



Buitengebied, Noordhoeksestraat 2, Driel

Bestemmingsplan Buitengebied,
Noordhoeksestraat 2, Driel

Gemeente Overbetuwe

Status: Vastgesteld

Datum: September 2019

IMRO-Idn: NL.IMRO.1734.0321BUITnoordhstr2-VSG1

gemeente **Overbetuwe**



Buitengebied, Noordhoeksestraat 2, Driel

Datum

September 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	10
Hoofdstuk 4 Beleidskader	12
4.1 Rijksbeleid	12
4.2 Provinciaal beleid	13
4.3 Gemeentelijk beleid	15
Hoofdstuk 5 Milieu- en omgevingsaspecten	20
5.1 Milieueffectrapportage	20
5.2 Geluid	20
5.3 Luchtkwaliteit	22
5.4 Bedrijven en milieuzonering	22
5.5 Geurhinder	24
5.6 Bodem	25
5.7 Externe veiligheid	26
5.8 Explosieven	29
5.9 Kabels en leidingen	29
5.10 Waterparagraaf	29
5.11 Flora en fauna	32
5.12 Archeologie en cultuurhistorie	34
5.13 Verkeer en parkeren	36
Hoofdstuk 6 Juridische planopzet	37
6.1 Algemene opzet	37
6.2 Toelichting op de verbeelding en regels	37
Hoofdstuk 7 Financiële toelichting	40
Hoofdstuk 8 Overleg en inspraak	41
8.1 Inleiding	41
8.2 Inspraak	41
8.3 Overleg	41
8.4 Vaststellingsprocedure	41
8.5 Beroep	41

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De initiatiefnemer is eigenaar van een agrarisch bedrijf en bedrijfswoning aan de Noordhoeksestraat 2 in Driel (gemeente Overbetuwe). Onlangs is de initiatiefnemer gestopt met het agrarisch bedrijf. Hij wil de huidige bedrijfsbebouwing van circa 950 m² slopen en hiervoor één vrijstaande woning ten noorden van de huidige bedrijfswoning realiseren. De bedrijfsfunctie op het perceel zal hiermee eindigen. Initiatiefnemer wil daarom ook de huidige bedrijfswoning als een reguliere woning bestemmen.

Ter plaatse is het bestemmingsplan 'Buitengebied Overbetuwe' het geldende juridische kader. De ontwikkeling is niet toegestaan binnen de kaders van dit bestemmingsplan. Daarom is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. De gemeente wil onder voorwaarden medewerking aan het initiatief verlenen. Dit bestemmingsplan 'Buitengebied, Noordhoeksestraat 2, Driel' 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 kilometer ten westen van de kern Driel en op relatief korte afstand van de Nederrijn, die noordelijk van het plangebied stroomt. Op afbeelding 1 is de ligging van het plangebied weergegeven. Het plangebied ligt aan de Noordhoeksestraat, een lokale weg met enkele bouwpercelen en bebouwingsclusters. De verdere omgeving wordt voornamelijk gekenmerkt als een open agrarisch gebied.



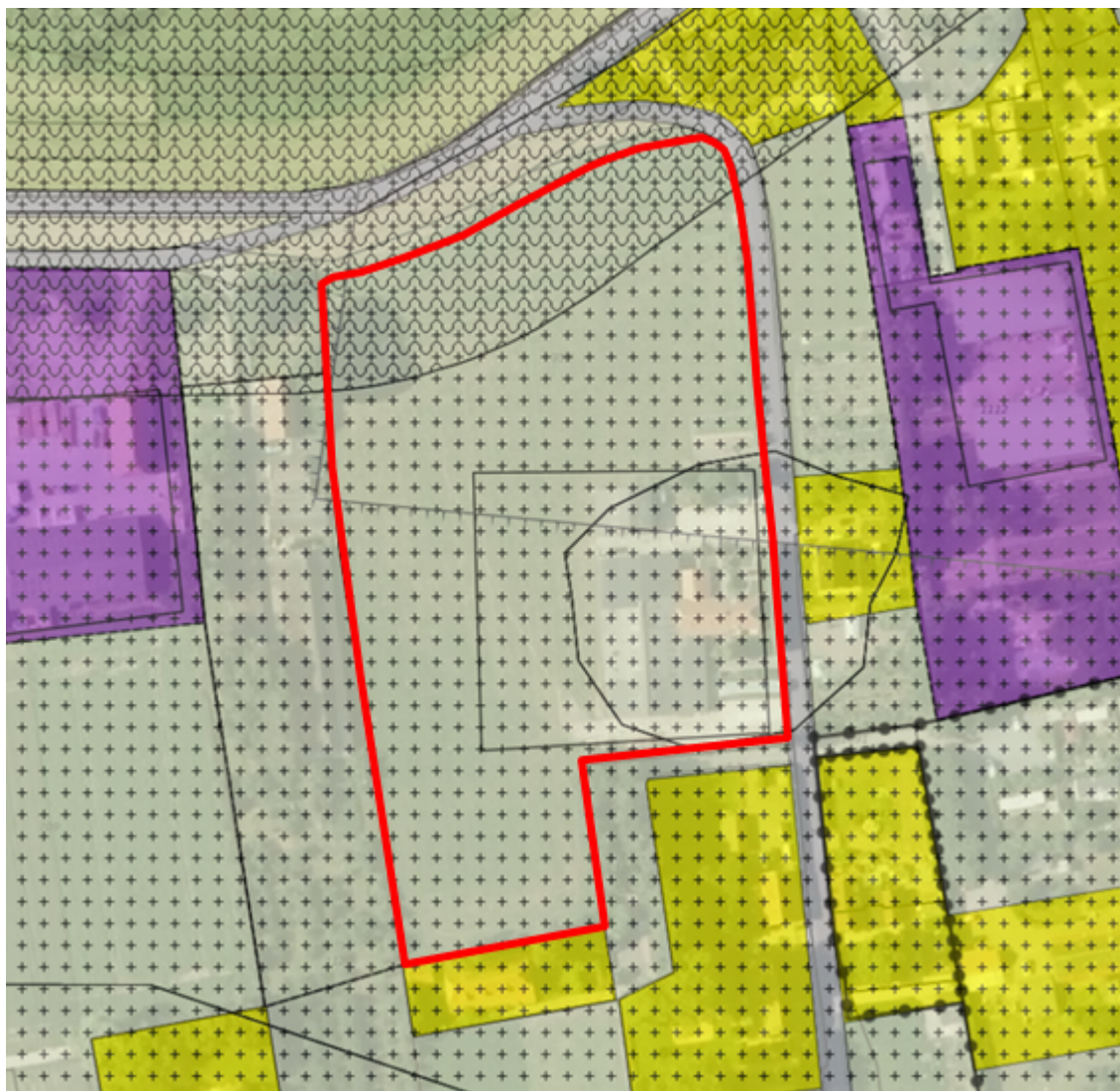
Afbeelding 1: ligging van het plangebied (bron: PDOK Viewer)

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), Binnen de bestemming is één bouwvlak opgenomen. Dit geldt voor het centrale deel van plangebied.
- Dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologische verwachting 1' (oostelijke zone), 'Waarde - Archeologische verwachting 2' (rest van het plangebied) en 'Waterstaat - Waterkering' (noordelijke zone).
- Gebiedsaanduiding 'waardevol landschap' (met uitzondering van noordelijk deel plangebied).

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



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

De gronden met een agrarische bestemming zijn bedoeld voor agrarische bedrijven met bijbehorende bebouwing, waaronder bestaande bedrijfswoningen. De gronden met deze bestemming kunnen met toepassing van een wijzigingsbevoegdheid worden omgezet naar de bestemming 'Wonen' (artikel 3.6.4 en 3.6.5 van het bestemmingsplan). Het initiatief voldoet niet aan de voorwaarden van de opgenomen wijzigingsbevoegdheden. Daarom is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

1.4 Leeswijzer

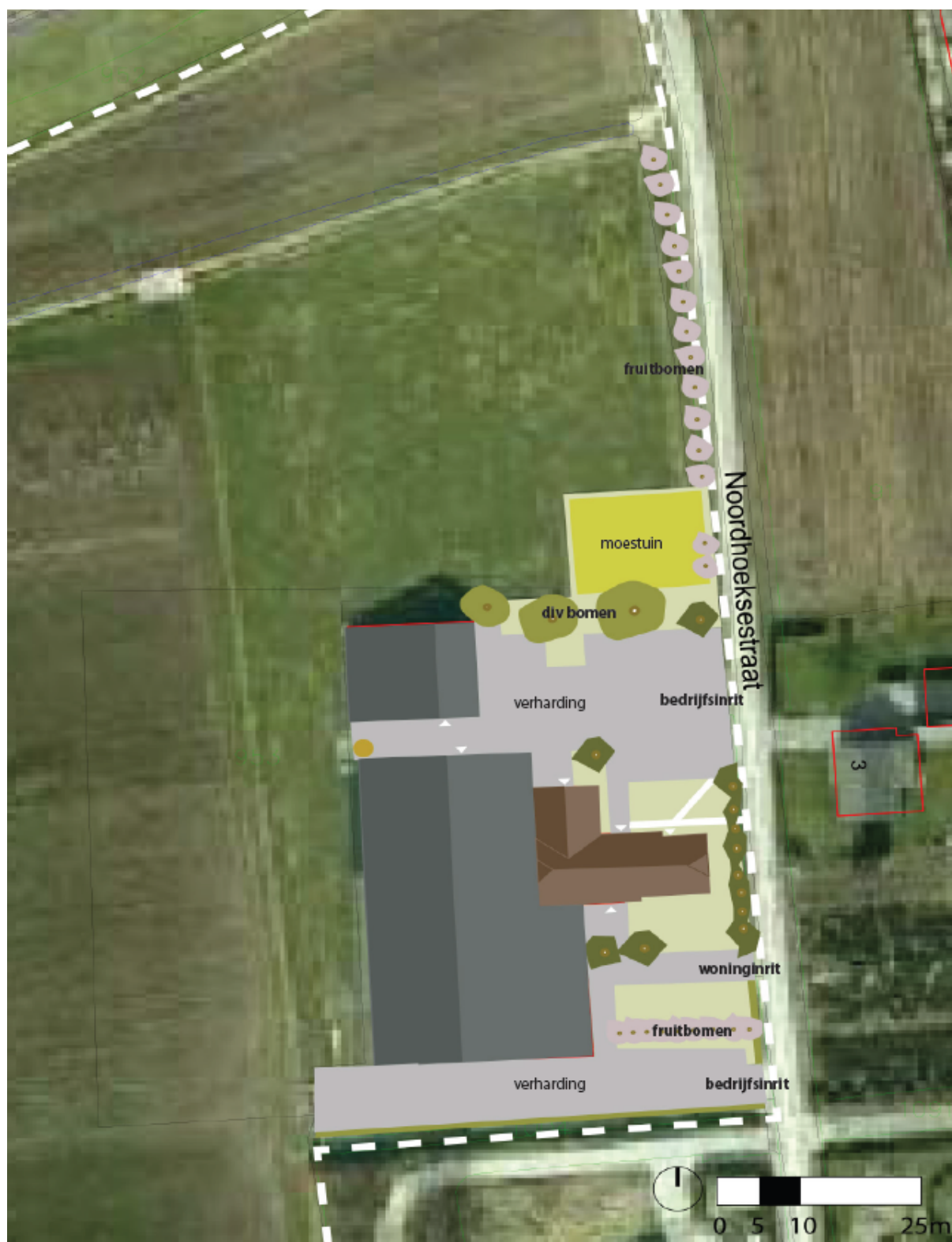
Na dit inleidende hoofdstuk, worden in hoofdstukken 2 en 3 respectievelijk de bestaande en de toekomstige situatie in het plangebied beschreven. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het voor dit bestemmingsplan van toepassing zijnde rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 5 komen de relevante milieu- en omgevingsaspecten aan de orde. Hiermee 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 ligt aan de Noordhoeksestraat 2 te Driel. Kadastraal staat het plangebied bekend als gemeente Heteren, sectie O, nummer 953. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 18.410 m². Aan de oostzijde van het perceel ligt de Noordhoeksestraat. Aan de overzijde hiervan zijn diverse woningen met een woonbestemming te vinden. Bij een van deze woningen vindt kleinschalige, hobbymatige, biologische teelt plaats, zonder gebruik van mogelijk schadelijke middelen. Aan de zuidzijde wordt het plangebied begrensd door de naastgelegen woonbestemming. De westelijke plangrens wordt gevormd door het naastgelegen agrarische perceel en de noordelijke perceelsgrens door de Drielse Rijndijk.

In het plangebied is momenteel één woonboerderij (bedrijfswoning) aanwezig. Daarnaast zijn er twee opstallen aanwezig. De grootste van de twee is aan de woonboerderij gebouwd en heeft een totale oppervlakte van circa 1.180 m². Ook is er een moestuin aanwezig en terreinverharding, zoals de bestaande bedrijfsinritten. De omliggende gronden zijn agrarisch in gebruik. Aan de Noordhoeksestraat is een laan met fruitbomen aanwezig.

De huidige situatie (functies en bebouwing) is op afbeelding 3 aangegeven.



Afbeelding 3: huidige situatie (Bron: Rob Aben Landschapsarchitectuur)

Hoofdstuk 3 Toekomstige situatie

De initiatiefnemer is gestopt met de agrarische bedrijfsvoering. Nu ligt er een initiatief om de opstallen (grotendeels) te slopen en in ruil daarvoor een nieuwbouwwoning te realiseren ten noorden van de huidige woonboerderij. De nieuw te bouwen woning moet ruimtelijk ingepast worden en er moet sprake zijn van een landschappelijke en ecologische verbetering (zie afbeelding 4). Hiervoor zijn randvoorwaarden opgesteld waarbinnen de ontwikkelingen vormgegeven kunnen worden.

In de toekomstige situatie zal de nieuwbouwwoning op een nieuwe, afzonderlijke kavel ten noorden van de bestaande woning komen te liggen (zie afbeelding 4). Deze wordt dan ook afzonderlijk beschreven. Tussen de beide kavels komt een tussenperceel van 550 m², dat dienst zal doen als boomgaard. In de huidige situatie staat een kleinere schuur van circa 175 m² op dit tussenperceel, welke gesloopt wordt. Ook zal er een houtsingel aan de zuidkant van het plangebied gerealiseerd worden.

Kavel 1: Woonboerderij

Het eerste kavel betreft de huidige woonboerderij en een schuur van circa 1.180 m². In de beoogde situatie wordt de schuur grotendeels gesloopt. Een gedeelte van maximaal 120 m² wordt als bijgebouw bij de voormalige bedrijfswoning behouden. Dit deel van de schuur zal architectonisch aangepast worden, zodat het beter past bij de overige bebouwing. De woonboerderij zelf zal intact blijven. Mogelijk worden hier enkele beperkte renovaties aan gedaan, maar deze zullen geen significante invloed hebben op het straatbeeld. De betonverharding zal vervangen worden door klinkers of halfverharding, wat zorgt voor een betere doorlatendheid van water.

Kavel 2: Nieuwbouwwoning

Op het noordelijke kavel zal de nieuwbouwwoning gerealiseerd worden. Het gaat hierbij om een woning van ca. 120 m² oppervlak, bestaande uit één laag met een kap. De goothoogte bedraagt maximaal 3 meter en de bouwhoogte maximaal 8 meter. De maximale inhoud is 600 m³. Hiermee voldoet het aan de maximum inhoud, die volgens het gemeentelijk beleid wordt voorgeschreven. Bij de woning wordt een bijgebouw gerealiseerd met een oppervlakte van maximaal 60 m². Daarnaast bestaat de mogelijkheid om een aanbouw van maximaal 30 m² te realiseren conform de regels uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Overbetuwe'. De al aanwezige moestuin zal verplaatst worden van de oost- naar de westkant van het kavel. Overige erfverharding zal ook hier worden uitgevoerd in klinkers of halfverharding.

Landschappelijke inpassing

Een voorwaarde om medewerking aan het initiatief te kunnen verlenen, is naast de sloop van de genoemde bebouwing, dat de nieuwe woning landschappelijk wordt 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). Er wordt onder andere gebruik gemaakt van houtsingels, hagen en boomgaarden. In paragraaf 4.3 wordt de landschappelijke inpassing nader beschreven in relatie tot het LOP.

Toelichting (vastgesteld)

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 extra nieuwe woning mogelijk gemaakt, na sloop van een deel van de bestaande agrarische bedrijfsbebouwing. 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 extra woning mogelijk gemaakt, na sloop van een deel van de bestaande agrarische bedrijfsbebouwing. 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 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. Dit komt in het plan onder andere naar voren in de grootschalige sloop van bebouwing en het vervangen van de betonverharding door klinkers of halfverharding, in combinatie met aanplant van nieuwe beplanting. Zie hiervoor het inrichtingsplan. 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;
- Romeinse Limes;
- intrekgebied;
- boringsvrije zone;
- KWO-vrije zone.

Daarnaast ligt het plangebied dichtbij een Natura 2000-gebied. Dit bestemmingsplan maakt de bouw van één nieuwe woning mogelijk, na sloop van een deel van de bestaande agrarische bedrijfsbebouwing. Vanwege de kleinschaligheid en aard van het plan, waarbij een agrarisch bedrijf wordt beëindigd en er slechts één extra woning wordt toegevoegd, zal dit geen negatieve impact hebben op dit natuurgebied. Zie hierover ook paragraaf 5.11 (flora en fauna).

De bovengenoemde aanduidingen met betrekking tot glastuinbouw, het plussenbeleid en intrekgebieden zorgen niet voor belemmeringen bij de planontwikkeling. Het plan maakt geen nieuwvestiging, uitbreiding

of hervestiging van een glastuinbouwbedrijf mogelijk. Daarnaast is er geen sprake van een veehouderijfunctie in de toekomstige situatie. Ten slotte wordt winning van fossiele energie binnen het intrekgebied niet mogelijk gemaakt.

Boringsvrije zone en KWO-vrije zone

Deze aanduidingen zijn opgenomen ten behoeve van bescherming van de functie van de bodem voor de drinkwatervoorziening. De aanduidingen leggen beperkingen op 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 uitlopende bouwmaterialen worden gebruikt of als afstromend water infiltreert via een doelmatig werkend zuiveringssysteem (artikel 3.3.3.9). Er zullen geen uitlopende bouwmaterialen worden gebruikt.

In de planregels worden de verplichtingen en voorwaarden ten aanzien van het grondwaterbeschermingsgebied geborgd met het oog op toekomstige (bouw)werkzaamheden. Op de verbeelding is een gebiedsaanduiding opgenomen, 'overige zone - boringsvrije zone en koude-warmte-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.

Romeinse Limes

Gelderland heeft meerdere terreinen met beschermde archeologische waarden vanuit de Romeinse tijd. Eén daarvan is de Romeinse Limes. Hiervoor zijn de begrenzingen indicatief weergegeven. In dergelijke gebieden worden kernkwaliteiten van de Limes verwacht. Deze kernkwaliteiten mogen niet aangetast worden door nieuwe bestemmingsplannen. Hier zal verder op ingegaan worden in paragraaf 5.12 (archeologie en cultuurhistorie).

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 ligt de locatie op korte afstand van Driel en van de N837 en A50 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.

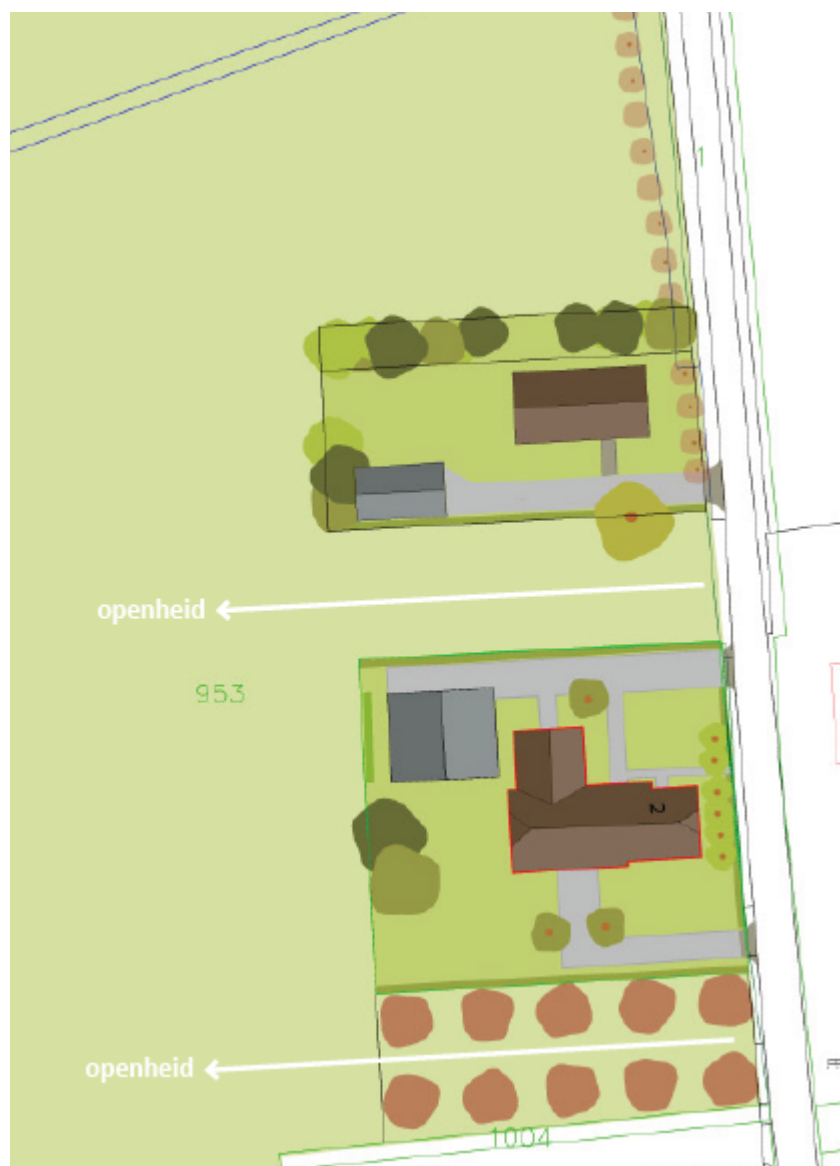
In de gemeente Overbetuwe zijn 11 kernen van verschillende grootte en met verschillende identiteiten aanwezig. Behoud van de karakteristiek en (specifieke) kwaliteiten van deze kernen is een speerpunt in het beleid. Ook het buitengebied kent gebieden met verschillende kwaliteiten en kenmerken, die behouden moeten blijven en waar mogelijk moeten worden versterkt. Een andere belangrijke ontwikkeling is het kleiner worden van huishoudens. Hierdoor zijn, ook bij een gelijkblijvend 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 cultuurhistorisch waardevol gebied. Het stroomruggen- en oeverwallenlandschap is verdicht en kleinschalig, met een afwisselend landgebruik in onregelmatige blokverkaveling. 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 plan voorziet in de nieuwbouw van één woning, die gepaard gaat met de sloop van circa 1.060 m² aan opstallen. Met deze ontwikkeling wordt het huidige perceel opgesplitst in twee kleinere, solitaire kavels en wordt het totale ruimtebeslag minder. Bovendien wordt er gezorgd voor meer openheid tussen de bebouwing, waardoor de zichtlijnen zelfs worden versterkt. Hiermee doet de ontwikkeling geen afbreuk aan de kleinschaligheid en openheid in het stroomruggen- en oeverwallenlandschap, maar wordt juist aan versterking van deze kwaliteiten bijgedragen.

In de toekomstvisie+ is ook een prognose gedaan voor het wonen en de woonomgeving in Overbetuwe. Er wordt rekening gehouden met een toename van het aantal inwoners, het kleiner worden van huishoudens en de vergrijzing. Met name de eerste twee ontwikkelingen leiden tot een grotere vraag naar woningen. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt één extra woning gerealiseerd, waarmee op deze groeiende vraag ingespeeld wordt.



Afbeelding 5: Openheid en zichtlijnen in de beoogde situatie (Bron: Rob Aben Landschapsarchitectuur)

Conclusie

Gezien het voorgaande, draagt het plan bij aan één van de centrale opgaven van de Toekomstvisie+ en is het in lijn met de verwachte toenemende vraag naar woningen in de gemeente. Overige onderdelen zorgen niet voor belemmeringen, noch specifieke mogelijkheden. Het bestemmingsplan is dan ook in overeenstemming met de Toekomstvisie+.

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 agrarisch bedrijf met reeds bestaande bedrijfswoning 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. 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 initiatiefnemer is. Het plan voorziet in de sloop van de bestaande schuur (circa 950 m²) en voldoet hiermee aan de vereiste uit de beleidsregel. Voor de nieuwe woning worden de maatvoeringseisen, zoals een maximum inhoud van 600 m³ in de planregels opgenomen.

Conclusie

De ontwikkeling past in 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 door middel van de sloop van 950 m² aan opstallen.

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 planregels), waarbij het LOP als belangrijk kader is gebruikt. Voor een uitgebreide toelichting op de gemaakte keuzes, wordt verwezen naar de bijlage.

Het plangebied maakt deel uit van stroomruglandschap, aangeduid als 'Oeverwal tussen Driel en Randwijk' (deelgebied 1c). Hiervoor gelden de volgende doelstellingen:

- Behouden en versterken van gradiënten door voorzichtig om te gaan met verdichting;
- Openheid behouden door de kleinschaligheid en panorama's te verbeteren;
- Behoud en verbetering van cultuurhistorische waarden;
- Beter benutten van ecologische kansen met het watersysteem;
- Ruimtelijk en functioneel verbeteren van de overgang tussen kern en platteland.

Met de ontwikkeling van een kleinschalig, solitair liggend woonperceel en het verwijderen van de opstallen (circa 950 m²), wordt bijgedragen aan versterking van de kleinschaligheid van de bestaande bebouwingsclusters. De splitsing van het totale bouwvlak in twee kleinere kavels draagt hier positief aan bij. De kleinschaligheid wordt verder versterkt door enkele specifieke landschappelijke elementen toe te voegen, zoals een boomgaard, een houtsingel en hagen (zie afbeelding 6).

Het aspect cultuurhistorie wordt besproken in paragraaf 5.12. De andere doelstellingen zijn in dit geval niet van toepassing.

Het omliggende agrarische gebied is een open gebied. Met de toekomstige erfinrichting van beide percelen en het aanzienlijk verkleinen van het bouwperceel wordt het zicht op dit landschap versterkt, zowel vanuit het plangebied zelf als vanaf de Noordhoeksestraat. Het contrast met dit agrarische gebied wordt behouden en deels versterkt. De toekomstige inrichting draagt bij aan meerdere doelstellingen voor het deelgebied (zie afbeelding 5).



Afbeelding 6: Beplantingsplan (bron: Rob Aben Landschapsarchitectuur)

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. Het plan levert een bijdrage aan meerdere doelstellingen van het LOP en is hiermee dus in overeenstemming.

Hoofdstuk 5 Milieu- en omgevingsaspecten

5.1 Milieueffectrapportage

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

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

Beoordeling en conclusie

Met dit bestemmingsplan wordt één nieuwe woning mogelijk gemaakt en een groot deel van de bestaande agrarische bedrijfsbebouwing 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 wegverkeerslawaaai relevant. De nieuwe woning ligt binnen de geluidzone van de Noordhoeksestraat, Drielse Rijndijk en de Karstraat. 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 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 bovengrens is 'onrustig' (53 dB voor wegverkeerslawaaï).

Wanneer de voorkeurgrenswaarden worden overschreden, kan er gekeken worden naar een reductie van de geluidbelasting. Dit kan gebeuren door verbetering van het wegdektype en/of het plaatsen van geluidswerende schermen.

Uitkomst

In het akoestisch onderzoek van Alcedo (Bijlage 1 van deze toelichting) worden de geluidsbelastingen gepresenteerd ten gevolge van het wegverkeerslawaaï afkomstig van de Drielse Rijndijk, Noordhoeksestraat, Karstraat en de Boltweg. Uit de rekenresultaten blijkt dat vanwege het wegverkeer op de Noordhoeksestraat de voorkeurgrenswaarde van 48 dB conform de Wgh en daarmee ook de ambitiewaarde conform het geluidsbeleid van 43 dB wordt overschreden. De geluidsbelasting bedraagt ten hoogste 51 dB inclusief correctie Wgh. De geluidsbelasting overschrijdt de maximaal toelaatbare grenswaarde en de bovengrens conform het gemeentelijk geluidsbeleid van 53 dB niet.

Vanwege de Karstraat wordt aan de ambitie waarde van 43 dB conform het beleid en daarmee ook aan de voorkeurgrenswaarde conform de Wgh van 48 dB voldaan. Vanwege de Drielse Rijndijk wordt alleen aan de voorkeurgrenswaarde conform de Wgh voldaan. De gecumuleerde geluidsbelasting bij de woning bedraagt, exclusief correctie artikel 110g Wgh, ten hoogste 57 dB. Bij het realiseren van de geluidwering moet met deze belasting rekening gehouden worden.

Het treffen van verdere maatregelen aan de wegen zelf of in de vorm van afscherming is in dit geval niet mogelijk. Daarmee resteert het vergroten van de afstand tot de weg. Om aan de voorkeurgrenswaarde van 48 dB conform de Wgh te kunnen voldoen, moet de afstand tot de rooilijn van de bestaande woning minimaal 8 meter te bedragen. Omdat dit niet wenselijk is in ruimtelijk-stedenbouwkundig opzicht en met het oog op een praktische kavelindeling, wordt aan burgemeester en wethouders verzocht om een hogere grenswaarde vast te stellen. Daarnaast wordt gezorgd voor voldoende geluidwering, zodat in de woningen sprake is van een aanvaardbaar binnenniveau. Gezien de optredende geluidbelastingen worden daarvoor geen belemmeringen verwacht.

De aan te vragen hogere grenswaarde bedraagt ten hoogste 51 dB ten gevolge van wegverkeerslawaaï afkomstig van de Noordhoeksestraat.

Conclusie

De geluidbelasting vanwege het wegverkeer overschrijdt de voorkeurgrenswaarde, maar voldoet aan de maximale ontheffingswaarde. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat. Er is een verzoek tot vaststelling van een hogere waarde gedaan. Het verzoek is in overeenstemming met het gemeentelijk geluidsbeleid. Er zijn geen zienswijzen ontvangen op het ontwerpbesluit Hogere Grenswaarden. Op 9 september jl. is dan ook het definitieve besluit genomen.

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 (PM_{10} en $PM_{2,5}$) en stikstofdioxide (NO_2) de belangrijkste stoffen.

Toetsingskader

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven.

Ook dient bij de realisatie van woningen gekeken te worden naar de luchtkwaliteit in de huidige situatie. Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5.2 luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd, Wlk). De Wlk bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijnstof, lood en koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in Nederland met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO_2) en fijnstof ($PM_{2,5}$ en PM_{10}) van belang. De vigerende grenswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof zijn in de navolgende tabel weergegeven. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet en op plaatsen die niet toegankelijk zijn voor publiek en waar geen vaste bewoning is, zoals akkerland en de rijbaan en ontoegankelijke middenbermen van wegen.

stof	toetsing van	grenswaarde
stikstofdioxide (NO_2)	jaargemiddelde concentratie	40 $\mu g/m^3$
fijn stof (PM_{10})	jaargemiddelde concentratie	40 $\mu g/m^3$
fijn stof ($PM_{2,5}$)	jaargemiddelde concentratie	25 $\mu g/m^3$

Beoordeling

Plan als bron

De ontwikkeling betreft het oprichten van één nieuwe woning. Het toevoegen van één woning valt onder de in de regeling NIBM opgenomen lijst met categorieën van gevallen en blijft ruimschoots onder de drempelwaarde. Bovendien wordt een agrarisch bedrijf beëindigd. 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.

Blootstelling

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient bepaald te worden of de kwaliteit van de lucht ter plaatse goed genoeg is voor de realisatie van het bouwplan. Volgens de Grootchalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu – RIVM) bedraagt de concentratie $PM_{2,5}$ minder dan 14 $\mu g/m^3$. De concentratie PM_{10} is minder dan 20 $\mu g/m^3$ en de concentratie NO_2 bedraagt ook niet meer dan 25 $\mu g/m^3$. Volgens de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse ruimschoots voldoende. Daarnaast zal naar verwachting de luchtkwaliteit in de toekomst nog verder verbeteren door voortschrijdende technologie.

Conclusie

Op basis van bovenstaande wordt geconcludeerd dat de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor onderhavig plan.

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 aan de Noordhoeksestraat. In de huidige situatie is op dit perceel al een milieugevoelige functie aanwezig (bedrijfswoning in de woonboerderij). Aangezien er een nieuwe gevoelige functie bij komt, moet ingegaan worden op de invloed van omliggende bedrijven op het woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woning en op de vraag of het toevoegen van de woning leidt tot beperkingen voor omliggende bedrijven.

Plan als bron

Dit plan voorziet in de realisatie van een woning (gevoelige functie). Voor woningen geldt geen milieucategorie. Daarom heeft de voorgenomen ontwikkeling geen negatieve invloed op de omgeving. Het plan voorziet ook in de sloop van opstallen. In die zin wordt de impact op de omgeving zelfs verminderd.

Blootstelling

In de omgeving van het plangebied liggen meerdere bedrijven die van invloed kunnen zijn. Deze worden hieronder beschreven.

Drielse Rijndijk 45a

In de omgeving van het plangebied is een hovenier gevestigd aan de Drielse Rijndijk 45A. Hiervoor geldt een grootste richtafstand van 50 meter. De grens van het plangebied ligt op circa 40 meter van de grens van het perceel van het hoveniersbedrijf en daarmee binnen de richtafstand. De nieuwe woning wordt echter buiten de richtafstand opgericht. De richtafstand van 50 meter is bovendien geen wettelijke contour en is dus niet bindend. Gekeken naar de aanwezige bebouwing, zowel in als om het plangebied, wordt niet verwacht dat het hoveniersbedrijf een negatieve invloed zal hebben op het woon- en leefklimaat. Andersom is er ook geen sprake van beperkingen voor het hoveniersbedrijf.

Drielse Rijndijk 51

Aan de Drielse Rijndijk 51 staat een caravanstalling. Deze activiteit is niet opgenomen in de VNG-brochure. Deze ligt op circa 200 meter van het plangebied. Gezien de aard van de activiteiten en deze relatief grote afstand, zal de caravanstalling geen invloed hebben op het woon- en leefklimaat.

Karstraat 1

Op het perceel Karstraat 1 is een varkenshouderij gevestigd. Hiervoor geldt een grootste richtafstand van 200 meter voor geur. Aangezien dit aspect in paragraaf 5.5 aan bod komt, wordt dit hier buiten beschouwing gelaten. Verder geldt een grootste richtafstand van 50 meter voor geluid. Met een afstand van circa 80 meter tussen de veehouderij en de beoogde woning wordt hieraan voldaan.

Spuitzones

Ten aanzien van boom- en fruitteeltbedrijven is niet alleen de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van belang, maar ook spuitzones in verband met het gebruik van bestrijdingsmiddelen bij deze bedrijven. In

het bestemmingsplan 'Buitengebied Overbetuwe' is opgenomen dat een afstand van 50 meter tussen gevoelige functies en (glas)tuinbouw, fruit- en boomteelt in acht moet worden genomen (artikel 3.4.1). Deze afstand wordt algemeen aanvaard, maar er kan volgens de jurisprudentie van de Afdeling gemotiveerd worden afgeweken van deze afstand.

Op het perceel tegenover de nieuw te bouwen woning worden gewassen geteeld. Het is kleinschalige, hobbymatige en biologische teelt, die door de zoon van de initiatiefnemer plaatsvindt. Er worden geen gewasbeschermingsmiddelen gebruikt. Ook zijn er geen plannen voor een bedrijfsmatige exploitatie. Dat is ook niet mogelijk en niet reëel, gelet op de beperkte omvang van het perceel. Daarnaast zijn de mogelijkheden voor het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen al beperkt door de burgerwoning op dit perceel (Noordhoeksestraat 3). Daarom zijn spuitzones niet van invloed op het plangebied.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de ontwikkeling in het plangebied. Omliggende functies worden niet belemmerd en er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woning. Daarnaast blijkt dat het plangebied niet binnen een spuitzone van fruit- en boomteelt 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. Daarom is het noodzakelijk om te kijken naar mogelijke geurhinder veroorzaakt door veehouderijen in de omgeving. Het plangebied ligt binnen de geurcontour voor een varkenshouderij op Karstraat 1. Nader onderzoek naar geurbelasting is noodzakelijk. Ter plaatse van het plangebied wordt een geurnorm van maximaal 8 odour units/m³ gehanteerd.

De Omgevingsdienst Regio Arnhem (ODRA) heeft een berekening uitgevoerd voor de geurbelasting ter plaatse van het plangebied (zie Bijlage 2 van de toelichting). Voor de nieuw te bouwen woning (en de huidige woning) wordt de geurnorm van 8 odour units/m³ overschreden (tussen de 10,2 en 14,9). Er is echter een uitzondering mogelijk voor het overschrijden van de geurnorm. Dit is verwoord in artikel 3.116 Activiteitenbesluit. Als het agrarisch bedrijf aan de Noordhoeksestraat 2 een veehouderij is geweest, dan moet voor een woning in het buitengebied een minimale afstand van 50 meter worden aangehouden. Het agrarisch bedrijf aan de Noordhoeksestraat 2 was voorheen een veehouderij. De vergunning voor deze veehouderij is op 10 februari 2010 ingetrokken. De afstand tussen de stal en de beoogde en reeds aanwezige woning is respectievelijk 90 en 85 meter. Ook is het op basis van artikel 14 Wgh onder voorwaarden mogelijk af te wijken van de geurberekening en een afstand van 50 meter te hanteren. Aan de opgestelde voorwaarden voor het toepassen van de richtafstand van 50 meter wordt namelijk voldaan. Bovendien doet de varkenshouderij mee aan de Stoppersregeling voor intensieve veehouderijen per 2021. Hierdoor zal de geursituatie op korte termijn verbeteren.

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 Noordhoeksestraat 2. Er wordt een gevoelige functie mogelijk gemaakt, waardoor een onderzoek naar de bodemkwaliteit noodzakelijk is. Daarom is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Greenhouse Advies. De rapportage van het onderzoek is opgenomen in Bijlage 3 van deze toelichting. Middels bodem- en asbest in grond onderzoek is de milieuhygiënische bodemkwaliteit vastgesteld.

Uit het onderzoek blijkt dat er sprake is van verontreiniging vanwege de aanwezigheid van PCB, zink, asbest, barium, nikkel en kobalt. Geadviseerd wordt om zowel de verontreiniging met asbest als de verontreiniging met PCB te saneren middels een BUS-procedure.

De lichte verontreiniging aan barium in het grondwater is vermoedelijk het gevolg van een verhoogde achtergrondwaarde en vormt geen belemmering voor het plan.

Conclusie

In de bodem zijn enkele verontreinigingen aangetroffen. Geadviseerd wordt om zowel de verontreiniging met asbest als de verontreiniging met PCB te saneren middels een BUS-procedure. Dit zal in gang worden gezet en moet plaatsvinden, voordat een omgevingsvergunning voor het bouwen kan worden verleend. Ten aanzien van het grondwater zijn er geen belemmeringen.

5.7 Externe veiligheid

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

Plaatsgebonden risico

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

Groepsrisico

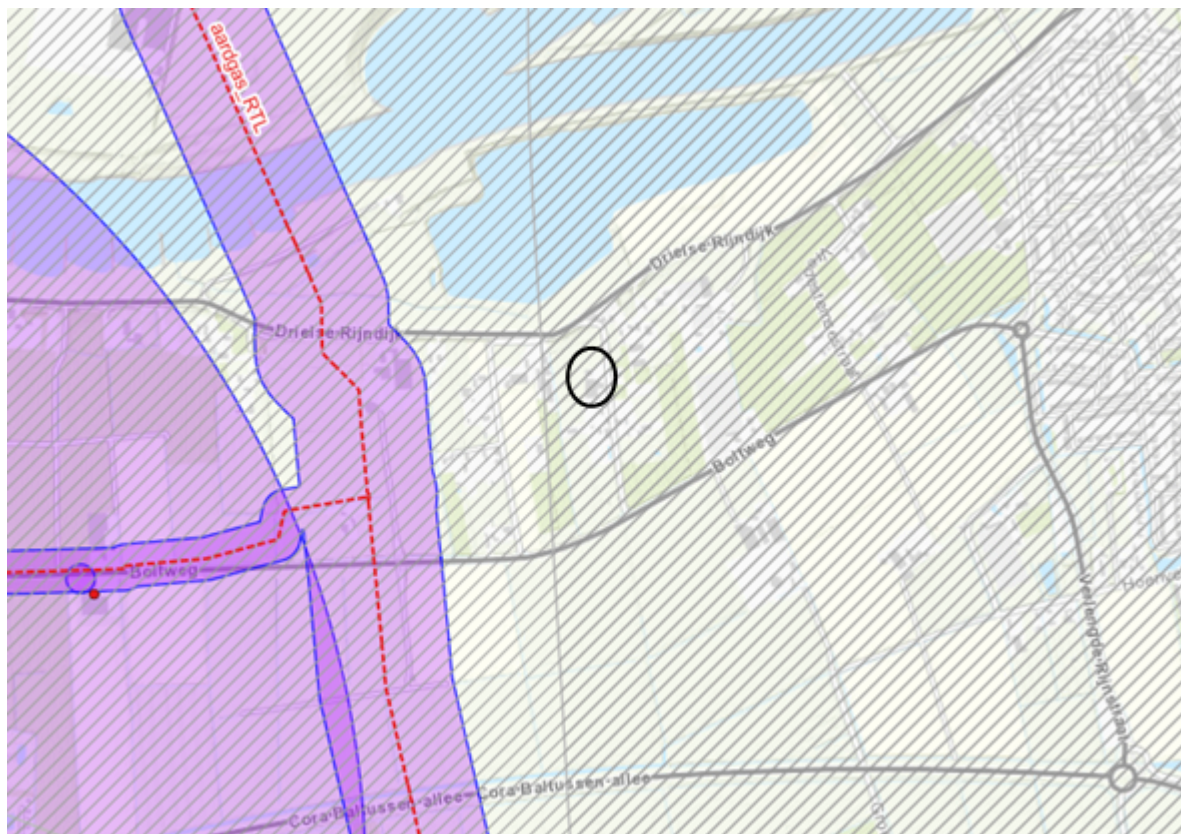
Het groepsrisico (GR) is een afwegingsinstrument dat tot doel heeft een bewuste afweging te stimuleren over het risico op een ongeval met een groot aantal slachtoffers. Het GR beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke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

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

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

Beoordeling

De ontwikkeling betreft het slopen van agrarisch bijgebouwen en de realisatie van één nieuwe woning. Op basis van de risicokaart van de provincie Gelderland is een inventarisatie gemaakt van de risicobronnen in en rondom het plangebied, die een extern veiligheidsrisico kunnen veroorzaken. In afbeelding 7 is een uitsnede opgenomen van de provinciale risicokaart.



Afbeelding 7: uitsnede risicokaart (bron: <http://www.risicokaart.nl>), geraadpleegd op 15-3-2019, met ligging plangebied in zwarte cirkel aangegeven.

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

Rondom het plan zijn geen buisleidingen en inrichtingen aanwezig met externe veiligheidsrisico's. Wel ligt de spoorlijn Arnhem – Nijmegen op ± 3.800 meter van het plan en de snelweg A50 op ± 2.200 meter. Op basis van de regeling basisnet is vastgesteld dat de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} van beide risicobronnen niet over het plangebied ligt.

Ten aanzien van het groepsrisico is het plangebied gelegen binnen het invloedsgebied van de spoorlijn Arnhem – Nijmegen en de snelweg A50 (namelijk 4.000 meter). Ontwikkelingen binnen het invloedsgebied hebben mogelijk invloed op de hoogte van het groepsrisico. Echter is de afstand tussen het plan en beide risicobronnen dermate groot (groter dan 200 meter), dat de wetgever heeft aangegeven dat het groepsrisico alleen beperkt verantwoord hoeft te worden. Hierdoor hoeft niet de hoogte van het groepsrisico in beeld gebracht te worden, maar enkel nog de aspecten zelfredzaamheid en beheersbaarheid.

Verantwoording groepsrisico

Het plangebied ligt in het invloedsgebied groepsrisico van een tweetal risicobronnen. Volgens de geldende wetgeving moet de gemeente daarom het groepsrisico verantwoorden. Meer specifiek gaat het om de wettelijke verplichting op grond van Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) artikel 7 en 9, vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over de spoorlijn Arnhem – Nijmegen en de snelweg A50. Doordat het plan op meer dan 200 meter van de beide transportroutes ligt, hoeft er enkel ingegaan te worden op de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. Hierop heeft de Veiligheids en Gezondheidsregio Gelderland Midden (VGGM) op 10 april 2019 (kenmerk: 190410-0020) het volgende geadviseerd:

'Het plan levert mogelijk een kleine wijziging van het aantal aanwezigen. Het ligt in de verwachting dat de personen zichzelf in veiligheid kunnen brengen, mits geïnformeerd en tijdig gewaarschuwd.

Binnenshuis schuilen is het te adviseren handelingsperspectief. VGGM ziet dan ook geen aanleiding om nader te adviseren in het kader van rampenbestrijding en zelfredzaamheid'.

Hieronder volgt een beschouwing van de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid.

Bestrijdbaarheid

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

Zelfredzaamheid

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) of NL-alert. Bij een scenario waarin toxische stoffen vrijkomen, is het advies om te schuilen in een gebouw, waarvan ramen, deuren en ventilatie gesloten kunnen worden. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid zijn voldoende.

Conclusie

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

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

5.8 Explosieven

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

Beoordeling

Bij bodemroerende werkzaamheden, zoals het oprichten van gebouwen, graafwerkzaamheden, aanleg van kabels en leidingen en het uitvoeren van bepaalde onderzoeken, is de aanwezigheid van mogelijke niet-gesprongen explosieven (NGE's) van belang. In de huidige situatie is alleen in het bebouwde deel sprake van bodemroering. In de andere delen kan sprake zijn van NGE's. Er wordt met onderhavig planvoornemen een nieuwe woning gerealiseerd op niet-geroerde bodem. Om inzicht te verschaffen in de mogelijke explosieven ter plaatse, is een conventioneel explosievenonderzoek uitgevoerd (zie Bijlage 4 van de toelichting).

Uitkomst en conclusie

Op basis van de beschikbare archiefgegevens, literatuur en luchtfotomateriaal kan worden gesteld dat binnen het projectgebied, in de niet-naoorlogs geroerde bodem, geschutmunitie, verschoten, diverse kalibers, klein-kalibermunitie, hand- en geweergrenaten en minitie voor granaatwerpers achter kunnen zijn gebleven. Er wordt geadviseerd om een opsporingsproces uit te voeren voorafgaand aan de bodemroerende werkzaamheden, zoals bedoeld in het Werkveldspecifiek Certificatieschema voor het Systeemcertificaat Opsporen Conventionele Explosieven (WSCS-OCE). Op basis van dit onderzoek kunnen verdere conclusies getrokken worden over dit aspect. Op voorhand zijn er geen belemmeringen ten aanzien van de uitvoerbaarheid van het plan.

5.9 Kabels en leidingen

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

Beoordeling en conclusie

In het plangebied en de directe omgeving zijn geen planologisch relevante kabels en (buis)leidingen aanwezig (zie ook paragraaf 5.7). Dit aspect levert dan ook geen belemmeringen op voor de realisatie van het plan.

5.10 Waterparagraaf

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

Rijksbeleid

Nationaal waterplan

In december 2015 stelde het kabinet het Nationaal Waterplan vast. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan

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

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

Provinciaal beleid

Provinciaal Waterplan

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

Waterschap Rivierenland

Waterbeheerplan 2016-2021

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

Keur Waterschap Rivierenland 2014

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

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

Gemeente Overbetuwe

Waterplan Overbetuwe

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

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

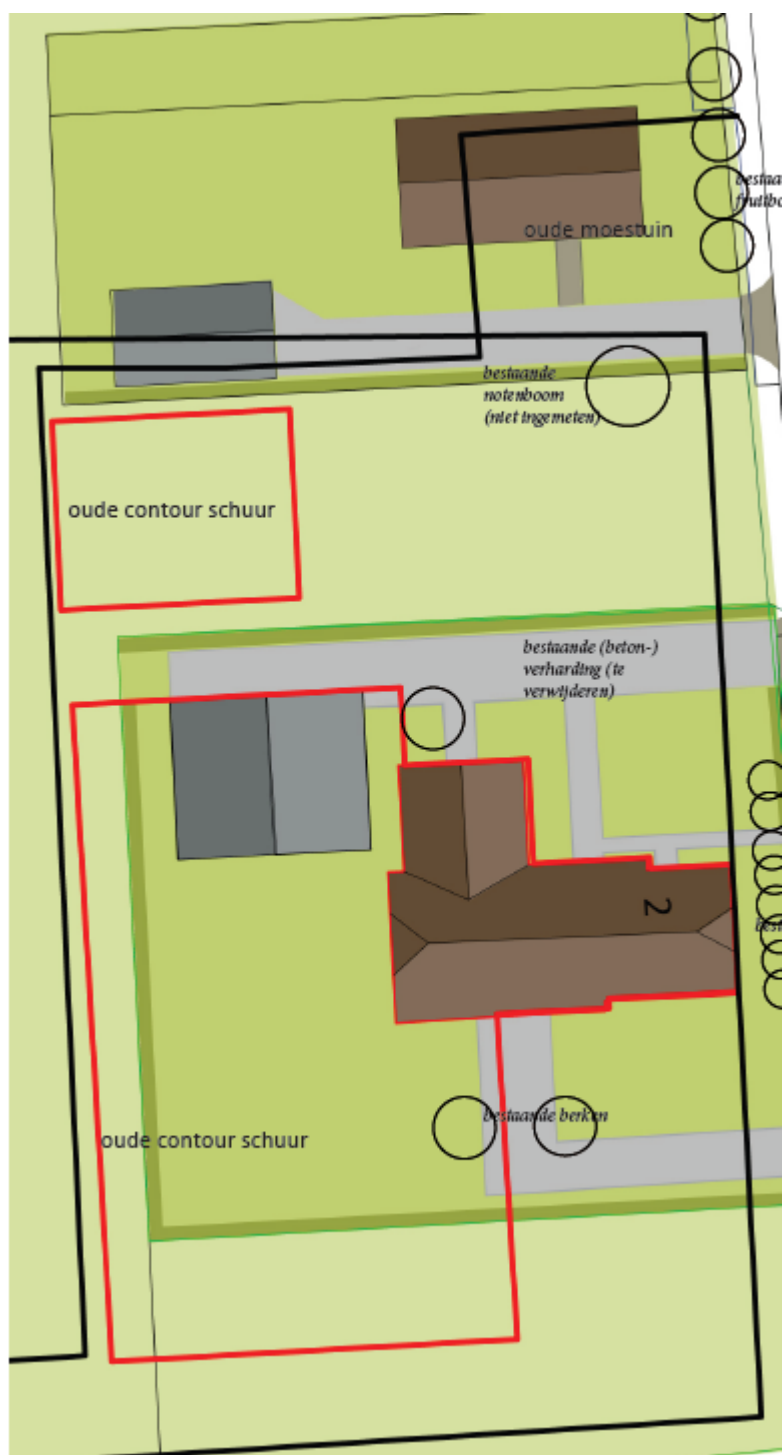
Met het opstellen van een waterplan wordt inzicht gegeven in de relevante wateropgaven voor de gemeente Overbetuwe, zoals:

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

Beoordeling (watertoets)

Hemelwater

In de huidige situatie is op het perceel Noordhoeksestraat 2 verhard oppervlak aanwezig met een woning en twee opstallen. In de toekomstige situatie wordt circa 950 m² aan opstallen gesloopt. Hiervoor komen een nieuwe woning van 120 m² en een nieuwe schuur van 90 m² in de plaats. De aanwezige betonverharding zal tevens vervangen worden door klinkers of halfverharding, waarvoor een betere doorlatendheid geldt (zie afbeelding 8). In dit geval is er sprake van een afname van de totale verharding en dus is de beoogde ontwikkeling een hydrologisch gunstige ontwikkeling. Afbeelding 8 illustreert dit. Compensatie van hemelwater is daarmee niet aan de orde.



Afbeelding 8: Oude, bestaande en nieuwe verharding (Bron: Rob Aben Landschapsarchitectuur)

Oppervlaktewater

Het plangebied ligt nabij de Nederrijn. Ook ligt het plangebied in de buurt van een belangrijke waterkering (Drielse Rijndijk). Vanwege de kleinschaligheid van het planvoornemen, zal dit geen negatieve invloed hebben op dit oppervlaktewater en de waterkering. De beide woonpercelen liggen buiten de beschermingszone van de waterkering. Deze beschermingszone is met een dubbelbestemming op de verbeelding aangegeven. Deze reikt uitsluitend over een deel van de bestemming 'Agrarisch', waar geen ingrepen plaatsvinden in het kader van dit plan.

Grondwater

In de Omgevingsverordening Gelderland zijn verboden opgenomen wat betreft het grondwater in het plangebied. In paragraaf 4.2 is nader ingegaan op de bepalingen uit de Omgevingsverordening met betrekking tot de boringsvrije en koude-warmte-opslagvrije zone. Met een gebiedsaanduiding zijn de relevante bepalingen uit de Omgevingsverordening expliciet van toepassing op het plan verklaard. Daarmee is overtreding uitgesloten.

Afvalwater

Voor de nieuwe woning geldt dat op het verhard oppervlak vallend hemelwater gescheiden moet worden afgevoerd van het wuilwater. Tevens moet er een extra aansluiting komen op het riool voor de nieuwe woning. Verwacht wordt dat het huidige stelsel de extra afvoer zonder problemen kan opvangen.

Conclusie

Waterhuishoudkundig zijn er geen bezwaren verbonden aan dit bestemmingsplan. Door de afname van het verhard oppervlak, heeft het plan een positief effect op de waterhuishouding.

5.11 Flora en fauna

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

Gebiedsbescherming

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

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

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

Soortenbescherming

In de Wnb wordt een onderscheid gemaakt tussen:

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

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

Beoordeling

Het plan betreft sloop van een deel van de bestaande bebouwing (opstallen) en het oprichten van een nieuwe woning. 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 als Bijlage 5 bij de toelichting. Hierna worden de onderzoeksresultaten beschreven.

Uitkomst

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt op circa 180 meter van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied (Rijntakken), tevens behorend tot het Gelders Natuurnetwerk. Met het plan wordt een agrarisch bedrijf met een bedrijfswoning omgevormd tot twee woonpercelen. Een toename van stikstofdepositie op het Natura 2000-gebied is vanwege de aard van het plan uitgesloten. Immers wordt een agrarisch bedrijf beëindigd en eindigt het agrarisch gebruik van een deel van de bijbehorende gronden. In plaats daarvan wordt één extra woning mogelijk gemaakt. Deze functie leidt op basis van algemene ervaringscijfers tot minder uitstoot van stikstof. Ook komt het nieuwe woonperceel niet op kortere afstand tot het Natura 2000-gebied te liggen dan het huidige agrarisch bouwvlak. Gezien de aard van de toekomstige functie en de afstand tot het gebied, kunnen andere significant negatieve effecten, zoals verstoring, geluid of trillingen, worden uitgesloten.

Wat betreft gebiedsbescherming zijn er daarom geen belemmeringen voor het bestemmingsplan.

Soortenbescherming

Hoewel er geen gerichte veldinventarisatie heeft plaatsgevonden, is op basis van de beschikbare literatuurgegevens en een veldbezoek vastgesteld dat het terrein mogelijk van belang is voor enkele algemeen beschermde soorten met een landelijke vrijstelling en voor een enkele beschermde broedvogel, vleermuizen en mogelijk steenmarter. Behalve op vleermuizen en broedvogels zijn met de ruimtelijke ontwikkeling geen negatieve effecten op deze soort(groepen) te verwachten. Op basis van uitgevoerd onderzoek en verspreidingsgegevens kan de aanwezigheid van verblijfplaatsen van beschermde vleermuizen, de steenuil en de huismus conform de Wet natuurbescherming niet worden uitgesloten.

Voor alle beschermde inheemse (ook algemeen voorkomende) vogelsoorten geldt een verbod op handelingen die nesten beschadigen of verstoren. Werkzaamheden dienen plaats te vinden buiten de broedperiode van vogels, of nadat vastgesteld is dat er voorafgaand maatregelen zijn getroffen.

Nader onderzoek naar deze soorten en soortgroep dient aanwezigheid van verblijfplaatsen te bevestigen dan wel uit te sluiten. Als deze aanwezig zijn, is ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming noodzakelijk om de werkzaamheden te mogen uitvoeren. Nader onderzoek zal moeten plaatsvinden voorafgaand aan het uitvoeren van de werkzaamheden en voordat een omgevingsvergunning voor het bouwen kan worden verleend. Mocht op basis van de uitkomsten van het nader onderzoek een ontheffing nodig zijn, dan kan deze worden verleend. Er zijn geen soorten of verwachte verblijfplaatsen van soorten aangetroffen waarvoor geen ontheffing kan worden verleend. De Wnb staat de uitvoerbaarheid van het plan daarom niet in de weg.

Vervolg

Tijdens het opstellen van de quickscan flora en fauna werd uitgegaan van het feit dat

herstelwerkzaamheden aan de woonboerderij noodzakelijk zouden zijn en verder verricht. De woonboerderij blijft behouden en eventuele herstelwerkzaamheden aan de boerderij zijn geen verplichting. Een nader onderzoek naar de steenuil en huismus zijn daarom in dit stadium niet noodzakelijk (voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan). Wanneer dit toch aan de orde is, is een nader onderzoek naar de steenuil en huismus noodzakelijk voorafgaand aan deze herstelwerkzaamheden. Het is wel noodzakelijk om een nader onderzoek naar vleermuizen uit te voeren. Hierop wordt hierna ingegaan.

Nader onderzoek vleermuizen

Op 7 augustus 2019 is door Eelerwoude een nader onderzoek naar vleermuizen uitgevoerd voor deze locatie. Hiervoor wordt verwezen naar de bijlagen. Hieronder worden de belangrijkste conclusies beschreven.

Resultaten

Binnen het plangebied zijn geen essentiële functies voor vleermuizen aanwezig; verblijfplaatsen zijn niet aangetroffen en er is geen sprake van een essentieel foerageergebied of essentiële vliegroute. Er zijn enkele foeragerende gewone dwergvleermuizen aangetroffen. Gewone grootvleermuizen zijn niet aangetroffen in de schuren, ook op het erf zijn geen foeragerende grootvleermuizen aangetroffen. Met de ontwikkeling zijn negatieve effecten op vleermuizen uit te sluiten. Tevens is in de te slopen bebouwing geen verblijfplaats aangetroffen van andere nacht actieve beschermde soorten zoals steenmarter en steenuil.

Conclusie

De gewone grootvleermuis die is gevonden tijdens de quickscan in 2017 is tijdens de twee veldbezoeken in de kraamperiode niet opnieuw vastgesteld. Er kan worden geconstateerd dat het destijds ging om een overdagend dier waarbij het plangebied geen onderdeel uitmaakt van het netwerk vaste rust – en verblijfplaatsen. Negatieve effecten op gewone grootvleermuizen zijn hiermee uit te sluiten. Met de voorgenomen ontwikkelingen worden geen negatieve effecten verwacht op beschermde soorten. Op deze wijze is een ontheffing Wet natuurbescherming niet noodzakelijk.

Conclusie

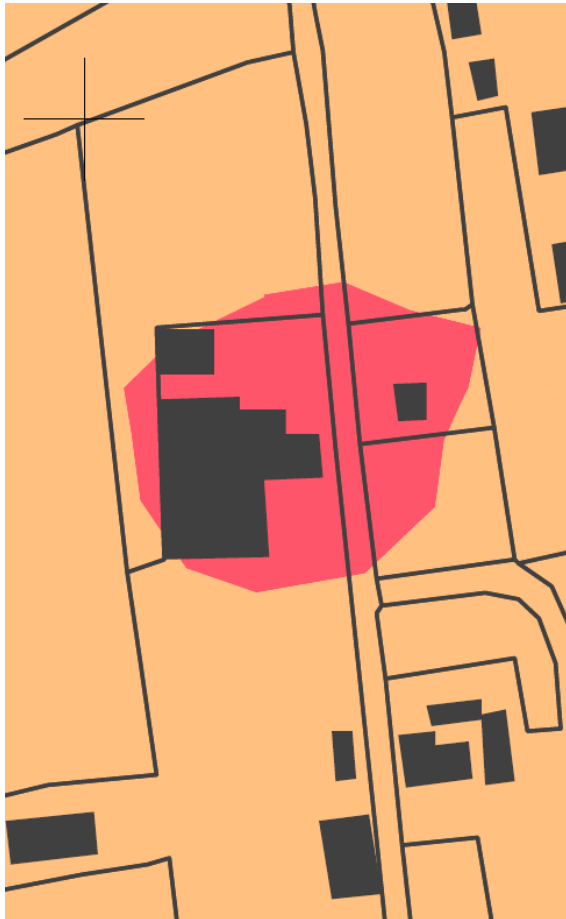
Negatieve effecten op beschermde natuurgebieden zijn vanwege de kleinschaligheid van de ontwikkeling op voorhand uit te sluiten. Ook het onderdeel soortenbescherming zorgt niet voor belemmeringen. Wanneer herstelwerkzaamheden aan de woonboerderij plaatsvinden is een nader onderzoek naar de steenuil en huismus noodzakelijk voorafgaand aan deze werkzaamheden.

5.12 Archeologie en cultuurhistorie

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

Archeologie

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.



Archeologische verwachtingszones (AWV)

- 3 AWV categorie 3: gebieden met een zeer hoge archeologische verwachting. Historische dorpskern, oude woongrond en/of pol.
- 4 AWV categorie 4: gebieden met een hoge archeologische verwachting. Meandergordel / oever-op-kom-complex.
- 5 AWV categorie 5: gebieden met een middelmatige archeologische verwachting. Meandergordel /oever-op-kom-complex.
- 6 AWV categorie 6: gebieden met een lage archeologische verwachting.

Afbeelding 9: uitsnede archeologische beleidsadvieskaart gemeente Overbetuwe

Beoordeling

Ter plaatse van het plangebied is volgens de archeologische beleidsadvieskaart sprake van zeer hoge en een hoge archeologische verwachting, zie afbeelding 9. Als een bodemingreep in deze gebieden groter is dan respectievelijk 50 en 100 m² en dieper gaat dan 30 centimeter beneden maaiveld (cm-mv), is archeologisch onderzoek noodzakelijk. De beoogde ontwikkeling voorziet in de realisatie van een woning van 120 m² plus een bijgebouw van 90 m². De schuur zal een diepte hebben van 20 cm-mv, de woning zal tot een vorstvrije diepte van 80 cm-mv aangelegd worden. De drempelwaarde wordt overschreden en daarom is archeologisch onderzoek uitgevoerd. De gehele rapportage hiervan is als bijlage aan deze toelichting toegevoegd (zie Bijlage 6).

Uitkomst

Uit het verkennend onderzoek blijkt dat bij het ontgraven van de grond en aanleg van infrastructuur archeologische resten worden bedreigd. De bestaande stallen zijn grotendeels onderkelderd. Eventuele

archeologische resten zullen bij de bouw van de stallen vernietigd zijn. Bij het realiseren van de tussenpercelen en aanleg van de boomgaard zullen met uitzondering van wat plantgaten naar verwachting geen ingrijpende werkzaamheden in de bodem dieper dan 20 cm –mv plaatsvinden. Bij de bouw van de schuur en het woonhuis kunnen eventuele archeologische resten worden vernietigd.

De conservering en kwaliteit van archeologische resten kunnen met een proefsleuvenonderzoek in beeld worden gebracht.

Conclusie

Voorafgaand aan de grondwerkzaamheden wordt een proefsleuvenonderzoek geadviseerd. Het proefsleuvenonderzoek is erop gericht om de aan- of afwezigheid, de aard, de omvang, de datering, de gaafheid, de conservering en de inhoudelijke kwaliteit van de archeologische waarden vast te stellen. Voorafgaand aan het proefsleuvenonderzoek dient een (door de bevoegde overheid goedgekeurd) Programma van Eisen te worden opgesteld, waarin de eisen waaraan het onderzoek dient te voldoen, zijn vastgelegd. Aanvullend wordt geadviseerd om voorafgaand aan het proefsleuvenonderzoek resultaten van het milieukundig bodemonderzoek en de trefkans voor (niet gesprongen) conventionele explosieven hierin te betrekken. Met het vooralsnog handhaven van de archeologische dubbelbestemmingen op de verbeelding en in de planregels, worden de archeologische waarden voldoende beschermd.

De huidige opstallen kunnen zonder verdere archeologische begeleiding gesloopt worden.

5.13 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. De percelen bieden voldoende mogelijkheden om in deze parkeerbehoefte te voorzien. In de planregels is een verplichting opgenomen om voldoende parkeerplaatsen aan te leggen en in stand te houden.

Verkeer

De toevoeging van een woning zal volgens de CROW-normen leiden tot een toename van 9 verkeersbewegingen per etmaal. Met de huidige ontsluiting van het perceel via de Noordhoeksestraat en de Boltweg op de N837 en A50, zal deze verkeerstoename voldoende opgevangen kunnen worden. Daarnaast wordt een agrarisch bedrijf wegbestemd. De daarmee gepaard gaande verkeersbewegingen, waaronder mogelijk zwaarder (landbouw)verkeer, verdwijnen. Het plan heeft daarom geen negatief effect op de verkeersafwikkeling.

Hoofdstuk 6 Juridische planopzet

6.1 Algemene opzet

Inleiding

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

Het bestemmingsplan 'Buitengebied, Noordhoeksestraat 2, Driel' 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' en 'Agrarisch' en de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologische verwachting 1 en 2' en 'Waterstaat - Waterkering' opgenomen met de daarbij behorende aanduidingen en bouwvlakken. Verder zijn gebiedsaanduidingen opgenomen met betrekking tot de bescherming van het waardevolle landschap (open landschap), de boringsvrije zone en koude-warmteopslagvrije zone. 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 groot gedeelte van het plangebied behoudt de bestemming 'Agrarisch', namelijk de gronden rondom de twee toekomstige woonpercelen. Op deze gronden is, in tegenstelling tot in de huidige situatie, geen bouwvlak opgenomen. De gronden worden landschappelijk ingericht volgens het inrichtingsplan dat als bijlage bij de planregels opgenomen is.

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 uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van maximaal 1 meter hoogte toegestaan.

Wonen

De twee woonpercelen worden bestemd als 'Wonen'. Er is binnen deze bestemming op beide percelen een afzonderlijk bouwvlak opgenomen. Voor de nieuwe woning is dit op basis van het inrichtingsplan opgenomen en voor de bestaande woning (huidige bedrijfswoning) ter plaatse van deze woning. Het bouwvlak voor de nieuwe woning is iets ruimer opgenomen om enige flexibiliteit in de situering te kunnen bieden.

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

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 parkeergelegenheid 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 op de verbeelding aangegeven. De maximale inhoud voor de nieuwe woning is 600 m³. De nieuwe woning mag pas worden opgericht na sloop van de agrarische bedrijfsgebouwen (950 m²). De te slopen gebouwen zijn met een bouwaanduiding op de verbeelding aangeduid. Ook is een bodemsanering nodig, voordat de nieuwe woning mag worden gebouwd. Deze verplichting volgt uit de wet en is daarom niet in de planregels opgenomen.

Bij de woningen zijn aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen toegestaan. Deze mogen ook buiten de bouwvlakken worden gebouwd, op ten minste 3 meter achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning. Er is maximaal 30 m² oppervlakte aan- en/of uitbouwen per woning toegestaan. Daarnaast is maximaal 60 m² aan bijgebouwen en/of overkappingen toegestaan op het nieuwe woonperceel en maximaal 120 m² bij de huidige bedrijfswoning.

Waarde - Archeologische verwachting 1 en 2

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 5.12. Naast de betreffende dubbelbestemming hebben de betrokken gronden altijd nog de betreffende hoofdbestemming. De regels van de hoofdbestemming en de dubbelbestemming zijn beide van toepassing, maar bij strijd tussen deze bepalingen prevaleren de bepalingen van de dubbelbestemming. De reden hiervoor is dat de belangen van de dubbelbestemming zwaarder wegen dan die van de hoofdbestemming. De dubbelbestemmingen bevatten een omgevingsvergunningplicht en plicht tot het doen van archeologisch onderzoek voor bodemingrepen dieper dan 0,3 meter onder het maaiveld en met een omvang groter dan 50 m² respectievelijk 100 m².

Waterstaat - Waterkering

Aan de noordkant van het plangebied ligt een beschermingszone van een waterkering. Binnen deze zone is, evenals in het huidige bestemmingsplan, de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' opgenomen. Deze gronden zijn primair bestemd voor bescherming, onderhoud en verbetering van de waterkering. Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten behoeve van de dubbelbestemming worden gebouwd. Voor andere bouwwerken is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen. Daarnaast is een omgevingsvergunningplicht opgenomen voor een aantal categorieën werken en werkzaamheden.

Algemene regels

Anti-dubbeltelregel

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

een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene bouwregels

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

Algemene gebruiksregels

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

Algemene aanduidingsregels

Het plangebied ligt 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. Verder is een gebiedsaanduiding opgenomen vanwege de ligging van het plangebied in een boringsvrije zone en koud-warmte-opslagvrije zone. Met deze aanduiding worden de relevante regels uit de provinciale Omgevingsverordening van toepassing verklaard.

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.

Algemene procedureregels

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

Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

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

Slotregel

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

Hoofdstuk 7 Financiële toelichting

Uitgangspunt voor de ontwikkeling is dat deze voor de gemeente budgetneutraal 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 op basis van een met de initiatiefnemer afgesloten anterieure overeenkomst. Met de ontwikkelende eigenaar van de gronden in het plangebied, is tevens een planschadeovereenkomst gesloten. In deze overeenkomst zijn afspraken gemaakt over het verhaal van kosten. Dit is daarin op afdoende wijze vastgelegd. Met de afgesloten overeenkomsten is het kostenverhaal voldoende verzekerd en is de financiële haalbaarheid in voldoende mate aangetoond.

Hoofdstuk 8 Overleg en inspraak

8.1 Inleiding

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

8.2 Inspraak

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

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 de kleinschalige omvang van het plan, vond voor dit plan geen vooroverleg plaats.

8.4 Vaststellingsprocedure

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

Het plan wordt vervolgens, al dan niet gewijzigd, 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	14
Artikel 5 Waarde - Archeologische verwachting 1	17
Artikel 6 Waarde - Archeologische verwachting 2	20
Artikel 7 Waterstaat - Waterkering	23
Hoofdstuk 3 Algemene regels	24
Artikel 8 Anti-dubbeltelregel	24
Artikel 9 Algemene bouwregels	25
Artikel 10 Algemene gebruiksregels	26
Artikel 11 Algemene aanduidingsregels	27
Artikel 12 Algemene afwijkingsregels	28
Artikel 13 Algemene wijzigingsregels	29
Artikel 14 Algemene procedureregels	30
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	31
Artikel 15 Overgangsrecht	31
Artikel 16 Slotregel	32

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 Plan

Het bestemmingsplan 'Buitengebied, Noordhoeksestraat 2, Driel' met identificatienummer NL.IMRO.1734.0321BUItnoordhstr2-VSG1 van de gemeente Overbetuwe.

1.2 Bestemmingsplan

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

1.3 Aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit

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

1.4 Aan- en uitbouw

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

1.5 Aanduiding

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

1.6 Aanduidingsgrens

Grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.7 Agrarisch bedrijf

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

1.8 Archeologisch deskundige

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

1.9 Archeologisch onderzoek

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

1.10 Archeologische verwachting

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

1.11 Archeologische waarde

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

1.12 Bebouwing

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

1.13 Bebouwingspercentage

Een in dit plan aangegeven percentage, dat de grootte van het bouwvlak aangeeft, dat maximaal mag worden bebouwd, tenzij in dit plan anders is bepaald.

1.14 Bed & breakfast

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

1.15 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.

1.16 Begane grondvloer

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

1.17 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.

1.18 Bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.19 Bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.20 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.

1.21 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.

1.22 Bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.23 Bouwperceel

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

1.24 Bouwperceelsgrens

De grens van een bouwperceel.

1.25 Bouwvlak

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

1.26 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.

1.27 Dagrecreatie

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

1.28 Detailhandel

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die deze 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.

1.29 Detailhandel in volumineuze goederen

Detailhandel die vanwege de omvang van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig heeft voor de uitstalling, zoals de verkoop van auto's, boten, caravans, tuininrichtingsartikelen, grove bouwmaterialen, keukens en sanitair, e.d.

1.30 Erf

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

1.31 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.

1.32 Extensieve dagrecreatie

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

1.33 Geaccidenteerd terrein

een (gedeelte van een) bouwperceel met een helling van tenminste 1:10 gemeten over een afstand van 5 m.

1.34 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.

1.35 Gebruiken

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

1.36 Grondgebonden agrarisch bedrijf

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

1.37 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.

1.38 Hoofdgebouw

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

1.39 Horeca

Een bedrijf waar hoofdzakelijk dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin logies wordt verstrekt, zoals bijvoorbeeld een café, restaurant, hotel, pension, en naar de aard en openingstijden daarmee gelijk te stellen bedrijven, een en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie.

1.40 Huishouden

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

1.41 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.

1.42 Kampeermiddel

tenten, tentwagens, kampeerauto's of toercaravans dan wel andere onderkomens of andere voertuigen of gedeelten daarvan, voor zover niet als bouwwerk aan te merken, die geheel of gedeeltelijk blijvend zijn bestemd of ingericht dan wel worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf, niet zijnde een stacaravan, chalets of trekkershutten.

1.43 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.

1.44 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.

1.45 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.

1.46 Lawaaisporten

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

1.47 Maatvoeringsgrens

De grens van een maatvoeringsvlak.

1.48 Maatvoeringsvlak

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

1.49 Natuurwaarden

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

1.50 Nevenactiviteit

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

1.51 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.

1.52 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.

1.53 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.

1.54 Ondergeschikte bouwdelen

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

1.55 Ondergronds

Onder peil.

1.56 Overkapping

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

1.57 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.

1.58 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.

1.59 Prostitutie

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

1.60 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.

1.61 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.

1.62 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.

1.63 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.

1.64 Uitvoeren

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

1.65 Volkstuin

Een perceel grond dat zich niet in de onmiddellijke nabijheid van de woning van de gebruiker bevindt, waarop de gebruiker gewassen teelt voor eigen gebruik.

1.66 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.

1.67 Waardevol landschap

Een gebied met bijzondere landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten.

1.68 Waterhuishoudkundige voorzieningen

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

1.69 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 De afstand tot de perceelsgrens

Tussen de grenzen van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is.

2.6 Ondergeschikte bouwdelen

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

2.7 Hart van de lijn

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

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

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen en teeltondersteunende voorzieningen

Gebouwen en teeltondersteunende voorzieningen zijn niet toegestaan.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Strijdig gebruik

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

3.3.2 Spuitzone

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

3.4 Afwijken van de gebruiksregels

3.4.1 Verkleinen afstand in verband met spuitzone

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.3.2 voor het toestaan van (glas)tuinbouw, fruit- en boomteelt op een afstand van minimaal 5 m tot bestemmingsvlakken ten behoeve van voor bestrijdingsmiddelen gevoelige functies, mits:

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

3.4.2 Evenementen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.1 voor het tijdelijk gebruik van gronden voor evenementen, mits:

- a. de duur van het evenement maximaal 14 aaneengesloten dagen inclusief opbouw en afbraak bedraagt;
- b. een evenement (inclusief opbouw) vindt pas plaats na het verstrijken van een aantal dagen na het voorgaande evenement (inclusief afbraak), waarbij het aantal verstreken dagen minimaal gelijk is aan de duur van het voorgaande evenement (inclusief opbouw en afbraak);
- c. het aantal evenementen maximaal 10 per kalenderjaar bedraagt;

- d. er voldoende parkeerplaatsen al dan niet op eigen terrein aanwezig zijn, waarbij moet worden voldaan aan de in de Nota Parkeernormen gemeente Overbetuwe 2016 opgenomen parkeernormen. Indien na onherroepelijk worden van dit plan nieuwe parkeernormen worden vastgesteld, zijn deze nieuwe parkeernormen van toepassing;
- e. de aan te brengen voorzieningen tijdelijk zijn, wat inhoudt dat het houden van een evenement niet mag leiden tot onomkeerbare voorzieningen en/of ingrepen;
- f. in de nabijheid gelegen functies en waarden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- g. de belangen van eigenaars en/of gebruikers van betrokken of nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in woningen, waarbij inwoning is toegestaan;
- b. aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit met dien verstande dat:
 1. maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning, inclusief aan-, uitbouwen en bijgebouwen, tot maximaal 75 m² mag worden gebruikt voor de activiteit;
 2. de activiteit qua aard en omvang past in de woonomgeving;
 3. parkeren plaatsvindt op het eigen terrein, waarbij moet worden voldaan aan de in de Nota Parkeernormen gemeente Overbetuwe 2016 opgenomen parkeernormen. Indien na onherroepelijk worden van dit plan nieuwe parkeernormen worden vastgesteld, zijn deze nieuwe parkeernormen van toepassing;
 4. degene die de activiteit in de woning, inclusief aan-, uitbouwen en bijgebouwen, uitoefent tevens de bewoner van de woning is;
 5. er geen detailhandel anders dan de verkoop van lokaal of streekeigen geproduceerde agrarische producten mag plaatsvinden;
- c. 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 ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' zijn toegestaan, met een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 30 m² per bouwperceel;
- b. maximaal het aantal woningen ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' per bouwvlak;
- c. goothoogte is maximaal de op de verbeelding ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' aangegeven goothoogte, met dien verstande dat de goothoogte van aan- en uitbouwen maximaal 3 m is;
- d. bouwhoogte is maximaal de op de verbeelding ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte, met dien verstande dat de bouwhoogte van aan- en uitbouwen maximaal 5 m is;
- e. inhoud per woning maximaal de bestaande inhoud, danwel de op de verbeelding ter plaatse van de aanduiding 'maximum inhoud (m³)' aangegeven inhoud.

4.2.2 Bijgebouwen en overkappingen

Bijgebouwen en overkappingen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. gebouwd binnen het bouwvlak, danwel ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen';
- b. gezamenlijke oppervlakte bijgebouwen en overkappingen per bouwperceel maximaal de op de verbeelding ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte bijgebouwen (m²)' aangegeven oppervlakte;
- c. goothoogte maximaal 3 m;
- d. bouwhoogte maximaal 5 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

Een omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, voor het bouwen een woning, niet zijnde een bestaande woning, kan slechts worden verleend, indien alle bestaande gebouwen ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding - te slopen bebouwing' binnen de bestemmingen 'Agrarisch' en 'Wonen' zijn gesloopt.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Bouwhoogte bijgebouwen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.2.2 onder d voor het verhogen van de bouwhoogte van bijgebouwen bij de woning, mits:

- a. de bouwhoogte maximaal 7 m bedraagt;
- b. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteiten van de omgeving.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

- a. Het in gebruik nemen van een woning, niet zijnde een bestaande 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.

4.4.2 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.

4.4.3 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.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

4.5.1 Publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.1 onder b 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.

4.5.2 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;

4.5.3 Stapeling

Bij een combinatie van afwijkingen uit artikel 4.5.2 geldt de laagste toegestane vloeroppervlakte als totale toegestane maximum.

Artikel 5 Waarde - Archeologische verwachting 1

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologische verwachting 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van te verwachten archeologische resten in de bodem.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

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

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

5.2.2 Archeologisch deskundige

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.2.1 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 5.2.1 onder b sub 1 tot en met 4 dienen te worden gesteld.

5.2.3 Uitzondering bouwregels

Het bepaalde in artikel 5.2.1 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 50 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.

5.3 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.

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

5.4.1 Vergunningplicht

Onverminderd het in de Erfgoedwet bepaalde is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 5.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

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

5.4.2 Voorwaarden

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.4.1 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.

5.4.3 Uitzonderingen

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.4.1 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.

5.4.4 Beoordelingscriteria

Ten aanzien van de in artikel 5.4.1 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.

5.4.5 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 5.4.1 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.

5.4.6 Advies

Voordat het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.4.1 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.

5.5 Wijzigingsbevoegdheid

5.5.1 Verwijderen dubbelbestemming

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

5.5.2 Wijzigen naar 'Waarde - Archeologie'

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door de bestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 1' om te zetten in de bestemming 'Waarde - Archeologie' indien uit nader archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn. Na de wijziging zijn de regels van de bestemming 'Waarde - Archeologie', zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Overbetuwe', NL.IMRO.1734.0007BUIBuitengebi-GOH2, van toepassing.

Artikel 6 Waarde - Archeologische verwachting 2

6.1 Bestemmingsomschrijving

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

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 100 m² wordt vergroot en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders of;
- c. gebouwen maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden vergroot, met uitzondering van nieuwe kelders.

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

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 2', indien op basis van nader archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is.

6.5.2 Wijzigen naar 'Waarde - Archeologie'

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door de bestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 2' om te zetten in de bestemming 'Waarde - Archeologie' indien uit nader archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn. Na de wijziging zijn de regels van de bestemming 'Waarde - Archeologie', zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Overbetuwe', NL.IMRO.1734.0007BUItbuitengebi-GOH2, van toepassing.

Artikel 7 Waterstaat - Waterkering

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor de bescherming, het onderhoud en de verbetering van de waterkering, met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals duikers, keerwanden en merktekens.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

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

7.2.2 Gebouwen

Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

7.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 10 m.

7.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 7.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen, mits advies is verkregen van de beheerder van de waterkering;
- b. Het bepaalde onder a. is niet van toepassing op bouwwerken welke worden opgericht voor de verplichte realisatie van de landschappelijke inpassing conform het bepaalde in artikel 4.4.1.

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

7.4.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 7.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het verrichten van exploratieboringen of andere onderzoeken naar bodemschatten, hieronder niet begrepen geohydrologisch onderzoek ten behoeve van de grondwaterwinning;
- b. het aanbrengen van ondergrondse en/of bovengrondse opslag- en vloeistofreservoirs;
- c. het onttrekken van grondwater en het slaan bronnen anders dan in het algemeen belang.

7.4.2 Voorwaarden

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 7.4.1 mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de veiligheid en/of de mogelijkheden tot beheer en onderhoud van de waterkering en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.

7.4.3 Advies

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 7.4.1 wordt niet verleend dan nadat advies is verkregen van de beheerder van de waterkering.

7.4.4 Uitzondering

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 7.4.1 is nodig voor:

- a. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
- b. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden 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 omgevingsvergunning.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 9 Algemene bouwregels

9.1 Ondergronds bouwen

Ondergrondse gebouwen (kelders) zijn uitsluitend toegestaan, daar waar 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 10 Algemene gebruiksregels

10.1 Strijdig gebruik

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

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

10.2 Vormen van verboden gebruik ten aanzien van stikstofdepositie

Onder strijdig gebruik in de zin van artikel 2.1, lid 1 onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt in ieder geval begrepen het gebruik van gronden en de daarop voorkomende bouwwerken c.q. gebouwen of delen daarvan ten behoeve van nieuwe activiteiten en/of de uitbreiding van bestaande activiteiten, die, inclusief de bijdrage van het daarmee samenhangende verkeer, leiden tot een toename van stikstofdepositie op voor verzuring gevoelige gebieden die onderdeel uitmaken van Natura2000, met uitzondering van:

- a. activiteiten waarvoor op het moment van vaststelling van dit bestemmingsplan een vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming geldt, mits die vergunning:
 1. nog steeds geldig is op het moment van verlening van de omgevingsvergunning bouwen en/of milieu voor die activiteiten, dan wel;
 2. nog steeds geldig is op het moment van realisatie, indien voor die activiteit geen omgevingsvergunning bouwen en/of milieu benodigd is;
- b. activiteiten waarvoor een vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming geldt, die is vastgesteld na vaststelling van dit bestemmingsplan, mits die vergunning:
 1. nog steeds geldig is op het moment van verlening van de omgevingsvergunning bouwen en/of milieu voor die activiteiten, dan wel;
 2. nog steeds geldig is op het moment van realisatie, indien voor die activiteit geen omgevingsvergunning bouwen en/of milieu benodigd is.

Artikel 11 Algemene aanduidingsregels

11.1 Overige zone - waardevol landschap

11.1.1 Aanduidingsomschrijving

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

11.1.2 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.

11.2 Milieuzone - boringsvrije zone en koude-warmte-opslagvrije zone

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'Milieuzone - 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.

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

12.1 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.

12.2 Inhoud woning

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van in het plan genoemde inhoudsmaten van woningen waarbij de inhoud maximaal 800 m³ mag bedragen.

12.3 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.

12.4 Tijdelijk kamperen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van van het plan voor het toestaan van tijdelijk kamperen voor een maximale aaneengesloten duur van 10 dagen.

12.5 Voorwaarden

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 12.1, 12.2, 12.3 en 12.4 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;

12.6 Ondergronds bouwen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 9.1, teneinde ondergrondse gebouwen toe te staan daar waar bovengronds geen gebouwen zijn toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende 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 13 Algemene wijzigingsregels

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

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

Artikel 14 Algemene procedureregels

14.1 Wijziging

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

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

Hoofdstuk 4 Overgangs-en slotregels

Artikel 15 Overgangsrecht

15.1 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.

15.2 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 16 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied, Noordhoeksestraat 2, Driel'.

Inhoudsopgave

Bijlagen bij regels	5
Bijlage 1 Inrichtingsplan Noordhoeksestraat 2 te Driel	5

Bijlagen bij regels

Bijlage 1 Inrichtingsplan Noordhoeksestraat2 te Driel



Functieverandering

Noordhoeksestraat 2 Driel

Inrichtingsplan | aug 2018 | i.o.v. de familie Jansen



Dit document betreft het inrichtingsplan en beplantingsplan. Het schetsontwerp is al eerder ambtelijk goedgekeurd. Het inrichtingsplan wijkt daar van af, dit is ambtelijk besproken dd. 15 mei. Momenteel vinden ook de vereiste Deelonderzoeken plaats.

De familie Jansen is van plan om gefaseerd te gaan stoppen met de agrarische bedrijfsvoering op hun perceel in het buitengebied aan de Noordhoeksestraat 2 te Driel. Ze willen daartoe oa. diverse opstallen slopen en een nieuwbouw woning naast de bestaande wederopbouw boerderij realiseren.

Om de nieuwbouw te kunnen realiseren moeten er wederdiensten worden geboden voor het algemeen nut, bijvoorbeeld dat het perceel er landschappelijk en ecologisch van verbeterd. We doen daarom voorstellen voor het gehele perceel. Naast de situering en grootte van de nieuwbouw woning (en garage) maken we een beplantingsplan voor de hoofdropzet van de bestaande en nieuwe kavel: vooral de hagen, verharding en bomen. De overige tuininrichting is aan de toekomstige bewoners. Voor de gebouwen maken we de architectonische randvoorwaarden. Na uiteindelijke goedkeuring van de bestemmingsplanwijziging kan er een architect aan de slag binnen deze randvoorwaarden.

Verdere aandachtspunten zijn :

- een nieuwe schuur bij de nieuwe en bij de bestaande woning.
- de fasering (schuren worden ca 1 jaar later gesloopt),
- de grootte en locatie van de nieuwbouwwoning (ondergeschikt aan bestaande woning) en schuur,
- de samenhang tussen nieuwbouw, erf en bestaande bouw en
- het behouden van enkele (fruit-) bomen.

De hoofdpunten die de laatste brief van de Regiekamer (dd 12 sept 2016) noemt zijn:

- **nieuwe woning mag op een separate kavel, met eigen inrit;**
- **zorgvuldige landschappelijke inpassing;**
- **planologische borging van overblijvende bijgebouwen;**
- **Archeologisch onderzoek is noodzakelijk**

Richtinggevende documenten in dit document zijn geweest:

- het vigerende bestemmingsplan;
- intakeformulier dd 26 april 2016
- regiekamerbrieven dd 7 juni 2016 en 12 sept 2016
- Landschapsontwikkelingsplan, samen werken aan het landschap, gemeente Overbetuwe, sept 2010;
- Kadernota Visie op Ruimte, Sonsbeek adviseurs in opdracht van de gemeente Overbetuwe, 2004;
- Beleidsregel functieverandering en nieuwvestiging in het buitengebied gemeente Overbetuwe 2008;
- Sleutel tot de schatkist, Erfgoedplan Overbetuwe, ADC Hetitage BV, 2004.





BESTAANDE SITUATIE
ERF

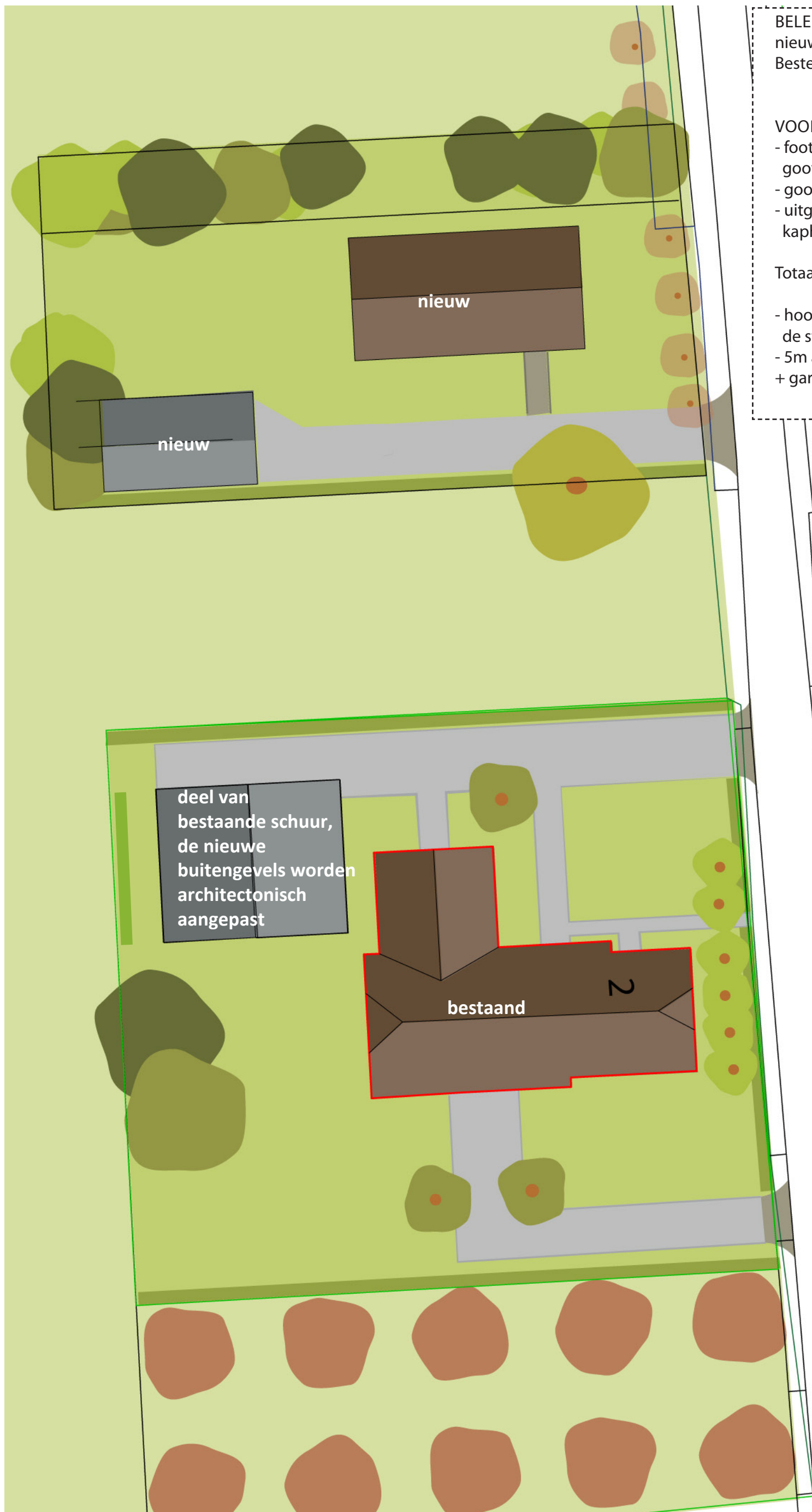




SCHETSVOORSTEL DEFINITIEF ERF, TOELICHTING







BELEID:

nieuwbouw: 600m³ (= maximaal binnen
Bestemmingsplan Buitengebied)

VOORSTEL NIEUWBOUW:

- footprint hoofdvolume = 15x 8 = 120m² (120x
goothoogte 3= 360m³)
- goothoogte max . 3m.
- uitgangspunt: 1 laag met kap (= 15 x 8 x 4
kaphoogte) x 0,5= 240m³)

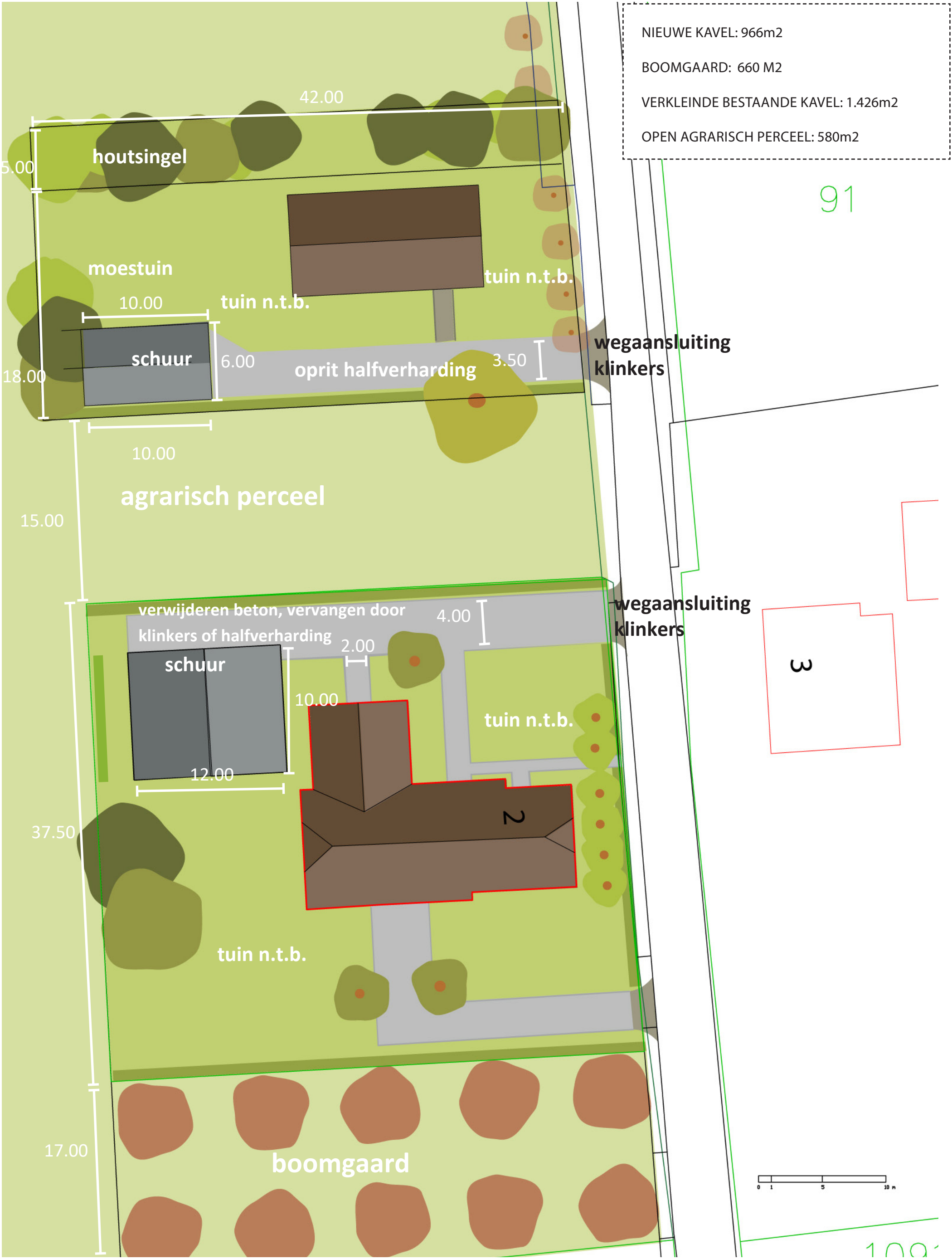
Totaal aan m³= **600m³**

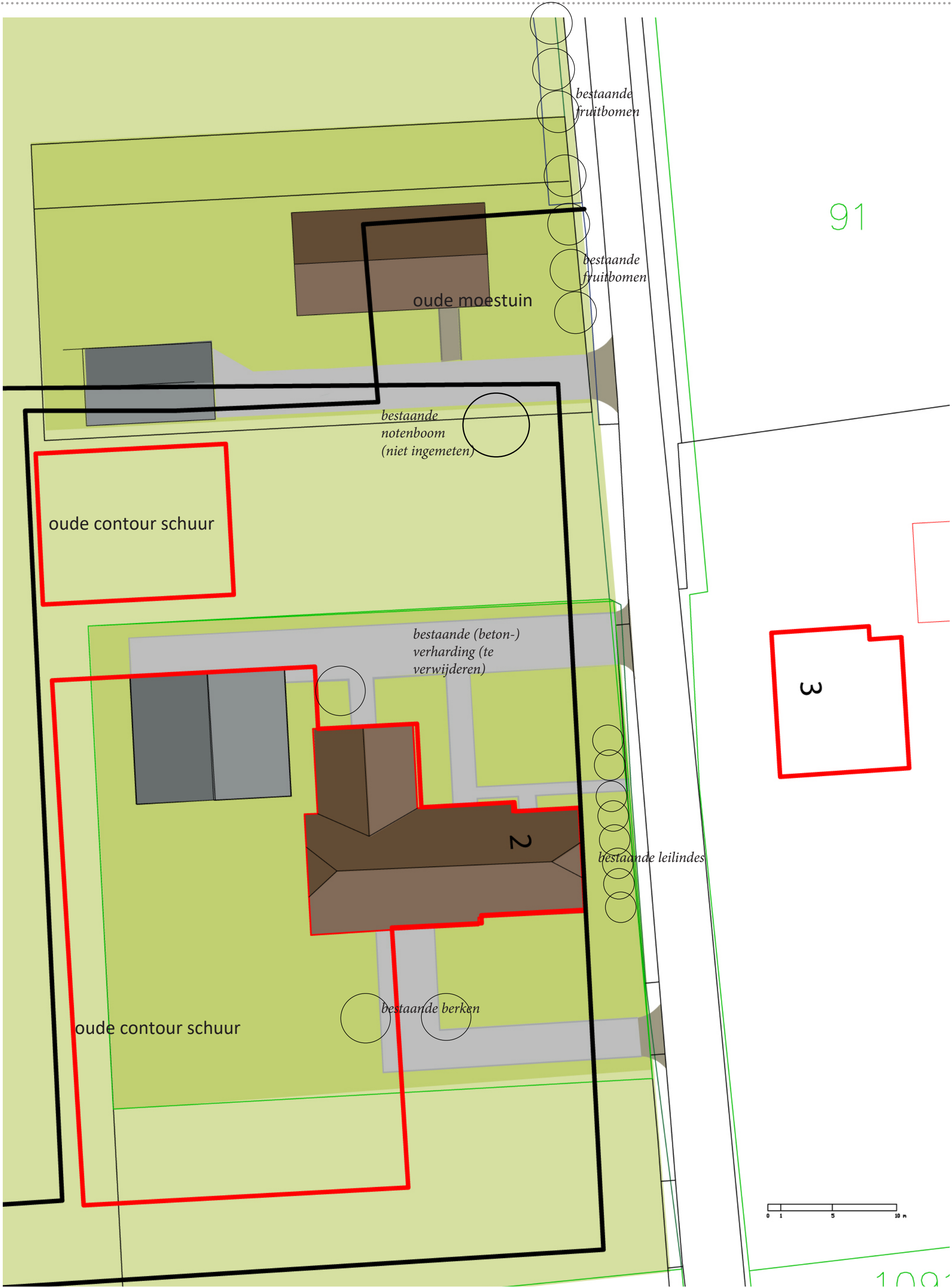
- hoofdvolume staat met nokrichting haaks op
de straat,
- 5m achter rooilijn bestaande woning
+ garage van 60m²

0 1 5 10 m

100'

INRICHTINGSPLAN ERF
MET TOELICHTING





INRICHTINGSPLAN ERF BEPLANTINGSPLAN



BOMEN

Aantal	Wetenschappelijke naam	Nederlandse naam	Leverantiemaat
1	Salix pendula	treurwilg	18-20
1	Juglans regia	walnoot	18-20
2	Populus alba	witte Abeel	18-20

HAGEN

Aanplant: 1 rijig, 4 stuks per m1. Plantafstand in de rij 25 cm.

Aantal	Wetenschappelijke naam	Nederlandse naam	Leverantiemaat
200	Cornus mas	gele kornoelje	80/100
460	Fagus sylvatica	gewone beuk	80/100

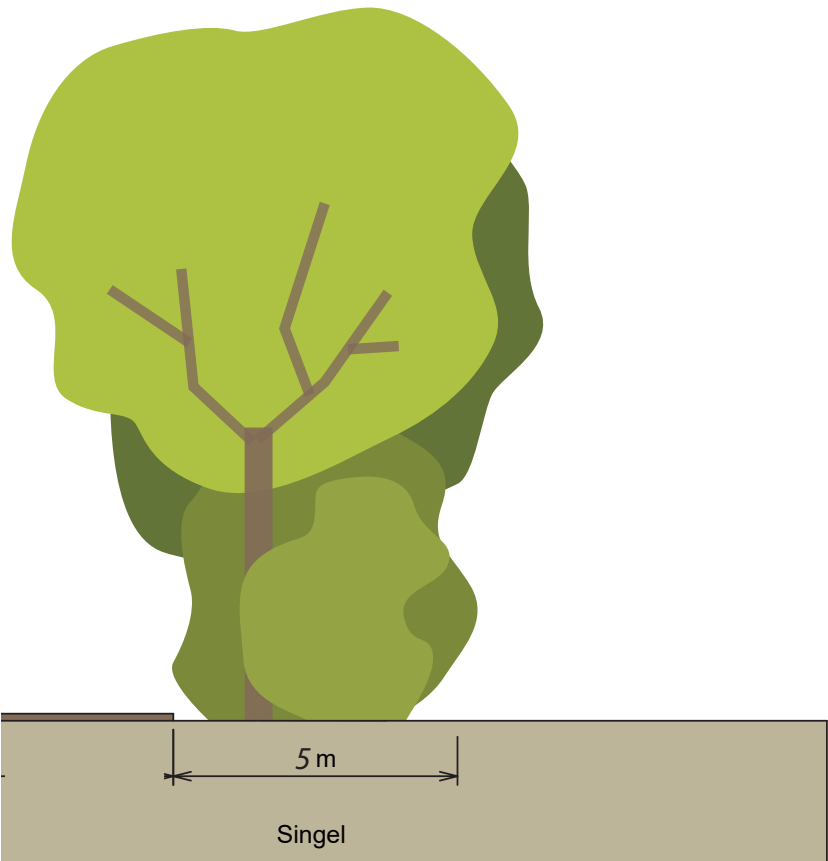
BOOMGAARD

Aantal	Wetenschappelijke naam	Nederlandse naam	Leverantiemaat
10	Soortkeuze nader te bepalen	4x appel/3x peer/3x pruim	10-12

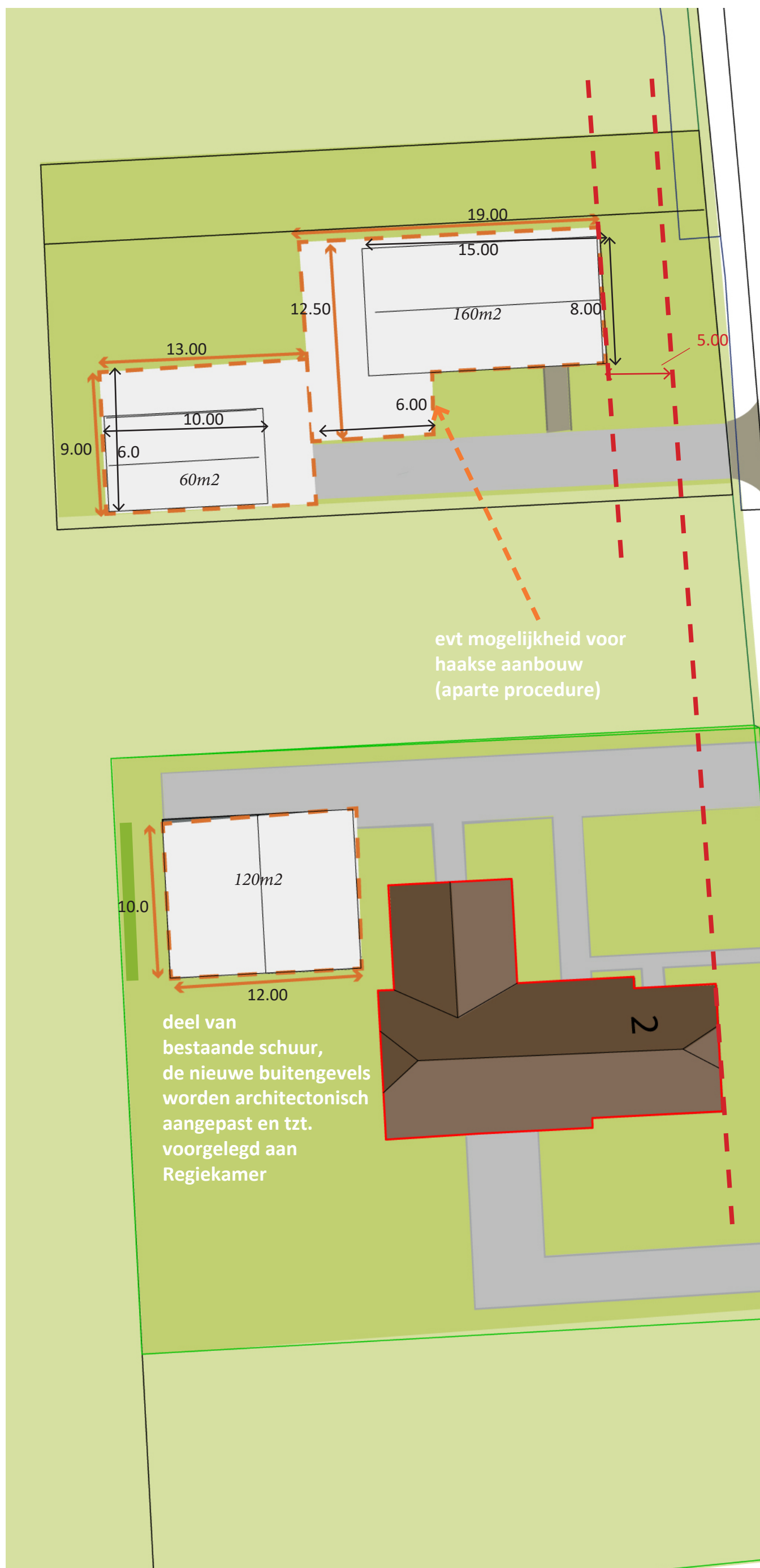
HOUTSINGEL

Bruto oppervlakte te realiseren singel 210m2 (Lengte: 42m - opening van 8m= 34m). Aanplant in twee rijen, afstand in de rijen is 1m. Bestaat vnl uit heesters en enkele kleinere bomen.

Aantal	Wetenschappelijke naam	Nederlandse naam	Leverantiemaat
4	Alnus glutinosa	zwarte els	16-18
4	Prunus spinosa	sleedoorn	60/80
12	Syringa vulgaris	sering	60/80
12	Viburnum opulus	Gelderse roos	60/80
24	Amelanchier lamarckii	krent	60/80
12	Acer Campestre	veldesdoorn	60/80



INRICHTINGSPLAN ERF PLANOLOGISCHE KAART



BELEID:

nieuwbouw: 600m³ (= maximaal binnen Bestemmingsplan Buitengebied)

VOORSTEL NIEUWBOUW:

- footprint hoofdvolume = 15 x 8 = 120m² (120x goothoogte 3= 360m³)
- goothoogte max . 3m.
- uitgangspunt: 1 laag met kap (= 15 x 8 x 4 kaphoogte x 0,5= 240m³)

Totaal aan m³= **600m³**

- hoofdvolume staat met nokrichting haaks op de straat,
- 5m achter rooilijn bestaande woning + garage van 60m²

0 1 5 10 m

100'



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

info@overbetuwe.nl
www.overbetuwe.nl