



Buitengebied, Bredestraat-Noord 6, Herveld

Bestemmingsplan Buitengebied, Bredestraat-Noord 6, Herveld

Gemeente Overbetuwe

Status: Ontwerp

Datum: Juli 2019

IMRO-Idn: NL.IMRO.1734.0309BUITbredestrn6-ONTD

gemeente **Overbetuwe**



Buitengebied, Bredestraat-Noord 6, Herveld

Datum

Juli 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 Aanleiding	5
1.2 Ligging en beschrijving plangebied	5
1.3 Huidig bestemmingsplan	6
1.4 Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2 Bestaande situatie	8
Hoofdstuk 3 Toekomstige situatie	9
Hoofdstuk 4 Beleidskader	11
4.1 Rijksbeleid	11
4.2 Provinciaal beleid	12
4.3 Gemeentelijk beleid	13
Hoofdstuk 5 Milieu- en omgevingsaspecten	18
5.1 Milieueffectrapportage	18
5.2 Geluid	18
5.3 Luchtkwaliteit	19
5.4 Bedrijven en milieuzonering	20
5.5 Geurhinder	21
5.6 Bodem	21
5.7 Externe veiligheid	22
5.8 Kabels en leidingen	24
5.9 Waterparagraaf	24
5.10 Flora en fauna	26
5.11 Archeologie en cultuurhistorie	29
5.12 Verkeer en parkeren	30
Hoofdstuk 6 Juridische planopzet	31
6.1 Algemene opzet	31
6.2 Toelichting op de verbeelding en regels	31
Hoofdstuk 7 Financiële toelichting	34
Hoofdstuk 8 Overleg en inspraak	35
8.1 Inleiding	35
8.2 Inspraak	35
8.3 Overleg	35
8.4 Vaststellingsprocedure	35
8.5 Beroep	35

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemers hebben een zorgboerderij op het perceel Bredestraat-Noord 6 te Herveld en wonen eveneens op dit perceel. De komende jaren willen zij de zorgboerderij nog voortzetten, maar over circa 5-10 jaar zal de zorgboerderij worden beëindigd. In de komende jaren willen initiatiefnemers ook een nieuwe vrijstaande woning oprichten op het perceel aan de overzijde van de Bredestraat-Noord (Bredestraat-Noord 7). Op laatstgenoemd perceel wordt de bestaande kas gesloopt. Ook een deel van de bebouwing van de zorgboerderij wil men slopen.

Het oprichten van een nieuwe woning en het gebruiken van beide percelen voor reguliere bewoning is in strijd met het huidige bestemmingsplan. Daarom is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. De gemeente wil onder voorwaarden medewerking aan het initiatief verlenen. Dit bestemmingsplan 'Buitengebied, Bredestraat-Noord 6, Herveld' voorziet in een nieuw planologisch-juridisch kader om de ontwikkeling mogelijk te maken en geeft de voorwaarden daarbij aan.

1.2 Ligging en beschrijving plangebied

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Overbetuwe, circa 1,2 kilometer oostelijk van de kern Zetten en circa 1,7 kilometer noordelijk van de kern Herveld-Noord. Op afbeelding 1 is de ligging van het plangebied weergegeven. Het plangebied ligt aan de Bredestraat-Noord, een lokale weg met enkele bouwpercelen en bebouwingsclusters. De omgeving wordt verder voornamelijk gekenmerkt als een open agrarisch gebied.



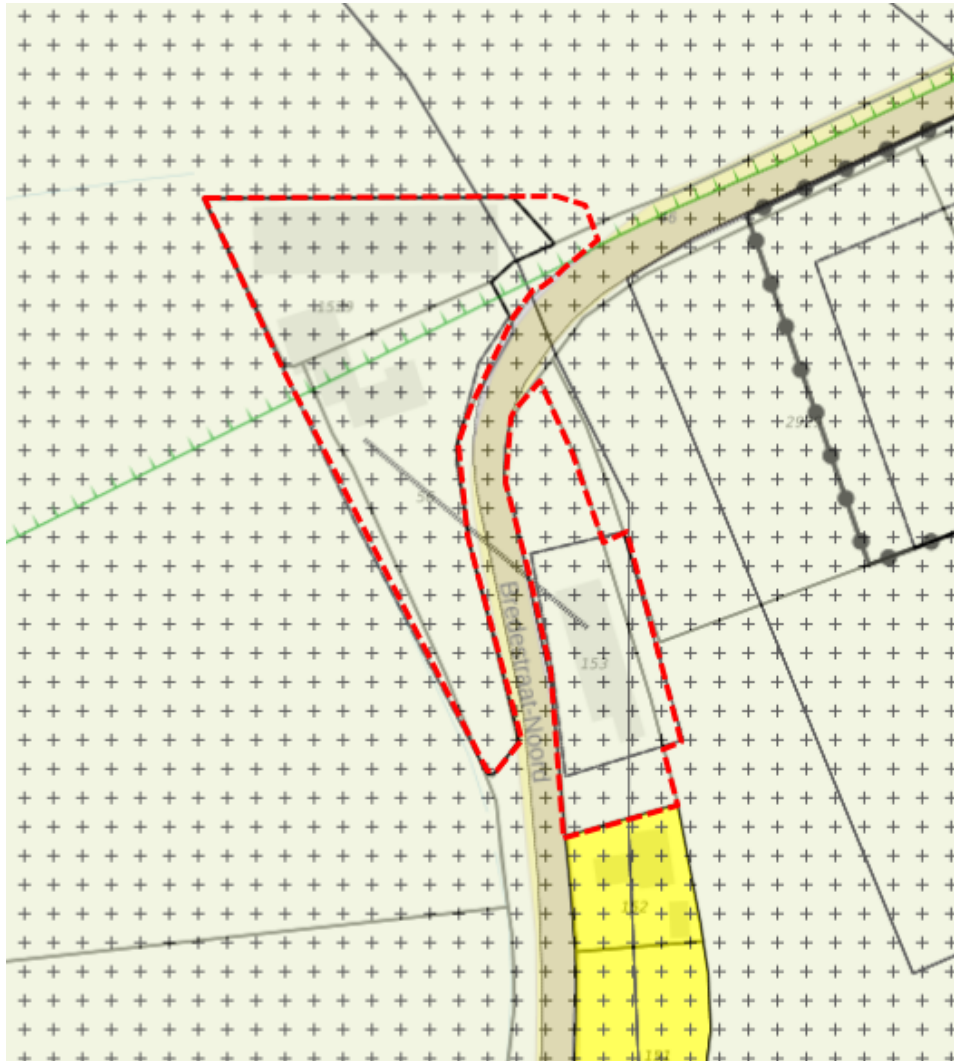
Afbeelding 1: ligging van het plangebied (bron: Bing Maps)

1.3 Huidig bestemmingsplan

In het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Overbetuwe', dat is vastgesteld op 5 maart 2013. In het plangebied gelden de volgende bestemmingen en aanduidingen:

- Bestemming 'Agrarisch' (gehele plangebied), met functieaanduiding 'zorgboerderij'. Binnen de bestemming zijn twee bouwvlakken opgenomen, die met een relatieteken zijn gekoppeld.
- Dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologische verwachting 2' (oostelijke zone) en 'Waarde - Archeologische verwachting 3' (rest van het plangebied).
- Gebiedsaanduiding 'waardevol landschap' (gehele plangebied).
- Gebiedsaanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' (gehele plangebied).
- Gebiedsaanduiding 'milieuzone - waterwingebied' (noordelijke zone Bredestraat-Noord 6/6a).

In afbeelding 2 is de begrenzing van het plangebied binnen het huidige bestemmingsplan aangegeven.



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

Het huidige bestemmingsplan maakt het oprichten van een nieuwe woning op het perceel Bredestraat-Noord 7 niet mogelijk. De woning wordt weliswaar binnen het bestaande bouwvlak opgericht, maar is in strijd met de gebruiks- en bouwregels op dit perceel. Daarnaast is het binnen de bestemming niet toegestaan om het perceel Bredestraat-Noord 6/6a te gebruiken voor woondoeleinden, anders dan een bedrijfswoning. Om deze redenen is een herziening van het bestemmingsplan voor beide percelen noodzakelijk.

1.4 Leeswijzer

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

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

Het plangebied bestaat uit twee delen en omvat de percelen Bredestraat-Noord 6/6a en 7. Deze percelen liggen aan weerszijden van de Bredestraat-Noord. Kadastraal is het plangebied bekend als gemeente Valburg, sectie G, perceelnummers 56, 153, 155 (ged.) en 1845 (ged.). Het plangebied wordt begrensd door enerzijds de kadastrale perceelsgrenzen en anderzijds de huidige bouwvlakken van de bestemming 'Agrarisch'. In afbeelding 3 is de begrenzing van het plangebied zichtbaar.

Op het perceel Bredestraat-Noord 6-6a, een voormalige geitenhouderij, is momenteel een zorgboerderij met een bijbehorende bedrijfswoning aanwezig. In de aan de bedrijfswoning gebouwde schuur is een mantelzorgwoning aanwezig. Daarnaast is er een grote vrijstaande schuur aanwezig. Bij de schuur en de woonbebouwing is erfverharding aanwezig, evenals een ontsluiting in de bocht van de Bredestraat-Noord. Het zuidelijk deel van het erf is ingericht als tuin en aan de westelijke perceelsgrens is een watergang aanwezig.

Het perceel Bredestraat-Noord 7 kenmerkt zich door de aanwezigheid van een grote kas en is voor het overige als boomgaard ingericht. Enkele karakteristieke hoogstamfruitbomen zijn hier prominent aanwezig. Dit perceel grenst aan een klein bebouwingslint aan de oostkant van de weg. In 2015 is een omgevingsvergunning verleend voor de bouw van een nieuw gebouw voor de zorgboerderij op dit perceel. Dit gebouw is echter niet gerealiseerd. Benutting van deze vergunning is ook niet meer aan de orde.

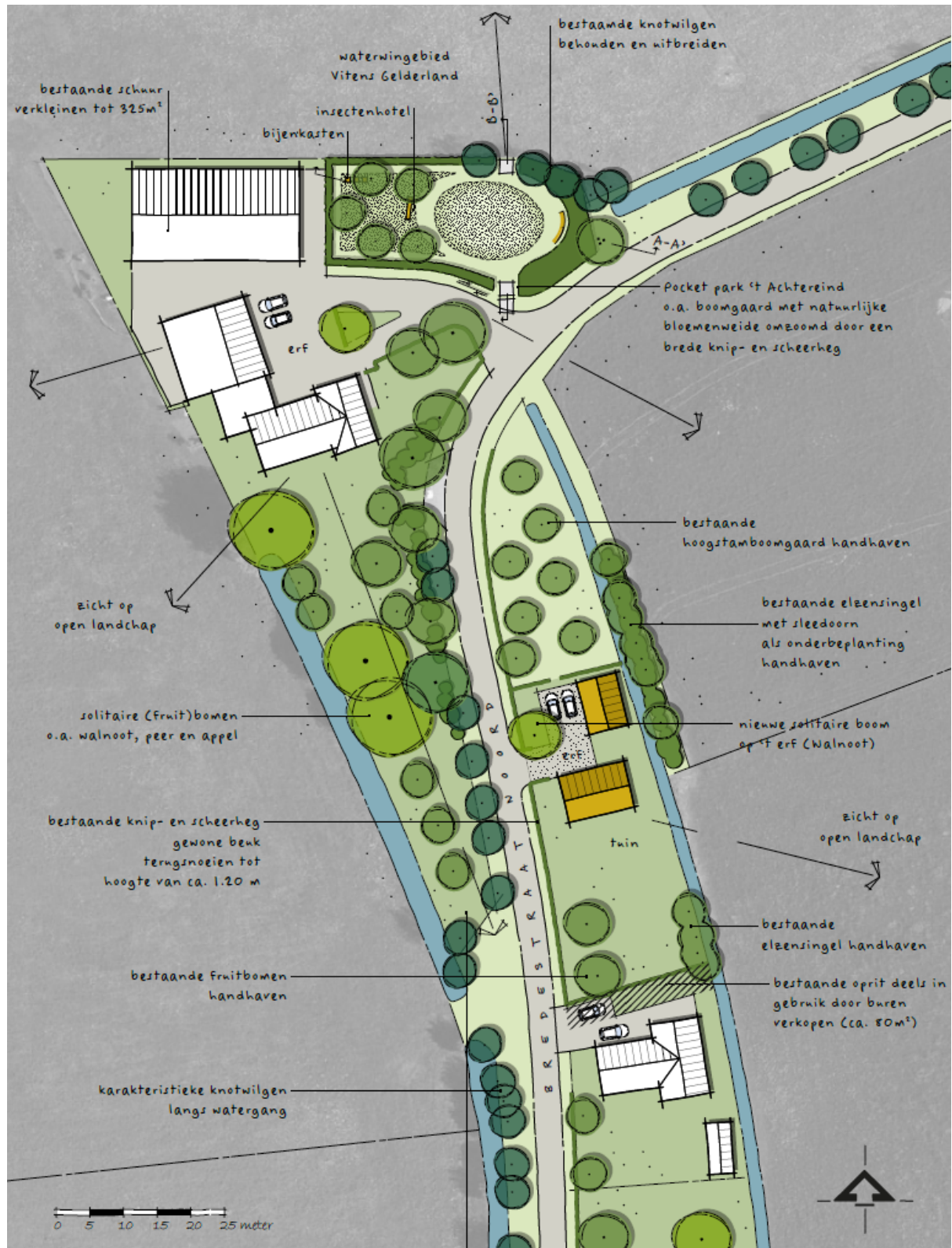


Afbeelding 3: luchtfoto van de bestaande situatie en begrenzing van het plangebied (bron: Bing Maps)

Hoofdstuk 3 Toekomstige situatie

De initiatiefnemers willen de bestaande situatie (zorgboerderij, bedrijfswoning en mantelzorgwoning) de komende jaren nog voortzetten. Op middellange termijn, naar verwachting circa 5-10 jaar, zal dat om persoonlijke redenen niet meer mogelijk zijn en wordt de zorgboerderij beëindigd. Een deel van de huidige bebouwing van de zorgboerderij zal dan worden gesloopt (maximaal 325 m² wordt gehandhaafd). De kas op het perceel Bredestraat-Noord 7 wordt ook gesloopt en op dat perceel wordt een nieuwe, vrijstaande woning opgericht met een maximale inhoud van 600 m³. Bij de woning mag een bijgebouw worden opgericht (maximaal 60 m²). De huidige bedrijfswoning Bredestraat-Noord 6 zal als reguliere woning worden gebruikt. De mantelzorgwoning in het bijbehorend bouwwerk bij deze woning wordt gehandhaafd, zolang deze noodzakelijk is.

Een voorwaarde om medewerking aan het initiatief te kunnen verlenen, is naast de sloop van de genoemde bebouwing, dat beide percelen landschappelijk worden ingepast. Er is daarom een inrichtingsplan opgesteld met een beplantingslijst (zie Bijlage 1 bij de planregels), waarin de landschappelijke inpassing is beschreven en verantwoord. Zie ook afbeelding 4. Het inrichtingsplan sluit aan bij de doelstellingen voor landschappelijke kwaliteitsverbetering uit het gemeentelijk Landschappelijk Ontwikkelingsplan (LOP). In paragraaf 4.3 wordt de landschappelijke inpassing nader beschreven in relatie tot het LOP.



Afbeelding 4: toekomstige inrichting en landschappelijke inpassing in het plangebied (bron: Oostzee)

Hoofdstuk 4 Beleidskader

4.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte staan de plannen van de Rijksoverheid voor ruimte en mobiliteit. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Om dit te bereiken, laat het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan de decentrale overheden (provincie en gemeenten) en komt de gebruiker centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Beoordeling en conclusie

Met dit bestemmingsplan wordt één nieuwe woning mogelijk gemaakt, na beëindiging van een maatschappelijke functie en sloop van een deel van de bestaande bebouwing. Het gaat hier om een lokale ontwikkeling, die gezien de aard en omvang van het plan geen relatie met het ruimtelijke ordeningsbeleid op rijksniveau heeft. Er zijn geen nationale belangen in het geding. Het initiatief conflicteert niet met het nationaal ruimtelijke ordeningsbeleid, zoals vastgelegd in de SVIR.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

Beoordeling en conclusie

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

Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

Beoordeling en conclusie

Met dit bestemmingsplan wordt één nieuwe woning mogelijk gemaakt, na beëindiging van een maatschappelijke functie en sloop van een deel van de bestaande bebouwing. Het bestemmingsplan maakt daarmee, volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, geen nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk. De Ladder voor duurzame verstedelijking heeft in het kader van dit bestemmingsplan daarom niet doorlopen te worden.

4.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

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

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

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

Beoordeling en conclusie

De Omgevingsvisie is concreet uitgewerkt in de hierna beschreven Omgevingsverordening Gelderland. Deze verordening bevat concrete regels, waaraan het initiatief wordt getoetst. De Omgevingsvisie zelf bevat geen regels, die voor dit bestemmingsplan direct van belang zijn. Het plan is ook te kleinschalig van aard om een wezenlijke bijdrage aan de provinciale ambities uit de Omgevingsvisie bij te dragen. Wel is er bij de planuitwerking naar gestreefd om waar mogelijk bij te dragen aan duurzaamheid, klimaatadaptatie en biodiversiteit. Concreet betekent dit: een forse reductie van bebouwd oppervlak in het plangebied en het realiseren van een 'pocket park' met onder meer bijenkasten, een insectenhotel, boomgaard en bloemenweide. Het plan is dan ook in overeenstemming met de Omgevingsvisie.

Omgevingsverordening Gelderland

Provinciale Staten hebben de Omgevingsverordening Gelderland (hierna: de Omgevingsverordening of verordening) vastgesteld op 24 september 2014. De verordening wordt geregeld geactualiseerd. De meest recente actualisatie van de Omgevingsverordening dateert van 19 december 2018.

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

Beoordeling

Het plangebied ligt binnen de volgende aanduidingen:

- plussenbeleid
- tijdelijk verbod nieuwvestiging, uitbreiding en hervestiging glastuinbouw;
- intrekgebied;
- boringsvrije zone;
- KWO-vrije zone;
- grondwaterbeschermingsgebied.

Daarnaast ligt het plangebied aangrenzend aan een waterwingebied (ten noorden van Bredestraat-Noord 6). Er worden met het plan geen activiteiten mogelijk gemaakt, die tot negatieve effecten op het naastliggende waterwingebied leiden.

Dit bestemmingsplan maakt de bouw van één nieuwe woning mogelijk, na beëindiging van een maatschappelijke functie en sloop van een deel van de bestaande bebouwing. De bovengenoemde aanduidingen met betrekking tot glastuinbouw, het plussenbeleid en intrekgebieden zorgen niet voor belemmeringen. Het plan maakt geen nieuwvestiging, uitbreiding of hervestiging van een glastuinbouwbedrijf mogelijk. Daarnaast is er geen sprake van een veehouderijfunctie. Ten slotte wordt winning van fossiele energie binnen het intrekgebied niet mogelijk gemaakt.

Boringsvrije zone, KWO-vrije zone en grondwaterbeschermingsgebied

Deze drie aanduidingen zijn opgenomen ten behoeve van bescherming van de functie van de bodem voor de drinkwatervoorziening. De aanduidingen leggen beperkingen op aan bouw- en andere werkzaamheden binnen deze zones. De provincie streeft er binnen de grondwaterbeschermingsgebieden naar om het grondwater als bron voor de drinkwatervoorziening te beschermen. Dit initiatief heeft geen invloed op het grondwaterpeil en daarmee de grondwaterbeschermingsgebieden. De Omgevingsverordening bevat ook een verbod om zonder melding grond- en funderingswerkzaamheden dieper dan 2 meter onder het maaiveld uit te voeren (artikel 3.3.3.7). Onder voorwaarden zijn deze werkzaamheden na melding toegestaan. De toekomstige werkzaamheden in het kader van de omgevingsvergunning voor het bouwen zijn mogelijk meldingsplichtig. Dit staat aan de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg.

Verder geldt dat afstromend hemelwater van gebouwen en parkeerplaatsen niet op of in de bodem geloosd mag worden, tenzij geen uitlogende bouwmaterialen worden gebruikt of als afstromend water infiltreert via een doelmatig werkend zuiveringssysteem (artikel 3.3.3.9). Er zullen geen uitlogende bouwmaterialen worden gebruikt.

In de planregels worden de verplichtingen en voorwaarden ten aanzien van het grondwaterbeschermingsgebied geborgd met het oog op eventuele toekomstige (bouw)werkzaamheden. Op de verbeelding is een gebiedsaanduiding opgenomen, 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied, boringsvrije zone en koud-waterte-opslagvrije zone'. In dit artikel is een verwijzing naar de Omgevingsverordening opgenomen. Op deze wijze wordt rekening gehouden met de provinciale belangen vanwege de drinkwatervoorziening. Deze belangen staan de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg.

Thema 'wonen'

Vanwege de aard van de ontwikkeling, namelijk toevoeging van één extra woning, is tevens het thema 'wonen' van belang. Nieuwe woonlocaties zijn uitsluitend toegestaan, wanneer dit past in het vigerende door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma successievelijk de door Gedeputeerde Staten vastgestelde kwantitatieve opgave wonen voor de betreffende regio (artikel 2.2.1.1). De gemeente Overbetuwe heeft haar woningbouwprogramma, zowel kwalitatief als kwantitatief, vastgelegd in de Woonagenda 2020.

De ontwikkeling past kwantitatief in het woonprogramma, aangezien er slechts één extra woning wordt toegevoegd op de planlocatie. Hierdoor is geen sprake van een (grote) woningbouwlocatie. De toe te voegen woning past binnen de woningbouwopgave (zie nader paragraaf 4.3). Ook in kwalitatief opzicht is het plangebied een geschikte woonlocatie, vanwege de ligging aan een rustige weg in een bebouwingslint in het buitengebied. Anderzijds is de locatie op korte afstand van Zetten en van de A15 gelegen en daarmee goed bereikbaar.

Conclusie

Het bestemmingsplan is in overeenstemming met de Omgevingsverordening Gelderland en de regionale woningbouwafspraken.

4.3 Gemeentelijk beleid

Toekomstvisie 2020+ Overbetuwe verbindt..

Op 8 september 2009 heeft de gemeenteraad van Overbetuwe de 'Toekomstvisie 2020, Overbetuwe verbindt..' (hierna: de Toekomstvisie+) vastgesteld. De Toekomstvisie+ van Overbetuwe is het kader voor de ontwikkeling van de gemeente Overbetuwe tot 2020. De visie geeft een richting voor de ruimtelijke, maatschappelijke en economische ontwikkeling. De Toekomstvisie+ omvat het gehele gemeentelijke beleidsterrein. Voor wat betreft de ruimtelijke onderdelen is de Toekomstvisie+ te zien als structuurvisie in de zin van artikel 2.1 Wro voor het grondgebied van de gemeente Overbetuwe. In de Toekomstvisie+ zijn de aspecten leefomgeving, vergrijzing, economische gesteldheid (werk en werkgelegenheid) en duurzaamheid opgenomen om een gewenste identiteit uiteen te zetten.

In de gemeente Overbetuwe zijn 11 kernen van verschillende grootte en met verschillende identiteiten aanwezig. Behoud van de karakteristiek en (specifieke) kwaliteiten van deze kernen is een speerpunt in het beleid. Ook het buitengebied kent gebieden met verschillende kwaliteiten en kenmerken, die behouden moeten blijven en waar mogelijk moeten worden versterkt. Een andere belangrijke ontwikkeling is het kleiner worden van huishoudens. Hierdoor zijn, ook bij een gelijk blijvend aantal inwoners, meer woningen nodig en is dus meer ruimte nodig.

Beoordeling

Een belangrijke opgave is het behoud en de versterking van de eigenheid en kenmerken van het landschap (opgave 1). Het plangebied ligt in het stroomruggen- en oeverwallenlandschap in een gebied met waardevolle openheid. Het stroomruggen- en oeverwallenlandschap is verdicht en kleinschalig, met een afwisselend landgebruik in onregelmatige blokverkeveling. Kenmerkend is verder de veelheid aan landelijke wegen met clusters aan vrijstaande woningen en (voormalige) boerderijen. De oeverwallen zijn in de afgelopen 60 jaar grootschaliger en opener geworden. De kwaliteit van het karakteristieke landschap wordt hierdoor bedreigd. Belangrijk is dat de kleinschaligheid van het landschap behouden blijft. Ook de contrasten tussen de open agrarische landschappen en de verdichte bebouwingsclusters zoals buurtschappen, moeten worden behouden of versterkt.

Het plangebied ligt aan één van de karakteristieke landelijke wegen met clusters van woningen en (voormalige) agrarische bedrijven verspreid aan weerszijden van de weg. Het contrast tussen het omliggende waardevolle open landschap en de bebouwingsclusters is hier duidelijk herkenbaar en het is belangrijk dat dit contrast ten minste wordt behouden.

Het plan maakt de bouw van een nieuwe vrijstaande woning, aansluitend op het bestaande bebouwingscluster ten oosten van de weg, mogelijk. Op deze plek is momenteel een grote kas aanwezig, die zal worden gesloopt. Ook de bouwtitel om een nieuw gebouw voor de zorgboerderij op te richten, vervalt. Het toekomstige perceel is kleinschaliger van opzet dan de huidige en de vergunde situatie en sluit in ruimtelijk en landschappelijk oogpunt beter aan op het bebouwingscluster. Voor het perceel Bredestraat-Noord 6 geldt, dat met de gedeeltelijke sloop van de bestaande vrijstaande schuur enerzijds een reductie van bebouwing wordt bereikt en anderzijds vanaf de Bredestraat-Noord meer zicht op het noordelijk deel van het open landschap ontstaat. Ook dit past in het streefbeeld voor het stroomruggen- en oeverwallenlandschap.

Conclusie

Gezien het voorgaande, draagt het plan bij aan één van de centrale opgaven van de Toekomstvisie+ en is het dan ook in overeenstemming met deze visie. Het bestemmingsplan is dan ook in overeenstemming met de Toekomstvisie+.

Landschapsontwikkelingsplan Overbetuwe (LOP)

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

Beoordeling

Met dit bestemmingsplan is er sprake van een bestemmingswijziging van 'Agrarisch' naar 'Wonen' en wordt er een nieuwe woning toegestaan. Een voorwaarde om medewerking te kunnen verlenen aan deze wijziging is, dat een goede landschappelijke inpassing op basis van een inrichtingsplan plaatsvindt. Er is daarom een inrichtingsplan opgesteld (Bijlage 1 bij de regels), waarbij het LOP als belangrijk kader is gebruikt. Voor een uitgebreide toelichting op de gemaakt keuzes, wordt verwezen naar de bijlage.

Het plangebied maakt deel uit van het stroomruggen- en oeverwallenlandschap en ligt in deelgebied 3: Herveldsche Veld. In dit deelgebied wordt ingezet op onder meer:

- Streven naar een kleinschalig en gevarieerd landschap met grillige bebouwings- en kavelpatronen op

de lagere stroomruggen;

- Stimuleren van de aanleg van streekeigen erfbeplanting, zoals hoogstamfruit en van singels langs boom- en fruitteelt;
- Landschappelijke inpassing bij nieuwe ontwikkelingen;
- Versterking van contrast tussen kleinschaligheid en open kommen door middel van erfbeplanting;
- Beleefbaar maken van cultuurhistorie door het stimuleren van fruitbomen. Het deelgebied is sinds 1900 in gebruik voor fruitteelt;
- Onderzoeken van mogelijkheden voor het ontwikkelen van natte natuur.

Met de ontwikkeling van een kleinschalig woonperceel en het verwijderen van bebouwing (336 m² kassen en circa 345 m² agrarische bebouwing), die minder goed past in het nagestreefde landschapsbeeld, wordt bijgedragen aan versterking van de kleinschaligheid van de bestaande bebouwingsclusters aan weerszijden van de Bredestraat-Noord. Dit wordt versterkt door enkele specifieke landschappelijke elementen, zoals:

- pocket park met knip- en scheerheg en bestaande en nieuwe knotwilgen, deels ter plaatse van de te slopen agrarische bebouwing op perceel 6/6a;
- aanplant van enkele solitaire bomen op zuidelijk perceelsdeel van nr. 6/6a;
- behoud van hoogstamfruitboomgaard, elzensingel met onderbeplanting en solitaire fruitbomen rondom perceel nr. 7;
- terug snoeien van knip- en scheerheg aan de wegzijde van perceel nr. 7.

In afbeelding 5 zijn de voorgestelde maatregelen, zoals opgenomen in het inrichtingsplan, aangegeven.

Het aan weerszijden van het plangebied omliggende agrarische gebied is een open gebied. Met de toekomstige erfinrichting van beide percelen wordt het zicht op dit landschap versterkt, zowel vanuit het plangebied zelf als vanaf de Bredestraat-Noord. Het contrast met dit agrarische gebied wordt behouden en deels versterkt. De toekomstige inrichting draagt bij aan meerdere doelstellingen voor het deelgebied.



Afbeelding 5: landschappelijke inpassing (bron: Oostzee)

Conclusie

Na realisatie van de beoogde ontwikkeling, inclusief landschappelijke inpassing, ontstaan er twee percelen met een passende verhouding tussen bebouwing, erf en groen, die in duidelijk contrast staan met het omliggende agrarische gebied. De relatie met het gebied wordt versterkt en de percelen worden

passend landschappelijk ingepast met gebiedseigen beplanting, die in het deelgebied wenselijk is. Het plan levert een bijdrage aan meerdere doelstellingen van het LOP en is hiermee dus in overeenstemming.

Beleidsregel 'Functiewijziging en nieuwvestiging in het buitengebied'

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

Beoordeling

Dit bestemmingsplan voorziet in een functiewijziging in het buitengebied, namelijk het omzetten van een zorgboerderij (agrarische bestemming) naar twee reguliere woningen. Daarmee wordt er één nieuwe woning toegevoegd. Het plangebied ligt in het gebiedstype agrarisch gebied. Artikel 7 van de beleidsregel bevat regels voor dit gebiedstype.

Op basis van de beleidsregel kan medewerking worden verleend aan het wijzigen van de agrarische bedrijfsbestemming naar een woonbestemming en het vooralsnog continueren van de zorgboerderij. Voorwaarde is, dat er minimaal 750 m² aan bijgebouwen, of minimaal 1.000 m² aan kassen, wordt gesloopt. In dat geval kan er één nieuwe woning worden opgericht, zoals het voornemen van de initiatiefnemers is. Het plan voorziet in de sloop van de bestaande kas (336 m²). Gezien de verdeelsleutel van de beleidsregel, wordt deze oppervlakte voor 3/4 meegerekend (252 m²). Daarnaast wordt circa 345 m² van de bestaande schuur gesloopt. Dit maakt in totaal 597 m², circa 150 m² te weinig. Er is tevens een omgevingsvergunning verleend voor de bouw van een nieuw zorggebouw (262 m²), maar omdat deze op de plek van de kas zou komen en niet is gerealiseerd, kan deze niet worden meegerekend.

Het voorgaande betekent, dat de woning alleen kan worden toegestaan door maatwerk, waaronder extra verevening:

- situering en oppervlak van de te handhaven bebouwing moet passen bij de nieuwe functie en leiden tot een verbeterde situatie. Dit is het geval, omdat het voorste deel van de schuur wordt gesloopt. Dit betekent zowel een versterking van het zicht vanaf de weg op het achterliggende open landschap als ruimte voor specifieke landschappelijke inpassing (pocket park).
- de nieuwe woning en het bijgebouw worden kleinschalig uitgevoerd op een manier, die past in de karakteristiek van het lint en de relatief beperkte ruimte op het perceel. De nieuwe woning krijgt een maximale inhoud van 600 m³. Daarnaast mag er slechts een beperkt bijgebouw worden opgericht (maximaal 60 m²).
- er vindt aanvullende verevening plaats. Hieraan wordt op eigen terrein invulling gegeven, namelijk door het realiseren van het pocket park op perceel nr. 6. Dit voorziet niet alleen in landschappelijke inpassing van het erf, maar in een aantal concrete maatregelen om de ecologische waarde te vergroten, zoals een insectenhotel, bijenkasten en bloemenweide. Specifiek wordt het terrein ingericht voor vlinders en bijen. Zie uitgebreider Bijlage 1 bij de planregels.
- de omgevingsvergunning voor het zorggebouw wordt ingetrokken.

Onder deze voorwaarden past de wijziging in de uitgangspunten van de beleidsregel en wordt er voldoende ruimtelijke kwaliteitsverbetering bereikt.

Conclusie

De ontwikkeling en de in dit bestemmingsplan vastgelegde randwoorden passen in de met de beleidsregel 'Functiewijziging en nieuwvestiging in het buitengebied' beoogde doelstellingen. Aan de voorwaarden om medewerking te verlenen aan het oprichten van één nieuwe woning wordt voldaan.

Hoofdstuk 5 Milieu- en omgevingsaspecten

5.1 Milieueffectrapportage

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

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

Beoordeling en conclusie

Met dit bestemmingsplan wordt één nieuwe woning mogelijk gemaakt, maar wordt een maatschappelijke functie (zorgboerderij) beëindigd en een deel van de bestaande bebouwing gesloopt. De ontwikkeling behoort niet tot de in lijst D van het Besluit m.e.r. opgenomen categorieën. De ontwikkeling is ook niet aan te merken als een stedelijk ontwikkelingsproject, zoals bedoeld in het Besluit m.e.r., omdat er sprake is van een zeer kleinschalige ontwikkeling.

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

5.2 Geluid

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

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

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

Beoordeling

Met dit bestemmingsplan wordt een nieuwe woning toegestaan. Daarmee wordt er een nieuw geluidsgevoelig object mogelijk gemaakt. Voor het plangebied is uitsluitend het wegverkeerslawaaï relevant. De nieuwe woning ligt binnen de geluidzone van de Bredestraat-Noord. Spoorwegen bevinden zich op grote afstand van het plangebied. Ook zijn er geen geluidgezoneerde bedrijven(terreinen) in de omgeving aanwezig.

Een akoestisch onderzoek naar de geluidbelasting vanwege het wegverkeer is noodzakelijk. Op grond van de Wgh geldt een voorkeursgrenswaarde voor de geluidbelasting op de gevels vanwege het wegverkeer van 48 dB (artikel 82 lid 1). Als de geluidbelasting hoger is, moet een nadere afweging plaatsvinden en kan een ontheffing voor een hogere geluidbelasting worden verleend (artikel 82 lid 2). De maximale ontheffingswaarde voor nieuwbouw buiten de bebouwde kom bedraagt 53 dB. De onderzoeksrapportage is opgenomen in Bijlage 1.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt, dat de voorkeursgrenswaarde vanwege het verkeer op de Bredestraat-Noord niet wordt overschreden. De maximale geluidbelasting is 48 dB. Het is niet nodig om een hogere waarde vast te stellen.

De gemeente Overbetuwe heeft beleid op het gebied van akoestiek opgesteld (Nota Geluidbeleid en Nota Hogere Grenswaarden). Het plangebied behoort tot het 'buitengebied'. De ambitieklasse in het buitengebied is 'rustig' (maximaal 43 dB voor wegverkeerslawaaï). De ambitieklasse wordt niet gehaald. De bovengrens is 'onrustig' (53 dB voor wegverkeerslawaaï). De maximale geluidbelasting voldoet ruimschoots aan deze bovengrens en valt onder de geluidsklasse 'redelijk rustig'. Een dergelijke geluidbelasting wordt aanvaardbaar geacht. Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en de onderzoeksresultaten geven geen aanleiding tot specifieke maatregelen of nader akoestisch onderzoek in de bouwfase.

Conclusie

Vanuit akoestisch oogpunt zijn er geen belemmeringen voor het oprichten van de nieuwe woning aanwezig. In de woning is een aanvaardbaar akoestisch klimaat voldoende gegarandeerd.

5.3 Luchtkwaliteit

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

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

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

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

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

Beoordeling en conclusie

De ontwikkeling betreft het oprichten van één nieuwe woning en beëindiging van een maatschappelijke functie (zorgboerderij). Het toevoegen van één woning valt onder de in de regeling NIBM opgenomen lijst met categorieën van gevallen en blijft ruimschoots onder de drempelwaarde. Zeker is dus, dat het initiatief niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Een luchtkwaliteitsonderzoek is niet noodzakelijk. Het aspect luchtkwaliteit vormt dan ook geen belemmering voor de ontwikkeling.

5.4 Bedrijven en milieuzonering

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

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

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

Beoordeling

Dit bestemmingsplan maakt een nieuwe gevoelige functie mogelijk, namelijk een nieuwe woning op het perceel Bredestraat-Noord 7. In de huidige situatie is op dit perceel eveneens een milieugevoelige functie, namelijk een zorgboerderij, toegestaan. Hiervoor is in 2015 een omgevingsvergunning verleend. De nieuwe woning wordt op een andere plaats opgericht. Daarom wordt hierna ingegaan op het woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning en op de vraag of het oprichten van de woning leidt tot beperkingen voor omliggende bedrijven. De omgeving kan worden beschouwd als 'rustig buitengebied', omdat er overwegend woningen en niet-intensieve agrarische functies in de omgeving aanwezig zijn. De reguliere richtafstanden zijn van toepassing.

In de omgeving zijn vrijwel geen milieubelastende functies aanwezig. Meest nabij gelegen zijn de agrarische bedrijfslocaties Bredestraat-Noord 14 en 19, waarvan de bouwvlakken op respectievelijk circa 250 meter en circa 220 meter afstand van de nieuwe woning liggen. Op deze locaties zijn uitsluitend grondgebonden agrarische bedrijven toegestaan. De maximale milieucategorie is 3.2, met bijbehorend een richtafstand van 100 meter. Er wordt dan ook voldaan aan de richtafstanden ten opzichte van milieubelastende functies. Ter plaatse van de woning is dan ook sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het oprichten van de woning levert geen belemmeringen op voor de agrarische bedrijfslocaties.

Spuitzones

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

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de ontwikkeling in het plangebied. Omliggende functies worden niet belemmerd en is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woning. Daarnaast is gebleken dat het plangebied niet binnen een spuitzone van een boom- of fruitteeltbedrijf ligt.

5.5 Geurhinder

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

Beoordeling

Dit bestemmingsplan voorziet in het oprichten van een nieuw geurgevoelig object, namelijk een woning. Ook in de huidige situatie is er sprake van een geurgevoelige functie, namelijk een zorgboerderij waar eveneens sprake is van langdurig verblijf van personen. In dit opzicht wijzigt er dus niets en treden er geen belemmeringen op voor veehouderijen.

In het kader van het woon- en leefklimaat voor de nieuwe woning, is van belang dat in de omgeving van het plangebied geen veehouderijen aanwezig zijn. Het meest nabij gelegen veehouderijbedrijf ligt op circa 220 meter ten zuiden van het plangebied (Bredestraat-Noord 19). Gezien de onderlinge afstand is op voorhand aannemelijk dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat met betrekking tot geurhinder. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

Conclusie

Er zijn vanuit het aspect geurhinder geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.6 Bodem

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

Beoordeling

Dit bestemmingsplan maakt een nieuwe woning mogelijk op het perceel aan de Bredestraat-Noord 7. Op de plek van de woning is momenteel nog een kas aanwezig, die zal worden gesloopt voordat de nieuwe woning wordt gebouwd. Er wordt een gevoelige functie mogelijk gemaakt, waardoor een onderzoek naar de bodemkwaliteit noodzakelijk is. Daarom is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De rapportage van het onderzoek is opgenomen in Bijlage 2. Uit het onderzoek blijkt, dat er in de toplaag lichte verontreinigingen met lood, zink en PAK zijn aangetroffen. De licht verhoogde gehalten hangen naar verwachting samen met de aanwezige bijmengingen. In de ondergrond zijn geen verontreinigingen aangetroffen. In het grondwater is een lichte verontreiniging met barium aangetroffen. Dit is een van nature voorkomend licht verhoogd gehalte.

Omdat er uitsluitend lichte verontreinigingen zijn aangetroffen, is een aanvullend onderzoek niet nodig. De bodemkwaliteit is geschikt voor het toekomstige gebruik.

Er zijn geen asbestverdacht materialen aangetroffen tijdens het onderzoek. Een verkennend asbestonderzoek conform de NEN-norm 5707 is noodzakelijk om aanwezigheid van asbest in de bodem met zekerheid uit te sluiten. Dit is in het kader van de bestemmingsplanherziening niet noodzakelijk.

Conclusie

De milieuhygiënische kwaliteit van de bodem vormt geen belemmering voor het toekomstige gebruik als woonperceel.

5.7 Externe veiligheid

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

Plaatsgebonden risico

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

Groepsrisico

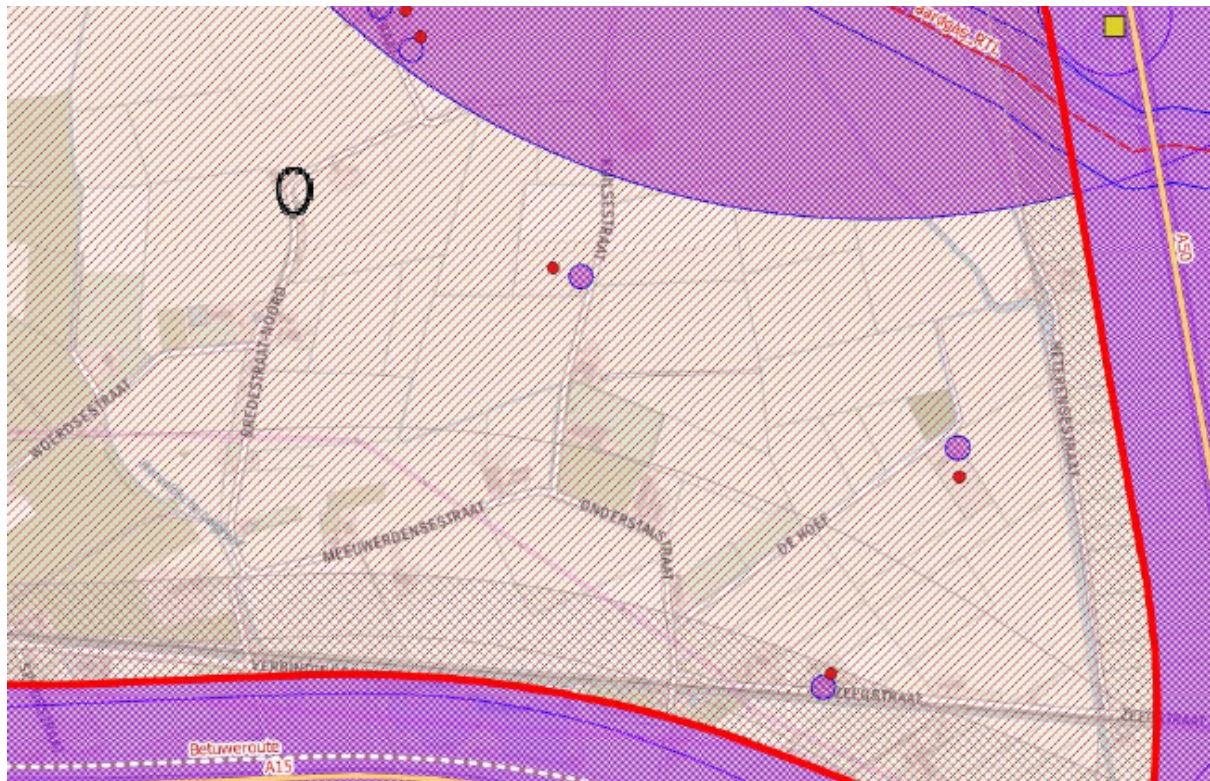
Het groepsrisico (GR) is een afwegingsinstrument dat tot doel heeft een bewuste afweging te stimuleren over het risico op een ongeval met een groot aantal slachtoffers. Het GR beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke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

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

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

Beoordeling

Het plan betreft het slopen van een kas en een gedeelte van een bestaande schuur van een zorgboerderij. Daarvoor in de plaats wordt één nieuwe woning gerealiseerd en wordt een klein parkje gerealiseerd. Met het toevoegen van een woning wordt een nieuw kwetsbaar object mogelijk gemaakt. Op basis van de risicokaart van de provincie Gelderland is daarom een inventarisatie gemaakt van de risicobronnen in en rondom de planlocatie, die een extern veiligheidsrisico kunnen veroorzaken. In afbeelding 6 is een uitsnede opgenomen van de risicokaart.



Afbeelding 6: uitsnede risicokaart (bron: <http://www.risicokaart.nl>), geraadpleegd op 4 maart 2019, met ligging plangebied in zwarte cirkel aangegeven

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

Rondom de planlocatie zijn geen buisleidingen en inrichtingen aanwezig met een extern veiligheidsrisico. Wel liggen op ongeveer 1.400 meter ten zuiden van het plangebied de Betuweroute en de snelweg A15 en op ongeveer 2.150 meter ten oosten de snelweg A50. Op basis van de Regeling basisnet is vastgesteld dat de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} van deze risicobronnen niet over het plangebied ligt.

Ten aanzien van het groepsrisico ligt het plangebied binnen het invloedsgebied van de Betuweroute en de snelwegen A15 en A50. Ontwikkelingen hierbinnen hebben mogelijk invloed op de hoogte van het groepsrisico. Omdat de afstand tussen het plangebied en deze risicobronnen groter dan 200 meter is, heeft de wetgever aangegeven dat het groepsrisico alleen beperkt verantwoord hoeft te worden. Hierdoor hoeft niet de hoogte van het groepsrisico in beeld gebracht te worden, maar enkel de aspecten zelfredzaamheid en beheersbaarheid.

Verantwoording groepsrisico

Het plan ligt in het invloedsgebied van drie risicobronnen. Volgens de huidige wetgeving moet de gemeente hierdoor het groepsrisico verantwoorden. Meer specifiek gaat het om de wettelijke verplichting op grond van artikel 7 en 9 van het Bevt vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Betuweroute en de snelwegen A15 en A50. Omdat het plan op meer dan 200 meter van deze transportroutes ligt, hoeft enkel ingegaan te worden op de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. Hierop heeft de Veiligheids- en Gezondheidsrisico Gelderland Midden (VGGM) op 11 maart 2019 (kenmerk: 190311-0072) het volgende geadviseerd: *"Het plan leidt tot een beperkte toename van het aantal aanwezigen. Het ligt in de verwachting dat zij zichzelf in veiligheid kunnen brengen, mits geïnformeerd en tijdig gewaarschuwd. Bij het scenario toxische wolk is het binnenshuis schuilen waarschijnlijk het te adviseren handelingsperspectief. VGGM ziet dan ook geen aanleiding nader te adviseren in het kader van rampenbestrijding en zelfredzaamheid."* Het volledige advies van de VGGM is opgenomen in Bijlage 3.

Hieronder volgt een beschouwing van de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid.

Bestrijdbaarheid

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

Zelfredzaamheid

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

Conclusie

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

Ten aanzien van het groepsrisico ligt het plan in het invloedsgebied van de Betuweroute, de snelweg A15 en A50. Op basis van de beperkte verantwoording groepsrisico (zie hierboven) kan worden geconcludeerd dat het ruimtelijke initiatief geen significant effect heeft op het groepsrisico en op de mogelijkheden voor de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. Daarmee is het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de realisatie van het plan.

5.8 Kabels en leidingen

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

Beoordeling en conclusie

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

5.9 Waterparagraaf

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

Rijksbeleid

Nationaal waterplan

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

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

Provinciaal beleid

Provinciaal Waterplan

In het Waterplan Gelderland is het waterbeleid beschreven aan de hand van een aantal thema's, zoals landbouw, wateroverlast, watertekort, natte natuur, grondwaterbescherming en hoogwaterbescherming.

Voor deze thema's is beschreven welke doelstellingen voor 2027 en 2015 er liggen. Daarbij is beschreven hoe de provincie voor de planperiode de uitvoering van acties ziet om die doelstellingen te bereiken. Bij sommige thema's gelden aanvullende waterdoelstellingen voor specifieke waterhuishoudkundige functies.

Waterschap Rivierenland

Waterbeheerplan 2016-2021

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

Keur Waterschap Rivierenland 2014

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

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

Gemeente Overbetuwe

Waterplan Overbetuwe

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

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

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

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

Beoordeling (watertoets)

In de huidige situatie is op het perceel Bredestraat-Noord 6/6a verhard oppervlak aanwezig met een woning met bijgebouw, een vrijstaande schuur (circa 690 m²) en erfverharding. In de toekomstige situatie wordt circa 345 m² van de schuur gesloopt. Daarnaast wordt circa 130 m² erfverharding verwijderd ten behoeve van de realisatie van het pocketpark. Op dit perceel is er sprake van een afname van verhard oppervlak en wordt er geen (relevant) nieuw verhard oppervlak aangebracht. Op dit perceel is er sprake van een hydrologisch gunstige ontwikkeling.

Op het perceel Bredestraat-Noord 7 is in de huidige situatie een kas aanwezig (circa 336 m²). Deze zal worden gesloopt en vervangen door een woning (bouwvlak 9x13 = 121 m²) met een bijgebouw (maximaal 60 m²) en enige erfverharding. Per saldo zal het verhard oppervlak op het perceel nagenoeg gelijk blijven

of licht afnemen. Op dit perceel is er dus sprake van ten minste een hydrologisch neutrale ontwikkeling. Watercompensatie is niet aan de orde.

De planvorming heeft geen negatieve invloed op oppervlaktewater. Beide percelen beschikken over een watergang op de perceelsgrens: een B-watergang aan de westkant van perceel 6/6a en een B-watergang aan de oostkant van perceel 7. Ten noorden van de Bredestraat-Noord, grenzend aan de noordoostelijke hoek van het plangebied, is een C-watergang aanwezig. Alle watergangen blijven behouden en er vinden geen werkzaamheden plaats in of nabij de beschermingszones van de watergangen.

Verder is van belang, dat het perceel Bredestraat-Noord 6/6a grenst aan een waterwingebied, waaruit grondwater wordt opgepompt en getransporteerd via ondergrondse leidingen. Het plangebied ligt geheel binnen het grondwaterbeschermingsgebied, dat bij het waterwingebied aansluit. Het plan heeft geen invloed op het waterwingebied; de verboden van artikel 3.3.2 van de Omgevingsverordening Gelderland zijn niet aan de orde. In het pocketpark wordt gedacht aan het oprichten van een informatiebord en een zichtpunt over het waterwingebied.

De verboden van de Omgevingsverordening Gelderland met betrekking tot grondwaterbeschermingsgebieden, boringsvrije zones en KWO-vrije zones (paragraaf 3.2.3, 3.2.4 en 3.2.5 van de Omgevingsverordening) zijn evenmin direct aan de orde. Met een gebiedsaanduiding zijn de relevante bepalingen bovendien expliciet van toepassing op het plan verklaard. Daarmee is overtreding uitgesloten. In paragraaf 4.2 is nader ingegaan op de bepalingen uit de Omgevingsverordening.

Voor de nieuwe woning geldt, dat op het verhard oppervlak vallend hemelwater gescheiden moet worden afgevoerd van het vuilwater.

Conclusie

Waterhuishoudkundig zijn er geen bezwaren verbonden aan dit bestemmingsplan. Het plan heeft een positief effect op de waterhuishouding.

5.10 Flora en fauna

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

Gebiedsbescherming

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

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

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen: Ecologische Hoofdstructuur (EHS)) is een

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

Soortenbescherming

In de Wnb wordt een onderscheid gemaakt tussen:

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

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

Beoordeling

Het plan betreft sloop van een deel van de bestaande bebouwing (schuur, kas), het beëindigen van een zorgboerderijfunctie en het oprichten van een nieuwe woning ter plaatse van de bestaande kas. De voor de ontwikkeling benodigde ingrepen kunnen mogelijk effecten hebben op beschermde soorten. Daarom is een quickscan flora en fauna uitgevoerd, waarin onderzocht is of er kans is op aanwezigheid van beschermde flora en fauna, of het plan hierop negatieve effecten kan hebben en of er eventueel vervolgstappen (maatregelen, onderzoek) nodig zijn. De rapportage is opgenomen in Bijlage 4 bij de toelichting. Hierna worden de onderzoeksresultaten beschreven.

Resultaten gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet in de buurt van een Natura 2000-gebied. Op meer dan 3 kilometer afstand van het plangebied ligt het Natura 2000-gebied Rijntakken. Overige gebieden bevinden zich op grotere afstand.

Het plangebied ligt ook buiten het NNN. Dit netwerk bevindt zich op minimaal 570 meter afstand van het plangebied. Gezien de aard van de wijzigingen op beide percelen in het plangebied en de afstand tot beschermde natuurgebieden, hoeft nadere toetsing naar de externe werking niet plaats te vinden. De wezenlijke kenmerken en waarden van de gebieden worden niet aangetast.

Wat betreft gebiedsbescherming zijn er dan ook geen belemmeringen voor het bestemmingsplan.

Resultaten soortenbescherming

Het realiseren van een nieuw woonperceel met bebouwing en landschappelijke inrichting, kan verstorende effecten hebben op beschermde soorten. Ook is het mogelijk dat er beschermde soorten voorkomen in de te slopen bebouwing.

Vogels

In het plangebied komen algemeen beschermde inheemse vogelsoorten voor, zoals kauwen, zwarte kraaien, eksters en mezen. In de (deels) te slopen schuur zijn uitwerpselen en nestmateriaal van vogels aangetroffen. Alle broedende vogels zijn beschermd. Buiten het broedseizoen (globaal van begin maart tot half augustus) zijn er geen belemmeringen voor het uitvoeren van werkzaamheden ten aanzien van algemene vogelsoorten. Wanneer de werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd, moet de te slopen schuur en de aangrenzende klimopbeplanting ongeschikt worden gemaakt om te broeden. Zodoende wordt overtreding van de Wnb voorkomen.

Jaarrond beschermde vogels

Rondom de schuur zijn huismussen aangetroffen en de schuur is geschikt als potentiële nestlocatie voor deze soort. Daarom is een tweede veldbezoek uitgevoerd. Tijdens dit tweede veldbezoek zijn alleen sporen van huismussen aangetroffen in het gedeelte van de schuur, dat behouden blijft. De werkzaamheden in het kader van het plan hebben daarom geen negatieve effecten op huismussen.

In de omgeving komt de steenuil voor. In de boomgaard ten zuiden van de woning Bredestraat-Noord 6 is al een steenuilen kast aanwezig, die ook al jaren wordt gebruikt door de steenuil. Het habitat van de steenuil blijft met het plan behouden. De nestplaats en het foerageergebied worden met de voorgestelde landschappelijke inpassing (kruidenrijke vegetatie) in potentie verbeterd. Negatieve effecten op de steenuil zijn daarom uitgesloten.

Zoogdieren

Schuren zijn potentieel geschikt als verblijfplaats voor steenmarters, maar op basis van het onderzoek kan de aanwezigheid in de schuur in het plangebied worden uitgesloten. Daarmee zijn negatieve effecten op zoogdieren ook uitgesloten.

Vleermuizen

De te slopen bebouwing is niet geschikt (kas) of zeer matig geschikt (schuur) als verblijfplaats voor vleermuizen. In de omgeving zijn geschiktere verblijfplaatsen aanwezig, die behouden blijven met het plan. De aanwezigheid van vleermuizen in de te slopen bebouwing kan worden uitgesloten. Er zijn geen negatieve effecten ten aanzien van vleermuizen.

Overige soorten

Voor overige beschermde soortgroepen bevat het plangebied geen geschikt habitat. De aanwezigheid van deze soortgroepen kan dan ook worden uitgesloten.

Conclusie

Negatieve effecten op beschermde natuurgebieden zijn op voorhand uit te sluiten. Negatieve effecten op beschermde soorten zijn eveneens uitgesloten, voor zover de werkzaamheden buiten het broedseizoen van algemene vogelsoorten worden uitgevoerd. Wanneer de versturende werkzaamheden (sloop van de schuur) binnen het broedseizoen worden uitgevoerd, zijn maatregelen vooraf noodzakelijk om de bebouwing en begroeiing ongeschikt te maken als broedlocatie.

5.11 Archeologie en cultuurhistorie

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

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

Beoordeling en conclusie

Ter plaatse van het plangebied is volgens de archeologische beleidsadvieskaart deels een hoge archeologische waarde aanwezig en deels een middelmatige archeologische verwachtingswaarde. Als er bodemingrepen dieper dan 0,30 meter plaatsvinden ter plaatse van de gronden met een hoge archeologische waarde, moet een archeologisch onderzoek worden uitgevoerd. Voor de gronden met een middelmatige archeologische verwachtingswaarde, is een onderzoek aan te orde als er bodemingrepen met een oppervlakte van minimaal 500 m² en dieper dan 0,30 meter worden uitgevoerd.

Op het perceel Bredestraat-Noord 7 is een hoge archeologische waarde aanwezig en wordt er een nieuwe woning opgericht. De grondwerkzaamheden zullen een diepte van meer dan 0,30 meter hebben. Een archeologisch onderzoek is daarom noodzakelijk, voordat de nieuwbouw wordt opgericht. Voordat een omgevingsvergunning voor het 'bouwen' wordt verleend, moet een verkennend archeologisch onderzoek worden uitgevoerd. Omdat er op de beoogde plek van de woning momenteel nog een kas aanwezig is, kan het onderzoek pas worden uitgevoerd na sloop van deze kas. In dit bestemmingsplan worden daarom de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie' (ter plaatse van de zone met hoge archeologische waarde) en 'Waarde - Archeologische verwachting 3' (ter plaatse van de zone met middelmatige archeologische verwachtingswaarde) opgenomen overeenkomstig de archeologische beleidskaart. Eventueel aanwezige archeologische waarden worden zodoende adequaat beschermd en het tijdig uitvoeren van een onderzoek is gewaarborgd.

5.12 Verkeer en parkeren

Parkeren

Ten behoeve van de twee woningen in de toekomstige situatie, moeten op eigen terrein voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn. Hierbij moet worden voldaan aan de Nota Parkeernormen Overbetuwe 2016. Dit betekent dat er per perceel ten minste 2 parkeerplaatsen aanwezig moeten zijn. Op het perceel Bredestraat-Noord 6/6a is in de bestaande situatie al voldoende parkeergelegenheid aanwezig. Bij de nieuwe woning Bredestraat-Noord 7 is voldoende ruimte aanwezig om op het erf 2 parkeerplaatsen te realiseren. In de planregels is als voorwaarde gesteld, dat aan de Nota Parkeernormen wordt voldaan. Het aspect parkeren zorgt dan ook niet voor belemmeringen.

Verkeer

In de huidige situatie is er in het plangebied sprake van een zorgboerderij, een bedrijfswoning en een mantelzorgwoning. In de toekomstige situatie zijn er twee woningen en een mantelzorgwoning aanwezig. De wijzigingen zullen per saldo niet leiden tot een (relevante) toename van het aantal verkeersbewegingen. Er is sprake van een gering aantal te verwachten verkeersbewegingen, dat past bij het lokale karakter van de weg.

Beide percelen worden ontsloten op de Bredestraat-Noord. Het perceel Bredestraat-Noord 6/6a blijft gebruik maken van de bestaande ontsluiting in de bocht van de weg. Zowel de woning, mantelzorgwoning, de schuur als het pocketpark zijn/worden bereikbaar via deze oprit. De nieuwe woning Bredestraat-Noord 7 wordt met een nieuwe oprit aangesloten op de weg. Er wordt voldoende afstand tot de oprit van de woning Bredestraat-Noord 9, ten zuiden van het perceel, aangehouden. Om een verkeersveilige ontsluiting te kunnen garanderen, wordt de bestaande hoge knip- en scheerheg teruggebracht tot circa 1,20 meter hoogte. Dit is in het inrichtingsplan opgenomen en via de planregels gewaarborgd.

Voor wat betreft de verkeersafwikkeling zijn er geen belemmeringen voor de toekomstige functies aanwezig.

Hoofdstuk 6 Juridische planopzet

6.1 Algemene opzet

Inleiding

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

Het bestemmingsplan 'Buitengebied, Bredestraat-Noord 6, Herveld' bestaat uit de volgende onderdelen:

De toelichting

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

De bestemmingsregels

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

De verbeelding

Op de verbeelding zijn de bestemmingen 'Wonen', 'Agrarisch', 'Waarde - Archeologie' en 'Waarde - Archeologische verwachting 3' opgenomen met de daarbij behorende aanduidingen en bouwvlakken. Verder zijn er gebiedsaanduidingen opgenomen met betrekking tot de bescherming van het waterwingebied, het grondwaterbeschermingsgebied, de boringsvrije zone en koude-warmte-opslagvrije zone, alsmede het waardevolle landschap (open landschap). Waar nodig worden de aanduidingen in paragraaf 6.2 nader toegelicht.

De opzet van het plan

Het bestemmingsplan is een juridisch plan, dat bindend is voor de burgers en voor de overheid. Qua systematiek is zoveel mogelijk aangesloten bij het huidige bestemmingsplan 'Buitengebied Overbetuwe'.

Bouwplan

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

6.2 Toelichting op de verbeelding en regels

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

Agrarisch

Een gedeelte van het plangebied behoudt de bestemming 'Agrarisch', namelijk het zuidelijk deel van en het pocketpark op Bredestraat 6/6a en het noordelijk deel van Bredestraat-Noord 7. Op deze gronden is, in tegenstelling tot in de huidige situatie, geen bouwvlak opgenomen. De gronden worden landschappelijk ingericht volgens het inrichtingsplan.

De gronden met de bestemming 'Agrarisch' zijn met name bestemd voor grondgebonden agrarische bedrijfsvoering, hobbymatig agrarisch grondgebruik, extensieve dagrecreatie, het behoud, de bescherming en het herstel van kleinschalige landschapselementen, alsmede voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Een glastuinbouwbedrijf of ander niet-grondgebonden agrarisch bedrijf is niet toegestaan.

Er zijn in principe uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van maximaal 1 meter hoogte toegestaan. Met het oog op de realisatie van enkele bouwwerken in het pocketpark (bijkasten, insectenhotel, informatieborden), zijn ten dienste van beheer en ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden bouwwerken met een hoogte van maximaal 2,5 meter toegestaan.

Wonen

De (beoogde) woonpercelen aan weerszijden van de Bredestraat-Noord worden bestemd als 'Wonen'. Er is binnen deze bestemming op beide percelen een afzonderlijk bouwvlak opgenomen op basis van het inrichtingsplan (nr. 7) en de bestaande woning (nr. 6), waarbij het bouwvlak voor de nieuwe woning iets ruimer is opgenomen om enige flexibiliteit in de situering te kunnen bieden. De mantelzorgwoning (nr. 6a) is met een aanduiding aangegeven en toegestaan onder de voorwaarde dat er een noodzaak tot mantelzorg aanwezig is.

De als 'Wonen' bestemde gronden zijn bedoeld voor wonen, de uitoefening van een aan huis gebonden beroeps- of bedrijfsactiviteit (onder voorwaarden) en hobbymatig agrarisch gebruik. Een en ander met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, groenvoorzieningen, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, tuinen en erven.

In de gebruiksregels is de voorwaardelijke verplichting opgenomen dat de landschappelijke inrichting, zoals opgenomen in het inrichtingsplan, tijdig wordt gerealiseerd. De inpassing moet na realisatie in stand worden gehouden. Verder is in de planregels opgenomen, dat er voldoende parkeer gelegenheid op eigen terrein aanwezig moet zijn conform de Nota Parkeernormen gemeente Overbetuwe 2016.

Bouwen

Hoofdgebouwen zijn uitsluitend binnen de bouwvlakken toegestaan; er is één woning per bouwvlak toegestaan. De maximale goot- en bouwhoogte van het hoofdgebouw zijn voor de woning Bredestraat-Noord 6 de bestaande hoogten en voor de nieuwe woning 4 respectievelijk 8,50 meter (één bouwlaag met een kap). De maximale inhoud voor de nieuwe woning is 600 m³. De nieuwe woning mag uitsluitend worden opgericht onder de voorwaarde dat de bestaande kas en een deel van de vrijstaande schuur gesloopt zijn. De te slopen bebouwing is op de verbeelding aangeduid.

Bij de woningen zijn aan- en uitbouwen en bijgebouwen toegestaan. Op het perceel Bredestraat-Noord 6/6a is met een bouwaanduiding aangegeven op welke plekken bijgebouwen zijn toegestaan. Dit betreft de bestaande, te handhaven bebouwing. Aan- en uitbouwen dienen 3 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw te worden gesitueerd. Op het perceel Bredestraat-Noord 7 is voor maximaal 60 m² aan bijgebouwen toegestaan.

Waarde - Archeologie en Waarde - Archeologische verwachting 3

In het plan is de archeologische beleidskaart vertaald in twee dubbelbestemmingen, ten behoeve het behoud en de bescherming van archeologische waarden in of nabij het plangebied. Zie hierover ook paragraaf 5.11. Naast de betreffende dubbelbestemming hebben de betrokken gronden altijd nog de betreffende hoofdbestemming. De regels van de hoofdbestemming en de dubbelbestemming zijn beide van toepassing, maar bij strijd tussen deze bepalingen prevaleren de bepalingen van de dubbelbestemming. De reden hiervoor is dat de belangen van de dubbelbestemming zwaarder wegen dan die van de hoofdbestemming. De dubbelbestemmingen bevatten een omgevingsvergunningplicht en plicht tot het doen van archeologisch onderzoek voor bodemingrepen dieper dan 0,3 meter onder het maaiveld en, voor zover het de bestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 3' betreft, met een omvang groter dan 500 m². Voordat een omgevingsvergunning voor het 'bouwen' wordt verleend, zal een archeologisch onderzoek moeten worden uitgevoerd.

Algemene regels

Anti-dubbelregel

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

Algemene bouwregels

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

Algemene gebruiksregels

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

Algemene aanduidingsregels

Het plangebied ligt direct grenzend aan een waterwingebied en binnen een grondwaterbeschermingsgebied. Ter bescherming van de belangen en het functioneren van deze gebieden, zijn de gebiedsaanduidingen 'milieuzone - waterwingebied' en 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied, boringsvrije zone en koude-warmte-opslagvrije zone' opgenomen. In dit artikel zijn regels gesteld met het oog op de provinciale Omgevingsverordening. Handelingen en bouwwerken, die de belangen van deze gebieden zouden kunnen schaden, zijn verboden.

Verder ligt het plangebied in een waardevol (open) landschap (zie ook paragraaf 4.3). Door middel van de gebiedsaanduiding 'overige zone - waardevol landschap' zijn regels gesteld, die nadere voorwaarden stellen aan het toepassen van de in het plan opgenomen wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden.

Algemene afwijkingsregels

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

Algemene wijzigingsregels

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

Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

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

Slotregel

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

Hoofdstuk 7 Financiële toelichting

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

De kosten worden verhaald middels een met de initiatiefnemer afgesloten anterieure overeenkomst. Met de ontwikkelende eigenaar van de gronden in het plangebied, is tevens een planschadeovereenkomst gesloten. In deze overeenkomst zijn afspraken gemaakt over het verhaal van kosten, dit is daarin op afdoende wijze vastgelegd. Middels de afgesloten overeenkomst is het kostenverhaal voldoende verzekerd en is de financiële haalbaarheid in voldoende mate aangetoond.

Hoofdstuk 8 Overleg en inspraak

8.1 Inleiding

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

8.2 Inspraak

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

8.3 Overleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat het bestuursorgaan, dat belast is met de voorbereiding van een ruimtelijk plan, overleg pleegt met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen. Ook moet overleg worden gepleegd met die diensten van provincie en Rijk, die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of die belast zijn met de behartiging van belangen, welke in het plan in het geding zijn. Gezien de aard en omvang van de wijziging heeft in dit geval geen vooroverleg plaatsgevonden. In verband met de ligging van het plangebied binnen het grondwaterbeschermingsgebied, voert de gemeente tijdens de zienswijzeperiode (zie hierna onder 8.4) overleg met Vitens.

8.4 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan vindt plaats volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Het ontwerpbestemmingsplan is in dit kader gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kon een ieder zijn zienswijzen kenbaar maken tegen het plan. Er is één zienswijze ingediend door Vitens. Deze zienswijze heeft betrekking op de ligging van het plangebied binnen het grondwaterbeschermingsgebied, de boringsvrije zone en koude-warmte-opslagvrije zone en is gegrond. De aanduiding 'overige zone - grondwaterbeschermingsgebied, boringsvrije zone en koud-warmte-opslagvrije zone' is naar aanleiding van de zienswijze op de verbeelding opgenomen. De zienswijze heeft tevens geleid tot aanpassingen in de regels (artikel 10.1 met regels behorende bij de toegevoegde gebiedsaanduiding) en de toelichting van het plan.

Het plan wordt vervolgens ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad van Overbetuwe.

8.5 Beroep

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

Inhoudsopgave

Regels	5
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	5
Artikel 1 Begrippen	5
Artikel 2 Wijze van meten	11
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	12
Artikel 3 Agrarisch	12
Artikel 4 Wonen	13
Artikel 5 Waarde - Archeologie	16
Artikel 6 Waarde - Archeologische verwachting 3	19
Hoofdstuk 3 Algemene regels	22
Artikel 7 Anti-dubbeltelregel	22
Artikel 8 Algemene bouwregels	23
Artikel 9 Algemene gebruiksregels	24
Artikel 10 Algemene aanduidingsregels	25
Artikel 11 Algemene afwijkingsregels	27
Artikel 12 Algemene wijzigingsregels	28
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	29
Artikel 13 Overgangsrecht	29
Artikel 14 Slotregel	30

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 Plan

Het bestemmingsplan 'Buitengebied, Bredestraat-Noord 6, Herveld' met identificatienummer NL.IMRO.1734.0309BUIBredestrn6-ONTD van de gemeente Overbetuwe.

1.2 Bestemmingsplan

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

1.3 Aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit

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

1.4 Aan- en uitbouw

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

1.5 Aanduiding

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

1.6 Aanduidingsgrens

Grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.7 Afhankelijke woonruimte

Een aanbouw, uitbouw of bijgebouw bij een woning waarin mantelzorg gehuisvest is.

1.8 Agrarisch bedrijf

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

1.9 Archeologisch deskundige

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

1.10 Archeologisch onderzoek

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

1.11 Archeologische verwachting

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

1.12 Archeologische waarde

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

1.13 Bebouwing

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

1.14 Bedrijf

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

1.15 Bestaand

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

1.16 Bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.17 Bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.18 Bijgebouw

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

1.19 Bouwen

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

1.20 Bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.21 Bouwperceel

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

1.22 Bouwperceelsgrens

De grens van een bouwperceel.

1.23 Bouwvlak

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

1.24 Bouwwerk

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

1.25 Dagrecreatie

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

1.26 Detailhandel

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

1.27 Erf

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

1.28 Evenement

Een incidenteel plaatsvindende activiteit in de vorm van een voor publiek bestemde uitvoering/verrichting van vermaak op het gebied van sport, muziek of op sociaal-cultureel vlak.

1.29 Extensieve dagrecreatie

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

1.30 Gebouw

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

1.31 Gebruiken

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

1.32 Grondgebonden agrarisch bedrijf

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

1.33 Hobbymatig agrarisch grondgebruik

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

1.34 Hoofdgebouw

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

1.35 Huishouden

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

1.36 Inwoning

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

1.37 Kelder

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

1.38 Landschappelijke kwaliteiten/waarden

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

1.39 Landschaps-/inrichtingsplan

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

1.40 Lawaaisporten

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

1.41 Maatvoeringsgrens

De grens van een maatvoeringsvlak.

1.42 Maatvoeringsvlak

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

1.43 Mantelzorg

Het bieden van aantoonbare tijdelijke zorg in een woning of in bij een woning behorende aan-/uitbouwen of bijgebouwen aan een ieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.44 Natuurwaarden

De aan een gebied of perceel toegekende waarde, gekenmerkt door geologische, geomorfologische, bodemkundige en biologische elementen, zowel afzonderlijk als in onderlinge ecologische samenhang.

1.45 Niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvoering

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

1.46 Normaal onderhoud, gebruik en beheer

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

1.47 Nutsvoorziening

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

1.48 Ondergeschikte bouwdelen

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

1.49 Ondergronds

Onder peil.

1.50 Open teeltondersteunende voorzieningen

Teeltondersteunende voorzieningen welke niet voorzien zijn van voor- en/of zijwanden, met uitzondering van vogelgaas, en enkel bestaan uit een overkapping, zoals schaduw- en hagelnetten.

1.51 Overkapping

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

1.52 Peil

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

1.53 Pot-, container- en gootteelt

Teelt van planten, spullen, bomen en dergelijk, niet in de vaste grond, maar in potten, zakken, airpotten en dergelijken boven de vaste grond.

1.54 Prostitutie

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

1.55 Publiekgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis

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

1.56 Seksinrichting

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

1.57 Teeltondersteunende voorzieningen

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

1.58 Tijdelijk kamperen

Het geven van gelegenheid tot het plaatsen of geplaatst houden van kampeermiddelen op eigen kampeerterrein voor organisaties met een doelstelling van sociale, sportieve, culturele, educatieve of wetenschappelijke aard.

1.59 Tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen

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

1.60 Uitvoeren

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

1.61 Voorgevel

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

1.62 Waardevol landschap

Een gebied met bijzondere landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten.

1.63 Waterhuishoudkundige voorzieningen

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

1.64 Woning

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 De goothoogte van een bouwwerk

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

2.2 De inhoud van een bouwwerk

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

2.3 De bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.4 De oppervlakte van een bouwwerk

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

2.5 Ondergeschikte bouwdelen

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

2.6 Hart van de lijn

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van een agrarisch bedrijf, met dien verstande dat niet-grondgebonden agrarische bedrijven niet zijn toegestaan;
- b. hobbymatig agrarisch grondgebruik;
- c. extensieve dagrecreatie met bijbehorende wegen en paden;
- d. water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
- e. beheer en ontwikkeling van landschappelijke waarden en natuurwaarden;

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

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen en teeltondersteunende voorzieningen

Gebouwen en teeltondersteunende voorzieningen zijn niet toegestaan.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen maximaal 1 m;
- b. bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van beheer en ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden maximaal 2,5 m;
- c. bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 1 m.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Strijdig gebruik

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

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in woningen, waarbij inwoning is toegestaan;
- b. afhankelijke woonruimte, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - mantelzorg';
- c. aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- d. hobbymatig agrarisch grondgebruik;

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

4.2 Bouwregels

4.2.1 Hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen

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

- a. gebouwd binnen het bouwvlak, met dien verstande aan- en uitbouwen ook buiten het bouwvlak zijn toegestaan achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning. Voor zover op een bouwperceel de aanduiding 'bijgebouwen' opgenomen is, zijn aan- en uitbouwen uitsluitend binnen het betreffende aanduidingsvlak toegestaan;
- b. maximaal het aantal woningen ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden';
- c. goothoogte is maximaal de bestaande goothoogte, danwel de op de verbeelding aangegeven goothoogte, met dien verstande dat de goothoogte van aan- en uitbouwen maximaal 3 m is;
- d. bouwhoogte is maximaal de bestaande bouwhoogte, danwel de op de verbeelding aangegeven bouwhoogte, met dien verstande dat de bouwhoogte van aan- en uitbouwen maximaal 5 m is;
- e. inhoud per woning maximaal de bestaande inhoud, danwel de op de verbeelding aangegeven inhoud.

4.2.2 Bijgebouwen en overkappingen

Bijgebouwen en overkappingen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. bijgebouwen gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen';
- b. overkappingen gebouwd achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning;
- c. oppervlakte bijgebouwen maximaal:
 - 1. de op de verbeelding ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte (m²)' aangegeven oppervlakte;
 - 2. 60 m² gezamenlijke oppervlakte op overige bouwpercelen;
- d. gezamenlijke oppervlakte overkappingen maximaal 10 m² per woning;
- e. goothoogte bijgebouwen en overkappingen maximaal 3 m;
- f. bouwhoogte bijgebouwen maximaal 5 m;
- g. bouwhoogte overkappingen maximaal 3 m.

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

4.2.4 Voorwaardelijke verplichting sloop bebouwing

Het bouwen van een woning, niet zijnde een bestaande woning, is uitsluitend toegestaan onder de voorwaarde dat alle bestaande gebouwen ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding - te slopen bebouwing 1' en 'specifieke bouwaanduiding - te slopen bebouwing 2' binnen de bestemmingen 'Agrarisch' en 'Wonen' zijn gesloopt.

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

- a. Het in gebruik nemen van een woning is uitsluitend toegestaan onder de voorwaarde dat de landschappelijke inpassing overeenkomstig de uitgangspunten van het in Bijlage 1 opgenomen inrichtingsplan is aangelegd;
- b. De landschappelijke inpassing, bedoeld onder a, dient na realisatie in stand te worden gehouden.

4.3.2 Parkeren

Alvorens de gronden en/of gebouwen in gebruik worden genomen voor woondoeleinden zoals beschreven in artikel 4.1, dient te worden voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein, waarbij moet worden voldaan aan de Nota Parkeernormen gemeente Overbetuwe 2016. Indien na vaststelling van dit bestemmingsplan een nieuwe parkeernota wordt vastgesteld, gelden de nieuwe parkeernormen.

4.3.3 Mantelzorg

Het gebruik van een afhankelijke woonruimte ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - mantelzorg' ten behoeve van mantelzorg is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. er is sprake van een noodzaak tot mantelzorg;
- b. er is geen sprake van zelfstandige bewoning.

4.3.4 Aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten

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

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

4.4 Afwijken van de gebruiksregels

4.4.1 Publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.3.4 voor het toestaan van een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis, mits:

- a. maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning, inclusief aan-, uitbouwen en bijgebouwen, tot maximaal 75 m² wordt gebruikt voor de activiteit;
- b. degene die de activiteit in de woning, inclusief aan-, uitbouwen en bijgebouwen, uitoefent tevens de bewoner van de woning is;
- c. de activiteit qua aard en omvang past in de woonomgeving;
- d. er geen activiteiten plaatsvinden die vergunningplichtig zijn op grond van de Wet milieubeheer;

- e. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de verkeers- en parkeersituatie ter plaatse;
- f. geen detailhandel anders dan de verkoop van lokaal of streekeigen geproduceerde producten plaatsvindt;
- g. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- h. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

4.4.2 Recreatieve nevenactiviteiten

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.1 voor het toestaan van recreatieve nevenactiviteiten in de vorm van:

- a. bed & breakfast in de reeds aanwezige bebouwing, mits:
 - 1. de gezamenlijke oppervlakte maximaal 120 m² bedraagt, waarbij de maximale oppervlakte per slaapverblijf 30 m² mag bedragen;
 - 2. er verder geen voorzieningen als speeltuin, stallingen, detailhandel e.d. worden opgericht;
 - 3. het aantal aaneengesloten nachten gedurende welke gebruik gemaakt mag worden van de recreatieve nevenactiviteit maximaal 14 bedraagt;
 - 4. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
 - 5. er geen aanpassing of verharding van de infrastructuur buiten het bouwvlak noodzakelijk is;
 - 6. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
 - 7. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
- b. recreatiewoningen/-appartementen, mits:
 - 1. maximaal 3 recreatiewoningen/-appartementen in de reeds aanwezige bebouwing worden gerealiseerd met een maximale oppervlakte van 75 m² per recreatiewoning/-appartement;
 - 2. het aantal aaneengesloten nachten gedurende welke gebruik gemaakt mag worden van de recreatieve nevenactiviteit maximaal 45 bedraagt;
 - 3. er geen aanpassing of verharding van de infrastructuur buiten het bouwvlak noodzakelijk is;
 - 4. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
 - 5. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
 - 6. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;

4.4.3 Stapeling

Bij een combinatie van afwijkingen uit artikel 4.4.2 geldt de laagste toegestane vloeroppervlakte als totale toegestane maximum.

Artikel 5 Waarde - Archeologie

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

5.2 Bouwregels

Uitsluitend mogen bouwwerken worden opgericht ten dienste van de in artikel 5.1 omschreven doeleinden, tenzij:

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

5.3 Nadere eisen

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

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

5.4 Afwijken van de bouwregels

5.4.1 Omgevingsvergunningplicht

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 5.2 teneinde het oprichten van bouwwerken ten behoeve van de op deze gronden liggende andere bestemming(en) toe te staan, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond, dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad. Teneinde dit te bereiken kunnen aan een omgevingsvergunning in ieder geval de volgende regels worden verbonden:

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

5.4.2 Voorwaarde verlening omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.4.1 wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkt de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.

5.4.3 Deskundig advies

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.4.1 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.4.1 geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en of en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

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

5.5.1 Omgevingsvergunningplicht

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

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

5.5.2 Uitzondering vergunningplicht

Het onder artikel 5.5.1 vervatte verbod geldt niet indien aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft tot een diepte van 30 cm onder het bestaande maaiveld;
- b. indien de werken en/of werkzaamheden het normale onderhoud betreffen, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- c. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het wijzigingsplan een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.5.1 in dit kader is verleend;
- d. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft die direct samenhangen met een verleende omgevingsvergunning op grond van het bepaalde in artikel 5.4.

5.5.3 Voorschriften

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.5.1 mag alleen worden verleend indien door de uitvoering de aanwezige archeologische waarden niet onevenredig (kunnen) worden aangetast. Teneinde dit te bereiken kunnen aan een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.5.1 in ieder geval de volgende regels worden verbonden:

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

5.5.4 Deskundig advies

Alvorens een besluit te nemen omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.5.1 wint het bevoegd gezag advies in van een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.5.1 geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

5.6 Wijzigingsbevoegdheid

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

Artikel 6 Waarde - Archeologische verwachting 3

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologische verwachting 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van te verwachten archeologische resten in de bodem.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

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

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

6.2.2 Archeologisch deskundige

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.2.1 onder a, wint het bevoegd gezag advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja of de voorwaarden zoals opgenomen in artikel 6.2.1 onder b sub 1 tot en met 4 dienen te worden gesteld.

6.2.3 Uitzondering bouwregels

Het bepaalde in artikel 6.2.1 onder a is niet van toepassing indien:

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

6.3 Nadere eisen

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

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

6.4.1 Vergunningplicht

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

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

6.4.2 Voorwaarden

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.4.1 mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van het gebied en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.

6.4.3 Uitzonderingen

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.4.1 is nodig voor:

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

6.4.4 Beoordelingscriteria

Ten aanzien van de in artikel 6.4.1 genoemde omgevingsvergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:

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

6.4.5 Voorschriften

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.22 lid 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan het bevoegd gezag de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.4.1 onder beperkingen verlenen en kan het bevoegd gezag voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning, waaronder:

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

6.4.6 Advies

Voordat het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.4.1 wint het bevoegd gezag advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

6.5 Wijzigingsbevoegdheid

6.5.1 Verwijderen dubbelbestemming

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

6.5.2 Wijzigen naar 'Waarde - Archeologie'

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

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 8 Algemene bouwregels

8.1 Ondergronds bouwen

Ondergrondse gebouwen (kelders) zijn uitsluitend toegestaan, daar waar bovengronds gebouwen aanwezig danwel toegestaan zijn overeenkomstig dit bestemmingsplan, met dien verstande dat in geaccidenteerd terrein de ondergrondse bebouwing de bovengrondse bebouwing met een (horizontale) diepte van 3 meter mag overschrijden. Ondergrondse gebouwen zijn uitsluitend toegestaan in één laag ondergronds.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1 Strijdig gebruik

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

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

Artikel 10 Algemene aanduidingsregels

10.1 Milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied, boringsvrije zone en koude-warmte-opslagvrije zone

10.1.1 Aanduidingsomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'Milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied, boringsvrije zone en koude-warmte-opslagvrije zone' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de kwaliteit van de functie van de bodem en daarin aanwezige waterlagen ten behoeve van de drinkwatervoorziening. Voor deze zones zijn, naast de regels van dit plan, tevens de regels van toepassing, zoals opgenomen in de Omgevingsverordening Gelderland.

10.1.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde in de daar voorkomende bestemmingen gelden op de in artikel 10.1.1 bedoelde gronden de volgende bouwregels:

- a. gebouwen mogen niet worden gebouwd;
- b. bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 3 m.

10.1.3 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 10.1.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen ter plaatse, mits advies is verkregen van het waterleidingbedrijf.

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

- a. het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 10.1.1 bedoelde gronden de volgende andere werken uit te voeren:
- b. het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen en ophogen van gronden;
- c. het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden, banen, parkeervoorzieningen en andere oppervlakteverhardingen;
- d. het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen;
- e. het gebruiken, storten en opslaan van meststoffen, bestrijdingsmiddelen, verontreinigde grond en/of schadelijke stoffen;
- f. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- g. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die een verandering van de waterhuishouding of grondwaterpeil tot gevolg hebben, zoals drainage en (onder)bemaling;
- h. een omgevingsvergunning als bedoeld onder a wordt niet verleend dan nadat advies is verkregen van het waterleidingbedrijf;
- i. geen omgevingsvergunning als bedoeld onder a is nodig voor:
- j. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die het normale onderhoud en beheer betreffen;
- k. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde of verleende omgevingsvergunning.

10.2 Milieuzone - waterwingebied

10.2.1 Aanduidingsomschrijving

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

10.2.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde in de daar voorkomende bestemmingen gelden op de in artikel 10.2.1 bedoelde gronden de volgende bouwregels:

- a. gebouwen mogen niet worden gebouwd;
- b. bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 3 m.

10.2.3 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 10.2.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen ter plaatse, mits advies is verkregen van het waterleidingbedrijf.

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

- a. het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 10.2.1 bedoelde gronden de volgende andere werken uit te voeren:
- b. het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen en ophogen van gronden;
- c. het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden, banen, parkeervoorzieningen en andere oppervlakteverhardingen;
- d. het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen;
- e. het gebruiken, storten en opslaan van meststoffen, bestrijdingsmiddelen, verontreinigde grond en/of schadelijke stoffen;
- f. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- g. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die een verandering van de waterhuishouding of grondwaterpeil tot gevolg hebben, zoals drainage en (onder)bemaling;
- h. een omgevingsvergunning als bedoeld onder a wordt niet verleend dan nadat advies is verkregen van het waterleidingbedrijf;
- i. geen omgevingsvergunning als bedoeld onder a is nodig voor:
- j. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die het normale onderhoud en beheer betreffen;
- k. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde of verleende omgevingsvergunning.

10.3 Overige zone - waardevol landschap

10.3.1 Aanduidingsomschrijving

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

10.3.2 Specifieke gebruiksregels

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

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

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

11.1 Maatvoering

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

11.2 Bouwgrenzen

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

11.3 Tijdelijk kamperen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van in het plan genoemde gebruiksregels voor het toestaan van tijdelijk kamperen voor een maximale aaneengesloten duur van 10 dagen.

11.4 Voorwaarden

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 11.1, 11.2 en 11.3 kan slechts worden verleend, mits:

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

11.5 Ondergronds bouwen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 8.1, teneinde ondergrondse gebouwen toe te staan daar waar bovengronds geen gebouwen zijn toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende regels:

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

Artikel 12 Algemene wijzigingsregels

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

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

13.2 Overgangsrecht gebruik

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

Artikel 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied, Bredestraat-Noord 6, Herveld'.

Inhoudsopgave

Bijlagen bij regels	5
Bijlage 1 Inrichtingsplan Bredestraat-Noord 6 te Herveld	5

Bijlagen bij regels

Bijlage 1 Inrichtingsplan Bredestraat-Noord 6 te Herveld

Beeldkwaliteitsplan en Landschappelijke inpassing

oktober 2018 | Gemeente Overbetuwe

‘t Achtereind

Bredestraat-Noord 6 Herveld



OOSTZEE
ontwerp & omgeving



De Kleine Campus

Statenlaan 8

6828 WE Arnhem

info@oostzee.nl

www.oostzee.nl

Kristiaan Visser

Landschapsontwerper

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

OOSTZEE ONTWERP & OMGEVING

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

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

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

Zorgboerderij Agelink

BREDE STRAAT NOORD

voormalige kas



INLEIDING

Ten oosten van het dorp Zetten, midden in een uitgestrekt waterwingebied, ligt de kleinschalige zorgboerderij van de familie Agelink

AANLEIDING

Op deze idyllische plek, waar voorheen geiten werden gehouden, bied de zorgboerderij een passende dagbesteding aan mensen met een verstandelijke beperking, al dan niet in combinatie met een psychiatrische achtergrond.

De initiatiefnemer heeft als voornemen voor agrarische bestemming te beëindigen, een deel van de agrarische bedrijfsgebouwen te slopen, een (nog niet gerealiseerde) vergunning voor een zorggebouw in te leveren én vervolgens de zorgboerderij te continueren (bestemming maatschappelijk) en daarbij een nieuwe woning te realiseren.

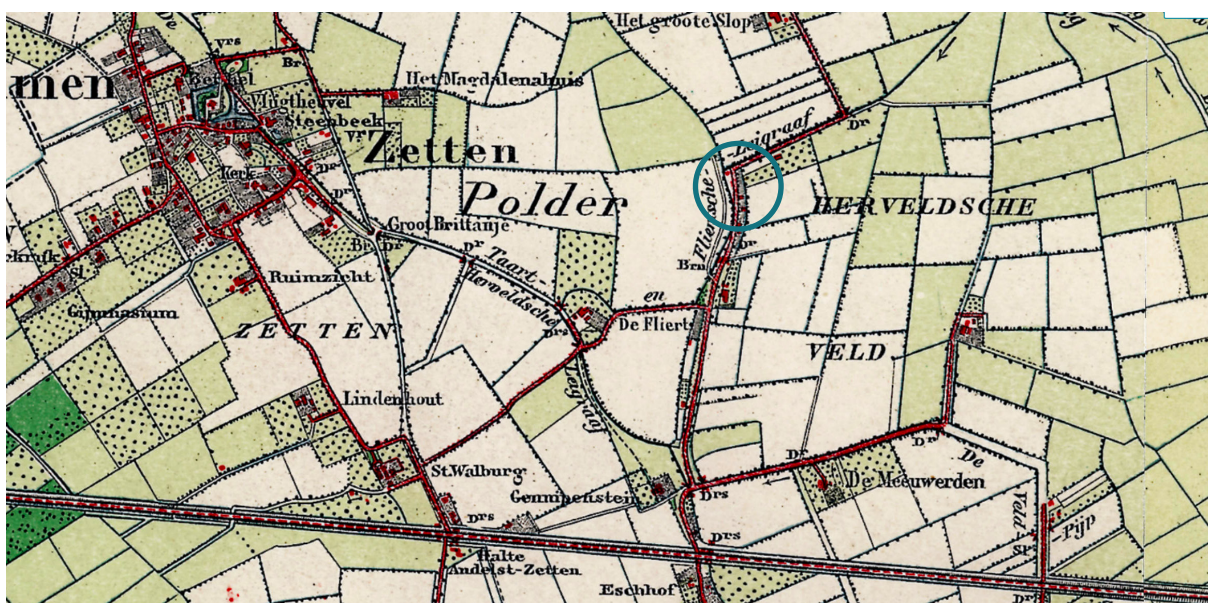
De gemeente beoordeelt het slopen van de bedrijfsgebouwen positief, en ziet 'in de geest van' de beleidsregel functieverandering mogelijkheden om een woning te realiseren dat past in het (agrarisch) buitengebied. Er wordt te weinig bebouwing gesloopt waardoor extra verevening noodzakelijk is. Om de realisatie van het initiatief mogelijk te maken zal er bekeken moeten worden naar de invulling van voldoende verevening.

LIGGING PLANGEBIED

Het plangebied is gelegen ten oosten van het dorp Zetten, niet ver van de Linge, nabij een kenmerkende scherpe knik in de Bredestraat-Noord. Het plangebied ligt verdeeld over 2 percelen aan weerszijden van de openbare weg. Aan de buitenzijde van de bocht staat de zorgboerderij met aangebouwde schuren en een grote vrijstaande schuur. Aan de binnenzijde van de bocht, in het verlengde van het bebouwingslintje staat een grote kas en enkele karakteristieke hoogstamfruitbomen in een weide, omsloten door een hoge beukenhaag.



Huidige situatie Bredestraat Noord (bron: Topografische atlas Gelderland)



Situatie rond 1905 Bredestraat Noord (bron: Topografische atlas Gelderland)

LANDSCHAPSANALYSE

In het rivierengebied zijn drie hoofdlandschapstypen te onderscheiden, namelijk het stroomruglandschap, het komlandschap en het uiterwaardenlandschap.

LANDSCHAP

De open ruimte van de rivieren en uiterwaarden staat in groot contrast met de rijk geschakeerde stroomruggen, die door de tijd heen een langzame gestage ontwikkeling hebben doorgemaakt. De meeste kommen hebben hun karakteristieke openheid grotendeels behouden.

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

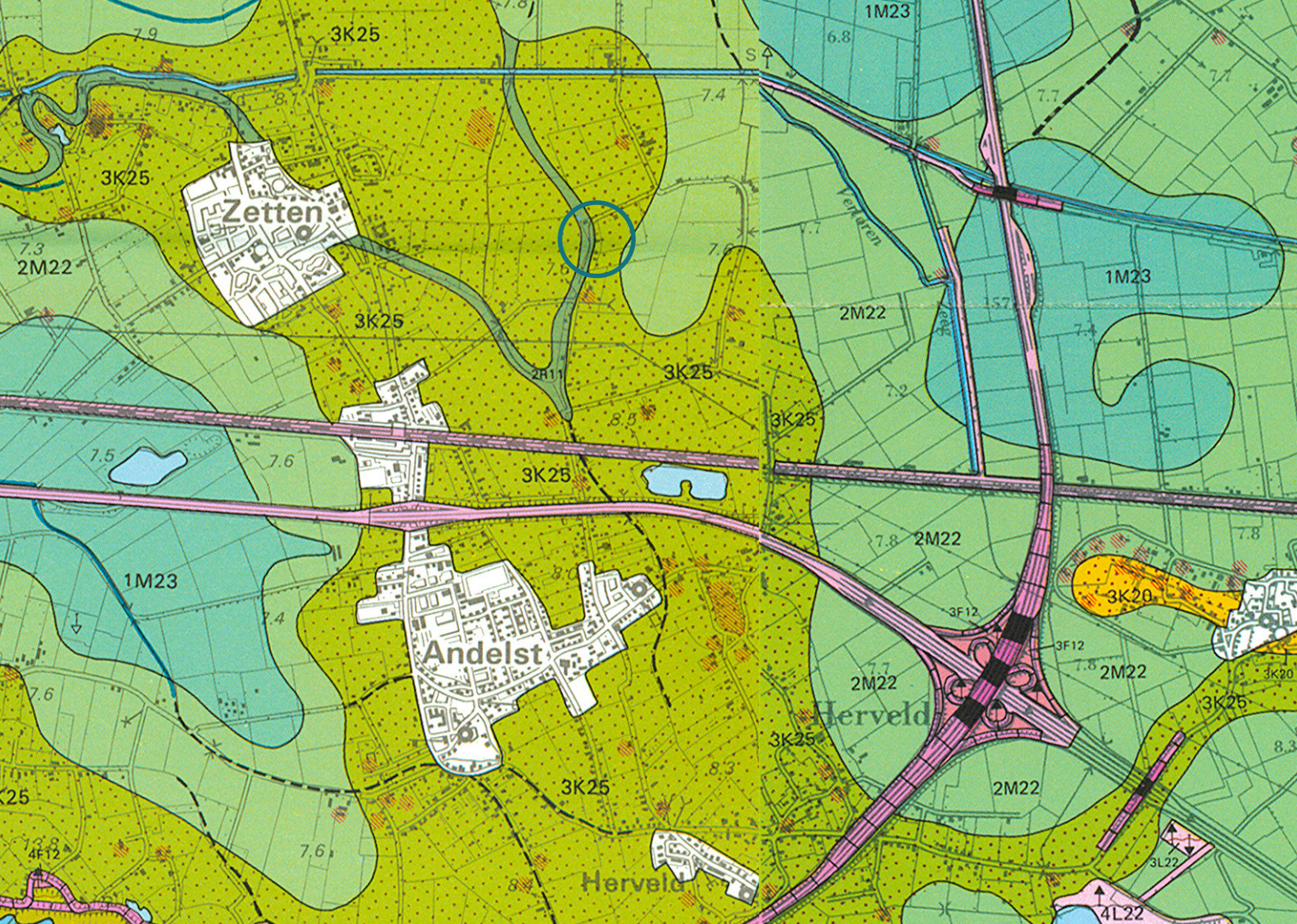
Op de hogere stroomruggen was aanvankelijk een kleinschalig en afwisselend coulissenlandschap aanwezig, o.a. door de vele heggen die als perceelsscheiding dienden, de boombeplanting langs de wegen en de vele boomgaarden. Lagere stroomruggen en oude stroomgeulen werden in het verleden vooral gebruikt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

Na 1880 trad er een verdere verdichting op, omdat bouwland werd omgezet in boomgaarden, zodat

ook op de lagere stroomruggen boomgaarden ontstonden. Na de Tweede Wereldoorlog werden veel heggen opgeruimd en hoogstamboomgaarden geroid, waardoor het van oorsprong kleinschalige en relatief dichte coulissenlandschap een steeds meer open karakter kreeg. Ook vond er schaalvergroting plaats door de ruilverkavelingen, eind jaren vijftig. De percelen op de stroomruggen werden op veel plaatsen rechtgetrokken en vergroot.

Landschappelijke kwaliteiten:

- Kleinschaligheid van het stroomruggenlandschap met karakteristieke elementen als hoogstamfruitbomen, boomgaarden, laanbeplanting, elzensingels en erfbeplanting;
- Waardevolle gradiënten (o.a. open-dicht, hoog-laag, droog-nat) tussen stuwwallen, uiterwaarden, stroomruggen en kommen;
- De contrasten tussen het omliggende open landschap en de beslotenheid van de linten met hoog opgaande erfbeplanting, kronkelige wegen.



Geomorfologische kaart (bron: Geomorfologische kaart van Nederland 1:50.000)

GEOMORFOLOGIE

Lange tijd hadden de rivieren in dit landschap vrij spel en verlegden zich regelmatig van loop. Zo vormde zich uiteindelijk het brede 'oerstroomdal' van Rijn en Waal. De verschillende natuurlijke processen die het landschap hebben gevormd in het verleden, hebben een patroon van kommen, oeverwallen en uiterwaarden achtergelaten dat de basis vormde voor het menselijk gebruik en bewoning en de ontwikkeling van flora en fauna. De streek van het 'oerstroomdal' wordt voornamelijk gekenmerkt door het bijzondere patroon van komgebieden en oeverwallen. Komgebieden zijn de van oudsher laaggelegen en natte gebieden die kwetsbaar waren voor overstromingen. Bij hoog water en onder rustige omstandigheden zette zich hier de kleinste rivierse-

dimenten af zoals kleideeltjes. Later werden deze gebieden vooral gebruikt als hooi- en weiland.

Op de oevers van de rivieren ontstonden oeverwallen waarop de grovere zand- en kiezeldeeltjes afzonken. Gebundelde oeverwallen vormden zich langzamerhand tot stroomruggen. Ze vormden de langgerekte hoger gelegen ruggen in het landschap. Het waren deze hoger gelegen gedeelten in het land die zich bij uitstek leenden voor landbewerking en bewoning. De drie noord-zuidgerichte oeverwallen binnen de gemeente Overbetuwe zijn hierbij bepalend geweest voor de menselijke ontginning en grondgebruik van het gebied.

BODEM

De bodem van het plangebied bestaat uit kalkloze poldervaaggronden met zware zavel en lichte klei (bodemcode Rn95C). In de Over Betuwe vind men de gronden op diep ontkalkte, oude stroomruggen. Ze zijn geheel kalkloos, vrij zwaar en moeilijk te bewerken, omdat ze in natte toestand sterk smeren en bij droogte hard en kluiterig worden. Ze hebben een 25 à 30 cm dikke, donker grijsbruine, overwegend matig humusarme bovengrond van zware zavel tot lichte klei, liggend op donkergrijze, zware en lichte zavel die sterk roestig is en zwarte mangaanvlekken bevat.

PNV

Op basis van de voorkomende bodemtype kan een beschrijving gegeven worden wat de potentieel natuurlijke vegetatie (PNV) is. De potentieel natuurlijke vegetatie is de vegetatie die van nature op een bepaalde groeiplaats voorkomt zonder invloed van de mens. De PNV kan worden gehanteerd als ecologische waardering van het gebied en als handvat bij de aan te planten boom- en struiksoorten.

Op basis van de bodemtype (kalkhoudende poldervaaggronden) en grondwatertrap (VI) kan men spreken over een Droog Essen-Iepenbos (PNV 21) in het plangebied.

In het Droog Essen-Iepenbos komen de volgende boomsoorten voor: es, zoete kers, esdoorn, zomereik, zomerlinde, schietwilg, kraakwilg, beuk, haagbeuk, zwarte els, en zwarte populier. In de struiklaag komen onder andere veldesdoorn, hazelaar, eenstijlige meidoorn, vogelkers, Gelderse roos, kornoelje, kardinaalsmuts, hondsroos, egelantier en wegedoorn voor.

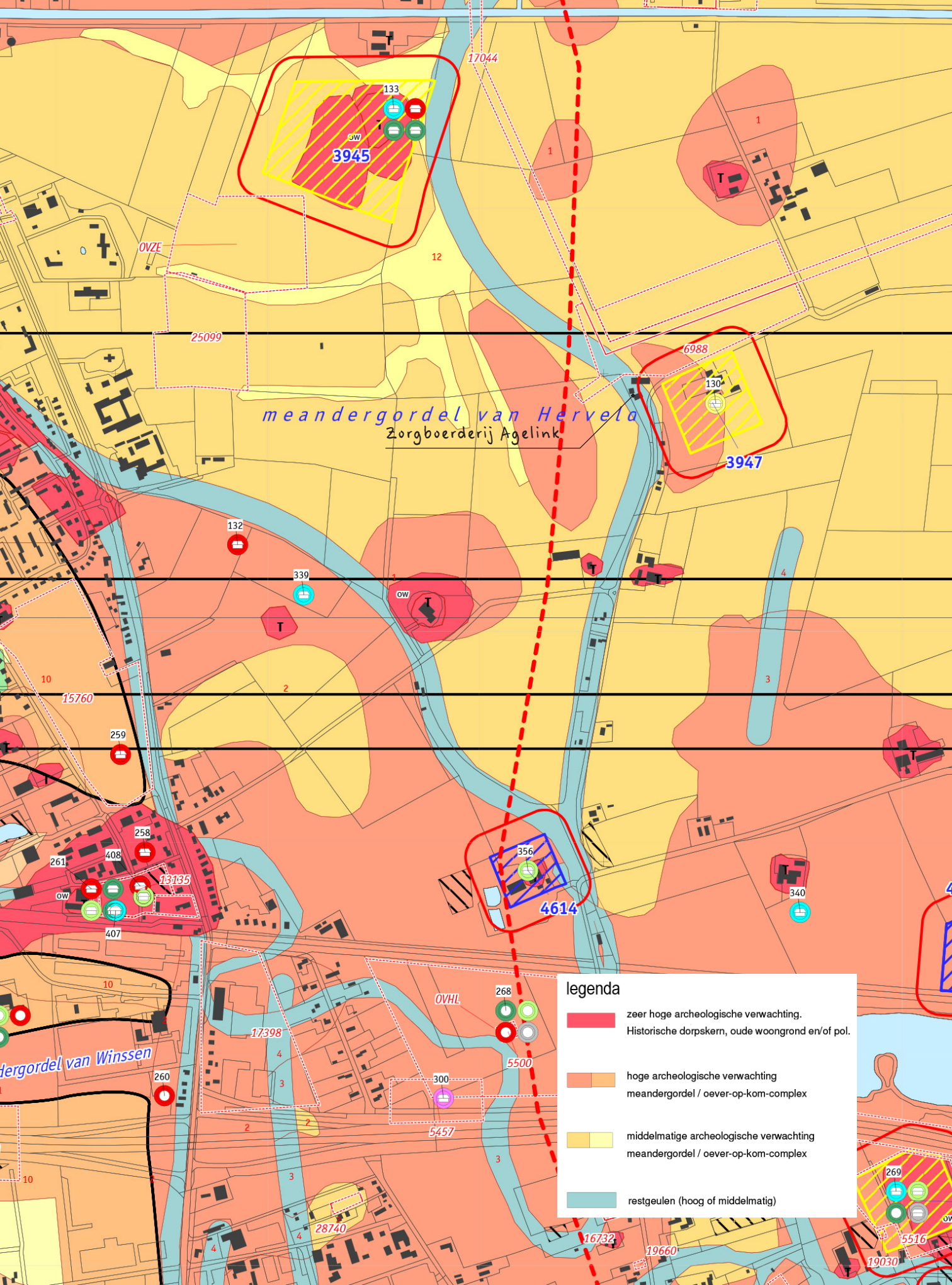
WATERHUISHOUDING

In het plangebied geldt grondwatertrap VI. Dit betekent dat de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) tussen de 40 en 80 cm beneden maaiveld is, maar dat de gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG) dieper dan 120 cm beneden maaiveld kan worden aangetroffen.

Aan de west- en oostzijde van het plangebied loopt een watergang. Volgens de legger van het Waterschap Rivierenland is de deze watergang een B-watergang. Dat wil zeggen dat deze watergang van secundair belang is voor het waterbeheer dienen door de aangrenzende eigenaren te worden onderhouden. Verder liggen er aangrenzend aan het plangebied geen watergangen.

Langs een B-watergang zit een beschermingszone van 1 meter breed. Deze beschermingszone bij B-watergangen zijn vooral bedoeld om deze watergangen toegankelijk te houden voor het uitvoeren van inspecties. De beschermingszones worden altijd aan beide zijden van een B-watergang in de legger opgenomen.

Ten noorden van het plangebied ligt aangrenzend het waterwingebied van Vitens. Vanuit dit waterwingebied wordt grondwater opgepompt via getransporteerd via leidingen onder de grond naar een productiebedrijf om het te zuiveren. Het wingebied van Vitens wordt duurzaam en ecologisch beheerd.



ARCHEOLOGIE

Het karaktervolle dorp Herveld bestaat uit twee kernen. De kleine kern Herveld-Zuid is de oudste en ontstaan in de Vroege Middeleeuwen op een opgehoogde stroomrug. Herveld-Zuid is een idyllische kern met veel groen en een fraai agrarisch karakter. De tweede kern is Herveld-Noord en is vanaf halverwege de 19e eeuw in ontwikkeling gekomen, eveneens op en rond een stroomrug. Deze tweede kern is tegen net nabij gelegen Andelst aangegroeid.

Het dorp Andelst, gelegen aan de grote weg, is ontstaan op een opgehoogde stroomrug die vanaf de Romeinse tijd continu bewoond is geweest. Andelst heeft een fraaie omgeving met talrijke bongerds. Andelst vormt samen met Herveld een soort tweelingdorp. Herveld-Noord is samengegroeid met het oostelijk deel van de kern Andelst.

Zowel Herveld als Andelst worden gekenmerkt door een grote concentratie vindplaatsen uit de Romeinse tijd. Het betreft nederzettingen, grafvelden een mogelijke Romeinse weg en zelfs een heuse Romeinse villa. Op de archeologische beleidsadvieskaart hiernaast is te zien dat het plangebied is gelegen op een restgeul en in een zone met een hoge archeologische verwachting.

RUIMTELIJKE UITGANGSPUNTEN

Bij het opstellen van het inrichtingsplan is naast de door de gemeente aangeleverde kaders landschap en stedenbouw het Landschapontwikkelingsplan van de gemeente Overbetuwe als basis gebruikt.

Het plangebied is gelegen in het deelgebied Herveldsche Veld. De volgende ruimtelijke uitgangspunten die essentieel van belang zijn voor de beoogde ontwikkeling aan de Bredestraat Noord 6 te Herveld staan hieronder opgenoemd.

HOOFDDOELSTELLINGEN

- Instandhouden en versterken van de waardevolle samenhang tussen kom-oeverwal en uiterwaard (gradiënten);
- Behouden en versterken van de openheid, grootschaligheid en de kenmerkende weidebouw in de kommen, tegenover de kleinschalige structuur van de oeverwallen;
- Waardevolle landschappelijke en historische elementen en structuren beter herkenbaar maken in het landschap;
- Benutten van de landschapecologische potenties die het watersysteem biedt;
- Verbeteren van de overgangen tussen de stads- en dorpskernen en het platteland. Waar gewenst de mogelijkheid voor recreatief medegebruik onderzoeken.

DEELGEBIED 3 HERVELDSCH VELD

- Op de lagere stroomruggen streven naar een kleinschalig en gevarieerd landschap met grillige bebouwings- en kavelpatronen, met relatief veel beplanting langs wegen, op erven en in overhoekjes;
- Stimuleren van de aanleg van streekeigen erfbeplanting (bijvoorbeeld hoogstamfruit) en van singels langs boom- en fruitteelt. Bij nieuwe ontwikkelingen zorgen voor landschappelijke inpassing;
- Gradiënten behouden en versterken, zichtlijnen behouden;
- Openheid versus kleinschaligheid: erfbeplanting versterkt kleinschaligheid en benadrukt verschillen met de open kom;
- Herveldsche veld ligt op een lage oeverwal, sinds 1900 in gebruik voor fruitteelt. De cultuurhistorie wordt beleefbaar gemaakt door het stimuleren van het planten van fruitbomen (liefst hoogstamfruit);
- Benutten kwel voor bijzondere natuur, onderzoeken mogelijkheden voor het ontwikkelen van natte natuurtypen in afstemming met andere functies in het gebied.

KADERS LANDSCHAP EN STEDENBOUW

Als landschappelijke en stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn, in samenspraak met de gemeente gehanteerd:

- Sloop van 597 m² aan voormalig agrarische bebouwing en sloop van de kas. Dit is 150 m² te weinig. Dat maakt dat een vrijstaande woning alleen kan worden gerealiseerd onder bepaalde voorwaarden:
 - A. Situering en oppervlak van de te handhaven bijgebouwen moet passen bij de nieuwe functie en zal moeten leiden tot een verbeterde situatie;
 - B. Ontwerp een kleinere woning die past in de (relatief beperkte) ruimte in de karakteristiek van het lint aan de Bredestraat Noord;
 - C. Naast de standaard groene inpassing van de twee erven een aanvullende verevening met extra landschappelijke maatregelen in dit deel Herveldsche Veld of aanvullende financiële verevening.
- Om goed aan te sluiten bij de kleinschaligheid van het lintje mag de nieuwe woning maximaal 600 m³ groot zijn met een bijgebouw van maximaal 60 m² (beide 1 laag met kap);
- Het nieuwe erf dient compact te zijn en geconcentreerd aan de zuidzijde van het perceel.

RICHTINGGEVENDE DOCUMENTEN

Andere richtinggevende documenten die gebruikt zijn voor het verkennend onderzoek zijn:

- Landschapsontwikkelingsplan (LOP), gemeente Overbetuwe (september 2010);
- Kadernota Visie op Ruimte (2004);
- Toekomstvisie+ Overbetuwe, gemeente Overbetuwe (8 september 2009);
- Beleidsregel functieverandering en nieuwvestiging in het buitengebied gemeente Overbetuwe (2008);
- Sleutel tot de schatkist, Erfgoedplan Overbetuwe, ADC Hetitage BV (2004);
- Advies Regiekamer gemeente Overbetuwe d.d.6 maart 2018.



LANDSCHAPPELIJKE INRICHTING

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

LANDSCHAPPELIJKE CONTEXT

Het kleinschalige bebouwingslintje gelegen aan de Bredestraat Noord is ontstaan aan de Fliertsche Leigraaf. Een leigraaf is een van oorsprong vochtige laagte die is vergraven tot een geleide, gegraven loop. Grotendeels volgt de Fliertsche Leigraaf nog de loop van een restgeul richting De Taart en de Linge (richting het noorden). Het stroomrug-landschap kenmerkt zich door de kleinschaligheid en afwisseling in karakteristieke boerderijen, boomgaarden, elzensingels en erfbeplanting. Het plangebied is ruimtelijk herkenbaar door het sterke contrast tussen de kleinschalige besloten erf met hoog opgaande beplanting en de rondom liggende open kommen.

RUIMTELIJKE STRUCTUUR

Het erf van de zorgboerderij is afgeleid van een traditionele indeling van een boerenerf met een 'voor- en achtererf'. Het achtererf was het domein van de boer en stond in dienst van de agrarische bedrijfsvoering. Alles wat te vinden was op en rond het erf had een functie. Nut ging altijd voor sier en niets was toevallig. Het voorerf was verantwoordelijk voor de boerin en

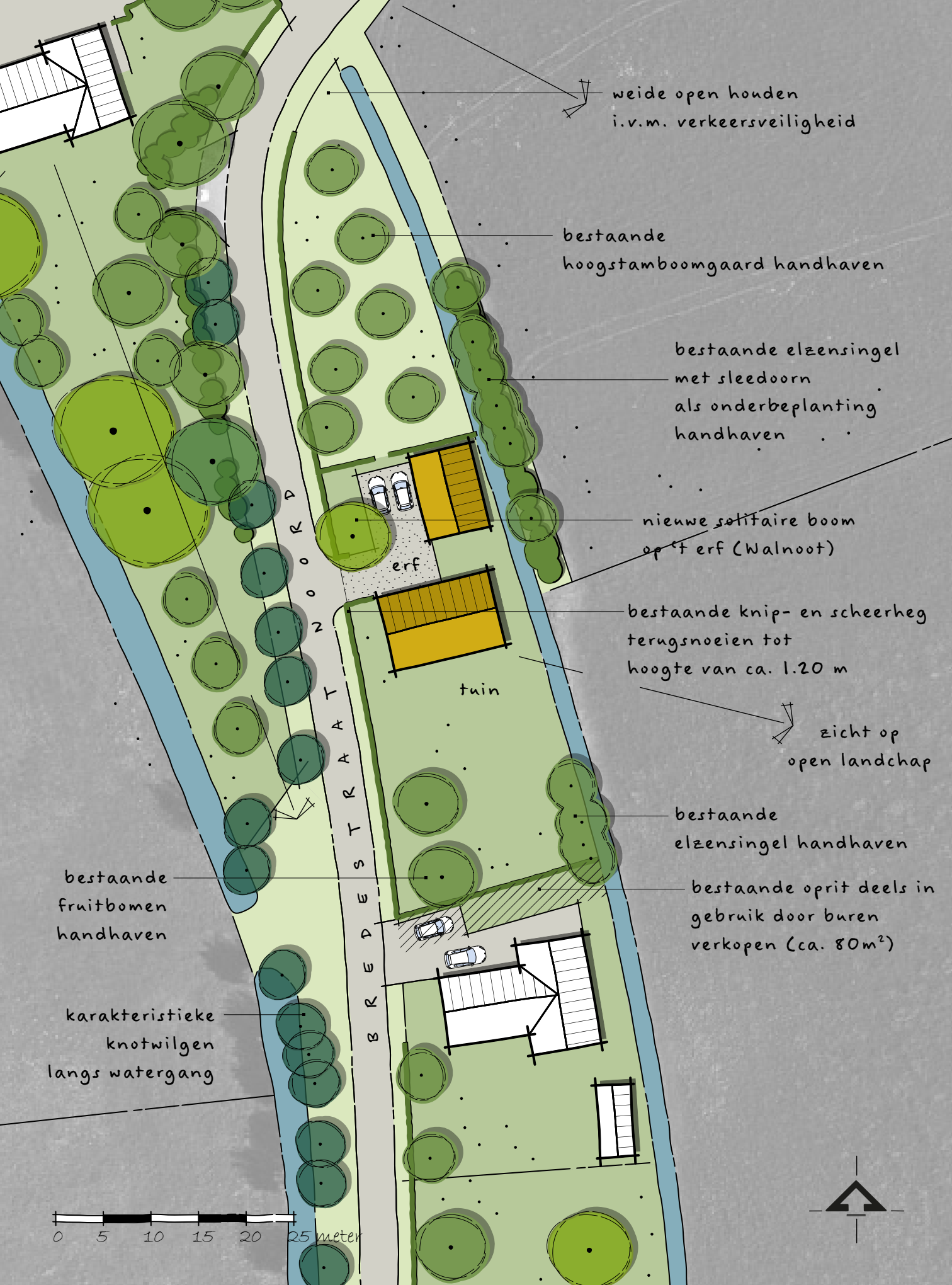
bestond uit een moestuin, later siertuin en een boerenboomgaard.

Het bebouwingsensemble bestaat uit een hoofdgebouw en een aantal bijgebouwen. De hoofdgebouw is duidelijk georiënteerd op de Bredestraat Noord, terwijl de diverse bijgebouwen zijn gericht op het erf. Van een afstand oogt dit, aan de weg gelegen geheel, als een oorspronkelijk boerencomplex.

NIEUWE ERF

Het nieuwe erf is formeel ingericht met aan de voorzijde een knip- en scheerheg, tuin en enkele solitaire bomen. De bestaande hoge beukenhaag aan de voorzijde wordt verlaagd naar ca. 1.20 meter.

Ten noorden van de nieuwe woning blijft de karakteristieke hoogstamboomgaard gehandhaafd. Vanuit cultuurhistorisch oogpunt draagt de boomgaard bij. Vroeger kwamen er veel hoogstamboomgaarden voor rond het erf. De bestaande omheining en boomkorven van betongaas worden vervangen door een passende afrastering bestaande uit kastanje houten palen



met schapengaas.

Een nieuwe beukenhaag wordt aangeplant die zorgt voor de afscheiding tussen de boomgaard en het erf. De weide zorgt hier voor openheid en ruimte dat ten goede komt voor de relatie met de openbare weg (verkeersveiligheid).

Op het erf staan verschillende nieuwe en bestaande bomen. Ze staan los verspreid en ogenschijnlijk willekeurig, dat is ook de bedoeling, maar er zitten wel degelijk gedachtes achter. Op het erf staat een nieuwe walnoot als markant accent. Aan de achterzijde zijn enkele bestaande bomen op de tuingrens gehandhaafd die diepte geven aan de tuin. Het betreft allemaal inheemse soorten die, zeker omdat ze solitair staan, uit kunnen groeien tot monumentale en karakteristieke bomen.

ONTSLUITING & PARKEREN

Het perceel heeft twee bestaande inritten. Door de bestaande opgaande beplanting heeft de zuidelijke inrit weinig ruimtelijke relatie met het perceel. Het wordt nu regelmatig gebruikt als parkeerplaats/oprit door de burens. In overleg zal een deel van het perceel (ca. 80m²), met daarbij de inrit, worden verkocht aan de burens.

De bestaande inrit ter hoogte van de voormalige kas biedt toegang tot het erf, woning en schuur. De verharding zal bestaan uit halfverharding of klinkers. Op het erf is voldoende ruimte voor minimaal 2 parkeerplaatsen.



Schoorsteen als tuit van tuitgevel



Detailering goot



Massief hoofdvolume

BEBOUWING

De nieuwe bebouwing op het erf is compact en is geconcentreerd aan de zuidzijde van het perceel. Hierdoor is aan de zuidzijde voldoende ruimte voor de tuin (zon) en ligt het dakvlak voor eventuele zonnepanelen het meest ideaal. De bebouwing blijft binnen de bebouwingscontouren van de voormalige kas. Het hoofdgebouw (600m³) is gericht op de weg en het bijgebouw (60 m²) is ruimtelijk ondergeschikt aan het hoofdgebouw middels onder meer een zadeldak, lage goot, eenvoudige volumeopbouw en passende materialisatie.

Het hoofdgebouw sluit aan op het ritmiek van de bestaande bebouwing in het kleinschalige lintje aan de Bredestraat Noord.

WEDEROPBOUW ALS INSPIRATIE

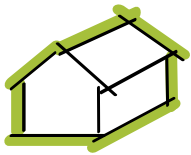
De vormtaal en architectuur van de nieuwe bedrijfswoning dient zich te voegen in de karakteristiek van de woningen in de omgeving van de Fliertsestraat te Zetten, die bestaat uit heldere leesbare, rechthoekige volumes met een ingetogen verschijningsvorm. Binnen deze

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

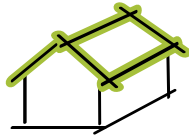
CRITERIA BEELDKWALITEIT

Om te waarborgen dat de uitstraling van bebouwing en kavelinrichting van de particuliere kavel in samenhang wordt ontworpen én passend is in de omgeving, zijn hieronder een aantal criteria verwoord waaraan getoetst wordt door gemeente en Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

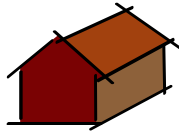
Van belang is dat het geheel de sfeer uitademt van



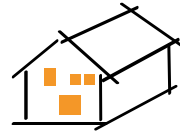
Massief volume



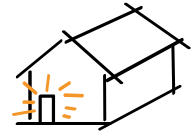
Duidelijke kap



Aardse kleuren



Gaten in de gevel



*Bijzondere detaillering
functionele elementen*

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

een formeel ingericht erf. Elke ontwerpingreep dient hier dus aan bij te dragen.

Ontwerpprincipes

De nieuwe woning heeft een robuust, enkelvoudig hoofdvolume met een lage of hoge gootlijn en zal worden afgedekt met een stevig schild- of zadeldak. De gevels hebben een sobere uitstraling en een asymmetrische, gevarieerde gevelopzet door de inzet van specifieke functionele accenten. Te denken valt aan schoorstenen op de hoeken (als tuit van de tuitgevel), een eenvoudige omlijsting van de entree, een dakkapel van één venster breed en een 'staande' verdeling van de gevelopeningen, die 'gaten' zijn in de gevels.

Het maken van een zogenaamde "schuurwoning" is niet per definitie noodzakelijk. Het geheel zal eenvoudig moeten ogen: ingetogen en passend in het kleinschalige lintje.

Kleur, materialisering en detaillering

Er wordt uitgegaan van gedekte, duurzame, natuurlijke materialen, zoals handvorm bakstenen in roodbruin- en bruintinten en zwart

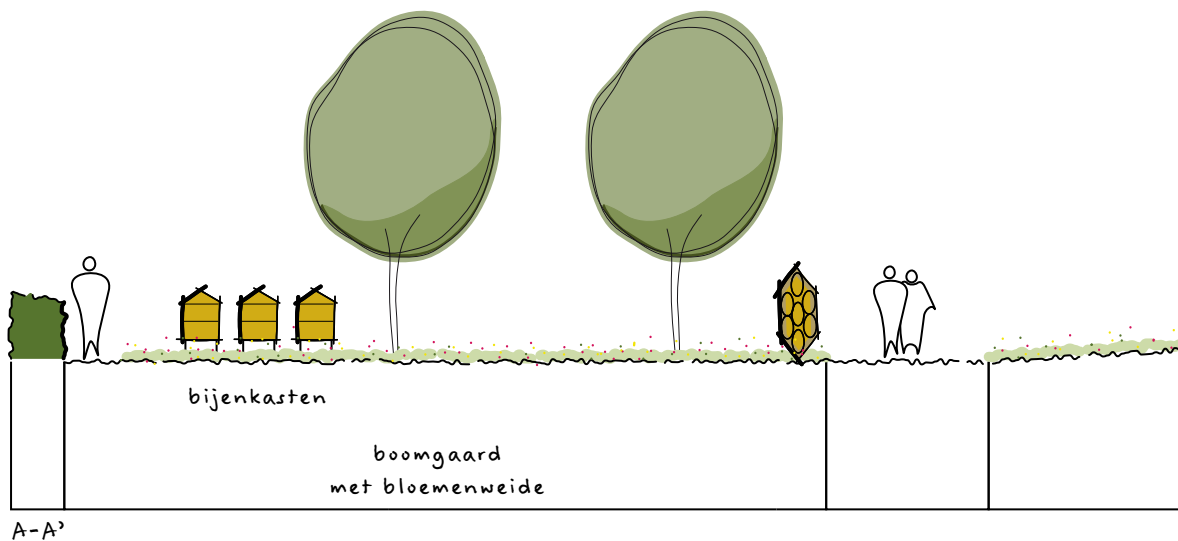
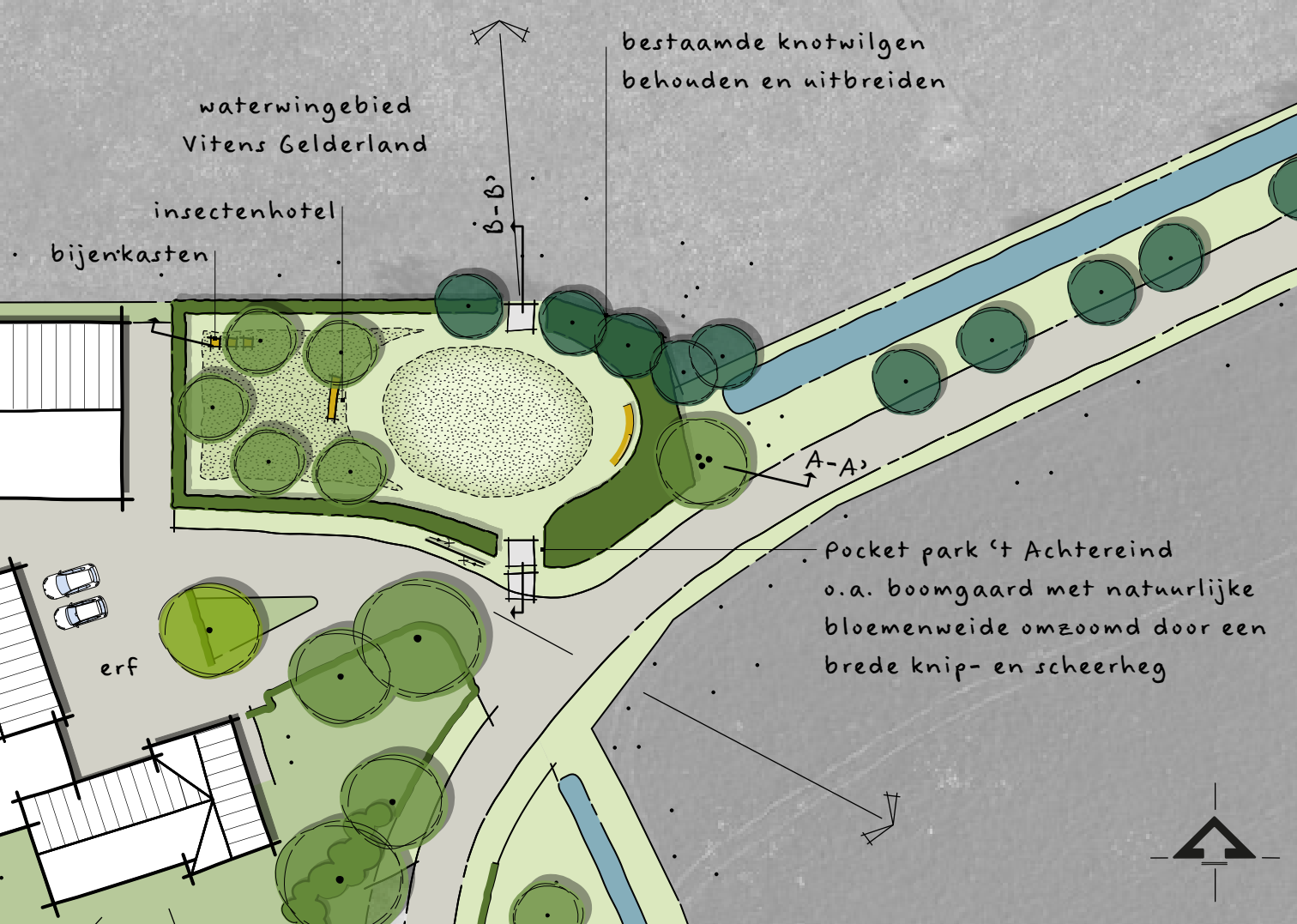
of antracietkleurige gebakken pannen in een matte uitstraling. Er kan gekozen worden voor een ander materiaal als gemotiveerd kan worden afgeweken van het bovengenoemde mits de uitstraling ervan overeenkomstig is. Het geheel zal een zorgvuldige en sobere detaillering hebben. Te statige elementen, zoals houten (kroon)lijsten als gevelafwerking moeten worden vermeden.

Nieuwe woning

Inhoud	maximaal 600 m ³
afmeting	8 x 12 meter
nokhoogte	max. 8,5 meter
goothoogte	max. 4 meter
bouwkavel	9 x 13 meter

Bijgebouw

Oppervlakte	maximaal 60 m ²
afmeting	6 x 10 meter
nokhoogte	max. 5 meter
goothoogte	max. 3 meter



POCKETPARK 'T ACHTEREIND

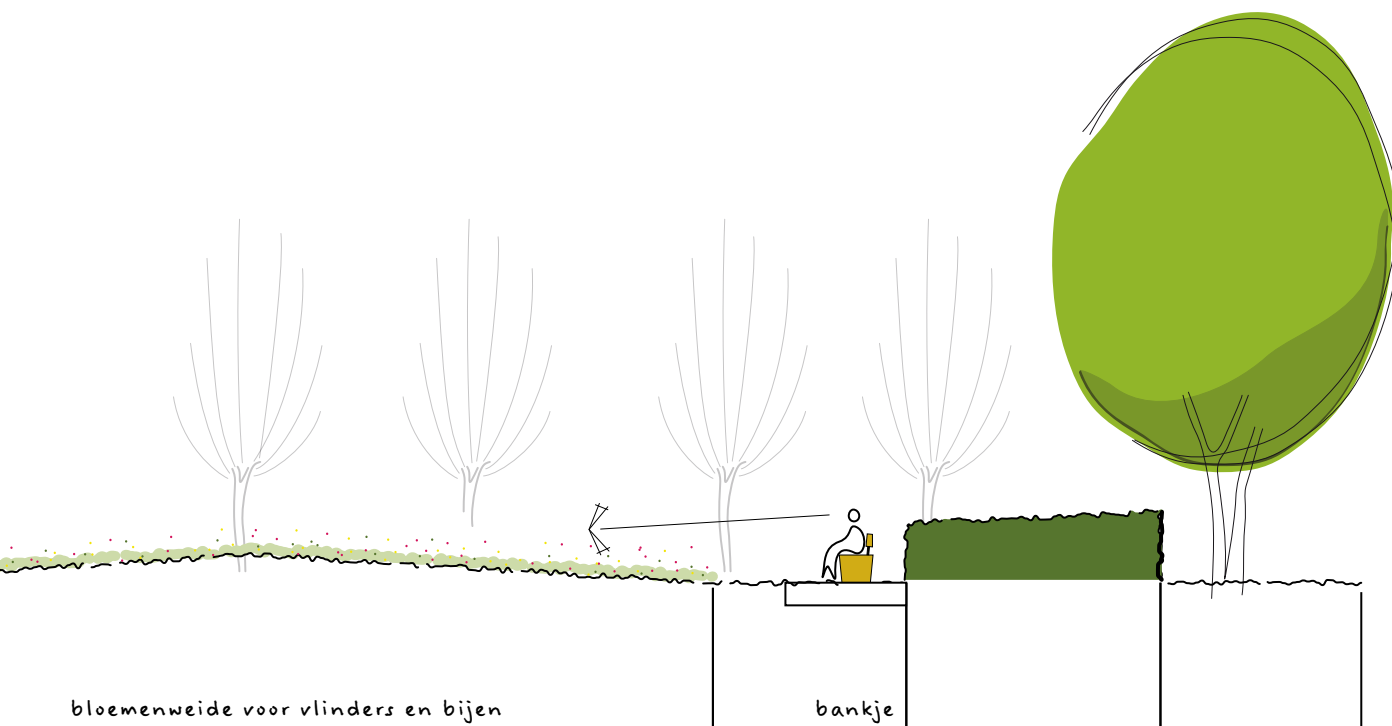
In het pocketpark bevinden zich een vlindertuin, een insectenhotel, bijenkasten, hoogstamfruitbomen en een plek waar je rustig en prettig kunt zijn. Deze tuin is vlindervriendelijk ingericht met een bloemenmengsel speciaal voor bijen, vlinders en vogels. Warme beschutte plekjes bieden vlinders de mogelijkheid om hier te overwinteren en zich te beschermen tegen wind en regen. Het assortiment van de beplanting is zo samengesteld dat de vlinders hier voldoende voedsel kunnen vinden. Sommige vlinders houden van rot fruit.

Het bloemenmengsel G2 (Cruydhoeck) voor bloemrijk grasland en bermen op voedselrijke- en kleigronden heeft een ingetogen karakter. Door goed beheer kan er zich een duurzame natuurlijke

middelhoge vegetatie ontwikkelen met soorten als: Fluitenkruid, Klein streepzaad, Gewone margriet, Pastinaak, Gewone brunel, Scherpe boterbloem, Kleine ratelaar en Avondkoekoeksbloem.

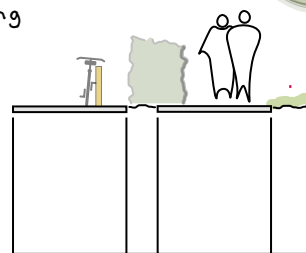
DE HOLLANDSE ZWARTE BIJ

De familie Agelink is enige tijd geleden benaderd door een imker met de vraag of zij op het erf plaats hebben voor 3 volken met zwarte bijen. De betreffende imker is actief in "beebreeding" d.w.z. het telen en terugkruisen van, in dit geval, de Hollandse zwarte bij. Gezien de voorheen onduidelijke situatie heeft de initiatiefnemer het verzoek afgewezen. Met de huidige ontwikkeling van het pocketpark als vlindertuin kan dit nu een mooie inpasbare optie zijn.





fietsenstalling



B-B'

INSECTENHOTEL

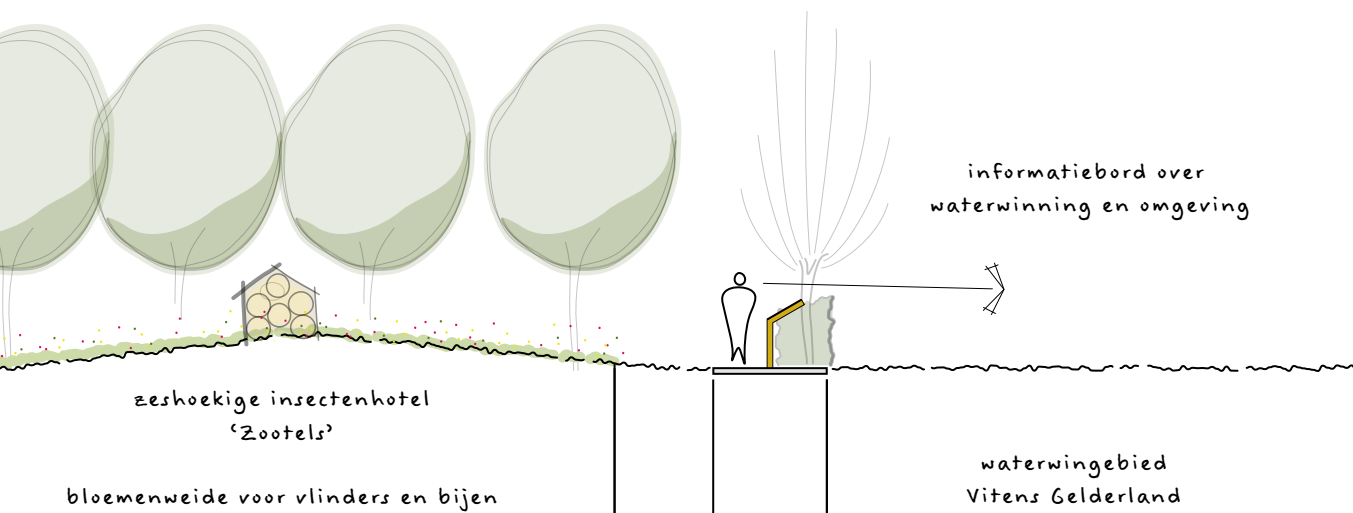
Een vormgegeven insectenhotel zorgt voor een eventuele natuurlijk nestgelegenheid voor de bij en andere insecten. Het hotel staat midden in het pocketpark, op een zonnige plek met veel drachtplanten in de buurt. Hoe meer variatie men aanbrengt in het 'hotel', des te meer soorten bijen en andere insecten ervan profiteren. Elementen als houtblokken (met gaten), riet, leem, steen zou men kunnen toepassen. Behalve voor bijen is zo'n hotel ook geschikt voor allerlei andere dieren, bijvoorbeeld als schuilgelegenheid.

Het parkje sluit goed aan op de natuurlijk beheerde gronden van het waterwingebied van Vitens. Aansluitend op het erf van de zorgboerderij Agelink zijn enkele peren- en appelbomen voorgesteld. Er is een uitkijkpunt en met informatie over het landschap en het waterwingebied. Het pocketpark is een aantrekkelijke verblijfplaats voor wandel- en fietsrecreanten waar cultuurhistorische en waterwinning op eigentijdse wijze kan worden beleefd.

MEUBILAIR

Het meubilair dat in het pocketpark wordt toegepast zal bestaan uit dezelfde "huisstijl". Concreet gaat het om een zitbank, prullenbak, fietsenstalling en een informatiebord, vergelijkbaar als het meubilair dat is toegepast in park Lingezegen.

In het plan is de enkelzits bank Pure van firma Grijsen voorgesteld. Deze Pure enkelzits bank lijkt eigenlijk een grote houten balk. Maar het stalen onderstel, de afwerking en de afmeting maken het toch echt een bank. Deze bank heeft een stoer en robuust uiterlijk en kan zeer goed vrij in de ruimte worden geplaatst. Naast de bank zal er passend een fietsaanbindhek en prullenbak gesitueerd worden. Op de grens van het pocketpark en waterwingebied van Vitens is gedacht aan ruimte voor een informatiebord die tekst en uitleg geeft over de locatie.



Bloemrijk grasland

met soorten als: Fluitenkruid, Klein
streepzaad, Gewone margriet, Pastinaak,
Gewone brunel, Scherpe boterbloem,
Kleine ratelaar en Avondkoekoeksbloem.
oppervlakte 291 m²

solitaire bomen

- W *Juglans regia* 'Buccaneer' - Walnoot (plantmaat 16-18)
K *Salix alba* - knotwilg (plantmaat 14-16)
P Peer hoogstam naar keuze (plantmaat 12-14)
A Appel hoogstam naar keuze (plantmaat 12-14)

stevige blokhaag (160m²)

Ligustrum vulgare - Liguster
plantmaat 60-80
plantafstand 16 stuks per m²
aanplant in blokverband
aantal: 2560 stuks

knip- en scheerheg

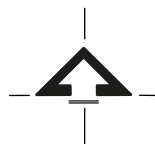
Ligustrum vulgare - Liguster
plantmaat 60-80
plantafstand 4 stuks per m²
aantal: 60 stuks

Juglans regia 'Buccaneer'
Walnoot
(plantmaat 16-18)

knip- en scheerheg

Fagus sylvatica - Gewone beuk
plantmaat 100-120
plantafstand 4 stuks per m²
aantal: 90 stuks

0 5 10 15 20 25 meter



BEPLANTINGSPLAN

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

HOOGSTAMBOOMGAARD

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

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

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

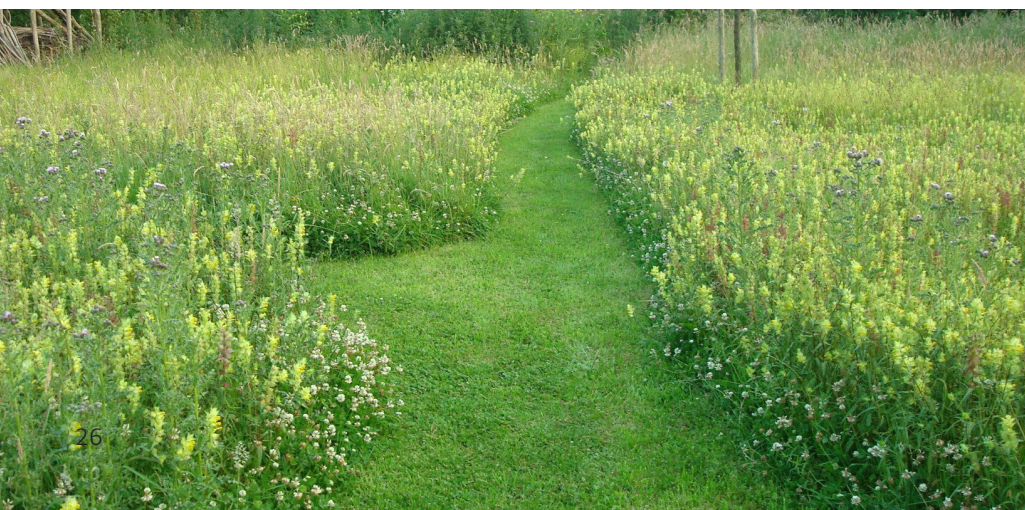
Hoogstamboomgaarden zijn zeer karakteristiek voor het landschap en hebben daarmee grote cultuurhistorische waarde. Bovendien heeft een boomgaard met hoogstambomen grote waarde voor de natuur. Zo'n boomgaard herbergt veel dieren, vogels en insecten.

SOLITAIRE BOMEN EN BOOMGROEPEN

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

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

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



KNIP- EN SCHEERHEG

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

Meidoorn is waarschijnlijk de meest aangeplante heggenstruik, vooral in knip- en scheerheggen. De meidoorn is goed te snoeien en vormt een erg dichte heg. Helaas verspreid de meidoorn bacterievuur. Dit is een plantenziekte die voor de laanboomteelt en de fruitteelt een ernstige bedreiging kan vormen. Het plangebied ligt in een bufferzone waar het aanplanten van meidoorn niet is toegestaan. Naast de meidoorn zijn soorten als beuk, liguster en veldesdoorn ook uitermate geschikt voor een knip- en scheerheg.

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

BLOEMRIJK GRASLAND

Bloemenmengsel voor bloemrijk grasland en bermen op voedselrijke- en kleigronden.

Door goed beheer kan er zich een duurzame natuurlijke middelhoge vegetatie ontwikkelen. Kleine ratelaar is toegevoegd aan G2 om grassen te helpen onderdrukken, waardoor de kruiden een betere kans hebben. Een bloemrijk resultaat kan men vanaf het tweede of derde jaar verwachten. Jaarlijks 1 of meestal 2 keer maaien en bij voorkeur gefaseerd, zodat er steeds delen kunnen bloeien.

ZAAIDICHTHEID

Gemiddeld 1 gram per m². Maximaal 1,5-2 gram per m² voor een bloemrijk resultaat / publieksfunctie.

ZAAI-INSTRUCTIE

Zaaien: Jaarrond, maar bij voorkeur in de nazomer of in het vroege voorjaar.

Voor een kleurrijk effect in het eerste seizoen is dun meezaaien (maximaal 20%) van een akkerbloemenmengsel mogelijk, mits de grond vrij is van onkruidzaden. G2 bevat tweejarigen, zoals Pastinaak en Gele morgenster en vooral vaste soorten. Bij een relatief matige voedselrijke bodem zullen Boerenwormkruid en Peen zich goed kunnen ontwikkelen. De meeste soorten zijn redelijk makkelijk. Bij een relatief vochtige situatie komen soorten als Brunel en Scherpe boterbloem goed tot hun recht. G2 is een goed mengsel voor bloembezoekende 'nuttige' insecten, zoals zweef- en gaasvliegen.

OOSTZEE ONTWERP & OMGEVING

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

OOSTZEE
ontwerp & omgeving



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

info@overbetuwe.nl
www.overbetuwe.nl