



Buitengebied, Grote Molenstraat 108 en ongenummerd, Elst

Bestemmingsplan Buitengebied, Grote Molenstraat 108 en ongenummerd, Elst

Gemeente Overbetuwe

Status: Ontwerp

Datum: Augustus 2019

IMRO-Idn: NL.IMRO.1734.0315BUITgrmolen108-ONT1

gemeente **Overbetuwe**



Buitengebied, Grote Molenstraat 108 En Ongenummerd, Elst

Datum

Augustus 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 plangebied	5
1.3 Huidige bestemmingsplannen	7
1.4 Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2 Bestaande situatie	9
Hoofdstuk 3 Toekomstige situatie	12
Hoofdstuk 4 Beleidskader	13
4.1 Rijksbeleid	14
4.2 Provinciaal beleid	15
4.3 Gemeentelijk beleid	16
Hoofdstuk 5 Milieu- en omgevingsaspecten	22
5.1 Milieueffectrapportage	22
5.2 Geluid	22
5.3 Luchtkwaliteit	23
5.4 Bedrijven en milieuzonering	23
5.5 Geurhinder	24
5.6 Bodem	25
5.7 Externe veiligheid	26
5.8 Kabels en leidingen	27
5.9 Waterparagraaf	27
5.10 Flora en Fauna	29
5.11 Archeologie en cultuurhistorie	30
5.12 Verkeer en parkeren	31
Hoofdstuk 6 Juridische planopzet	32
6.1 Algemene opzet	32
6.2 Toelichting op de verbeelding en regels	32
Hoofdstuk 7 Financiële toelichting	36
Hoofdstuk 8 Overleg en inspraak	37
8.1 Inleiding	37
8.2 Inspraak	37
8.3 Overleg	37
8.4 Vaststellingsprocedure	37
8.5 Beroep	37
Regels	39
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	39
Artikel 1 Begrippen	39
Artikel 2 Wijze van meten	45
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	46
Artikel 3 Agrarisch - De Park	46
Artikel 4 Groen	48
Artikel 5 Maatschappelijk	49

Artikel 6	Verkeer	51
Artikel 7	Wonen	52
Artikel 8	Waarde - Archeologische verwachting 2	56
Artikel 9	Waarde - Archeologische verwachting 3	59
Hoofdstuk 3	Algemene regels	62
Artikel 10	Anti-dubbeltelregel	62
Artikel 11	Algemene bouwregels	62
Artikel 12	Algemene gebruiksregels	62
Artikel 13	Algemene afwijkingsregels	63
Artikel 14	Algemene wijzigingsregels	63
Artikel 15	Algemene procedureregels	63
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	65
Artikel 16	Overgangsrecht	65
Artikel 17	Slotregel	65
Bijlagen bij regels		67
Bijlage 1	Inrichtings- en beeldkwaliteitsplan Grote Molenstraat 108	67

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De eigenaar van het perceel aan de Grote Molenstraat 108 te Elst wil aan de zuidkant van het perceel twee vrijstaande woningen realiseren. In ruil hiervoor worden twee grote loodsen (voormalige kippenschuren) gesloopt en wordt de milieuvergunning voor de schapenhouderij ingetrokken. Op het noordwestelijk gedeelte van het voormalige agrarische erf zijn een woning en bed and breakfast aanwezig. Deze blijven gehandhaafd, evenals enkele bestaande vrijstaande bijgebouwen. Daarnaast worden een kleinschalig theehuis en een kapschuur gerealiseerd. Voor dit initiatief is in 2017 een bestemmingsplanwijziging doorlopen.

Een nieuwe initiatiefnemer wil in een deel van het bestaande hoofdgebouw een familiehuis starten voor zorgbehoevenden (jong)volwassenen, waarbij ook dagbesteding kan worden aangeboden. Het voornemen voor een theehuis met terras, een kapschuur en de al gerealiseerde bed & breakfast blijven behouden, maar de zorgverlening wordt de hoofdfunctie van de locatie. Voor deze gedeeltelijke wijziging is in 2018 een bestemmingsplanwijziging doorlopen, als onderdeel van een verzamelbestemmingsplan. Als voorwaarde is onder meer gesteld, dat aan de noordkant van het perceel een recreatieve fiets-/wandelpad wordt aangelegd.

Voor de twee woonpercelen aan de zuidkant van het plangebied zijn bouwregels opgesteld in het bestemmingsplan uit 2017. Uitgegaan is van een maximale inhoud van 600 m³ per woning, met daarbij een bijgebouw. Een nieuw verzoek is om één van beide woningen als schuurwoning te realiseren, met een inpandige berging. Dit volgt ook uit de eisen, zoals vastgelegd in het beeldkwaliteitsplan. De inhoud van de bouwmasse is maximaal 1.000 m³. Omdat het ontwerp niet voldoet aan de bouwregels van het huidige bestemmingsplan, is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Het bestemmingsplan omvat de volledige initiatieflocatie, zodat de aan de verschillende ontwikkelingen gestelde randvoorwaarden correct kunnen worden vertaald.

Dit bestemmingsplan 'Buitengebied, Grote Molenstraat 108 en ongenummerd, Elst' voorziet in een compleet planologisch-juridisch kader om de ontwikkeling van de schuurwoning en de overige eerder voorziene initiatieven mogelijk te maken.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Overbetuwe, circa 300 meter ten noorden van de kern Elst en circa 1,3 kilometer ten zuiden van Arnhem. Op afbeelding 1 is de (globale) ligging van het plangebied weergegeven. Het plangebied ligt in een agrarisch gebied afgewisseld met natuur en open gebieden. Aan de wegen zijn diverse woningen, agrarische en niet-agrarische bedrijven aanwezig. Aan de oostzijde van de locatie ligt het Park Lingezegen.

De exacte begrenzing van het plangebied is ingetekend op de verbeelding van dit bestemmingsplan.



Afbeelding 1: Luchtfoto bestaande situatie plangebied (plangebied in rood kader, boven: globale ligging in groter verband, onder: gedetailleerde ligging in nabije omgeving) (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Het plangebied betreft het perceel Grote Molenstraat 108 te Elst. Kadastraal is het plangebied bekend als gemeente Overbetuwe, sectie I, nrs. 3980, 4008, 4009, 4010, 4012, 4013, 4014, 4015, 4016, 4017 en 3988 (klein deel ter plaatse van het fietspad). Het plangebied heeft een oppervlakte van ca. 2,1 hectare.

1.3 Huidige bestemmingsplannen

In het plangebied gelden momenteel twee bestemmingsplannen:

- 'Verzamelbestemmingsplan 2018 najaar (3 locaties)', vastgesteld op 2 april 2019 voor het noordwestelijk deel;
- 'Buitengebied, Grote Molenstraat 108, Elst', vastgesteld op 24 oktober 2017 voor zuidwestelijk en oostelijk deel.

In afbeelding 2 zijn de huidige bestemmingsplannen zichtbaar, waarbij de grenzen van de bestemmingsplannen met zwarte bolletjeslijnen zijn aangegeven.

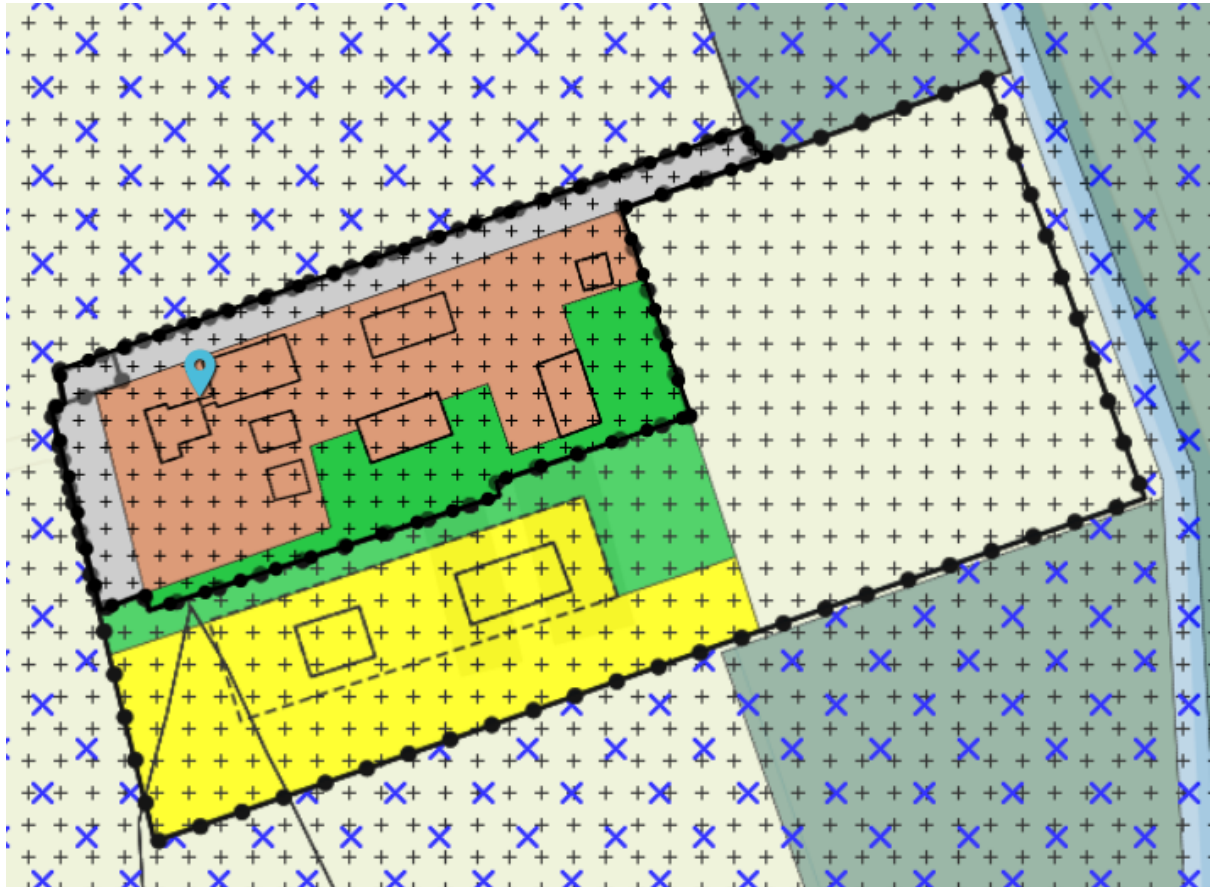
Bestemmingsplan 'Verzamelbestemmingsplan 2018 najaar (3 locaties)'

Binnen het bestemmingsplan 'Verzamelbestemmingsplan 2018 najaar (3 locaties)' zijn de bestemmingen 'Maatschappelijk', 'Verkeer' en 'Groen' opgenomen. De voorheen aanwezige horecabestemming is met dit bestemmingsplan verwijderd.

Binnen de maatschappelijke bestemming zijn verschillende bouwvlakken opgenomen voor de bestaande en toekomstige bebouwing. Voor het theehuis, de kapschuur, de bed and breakfast en de bedrijfswoning zijn specifieke functieaanduidingen opgenomen. Deze bestemming laat onder meer een woon-zorgcomplex toe. Het oprichten van een theehuis is alleen toegestaan onder de voorwaarde dat binnen de bestemming 'Verkeer' een fiets- en voetgangerspad is aangelegd. Daarnaast is nieuwe bebouwing uitsluitend toegestaan op voorwaarde dat de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen binnen het plangebied van dit bestemmingsplan zijn gesloopt.

Bestemmingsplan 'Buitengebied, Grote Molenstraat 108, Elst'

In dit bestemmingsplan zijn de bestemmingen 'Wonen', 'Groen' en 'Agrarisch - De Park' opgenomen. Binnen de bestemming 'Wonen' mogen, binnen de twee daarvoor bedoelde bouwvlakken, twee vrijstaande woningen worden opgericht met een goot- en bouwhoogte van maximaal 3 en 7 meter en een maximale inhoud van 600 m³. Op de verbeelding is ook een zone opgenomen waarbinnen bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan. Het oprichten van de woningen is alleen toegestaan onder twee voorwaarden: sloop van alle voormalige agrarische bedrijfsgebouwen en realisatie van de landschappelijke inpassing volgens het als bijlage opgenomen inrichtingsplan.



Afbeelding 2: Huidige bestemmingsplannen: in zwart kader linksboven het bestemmingsplan 'Verzamelbestemmingsplan 2018 najaar (3 locaties)' en in zwart kader onder en rechts het bestemmingsplan 'Buitengebied, Grote Molenstraat 108, Elst'. (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Op basis van het huidige bestemmingsplan ('Buitengebied, Grote Molenstraat 108, Elst') is de nieuwbouw van twee vrijstaande woningen mogelijk binnen de bestemming 'Wonen'. Het bouwplan dat voor de oostelijke woning is opgesteld, past echter niet binnen de bouwregels voor woningen, omdat de inhoud meer dan 600 m³ wordt. Op basis van het beeldkwaliteitsplan is een groter volume (maximaal 1.000 m³) wenselijk. Daarnaast is het wenselijk om de verschillende voorwaardelijke verplichtingen, die zijn gesteld aan de opeenvolgende initiatieven in het plangebied, uniform te maken. Onbedoeld strekt de verplichting tot sloop van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing als voorwaarde voor nieuwbouw van de twee woningen nu niet tot sloop van de bebouwing, waarvoor het bestemmingsplan 'Verzamelbestemmingsplan 2018 najaar (3 locaties)' geldt.

Om deze redenen is een bestemmingsplanherziening nodig.

1.4 Leeswijzer

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

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

De locatie Grote Molenstraat 108 ligt ten noorden van de kern Elst. De locatie ligt achter het bebouwingslint van de Grote Molenstraat te midden van agrarische gronden. Het is een solitair bebouwingsperceel in dit landschap, op enige afstand (ca. 250 meter) van de Grote Molenstraat. Aan de oostzijde van de locatie ligt Park Lingezen.

Het betreft een voormalige agrarische bedrijfslocatie (pluimveebedrijf), waarvan de bedrijfsactiviteiten omstreeks 2003 zijn gestaakt. In dat jaar is gestart met Bed & Breakfast 't Lingevelde, waarvoor een bestaande opstal aan de achterkant van de woning is omgevormd en verder achterop het perceel een hooiberg als overnachtingsplaats is gebouwd. Aan de oostzijde van de voormalige agrarische bebouwing is ter afscherming een dubbele fruitbomenrij geplaatst. In de loop der tijd is al een schuur gesloopt. Daarnaast bestaat de mogelijkheid om een theehuis te realiseren op voorwaarde dat aan de noordkant een fietspad wordt aangelegd. Het perceel bestaat in de huidige situatie uit de bestaande woning met de B&B, de hooiberg, twee bijgebouwen, een tuinhuisje en de mogelijkheid tot het bouwen van een theehuis.

De twee voormalige kippenschuren, die nog aanwezig zijn (circa 2.000 m²), zijn momenteel nog in gebruik ten behoeve van caravanstalling. Op het perceel is verder de voormalige agrarische bedrijfswoning Grote Molenstraat 108 aanwezig, met enkele bijgebouwen en een bed & breakfast in de bebouwing aan de achterzijde van de woning. Verder naar achteren op het erf is een hooiberg aanwezig, die eveneens als bed & breakfast wordt gebruikt. De gronden rondom de woning zijn in gebruik als tuin. Het achterste perceelsgedeelte (oostelijk deel) is in gebruik als weiland. Afbeeldingen 3 en 4 geven een indruk van de bestaande situatie.



Afbeelding 3: huidige situatie in vogelvlucht gezien uit westelijke richting. Op de voorgrond de (bedrijfs)woning Grote Molenstraat 108 en in de achtergrond de voormalige kippenschuren.



Afbeelding 4: luchtfoto huidige situatie (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

De locatie is in ontwikkeling. Er zijn recent verschillende initiatieven geweest, die hierna worden beschreven. Deze initiatieven zijn in de huidige bestemmingsplannen (zie hierover paragraaf 1.3) vertaald.

Initiatief 2017

In november 2017 is een bestemmingsplan vastgesteld dat de transformatie van agrarisch perceel naar horeca, met handhaving van de mogelijkheid tot het oprichten van een bed & breakfast, mogelijk maakt. Daarvoor worden onder andere de stallen gesloopt. Daarnaast worden aan de zuidkant van het plangebied twee woonkavels met vrijstaande woningen voorzien.

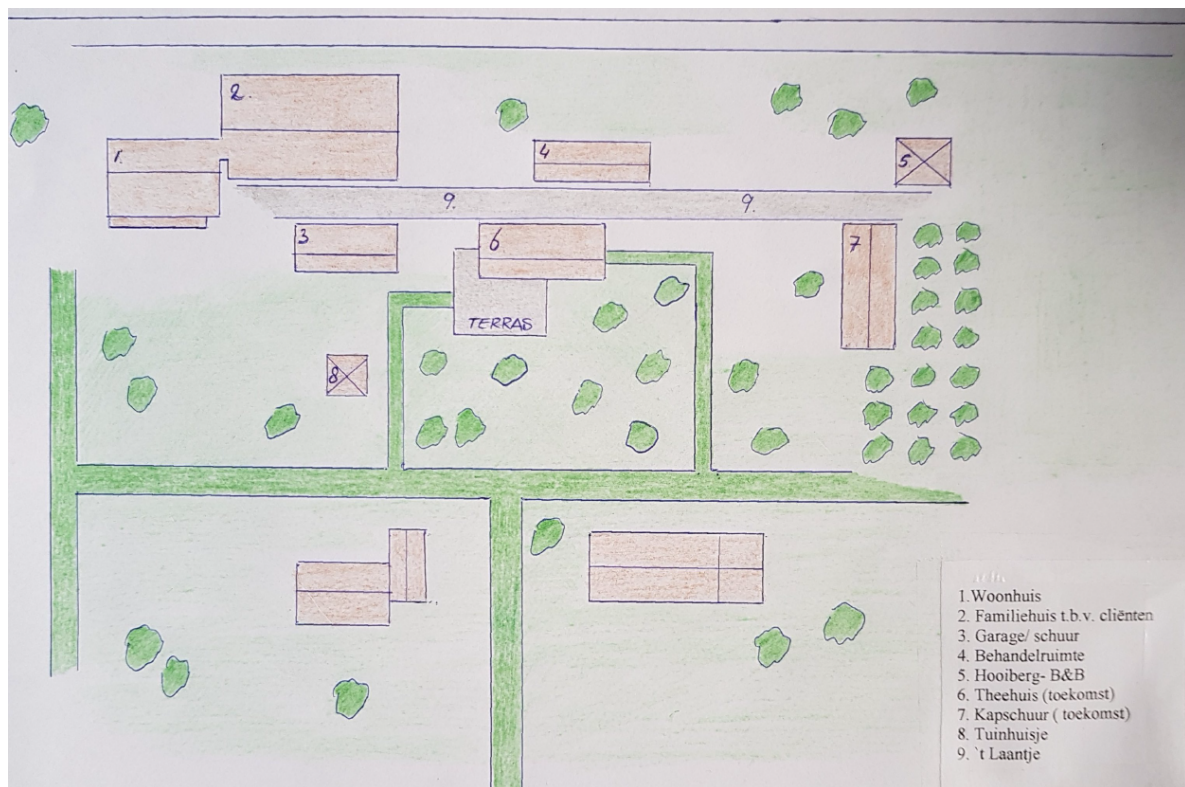
Initiatief 2018

De initiatiefnemer heeft de planlocatie gekocht en de eerdere planvoornemens van de oorspronkelijke eigenaar gedeeltelijk gewijzigd. De nieuwe initiatiefnemer wil op de locatie een familiehuis starten voor zorgbehoevenden (jong)volwassenen, waarbij ook dagbesteding kan worden aangeboden. De eerder al beoogde horecafunctie (theehuis met terras) en de al gerealiseerde bed & breakfast blijven behouden, maar de zorgverlening wordt de hoofdfunctie van de locatie. Het doel van initiatiefnemer is het bieden van passende zorg aan licht verstandelijk beperkte (jong)volwassenen (18+), die in een veilige en gestructureerde woonomgeving zichzelf kunnen zijn en kunnen werken aan hun zelfstandigheid.

Een deel van het bestaande hoofdgebouw wordt verbouwd tot familiehuis. Er worden zelfstandige appartementen/studio's gecreëerd waar 24-uurs zorg wordt geboden. Iedere studio heeft een eigen ingang, keuken, badkamer en mogelijk een tuin. Naast de gezamenlijke ontspanningsruimte geldt ook de grote woonkeuken als centraal punt binnen de gehele woonvorm.

In onderstaande inrichtingschets wordt de bebouwing in de toekomstige situatie weergegeven met de daarbij beoogde functies. Dit komt nagenoeg overeen met het oorspronkelijke voornemen, waarvoor het bestemmingsplan 'Buitengebied, Grote Molenstraat 108, Elst' in 2017 is opgesteld. Daarnaast is voor de locatie een inrichtingsplan opgesteld. Ten slotte moet aan de noordzijde van de locatie een fiets-/wandelpad worden aangelegd richting Park Lingezen om de bouw van een theehuis mogelijk te maken. Het initiatief versterkt daarmee de landschappelijke en recreatieve structuur.

bestemmingsplan Buitengebied, Grote Molenstraat 108 en ongenummerd, Elst



Afbeelding 5: schetstekeningen situatie plangebied volgens voornemens uit 2018.

Hoofdstuk 3 Toekomstige situatie

De verschillende initiatiefnemers willen de planvoornemens uit 2018, zoals in de voorgaande paragraaf beschreven, voortzetten. Dit betekent dat er in de bebouwing achter de woning Grote Molenstraat 108 een familiehuis voor zorgbehoevenden (jong)volwassenen komt, waarbij ook dagbesteding kan worden aangeboden. De eerder al beoogde horecafunctie (theehuis met terras) en de bed & breakfast in de hooiberg blijven behouden. De zorgverlening wordt de hoofdfunctie van dit gedeelte van de planlocatie. De kippenschuren worden gesloopt en ten noorden van het perceel wordt een fiets- en wandelpad aangelegd.

Ook het voornemen om aan de zuidkant van het plangebied twee nieuwe vrijstaande woningen op te richten, blijft eveneens aan de orde. Voor de zuidoostelijke woning is een bouwplan ontwikkeld dat afwijkt van de eerder gestelde kaders voor de nieuwbouw. Het beeldkwaliteitsplan schrijft een woning van het stalhuistype en/of schuurhuistype voor, waarbij woning en bijgebouw onderdeel uitmaken van één volume met een doorgaand dakvlak. Het nieuwe bouwplan voor de zuidoostelijke woning voorziet, in overeenstemming met het beeldkwaliteitsplan, in een schuurwoning met een geïntegreerde berging. De bouwmassa krijgt een inhoud van maximaal 1.000 m³. Een dergelijke bouwmassa is nodig gebleken om de gewenste uitstraling van de bebouwing in de vorm van een schuurwoning te kunnen bereiken. De bouwmassa bestaat uit één bouwlaag met een kapconstructie, waarbij de goothoogte maximaal 3 meter en de bouwhoogte maximaal 7 meter bedragen. Omdat de berging is geïntegreerd in de woning, is een los bijgebouw niet wenselijk. Om die reden is een groter volume voor de geïntegreerde bouwmassa van hoofd- en bijgebouw in ruimtelijke opzicht ook aanvaardbaar.

De landschappelijke inpassing van deze woning, de tweede nieuwe woning en de overige bebouwing en functies aan de Grote Molenstraat 108 zal plaatsvinden, zoals deze in de eerdere planvoornemens was voorgescreven.

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

Het gaat in dit bestemmingsplan om een lokaal initiatief, dat geen relatie met het ruimtelijke ordeningsbeleid op rijksniveau heeft. Er worden geen extra woningen of andere functies mogelijk gemaakt. Er zijn geen nationale belangen in het geding. Het initiatief is niet in strijd 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 bestemmingsplannen, voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels van het Barro worden gerespecteerd.

Beoordeling en conclusie

Omdat het om een lokale ontwikkeling gaat, zijn er geen nationale belangen in het geding. Het Barro heeft geen doorwerking naar dit bestemmingsplan.

Ladder voor duurzame verstedelijking

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

In een bestemmingsplan moet worden aangegeven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte 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

Dit bestemmingsplan maakt een grotere woning mogelijk dan volgens het huidige bestemmingsplan is toegestaan, namelijk 930 in plaats van 600 m³. De woningtypologie verandert niet. Ook neemt het aantal woningen niet toe. De overige functies, die in het plangebied worden toegestaan (maatschappelijke functie, bed and breakfast, bedrijfswoning, theehuis) zijn volgens de huidige bestemmingsplannen al toegestaan. Bij de bestemmingsplanherzieningen voor deze initiatieven is getoetst aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Gezien de aard van de wijziging, wordt met dit bestemmingsplan geen nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk gemaakt. De Ladder voor duurzame verstedelijking is daarom niet van toepassing.

4.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

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

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

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

Beoordeling en conclusie

De Omgevingsvisie is concreet uitgewerkt in de hierna beschreven Omgevingsverordening Gelderland. Deze verordening bevat concrete regels, waaraan de drie initiatieven/wijzigingen worden getoetst. De Omgevingsvisie zelf bevat geen thema's, die voor dit bestemmingsplan van belang zijn. De initiatieven en wijzigingen zijn daarvoor te kleinschalig. Het plan is dan ook in overeenstemming met de Omgevingsvisie.

Conclusie

De Omgevingsvisie is concreet uitgewerkt in de hierna beschreven Omgevingsverordening Gelderland. Deze bevat concrete regels, waaraan het voorliggende initiatief moet worden getoetst, onder meer met betrekking tot het als zodanig aangeduide waardevol open landschap. De provincie is wat betreft dit aspect normerend middels de Omgevingsverordening.

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 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 en conclusie

Het plangebied ligt geheel of gedeeltelijk binnen de volgende aanduidingen:

- plussenbeleid;
- tijdelijk verbod nieuwvestiging, uitbreiding en hervestiging glastuinbouw;
- groene ontwikkelingszone;
- Romeinse Limes;
- intrekgebied.

Dit bestemmingsplan voorziet uitsluitend in het bouwen van een grotere woning dan volgens het huidige bestemmingsplan is toegestaan. De agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. De voorwaardelijke verplichting daartoe wordt in het plan opgenomen.

Bovengenoemde aanduidingen met betrekking tot veehouderij (plussenbeleid), glastuinbouw en intrekgebieden zijn voor deze ontwikkeling niet van belang. De volgende thema's zijn voor de voorgenomen ontwikkeling wel van belang en van toepassing.

Romeinse Limes

De locatie ligt in de Romeinse Limes. De stroomgeulen vormden in de Romeinse tijd belangrijke verbindingen over het water van Nijmegen naar de noordelijke verdedigingslinie. In paragraaf 5.11 wordt verder ingegaan op de cultuurhistorische waarden van het gebied en hoe deze waarden beschermd worden.

Groene ontwikkelingszone

De groene ontwikkelingszone bestaat uit gebieden met andere bestemmingen dan natuur die ruimtelijk verweven zijn met het GNN en daar functioneel mee samenhangen en waarin wordt ingezet op versterking van die samenhang tussen inliggende en aangrenzende natuurgebieden. Voor de totale ontwikkeling van het plangebied is een inrichtingsplan met landschappelijke inpassing opgesteld. Met het inrichtingsplan wordt ingezet op versterking van de samenhang tussen het plangebied en aangrenzende natuurgebieden in de omgeving van het plangebied.

Thema 'wonen'

Het thema 'wonen' is gezien de aard van het plan eveneens van belang. Nieuwe woonlocaties zijn uitsluitend toegestaan wanneer dit in het vigerende door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwalitatief/Kwantitatieve Woonprogramma past. Er is echter geen sprake van nieuwe woningen in dit plan, omdat de huidige bestemmingsplannen al twee vrijstaande woningen, naast de bestaande (bedrijfs)woning, mogelijk maken. De ontwikkeling voldoet daarmee aan het provinciaal woningbouwbeleid.

Conclusie

Het bestemmingsplan is in overeenstemming met de Omgevingsverordening Gelderland.

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.

Een andere belangrijke ontwikkeling is het kleiner worden van huishoudens. Hierdoor zijn, ook bij een gelijk blijvend aantal inwoners, meer woningen nodig en is dus meer ruimte nodig. Ook het toenemende belang van de kwaliteit van de woonomgeving leidt tot een grotere ruimtebehoefte voor wonen. Extra aandacht moet worden besteed aan kwaliteitsaspecten, zoals een attractief, gezond en veilig woonmilieu. Verder moet rekening worden gehouden met de sterker wordende wens om op een herkenbare en 'eigen' plek te wonen. Ten slotte leiden de ontwikkelingen op de woningmarkt tot extra aandacht voor levensloopbestendige woningen.

Beoordeling

Dit bestemmingsplan maakt een grotere vrijstaande woning mogelijk op een locatie, waar al een woning is toegestaan. In samenhang met de overige ontwikkelingen op deze locatie, is een goede landschappelijke inpassing van de nieuwe woning en de overige bebouwing van belang. Een belangrijke opgave volgens de Toekomstvisie+ is namelijk het behoud en de versterking van de eigenheid en kenmerken van het landschap (opgave 1). Het plangebied maakt deel uit van deelgebied De Park van Park Lingezegen, dat geprojecteerd is op het oude rivierenlandschap van de Betuwe. Het gebied is een

typisch rivierenlandschap en bestaat voornamelijk uit twee landschapstypen; de oeverwallen en komgebieden. De oeverwallen zijn natuurlijke hooggelegen landschapsvormen die ontstaan langs meanderende rivieren. Het landschap van de oeverwallen is verdicht en kleinschalig.

Kenmerkend is verder de veelheid aan landelijke wegen met clusters aan vrijstaande woningen en (voormalige) boerderijen. Na de Tweede Wereldoorlog werden de oeverwallen en kommen intensiever gebruikt door extensieve landbouw, veroorzaakt door de invoering van ruilverkavelingsplannen. Nieuwe, veelal rechte, wegen zijn aangelegd waarlangs de (wederopbouw) boerderijen zijn gebouwd. 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.

Samen met de bestaande woning, het familiehuis en de overige bebouwing op het erf, vormen de twee nieuw te ontwikkelen woningen een boerenerf. De hoeveelheid bebouwing in het plangebied neemt door de opeenvolgende ontwikkelingen af. In het eindbeeld zijn er twee kleinschalige woonpercelen en een groter erf met de woning, het familiehuis, de bed & breakfast en een theehuis. De percelen worden landschappelijk ingepast. De ontwikkeling draagt bij aan het behoud en de ontwikkeling van het karakteristieke kleinschalige landschap en van Park Lingezegen. Bij de landschappelijke inrichting is rekening gehouden met het 'Kwaliteitskader bebouwing van Park Lingezegen' en daarmee de karakteristieken van het plangebied. Het met dit bestemmingsplan aan de orde zijnde initiatief betreft uitsluitend een grotere woning, dan volgens de eerder gestelde randvoorwaarden is toegestaan. Het bouwplan voorziet in een schuurwoning met een grotere massa, zonder losstaand bijgebouw. Een dergelijke schuurwoning past bij de opzet als boerenerf en sluit qua verschijningsvorm en architectuur aan op de bestaande te handhaven bebouwing. De opzet met twee kleinschalige woonerven blijft eveneens gehandhaafd.

Conclusie

Het plan draagt bij aan één van de centrale opgaven van de Toekomstvisie+ en is in overeenstemming met deze visie.

Woonagenda Overbetuwe 2020

In de Woonagenda 2020 verwoordt de gemeente Overbetuwe haar doelen en ambities op het gebied van wonen. Als basis voor deze woonagenda is een opgavennotitie opgesteld. Deze woningmarktanalyse geeft zicht op huidige en toekomstige kansen en knelpunten en is het startpunt voor de uitwerking van de woonagenda. De woonagenda bevat geen gedetailleerd uitvoeringsprogramma, maar de koers waarbinnen de komende jaren plannen voor kernen en locaties kunnen worden uitgewerkt. De ontwikkelingen die de komende jaren afkomen op de gemeente (vergrijzing, gezinsverdunding) vragen om meer variatie in het woonaanbod. Over het algemeen zijn inwoners tevreden over hun woonsituatie. Niet voor iedereen is het echter even makkelijk om een woning naar wens te vinden. De gemeente wil over voldoende woningen met de juiste kwaliteit beschikken om huishoudens de gewenste stappen in hun wooncarrière te laten maken. Dat wil zeggen voor iedere stap in de levensloop een geschikt woonalternatief.

Accentpunten zijn:

- Aandacht voor urgente huisvestingsnood: inzetten op geschikte woningen voor bijzondere doelgroepen;
- Betaalbaarheid en beschikbaarheid: meer betaalbare huurwoningen beschikbaar;
- Wijs omgaan met de bestaande woningvoorraad: inzetten op verduurzaming;
- Een levensloopvriendelijke gemeente: langer thuis wonen en er op uit;
- Een gezonde woningmarkt in balans: prioriteren én versnellen van onze woningbouwplannen.

Het aantal huishoudens binnen de gemeente neemt in de periode 2015-2040 naar verwachting toe met ca. 2.250. Tot 2025 is een uitbreiding van de woningvoorraad met 1.400 woningen nodig voor het oplossen van bestaande tekorten en het opvangen van de autonome huishoudengroei.

Variatie in het woonaanbod is bij realisatie van nieuwbouw een speerpunt. De grootste vraag bestaat

naar woningen voor starters en ouderen. Een ander uitgangspunt is dat nieuwe woningen zoveel mogelijk levensloopbestendig worden gebouwd. De gemeente legt het accent op het bestaande bebouwde gebied: kwaliteitsverbetering van de woningvoorraad en mogelijkheden voor inbreiding en intensivering, bijvoorbeeld door functieverandering. Daarnaast blijft nieuwbouw nodig om in te spelen op de ambities. Doel van de nieuwbouw is, naast het in de pas lopen met die groei van het aantal huishoudens, meer variatie in het woonaanbod te realiseren en beter aan te sluiten op de kwalitatieve behoefte.

Beoordeling en conclusie

Met dit bestemmingsplan worden geen extra woningen mogelijk gemaakt. In kwantitatief opzicht past het plan in de Woonagenda. Er wordt uitsluitend voorzien in een grotere vrijstaande woning dan volgens het huidige bestemmingsplan is toegelaten. De woningtypologie verandert hierdoor ook niet.

Ook kwalitatief is gekeken naar de gewenste situatie. Er is rekening gehouden met de ligging van het erf ten opzichte van Park Lingezegen, de landschappelijke en stedenbouwkundige structuren en karakteristieken van de locatie en de omgeving, en de karakteristieken van de erven in de omgeving. Bovendien ligt het plangebied op een aantrekkelijke woonlocatie in het buitengebied, maar op korte afstand van de bebouwde kom van Elst.

Realisatie van de woning op dit perceel past zowel in kwantitatief als in kwalitatief zin in de beleidslijn en daarmee is de ontwikkeling in overeenstemming met de gemeentelijke Woonagenda.

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 en conclusie

Met dit bestemmingsplan wordt geen functiewijziging mogelijk gemaakt. In de eerdere planvoornemens was dit wél het geval. Deze voornemens, waaronder het oprichten van twee nieuwe woningen, zijn getoetst aan de beleidsregel. De beleidsregel biedt mogelijkheden om een functiewijziging naar wonen toe te staan. Uitgangspunt is een reductie van bebouwing met tenminste 50%. Als er ten minste 1.500-3.000 m² aan bebouwing wordt gesloopt kan medewerking worden verleend aan de realisatie van maximaal drie nieuwe woningen, naast de bestaande woningen. Er kan ook gecombineerd worden met bestaande woningen. Wanneer bijvoorbeeld een bestaande woning gehandhaafd blijft, mogen er nog twee woningen gebouwd worden. Per saldo is dan in de nieuwe situatie ook sprake van drie woningen. Dit is met het voornemen ten opzichte van de oude situatie voor 2017 het geval: naast de bestaande (bedrijfs)woning worden er twee nieuwe woningen gerealiseerd. Er wordt maximaal 2.000 m² aan bebouwing gesloopt.

Voorwaarde is dat de nieuwe woningen een inhoud van minimaal 400 m³ en maximaal 600 m³ hebben. In dit geval heeft de nieuwe woning, waarop dit bestemmingsplan toeziet, een inhoud van meer dan 600 m³, namelijk maximaal 1.000 m³. De wijziging past desondanks in de beleidslijn, die met deze beleidsregel is beoogd. Het uitgangspunt, dat een reductie van minimaal 50% wordt bereikt, wordt namelijk in acht genomen met de totale ontwikkeling van het plangebied. De nieuwe woning krijgt weliswaar een grotere inhoud, maar daar staat tegenover dat er geen bijgebouw mag worden opgericht. De totale bouwmassa is daarom vergelijkbaar met de huidige planologische situatie.

Dit bestemmingsplan past gezien het voorgaande in de met de beleidsregel 'Functiewijziging en nieuwvestiging in het buitengebied' beoogde doelstellingen.

Landschapsontwikkelingsplan Overbetuwe (LOP) en Kwaliteitskader bebouwing Park Lingezegen

In hoofdstuk 2 van het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) uit 2009 zijn de (algemene) doelstellingen en gebiedsspecifieke opgaven voor Overbetuwe geformuleerd. De hoofddoelstelling betreft het ontwikkelen van een sterke samenhangende landschappelijke structuur met een eigen Betuwse identiteit, die tegenwicht biedt aan de verstedelijking en waarbij belangrijke landschappelijke waarden duurzaam in stand worden gehouden.

Het LOP schrijft voor dat de plannen van Park Lingezegen, waarbinnen het plangebied ligt, in zijn geheel worden overgenomen. Dit is een park van 1.500 hectare op het grondgebied van de gemeenten Overbetuwe en Lingewaard. In drie rapportages wordt ingegaan op de gewenste ruimtelijke kwaliteit van Park Lingezegen. In de rapportage 'Kwaliteitskader bebouwing Park Lingezegen' wordt ingegaan op het beoordelingskader voor nieuwe bebouwing en de aanpassing van bestaande bebouwing in Park Lingezegen.

Voor het landschapsontwerp van Park Lingezegen is telkens het bestaande landschap met zijn bijzondere geschiedenis de basis geweest. Bijzondere landschappelijke en cultuurhistorische elementen zijn uitgelicht en versterkt. Hierdoor wordt in de toekomst in het gehele park het beeld van een karakteristiek stukje Betuwe opgeroepen.

Beoordeling

Het plangebied ligt in deelgebied 'De Park'. In dit deelgebied zijn functieveranderingen naar wonen en/of recreatie mogelijk. In ruil voor de functieverandering naar wonen of recreatie worden verbeteringen aan erven aangebracht, die bijdragen aan de beleving van Park Lingezegen en die aansluiten bij het streefbeeld. Hoewel er met dit bestemmingsplan geen sprake meer is van een functiewijziging, zijn de randvoorwaarden voor dit plan nog wel relevant. Het plan vormt immers een uitwerking van de eerder al toegestane functiewijziging naar wonen.

Op basis van de eerder genoemde beleidsstukken is een inrichtings- en beeldkwaliteitsplan opgesteld voor het plangebied. In deze paragraaf wordt globaal ingegaan op het inrichtingsplan en de beeldkwaliteitsaspecten. Voor de complete rapportage wordt verwezen naar Bijlage 1 bij de planregels (inrichtings- en beeldkwaliteitsplan, inclusief toelichting daarop).

Inrichting en landschappelijke inpassing

Om de centraal gelegen groene ruimte komt een haag te staan van ca. 1 meter hoog. In deze ruimte worden morellen geplaatst als verwijzing naar de boomgaarden die in de omgeving gestaan hebben. Bij het hoofdgebouw, de bestaande woning, komt ter hoogte van de toegangsweg een solitaire boom te staan. Dit is ook ter markering van de hoekpunten van het erf (zoals aangegeven bij de bebouwingsprincipes). Dit kan een linde, kastanje of walnoot zijn (zie afbeelding 6).

Op de locatie is er bij de nieuwe woningen geen sprake van een duidelijke voor- en achterzijde: één zijde grenst aan de centrale groene ruimte en één zijde richt zich op het landschap. De zijden die grenzen aan de centrale ruimte maken ruimtelijk gezien onderdeel uit van het erf. De erfafscheiding bestaat hier dan ook uit een haag van ca. 1 meter, zodat de woningen zichtbaar onderdeel uitmaken van het erf. De zijden die grenzen aan het landschap worden ook begrensd door een lage haag. Dit is mogelijk, omdat er aan de buitenzijde van het perceel al een elzenhaag aanwezig is. Deze elzenhaag vormt al het bestaande landschappelijke kader van de locatie. De erfafscheidingen tussen de woningen onderling en tussen de verschillende functies zal bestaan uit een hogere haag. Dit kan een haag zijn die past bij een tuin. Te denken valt aan een ligusterhaag. Conifeer- en naaldboomachtige hagen zijn niet passend.

Door sloop van de bestaande voormalige kippenschuren verdwijnt een groot bebouwd oppervlak. Daarvoor komen er twee woningen terug die een veel kleinere oppervlakte hebben en wordt het erf groener ingericht, namelijk met een centrale groene ruimte, groene erfafscheidingen, solitaire bomen etc. De verharding blijft beperkt tot de bestaande verharding nabij de bestaande woningen en de te behouden bijgebouwen. Daarnaast komt er bij de kapschuur extra verharding te liggen voor het in- en uitrijden van de tractor en de maaimachine. Nabij het centrale groene erf wordt een theehuis opgericht met mogelijk een kleinschalig terras op de bestaande verharding. Bij de woningen zal de oppervlakte aan verharding ook beperkt blijven, namelijk uitsluitend inritten en een enkel terras. Een groot deel aan verharding verdwijnt door de sloop van de schuren. Hiervoor komt maar een klein deel terug.

In het schetsontwerp is te zien dat er morellen worden geplaatst die zijn omgeven door een lage haag; een beukenhaag. De hagen aan de buitenzijde van de nieuwe woningen bestaan uit veldesdoornhagen. Deze sluiten meer aan op het landschap. Op het erf zullen daarom ook bij de nieuwe woningen, de bestaande woning en het theehuis solitaire bomen worden geplaatst. Bij de nieuwe woningen en het theehuis kunnen dit walnoten en/of lindes zijn. Bij de bestaande woning kan dit een (rode) beuk zijn om de entree van het erf te markeren.



Afbeelding 6: Globale landschappelijke inpassing (Bron: Agroplan)

Door op deze manier het plangebied in te passen wordt voldaan aan de uitgangspunten uit het 'Landschapsontwikkelingsplan Overbetuwe (LOP)' en 'Kwaliteitskader bebouwing Park Lingezegen'. Voor deze ontwerpprincipes geldt dat deze ook gebaseerd zijn op de landschappelijke en stedenbouwkundige (cultuurhistorische) principes en kaartmateriaal van de omgeving.

Beeldkwaliteit

Naast landschappelijke inpassing is ook aandacht voor beeldkwaliteit en inpassing van de bebouwing van belang. Het plangebied is een kenmerkend los bebouwingscluster, een 'eiland', in het agrarisch gebied ten noorden van Elst. Samenhang en voldoende ruimtelijke kwaliteit van het erf als geheel zijn daarom van belang geacht. Beoogd is om een duidelijk herkenbaar erf te creëren.

In het inrichtings- en beeldkwaliteitsplan en bij de uitwerking van het bouwplan voor de woningen is daarom veel aandacht aan het beeldkwaliteitsaspect geschonken. Voor de nieuwe woningen wordt een stalhuistype en/of schuurhuistype voorgeschreven. Het erf bestaat uit de woning Grote Molenstraat 108 en enkele bijgebouwen op het erf, plus de nieuw te bouwen woningen. De zuidoostelijke woning is in het erfprincipe de schuurwoning. Kenmerkend is dat de woning en het bijgebouw onderdeel uitmaken van één volume met een doorgaand dakvlak. De schuurwoning wordt uitgevoerd met een lage goot en een intern bijgebouw. Om de gewenste beeldkwaliteit te kunnen bereiken, is een relatief groot volume (maximaal 1.000 m³) wenselijk. Met dit volume kan het gewenste erfprincipe met bijbehorende beeldkwaliteit beter worden bereikt. In afbeelding 7 zijn enkele referentiebeelden uit het beeldkwaliteitsplan voor de schuurwoning opgenomen.



Afbeelding 7: referentiebeelden schuurwoning uit het beeldkwaliteitsplan (Bron: Agroplan)

Conclusie

Na realisatie van de landschappelijke inpassing en de beoogde ontwikkeling, ontstaat een nieuw ensemble van bebouwing, erf en groen, dat passend is in de omgeving en bijdraagt aan de doelstellingen van het 'Landschapsontwikkelingsplan Overbetuwe (LOP)' en het 'Kwaliteitskader bebouwing Park Lingezen'. De wijziging, waarin dit bestemmingsplan voorziet, past uitstekend binnen deze kaders en de op basis daarvan voorgestelde landschappelijke inpassing en inrichting. Met een groter bouwvolume voor de zuidoostelijke schuurwoning op het erf kunnen het beoogde erfprincipe en de gewenste beeldkwaliteit beter worden bereikt.

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 de initiatieven in dit plan, beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is.

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

Beoordeling en conclusie

Dit bestemmingsplan maakt een grotere woning mogelijk op een bestaand woonperceel. Het aantal woningen blijft gelijk. Deze ontwikkeling is niet genoemd in lijst D van het Besluit m.e.r. De ontwikkeling is, gezien de aard en kleinschalige omvang van de wijziging, niet aan te merken als een stedelijk ontwikkelingsproject, zoals bedoeld in het Besluit m.e.r. Er zijn daarom geen m.e.r.-plichtige of m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten aan de orde in dit bestemmingsplan.

5.2 Geluid

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

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

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

In de Wgh zijn grenswaarden opgenomen met betrekking tot de geluidbelasting op de gevels van woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen. De voorkeursgrenswaarde voor de geluidbelasting op de gevel is 48 dB en mag in principe niet worden overschreden. Onder bepaalde voorwaarden mag de geluidbelasting hoger zijn dan de voorkeursgrenswaarde. Hiervoor moet met een ontheffing een hogere waarde worden vastgesteld.

Beoordeling

Dit bestemmingsplan maakt het realiseren van twee woningen mogelijk. De situering van de woningen wijzigt niet ten opzichte van het huidige bestemmingsplan. Er worden geen nieuwe geluidsgevoelige objecten mogelijk gemaakt. Overigens bevindt het plangebied zich buiten de geluidzone van de Grote Molenstraat en is de toegangsweg vanaf de Grote Molenstraat tot aan het perceel een doodlopende weg, uitsluitend naar het plangebied. Een akoestisch onderzoek is dan ook niet nodig.

Conclusie

Het aspect geluid levert geen belemmering voor het plan op.

5.3 Luchtkwaliteit

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

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

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

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

- het project behoort tot de lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) die is opgenomen in de Regeling NIBM;
- het project heeft een toename van minder dan 3% van de jaargemiddelde concentratie NO_2 en PM_{10} ($1,2 \mu g/m^3$).

Beoordeling

Dit bestemmingsplan maakt geen nieuwe functies of extra woningen mogelijk. De ontwikkeling valt zonder meer onder de drempelwaarden van de in de regeling NIBM opgenomen lijst met categorieën van gevallen en draagt niet in betekenende mate bij.

Om te bepalen of ter plaatse sprake is van een goed woon- en leefklimaat is gekeken naar de achtergrondwaarden nabij de planlocatie. De achtergrondwaarden kunnen achterhaald worden door middel van de NSL-monitoringstool. Uit de tool kan opgemaakt worden, dat bij de meetpunten, die het dichtst bij de planlocatie liggen, de NO_2 -concentratie en PM_{10} -concentratie onder $35 \mu g/m^3$ ligt. De PM_{10} overschrijdingen liggen onder de 35 dagen en de $PM_{2,5}$ -concentraties liggen onder de $20 \mu g/m^3$. Deze waarden liggen daarmee allemaal onder de te hanteren normen. Om deze reden is sprake van een goed woon- en leefklimaat ten aanzien van luchtkwaliteit in het plangebied.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.4 Bedrijven en milieuzonering

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

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

rustige woonwijk c.q. rustig buitengebied en gemengd gebied. In gemengd gebied worden de richtafstanden één afstandsstep verlaagd.

Beoordeling

Met dit bestemmingsplan worden geen nieuwe functies mogelijk gemaakt. Er wordt een grotere woning toegestaan, maar de situering van deze woning wijzigt niet. Deze blijft binnen het bestaande bouwvlak. Dit betekent dat er in het kader van bedrijven en milieuzonering geen relevante wijziging plaatsvindt.

In het kader van de bestemmingsplanherziening 'Buitengebied, Grote Molenstraat 108' is dit aspect verantwoord. In de omgeving van het plangebied bevinden zich enkele bedrijven. In de navolgende tabel wordt dit weergegeven en wordt getoetst of de nieuwe woning binnen de richtafstand ligt.

Adres	Bedrijf	Milieucategorie	Richtafstand	Afstand werkelijk
De Park 4	Melkveehouderij	3.2	100 m	ca. 400 m
Grote Molenstraat 108	Bed & breakfast, theehuis, zorgfunctie	1	10 m	10 m
Grote Molenstraat 116	Bloemen- en fruitteelt met streekwinkel	2	30 m	ruim 180 m
Grote Molenstraat 96	Afvalverwerkingsbedrijf	3.1	50 m	ca. 160 m

Tabel 1: bedrijven en milieuzonering

Uit het overzicht blijkt dat bij de woning wordt voldaan aan alle richtafstanden ten opzichte van omliggende bedrijven. Dit geldt overigens eveneens voor de westelijke woning in het plangebied. Ook ten aanzien van de activiteiten binnen het plangebied (theehuis, bed & breakfast, zorg) wordt voldoende afstand (minimaal 10 meter) in acht genomen. Dit betekent dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in de woning.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

5.5 Geurhinder

Op 1 januari 2007 is de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) in werking getreden. Deze wet vormt het toetsingskader voor vergunningen op grond van de Wet milieubeheer, waar het gaat om geurhinder veroorzaakt door het houden van dieren. Daarnaast is de wet van belang in verband met de zogenoemde 'omgekeerde werking' in het kader van de ruimtelijke ordening.

De Wgv kent een aantal standaardnormen. Daarnaast hebben gemeenten de mogelijkheid gekregen om binnen een wettelijk bepaalde bandbreedte van deze standaardnormen af te wijken. Op deze wijze kan de gemeente een geurhinderbeleid vaststellen, dat is afgestemd op de plaatselijke situatie. Voor het plangebied en omgeving is geen gemeentelijke verordening vastgesteld.

Naast de Wgv is sinds 1 januari 2013 ook het Activiteitenbesluit milieubeheer van belang in het kader van de omgekeerde werking. De meeste veehouderijen vallen sindsdien onder de werking van het Activiteitenbesluit. Het Activiteitenbesluit vormt voor wat betreft de 'omgekeerde werking' het toetsingskader voor deze veehouderijen.

Beoordeling

Binnen een straal van circa 400 meter rondom het plangebied zijn geen veehouderijen aanwezig. De melkveehouderij aan De Park 4 ligt op circa 400 meter afstand van het plangebied. Er worden bovendien geen nieuwe geurgevoelige objecten mogelijk gemaakt en de situering van geurgevoelige objecten wijzigt niet ten opzichte van de huidige bestemmingsplannen. Daarom is uitgesloten dat er vanuit het aspect geurhinder belemmeringen optreden vanwege dit plan.

Conclusie

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

5.6 Bodem

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

Beoordeling

In het kader van de bestemmingsplanherziening 'Buitengebied, Grote Molenstraat 108, Elst' was sprake van een functiewijziging naar 'wonen'. Met het huidige bestemmingsplan is er geen sprake van een functiewijziging. Een onderzoek naar de bodemkwaliteit is ten aanzien van de twee nog op te richten woningen in het plangebied noodzakelijk. Voordat een omgevingsvergunning voor het bouwen van de woningen wordt verleend, moet een verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd.

Conclusie

Op voorhand zijn er wat betreft het aspect bodemkwaliteit geen belemmeringen voor het beoogde gebruik te verwachten. Voordat een omgevingsvergunning voor het bouwen van de woningen wordt verleend, moet een verkennend bodemonderzoek plaatsvinden.

5.7 Externe veiligheid

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

Plaatsgebonden risico

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

Groepsrisico

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

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

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

Beoordeling

Met dit bestemmingsplan wordt een grotere woning op een bestaande woonlocatie mogelijk gemaakt. De situering van deze woning, een kwetsbaar object, wijzigt niet. Voor het overige zijn er geen functionele en ruimtelijke wijzigingen, die in het kader van het aspect externe veiligheid van belang zijn. Nader onderzoek en verantwoording ten aanzien van het PR en GR zijn niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het plan.

5.8 Kabels en leidingen

Het verrichten van werkzaamheden in de nabijheid van hoogspanningsmasten, warmwaterleidingen e.d. kan gevaar met zich meebrengen. Om dit gevaar zoveel mogelijk te beperken dient de leidingbeheerder aan te geven onder welke voorwaarden de werkzaamheden veilig plaats kunnen vinden.

Beoordeling en conclusie

In of nabij het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en/of leidingen aanwezig. Daarnaast vinden er geen relevante wijzigingen voor kabels en leidingen plaats. Er is dan ook geen sprake van belemmeringen.

5.9 Waterparagraaf

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

Rijksbeleid

Nationaal waterplan

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

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

Provinciaal beleid

Provinciaal Waterplan

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

Waterschap Rivierenland

Waterbeheerplan 2016-2021

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

Keur Waterschap Rivierenland 2014

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

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

dan 1.500 m² in landelijk gebied wordt toegevoegd.

Gemeente Overbetuwe

Waterplan Overbetuwe

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

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

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

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

Beoordeling (watertoets)

Er worden met dit bestemmingsplan geen ruimtelijke ingrepen voorzien, die tot een toename van bebouwing of verhard oppervlak leiden. Weliswaar is er sprake van een grotere woning dan momenteel is toegestaan, maar de mogelijkheid om een bijgebouw op te richten wordt geschrapt. De oppervlakte van de bouwmassa met een geïntegreerde berging is niet groter dan wanneer de woning met een los bijgebouw zou worden gerealiseerd. Daardoor heeft dit bestemmingsplan op zichzelf geen invloed op de oppervlakteverharding of het watersysteem op deze locaties. Ook negatieve effecten op oppervlaktewater of op de veiligheid van een waterkering zijn op voorhand uitgesloten.

De opeenvolgende ontwikkelingen op deze locatie moeten echter ook in samenhang worden gezien om de waterhuishoudkundige gevolgen te kunnen beoordelen. Er wordt 2.000 m² aan bebouwing gesloopt en daarnaast vinden er functionele wijzigingen binnen bestaande bebouwing plaats. De nieuwbouw bestaat uit twee woningen met bijgebouw, theehuis met terras en een kapschuur. Met de realisatie van deze bebouwing neemt de totale oppervlakte aan verharding af met meer dan 1.000 m², waardoor er sprake is van een hydrologisch gunstige ontwikkeling.

Conclusie

Waterhuishoudkundig zijn er geen bezwaren of voorwaarden verbonden aan dit bestemmingsplan. De totale ontwikkeling heeft een positief effect op de waterhuishouding door de afname van verhard oppervlak.

5.10 Flora en Fauna

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

Gebiedsbescherming

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

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

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

Soortenbescherming

In de Wnb wordt een onderscheid gemaakt tussen:

- soorten die worden beschermd in de Vogelrichtlijn;
- soorten die worden beschermd in de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn;
- 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.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet in de buurt van een Natura 2000-gebied; deze bevinden zich buiten een straal van 3 kilometer rondom het plangebied. Het plangebied ligt ook buiten het GNN. Dit bestemmingsplan maakt uitsluitend een grotere woning mogelijk dan in de bestaande situatie het geval is. Gezien de aard van de ontwikkeling en de afstand tot beschermde natuurgebieden, zijn negatieve effecten op deze gebieden op voorhand uitgesloten. Wat betreft gebiedsbescherming zijn er dan ook geen belemmeringen voor het bestemmingsplan.

Soortenbescherming

In de agrarische bebouwing, die wordt gesloopt, worden momenteel caravans gestald. Door het huidige gebruik is het niet aannemelijk dat zich hier beschermde dier- en/of plantsoorten vestigen. Aan de zuidkant van het plangebied, waar de nieuwe woningen worden opgericht, is de grond in gebruik als tuin,

met alleen aan de randen struikbeplanting. Mogelijk komen grondgebonden zoogdieren voor, zoals de spitsmuis en de huisspitsmuis. Voor deze soorten geldt een algemene ontheffing. In de struikbeplanting komen mogelijk vogels, zoals de merel, koolmees, pimpelmees, vink of roodborst, rusten en/of broeden. De gunstige staat van instandhouding van deze soorten broedvogels komt niet in gevaar als de begroeiing wordt verwijderd. In de directe omgeving vinden deze soorten in voldoende mate vergelijkbaar leef- en broedgebied. Hun natuurlijke verspreidingspatroon zal niet worden gewijzigd.

Met inachtneming van de algemene zorgplicht ten aanzien van beschermde soorten, zijn negatieve effecten op beschermde soorten redelijkerwijs uit te sluiten.

Conclusie

Naar verwachting treden er geen negatieve effecten op voor mogelijke flora- en faunawaarden. Flora- en faunaonderzoek wordt niet noodzakelijk geacht. Het aspect 'flora en fauna' vormt geen belemmering voor de onderhavige ontwikkeling.

5.11 Archeologie en cultuurhistorie

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

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

Archeologie

In het plangebied zijn de bestemmingen 'Waarde - Archeologische verwachting 2 en 3' van toepassing. Deze verwachtingswaarden komen overeen met de archeologische beleidskaart. Ter plaatse van de bouwvlakken geldt de eerstgenoemde bestemming. Dit bestemmingsplan maakt geen nieuwe bebouwing mogelijk waarmee de drempelwaarden voor archeologisch onderzoek (100 m² met een diepte van meer dan 30 centimeter) op voorhand worden overschreden. Archeologisch onderzoek is dan ook niet aan de orde in het kader van dit bestemmingsplan. In dit bestemmingsplan worden de archeologische verwachtingswaarden, zoals aangegeven op de gemeentelijke beleidskaart, vertaald met dubbelbestemmingen op de verbeelding, zoals in de huidige situatie al het geval is. Op deze wijze is de bescherming van eventuele archeologische waarden voor de toekomst gewaarborgd. Als er sprake is van een bouwplan, waarbij de drempelwaarden worden overschreden, dan moet een archeologisch onderzoek worden uitgevoerd, voordat een omgevingsvergunning voor het bouwen kan worden verleend.

Cultuurhistorie

De locatie ligt in het oostelijk deel van het rivierengebied waarin de oudste vondsten stammen uit het Laat Paleolithicum, de Steentijd. De vroegste vindplaatsen die wijzen op nederzettingen stammen uit de IJzertijd. In de Romeinse tijd breidt de Romeinse occupatie zich uit tot over de Betuwe en het gebied rond Elst wordt sterk geromaniseerd. In die periode liepen de stroomgeulen nog langs de oeverwallen. De stroomgeulen vormden in de Romeinse tijd belangrijke verbindingen over het water van Nijmegen naar de noordelijke verdedigingslinie.

Waarschijnlijk liepen er ook (onverharde) wegen over de oeverwallen langs deze stroomgeulen. Ten noorden van Elst is een dergelijke weg aangetoond bij archeologisch onderzoek in het tracé van de Grote Molenstraat. In de Middeleeuwen vormden de oeverwallen het hart van de menselijke bewoning. De oude bewoningskernen in de Oost-Betuwe zijn naar huidige inzichten in ieder geval vanaf de Vroege Middeleeuwen permanent bewoond, maar kunnen al eerder bewoond zijn geweest. De overige gebieden (komgronden) werden hoofdzakelijk gebruikt voor het weiden van vee.

De laatste tweeduizend jaar is het vooral de mens die het landschap naar haar hand heeft gezet en haar uiteindelijke vorm heeft gegeven. In de periode na de Tweede Wereldoorlog, van de wederopbouw tot nu, zijn de ontwikkelingen in een stroomversnelling gegaan. De sterke toename in de bevolkingsomvang, toegenomen mobiliteit, technische ontwikkelingen, etc. hebben het landschap in enkele generaties een

heel ander aanzien gegeven.

Het gebied is voor 1900 voornamelijk een akkerbouwgebied geweest. Dit was het geval tot ca. 1900. Vanaf die tijd zijn er op enkele plaatsen fruitboomgaarden gerealiseerd. In de na-oorlogse jaren zijn deze fruitboomgaarden uitgebreid, met een hoogtepunt in de jaren '50, '60 en '70 van de vorige eeuw. De verkaveling is tot eind jaren '70 nog grotendeels intact gebleven. In de laatste decennia (vorige eeuw tot heden) is achtereenvolgens door schaalvergroting, een veranderende markt en de economische crisis de hoeveelheid boomgaarden afgenomen.

Met het inrichtings- en beeldkwaliteitsplan Grote Molenstraat 108, Elst (Bijlage 1 bij de planregels) is op basis van onder andere deze cultuurhistorische informatie een beeldkwaliteits- en inrichtingsplan gemaakt. Hiermee is getracht om het plangebied en haar omgeving een kwalitatieve impuls te geven. Daarmee kan worden geconcludeerd dat voldaan wordt aan het provinciaal beleid voor de Romeinse Limes en dat het initiatief niet zorgt voor belemmeringen met betrekking tot het aspect cultuurhistorie.

5.12 Verkeer en parkeren

Parkeren

De gemeente Overbetuwe heeft haar parkeerbeleid en -normen vastgelegd in de Nota Parkeernormen gemeente Overbetuwe 2016. Uitgangspunt is dat parkeren op eigen terrein plaatsvindt.

Dit bestemmingsplan maakt de bouw van een grotere vrijstaande woning mogelijk dan volgens het huidige bestemmingsplan is toegestaan. Dit voornemen levert geen wijziging in de parkeerbehoefte op. De woningen zijn in zowel de huidige als toekomstige situatie aangemerkt als 'Koop, vrijstaand'. In het buitengebied is een parkeernorm van 2,8 parkeerplaatsen per woning van toepassing op dit type woning. Er is op de woonpercelen voldoende ruimte voor de benodigde parkeerplaatsen beschikbaar.

Met betrekking tot de overige functies in het plangebied, geldt dat er geen wijziging optreedt ten opzichte van de huidige situatie. In het plan is een parkeerregeling opgenomen, waarmee gewaarborgd is dat in geval van nieuwbouw of een functiewijziging voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd moeten worden.

Het aspect parkeren zorgt daarom niet voor belemmeringen.

Verkeer

Voor het bepalen van de verkeersgeneratie, kan gebruik worden gemaakt van de kencijfers van CROW-publicatie 381. Dit bestemmingsplan maakt de bouw van een grotere vrijstaande woning mogelijk dan volgens het huidige bestemmingsplan is toegestaan. Dit voornemen levert geen wijziging in het te verwachten aantal verkeersbewegingen op. De woonpercelen blijven ontsloten via een eigen weg richting de Grote Molenstraat.

Hoofdstuk 6 Juridische planopzet

6.1 Algemene opzet

Inleiding

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

Het bestemmingsplan 'Buitengebied, Grote Molenstraat 108 en ongenummerd, Elst' bestaat uit de volgende onderdelen:

De toelichting

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

De bestemmingsregels

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

De verbeelding

Op de verbeelding zijn de bestemmingen 'Maatschappelijk', 'Wonen', 'Agrarisch - De Park', 'Groen', 'Verkeer', 'Waarde - Archeologische verwachting 2' en 'Waarde - Archeologische verwachting 3' opgenomen met een aantal daarbij behorende aanduidingen. Waar nodig zijn deze 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 aangesloten bij de huidige bestemmingsplannen 'Buitengebied, Grote Molenstraat 108, Elst' en 'Verzamelbestemmingsplan 2018 najaar (3 locaties)'.

Bouwplan

Indien 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 - De Park

Het oostelijke perceelsgedeelte behoudt de bestemming 'Agrarisch - De Park', zonder bouwvlak. Aangesloten is op de huidige bestemming, die overeenkomt met het aansluitende bestemmingsplan 'Park Lingezegen'.

Deze gronden zijn met name bestemd voor grondgebonden agrarische bedrijfsvoering, hobbymatig agrarisch grondgebruik, extensieve dagrecreatie, water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Omdat er geen bouwvlak is opgenomen, zijn de bouw mogelijkheden binnen deze bestemming zeer beperkt.

Groen

In het inrichtingsplan wordt centraal op het perceel een groene inrichting voorzien. Dit betreft onder meer de hoogstamfruitboomgaard en de morellen met omringende haag. Ten behoeve van deze inrichting is

de bestemming 'Groen' opgenomen. Voor de overige groenelementen (hagen) is van belang dat deze niet van dusdanige omvang zijn, dat een groenbestemming nodig is. Dergelijke elementen zijn tevens toegestaan binnen de overige bestemmingen.

De gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, bermen en beplanting, hobbymatige fruitteelt, extensief recreatief medegebruik en water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Gebouwen zijn binnen deze bestemming niet toegestaan.

Maatschappelijk

Deze bestemming is opgenomen aan de noordkant van het perceel. Gekozen is voor een maatschappelijke bestemming, omdat het familiehuis de hoofdfunctie op dit perceel wordt.

Gebruik

De gronden zijn bestemd voor een woon-zorgcomplex, een bed & breakfast, een theehuis met terras (max. 50 m²), de bestaande bedrijfswoning en hobbymatig agrarisch gebruik en hobbymatige fruitteelt. De bed & breakfast, de bedrijfswoning en het theehuis zijn specifiek aangeduid. Tevens zijn bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, groenvoorzieningen, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, tuinen en erven toegestaan.

Bouwen

Binnen de bestemming zijn diverse bouwvlakken opgenomen, die corresponderen met de deels al aanwezige en deels te realiseren bebouwing. Gekozen is voor een specifieke manier van bestemmen, gelet op de gewenste inrichting van het perceel. Gebouwen zijn uitsluitend binnen de bouwvlakken toegestaan; de maximale goot- en bouwhoogten zijn per gebouw op de verbeelding aangegeven. Voor een aantal gebouwen zijn specifieke aanvullende maatvoeringseisen opgenomen in het plan.

In de bouwregels is voorwaardelijk verplichtend opgenomen dat nieuwe bebouwing pas mag worden opgericht wanneer alle bestaande voormalige agrarische bedrijfsgebouwen in het plangebied zijn gesloopt.

Het bouwen van een theehuis is uitsluitend toegestaan onder de voorwaarde, dat binnen de aangrenzende bestemming 'Verkeer' een fiets- en voetgangerspad is aangelegd.

Verkeer

Aan de noordzijde wordt een fiets- en voetgangersverbinding gerealiseerd conform de voorwaardelijke verplichting binnen de bestemming 'Maatschappelijk'. Hiervoor is de bestemming 'Verkeer' opgenomen. Op deze gronden zijn wegen en straten, wandel- en fietspaden en bijbehorende voorzieningen, zoals groen en parkeren toegestaan. Binnen de bestemming mogen uitsluitend nutsvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

Wonen

Gebruik

De twee woonpercelen aan de zuidkant van het plangebied blijven bestemd als 'Wonen'. Deze gronden zijn bestemd voor wonen, de uitoefening van een aan huis gebonden beroeps- of bedrijfsactiviteit (onder voorwaarden) en hobbymatig agrarisch gebruik en hobbymatige fruitteelt. Een en ander met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, groenvoorzieningen, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, tuinen en erven.

In de gebruiksregels is de voorwaardelijke verplichting opgenomen dat de benodigde landschappelijke inrichting, zoals opgenomen in het inrichtingsplan, tijdig wordt gerealiseerd. De inpassing moet na realisatie in stand worden gehouden. Tevens is voorwaardelijk verplichtend opgenomen dat nieuwe bebouwing pas mag worden opgericht wanneer alle bestaande voormalige agrarische bedrijfsgebouwen in het plangebied zijn gesloopt. Deze voorwaardelijke verplichting sluit met de voorliggende bestemmingsplanherziening weer correct aan op de bedoeling van deze bepaling in het huidige bestemmingsplan.

Bouwen

Hoofdgebouwen zijn uitsluitend binnen de op maat opgenomen bouwvlakken toegestaan. De bouwvlakken zijn ongewijzigd ten opzichte van het huidige bestemmingsplan. Er is bij het opnemen van

de bouwvlakken een kleine flexibiliteitsmarge in acht genomen. De maximale goot- en bouwhoogte bedragen respectievelijk 3 en 7 meter en zijn aangegeven op de verbeelding. De maximale inhoud is 600 m³ voor de westelijke woning en 1.000 m³ voor de oostelijke woning. Laatstgenoemde inhoud is gewijzigd ten opzichte van het huidige bestemmingsplan vanwege de benodigde afstemming van het ingediende bouwplan op het beeldkwaliteitsplan.

Voor de oostelijke woning geldt, dat er sprake zal zijn van een inpandig bijbehorend bouwwerk (geïntegreerde bouwmassa). Bij deze woning wordt buiten het bouwvlak geen (extra) bijgebouw toegestaan.

Bij de westelijke woning zijn aan- en uitbouwen en bijgebouwen buiten het bouwvlak toegestaan. Deze moeten minimaal 3 meter achter de voorgevel van de woning worden gesitueerd. Voor de aan- en uitbouwen en bijgebouwen is een specifiek aanduidingsvlak 'bijgebouwen' opgenomen. De maximale oppervlakte is overeenkomstig het inrichtingsplan 80 m².

Waarde - Archeologische verwachting 2 en Waarde - Archeologische verwachting 3

In het plan zijn de huidige archeologische dubbelbestemmingen overgenomen ten behoeve het behoud en de bescherming van archeologische waarden in of nabij het plangebied. 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 dubbelbestemming bevat een omgevingsvergunningplicht en plicht tot het doen van archeologisch onderzoek voor bodemingrepen dieper dan 0,3 meter onder het maaiveld en groter dan 100 m² respectievelijk 500 m². Voordat een omgevingsvergunning voor het 'bouwen' wordt verleend, zal een archeologisch onderzoek moeten worden uitgevoerd.

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 de voorwaardelijke verplichting opgenomen dat nieuwe bebouwing pas mag worden opgericht wanneer de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen gesloopt zijn.

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 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.

Algemene wijzigingsregels

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

Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

Het voor alle bestemmingsplannen verplichte overgangsrecht is opgenomen. Bouwwerken welke op het

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

Slotregel

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

Hoofdstuk 7 Financiële toelichting

Uitgangspunt voor de beoogde ontwikkelingen 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, indien er sprake is van een bouwplan, de gemeentelijke kosten te verhalen. In dit geval is sprake van een bouwplan, omdat een nieuw hoofdgebouw mag worden gebouwd.

De kosten worden verhaald middels een met de initiatiefnemer afgesloten anterieure overeenkomst. Met de ontwikkelende eigenaar van de gronden 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 overeenkomst is het kostenverhaal voldoende verzekerd en is de financiële haalbaarheid in voldoende mate aangetoond.

Hoofdstuk 8 Overleg en inspraak

8.1 Inleiding

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

8.2 Inspraak

De Wro zelf bevat geen bepalingen over inspraak. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze personen en rechtspersonen hun mening kenbaar kunnen maken. Voor dit bestemmingsplan vond, gezien de geringe wijziging die met deze bestemmingsplanherziening mogelijk wordt gemaakt, 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 bestemmingsplan, overleg pleegt met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen. Ook moet overleg worden gepleegd met die diensten van provincie en Rijk, die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of die belast zijn met de behartiging van belangen, welke in het plan in het geding zijn. Gezien de aard van de ontwikkeling in het plan, vond in dit geval geen vooroverleg plaats.

8.4 Vaststellingsprocedure

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

Het plan wordt vervolgens, al dan niet gewijzigd, vastgesteld door de gemeenteraad 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. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 Plan

Het bestemmingsplan 'Buitengebied, Grote Molenstraat 108 en ongenummerd, Elst' met identificatienummer NL.IMRO.1734.0315BUIGmolen108-ONT1 van de gemeente Overbetuwe;

1.2 Bestemmingsplan

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

1.3 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;

1.4 Aanduiding

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

1.5 Aanduidingsgrens

Grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 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;

1.7 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 Bed & breakfast

Het verlenen van logies en ontbijt in een woning, inclusief bijbehorende aan- en uitbouwen en bijgebouwen, waarbij het aantal aaneengesloten nachten gedurende welke gebruik gemaakt mag worden van de voorziening maximaal 45 bedraagt.

1.14 Bedrijf

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

1.15 Bedrijfsgebouw

Een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf.

1.16 Bedrijfswoning

Een complex van ruimten in of bij een gebouw of op een terrein, bedoeld voor de huisvesting van één huishouden, welk huishouden gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is.

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 Detailhandel

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

1.28 Erf

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

1.29 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.

1.30 Extensieve dagrecreatie

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

1.31 Gebouw

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

1.32 Grondgebonden agrarisch bedrijf

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

1.33 Hobbymatig agrarisch grondgebruik

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

1.34 Hoofdgebouw

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

1.35 Huishouden

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

1.36 Inwoning

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

1.37 Kelder

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

1.38 Landschappelijke kwaliteiten/waarden

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

1.39 Landschaps-/inrichtingsplan

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

1.40 Maatschappelijke voorzieningen

Culturele, educatieve, medische, sociale en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen.

1.41 Nevenactiviteit

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

1.42 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.

1.43 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.

1.44 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.

1.45 Ondergeschikte bouwdelen

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

1.46 Ondergronds

Onder peil.

1.47 Ondersteunende horeca

Horeca die ondergeschikt is en gerelateerd is aan een andere, nader in de regels omschreven (hoofd)functie en tot doel heeft het verstrekken van kleine etenswaren en niet- of zwak-alcoholische dranken.

1.48 Overkapping

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

1.49 Peil

De gemiddelde bouwhoogte van het aansluitend terrein bij het bouwwerk.

1.50 Permanente bewoning

Bewoning door een persoon of door groepen van personen van een voor recreatieve bewoning bedoelde ruimte/gebouw als hoofdverblijf c.q. vaste woon- of verblijfplaats. Van permanente bewoning is in ieder geval sprake in geval van 45 of meer aaneengesloten overnachtingen.

1.51 Prostitutie

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

1.52 Recreatiewoning

Een (deel van een) gebouw dat naar de aard en inrichting uitsluitend is bedoeld voor niet permanente bewoning die plaatsvindt in het kader van de weekend- en of verblijfsrecreatie, niet zijnde een chalet.

1.53 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 seks theater, een parenclub of een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.54 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.

1.55 Terras

Een buiten de besloten ruimte van de inrichting liggend deel van het horecabedrijf waar zitgelegenheid kan worden geboden en waar tegen vergoeding dranken worden geschonken en/of spijsen voor directe consumptie worden bereid en/of verstrekt.

1.56 Theehuis

Een gebouw waar thee en andere dranken alsmede kleine spijsen voor consumptie ter plaatse worden verstrekt, geen restaurant zijnde.

1.57 Uitvoeren

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

1.58 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.

1.59 Voorgevelrooilijn

De bouwgrens, waarop de voorgevels van het hoofdgebouw zijn georiënteerd, alsmede het verlengde daarvan.

1.60 Vrijstaande woning

Woning, waarvan het hoofdgebouw niet aan een op een aangrenzend bouwperceel gelegen gebouw is aangebouwd.

1.61 Waterhuishoudkundige voorzieningen

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

1.62 Wonen

Het bewonen van een woning.

1.63 Woning

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

1.64 Woon-zorgcomplex

Complex bestaande uit eenheden met woon-, zorg- en welzijnsvoorzieningen, gericht op 24-uurszorg/begeleiding.

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 tot een breedte van maximaal 50% van het dakvlak 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 van een bouwwerk tot de perceelsgrens c.q. andere bouwwerken

De afstand van een bouwwerk tot de perceelsgrens c.q. ander bouwwerk wordt bepaald door het buitenwerks meten van de kortste afstand van een gevel van het gebouw tot de perceelsgrens c.q. een ander bouwwerk.

2.6 De horizontale diepte van een gebouw

De diepte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf de gevel waaraan wordt gebouwd.

2.7 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.

2.8 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 - De Park

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch - De Park' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van een agrarisch bedrijf, met dien verstande dat niet-grondgebonden agrarische bedrijven niet zijn toegestaan;
- b. de ontwikkeling en het behoud van kleinschalige landschapselementen, waaronder houtwallen, houtsingels, kleinschalige waterelementen en natuurvriendelijke oevers;
- c. extensieve dagrecreatie met bijbehorende wegen en paden;
- d. water en voorzieningen voor de waterhuishouding ten behoeve van de waterhuishoudkundige situatie;

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

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Binnen deze bestemming zijn geen gebouwen toegestaan.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, maximaal 1 m.

3.3 Specifieke gebruiksregels

De uitoefening van tuinbouw, fruit- en boomteelt is niet toegestaan binnen een afstand van 50 m van bestemmingsvlakken ten behoeve van voor bestrijdingsmiddelen gevoelige functies. Dit zijn alle functies behoudens de agrarische bedrijvigheid. Deze bepaling is niet van toepassing op akkerbouw.

3.4 Afwijken van de gebruiksregels

3.4.1 Spuitzones

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.3 voor het toestaan van een kleinere afstand van (glas)tuinbouw, fruit- en boomteelt tot voor bestrijdingsmiddelen gevoelige functies, mits een aanvaardbaar verblijfsklimaat kan worden gegarandeerd.

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

3.5.1 Omgevingsvergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 3.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het afgraven, vergraven, ophogen en egaliseren van gronden;
- b. het aanleggen, vergraven, verruimen en dempen van watergangen;
- c. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- d. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen, het bebossen en aanplanten van gronden en het rooien en/of kappen van houtgewassen;
- e. het aanleggen en verharderen van wegen, paden, parkeergelegenheden en andere oppervlakteverhardingen.

3.5.2 Weigering omgevingsvergunning

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 3.5.1 mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen:

- a. blijvend afbreuk wordt gedaan aan de kleinschalige landschapselementen, dan wel;
 - b. blijvend afbreuk wordt gedaan aan de waterhuishoudkundige situatie, dan wel;
- en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.

3.5.3 *Uitzondering*

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 3.5.1 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 de een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning;
- c. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die de uitvoering van het inrichtingsplan als bedoeld in Bijlage 1 betreffen.

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen, bermen en beplanting;
- b. hobbymatige fruitteelt;
- c. extensieve dagrecreatie;
- d. paden, speelvoorzieningen;
- e. water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
- f. een terras, uitsluitend direct aansluitend op de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - theehuis' ter plaatse van de bestemming 'Maatschappelijk', met een maximale oppervlakte van 50 m² binnen de bestemmingen 'Groen' en/of 'Maatschappelijk' gezamenlijk;

met bijbehorende bouwwerken geen gebouwen zijnde, wegen en verhardingen en met inachtneming van de keur van het waterschap.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

4.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde maximaal:

- a. erf- en terreinafscheidingen 1 m;
- b. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 3 m.

Artikel 5 Maatschappelijk

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen, waaronder een woon-zorgcomplex;
- b. een bed & breakfast met maximaal 12 slaappleatsen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bed & breakfast', waarbij de maximale oppervlakte per slaapverblijf 30 m² mag bedragen;
- c. een theehuis, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - theehuis', waarbij een terras is toegestaan, uitsluitend direct aansluitend op de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - theehuis', met een maximale oppervlakte van 50 m² binnen de bestemmingen 'Groen' en/of 'Maatschappelijk' gezamenlijk;
- d. maximaal één bedrijfswoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- e. ondersteunende horeca;
- f. ondergeschikte detailhandel in ter plaatse vervaardigde agrarische producten;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h. groenvoorzieningen;
- i. speelvoorzieningen;
- j. parkeervoorzieningen;
- k. in- en uitritten;
- l. nutsvoorzieningen;
- m. beeldende kunstwerken;

een en ander met de daarbij behorende voorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Bedrijfsgebouwen en een bedrijfswoning voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. bedrijfsgebouwen en de bedrijfswoning worden binnen het bouwvlak gebouwd, met dien verstande dat de bedrijfswoning uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' mag worden gebouwd;
- b. goothoogte van:
 1. bedrijfsgebouwen en kapschuur maximaal de op de verbeelding aangegeven goothoogte;
 2. bedrijfswoning maximaal 6 m;
- c. bouwhoogte van:
 1. bedrijfsgebouwen en kapschuur maximaal de op de verbeelding aangegeven bouwhoogte;
 2. bedrijfswoning maximaal 10 m;
- d. oppervlakte kapschuur ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - kapschuur' maximaal 105 m²;
- e. oppervlakte theehuis maximaal 120 m²;
- f. inhoud bedrijfswoning maximaal 600 m³.

5.2.2 Bijgebouwen bij de bedrijfswoning

Bijgebouwen bij de bedrijfswoning voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. goothoogte is maximaal de op de verbeelding aangegeven goothoogte;
- c. bouwhoogte is maximaal de op de verbeelding aangegeven bouwhoogte.

5.2.3 Nutsvoorzieningen

Voor het bouwen van nutsvoorzieningen gelden de volgende regels:

- a. nutsvoorzieningen mogen binnen en buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van nutsvoorzieningen mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- c. de maximale oppervlakte mag niet meer bedragen dan 25 m².

5.2.4 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal:

- a. speelvoorzieningen 6 m;
- b. erf- en terreinafscheidingen voor (het verlengde van) de voorgevel van de bedrijfswoning 1 m;
- c. erf- en terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel van de bedrijfswoning 2 m;
- d. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 2 m.

5.2.5 *Parkeren*

- a. alvorens nieuwe bebouwing wordt gerealiseerd, dient verzekerd te zijn dat voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein beschikbaar zijn. Daarbij moet worden voldaan aan de in de Nota Parkeernormen Gemeente Overbetuwe 2016 opgenomen normen. Indien na onherroepelijk worden van dit plan nieuwe parkeernormen worden vastgesteld, zijn deze nieuwe parkeernormen van toepassing;
- b. de onder a. bedoelde parkeerplaatsen dienen na realisatie in stand te worden gehouden. De parkeerplaatsen mogen uitsluitend ten dienste van de bestemming 'Maatschappelijk' worden gebruikt.

5.2.6 *Voorwaardelijke verplichting sloop gebouwen*

Het bouwen van nieuwe bebouwing is slechts toegestaan onder de voorwaarden, dat alle bestaande voormalige agrarische bedrijfsgebouwen binnen het plangebied zijn gesloopt.

5.2.7 *Voorwaardelijke verplichting bij realisatie theehuis*

Het bouwen van een theehuis overeenkomstig het bepaalde in 5.2.1 is uitsluitend toegestaan onder de voorwaarde, dat binnen de aangrenzende bestemming 'Verkeer' een fiets- en voetgangerspad is aangelegd.

5.3 *Afwijken van de bouwregels*

5.3.1 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5.2.4 onder a en b, teneinde hogere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen, toe te staan. Hierbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de bouwhoogte bedraagt, voor zover het bouwwerken bedoeld in 5.2.4 onder a betreft, niet meer dan 10 meter;
- b. de bouwhoogte bedraagt, voor zover het bouwwerken bedoeld in 5.2.4 onder d betreft, niet meer dan 6 meter;
- 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 niet leidt tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

5.4 *Specifieke gebruiksregels*

5.4.1 *Strijdig gebruik*

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

- a. standplaats voor onderkomens;
- b. buitenpandige opslag.

Artikel 6 Verkeer

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen en straten, wandel- en fietspaden met een functie hoofdzakelijk gericht op de afwikkeling van het doorgaande verkeer;
- b. parkeer-, groen- en speelvoorzieningen;
- c. geluidwerende voorzieningen;
- d. waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. evenementen als medegebruik gedurende maximaal 7 aaneengesloten dagen inclusief opbouw en afbraak van bijbehorende voorzieningen;

met bijbehorende gebouwen, waaronder nutsvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder bruggen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Gebouwen

Gebouwen mogen niet worden gebouwd, met uitzondering van nutsvoorzieningen, die voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. bouwhoogte maximaal 3 m;
- b. inhoud maximaal 36 m³.

6.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan voor de wegaanduiding, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, maximaal 10 m.

6.3 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 6.2.2 voor de bouw van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van een doelmatig wegbeheer met een maximale bouwhoogte van 15 m.

6.4 Afwijken van de gebruiksregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 6.1 onder f voor het tijdelijk gebruik van gronden voor langdurige 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;
- 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 7 Wonen

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in woningen, waarbij inwoning is toegestaan;
- b. aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- c. hobbymatig agrarisch grondgebruik;

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, groenvoorzieningen, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, tuinen en erven.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen

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

- a. gebouwd binnen het bouwvlak, met dien verstande dat aan- en uitbouwen uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' en op minimaal 3 meter achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning;
- b. uitsluitend vrijstaande woningen zijn toegestaan;
- c. maximaal één woning per bouwvlak;
- d. goothoogte is maximaal de op de verbeelding aangegeven goothoogte;
- e. bouwhoogte is maximaal de op de verbeelding aangegeven bouwhoogte;
- f. inhoud is maximaal de op de verbeelding ter plaatse van de aanduiding 'maximum volume (m³)' aangegeven inhoud.

7.2.2 Bijgebouwen

Bijgebouwen, niet zijnde overkappingen, voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen';
- b. gezamenlijke oppervlakte per bouwperceel maximaal 80 m²;
- c. goothoogte 3 m;
- d. bouwhoogte 5 m;
- e. achter de voorgevel van het hoofdgebouw blijft minimaal 50% van de gronden onbebouwd.

7.2.3 Overkappingen

Overkappingen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. gebouwd minimaal 3 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw;
- b. afstand tot het hoofdgebouw maximaal 20 m;
- c. gezamenlijke oppervlakte maximaal 10 m² per bouwperceel;
- d. bouwhoogte maximaal 3 m;
- e. achter de voorgevel van het hoofdgebouw blijft minimaal 50% van de gronden onbebouwd.

7.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal:

- a. erf- en terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw 1 m;
- b. erf- en terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw 2 m;
- c. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 2 m.

7.2.5 Parkeernorm

Bij de realisatie van woningen dient te worden voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein, waarbij moet worden voldaan aan de in de Nota Parkeernormen Gemeente Overbetuwe 2016 opgenomen parkeernorm. Indien na vaststelling van dit bestemmingsplan een nieuwe parkeernota wordt vastgesteld, gelden de nieuwe parkeernormen.

7.3 Specifieke gebruiksregels

7.3.1 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

Het gebruik van de gronden als beschreven in artikel 7.1 is uitsluitend toegestaan als uiterlijk binnen één jaar na aanvang van de bouwwerkzaamheden ten behoeve van nieuwe woningen, de perceelsgebonden landschappelijke inpassing is aangelegd overeenkomstig de uitgangspunten van het in Bijlage 1 opgenomen inrichtingsplan. De landschappelijke inpassing dient na realisatie in stand te worden gehouden.

7.3.2 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;
- i. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein met inachtnaam van de in de Nota Parkeernormen Gemeente Overbetuwe 2016 opgenomen parkeernormen. Indien na vaststelling van dit bestemmingsplan een nieuwe parkeernota wordt vastgesteld, gelden de nieuwe parkeernormen.

7.4 Afwijken van de gebruiksregels

7.4.1 Recreatieve nevenactiviteiten

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 7.1 voor het toestaan van recreatieve nevenactiviteiten in de vorm van:

- a. kleinschalig kampeerterrein op of aangrenzend aan het bestemmingsvlak, mits:
 1. de afstand tot de bouwperceelgrens van het dichtstbijzijnde ander (kleinschalige) kampeerterrein minimaal 50 m bedraagt;
 2. de afstand tot de bouwperceelgrens van gronden met een (bedrijfs)woning van derden minimaal 50 m bedraagt;
 3. de (sanitaire) voorzieningen binnen de op het moment van het verlenen van de omgevingsvergunning bestaande bebouwing worden opgericht met een maximale oppervlakte van 50 m²;
 4. indien het gestelde onder 3 niet mogelijk is, de bebouwing ten behoeve van de (sanitaire) voorzieningen met een maximale oppervlakte van 50 m², wordt opgericht binnen het bestemmingsvlak;
 5. het aantal aaneengesloten nachten gedurende welke gebruik gemaakt mag worden van de recreatieve nevenactiviteit maximaal 45 bedraagt;
 6. er een landschapsplan wordt overlegd, waaruit de landschappelijke inpassing blijkt;
 7. er geen sprake is van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
 8. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein met inachtnaam van de in de Nota Parkeernormen Gemeente Overbetuwe 2016 opgenomen parkeernormen. Indien na vaststelling van dit bestemmingsplan een nieuwe parkeernota wordt vastgesteld, gelden de nieuwe parkeernormen;
 9. er geen aanpassing of verharding van de infrastructuur buiten het bestemmingsvlak noodzakelijk is;
 10. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
 11. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;

- b. bed & breakfast, mits:
 - 1. opgericht binnen de op het moment van het verlenen van de omgevingsvergunning bestaande bebouwing;
 - 2. gezamenlijke oppervlakte maximaal 120 m² bedraagt, waarbij de maximale oppervlakte per slaapverblijf 30 m² mag bedragen;
 - 3. het aantal aaneengesloten nachten gedurende welke gebruik gemaakt mag worden van de recreatieve nevenactiviteit maximaal 45 bedraagt;
 - 4. er geen sprake is van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
 - 5. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein met inachtnaam van de in de Nota Parkeernormen Gemeente Overbetuwe 2016 opgenomen parkeernormen. Indien na vaststelling van dit bestemmingsplan een nieuwe parkeernota wordt vastgesteld, gelden de nieuwe parkeernormen;
 - 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;
- c. recreatiewoningen, mits
 - 1. opgericht binnen de op het moment van het verlenen van de omgevingsvergunning bestaande bebouwing;
 - 2. maximaal 3 recreatiewoningen worden gerealiseerd met een maximale oppervlakte van 75 m² per recreatiewoning, inclusief berging;
 - 3. het aantal aaneengesloten nachten gedurende welke gebruik gemaakt mag worden van de recreatieve nevenactiviteit maximaal 45 bedraagt;
 - 4. er geen sprake is van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
 - 5. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein met inachtnaam van de in de Nota Parkeernormen Gemeente Overbetuwe 2016 opgenomen parkeernormen. Indien na vaststelling van dit bestemmingsplan een nieuwe parkeernota wordt vastgesteld, gelden de nieuwe parkeernormen;
 - 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;
- d. groepsaccommodatie, mits:
 - 1. opgericht binnen de op het moment van het verlenen van de omgevingsvergunning bestaande bebouwing;
 - 2. de oppervlakte maximaal 350 m² bedraagt;
 - 3. het aantal aaneengesloten nachten gedurende welke gebruik gemaakt mag worden van de recreatieve nevenactiviteit maximaal 45 bedraagt;
 - 4. er geen sprake is van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
 - 5. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein met inachtnaam van de in de Nota Parkeernormen Gemeente Overbetuwe 2016 opgenomen parkeernormen. Indien na vaststelling van dit bestemmingsplan een nieuwe parkeernota wordt vastgesteld, gelden de nieuwe parkeernormen;
 - 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;
- e. kleinschalig boerderijterras, mits:
 - 1. ten behoeve van het boerderijterras mag maximaal 50 m² binnenruimte en 50 m² buitenruimte worden gebruikt met dien verstande dat voor de binnenruimte uitsluitend de op het moment van het verlenen van de omgevingsvergunning bestaande bebouwing, mag worden gebruikt;
 - 2. het aantal aaneengesloten nachten gedurende welke gebruik gemaakt mag worden van de recreatieve nevenactiviteit maximaal 45 bedraagt;
 - 3. er geen sprake is van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
 - 4. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein met inachtnaam van de in de Nota Parkeernormen Gemeente Overbetuwe 2016 opgenomen parkeernormen. Indien na vaststelling van dit bestemmingsplan een nieuwe parkeernota wordt vastgesteld, gelden de nieuwe parkeernormen;
 - 5. er sprake is van een landschappelijke inpassing van de buitenruimte;

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.

Artikel 8 Waarde - Archeologische verwachting 2

8.1 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.

8.2 Bouwregels

8.2.1 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.

8.2.2 Archeologisch deskundige

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 8.2.1 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 8.2.1 onder b sub 1 tot en met 4 dienen te worden gesteld.

8.2.3 Uitzondering bouwregels

Het bepaalde in artikel 8.2.1 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.

8.3 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.

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

8.4.1 Vergunningplicht

Onverminderd het in de Erfgoedwet bepaalde is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 8.1 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.

8.4.2 Voorwaarden

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 8.4.1 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.

8.4.3 Uitzonderingen

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 8.4.1 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 ruimtelijke ordening.

8.4.4 Beoordelingscriteria

Ten aanzien van de in artikel 8.4.1 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.

8.4.5 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 8.4.1 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.

8.4.6 Advies

Voordat het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 8.4.1 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.

8.5 Wijzigingsbevoegdheid

8.5.1 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.

8.5.2 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 9 Waarde - Archeologische verwachting 3

9.1 Bestemmingsomschrijving

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

9.2 Bouwregels

9.2.1 Algemeen

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

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

9.2.2 Archeologisch deskundige

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

9.2.3 Uitzondering bouwregels

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

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

9.3 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.

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

9.4.1 Vergunningplicht

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

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

9.4.2 Voorwaarden

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

9.4.3 Uitzonderingen

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 9.4.1 is nodig voor:

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

9.4.4 Beoordelingscriteria

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

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

9.4.5 Voorschriften

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

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

9.4.6 Advies

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

9.5 Wijzigingsbevoegdheid

9.5.1 Verwijderen dubbelbestemming

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

9.5.2 Wijzigen naar 'Waarde - Archeologie'

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door de bestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 3' om te zetten in de bestemming 'Waarde - Archeologie', indien uit nader archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn. Na de wijziging zijn de regels van de bestemming 'Waarde - Archeologie', zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Overbetuwe', NL.IMRO.1734.0007BUItbuitengebi-GOH2, van toepassing.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 10 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 11 Algemene bouwregels

11.1 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.

11.2 Voorwaardelijke verplichting sloop bebouwing

Het bouwen van nieuwe gebouwen, overeenkomstig het bepaalde in hoofdstuk 2, is uitsluitend toegestaan indien de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing binnen het plangebied volledig is gesloopt.

Artikel 12 Algemene gebruiksregels

12.1 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.

12.2 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 13 Algemene afwijkingsregels

13.1 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 en afstand van bouwwerken, eventueel met overschrijding van de bouwgrenzen, mits de afwijking niet meer bedraagt dan 10% van de in deze regels voorgeschreven afmetingen, percentages en afstanden.

13.2 Inhoud woningen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van in het plan genoemde inhoudsmaten van (bedrijfs)woningen, inclusief aan- en uitbouwen, waarbij de inhoud maximaal 800 m³ mag bedragen.

13.3 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.

13.4 Ondergronds bouwen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 11.1, 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 14 Algemene wijzigingsregels

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

Artikel 15 Algemene procedureregels

15.1 Afwijken

Bij een afwijking van het bestemmingsplan, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is op de voorbereiding van het besluit de procedure als bedoeld in artikel 3.9 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van toepassing.

15.2 Wijzigingsbevoegdheid

Bij toepassing van een wijzigingsbevoegdheid, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is op de voorbereiding van het besluit de procedure als bedoeld in de afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, van toepassing.

15.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is op de voorbereiding van het besluit de procedure als bedoeld in artikel 3.9 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van toepassing.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 16 Overgangsrecht

16.1 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.

16.2 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 17 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied, Grote Molenstraat 108 en ongenummerd, Elst'.

Bijlagen bij regels

Bijlage 1 Inrichtings- en beeldkwaliteitsplan Grote Molenstraat 108



INRICHTINGS- & BEELDKWALITEITSPLAN

Grote Molenstraat 108, Elst

project	Inrichting- en Beeldkwaliteitsplan Grote Molenstraat 108
opdrachtgever	Mevr. M.C.G. Houterman-Derks
adres	Grote Molenstraat 108, Elst
datum/versie	9 maart 2017
door	ir. M. Snaaijer

Inhoudsopgave

Inleiding	5		
1. Landschap en historie	7	4. Beeldkwaliteit	21
1.1 Deelgebied De Park	7	4.1 Bebouwing	21
1.2 Cultuurhistorie	7	4.1.1 Sfeer & vormgeving	21
2. Huidige situatie	13	4.1.2 Typologie	21
3. Het Plan	15	4.1.3 Energie-plus woning	23
3.1 Ontwerpprincipes voor het landschap	15	4.1.4 Kleur, materialisering, detaillering	25
3.2 Ontwerpprincipes voor het erf	17	4.1.5 Maatvoering woningen & kavels	29
3.3 Ontwerpprincipes voor bebouwing	19	4.2 Beplanting	31
		4.2.1 Tuin- en erfinrichtingsprincipes	31
		4.2.2 Streekeigen beplanting	33
		4.2.3 Beplantingslijst	35



Ligging locatie

Inleiding

Op de locatie, Grote Molenstraat 108 te Elst, is zowel een B&B gelegen als ook twee voormalige agrarische bedrijfsgebouwen; voormalige kippenschuren. Beide functies zijn gelegen in het bestemmingsplan Park Lingezegen (19 juni 2013) en hebben respectievelijk de bestemming 'Horeca' en 'Agrarisch'. De eigendommen betreffen de percelen kadastraal bekend gemeente Overbetuwe, perceel I 3214, I 3976, I 3977 en I 3980, met een totale oppervlakte van 2.09.30 ha.

Op de plaats waar zich nu nog twee voormalige agrarische kippenschuren van het voormalige kippenbedrijf bevinden zal binnenkort een nieuwe woonlocatie ontstaan. Het betreft de transformatie van een deel van het voormalige agrarische erf naar een nieuw erf met twee nieuwe wooneenheden die ruimtelijk een eenheid vormen met de bestaande woning, de B&B, het toekomstige theehuis en de te behouden bijgebouwen.

Uitgangspunten hierbij zijn de ligging van het erf t.o.v. het Park Lingezegen, de landschappelijke en stedenbouwkundige structuren en karakteristieken van de locatie en de omgeving, en de karakteristieken van de erven in de omgeving.

Om de juiste sfeer en kwaliteit van deze locatie te waarborgen zijn daarbij ook uitgangspunten voor de beeldkwaliteit opgenomen.

Met de beeldkwaliteit worden de kenmerkende richtlijnen

voor de vormgeving en inrichting van de locatie omschreven. Deze leidraad is op een zodanige manier opgesteld dat er ruimte blijft voor creativiteit en flexibiliteit van de architect en de toekomstige bewoners.

Met de richtlijnen voor de beeldkwaliteit wordt getracht om een nieuw erf te creëren en niet een dorps- of stadsuitbreiding. Om dit te bereiken zijn hier niet de gebruikelijke bebouwingstypologieën voor dorpsuitbreiding toegepast. Zowel de positionering van de nieuwe woningen, als de architectuur en de erfinrichting worden afgestemd op de bestaande bebouwing en de ligging in het landelijk gebied zodat er een ensemble van bebouwing en een samenhangend groen erf ontstaat.

In dit rapport komen achtereenvolgens aan bod: het landschap en de (cultuur)historie, de huidige situatie, het schetsontwerp op basis van de uitgangspunten en analyse en richtlijnen voor de beeldkwaliteit van de bebouwing en de erfbeplanting.



Ligging locatie met kadastrale begrenzing ten opzichte van Park Lingezege

1. Landschap en historie

De projectlocatie maakt deel uit van deelgebied De Park van Park Lingezegen, dat geprojecteerd is op het aloude rivierenlandschap van de Betuwe.

De natuurlijke ondergrond van Park Lingezegen is naar geologische begrippen zeer jong. Het overgrote deel is omstreeks 10.000 jaar geleden gevormd in het Holoceen. In het Holoceen is de zogenaamde Betuwe Formatie gevormd.

Het gebied is een typisch rivierenlandschap en bestaat voornamelijk uit twee landschapstypen; de oeverwallen en komgebieden. De oeverwallen zijn natuurlijke hooggelegen landschapsvormen die ontstaan langs meanderende rivieren. Het landschap van de oeverwallen is verdicht en kleinschalig. Het landgebruik is afwisselend in een onregelmatige blokverkaveling. Kenmerkend is dat de dorpskernen zich op de hoogste delen van de stroomruggen (oeverwallen van verdwenen rivierlopen) bevinden en dat oude verbindingswegen over de oeverwallen lopen.

De komgronden zijn de laaggelegen gebieden in het rivierenlandschap en liggen gemiddeld 1 à 2 meter lager dan de oeverwallen. De komgronden in het gebied zijn grootschalig en open. Na de 2e Wereldoorlog werden de kommen intensiever gebruikt door extensieve landbouw, veroorzaakt door de invoering van ruilverkavelingsplannen. Nieuwe, veelal rechte, wegen zijn aangelegd waarlangs de (wederopbouw) boerderijen zijn gebouwd.

1.1 Deelgebied De Park

De Park ligt voor een belangrijk deel op oude stroomruggen met een overgang naar de komgronden van deelgebied het Waterrijk in oostelijke richting. De ondergrond van dit deelgebied bestaat uit een stelsel van oude stroomgordels, die de oude lopen van de Rijn markeren.

De verkavelingstructuur varieert van regelmatig blokvormig, langgerekt tot onregelmatig.

In de verkavelingstructuur zijn in De Park grofweg drie deelgebieden te onderscheiden: in het noordoosten een regelmatig blokvormig patroon dat de overgang vormt naar de lagere komgronden, in het zuidwesten een langgerekt patroon van parallelle lijnen en daar tussenin een meer onregelmatig patroon dat samenvalt met de kern van de stroomrug. In de huidige tijd is de verkavelingstructuur grotendeels in tact gebleven. Veel beplantingselementen zijn echter verdwenen, vooral langs de kavelranden. Het kleinschalige karakter van De Park geeft een aantal (korte) zichtlijnen. De kerktoren van Elst vormt hierbij een belangrijke landmark in het gebied.

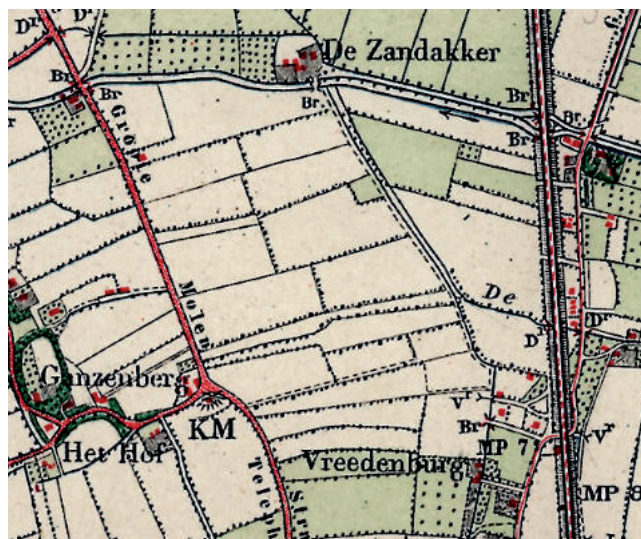
1.2 Cultuurhistorie

De locatie is gelegen in het oostelijk deel van het rivierengebied waarin de oudste vondsten stammen uit het Laat Paleolithicum, de Steentijd. De vroegste vindplaatsen die wijzen op nederzettingen stammen uit de IJzertijd.

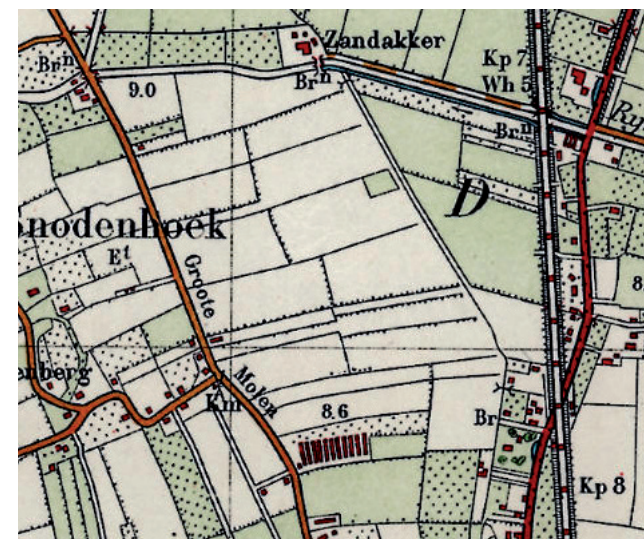
In de Romeinse tijd breidt de Romeinse occupatie zich uit tot



1852



1890



1931



1957



1966



1972

over de Betuwe en het gebied rond Elst wordt sterk geromaniseerd. In die periode liepen de stroomgeulen nog langs de oeverwallen. De stroomgeulen vormden in de Romeinse tijd belangrijke verbindingen over het water van Nijmegen naar de noordelijke verdedigingslinie.

Waarschijnlijk liepen er ook (onverharde) wegen over de oeverwallen langs deze stroomgeulen. Ten noorden van Elst is een dergelijke weg aangetoond bij archeologisch onderzoek in het tracé van de Grote Molenstraat.

In de Middeleeuwen vormden de oeverwallen het hart van de menselijke bewoning. De oude bewoningskernen in de oost- Betuwe zijn naar huidige inzichten in ieder geval vanaf de Vroege Middeleeuwen permanent bewoond, maar kunnen al eerder bewoond zijn geweest. De overige gebieden (komgronden) werden hoofdzakelijk gebruikt voor het weiden van vee.

De laatste tweeduizend jaar is het vooral de mens die het landschap naar haar hand heeft gezet en haar uiteindelijke vorm heeft gegeven. In de periode na WOII, van de wederopbouw tot nu, zijn de ontwikkelingen in een stroomversnelling gegaan. De sterke toename in de bevolkingsomvang, toegenomen mobiliteit, technische ontwikkelingen, etc. hebben het landschap in enkele generaties een heel ander aanzien gegeven.

Op de hiernaast en op de volgende bladzijde weergegeven historische kaarten is af te lezen welke landbouwkundige en landschappelijke ontwikkelingen er in de loop der tijd zijn ge-

weest.

Het gebied is voor 1900 voornamelijk een akkerbouwgebied geweest. Dit was het geval tot ca. 1900. Vanaf die tijd zijn er op enkele plaatsen fruitboomgaarden gerealiseerd.

In de na-oorlogse jaren zijn deze fruitboomgaarden uitgebreid, met een hoogtepunt in de jaren '50, '60 en '70 van de vorige eeuw. De verkaveling is tot eind jaren '70 nog grotendeels in tact gebleven.

Op de kaart van 1957 is te zien dat er bebouwing is gerealiseerd op de projectlocatie en dat er vanaf de Grote Molenstraat een ontsluiting is gemaakt. Deze ontsluiting ligt ter hoogte van een oude ontsluiting die op de kaart van 1852 te zien is.

In de laatste decennia (vorige eeuw tot heden) is achtereenvolgens door schaalvergroting, een veranderende markt en de economische crisis de hoeveelheid boomgaarden afgenomen. Gronden werden daarnaast door de intensivering ook meer ingezet voor de veehouderij en als grasland in gebruik genomen. Ook zijn door de realisatie van Park Lingezege een aantal van de restanten van fruitboomgaarden verdwenen. Deze hebben plaats gemaakt voor de ontwikkeling van natuur, waterberging en de realisatie van fiets- en wandelroutes.



1985



1990



1997



2003



2011



2014

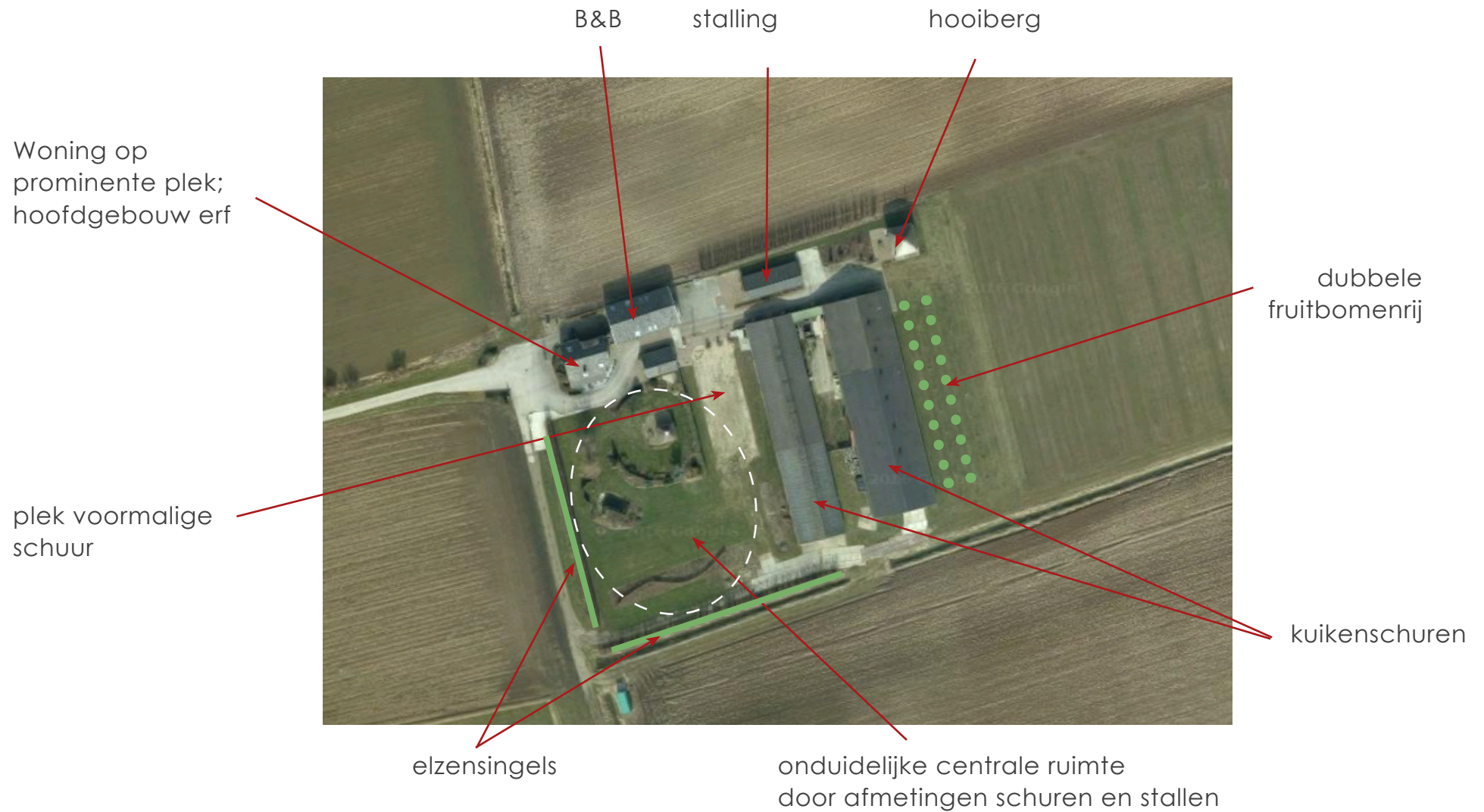
Vanaf de jaren '70 is de locatie uitgebreid ten behoeve van het pluimveebedrijf. Omstreeks 2003 is het bedrijf gestaakt en is gestart met Bed & Breakfast 't Lingevelt waarvoor een bestaande opstal is omgevormd en een hooiberg als overnachtingsplaats is gebouwd. Aan de oostzijde van de voormalige kippenschuren is ter afscherming een dubbele fruitbomenrij geplaatst. Ook is in de loop der tijd al een schuur gesloopt, waarvoor in de plaats de mogelijkheid bestaat om een theehuis te realiseren.

In 2015 is het aangrenzende deelgebied De Park van Park Lingezegen gerealiseerd, waarvoor agrarische gronden van de locatie zijn afgestaan.

Hierdoor grenst de locatie nu aan het Park Lingezegen.



Locatie gelegen aan De Park (bron; www.parklingezegen.nl)



Luchtfoto huidige situatie; kenmerkende erfopbouw voor de periode na 1965

2. Huidige situatie

Het erf is in de jaren '60 van de vorige eeuw ontstaan en de woning is opgericht omstreeks 1970. De erven uit de periode na 1965 worden minder bepaald door het landschap dan oudere erven. Hierdoor liggen de erven zowel op de stroomruggen als in de komgronden en nauwelijks op woerden, tenzij het gaat om oude locaties.

Doordat de verbinding met de landschappelijke onderlegger minder sterk is, zijn de erven minder met het landschap verbonden. Na 1965 zijn in Park Lingezegen met name semi-bungalows met kap gebouwd op burgererven. Dit is ook zo op de locatie aan de Grote Molenstraat. De bebouwing vertoont weinig samenhang met de karakteristieke oorspronkelijke bebouwing in het gebied. Kenmerkend voor semi-bungalows is de één-laagse opzet en het vaak samengestelde bouwvolume. De detaillering is vrij grof.

De in deze periode gebouwde agrarische erven hebben vaak een herkenbare erfopzet, die ruim genoeg is voor de moderne bedrijfsvoering.

In de bebouwing op de erven is het hoofdgebouw duidelijk herkenbaar ten opzichte van de bijgebouwen. Het hoofdgebouw heeft een prominente positie op het erf. Dit is ook het geval met de woning aan de Grote Molenstraat, deze is gelegen aan het einde van de toegangsweg en is direct zichtbaar vanaf deze ontsluiting.

De hoogte van de zijgevels varieert. Over het algemeen is het hoofdgebouw op het erf eenvoudig vormgegeven.

De bijgebouwen zijn op een modern erf vaak vele malen groter dan het hoofdgebouw maar onderscheiden zich door de ligging en doordat ze minder gedetailleerd zijn dan het hoofdgebouw. Hierdoor zijn de schuren en stallen toch ondergeschikt op het erf. Ook dit is overeenkomstig de huidige situatie aan de Grote Molenstraat 108.

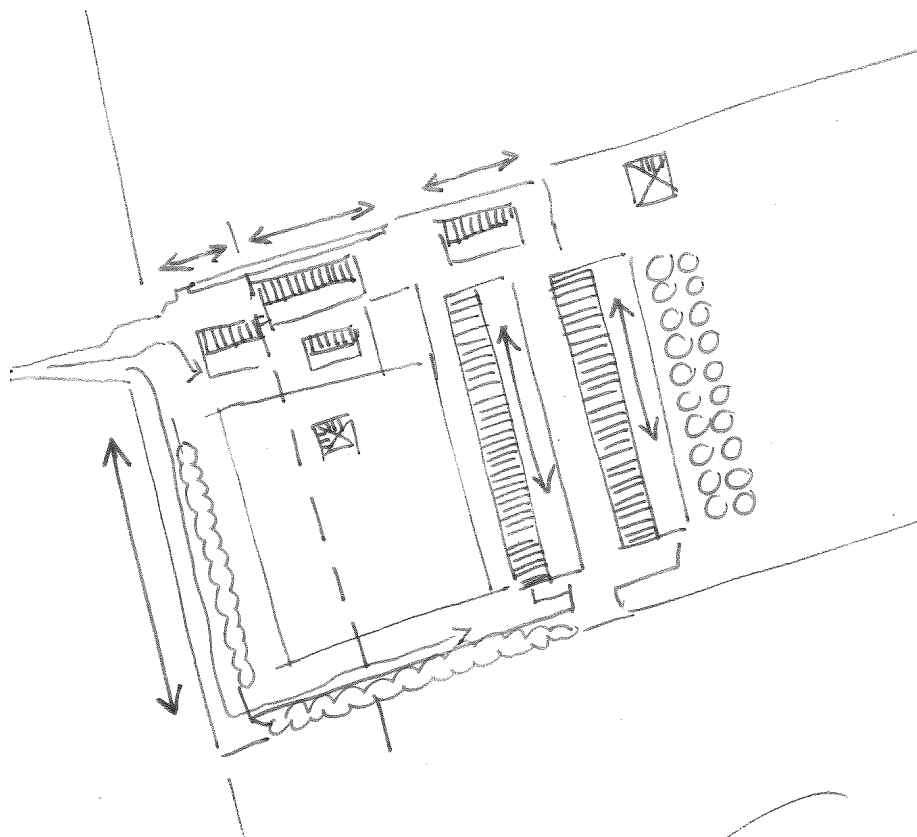
De landschappelijke inpassing van moderne agrarische bedrijven verschilt. Sommige zijn door goede aanplant van streekeigen beplanting goed ingepast in het landschap, andere liggen kaal in het landschap.

De projectlocatie is middels bestaande elzensingels en een dubbele bomenrij als het ware grotendeels afgeschermd van de directe omgeving. De locatie is als het ware een eiland in het landschap.

De zuid- en westzijde van de locatie wordt begrensd door een elzenhaag. De oostzijde wordt gevormd door een dubbele (fruit) bomenrij. Het agrarische deel van de eigendommen bestaat uit twee voormalige kuikenschuren en een bijgebouw. Het horeca deel bevat de bestaande woning met de B&B, de hooiberg, twee bijgebouwen, een tuinhuisje en de mogelijkheid tot het bouwen van een theehuis.

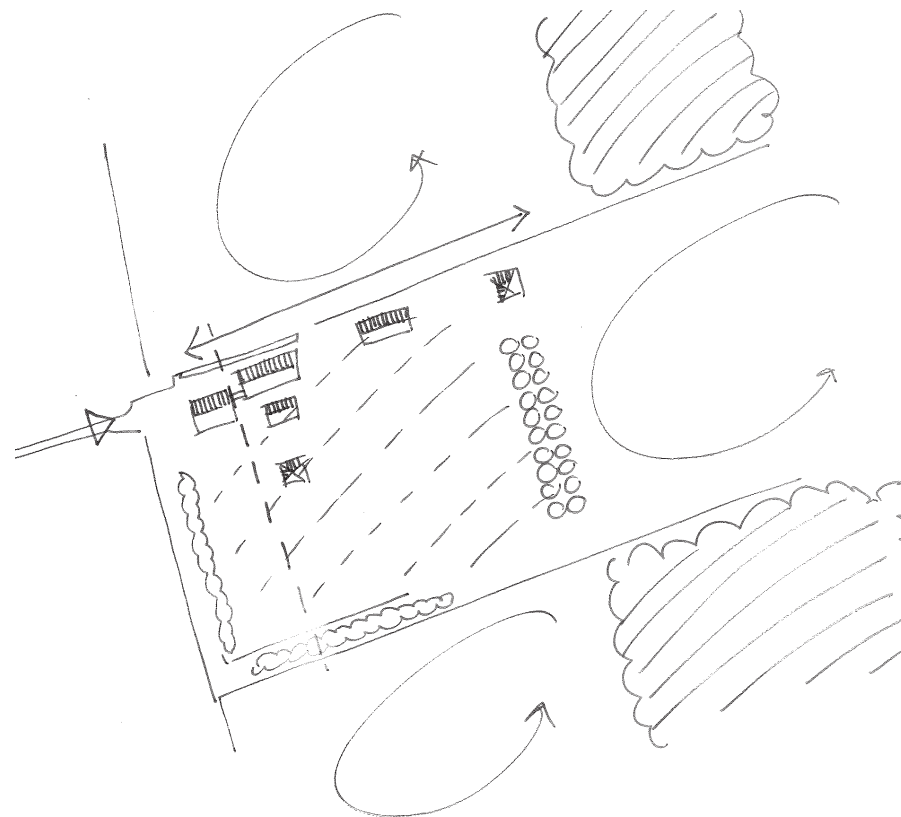
Op de hiernaast weergegeven luchtfoto zijn de verschillende gebouwen in de huidige situatie weergegeven.

Ontwerpprincipes voor het landschap



Huidige situatie

*Huidige bebouwing volgt 2 richtingen van het landschap
Het erf ligt als een eiland in het landschap
Dit is gelijk aan de landschappelijke inpassing van erven
in de periode na 1965*



Situatie direct na sloop

*Te behouden bebouwing volgt 1 richting van het landschap
Bestaande erfbeplanting en bosschages van Park Lingezegen zorgen voor
de verknoping van het erf met het landschap
Er ontstaat een open en besloten landschap*

3. Het Plan

De uitgangspunten voor het opstellen van het schetsontwerp zijn natuurlijk de hiervoor beschreven bestaande situatie, de cultuurhistorische situatie en de bijbehorende landschappelijke karakteristieken van de locatie en de omgeving. Daarnaast zijn ook de ontwerpprincipes zoals aangegeven in het Kwaliteitskader bebouwing van Park Lingezegen, van belang. Voor deze ontwerpprincipes (ook na functieverandering) geldt dat deze ook gebaseerd zijn op de landschappelijke- en stedenbouwkundige (cultuurhistorische) principes van de omgeving.

Al eerder is de huidige situatie beschreven en is op basis van het historisch kaartmateriaal de cultuurhistorie van de locatie en de omgeving in beeld gebracht.

Over het algemeen geldt voor de erven in het buitengebied dat de Wederopbouwperiode als inspiratie moet dienen. Het gaat voor de projectlocatie echt om de inspiratie, omdat een letterlijke vertaling van de structuren en het kleur- en materiaalgebruik hier, door een andere ontstaansperiode van het erf (jaren '60 en '70 van de vorige eeuw), niet 1 op 1 van toepassing is.

Hierna volgen dan ook de verschillende ontwerpprincipes en is aangegeven op welke manier die van toepassing zijn op de locatie aan de Grote Molenstraat 108 te Elst.

3.1 Ontwerpprincipes voor het landschap

- De erven gelegen op de stroomruggen worden 'verknoot' met het landschap door met het erf aan te sluiten en bij te dragen aan het kleinschalige/ gevarieerde beeld.

Het erf is gelegen op een voormalige stroomrug. Doordat in dit deel (De Park) van het Park Lingezegen een mozaïek landschap gerealiseerd wordt, maakt de locatie, mede door zijn bestaande 'groene' randen en de aangrenzende nieuw te realiseren bosschages van park Lingezegen onderdeel uit van dit landschap.

- De kavelgrenzen bestaan uit inheemse beplanting.

De bestaande beplanting op de kavelgrenzen bestaat hier aan de zuid- en westzijde uit overgebleven elzen(wind)singels. Aan de oostzijde wordt deze grens gevormd door een dubbele (fruit) bomenrij. Aan de noordzijde is een beukenhaag gelegen.

- In het landschap moet in deze omgeving een gevarieerd beeld van open en besloten zijn.

Het erf maakt door zijn groene grenzen en compactheid onderdeel uit van het mozaïek landschap. Om het erf liggen open kavels en door de nog te realiseren bosschages van De Park ontstaan er ook besloten ruimten.

- De kavel dient gemarkeerd te worden door op elke hoek een solitaire boom te plaatsen.

De locatie is al gemarkeerd door de bestaande groenstructuren. Daar waar nodig zal een enkele solitaire boom geplaatst worden om de kavel te markeren. Bijvoorbeeld bij de entree van het erf.

Ontwerpprincipes voor het erf



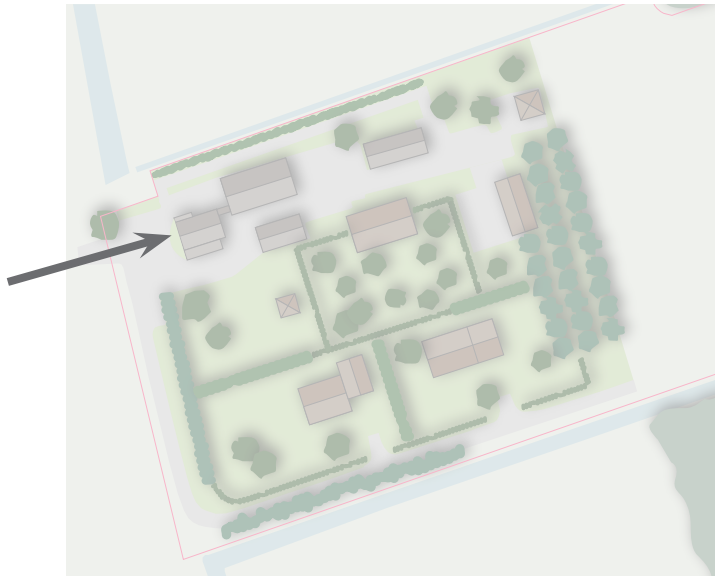
Compact ensemble: eenheid bestaande uit bebouwing en beplanting



Hiërarchie in gebouwen: hoofdgebouw voor, bijgebouwen achter



Gebouwen staan gegroepeerd rond een nieuwe gemeenschappelijke ruimte



Duidelijke hoofdentree met een informele uitstraling



De gebouwen op het erf volgen de richting(en) van het landschap



3.2 Ontwerpprincipes voor het erf

- Het erf is een informeel ensemble.

Bestaande bebouwing, behalve de voormalige kippenschuren, blijft bestaan en heeft al een eigen positionering op het erf. Bij de nieuwe woningen wordt er voor gezorgd dat deze een ruimtelijke relatie hebben met de bestaande bebouwing. Door materiaal- en kleurgebruik sluit de bebouwing goed aan bij de bestaande bebouwing en bij de omgeving.

De inrichting van het erf, middels een groene centrale ruimte, draagt bij aan het informele karakter. De nieuwe woningen met het theehuis en de kapschuur vormen o.a. door deze ruimte, samen met de bestaande bebouwing een ensemble. De centrale ruimte wordt gevormd door een veldje met fruitbomen omgeven door een lage haag.

- Op het erf staat het hoofdgebouw vooraan op het erf en zijn de 'bijgebouwen' achter het hoofdgebouw gepositioneerd. Dit is ook hier het geval. De nieuwe woningen worden als bijgebouwen gezien, aangezien deze middels functieverandering er bij zijn gekomen. De bestaande woning vormt nu en in de nieuwe situatie het hoofdgebouw en staat direct aan het eind van de toegangsweg.

De nieuwe woningen staan 'achter' de bestaande woning (ca. 15m). Het gehele erf, de bestaande bijgebouwen en de nieuwe woningen zijn achter en naast de bestaande woning gelegen.

- De gebouwen staan rondom een gemeenschappelijke ruimte.

In het plan is een gezamenlijke groene ruimte ontworpen. De bestaande 'onduidelijke centrale ruimte' (zie huidige situatie) is grotendeels verdwenen door de sloop van de twee voormalige kippenschuren. In de nieuwe groene ruimte is geen auto-verkeer mogelijk. Deze nieuwe ruimte verbindt de verschillende bebouwingselementen van het erf waardoor er ruimtelijk ook meer één erf ontstaat.

Vanuit de bestaande woning, de nieuwe woningen, het theehuis en de kapschuur is er zicht op deze groene ruimte. Deze ruimte draagt ook bij aan de kwaliteit van het erf en de leefomgeving van de bestaande woning, de B&B, de nieuwe woningen en het theehuis.

- Er is een duidelijke hoofdentree met een informele uitstraling. De locatie wordt ontsloten via de bestaande toegangsweg vanaf de Grote Molenstraat. Er is geen andere toegang en aan het einde van deze weg staat het hoofdgebouw. De weg is gelegen in het landschap en wordt niet begeleid door bomenrijen waardoor de weg een informeel karakter heeft. De toegang tot de woningen is aan de buitenzijde van het erf gelegen over het bestaande pad. Deze toegangsweg wordt aan de zuidzijde begrensd door een bestaande elzenhaag, waardoor een transparante afscheiding ontstaat. Deze zijde is ook meer privé dan de andere zijde van de woningen.



Schetsontwerp Grote Molenstraat 108 te Elst, schaal 1:1000

- Gebouwen op het erf volgen de richting van het landschap
De hoofdvorm van de nieuwe bebouwing volgt de richting van het landschap. De woningen hebben een zadeldak en doordat het bijgebouw bij de oostelijke nieuwe woning inpandig is, wordt de richting door het doorlopende dakvlak nog versterkt.

Bij de westelijke woning is het bijgebouw wel gekoppeld maar niet inpandig; deze verspringt als het ware. Dit is gedaan om ook het informele karakter van het erf te benadrukken en om variatie aan te brengen.

3.3 Ontwerpprincipes Bebouwing

- Wederopbouw dient als inspiratie.

De wederopbouw wordt hier niet letterlijk toegepast, omdat de huidige bebouwing op de locatie geen wederopbouw elementen bevat. Wel is rekening gehouden met de wederopbouwprincipes die meer van toepassing zijn op het landschap en de erfinrichting. Zo wordt de bebouwing in de richting van het landschap geplaatst, wordt er een centrale groene ruimte gerealiseerd en worden de erf grenzen gemarkeerd.

- Karakteristieken: gebouwen met een massief volume met gaten in de gevel en kap'.

De nieuwe bebouwing bestaat uit simpele massieve vormen met aan de erfzijde enkele gaten in de gevel. Aan de landschapszijde is er i.v.m. de energiepluSwoning een grotendeels glazen zijde gewenst t.b.v. de verwarming en lichtinval van het huis.

De bebouwing heeft ook een duidelijk kapvorm; zadeldak

- Schoorstenen en nadrukkelijke voordeuren als markante elementen worden achterwege gelaten.

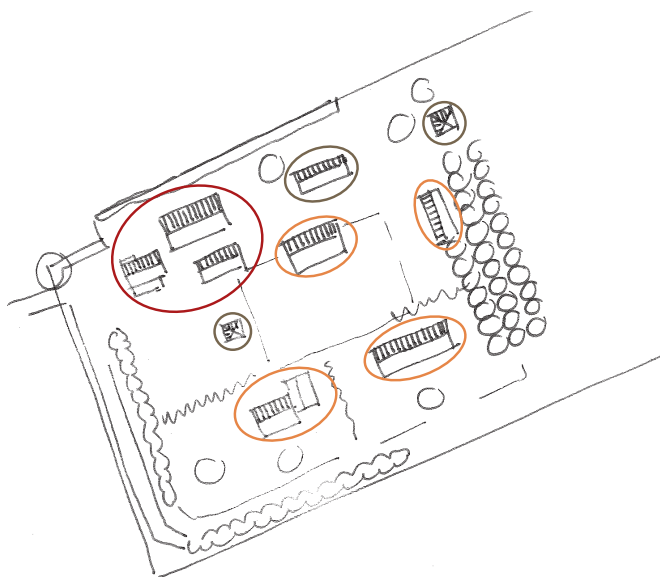
Bij de uitwerking van de nieuwe woningen en het theehuis dient hiermee rekening te worden gehouden.

- Robuust en eenvoudig hoofdvolume met een lage gootlijn en afgedekt met een stevig, ondoorbroken schild-, zadel- of wolfskap.

De hoofdvolumes van de nieuwe woningen en ook het theehuis hebben alle een zadeldak. Bij een van de nieuwe woningen is het bijgebouw als het ware inpandig waardoor er een doorlopend dakvlak ontstaat en de robuuste eenvoudige vorm nog eens verduidelijkt wordt. Ook het theehuis bestaat uit één volume.

- Gevelopzet; informele uitstraling passend bij de landelijke omgeving en bestaande bebouwing op het erf

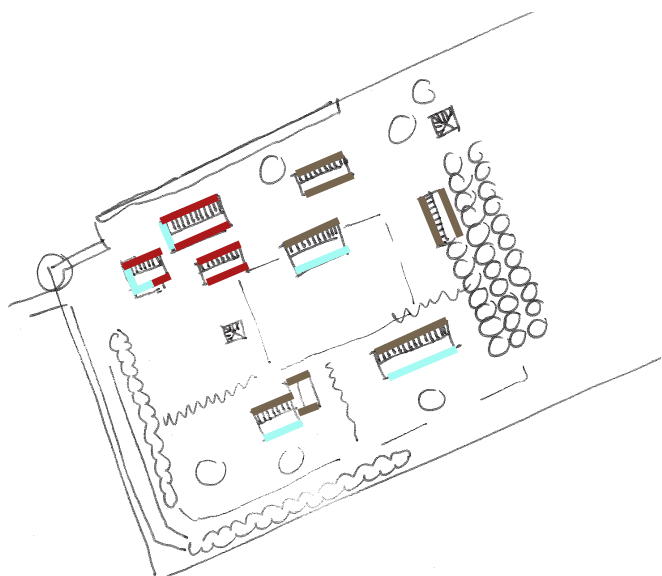
De gevelopzet heeft een informele uitstraling passend bij de landelijke omgeving en de bestaande bouw op het erf. Een gevel wordt gekenmerkt door een zekere verscheidenheid in raam openingen die als gaten in de gevels zijn geplaatst. Aan de zuidzijde van de nieuwe woningen en het theehuis zijn binnen dit concept grotere glasvlakken mogelijk om te voldoen aan het energiepluSconcept (hoofdstuk 4.1.3). De overige zijden kunnen een overgang vormen tussen beide zijden of in enige mate verwant zijn aan een van de hierboven beschreven zijden.



Stijlfamilies, bestaande 'stenen bebouwing' (rood), bestaande houten bebouwing (bruin), nieuwe bebouwing (oranje)



Zijde gericht op het landschap van glas, 1 laag plus kap



Tweezijdigheid en variatie in materialisering, steen, hout en glas



Zijde gericht op het erf van hout met minder openingen in de gevel, 1 laag plus kap

4. Beeldkwaliteit

4.1 Bebouwing

4.1.1 Sfeer & vormgeving

De woningen refereren met hun verschijningsvorm aan agrarische gebouwen in het buitengebied. De woongebouwen hebben grotendeels langgerekte volumes en een zadeldak, waarbij de dakvlakken dominant zijn. Door het materiaal- en kleurgebruik sluit de bebouwing goed aan bij de omgeving. Het moet duidelijk worden dat de woningen voor een deel onderdeel zijn van het erf en dat er voldoende privéruimte is. Vanuit de woningen moet de centrale ruimte 'voelbaar' (zichtbaar) zijn.

De bebouwing is onderverdeeld in 3 stijlfamilies:

- De bestaande stenen bebouwing (woning, B&B en bijgebouw),
- de bestaande houten bebouwing ((fietsen)stalling, hooiberg, tuinhuisje)
- de nieuwe bebouwing (nieuwe woningen, theehuis en kapschuur).

Voor de nieuwe woningen zijn in eerste instantie de gevelcompositie en goot- en nokhoogte van belang. Voor de uitwerking van de nieuwe woningen is ruimte om aan te sluiten bij de beide bestaande stijlfamilies.

De hoofdvorm van de nieuwe woningen is eenvoudig: één

laag plus kap (zadeldak). De kapvorm is eenvoudig en traditioneel. De richting van de kapvorm volgt de richting van de verkaveling en de kapvorm van de bestaande bebouwing. De kapschuur is een kwartslag gedraaid en als het ware opgenomen in de dubbele bomenrij door een extra bomenrij toe te voegen.

De privé buitenruimte vormt een fysiek onderdeel van de woning, bijvoorbeeld in de vorm van een patio, veranda of terras en het bijgebouw wordt bij één woning inpandig opgelost. Hierdoor worden niet alleen ongewenste bouwwerken zoals schuttingen en schuurtjes voorkomen, maar blijft het aantal gebouwde objecten ook beperkt.

Bij het ontwerp van de woningen zal door een architect specifiek aandacht geschonken moeten worden aan de 'tweezijdigheid' van de woningen; de zijde gericht op het landschap en de zijde gericht op het erf (centrale groene ruimte).

4.1.2 Typologie

Bij de uitwerking van de woningen zal gebruik worden gemaakt van de kenmerken van de typologieën; stalhuistype en/of een schuurhuistype. De woning en het bijgebouw maken onderdeel uit van een volume, met een doorgaand dakvlak. De kap kan symmetrisch zijn (stalhuis) maar mag ook asymmetrisch (schuurhuis) zijn, zolang de kapvorm maar een zadeldak betreft.

De gevel aan de zuidzijde van de woningen bestaat vrijwel geheel uit ramen: het landschap komt naar binnen en de



Simpele kapvorm, asymmetrisch zadeldak, veel glas aan een zijde.



Simpele kapvorm, veel glas aan de landschapszijde, gebruik van hout



Simpele kapvorm, gebruik van hout en weinig openingen in de gevel aan de erfzijde, weinig details



Eventueel glas aan de 'kopse' zijde van de woningen

constructie van het type wordt ook meer zichtbaar.

De voorzijde, grenzend aan de centrale ruimte, is meer gesloten met minder ramen. De gevel aan de voorzijde (erf) kan worden doorgetrokken in de kap.

Accenten:

- De gevel aan de landschapszijde bestaat uit maximaal 'twee vlakken' waarvan het grootste gedeelte uit ramen bestaat. Hierdoor komt het landschap als het ware naar binnen. Ook de zijkanten van de woningen kunnen door het gebruik van glas meer open zijn. Zo wordt het idee van het schuurhuistype meer benadrukt.
- De voorzijde is meer gesloten en bevat een deur en/of een enkel raam. Het stalhuistype is van baksteen en/of hout en het dak bestaat uit donkergrijze pannen. Het schuurhuistype heeft zichtbaar meer hout dan het stalhuistype.
- Eventueel een uitstulping (een tweede volume) aan de erfzijde in de vorm van een veranda van maximaal 3 m diep. Ook de kopse kant kan dienen als overkapte buitenruimte.

Ook voor het theehuis geldt dat deze qua vorm en materiaalgebruik dient aan te sluiten bij de bestaande bebouwing. De belangrijkste referenties voor het theehuis zijn de bestaande fietsenschuur en de nieuwe woningen. Ook de kapschuur behoort bij deze familie. Het gebruik van gepotdekseld houten delen is voor het theehuis en de kapschuur een mogelijkheid.

4.1.3 Energie-plus woning

De wens is om de nieuwe woningen zo duurzaam mogelijk te bouwen en ook in gebruik zo duurzaam mogelijk te laten zijn. Met een energie-plus woning heeft de uiteindelijke gebruiker geen energielasten en loopt de woning ver vooruit op de toekomstige bouwregelgeving. Een goed voorbeeld is de energie-plus woning. Daarbij dient bij de uitwerking de uitdaging door de architect aangegaan te worden om dit te combineren met de gewenste typologie van de woningen. De zonne-energie wordt op drie manieren gebruikt: elektrische energieopwekking door pv-panelen, thermische energieopwekking door serrewarmte en thermische energie door middel van zonnecollectoren.

Door middel van Warmte Koude Opslag (WKO) wordt energie uit de bodem gewonnen, met behulp van een elektrische warmtepomp en bodemcollector. De woning wordt in de winter verwarmd en in de zomer gekoeld. De warmtepomp vult in combinatie met de zonnecollectoren de buffervaten, t.b.v. de vloerverwarming, het warm tapwatergebruik en de koelbuffer. De lucht in de serre wordt door de zon opgewarmd en stroomt door thermische trek omhoog. De opgewarmde lucht wordt boven in de nok afgezogen en gedistribueerd middels een actief ventilatiesysteem. Hierdoor wordt de interne warmteproductie sterk verhoogd en hoeft pas bij lagere buitentemperaturen gestookt te worden.



Materiaal gebruik hout en glas,



Glas ook aan de kopse kant van de woning.



Asymetrische kap, schuurhuistype



Asymetrische kap, schuurhuistype, zichtbare constructies, kapschuur

4.1.4 Kleur, materialisering, detaillering

- De toepassing van gedekte, natuurlijke materialen (handvorm bakstenen in roodbruin- en bruintinten en rode of antraciet gebakken pannen) heeft de voorkeur. Voor andere materialen kan gekozen worden wanneer dit onderbouwd is (uit beeldkwaliteitskader Park Lingezegen).

Het kleurgebruik is natuurlijk en ingetogen en kan aansluiten bij de kenmerken van de bestaande bebouwing op het erf en/of de omgeving.

Voor het totaal geldt dat kleur- en materiaalgebruik modern mag zijn, maar het contrast met de bestaande bebouwing mag niet te groot zijn. Voor de nieuwe woningen zal grotendeels een combinatie van glas en hout gebruikt kunnen worden. Stenen zijn hier duidelijk ondergeschikt. Geschikte kleuren in gedekte tinten, die voortkomen uit dit materiaal zijn bruin, grijs, zwart en bruinrood. Gebruik van kunststof (uitstraling) en onnatuurlijke kleuren dient vermeden te worden.

Het bestaande hoofdgebouw is van steen en de bijgebouwen, waaronder de nieuwe woningen, dienen hieraan ondergeschikt te zijn. De buitenzijde van de nieuwe woningen, grenzend aan het landschap, worden grotendeels van glas om te kunnen voldoen als energie-plus woning. De zijden grenzend aan de centrale ruimte zijn meer gesloten en zijn grotendeels van hout. Het theehuis en de kapschuur zullen grotendeels in hout uitgevoerd gaan worden. Hierdoor ontstaat een eenduidig beeld van de bebouwing rond de centrale ruimte en blijft er onderscheid bestaan tussen het hoofdgebouw en de

andere bebouwing.

De detaillering van de bebouwing is zorgvuldig en sober. De detaillering leidt niet af van de hoofdvorm en de hoofdopzet. Elk gebouw is weer uniek, maar door het materiaal- en kleurgebruik wel familie van elkaar.



'Lichtstraat', twee dakvlakken scheiding woning en bijgebouw



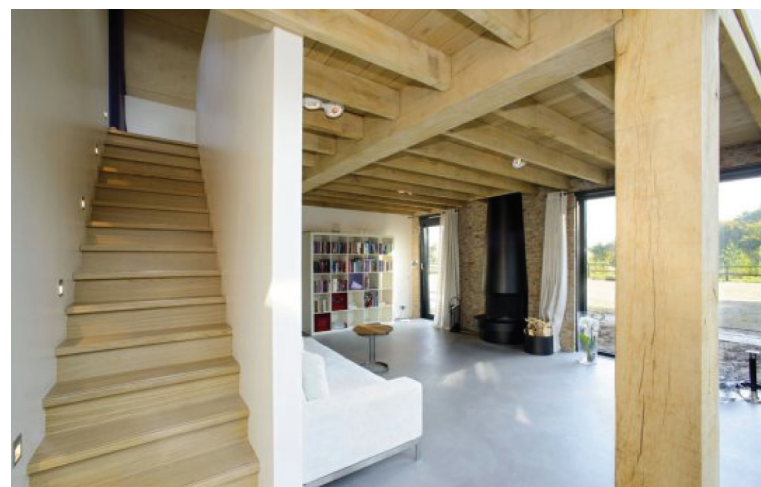
Lage goot, glazen gevel loopt door in het dakvlak



Lage goot, glazen gevel loopt door in het dakvlak



Gebruik van hout en glas, vlakverdeling en onderscheid woning-bijgebouw



Zichtbare constructies



Glas, hout, steen, 1 laag plus kap, inpandige buitenruimte



Glas en hout combineren, aan de zijkant van de woning ook glas aanbrengen



Glas doortrekken in het dakvlak zorgt voor extra verwarming van het huis



Weinig gevelopeningen aan de erfzijde



Simpele hoofdvorm



Ruimten door openingen verbinden met het landschap



Houtconstructies en licht



2 dakvlakken

4.1.5 Maatvoering woningen & kavels

Het bestemmingsplan is leidend voor de maximaal toegestane afmetingen.

De bebouwing heeft een lage goot; goot ter hoogte van 1e laag. De huidige woning, de fietsenshuur, het bijgebouw en de voormalige kippenschuren hebben ook een lage goot. Door een lage goot bij de nieuwe bebouwing toe te passen wordt gerefereerd aan de voormalige stallen en past deze ook bij de bestaande bebouwing qua maatvoering. Als uitgangspunt voor de woningen is uitgegaan van bebouwing bestaande uit één laag met kap. De kap is een zadeldak refererend aan de voormalige stallen.

Maatvoering Bebouwing op schetsontwerp

Woning 1

Voetprint: 20 m bij 10 m
 plus inpandig bijgebouw 8 m bij 10 m
 Volume: max. 600 m³
 Perceeloppervlakte: +/-1500 m²
 Nokhoogte en goothoogte: nh= max 7m gh=max 3 m
 op basis van de getekende voetprint en het maximum volume.

Woning 2

Voetprint: 12 m bij 10 m
 geschakeld bijgebouw: 8 m bij 10 m
 Volume: 600 m³

Perceeloppervlakte: +/- 1400 m²
 Nokhoogte en goothoogte: nh= max 7m gh=max 3 m
 op basis van de getekende voetprint en het maximum volume.

Theehuis

Voetprint: 16 m bij 10 m
 Nokhoogte: 4,5 m
 Goothoogte: 3,0 m

Kapschuur:

Voetprint: 15 m bij 7 m
 Nokhoogte: 4,5 m
 Goothoogte: 3,0 m

Bijgebouw bestaande woning:

Voetprint: 12 m bij 7m
 Nokhoogte: 4,5 m
 Goothoogte: 3,0 m

De werkelijke maatvoering zal door de architect worden bepaald, mits binnen de gestelde beleidskaders.

Bron referentiebeelden:

Nieuw Nederland architecten, Onix architecten, Kwint architecten, SchipperDouwes architectuur, Cor Kalfsbeek architectuur, Workshop architecten



Elzenhaag (bestaand) aan buitenzijde van de locatie



Beukenhaag (lente/zomer) om centrale groene ruimte



Haag van veldesdoorn, aan landschapszijde van de woningen



Beukenhaag (najaar/winter) om centrale groene ruimte

4.2 Beplanting

Ook voor de beplanting zijn in het Beeldkwaliteitskader Park Lingezegen ontwerpprincipes aangegeven. Deze baseren zich ook op verschillende tijdsperiodes van de erven.

Hieronder worden de ontwerpprincipes voor de tuin en het erf aangegeven en is ook aangegeven op welke manier deze van toepassing zijn op de locatie aan de Grote Molenstraat 108 te Elst.

4.2.1 Tuin- en erfinrichtingsprincipes

Uit het beeldkwaliteitskader Park Lingezegen

- Om moestuinen en boomgaarden staan hagen van ca. 1 m. *Om de centraal gelegen groene ruimte komt een haag te staan van ca. 1 m. In deze ruimte worden morellen geplaatst als verwijzing naar de boomgaarden die in de omgeving gestaan hebben.*

- Op het voorerf een solitaire boom

Bij het hoofdgebouw, de bestaande woning, komt ter hoogte van de toegangsweg een solitaire boom te staan. Dit is ook ter markering van de hoekpunten van het erf (zoals aangegeven bij de bebouwingsprincipes). Dit kan een linde, kastanje of walnoot zijn.

- Er dient sprake te zijn van groene, niet gebouwde erfafscheidingen, waarvan de erfafscheidingen voor de voorgevellijn max. 1 meter hoog dienen te zijn. De erfafscheidingen aan de

achterzijde mogen hoger zijn, maar dienen te bestaan uit een houtwal of haag van losse inheemse beplanting/struiken.

Op de locatie is er bij de nieuwe woningen sprake van twee zijden; een zijde die grenst aan de centrale groene ruimte en een zijde die zich richt op het landschap. Er is hier geen sprake van een duidelijke voor- en achterzijde. De zijden die grenzen aan de centrale ruimte maken ruimtelijk gezien onderdeel uit van het erf. De erfafscheiding bestaat hier dan ook uit een haag van ca. 1 meter, zodat de woningen zichtbaar onderdeel uitmaken van het erf. De zijden die grenzen aan het landschap worden ook begrensd door een lage haag. Dit is mogelijk omdat er aan de buitenzijde van het perceel al een elzenhaag aanwezig is. Deze elzenhaag vormt al het bestaande landschappelijke kader van de locatie.

De erfafscheidingen tussen de woningen onderling en tussen de verschillende functies zal bestaan uit een hogere haag. Dit kan een haag zijn die past bij een tuin. Te denken valt aan een ligusterhaag. Conifeer- en naalboomachtige hagen zijn niet passend.

- Verharding beperken

Door sloop van de bestaande voormalige kippenschuren verdwijnt een groot bebouwd oppervlak. Daarvoor komen er twee woningen terug die een kleinere oppervlakte hebben en wordt het erf groener ingericht; centrale groene ruimte, groene erfafscheidingen, solitaire bomen etc.

De verharding blijft beperkt tot de bestaande verharding nabij de bestaande woningen en de te behouden bijgebouwen. Daarnaast komt er bij de kapschuur extra verharding te liggen



Vruchten van de Linde



Morellen



Vruchten van de notenboom



Lindeboom



Morellen boom



Notenboom

voor het in- en uitrijden van de tractor en de maaimachine. Bij de woningen zal de oppervlakte aan verharding ook beperkt blijven; inritten en een enkel terras. Een groot deel aan verharding verdwijnt door de sloop van de schuren. Hiervoor komt maar een klein deel terug.

4.2.2 Streekeigen beplanting

- Van oudsher was er voor/naast het huis sprake van een siermoestuin, fruitbomen en hoogstamboomgaard, lage hagen van beuk, haagbeuk en veldesdoorn.

In het schetsontwerp is te zien dat er morellen worden geplaatst die zijn omgeven door een lage haag; een beukenhaag. De hagen aan de buitenzijde van de nieuwe woningen bestaan uit veldesdoornhagen. Deze sluiten meer aan op het landschap.

- Bij het huis stonden vroeger 1 of meerdere solitaire bomen (kastanje, linde, beuk, walnoot).

Op het erf zullen daarom ook bij de nieuwe woningen, de bestaande woning en het theehuis solitairen worden geplaatst. Bij de nieuwe woningen en het theehuis kunnen dit walnoten en/of lindes zijn. Bij de bestaande woning kan dit een (rode) beuk zijn om de entree van het erf te markeren.



Vruchten van de rode beuk



Rode beuk



Toelichting

- a. Solitaire boom (beuk)
- b. Geschoren hoge haag (ligusterhaag)
- c. Geschoren lage haag (beuk, haagbeuk)
- d. Fruitgaard in de centrale groene ruimte (morellen)
- e. Geschoren lage haag (veldesdoornhaag)
- f. Solitaire boom (notenboom)
- g. Extra fruitbomenrij (gelijk aan bestaande rijen kersen)

Nieuwe beplanting

4.2.3 Beplantingslijst

	Omschrijving	Soorten	Aantallen/lengte	Plantverband	Plantmaat
a.	Solitaire boom	Rode beuk (<i>Fagus sylvatica</i> 'Atropurpurea')	1	n.v.t.	hoogstam 12/14
b.	Geschoren haag	Ligusterhaag (<i>Ligustrum vulgare</i>)	ca. 300 stuks/ ca. 60 m	enkele rij, verschoven verband; 5 st/m	3 jarig 80 cm hoog
c.	Geschoren haag	Keuze; Beuk (<i>Fagus sylvatica</i>) of Haagbeuk (<i>Carpinus betulus</i>)	ca. 300 stuks/ ca. 60 m	enkele rij, verschoven verband; 5 st/m	3 jarig 60-80 cm hoog
d.	'Fruitgaard'	Morellen (<i>Prunus cerasus</i>)	ca. 9 stuks	willekeurig ca. 8 m	hoogstam 10/12
e.	Geschoren haag	Veldesdoornhaag (<i>Acer campestre</i>)	ca. 300 stuks/ ca. 60 m	enkele rij, verschoven verband; 5 st/m	3 jarig 60-80 cm hoog
f.	Solitaire boom	Notenboom (<i>Juglans regia</i>)	3	n.v.t.	hoogstam 12/14
g.	Fruitbomenrij	Kersenbomen (<i>Prunus</i>) idem aan bestaande rijen	6	n.v.t.	hoogstam 10/12



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

info@overbetuwe.nl
www.overbetuwe.nl