader onderzoek of het treffen van maatregelen bestaat dan ook geen aanleiding.

4.8 Kabels en leidingen

Toetsingskader

Rond planologisch relevante leidingen dient rekening te worden gehouden met zones waarbinnen mogelijke beperkingen gelden (belemmeringenzones).

Onderzoek en conclusie

Binnen het plangebied en in de directe omgeving zijn geen planologisch relevante buisleidingen of hoogspanningsverbindingen aanwezig. Wel loopt een straalpad door het plangebied. Aan dit straalpad is een maximale hoogte van 80 meter verbonden. De inrichting van het plangebied voldoet ruimschoots aan deze maximale bouwhoogte. Het aspect kabels en leidingen staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

4.9 Waterhuishouding en riolering

Toetsingskader

Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het waterschap Rivierenland, verantwoordelijk voor het waterkwantiteits- en kwaliteitsbeheer.

Onderzoek en conclusie

Bij het tot stand komen van moederplan Westeraam is overleg gevoerd met de waterbeheerder en is het

Koepelplan Water Westeraam opgesteld. Binnen het plangebied was reeds woningbouw voorzien. Ten opzichte van de eerdere plannen wordt meer water gegraven en is sprake van minder oppervlakteverharding door de afname van het aantal woningen. Uitgangspunt voor de woningbouw is het zoveel mogelijk scheiden van de verschillende waterkwaliteiten. In het plangebied wordt daarom een gescheiden rioleringsstelsel aangelegd. In oktober 2012 is in overleg met het Waterschap en de gemeente Overbetuwe besloten dat al het hemelwater – dus niet alleen meer het schone dakwater – via het HWA-riool kan worden afgevoerd. De ontwikkeling heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse.

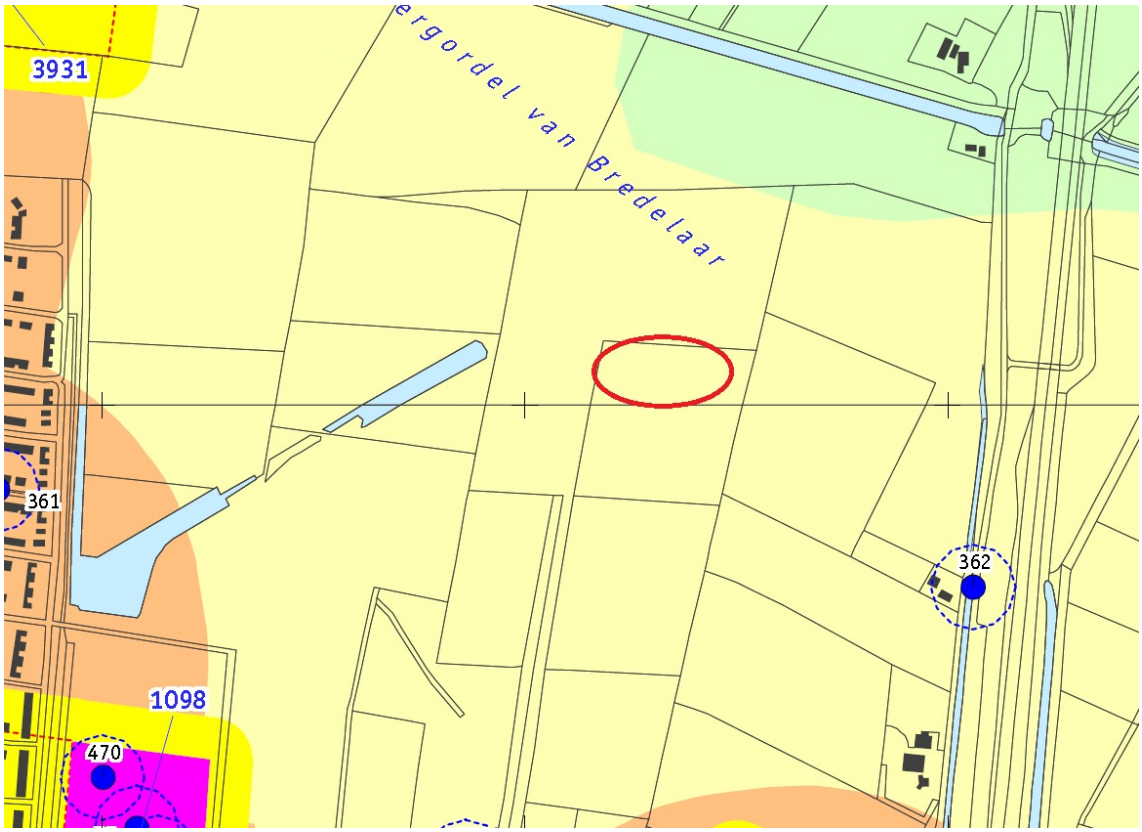
4.10 Archeologie

Toetsingskader

De gemeente Overbetuwe onderschrijft de uitwerking van het 'Verdrag van Malta': behoud van het archeologisch erfgoed waar mogelijk en documentatie waar nodig. Hierbij wordt aangesloten op het rijksbeleid en het provinciale beleid dat naar aanleiding van het 'Verdrag van Malta' is ontwikkeld (recentelijk is de Wet op de archeologische monumentenzorg vervangen door de Erfgoedwet). Als onderdeel van het archeologisch beleid vormt de Archeologische beleidskaart een belangrijk instrument. De kaart toont de archeologische waarden en verwachtingen binnen het gemeentelijk grondgebied en geeft aan hoe de gemeente Overbetuwe daarmee wenst om te gaan.

Onderzoek

Op de Archeologische beleidskaart van de gemeente ligt de beoogde bouwlocatie in een gebied met een middelhoge archeologische verwachting (zie figuur 4.1). Op basis van deze verwachtingswaarde is archeologisch onderzoek noodzakelijk wanneer de ingreep groter is dan 500 m^2 dan wel dieper reikt dan 30 cm -Mv.



Figuur 4.1 Uitsnede archeologische beleidskaart gemeente Overbetuwe

Vanwege deze verwachtingswaarde is in het kader van het bestemmingsplan 'Elst, Vierslag' een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Op basis van dit onderzoek zijn opgravingen gedaan en heeft archeologische begeleiding plaatsgevonden. Met de opgravingen die zijn gedaan is het plangebied vrijgegeven en is nader onderzoek ten behoeve van de beoogde woningbouw niet noodzakelijk. Bij het opstellen van het bestemmingsplan 'Elst, Vierslag' is de archeologische dubbelbestemming voor het gebied daarom geschrapt.

Conclusie

Het aspect archeologie staat de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan niet in de weg. Overeenkomstig het geldende bestemmingsplan 'Elst, Vierslag' is naar aanleiding van eerder onderzoek een archeologische dubbelbestemming achterwege gelaten.

4.11 Niet-gesprongen explosieven

Archeologisch en bodemonderzoek zijn uitgevoerd en de locatie is bouwrijp gemaakt. De mogelijke aanwezigheid van niet-gesprongen explosieven (NGE) is daarom verwaarloosbaar en staat de vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg.

4.12 Ecologie

Toetsingskader

Wet natuurbescherming

Met de Wet natuurbescherming (Wnb) zijn alle bepalingen met betrekking tot de bescherming van natuurgebieden en dier- en plantensoorten samengebracht in één wet. De Wnb implementeert diverse Europeesrechtelijke regelgeving, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn in de Nederlandse wetgeving.

Gebiedsbescherming

De Wnb kent diverse soorten natuurgebieden, te weten:

- Natura-2000 gebieden;
- Natuurnetwerk Nederland (NNN).

Natura-2000 gebieden

De Minister van Economische Zaken (EZ) wijst gebieden aan die deel uitmaken van het Europese netwerk van natuurgebieden: Natura 2000. Een dergelijk besluit bevat de instandhoudingsdoelstellingen voor de leefgebieden van vogelsoorten (Vogelrichtlijn) en de instandhoudingsdoelstellingen voor de natuurlijke habitats en habitats van soorten (Habitatrichtlijn).

Een bestemmingsplan dat afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied, kan uitsluitend vastgesteld worden indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan, onderscheidenlijk het project de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

- alternatieve oplossingen zijn niet voor handen;

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

De bescherming van deze gebieden heeft externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden verstoring kunnen veroorzaken en moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) worden aangewezen in de provinciale verordening. Voor dit soort gebieden geldt het 'nee, tenzij' principe, wat inhoudt dat binnen deze gebieden in beginsel geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogen plaatsvinden.

Soortenbescherming

In de Wnb wordt een onderscheid gemaakt tussen:

- soorten die worden beschermd in de Vogelrichtlijn;
- soorten die worden beschermd in de Habitatrichtlijn;
- overige soorten.

De Wnb bevat onder andere verbodsbepalingen ten aanzien van het opzettelijk vernielen of beschadigen van nesten, eieren en rustplaatsen van vogels als bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn. Gedeputeerde Staten (hierna: GS) kunnen hiervan ontheffing verlenen en bij verordening kunnen Provinciale Staten (hierna: PS) vrijstelling verlenen van dit verbod. De voorwaarden waaraan voldaan moet worden om ontheffing of vrijstelling te kunnen verlenen zijn opgenomen in de Wnb en vloeien direct voort uit de Vogelrichtlijn. Verder is het verboden in het wild levende dieren van soorten, genoemd in bijlage IV, onderdeel a, bij de Habitatrichtlijn, bijlage II bij het Verdrag van Bern of bijlage I bij het Verdrag van Bonn, in hun natuurlijk verspreidingsgebied opzettelijk te doden of te vangen of te verstoren. GS kunnen hiervan ontheffing verlenen en bij verordening kunnen PS vrijstelling verlenen van dit verbod. De gronden voor verlening van ontheffing of vrijstelling zijn opgenomen in de Wnb en vloeien direct voort uit de Habitatrichtlijn.

Ten slotte is een verbodsbepaling opgenomen voor overige soorten. Deze soorten zijn opgenomen in de bijlage onder de onderdelen A en B bij de Wnb. De provincie kan ontheffing verlenen van deze verboden. Verder kan bij provinciale verordening vrijstelling worden verleend van de verboden. De noodzaak tot ontheffing of vrijstelling kan hierbij ook verband houden met handelingen in het kader van de ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden.

Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan moet worden onderzocht of de Wet natuurbescherming de uitvoering van het plan niet in de weg staat. Dit is het geval wanneer de uitvoering tot ingrepen noodzaakt waarvan moet worden aangenomen dat daarvoor geen vergunning of ontheffing ingevolge de wet zal kunnen worden verkregen.

Uitwerking Verordening uitvoering Wet natuurbescherming Gelderland

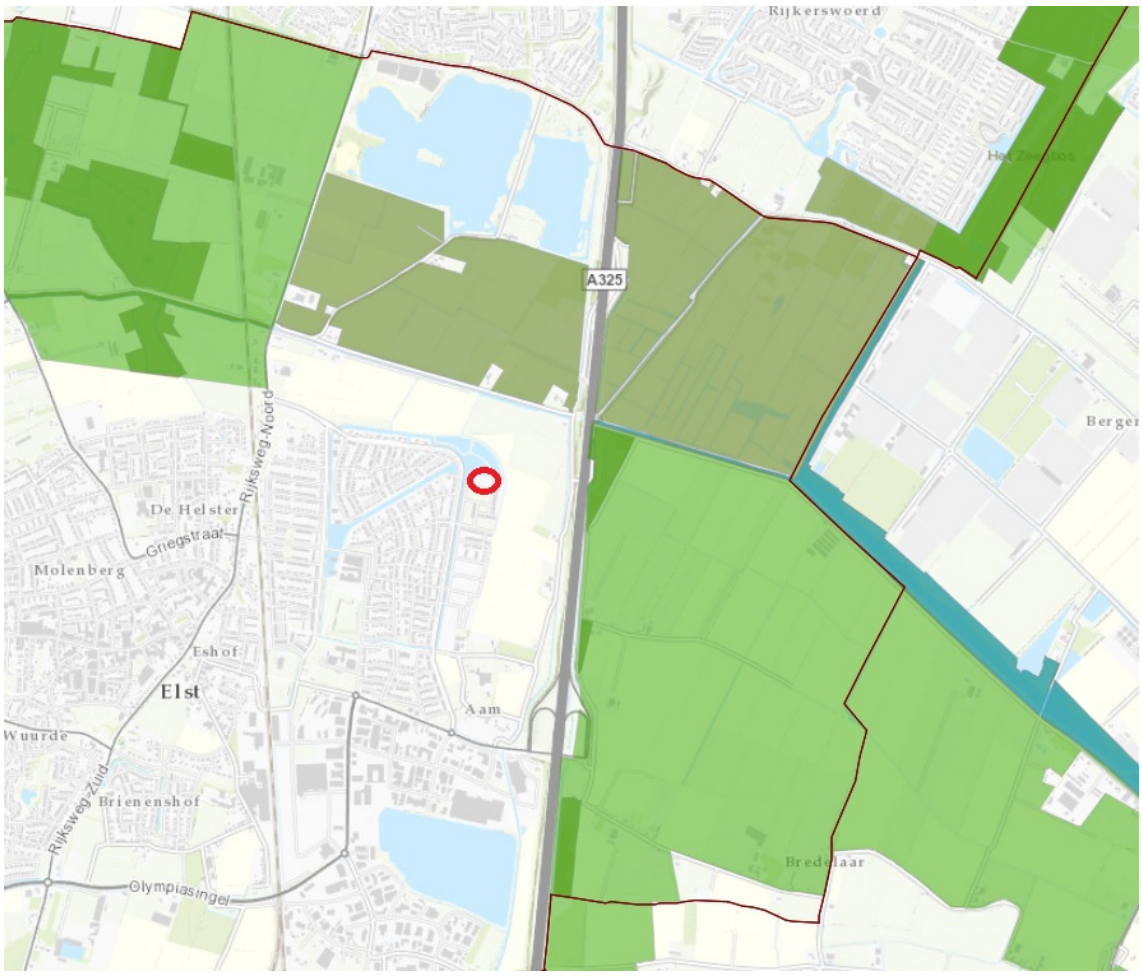
In de provincie Gelderland wordt vrijstelling verleend voor het weiden van vee en voor het op of in de bodem brengen van meststoffen. In het kader van de ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden, daaronder begrepen het daarop volgende gebruik van het ingerichte of ontwikkelde gebied, bestendig beheer of onderhoud in de landbouw of bosbouw, bestendig beheer of onderhoud aan vaarwegen,

watergangen, waterkeringen, waterstaatswerken, oevers, vliegvelden, wegen, spoorwegen of bermen, of natuurbeheer, of bestendig beheer of onderhoud van de landschappelijke kwaliteiten van een bepaald gebied worden vrijstelling verleend ten aanzien van de soorten genoemd in bijlage 28 bij deze verordening. Het betreft aardmuis, bastaardkikker, bosmuis, bruine kikker, bunzing, dwergmuis, dwergspitsmuis, egel, gewone bosspitsmuis, gewone pad, haas, hermelijn, huisspitsmuis, kleine watersalamander, konijn, meerkikker, ondergrondse woelmuis, ree, rosse woelmuis, tweekleurige bosspitsmuis, veldmuis, vos, wezel en woelrat.

Onderzoek

Gebiedsbescherming

Het plangebied vormt geen onderdeel van een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals Natura 2000. Het plangebied maakt ook geen deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS)/Gelders Natuurnetwerk (GNN). De afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied de Rijntakken bedraagt circa 5 km en tot het dichtstbijzijnde GNN-gebied circa 400 meter.



Figuur 4.2 Gelders Natuurnetwerk (plangebied rode cirkel)

Figuur 4.3 Natura 2000-gebieden (AERIUS calculator)

Het plangebied ligt buiten beschermde natuurgebieden. Directe effecten zoals areaalverlies en versnippering kunnen hierdoor worden uitgesloten. Gezien de afstand tot Natura 2000-gebieden en de ligging in de bebouwde kom kunnen ook verstoring en verandering van de waterhuishouding worden uitgesloten. Gezien de aard (realisatie van 6 woningen) en de afstand, zal de ontwikkeling niet leiden tot een meetbare toename van stikstofdepositie ter plaatse van de Natura 2000-gebieden. Significante negatieve effecten op beschermde gebieden kunnen daarom worden uitgesloten.

Soortenbescherming

Het plangebied is aan de hand van een veldbezoek op 9 maart 2019 beoordeeld op het mogelijk voorkomen van beschermde plant- en diersoorten. Het rapport is opgenomen als bijlage 2. Naar

aanleiding van het onderzoek blijkt dat effecten op beschermde planten- en diersoorten worden uitgesloten. In verband met het voorkomen van algemene broedvogels is het noodzakelijk buiten het broedseizoen te werken of op een manier dat vogels niet tot broeden komen. De plannen zijn niet in strijd met het gestelde binnen de Wet natuurbescherming.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling leidt niet tot negatieve effecten op beschermde natuurgebieden of beschermde soorten. Het aspect ecologie vormt dan ook geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

4.13 Vormvrije Mer

Beleid en Normstelling

In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het omgevingsvergunning planmer-plichtig, projectmer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Daarnaast dient het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, na te gaan of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen:

- de kenmerken van de projecten;
- de plaats van de projecten;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

Onderzoek en conclusie

In het Besluit milieueffectrapportage is opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject mer-beoordelingsplichtig is indien (Besluit milieueffectrapportage, Bijlage onderdeel D11.2);

- de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat;
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m^2 of meer.

De beoogde ontwikkeling betreft de realisatie van 6 vrijstaande woningen. De ontwikkeling overschrijdt de drempelwaarden niet.

Opgemerkt dient te worden dat voor activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, toch dient te worden nagegaan of er sprake kan zijn van belangrijke gevolgen voor het milieu. Gelet op de kenmerken van het plan zoals het kleinschalige karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r., de plaats van het plan en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden. Dit blijkt ook uit de onderzoeken van de verschillende milieuaspecten zoals deze in de vorige paragrafen zijn opgenomen. Voor dit bestemmingsplan is dan ook geen mer-procedure of mer-beoordelingsprocedure noodzakelijk conform het Besluit m.e.r.

Hoofdstuk 5 Juridische regeling

5.1 Bestemmingsplansystematiek

Dit bestemmingsplan vormt het juridische kader voor het plangebied. Op basis van dit bestemmingsplan zal de beoogde ontwikkeling zonder verdere uitwerking van de bestemmingen of andere planologisch-juridische procedures kunnen worden uitgevoerd. Daarnaast vervult het plan, na realisatie van de nieuwe woningen, een belangrijke beheer- en gebruiksfunctie.

De planopzet biedt flexibiliteit voor de beoogde inrichting en tegelijkertijd rechtszekerheid voor de gebruikers van de aangrenzende gebieden. De in het plan vastgelegde omvang van de woningen is vastgelegd op de verbeelding en in de bestemmingsregeling. Door deze wijze van bestemmen zijn de (woon)functies ruimtelijk begrensd.

Ingevolge de Wro, het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de daarbij behorende ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening (Rsro) dienen bestemmingsplannen op vergelijkbare wijze opgebouwd en gepresenteerd te worden en tevens digitaal uitwisselbaar gemaakt te worden. Er is een aantal standaarden door het Ministerie van VROM ontwikkeld, waaronder de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2012). In dit bestemmingsplan is van deze standaarden voor zover van toepassing gebruikgemaakt. Hiermee wordt de rechtsgelijkheid en de uniformiteit binnen de gemeentelijke c.q. landelijke bestemmingsplannen gediend. Het bestemmingsplan is tevens afgestemd op de terminologie en regelgeving zoals opgenomen in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Aangezien het bestemmingsplan onderdeel uitmaakt van de buurt 'Vierslag' is de regeling tevens afgestemd op het vigerende plan 'Elst, Vierslag'. Daarnaast is gebruik gemaakt van de regeling van het aangrenzende bestemmingsplan 'Elst, Woongebied Linge- en Lanenbuurt'.

5.2 Uitgewerkte bestemmingsregeling

Onderstaand worden de regels van het bestemmingsplan 'Elst, Vierslag-Eiland' toegelicht. De regels vallen in vier hoofdstukken uiteen. Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels, hoofdstuk 2 regelt de bestemmingen, hoofdstuk 3 bevat de algemene regels en hoofdstuk 4 de overgangs- en slotregels.

Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

Dit artikel definieert de begrippen die in het bestemmingsplan worden gebruikt. Dit wordt gedaan om interpretatieverschillen te voorkomen.

Artikel 2 Wijze van meten

Dit artikel geeft aan hoe de lengte, breedte, hoogte, diepte en oppervlakte en dergelijke van gronden en bouwwerken wordt gemeten of berekend. Alle begrippen waarin maten en waarden voorkomen worden in dit artikel verklaard.

Bestemmingsregels

Artikel 3 Tuin

Op de gronden waar erfbebouwing niet wenselijk is, de tuin aan de voorzijde van de woningen en de tuin langs het water om de openheid te behouden, is de bestemming 'Tuin' opgenomen. In deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd met een maximale hoogte van

3 meter. Omdat gebouwde erfafscheidingen hiermee ook tot een hoogte van 3 meter kunnen worden gebouwd, is voor erfafscheidingen specifiek een maximum hoogte van 0,1 meter opgenomen. Door deze minimale hoogtemaat wordt voorkomen dat gebouwde erfafscheidingen worden geplaatst. Wel dienen tussen en aan de voorzijde van de kavels ligusterhagen te worden geplant. Daartoe is is een voorwaardelijke verplichting opgenomen om te borgen dat de groene erfafscheiding zoals opgenomen in bijlage 1 bij de regels binnen één jaar na het verlenen van de omgevingsvergunning voor bouwen van de eerste woning wordt gerealiseerd. Ook zijn steigers en vlonders mogelijk gemaakt tot een oppervlakte van 15 m^2 met een maximum breedte van 2/3 de kavelbreedte.

Aangezien in de tuinbestemming geen gebouwen zijn toegestaan, is de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - carport' opgenomen om een eventuele carport aan de voorzijde van de meest oostelijke en meest westelijke woning mogelijk te maken.

Gezien de genoemde bijzondere stedenbouwkundige omstandigheden (bouwen op een eiland grenzend aan open water aan de rand van het gebied Westeraam) is het ongewenst dat vergunningsvrij bouwen kan worden toegestaan. Deze gronden dienen daarom niet te worden beschouwd als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht, zoals dat artikel luidt op het moment van de datum van inwerkingtreding van dit plan. Hierdoor kan ter plaatse van de bestemming 'Tuin' niet vergunningsvrij gebouwd worden. Op deze manier kan de openheid richting het water worden gegarandeerd.

Artikel 4 Verkeer - Verblijf

Binnen deze bestemming worden alle openbare functies als verblijfsgebied, wegen, voet- en fietspaden en parkeren mogelijk gemaakt. Ten behoeve van de bestemming zijn bouwwerken toegestaan.

Artikel 5 Water

De bestemming 'Water' is toegekend aan de watergangen binnen het plangebied. Binnen deze bestemming zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan waaronder steigers en vlonders tot een oppervlakte van 15 m^2 met een maximum breedte van 2/3 de kavelbreedte.

Artikel 6 Wonen - 1

De gronden met de bestemming 'Wonen - 1' zijn bestemd voor het wonen met bijbehorende erven en tuinen en in samenhang daarmee voor de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen. Deze bestemming is toegekend aan het gedeelte van de bouwkavels waar bebouwing is toegestaan. Gekozen is voor bouwvlakken die genoeg ruimte bieden aan de hoofdmassa van de woningen. Binnen het bestemmingsvlak is daarnaast voldoende ruimte geboden voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen (ook vergunningvrij) om het groene karakter van het plangebied en de omgeving te behouden.

Ook binnen de bestemming 'Wonen - 1' zijn gebouwde erfafscheidingen toegestaan tot een maximum hoogte van 0,1 meter. Voor deze minimale hoogtemaat is gekozen om te voorkomen dat gebouwde erfafscheidingen worden gebouwd. Tussen de kavels zijn ligusterhagen voorzien. Om ervoor te zorgen dat deze ligusterhagen worden geplant en in stand worden gehouden, is een voorwaardelijke verplichting opgenomen om te borgen dat de groene erfafscheiding zoals opgenomen in bijlage 1 bij de regels binnen één jaar na het verlenen van de omgevingsvergunning voor bouwen van de eerste woning wordt gerealiseerd.

Algemene regels

Artikel 7 Antidubbeltelregel

Deze regel dient om te voorkomen dat indien in het bestemmingsplan bij een bepaald gebouw een zeker open terrein is geëist, dat terrein nog eens meetelt bij het beoordelen van een aanvraag voor een ander gebouw, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Artikel 8 Algemene bouwregels

In dit artikel is een regeling opgenomen met betrekking tot overschrijding van bouwgrenzen en voldoende parkeergelegenheid.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

In dit artikel is een algemene gebruiksregel opgenomen die voor het hele plangebied van toepassing is.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

Met behulp van dit artikel kan worden afgeweken van de bepalingen in het plan voor afwijkende maten met ten hoogste 10%, op voorwaarde dat de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad. Daarnaast kan ontheffing worden verleend aan kunstobjecten met een maximale inhoud van 75 m³ en bouwwerken voor het openbaar nut met een maximale inhoud van 50 m³.

Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

In dit artikel zijn algemene wijzigingsregels opgenomen ten behoeve van kleine wijzigingen van de bestemmingsgrenzen, ten behoeve van een technische betere realisatie van bouwwerken of vanwege de werkelijke toestand van een terrein.

Artikel 12 Overige regels

Indien verwezen wordt naar andere (wettelijke) regelingen dan is in dit artikel bepaald dat deze dienen te worden gelezen als op het tijdstip van de vaststelling van dit plan.

Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

In dit artikel staan de overgangsregels voor bestaande bouwwerken en bestaande gebruiksactiviteiten die afwijken van het bestemmingsplan.

Artikel 14 Slotregel

Voor verwijzingen in andere stukken kunnen de regels als volgt worden aangehaald: 'Regels van het bestemmingsplan 'Elst, Vierslag-Eiland'.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Financiële uitvoerbaarheid

De gronden zijn in eigendom bij de GEM Westeraam. De kosten voor de aanleg van de (openbare) infrastructuur, inrichting openbaar gebied en de inrichting van het groen komen voor rekening van de GEM Westeraam dan wel worden door GEM Westeraam doorgelegd aan de initiatiefnemer. Hiermee is rekening gehouden in de exploitatie. Het plan is daarmee financieel uitvoerbaar.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Bij het opstellen van dit plan wordt de wettelijk voorgeschreven procedure doorlopen. Omdat de locatie al in het vigerende plan van een woonfunctie is voorzien en het effect van de aangepaste bouwvlakken op omwonenden zeer beperkt is, is een minder uitgebreide inspraakprocedure noodzakelijk. De wettelijke basis is vastgelegd in artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening.

Bijlagen toelichting

Bijlage 1 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai

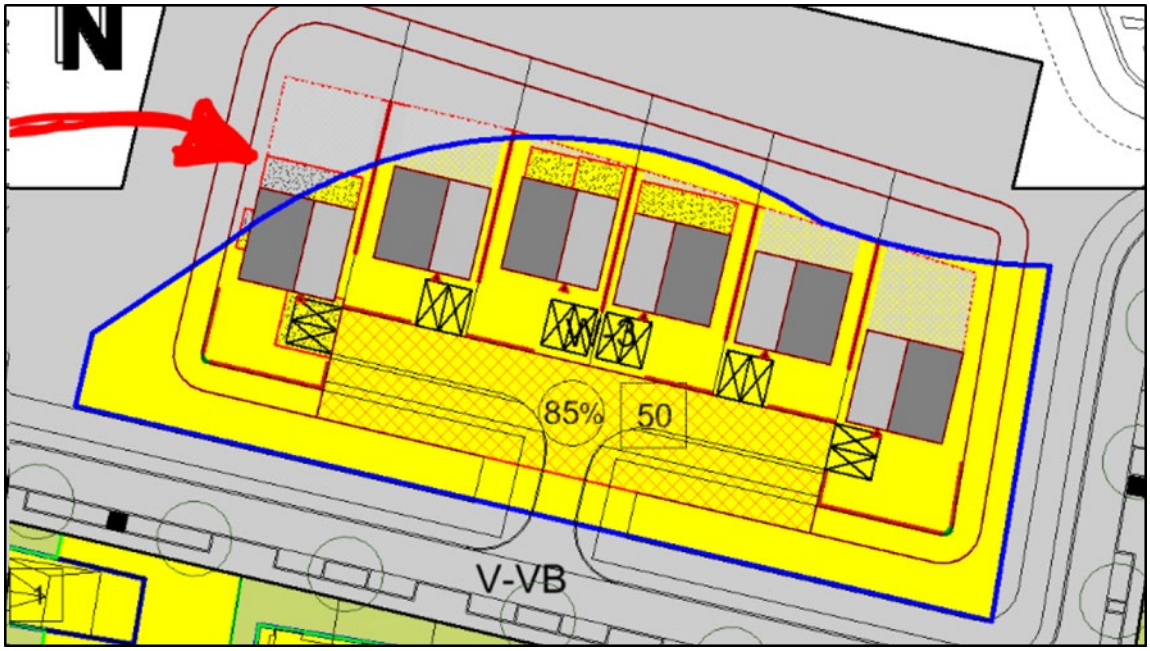
MEMO

Van	:	M. Lamkadmi
Project	:	Regenboog, Elst
Opdrachtgever	:	Gemeente Overbetuwe
Datum	:	09-04-2019
Betreft	:	SRM I -- Wegverkeerslawaai

Rho
ADVISEURS VOOR LEEFRUIMTE

Aanleiding
Het plangebied betreft een eiland gelegen in de noordoosthoek van het gebied Westeraam te Elst. Het voornemen is om hier 6 vrijstaande woningen te realiseren. Ter plaatse geldt het bestemmingsplan 'Elst, Vierslag'. Binnen het aangegeven bouwvlak (zie figuur 1) staat het bestemmingsplan maximaal 50 gestapelde woningen of maximaal 15 grondgebonde woningen toe. De beoogde woonpercelen liggen voor een klein deel buiten de bestemming ’Wonen’.

Woningen zijn op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) geluidsgevoelige objecten waarvoor, indien deze gelegen zijn binnen de geluidszone van gezoneerde wegen, akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd. Het plangebied ligt binnen de geluidzone van de gezoneerde Ceintuurbaan. In onderhavige situatie is een SRM I onderzoek uitgevoerd.



Figuur 1 Beoogde woningbouw geprojecteerd op vigerend bestemmingsplan

Rekenmethodiek en invoergegevens
Het akoestisch onderzoek is uitgevoerd volgens Standaard Rekenmethode I (SRM I) conform het Reken- en Meetvoorschrift Geluidhinder 2012. De berekeningen zijn opgenomen in bijlage 1.

Verkeersgegevens

Verkeersintensiteiten
De verkeerintensiteit is het aantal motorvoertuigen dat per uur (mvt/uur) passeert. Bij de bepaling van het aantal motorvoertuigen per uur is uitgegaan van de gemiddelde weekdagintensiteit in motorvoertuigen per etmaal (mvt/etmaal) op de wegen.

De benodigde verkeersintensiteiten zijn ontleend uit het eerdere uitgevoerde akoestisch onderzoek uit 2012. Deze intensiteiten zijn opgehoogd met een autonome groei van 1% per jaar naar de planhorizon (2030).

Tabel 1 verkeersintensiteit Torenstraat

Bron	Intensiteit 2022 (weekdag)	Intensiteit 2030 (weekdag)
Ceintuurbaan	4.410 mvt/etmaal	4.775 mvt/etmaal

Voertuigcategorieën
De motorvoertuigen worden verdeeld in drie categorieën:
- lichte voertuigen (voornamelijk personenauto's);
- middelzware voertuigen (middelzware vrachtauto's en bussen);
- zware voertuigen (zware vrachtauto's).

De verdelingen van de voertuigen zijn eveneens overgenomen uit het eerdere verrichtte akoestisch onderzoek, zie bijlage.

Verkeerssnelheid
De verkeerssnelheid is de representatief te achten gemiddelde snelheid van een categorie voertuigen. Dit is in het algemeen de wettelijke toegestane rijsnelheid.

In onderhavige situatie geldt voor de Ceintuurbaan de maximale snelheid van 50 km/u.

Type wegdek
Geluid ten gevolge van wegverkeer kan men onderscheiden in motorgeluid en rolgeluid. Het rolgeluid is een gevolg van de wisselwerking tussen banden en wegdek. De aard van het wegdek is hierbij van invloed. Daarom worden in het rekenschema verschillende typen wegdek onderscheiden. Bij lichte motorvoertuigen is de bijdrage van het rolgeluid aan het totale geluid groter dan bij de zware en middelzware motorvoertuigen. Als gevolg hiervan heeft het wegdek een grotere invloed op de geluidbelasting naarmate het percentage vrachtverkeer kleiner is.

De wegdekverhardingen van de onderzochte weg bestaat allen uit referentiewegdek (dicht asfalt beton).

Toetshoogte
Op basis van contouren is gerekend op +1,5-, +4,5 en +7,5 meter hoogte.

Resultaten
De geluidbelasting is berekend ten gevolge van het wegverkeer op de Ceintuurbaan. De berekening is verricht op basis van contouren, hierbij is de afstand tussen de wegas van de Ceintuurbaan en de L_{den} = 48dB contour/L_{den} = 43 dB contour berekend.

L_{den} = 48 dB (voorkeursgrenswaarde)
Op de hoogte van 1,5 meter (begane grond) ligt de 48 dB contour op een afstand van 43,2 meter van de wegas verwijdert. Op deze waarneemhoogte wordt de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschreden. Aangezien de dichtstbijzijnde woning op een afstand van 60 meter van de wegas, wordt gerealiseerd.

Op de hoogte van 4,5 meter (eerste verdieping) ligt de 48 dB contour op een afstand van 52 meter van de wegas verwijdert. Op deze warneemhoogte wordt de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 48 dB eveneens niet overschreden.

Op de hoogte van 7,5 meter (tweede verdieping) ligt de 48 dB contour op een afstand van 55 meter van de wegas verwijdert. Op deze waarneemhoogte wordt eveneens de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschreden.

L_{den} = 43 dB (gemeentelijke ambitiewaarde)
Op de hoogte van 1,5 meter (begane grond) ligt de 43 dB contour op een afstand van 78,4 meter van de wegas verwijdert. Op deze hoogte wordt de ambitiewaarde overschreden, dit geldt niet voor alle woningen.

Op de hoogte van 4,5 meter (eerste verdieping) ligt de 43 dB contour op een afstand van 102, 4 meter van de wegas verwijdert. Niet alle woningen zullen voldoen aan de gemeentelijke ambitiewaarde.

Op de hoogte van 7,5 meter (tweede verdieping) ligt de 43 dB contour op een afstand van 112 meter van de wegas verwijdert. Niet alle woningen zullen voldoen aan de gemeentelijke ambitiewaarde.

Geconcludeerd wordt dat de woning die net buiten de het bestemmingsvlak 'Wonen' wordt gerealiseerd, voldoet aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De ambitiewaarde van 43 dB wordt overschreden. Indien de ambitiewaarde wordt overschreden, wordt volgens het gemeentelijk geluidbeleid niet afgeweken van het geluidbeleid indien de grenswaarde van 53 dB niet wordt overschreden.
Het plan scoort goed op het aspect geluid en er wordt niet afgeweken van het gemeentelijk beleid.

Rho

ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Bijlagen

Ontvanger : begane grond **Waarneemhoogte [m] : 1,5**
Omschrijving : Ceintuurbaan

Rijlijn : Ceintuurbaan

Wegdekhoogte [m]	:	0,00	Afstand horizontaal [m]	:	43,21
Verhardingsbreedte [m]	:	12,00	Afstand schuin [m]	:	43,21
Bodemfactor [-]	:	0,52	Afstand kruispunt [m]	:	0,00
Objectfractie [-]	:	0,50	Afstand obstakel [m]	:	0,00
Zichthoek [grad]	:	127			
Wegdektype [-]	:	0 - Referentiewegdek			

Q_etmaal	:	4775,00
% Daguur	:	6,54
% Avonduur	:	3,76
% Nachtuur	:	0,81

Emissiegegevens distributie per voertuigcategorie per periode in dB(A)

m	Categorie	Dag[%]	Avond[%]	Nacht[%]	km/u	C_wegdek	E_dag	E_avond	E_nacht
1	Motorrijwielen	0,00	0,00	0,00	50	0,00	0,00	0,00	0,00
2	Lichte Motorvoertuigen	94,70	96,20	96,90	50	0,00	71,64	69,30	62,67
3	Middelzware Motorvoert...	3,80	2,60	1,90	50	0,00	64,18	60,13	52,10
4	Zware Motorvoertuigen	1,50	1,20	1,20	50	0,00	63,10	59,73	53,06
5	Bromfietsen	0,00	0,00	0,00	50	0,00	0,00	0,00	0,00
	Totaal	100,00	100,00	100,00			72,84	70,20	63,45
	C_optrek						--	--	--

Resultaten in dB(A)

C_reflectie	:	0,75	LAeq, dag	:	52,32
C_zichthoek	:	0,00	LAeq, avond	:	49,68
D_afstand	:	16,36	LAeq, nacht	:	42,92
D_lucht	:	0,30	Aftrek Art.110g [dB]	:	5
D_bodem	:	2,74	Lden, excl. Art.110g [dB]	:	53
D_meteo	:	1,88	Lden, incl. Art.110g [dB]	:	48

Ontvanger : begane grond **Waarneemhoogte [m] : 1,5**
Omschrijving : Ceintuurbaan

Rijlijn : Ceintuurbaan

Wegdekhoogte [m]	:	0,00	Afstand horizontaal [m]	:	43,21
Verhardingsbreedte [m]	:	12,00	Afstand schuin [m]	:	43,21
Bodemfactor [-]	:	0,52	Afstand kruispunt [m]	:	0,00
Objectfractie [-]	:	0,50	Afstand obstakel [m]	:	0,00
Zichthoek [grad]	:	127			
Wegdektype [-]	:	0 - Referentiewegdek			

Q_etmaal	:	4775,00
% Daguur	:	6,54
% Avonduur	:	3,76
% Nachtuur	:	0,81

Emissiegegevens distributie per voertuigcategorie per periode in dB(A)

m	Categorie	Dag[%]	Avond[%]	Nacht[%]	km/u	C_wegdek	E_dag	E_avond	E_nacht
1	Motorrijwielen	0,00	0,00	0,00	50	0,00	0,00	0,00	0,00
2	Lichte Motorvoertuigen	94,70	96,20	96,90	50	0,00	71,64	69,30	62,67
3	Middelzware Motorvoert...	3,80	2,60	1,90	50	0,00	64,18	60,13	52,10
4	Zware Motorvoertuigen	1,50	1,20	1,20	50	0,00	63,10	59,73	53,06
5	Bromfietsen	0,00	0,00	0,00	50	0,00	0,00	0,00	0,00
	Totaal	100,00	100,00	100,00			72,84	70,20	63,45
	C_optrek						--	--	--

Resultaten in dB(A)

C_reflectie	:	0,75	LAeq, dag	:	52,32
C_zichthoek	:	0,00	LAeq, avond	:	49,68
D_afstand	:	16,36	LAeq, nacht	:	42,92
D_lucht	:	0,30	Aftrek Art.110g [dB]	:	5
D_bodem	:	2,74	Lden, excl. Art.110g [dB]	:	53
D_meteo	:	1,88	Lden, incl. Art.110g [dB]	:	48

Ontvanger : Eerste verdieping **Waarneemhoogte [m] : 4,5**
Omschrijving : Ceintuurbaan

Rijlijn : Ceintuurbaan

Wegdekhoogte [m]	:	0,00	Afstand horizontaal [m]	:	52,02
Verhardingsbreedte [m]	:	12,00	Afstand schuin [m]	:	52,16
Bodemfactor [-]	:	0,59	Afstand kruispunt [m]	:	0,00
Objectfractie [-]	:	0,50	Afstand obstakel [m]	:	0,00
Zichthoek [grad]	:	127			
Wegdektype [-]	:	0 - Referentiewegdek			

Q_etmaal	:	4775,00
% Daguur	:	6,54
% Avonduur	:	3,76
% Nachtuur	:	0,81

Emissiegegevens distributie per voertuigcategorie per periode in dB(A)

m	Categorie	Dag[%]	Avond[%]	Nacht[%]	km/u	C_wegdek	E_dag	E_avond	E_nacht
1	Motorrijwielen	0,00	0,00	0,00	50	0,00	0,00	0,00	0,00
2	Lichte Motorvoertuigen	94,70	96,20	96,90	50	0,00	71,64	69,30	62,67
3	Middelzware Motorvoert...	3,80	2,60	1,90	50	0,00	64,18	60,13	52,10
4	Zware Motorvoertuigen	1,50	1,20	1,20	50	0,00	63,10	59,73	53,06
5	Bromfietsen	0,00	0,00	0,00	50	0,00	0,00	0,00	0,00
	Totaal	100,00	100,00	100,00			72,84	70,20	63,45
	C_optrek						--	--	--

Resultaten in dB(A)

C_reflectie	:	0,75	LAeq, dag	:	52,35
C_zichthoek	:	0,00	LAeq, avond	:	49,71
D_afstand	:	17,17	LAeq, nacht	:	42,96
D_lucht	:	0,35	Aftrek Art.110g [dB]	:	5
D_bodem	:	2,57	Lden, excl. Art.110g [dB]	:	53
D_meteo	:	1,15	Lden, incl. Art.110g [dB]	:	48

Ontvanger : Tweede verdieping **Waarneemhoogte [m] : 7,5**
Omschrijving : Ceintuurbaan

Rijlijn : Ceintuurbaan

Wegdekhoogte [m]	:	0,00	Afstand horizontaal [m]	:	55,22
Verhardingsbreedte [m]	:	12,00	Afstand schuin [m]	:	55,63
Bodemfactor [-]	:	0,61	Afstand kruispunt [m]	:	0,00
Objectfractie [-]	:	0,50	Afstand obstakel [m]	:	0,00
Zichthoek [grad]	:	127			
Wegdektype [-]	:	0 - Referentiewegdek			

Q_etmaal	:	4775,00
% Daguur	:	6,54
% Avonduur	:	3,76
% Nachtuur	:	0,81

Emissiegegevens distributie per voertuigcategorie per periode in dB(A)

m	Categorie	Dag[%]	Avond[%]	Nacht[%]	km/u	C_wegdek	E_dag	E_avond	E_nacht
1	Motorrijwielen	0,00	0,00	0,00	50	0,00	0,00	0,00	0,00
2	Lichte Motorvoertuigen	94,70	96,20	96,90	50	0,00	71,64	69,30	62,67
3	Middelzware Motorvoert...	3,80	2,60	1,90	50	0,00	64,18	60,13	52,10
4	Zware Motorvoertuigen	1,50	1,20	1,20	50	0,00	63,10	59,73	53,06
5	Bromfietsen	0,00	0,00	0,00	50	0,00	0,00	0,00	0,00
	Totaal	100,00	100,00	100,00			72,84	70,20	63,45
	C_optrek						--	--	--

Resultaten in dB(A)

C_reflectie	:	0,75	LAeq, dag	:	52,35
C_zichthoek	:	0,00	LAeq, avond	:	49,72
D_afstand	:	17,45	LAeq, nacht	:	42,96
D_lucht	:	0,37	Aftrek Art.110g [dB]	:	5
D_bodem	:	2,58	Lden, excl. Art.110g [dB]	:	53
D_meteo	:	0,83	Lden, incl. Art.110g [dB]	:	48

Ontvanger : Eerste verdieping **Waarneemhoogte [m] : 4,5**
Omschrijving : Ceintuurbaan

Rijlijn : Ceintuurbaan

Wegdekhoogte [m]	:	0,00	Afstand horizontaal [m]	:	52,02
Verhardingsbreedte [m]	:	12,00	Afstand schuin [m]	:	52,16
Bodemfactor [-]	:	0,59	Afstand kruispunt [m]	:	0,00
Objectfractie [-]	:	0,50	Afstand obstakel [m]	:	0,00
Zichthoek [grad]	:	127			
Wegdektype [-]	:	0 - Referentiewegdek			

Q_etmaal	:	4775,00
% Daguur	:	6,54
% Avonduur	:	3,76
% Nachtuur	:	0,81

Emissiegegevens distributie per voertuigcategorie per periode in dB(A)

m	Categorie	Dag[%]	Avond[%]	Nacht[%]	km/u	C_wegdek	E_dag	E_avond	E_nacht
1	Motorrijwielen	0,00	0,00	0,00	50	0,00	0,00	0,00	0,00
2	Lichte Motorvoertuigen	94,70	96,20	96,90	50	0,00	71,64	69,30	62,67
3	Middelzware Motorvoert...	3,80	2,60	1,90	50	0,00	64,18	60,13	52,10
4	Zware Motorvoertuigen	1,50	1,20	1,20	50	0,00	63,10	59,73	53,06
5	Bromfietsen	0,00	0,00	0,00	50	0,00	0,00	0,00	0,00
	Totaal	100,00	100,00	100,00			72,84	70,20	63,45
	C_optrek						--	--	--

Resultaten in dB(A)

C_reflectie	:	0,75	LAeq, dag	:	52,35
C_zichthoek	:	0,00	LAeq, avond	:	49,71
D_afstand	:	17,17	LAeq, nacht	:	42,96
D_lucht	:	0,35	Aftrek Art.110g [dB]	:	5
D_bodem	:	2,57	Lden, excl. Art.110g [dB]	:	53
D_meteo	:	1,15	Lden, incl. Art.110g [dB]	:	48

Ontvanger : Tweede verdieping **Waarneemhoogte [m] : 7,5**
Omschrijving : Ceintuurbaan

Rijlijn : Ceintuurbaan

Wegdekhoogte [m]	:	0,00	Afstand horizontaal [m]	:	55,22
Verhardingsbreedte [m]	:	12,00	Afstand schuin [m]	:	55,63
Bodemfactor [-]	:	0,61	Afstand kruispunt [m]	:	0,00
Objectfractie [-]	:	0,50	Afstand obstakel [m]	:	0,00
Zichthoek [grad]	:	127			
Wegdektype [-]	:	0 - Referentiewegdek			

Q_etmaal	:	4775,00
% Daguur	:	6,54
% Avonduur	:	3,76
% Nachtuur	:	0,81

Emissiegegevens distributie per voertuigcategorie per periode in dB(A)

m	Categorie	Dag[%]	Avond[%]	Nacht[%]	km/u	C_wegdek	E_dag	E_avond	E_nacht
1	Motorrijwielen	0,00	0,00	0,00	50	0,00	0,00	0,00	0,00
2	Lichte Motorvoertuigen	94,70	96,20	96,90	50	0,00	71,64	69,30	62,67
3	Middelzware Motorvoert...	3,80	2,60	1,90	50	0,00	64,18	60,13	52,10
4	Zware Motorvoertuigen	1,50	1,20	1,20	50	0,00	63,10	59,73	53,06
5	Bromfietsen	0,00	0,00	0,00	50	0,00	0,00	0,00	0,00
	Totaal	100,00	100,00	100,00			72,84	70,20	63,45
	C_optrek						--	--	--

Resultaten in dB(A)

C_reflectie	:	0,75	LAeq, dag	:	52,35
C_zichthoek	:	0,00	LAeq, avond	:	49,72
D_afstand	:	17,45	LAeq, nacht	:	42,96
D_lucht	:	0,37	Aftrek Art.110g [dB]	:	5
D_bodem	:	2,58	Lden, excl. Art.110g [dB]	:	53
D_meteo	:	0,83	Lden, incl. Art.110g [dB]	:	48

Rho

ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Bijlage 2 Quickscan beschermde planten- en diersoorten

Adviesbureau
Mertens B.V.

QUICK SCAN BESCHERMDE PLANTEN- EN DIERSOORTEN HET EILAND IN VIERSLAG TE ELST

Advies op het gebied van natuur, ruimtelijke ordening en natuurwetgeving.

Concept rapport

QUICK SCAN BESCHERMDE PLANTEN- EN DIERSOORTEN HET EILAND IN VIERSLAG TE ELST

rapportnummer 2018.3288

maart 2019

In opdracht van:
Rho adviseurs voor leefruimte
Postbus 150
3000 AD ROTTERDAM

Adviesbureau Mertens B.V.
Bureau voor natuur, ruimtelijke ordening en natuurwetgeving

Utrechtseweg 120, 6871 DV Renkum
06-29458456

info@adviesbureau-mertens.nl
www.adviesbureau-mertens.nl

© Adviesbureau Mertens BV, Wageningen, 2019

Deze rapportage mag zonder schriftelijke toestemming vrij worden vermenigvuldigd. De verzamelde data zijn alleen te gebruiken voor het hier geschetste onderzoek en mogen niet voor andere doeleinden worden gebruikt.

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING 2
1.1 INLEIDING 2
1.2 HET PLANGEBIED EN DE PLANNEN 2
1.3 DOELSTELLING VAN HET ONDERZOEK 5
1.4 OPBOUW RAPPORT 5

2. BESCHERMDE PLANTEN- EN DIERSOORTEN 6
2.1 WET NATUURBESCHERMING 6
2.2 RODE LIJST 6

3. METHODE 8

4. RESULTAAT INVENTARISATIE EN BEOORDELING 9
4.1 FLORA 9
4.2 VLEERMUIZEN 9
4.3 OVERIGE ZOOGDIEREN 9
4.4 BROEDVOGELS 10
4.5 AMFIBIEËN 10
4.6 VISSEN 10
4.7 REPTIELEN 11
4.8 OVERIGE 11

5. SAMENVATTENDE CONCLUSIE 12

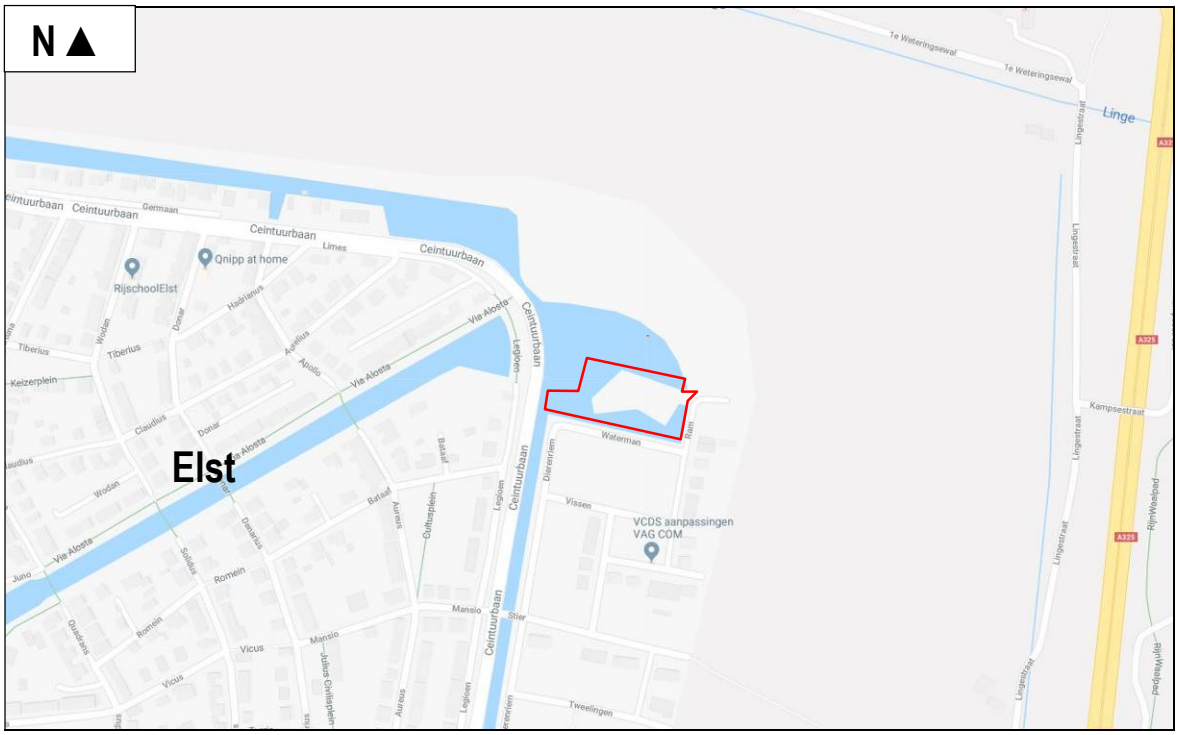
GERAADPLEEGDE LITERATUUR 13

BIJLAGEN 14
1. PLANGEBIED 15
2. BEGRIPPEN 16

1. INLEIDING

1.1 Inleiding

Er is het voornemen voor de afronding van de woningbouwlocatie Vierslag te Elst met Het Eiland. De aanwezigheid van beschermde planten- en diersoorten vormt een te onderzoeken aspect omdat met de plannen effecten kunnen ontstaan op soorten die beschermd zijn via de Wet natuurbescherming. Op grond hiervan is aan Adviesbureau Mertens B.V. uit Wageningen gevraagd om een verkennend veldonderzoek uit te voeren naar de aanwezigheid van wettelijk beschermde soorten en indien aanwezig, aan te geven hoe hiermee dient te worden omgegaan. In dit rapport worden de resultaten van deze verkenning gepresenteerd.



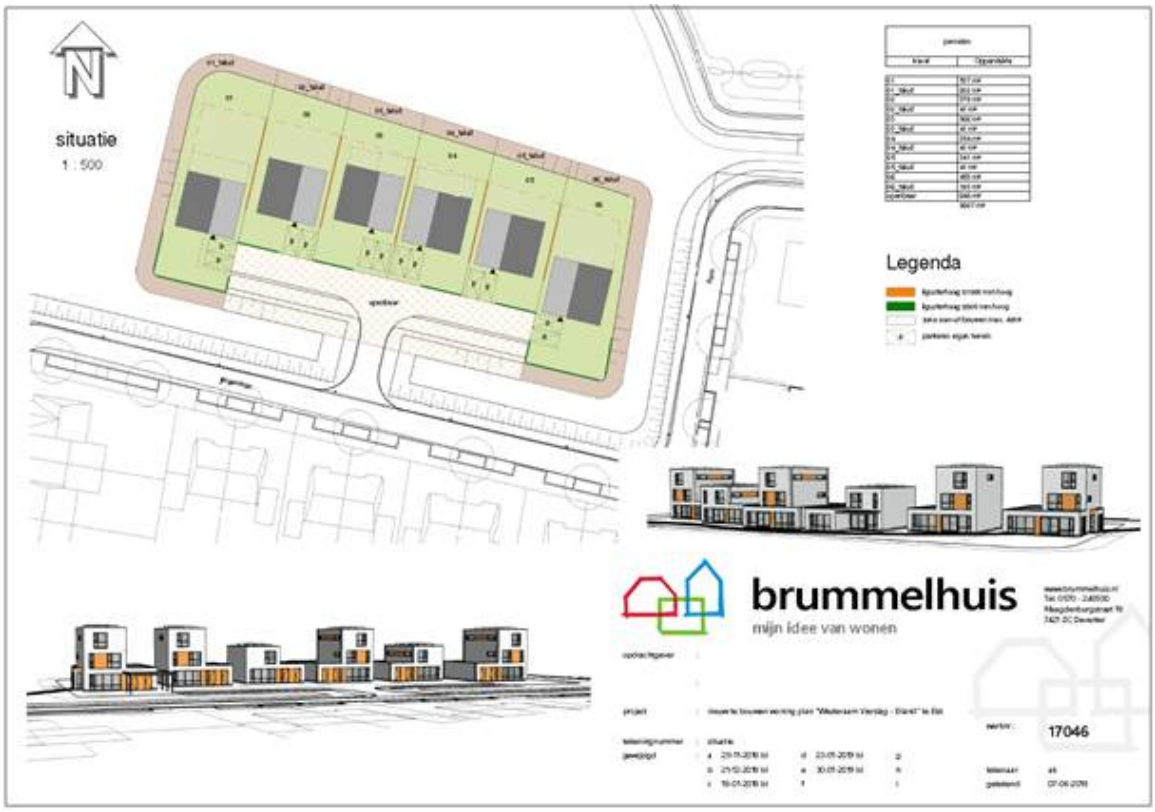
Figuur 1. Globale ligging Het Eiland in Vierslag te Elst.

1.2 Het plangebied en de plannen

Het plangebied is gelegen ten noorden van de straat Waterman te Elst (zie figuur 1 en bijlage 1 voor de exacte ligging en begrenzing). Dit gebied bestaat uit braakliggende gronden en water. Het voornemen is om dit gebied een zestal woningen te realiseren met de daarbij horende voorzieningen zoals parkeergelegenheid voor gemotoriseerd verkeer en toegangsweg vanaf Waterman. In figuur 2 wordt een beeld gegeven van het plangebied op zaterdag 9 maart 2019 en in figuur 3 wordt een beeld gegeven van de plannen.

Figuur 2. Foto-impressie van het plangebied het Eiland.

Vervolg figuur 2. Foto-impressie van het plangebied het Eiland.



Figuur 3. Impressie van de plannen van het Eiland.

1.3 Doelstelling van het onderzoek

De doelstelling van het onderzoek is tweeledig. Enerzijds wordt inzichtelijk gemaakt welke wettelijk beschermde natuurwaarden in het kader van de soortbescherming van planten- en diersoorten te verwachten zijn. Anderzijds worden de consequenties van deze aanwezigheid voor de planontwikkeling weergegeven.
Gelet op de opdracht genoemd in de inleiding en de doelstelling, is het van belang dat de volgende vragen worden beantwoord:

1. Welke wettelijk beschermde planten- en diersoorten komen mogelijk voor ter plaatse van en in de directe omgeving van het plangebied?
2. Welke verwachte wettelijk beschermde planten- en diersoorten ondervinden nadelen van de plansituatie?

1.4 Opbouw rapport

Na een korte uitleg over de soortbescherming van de Wet natuurbescherming (hoofdstuk 2) komen achtereenvolgens aan de orde:

- De onderzoeksmethode (hoofdstuk 3).
- Een beschrijving van de aanwezigheid van beschermde soorten (hoofdstuk 4).
- Een beoordeling van de effecten op beschermde soorten (hoofdstuk 5).

In bijlage 1 wordt een overzicht gegeven van de gebruikte definities en afkortingen.

2. BESCHERMDE PLANTEN- EN DIERSOORTEN

2.1 Wet natuurbescherming

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van kracht geworden. Deze wet implementeert de Vogel- en Habitatrichtlijn en andere verdragen in het nationaal natuurbeschermingsrecht. Het bevoegd gezag is Gedeputeerde Staten van de Provincie(s) waar een project wordt gerealiseerd. Gedeputeerde Staten kunnen deze bevoegdheid ook overdragen conform lid 7 van deze wet. Doorgaans zijn dit Omgevingsdiensten. De soortbescherming richt zich dan ook primair op de bescherming van plant- en diersoorten die genoemd zijn in deze richtlijnen.
Daarnaast is een deel van de soorten van de Rode Lijst (zie paragraaf 2.2) beschermd via de Wet natuurbescherming.
Voor alle in Nederland in het wild voorkomende planten- en diersoorten is de algemene zorgplicht van toepassing; handelen of nalaten die gevolgen kunnen hebben dienen achterwege gelaten te worden of er dienen maatregelen getroffen te worden om effecten te voorkomen, of zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken.
Indien een plan resulteert in negatieve beïnvloeding van een soort of soorten kan ontheffing worden verleend conform artikel 3.3 van de Wet natuurbescherming voor soorten van artikel 3.1 en 3.2 (Vogelrichtlijnsoorten). Ontheffing kan worden verleend conform artikel 3.8 van de Wet natuurbescherming voor soorten van artikel 3.4 en 3.6 (Habitatrichtlijnsoorten). De criteria voor ontheffingsverlening voor deze soorten zijn identiek aan die Vogel- en Habitatrichtlijn omdat deze richtlijnen zijn geïmplementeerd in het nationaal recht. Het nationaal recht staat het niet toe om hiervan af te wijken. De criteria zijn:

- in het belang van de volksgezondheid en openbare veiligheid;
- in het belang van de veiligheid van het luchtverkeer;
- ter voorkoming van belangrijke schade aan gewassen, vee, bossen, visserij en wateren;
- ter bescherming van flora en fauna.

Om in aanmerking te komen voor een ontheffing dienen mitigerende en eventueel compenserende maatregelen genomen te worden die tot gevolg hebben dat soorten niet nadelig worden beïnvloed in het voorkomen en gedurende de uitvoering van een project.
Provincies kunnen voor de nationaal beschermde soorten een algemene vrijstelling verlenen. In de Provincie Gelderland wordt voor een aantal soorten generieke vrijstelling verleend in het kader van de ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden. Het betreft o.a. aardmuis, bastaardkikker, bosmuis, bruine kikker, dwergmuis, dwergspitsmuis, egel, gewone bosspitsmuis, gewone pad, haas, huisspitsmuis, kleine watersalamander, konijn, meerkikker, ree, rosse woelmuis, veldmuis, vos en woelrat.

2.2 Rode lijst

De Rode lijst met bedreigde soorten is eind 2004 gepubliceerd in de Staatscourant en voor een deel in 2009 en 2017 herzien. Aan de op deze lijst genoemde soorten komt bescherming toe voor zover zij vallen onder het beschermingsregime van de Wet natuurbescherming.

Tussen de Wet natuurbescherming en de Rode lijsten bestaat geen formele relatie. Alleen op basis van “gunstige staat van instandhouding” kunnen bij beschermde Rode lijstsoorten "zwaardere" randvoorwaarden gelden ten aanzien van mitigerende en compenserende maatregelen dan voor algemene soorten. Zo zal het bij zeer algemeen voorkomende soorten die gering afnemen in aantal (Rode lijstsoort met het criterium gevoelig) relatief eenvoudig zijn om aan te tonen dat de "gunstige staat van

instandhouding" niet in het geding komt. Voor soorten met een beperkt verspreidingsbeeld en die afnemen in aantal (soorten van de Rode lijst met het criterium bedreigd of ernstig bedreigd) is een uitgebreide effectenstudie wenselijk. Voor deze soorten geldt namelijk de zorgplicht. Deze zorgplicht houdt in dat iedereen voldoende zorg in acht moet nemen voor alle in het wild levende dieren, inclusief hun leefomgeving en voor alle planten en hun groeiplaats. Dit artikel is derhalve ook gericht op het voorkomen van doden en verwonden van algemene soorten. Op deze manier wordt nader invulling gegeven aan de bescherming van soorten die in aantal en/of verspreiding afnemen.

3. METHODE

Op zaterdag 9 maart 2019 is een bezoek gebracht aan het plangebied en de directe omgeving. Gedurende dit bezoek is dit gebied en de directe omgeving beoordeeld op het mogelijk voorkomen van beschermde planten- en diersoorten. Dit vond plaats aan de hand van aanwezige ecotopen en sporen. Er is beperkt gebruik gemaakt van bestaande verspreidingsgegevens om het (potentieel) voorkomen van beschermde soorten te bepalen omdat deze via o.a. Waarneming.nl worden beheerd voor een veel groter gebied. Overige waarnemingen worden tevens bewaard voor een groot gebied, namelijk op kilometerniveau zoals weergegeven op www.telmee.nl. en op een nog groter schaalniveau in verspreidingsatlassen.

4. RESULTAAT INVENTARISATIE EN BEOORDELING

4.1 Flora

Het plangebied van het Eiland is een natuurlijk gebied dat zich de afgelopen jaren heeft kunnen ontwikkelen. Beschermde planten onder de Wet natuurbescherming komen voor in zeer specifieke ecotopen. Dergelijke zeer specifieke ecotopen komen niet voor. Het plangebied is het pionierstadium niet ontgroeid. Gedurende het verkennend veldonderzoek op zaterdag 9 maart 2019 zijn geen beschermde plantensoorten of resten van beschermde plantensoorten vastgesteld. Op grond hiervan wordt de aanwezigheid van beschermde plantensoorten uitgesloten.

4.2 Vleermuizen

Getoetst is op de verschillende functies die het plangebied kan hebben voor vleermuizen. Dit betreft plaatsen waar vleermuizen kunnen verblijven (verblijfplaatsen zoals kolonie-, paar- en winterverblijfplaatsen), vaste routen tussen verblijfplaatsen in de zomer en winter; respectievelijk vlieg- en migratierouten en plaatsen en gebieden waar vleermuizen foerageren.

De aanwezigheid van verblijfplaatsen zoals kolonie- en paarplaatsen van vleermuizen kan worden uitgesloten. In en direct rond het plangebied ontbreekt het aan bomen en gebouwen. Negatieve effecten op verblijfplaatsen van vleermuizen kunnen derhalve niet op voorhand worden uitgesloten.

Door de openheid van het plangebied kunnen vleermuizen zich beperkt oriënteren. Het voorkomen van vliegroutes van vleermuizen kan derhalve worden uitgesloten. Negatieve effecten op vliegroutes van vleermuizen kunnen derhalve niet op voorhand worden uitgesloten.

De aanwezigheid van migratieroutes wordt uitgesloten omdat grootschalige landschapselementen zoals dijken en rivieren niet voorkomen in het plangebied of aansluiten op het plangebied.

Met de realisatie van de plannen zal het gebied niet wezenlijk van vorm veranderen, gelet op de foerageermogelijkheden van vleermuizen. Mogelijk foerageert er beperkt gewone dwergvleermuis en laatvlieger als gevolg van de aanwezige ecotopen (openheid, pioniervegetatie e.d.). Het plangebied en directe omgeving is nu niet van waarde als essentieel foerageergebied en in de toekomst zal deze functie niet negatief verminderen. Negatieve effecten op de foerageermogelijkheden van vleermuizen worden derhalve uitgesloten.

4.3 Overige zoogdieren

Gelet op de aanwezige ecotopen in het plangebied en de geografische ligging (zie Broekhuizen e.a., 2016) wordt het de aanwezigheid van internationaal beschermde overige zoogdieren uitgesloten.
In het plangebied komt mogelijk bosmuis, veldmuis, haas en huisspitsmuis voor. Ook is er een kans op de aanwezigheid van bosspitsmuis. Voor deze algemeen voorkomende zoogdieren bestaat een algemene provinciale vrijstelling in de Provincie Gelderland.

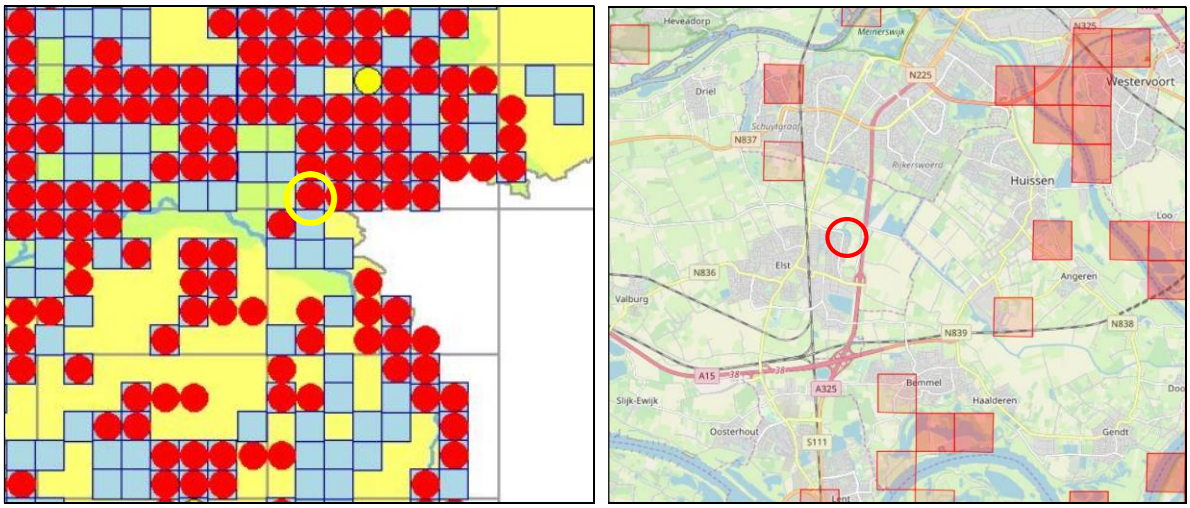
4.4 Broedvogels

Gedurende het verkennend veldonderzoek op zaterdag 9 maart 2019 zijn geen geschikte (potentiële) nestlocaties aangetroffen voor vogels met vaste rust- en verblijfplaatsen. Negatieve effecten op vogels met vaste rust- en verblijfplaatsen kunnen derhalve worden uitgesloten.

In het plangebied Het Eiland in Vierslag kunnen algemene broedvogels broeden zoals waterhoen, meerkoet, grauwe gans en knobbelzwaan. Gedurende het veldonderzoek op zaterdag 9 maart 2019 zijn waterhoen, meerkoet vastgesteld. Op het land kan kievit broeden. In verband met de aanwezigheid van algemene broedvogels is het noodzakelijk om groen te rooien buiten het broedseizoen te werken of op een manier dat de vogels niet tot broeden komen (vogelverschrikkers gebruiken). Op deze manier kan worden voorkomen dat verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming worden overtreden.

4.5 Amfibieën

Gelet op de geografische ligging (zie Ravon.nl, Creemers & Delft, 2009) kan de aanwezigheid van internationaal beschermde amfibieën worden uitgesloten. Rugstreeppad is de afgelopen 5 jaar niet vastgesteld in de kilometerhokken waarin het plangebied is gelegen en ook niet waargenomen in een straal van minder dan een kilometer. Gedurende gericht onderzoek in 2011 is de rugstreeppad ook niet vastgesteld (Adviesbureau Mertens, 2011).



Figuur 4. Verspreiding van de rugstreeppad ter plaatse van en rond het plangebied Het Eiland in Vierslag op basis van de NDFF (lonks) en Waarneming.nl (rechts, afgelopen vijf jaar).

In het plangebied komen gewone pad, grote groene kikker en bruine kikker voor. Mogelijk ook kleine watersalamander. Voor de algemene soorten amfibieën bestaat een algemene provinciale vrijstelling in de Provincie Gelderland.

4.6 Vissen

Met de realisatie van de plannen worden wateren in het plangebied beïnvloedt. Met het van kracht worden van de Wet natuurbescherming zijn bijvoorbeeld kleine modderkruiper en bittervoorn niet meer beschermd. Voor de nog wel beschermde grote modderkruiper zijn de wateren geen leefgebied doordat geschikte ecotopen ontbreken zoals structuurrijke vegetaties, kwel en veel waterplanten (zie Ravon.nl, Nie, 1996).

4.7 Reptielen

Gezien de huidige aanwezige ecotopen van het plangebied ten opzichte van de verspreiding van reptielen (zie Ravon.nl, Creemers & Delft, 2009), kan de aanwezigheid van reptielen worden uitgesloten.

4.8 Overige

Gezien de huidige aanwezige ecotopen kan de aanwezigheid van beschermde ongewervelden (o.a. diverse soorten dagvlinders en libellen) worden uitgesloten. Nationaal beschermde dagvlinders en libellen komen alleen voor in specifieke ecotopen.

5. SAMENVATTENDE CONCLUSIE

Er is het voornemen voor de afronding van de woningbouwlocatie Vierslag te Elst met Het Eiland. Deze activiteit zou kunnen samen gaan met effecten op beschermde planten- en diersoorten. Op grond hiervan is een verkennend veldonderzoek uitgevoerd naar het voorkomen van beschermde soorten.

Het voorkomen van en negatieve effecten op verblijfplaatsen van vleermuizen en broedvogels met vaste rust- en verblijfplaatsen wordt uitgesloten. In verband met het voorkomen van algemene broedvogels is het noodzakelijk buiten het broedseizoen te werken of op een manier dat de vogels niet tot broeden komen (vogelverschrikkers gebruiken). Mogelijk vliegen en foerageren er vleermuizen. Gedurende en na realisatie van de plannen kunnen deze soorten er blijven vliegen en foerageren. Het voorkomen van overige beschermde soorten wordt uitgesloten.

Op grond van bovenstaande analyse worden effecten op beschermde planten- en diersoorten uitgesloten; de plannen van Het Eiland in Vierslag te Elst zijn niet in strijd met het gestelde binnen de Wet natuurbescherming.

GERAADPLEEGDE LITERATUUR

Literatuur

- Adviesbureau Mertens, 2011. Rugstreeppad, kleine modderkruiper en overige beschermde soorten in en rond de Lingestrip te Elst. Wageningen, 1-9.
- Broekhuizen, S., Spoelstra, K., Thissen, J.B.M., 2016. Atlas van de Nederlandse Zoogdieren. Nationaal Natuurhistorisch Museum Leiden, VZZ, Nijmegen, 1-348.
- Creemers, C.M., Delft, J., 2009. De amfibieën en reptielen van Nederland. Nijmegen, 1-476.
- EEG, 1979. Richtlijn 79/43/EEG inzake het behoud van de Vogelstand. Publicatieblad den Europese Gemeenschap, nummer L. 103.
- EEG, 1992. Richtlijn 92/43/EEG inzake de instandhouding van wilde flora en fauna. Publicatieblad van den van de Europese Gemeenschap, nummer L. 206/7.
- Gerstmeier, R., Romig, T., 1997. Zoetwatervissen van Europa, Tirion, Baarn, 1-368.
- Hustings, F., Vergeer, J.W., Eekelder, P., 2002. Atlas van de Nederlandse broedvogels 1998-2000. Nationaal Natuurhistorisch Museum Leiden, SOVON, Beek-Upbergen, 1-584.
- Limpens, H., Mostert, K., Bongers, W., 1997. Atlas van de Nederlandse vleermuizen. KNNV, Utrecht, 1-260.
- Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie, Dienst Regelingen, 2009a. Aangepaste lijst jaarrond beschermde vogelnesten ontheffing Flora- en faunawet ruimtelijke ingreep. Ministerie van ELI (Dienst Regelingen), Den Haag.
- Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie, Dienst Regelingen, 2009b. Uitleg aangepaste beoordeling ontheffing ruimtelijke ingrepen Flora- en faunawet. Ministerie van ELI (Dienst Regelingen), Den Haag.
- Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij, 2004. Rode lijsten diverse soortgroepen.
- Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij, 2009. Rode lijsten diverse soortgroepen.
- Ministerie van Economische Zaken, 2016. Wet van 16 december 2015, houdende regels ter bescherming van de natuur (Wet natuurbescherming). Staatsblad van het Koninkrijk der Nederlanden 34 (2016), 1-84.
- SOVON, 1987. Atlas van de Nederlandse broedvogels.
- Nie, H.W. de, 1996. Atlas van de Nederlandse Zoetwatervissen. Media Publishing, Doetinchem, 1-151.
- Spikmans, F, Jong, T. de, 2006. Het waarnemen van zoetwatervissen, Nijmegen, 1-55.

Website

- www.ravon.nl
- www.waarneming.nl
- www.sovon.nl
- www.telmee.nl
- www.zoogdiervereniging.nl

BIJLAGEN

1. PLANGEBIED

2. BEGRIPPEN

Baltsplaats	Plaats waar een vleermuis al roepend rondvliegt in de herfst en die doorgaans wordt verdedigd tegen andere mannetjes.
Foerageergebied	Een gebied waar een vleermuis of een groep van vleermuizen foerageert. Dat gebied wordt regelmatig bezocht door vleermuizen om in te foerageren en dat doorgaans meerdere foerageerplaatsen kent die langere tijd worden gebruikt.
Foerageerplaats	Plek (jachtplek) waar wordt gejaagd door vleermuizen. De plek kan in de directe omgeving van de kolonieplaats liggen maar ook kilometers verderop.
Kolonie	Groep vleermuizen (kleine groep mannetjes of meestal grotere groep vrouwtjes, soms gemengd (soorten, geslacht)) die in het voorjaar tot de herfst bijeen blijven. De groep kan zich vestigen in gebouwen (in spouwmuren of onder daklijsten e.d.) of bomen (spechtengaten, scheuren). Een groep vrouwelijke vleermuizen wordt ook wel aangeduid als een kraamkolonie. In zo'n groep worden jongen geboren en grootgebracht. Een kolonie maakt vaak gebruik van meerdere verblijfplaatsen die soms gelijktijdig worden gebruikt.
Migratieroute	Een vaste route van zomerverblijfplaats naar winterverblijfplaats en visa versa (zie ook vliegroute) of een route in een andere tijd; bijvoorbeeld tussen foerageerplaatsen.
Paarplaats	Territorium van territoriale mannetjes. Voor de ruige dwergvleermuis en de rosse vleermuis is dit doorgaans te vinden in boomholten. Voor de laatvlieger en de dwergvleermuis is dit te vinden in gebouwen. Voor de watervleermuis is dit te vinden in bomen en later, tegen de winter, zijn ze te vinden in overwinteringverblijven. Het mannetje vormt een harem met meerdere vrouwtjes. De paartijd valt in de herfst (uitgezonderd de grootoorvleermuis waarbij het in april valt (vroege voorjaar). De hier geschetste situatie van de paring wordt in dit rapport omschreven als “herfst situatie”.
Verblijfplaats	Een object (huis, boom, bunker, grot, kast en dergelijke) waarin een of meerdere vleermuizen verblijven (overdag of ’s winters permanent).
Vliegroute	Route die door vleermuizen elke avond wordt gebruikt om van de kolonieplaats naar foerageergebied te vliegen en visa vers (zie ook migratieroute). Vrouwtjes met jongen keren soms midden in de nacht terug om de jongen te zogen en gebruiken dan de route. Vliegroutes liggen over het algemeen langs lijnvormige (landschaps)elementen als bomenlanen, huizenrijen e.d. De functies zijn beschutting bij winderig en koud weer, oriëntatie in verband met de echolokatie-geluiden en het vinden van voedsel.
Voorbijvliegend	Vleermuizen die voorbijvliegen, niet via een vaste route. Het betreft meestal zwervers of trekkers.
Zwermen	Direct na het uitvliegen, naar vooral voor het invliegen bij een kolonie zwermt een deel van de kolonie rond de kolonieplaats. Zwermgedrag is derhalve een indicatie voor een eventuele kolonieplaats.
Winterverblijfplaats	Een verblijfplaats waar in de winter een of meerdere vleermuizen in winterslaap (hybernation) gaan. Deze ruimte is doorgaans donker, heeft een hoge luchtvochtigheid en

temperatuurwisselingen zijn nihil.

Zomerverblijfplaats Een verblijfplaats die gebruikt wordt door vleermuizen die niet in winterslaap zijn waarvan niet aangetoond is dat het een kraamverblijfplaats dan wel een paarverblijfplaats is. In sommige gevallen vormen bijvoorbeeld mannetjes kleine groepjes.

Adviesbureau
Mertens B.V.

Telefoon (06) 29 45 84 56

E-mail info@adviesbureau-mertens.nl

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan Elst, Vierslag-Eiland met identificatienummer NL.IMRO.1734.0314ELSTvierslag-ONT1 van de gemeente Overbetuwe.

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlage.

1.3 aan- en uitbouw

een aan een hoofdgebouw aangebouwd gebouw dat in bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan en te onderscheiden is van het hoofdgebouw.

1.4 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of een figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waarvoor ingevolge dit bestemmingsplan regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.5 aan-huis-gebonden beroep

het uitoefenen van een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten, door de gebruik(st)er(s) van de woning, op het terrein van juridische, therapeutische, administratieve, kunstzinnige, ontwerptechnische en medische dienstverlening of hiermee gelijk te stellen dienstverlening, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende gebouwen, met overwegend behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend.

1.6 achtererf

de gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn achter de achtergevellijn van het hoofdgebouw of achter de denkbeeldige lijn van het verlengde daarvan.

1.7 additionele voorzieningen

die voorzieningen, die direct of indirect samenhangen met de bestemming.

1.8 bebouwing

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

1.9 bebouwingsdiepte

de diepte van een gebouw, buitenwerks gemeten tussen voorgevel en achtergevel.

1.10 bestemmingsgrens

een op de verbeelding aangegeven lijn, die de grens aanduidt van een bestemmingsvlak.

1.11 bestemmingsvlak

een op de verbeelding door bestemmingsgrenzen omsloten vlak, waarmee gronden zijn aangegeven met eenzelfde bestemming.

1.12 bevoegd gezag

bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.13 bouwen

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

1.14 bouwlaag

een gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met uitsluiting van onderbouw en zolder.

1.15 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.16 bouwvlak

een op de verbeelding aangegeven vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid waarop gebouwen zijn toegelaten.

1.17 bouwwerk

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

1.18 bijgebouw

een vrijstaand gebouw, dat in functioneel en bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

1.19 carport

een overkapping met een open constructie die geen tot de constructie behorende wanden heeft ten behoeve van de stalling van voertuigen.

1.20 detailhandel

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

1.21 dienstverlening

het beroepsmatig verlenen van diensten, waarbij een onderscheid kan worden gemaakt tussen:

a. administratieve, zakelijke en/of financiële dienstverlening; dienstverlening door een bedrijf of instelling dat die administratieve of daarmee gelijk te stellen werkzaamheden verricht, al dan niet met daaraan ondergeschikte baliewerkzaamheden publieksgerichte dienstverlening;
b. dienstverlening door een bedrijf of instelling dat (die) in hoofdzaak baliewerkzaamheden verricht of andere diensten verleent, gericht op het publiek, zoals een stomerij, wasserette, kapper, sauna, pedicure, reisbureau etc.

1.22 erker

een grondgebonden uitbouw bestaande uit één bouwlaag, zonder opbouwen, waarbij een gedeelte van de breedte en hoogte van de voorgevel of zijgevel van een woning uitspringt.

1.23 gebouw

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.24 gevellijn

de lijn waarin de gevel van het hoofdgebouw wordt gebouwd en het verlengde hiervan.

1.25 hoofdgebouw

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

1.26 onderbouw

een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1,2 m boven peil is gelegen.

1.27 ondergeschikte bouwdelen

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

1.28 overkappingen

bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voorzien van een gesloten dak.

1.29 peil

a. voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

1.30 voorgevel

de gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie dan wel gelet op de uitstraling ervan als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt.

1.31 vrijstaande woning

een woning die niet aan een andere is gebouwd.

1.32 zijerf

de gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn aan de zijkant(en) van dat hoofdgebouw tussen de denkbeeldige lijnen van het verlengde van de voor- en achtergevel.

1.33 zolder

een gedeelte van een gebouw, waarvan de vrije hoogte tussen de bovenkant van de vloer en de onderkant van de dakschilden op het laagste punt nergens meer dan 1,2 m bedraagt; in afwijking hiervan wordt niet als zolder aangemerkt een ruimte, waarin aan minimaal één zijde, over een breedte van minimaal 75% van de gevelbreedte, door middel van één of meer dakkapellen, de vrije hoogte op minimaal 2 m is gebracht.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand

de afstand tussen bouwwerken onderling en de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstanden het kleinst zijn.

2.2 bouwhoogte van een antenne-installatie

a. ingeval van een vrijstaande (schotel)antenne-installatie: tussen het peil en het hoogste punt van de (schotel)antenne-installatie;
b. ingeval van een op of aan een bouwwerk gebouwde (schotel)antenne-installatie: tussen de voet van de (schotel)antenne-installatie en het hoogste punt van de (schotel)antenne-installatie.

2.3 bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.4 breedte, lengte en diepte van een gebouw

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en het hart van de scheidingsmuren.

2.5 dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.6 goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel. Bij toepassing van het meten van de goothoogte van een bouwwerk worden dakkapellen buiten beschouwing gelaten, behoudens dakkapellen waarvan de gezamenlijke breedte meer bedraagt dan 50% van de breedte van het betreffende dakvlak. De goothoogte wordt dan gemeten vanaf het peil tot aan de goot van de dakkapel.

2.7 inhoud van een bouwwerk

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

2.8 oppervlakte van een bouwwerk

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

2.9 vloeroppervlakte

de gebruiksoppervlakte volgens NEN2580.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Tuin

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
b. ten minste twee parkeerplaatsen per woning;
c. steigers en vlonders.

3.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

a. een carport ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - carport';
b. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Deze gronden dienen niet te worden beschouwd als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht, zoals dat artikel luidt op het moment van de datum van inwerkingtreding van dit plan.

3.2.1 Carport

De bouwhoogte van een carport mag niet meer dan 3 m bedragen.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

a. steigers en vlonders zijn toegestaan tot een maximum van één per bouwperceel met een maximum breedte van 2/3 de kavelbreedte met een maximum oppervlakte van 15 m^2;
b. de hoogte van gebouwde erfafscheidingen bedraagt maximaal 0,1 m;
c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 3 m.

3.2.3 Voorwaardelijke verplichting groene erfafscheiding

Binnen één jaar na het verlenen van de omgevingsvergunning voor bouwen van de eerste woning dient te worden voorzien in de inrichting en de instandhouding van de groene erfafscheiding (ligusterhagen) overeenkomstig de inrichtingstekening zoals opgenomen in bijlage 1 van deze regels.

Artikel 4 Verkeer - Verblijf

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. verblijfsgebied met een functie voor verblijf, verplaatsing en gebruik ten dienste van de aangrenzende bestemmingen;
b. wegen, voet- en fietspaden, straatmeubilair, afvalvoorzieningen en speel- en parkeervoorzieningen;
c. nutsvoorzieningen, wateraanvoer en -afvoer, sierwater, waterberging, taluds en groenvoorzieningen.

4.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

4.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt ten hoogste:

a. van verlichtingsarmaturen: 3 m;
b. van speeltoestellen: 3 m;
c. van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 3 m.

Artikel 5 Water

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. waterhuishoudkundige doeleinden;
b. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waterafvoer en waterberging;
c. waterstaatkundige kunstwerken, bruggen en andere waterstaatswerken;
d. beeldende kunstwerken;
e. steigers en vlonders;
f. vijvers;
g. bijbehorende voorzieningen zoals bermen, paden, beschoeiingen e.d.

5.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

5.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte bedraagt maximaal 4 m;
b. steigers en vlonders zijn toegestaan tot een maximum van één per aangrenzend bouwperceel met een maximum breedte van 2/3 van de kavelbreedte met een maximum oppervlakte van 15 m^2.

Artikel 6 Wonen - 1

6.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. het wonen met bijbehorende tuinen en erven;
b. in samenhang met het genoemde onder a voor de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen.

6.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

a. hoofdgebouwen en aan- en uitbouwen;
b. bijgebouwen;
c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken;
b. binnen de bouwvlakken met de aanduiding 'vrijstaand' zijn uitsluitend vrijstaande woningen toegestaan;
c. per bouwvlak is ten hoogste één woning toegestaan;
d. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' bedraagt de bouwhoogte van de hoofdgebouwen ten hoogste de op de verbeelding aangegeven bouwhoogte.

6.2.2 Aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen

Voor het bouwen van aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende regels:

a. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
b. aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen dienen op de perceelsgrens of op minimaal 1 m uit de zijdelingse perceelsgrens te worden gebouwd;
c. de hoogte van aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen bedraagt maximaal 1 bouwlaag met een goot- en bouwhoogte van ten hoogste 3,5 m;
d. de bebouwingsdiepte van aanbouwen en uitbouwen bedraagt maximaal 3,5 m gerekend vanaf de achtergevel van het hoofdgebouw;
e. aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen mogen buiten het bouwvlak in totaal een maximum oppervlak van 45 m^2 hebben;
f. het zij- en achtererf mag voor ten hoogste 50% worden bebouwd.

6.2.3 Overige gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van overige gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende maximum bouwhoogten:

a. van schotelantennes, gemeten vanaf de voet van de antennedrager: 3 m;
b. van tuinmeubilair: 2 m;
c. van speeltoestellen: 3 m;
d. van gebouwde erfafscheidingen: 0,1 m;
e. van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 3 m.

6.2.4 Voorwaardelijke verplichting groene erfafscheiding

Binnen één jaar na het verlenen van de omgevingsvergunning voor bouwen van de eerste woning dient te worden voorzien in de inrichting en de instandhouding van de groene erfafscheiding (ligusterhagen) overeenkomstig de inrichtingstekening zoals opgenomen in bijlage 1 van deze regels.

6.3 Specifieke gebruiksregels

6.3.1 Aan-huis-gebonden-beroepen

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

a. maximaal 30% van het vloeroppervlak van de woning (begane grond + verdiepingen) met inbegrip van gerealiseerde aan- en uitbouwen en bijgebouwen, met een maximum van 45 m² mag worden gebruikt voor aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten;
b. degene die de activiteiten in de woning of het bijgebouw 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.

6.3.2 Afhankelijke woonruimte

Het gebruik van bijgebouwen voor woonruimte is niet toegestaan.

6.4 Afwijken van de gebruiksregels

6.4.1 Aan-huis-gebonden beroepen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.3.1 tot een maximum vloeroppervlak van 75 m², indien en voor zover:

a. de beroepsuitoefening geschiedt door de bewoner;
b. geen afbreuk wordt gedaan aan het woonkarakter van de omgeving;
c. het niet betreft een zodanige verkeersaantrekkende activiteit, ten gevolge waarvan extra verkeersmaatregelen in het openbaar gebied, waaronder extra parkeervoorzieningen, noodzakelijk worden.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Antidubbeltelregel

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 8 Algemene bouwregels

8.1 Overschrijding bouwgrenzen

De bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van aanduidingen, aanduidingsgrenzen en regels worden overschreden door:

a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, balkons, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding ten hoogste 2,5 m bedraagt;
b. tot gebouwen behorende erkers en serres, mits de overschrijding ten hoogste 2 m bedraagt;
c. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding ten hoogste 1,5 m bedraagt.

8.2 Voldoende parkeergelegenheid

a. Een bouwwerk, waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, kan niet worden gebouwd wanneer op het bouwperceel of in de omgeving daarvan niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien en in stand wordt gehouden.
b. Het bevoegd gezag bepaalt door middel van een omgevingsvergunning aan de hand van de parkeernormen in de 'Nota parkeernormen 2016' of sprake is van voldoende parkeergelegenheid met dien verstande dat indien voornoemde beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging.
c. Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a en onder b mits dit geen onevenredige gevolgen heeft voor de omgeving en wordt voldaan aan de in de 'Nota parkeernormen 2016' opgenomen regels en voorwaarden met dien verstande dat indien voornoemde beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

Het gebruik van woningen en/of wooneenheden anders dan voor één huishouden is niet toegestaan.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van dit plan voor:

a. het afwijken van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10%, mits de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
b. het oprichten van kunstobjecten dan wel kleine gebouwtjes en andere bouwwerken van openbaar nut, zoals transformatorstations, schakelhuisjes, zulks met een maximum inhoud van 75 m³ voor kunstobjecten en 50 m³ voor bouwwerken van openbaar nut;

Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

11.1 Overschrijding bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders kunnen de in het plan opgenomen bestemmingen wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijdingen mogen echter ten hoogste 3 m bedragen en het bestemmingsvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot.

Artikel 12 Overige regels

12.1 Werking wettelijke regelingen

De wettelijke regelingen waarnaar in de regels wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.

Hoofdstuk 4 Overgangs-en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

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

b. het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van dit lid onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in dit lid onder a met maximaal 10%;

c. dit lid 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.

13.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

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

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

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

d. dit lid 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 14 Slotregel

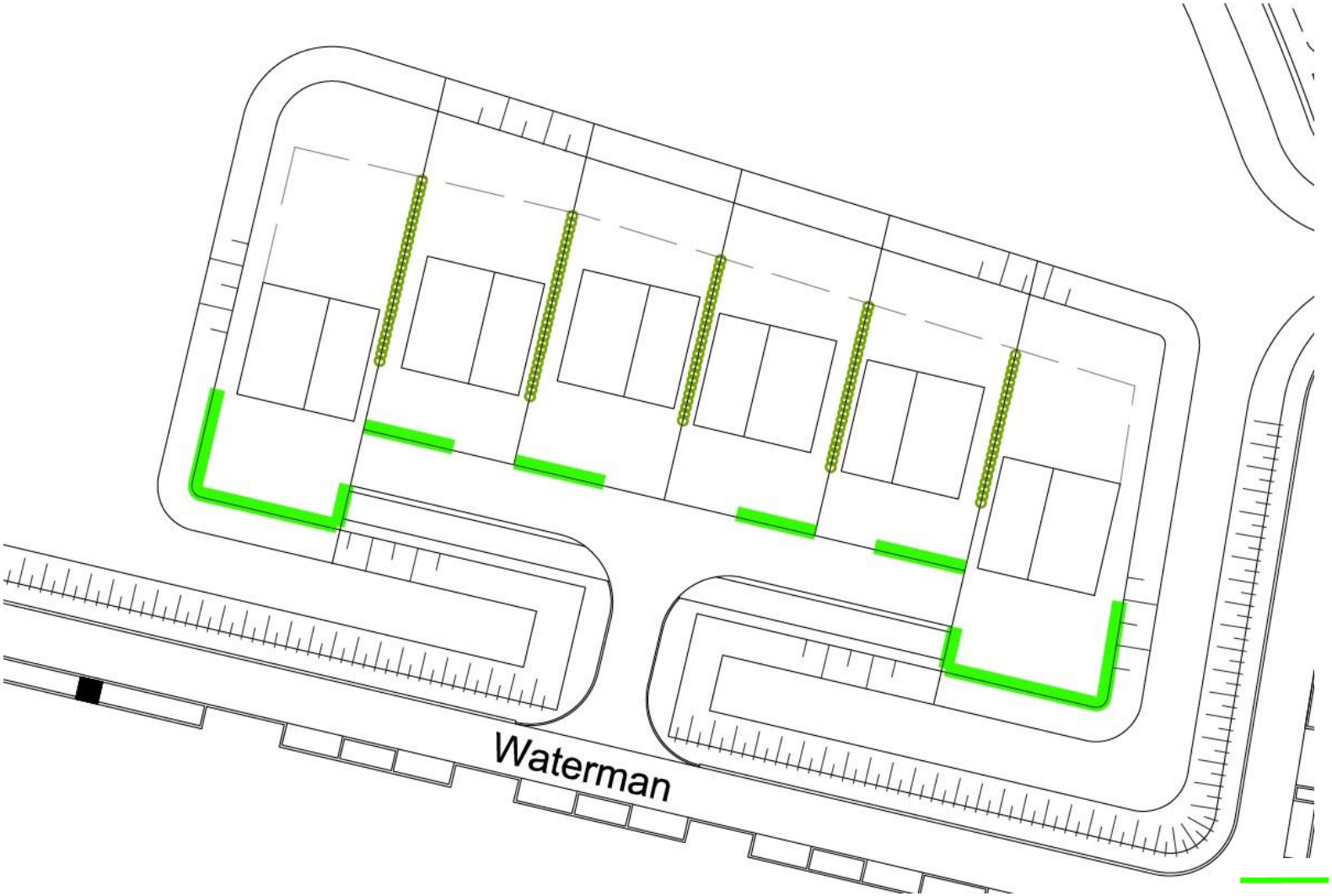
Deze regels worden aangehaald als: regels van het bestemmingsplan 'Elst, Vierslag-Eiland'.

Bijlagen regels

Bijlage 1 Inrichtingsschets Vierslag-Eiland

Vierslag – Eiland

plaatsbepaling erfafscheidingen



Lage ligusterhaag (hoogte 0.80 m)
(Ligustrum Ovalifolium)

Hoge ligusterhaag (hoogte 1.80 m)
(Ligustrum Ovalifolium)

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