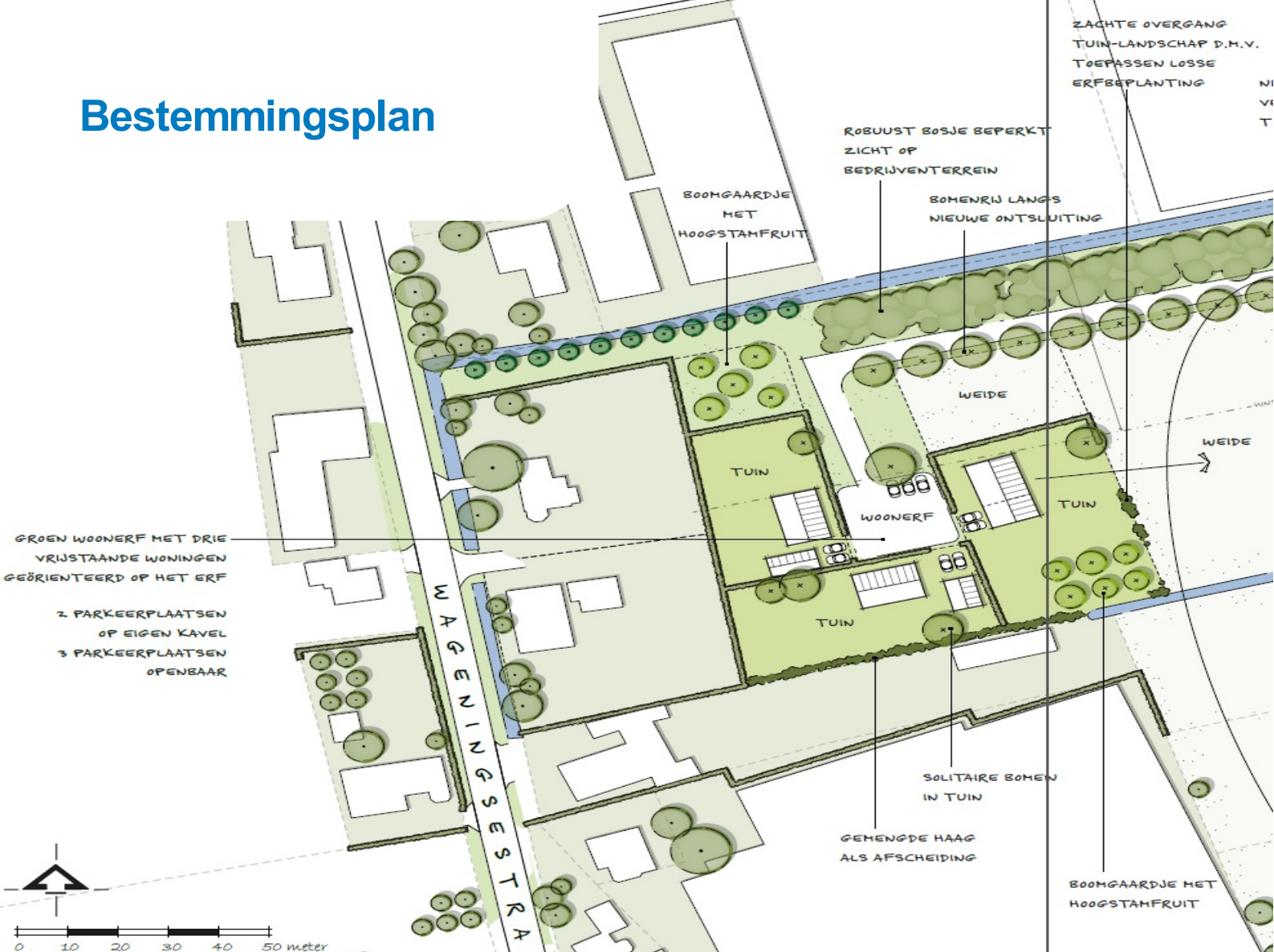


# Bestemmingsplan



## Andelst, Wageningsestraat 24A

Bestemmingsplan Andelst, Wageningsestraat  
24A

Gemeente Overbetuwe

Status: Ontwerp

Datum: April 2020

IMRO-Idn: NL.IMRO.1734.0325BUIWagenst24A-ONTD

gemeente **Overbetuwe**



Andelst, Wageningsestraat 24A

## Datum

April 2020

## Correspondentieadres

Postbus 11  
6662 AA ELST

## Telefoon

0481 362 300

## E-Mailadres

[info@overbetuwe.nl](mailto:info@overbetuwe.nl)

# Inhoudsopgave

<b>Toelichting</b>	<b>2</b>
<b>Hoofdstuk 1 Inleiding</b>	<b>2</b>
1.1 Aanleiding	2
1.2 Ligging en beschrijving plangebied	2
1.3 Huidig bestemmingsplan	3
1.4 Leeswijzer	4
<b>Hoofdstuk 2 Bestaande situatie</b>	<b>5</b>
<b>Hoofdstuk 3 Toekomstige situatie</b>	<b>6</b>
<b>Hoofdstuk 4 Beleidskader</b>	<b>7</b>
4.1 Rijksbeleid	7
4.2 Provinciaal beleid	8
4.3 Gemeentelijk beleid	9
<b>Hoofdstuk 5 Milieu- en omgevingsaspecten</b>	<b>14</b>
5.1 Milieueffectrapportage	14
5.2 Geluid	14
5.3 Luchtkwaliteit	15
5.4 Bedrijven en milieuzonering	16
5.5 Geurhinder	17
5.6 Bodem	17
5.7 Externe veiligheid	18
5.8 Explosieven	20
5.9 Kabels en leidingen	21
5.10 Waterparagraaf	21
5.11 Flora en fauna	22
5.12 Archeologie en cultuurhistorie	24
5.13 Verkeer en parkeren	25
<b>Hoofdstuk 6 Juridische planopzet</b>	<b>26</b>
6.1 Algemene opzet	26
6.2 Toelichting op de verbeelding en regels	26
<b>Hoofdstuk 7 Financiële toelichting</b>	<b>29</b>
<b>Hoofdstuk 8 Overleg en inspraak</b>	<b>30</b>
8.1 Inleiding	30
8.2 Inspraak	30
8.3 Overleg	30
8.4 Vaststellingsprocedure	30
8.5 Beroep	30
<b>Bijlagen bij toelichting</b>	
<b>Bijlage 1 Akoestisch onderzoek</b>	
<b>Bijlage 2 Bodemonderzoek</b>	
<b>Bijlage 3 Quickscan flora en fauna</b>	

## **Toelichting**

### **Hoofdstuk 1 Inleiding**

#### **1.1 Aanleiding**

De initiatiefnemer wil het agrarische bedrijf aan de Wageningsestraat 24A te Andelst beëindigen en alle bestaande bebouwing slopen, met uitzondering van één schuur. In ruil daarvoor worden drie nieuwe vrijstaande woningen opgericht. De overige gronden zullen worden gebruikt als tuin en agrarische gronden (weides).

Het oprichten van drie nieuwe woningen is niet in overeenstemming met de regels van het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Daarom is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. De gemeente staat positief tegenover de sloop van de bebouwing en wil onder voorwaarden medewerking aan het initiatief verlenen. Eén van de gestelde voorwaarden is dat de woningen landschappelijk worden ingepast. Dit bestemmingsplan 'Andelst, Wageningsestraat 24A' voorziet in een nieuw planologisch-juridisch kader voor het plangebied en geeft de voorwaarden voor het gebruiken en bebouwen van de gronden aan.

#### **1.2 Ligging en beschrijving plangebied**

Het plangebied betreft het perceel Wageningsestraat 24A te Andelst. Dit perceel ligt aan de rand van de kern Andelst, net ten zuiden van het bedrijventerrein Andelst-Oost. Aan de overzijde van de Wageningsestraat is een bebouwingslint aanwezig, waar het buitengebied begint. Ten zuiden van het plangebied zijn enkele agrarische percelen aanwezig. De Wageningsestraat is de toegangsweg tot Andelst vanaf de Rijksweg A15. Op afbeelding 1 is de ligging van het plangebied aangegeven.

In het plangebied is momenteel een agrarisch bedrijf (kwekerij) aanwezig met een fors oppervlak aan kassen. Het perceel is toegankelijk via de Wageningsestraat aan de westkant en via de Verlengde Emmastraat aan de oostkant.





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

### 1.3 Huidig bestemmingsplan

In het plangebied geldt momenteel het bestemmingsplan 'Herveld-Andelst', dat sinds 23 september 2011 onherroepelijk is. Vrijwel het gehele plangebied heeft de bestemming 'Agrarisch', met een groot bouwvlak. Op afbeelding 2 is een uitsnede van de verbeelding bij het huidige bestemmingsplan zichtbaar, met het bouwvlak oplichtend weergegeven. Binnen het bouwvlak geldt een maximum goot- en bouwhoogte van 5 meter. De meest noordwestelijke hoek van het plangebied heeft de bestemmingen 'Tuin' en 'Wonen'. Verder geldt in het hele plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'.



Afbeelding 2: uitsnede huidig bestemmingsplan 'Herveld-Andelst', met oplichtend het bouwvlak (bron: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl))

Het huidige bestemmingsplan maakt het oprichten van woningen en het gebruiken van de gronden voor woondoeleinden niet mogelijk. Ook het realiseren van een ontsluitingsweg binnen de bestemming 'Groen' aan de Verlengde Emmastraat is niet mogelijk volgens het huidige bestemmingsplan. Het initiatief is niet in overeenstemming met de bouw- en gebruiksregels van het huidige bestemmingsplan. Een herziening van het bestemmingsplan is daarom noodzakelijk.

## 1.4 Leeswijzer

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

## Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

Het plangebied betreft het perceel aan de Wageningsestraat 24A te Andelst en beslaat de kadastrale percelen Valburg, sectie G, nummers 2108 (ged.), 2970, 2971, 2972 en 2975. Het plangebied wordt begrensd door het bedrijventerrein Andelst-Oost aan de noordkant, enkele woonpercelen (Verlengde Emmastraat) en een speeltuin aan de oostkant, het woonperceel Wageningsestraat 20 en agrarische gronden aan de zuidkant en de woonpercelen Wageningsestraat 22 en 24 aan de westkant. Op afbeelding 3 is de begrenzing van het plangebied zichtbaar.

In het plangebied is momenteel een kwekerij aanwezig met een forse hoeveelheid bebouwing. De bebouwing bestaat hoofdzakelijk uit kassen en is geconcentreerd aan de westkant en het midden van het plangebied. Aan de oostkant is een deel van de gronden onbebouwd. De kwekerij is aan de westkant, tussen de woningen Wageningsestraat 22 en 24, ontsloten op de Wageningsestraat en aan de oostkant nabij de speeltuin op de Verlengde Emmastraat. Deze speeltuin maakt ook onderdeel uit van het plangebied. Aan de noordelijke en zuidelijke perceelsgrenzen zijn C-watergangen aanwezig en aan de westkant aan de Wageningsestraat een B-watergang.



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





## 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**

Dit bestemmingsplan voorziet in wijziging van een agrarische bedrijfslocatie (kwekerij) naar drie woonpercelen. Het gaat hier om een lokale ontwikkeling, die gezien de aard en omvang van het plan geen relatie met het ruimtelijke ordeningsbeleid op rijksniveau heeft. Er zijn geen nationale belangen in het geding. Het initiatief conflicteert niet met het nationaal ruimtelijke ordeningsbeleid, zoals vastgelegd in de SVIR.

#### **Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)**

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

#### **Beoordeling en conclusie**

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

#### **Ladder voor duurzame verstedelijking**

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen, is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Wat onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald: *'De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of 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**

Met dit bestemmingsplan worden in totaal drie nieuwe woningen mogelijk gemaakt. De huidige agrarische bedrijfsfunctie (kwekerij) verdwijnt en nagenoeg alle bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. Het bestemmingsplan maakt met het toevoegen van drie woningen volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State geen nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk. De Ladder voor duurzame verstedelijking behoeft in het kader van dit bestemmingsplan niet doorlopen te worden.

## 4.2 Provinciaal beleid

### **Omgevingsvisie Gaaf Gelderland**

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

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

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

### **Beoordeling en conclusie**

De Omgevingsvisie is concreet uitgewerkt in de hierna beschreven Omgevingsverordening Gelderland. Deze verordening bevat concrete regels, waaraan het initiatief wordt getoetst. De Omgevingsvisie zelf bevat geen regels, die voor dit bestemmingsplan direct van belang zijn. Het plan is ook te kleinschalig van aard om een wezenlijke bijdrage aan de provinciale ambities uit de Omgevingsvisie bij te dragen. Op het aspect van een goede woon- leefomgeving wordt in deze toelichting nader ingegaan (met name hoofdstuk 5).

Het plan is in overeenstemming met de Omgevingsvisie.

### **Omgevingsverordening Gelderland**

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

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

### **Beoordeling**

Het plangebied ligt binnen de volgende aanduidingen:

- tijdelijk verbod nieuwvestiging, uitbreiding en hervestiging glastuinbouw;
- intrekgebied.

Het plan maakt drie nieuwe woningen mogelijk, waarbij de huidige kwekerijfunctie vervalt. Dit is in lijn met het glastuinbouwbeleid van de provincie.

Winning van fossiele energie is niet aan de orde. Het plan is daarmee in overeenstemming met de regels voor intrekgebieden (artikel 2.38).

### Wonen

Het thema 'wonen' is bij deze ontwikkeling van belang. Nieuwe woonlocaties zijn uitsluitend toegestaan wanneer de ontwikkeling in het geldende door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwalitatief/Kwantitatieve Woonprogramma past.

Het woningbouwprogramma wordt op regionaal niveau afgestemd en frequent geactualiseerd. Binnen de Subregionale Woonagenda Arnhem e.o., waartoe Overbetuwe behoort, wordt uitgegaan van het toevoegen van in totaal circa 13.500 woningen in de periode 2017-2027. De kwantitatieve prognose is

gebaseerd op de meest recente Primos-prognose. Voor Overbetuwe bedraagt de kwantitatieve behoefte in de periode 2018-2027 tussen de 1.160 en 1.330 woningen. Op de lange termijn (2018-2035) bedraagt de behoefte tussen de 1.550 en 1.880 woningen. Er ligt voor de gemeente dus een woningbouwopgave voor de korte en langere termijn.

De harde plancapaciteit in Overbetuwe bedraagt per 1 mei 2019 circa 920 woningen. Binnen de regio is er sprake van harde plancapaciteit zodra er sprake is van een onherroepelijk bestemmingsplan. Dit betekent dat er nog een resterende opgave aanwezig is. Dit plan geeft met drie woningen invulling aan deze opgave en past in kwantitatief opzicht binnen het geldende woonprogramma.

In kwalitatief opzicht is van belang dat het plangebied een locatie op de grens tussen de bebouwde kom en het landelijk gebied betreft. Deze overgang wordt met het plan versterkt vanwege het verwijderen van een agrarische bedrijfslocatie met een grote hoeveelheid opstallen. De toekomstige woonpercelen sluiten in functioneel en ruimtelijk-stedenbouwkundig opzicht beter aan op de omgeving dan in de huidige situatie het geval is. Ook wordt een kleinschalige open ruimte tussen de linten aan de Wageningsestraat en Verlengde Emmastraat en het bedrijventerrein Andelst-Oost gecreëerd. Dit draagt bij aan de kwaliteit van de leefomgeving voor zowel de bestaande woningen in de omgeving als de nieuwe woningen in het plangebied. Vanuit een oogpunt van zorgvuldige locatie-afweging, is benutting van deze locatie voor de woningbouwopgave wenselijk. Er is sprake van een geschikte woonlocatie, die goed ontsloten wordt via de Wageningsestraat. Deze ontsluiting ligt op korte afstand van de op- en afrit naar de A15, terwijl de woningen anderzijds op korte afstand van het centrum van Herveld-Andelst liggen. Ook in kwalitatief opzicht is het plan daarom in lijn met het geldende woonprogramma.

Het plan is in overeenstemming met het door Gedeputeerde Staten vastgestelde woonprogramma.

### **Conclusie**

Het bestemmingsplan is in overeenstemming met de Omgevingsverordening Gelderland.

## **4.3 Gemeentelijk beleid**

### **Omgevingsvisie Overbetuwe 2040**

Op 1 oktober 2019 heeft de gemeenteraad van Overbetuwe de Omgevingsvisie Overbetuwe 2040 (hierna: Omgevingsvisie) vastgesteld. De Omgevingsvisie geeft de integrale koers en ambities van de gemeente Overbetuwe voor de fysieke leefomgeving voor de periode tot en met 2040 aan. De Omgevingsvisie is er primair op gericht om de kwaliteit van het leefmilieu te behouden en waar mogelijk te versterken. Samenwerking tussen verschillende partijen staat centraal en is noodzakelijk om deze doelen te bereiken. De visie is opgesteld vanuit een brede blik, waarbij ruimtelijke ordening, milieu, economie en bereikbaarheid met elkaar worden verbonden.

De gemeente onderscheidt een aantal kernwaarden die als vertrekpunt en inspiratiebron voor nieuwe ontwikkelingen dienen. Deze kernwaarden zijn ontstaan in het cultuurhistorisch gegroeide Betuwse rivierenlandschap. Kernwaarden zijn beschreven op het gebied van bodem en landschap, netwerk en infrastructuur en occupatie. De verschillende kernen in de gemeente kennen elk een eigen karakteristieke identiteit en waarden. Deze worden eveneens als leidraad voor nieuwe ontwikkelingen gehanteerd. Behoud van de karakteristiek en (specifieke) kwaliteiten van deze kernen en het buitengebied is een speerpunt in het beleid.

In de Omgevingsvisie wordt de focus gelegd op zes opgaven:

- Vitaal buitengebied in beweging;
- Innovatieruimte voor ondernemerschap;
- Samen werken aan energietransitie;
- Gevarieerde dorpse woonomgeving;
- Netwerk verbonden met samenleving;
- Voorzieningen geclusterd.

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

### **Beoordeling**

Dit bestemmingsplan maakt drie nieuwe woningen mogelijk en draagt hiermee bij aan de gemeentelijke woningbouwopgave. Het plangebied ligt aan de rand van de kern Andelst. De elf kernen van Overbetuwe hebben allemaal hun eigen dynamiek en kenmerken. Daarbij kenmerkt het westelijk deel van de gemeente zich als een gebied met een meer landelijke functie. Herveld-Andelst is een leefgemeenschap van drie aaneengeschakelde dorpen, met tussenliggend het cultuurhistorisch waardevolle woerdenlandschap. De kernen kennen een onderlinge verbinding en zijn vanwege de ligging vlakbij de A15 en station Zetten-Andelst goed bereikbaar.

Het plangebied ligt aan de rand van de kern. Aan de overzijde van de Wageningsestraat begint het buitengebied (oeverwallen- en stroomruggenlandschap). Dit landschap kenmerkt zich door een verdicht en kleinschalig karakter met afwisselend landgebruik.

In de Omgevingsvisie streeft de gemeente nadrukkelijk naar het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de ruimtelijke en functionele relatie tussen de dorpen en het omliggende landelijk gebied. Op die manier wordt de overgang tussen kernen en buitengebied verbeterd. Zowel bij het opstellen van het landschappelijk inpassingsplan als de gekozen verkaveling is het verbeteren van deze overgang nagestreefd. Daarbij is het Landschapsontwikkelingsplan Overbetuwe als concreet kader gebruikt. In de volgende subparagraaf wordt hierop ingegaan.

### **Conclusie**

Het bestemmingsplan is in overeenstemming met de Omgevingsvisie Overbetuwe 2040.

### **Landschapsontwikkelingsplan Overbetuwe (LOP)**

In het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) uit 2009 zijn de (algemene) doelstellingen en gebiedsspecifieke opgaven voor Overbetuwe geformuleerd. De hoofddoelstelling is het ontwikkelen van een sterke samenhangende landschappelijke structuur met een eigen Betuwse identiteit, die tegenwicht biedt aan de verstedelijking en waarbij belangrijke landschappelijke waarden duurzaam in stand worden gehouden. Per deelgebied zijn daarnaast gebiedsspecifieke opgaven opgenomen. Het LOP vormt een concrete uitwerking van de opgave uit de Toekomstvisie+, die inmiddels is vervangen door de hiervoor genoemde Omgevingsvisie. Het LOP is ook na inwerkingtreding van de Omgevingsvisie nog een belangrijk concreet toetsingskader voor ruimtelijke initiatieven.

### **Beoordeling**

Het bestemmingsplan voorziet in het wijzigen van een agrarische bedrijfslocatie naar drie woonpercelen. Een voorwaarde om medewerking te kunnen verlenen aan deze wijziging is dat een goede landschappelijke inpassing op basis van een inrichtingsplan plaatsvindt. In lijn met de uitgangspunten van de Omgevingsvisie, is op basis van het LOP een inrichtings- en landschappelijk inpassingsplan opgesteld met als doel om de relatie tussen de toekomstige woonpercelen en de omgeving te verbeteren. Specifiek is daarbij aandacht aan de overgang tussen de kern Andelst en het buitengebied gegeven. Het inrichtingsplan is opgenomen in Bijlage 1 bij de regels.

Het plangebied ligt aan de rand van het bestaande woongebied van Andelst en ligt op de overgang tussen deze kern en het stroomruggen- en oeverwallenlandschap. Het plangebied grenst aan een oeverwal in deelgebied 4b (oeverwal Herveld-Andelst). In dit deelgebied wordt ingezet op onder meer:

- Handhaven en versterken ruimtelijke contrasten tussen kleinschalige besloten oeverwal en meer open omliggende gebieden;
- Accentuering van de N836 (Wageningsestraat) als hoofdverkeerstructuur;
- Aanleggen ommetjes en wandelpaden;
- Verbeteren ruimtelijke kwaliteit van de dorpsranden;
- Versterken dorpslinten met streekeigen beplanting;
- Kleinschaligheid oeverwallen versterken door stimuleren erf- en kavelgrensbeplanting en hoogstamfruitboomgaarden.

Bij het opstellen van het inrichtingsplan is met deze concrete doelstellingen rekening gehouden om de ruimtelijke verbinding van het plangebied en directe omgeving met de oeverwal te verbeteren. In afbeelding 5 zijn de voorgestelde maatregelen, zoals opgenomen in het inrichtingsplan rondom de toekomstige woonkavels, te zien. In de bijlage is een beplantingslijst opgenomen en zijn de keuzes



uitgebreider toegelicht. Concreet worden onder meer de volgende landschappelijke elementen voorzien:

- Aanplant gemengde hagen rondom de drie woonkavels, mede ter afscheiding van percelen ten opzichte van de bestaande woonkavels aan de Wageningsestraat. Zachte overgang tussen oostelijke 'schuurwoning' en open weides;
- Aanleg kleinschalige hoogstamfruitboomgaarden nabij ontsluiting en op woonperceel van de 'schuurwoning'. Eerstgenoemde fruitboomgaard zal vanaf de Wageningsestraat deels zichtbaar zijn;
- Aanleg robuust bosje aan noordkant van het plangebied ter afscherming van het bedrijventerrein en ter verbetering van de overgang tussen bedrijventerrein en de kern Andelst;
- Aanplant bomenrij tussen robuust bosje en de Wageningsestraat;
- Aanplant bomenrij ten zuiden van de nieuwe ontsluiting van de woningen;
- Aanplant enkele solitaire bomen in tuinen en weides;
- Groen woonerf tussen de drie woonkavels.

De toekomstige inrichting draagt bij aan meerdere doelstellingen van het gemeentelijke landschappelijke beleid. Het creëren van een open ruimte met kleinschalige weides in combinatie met drie afzonderlijk herkenbare kleinschalige woonkavels past bij de kleinschaligheid die op de oeverwal van oudsher zichtbaar is en zorgt tevens voor een logische relatie ten opzichte van de bestaande woonkavels aan weerszijden van de Wageningsestraat. In de huidige situatie is er grootschalige bebouwing aanwezig en ontbreken dergelijke zachte landschappelijke overgangen geheel. Ook de aanleg van twee hoogstamfruitboomgaarden en erf- en kavelgrensbepanting dragen aan de kleinschaligheid bij. De ruimtelijke kwaliteit van deze locatie aan de dorpsrand van Andelst wordt met de wijziging aanzienlijk versterkt. De relatie ten opzichte van de omgeving (zowel het bedrijventerrein, de woonkern als het buitengebied) verbetert.



Afbeelding 5: landschappelijke inpassing woonkavels ingezoomd (bron: Oostzee)

### Conclusie

Na realisatie van de beoogde ontwikkeling, inclusief landschappelijke inpassing, ontstaat er een kleinschaliger landschap met een karakteristieke open ruimte. De ontwikkeling legt een landschappelijke en functionele relatie tussen de omliggende verschillende gebieden (bedrijventerrein, woonkern en buitengebied). Het plan levert een bijdrage aan meerdere doelstellingen van het LOP en is hiermee dus in overeenstemming.

### Beleidsregel 'Functiewijziging en nieuwvestiging in het buitengebied'

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

**Beoordeling**

De locatie ligt binnen de kern Andelst (grenzend aan het buitengebied) en valt dus buiten het formele toepassingsbereik van de beleidsregel. Gezien de ligging van het plangebied direct grenzend aan het buitengebied en met het oog op de in de Omgevingsvisie beschreven doelstellingen, is het initiatief vanuit het oogpunt van zorgvuldige belangenafweging aan de beleidsregel getoetst.

Op basis van de beleidsregel mogen er na sloop van minimaal 8.000 m<sup>2</sup> glasopstanden twee vrijstaande woningen worden gerealiseerd. In dit geval wordt er ruim 12.000 m<sup>2</sup> gesloopt. Daarnaast wordt het bedrijventerrein noordelijk van het plangebied landschappelijk ingepast. Het plan leidt tot een aanzienlijke vermindering van het bebouwd en verhard oppervlak. Bovendien worden de woonpercelen landschappelijk ingepast en wordt de ruimtelijke en functionele relatie met de omgeving sterk verbeterd, zoals voorgaand al is beschreven.

Onder deze voorwaarden is er sprake van een goede ruimtelijke ordening en is het initiatief in lijn met de door deze beleidsregel beoogde doelstellingen en uitgangspunten.

**Conclusie**

De beleidsregel 'Functiewijziging en nieuwvestiging in het buitengebied' is niet van toepassing op het plan. Het plan is vanwege de ligging grenzend aan het buitengebied in lijn met door deze beleidsregel beoogde doelstellingen en uitgangspunten opgesteld.

## Hoofdstuk 5 Milieu- en omgevingsaspecten

### 5.1 Milieueffectrapportage

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

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

#### **Beoordeling en conclusie**

Met dit bestemmingsplan worden drie nieuwe woningen mogelijk gemaakt. De huidige agrarische bedrijfsfunctie, kwekerij, vervalst. De ontwikkeling behoort niet tot de in lijst C en D van het Besluit m.e.r. opgenomen categorieën. Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling, is er geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject.

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

### 5.2 Geluid

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

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

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

#### **Beoordeling**

Met dit bestemmingsplan worden drie nieuwe woningen toegestaan. Voor het plangebied is uitsluitend het wegverkeerslawaai relevant. De nieuwe woningen liggen binnen de geluidzone van de Wageningsestraat. Spoorwegen bevinden zich op grote afstand van het plangebied. Ook zijn er geen geluidgezoneerde bedrijven(terreinen) in de omgeving aanwezig.

Een akoestisch onderzoek naar de geluidbelasting vanwege het wegverkeer is noodzakelijk. Op grond van de Wgh geldt een voorkeursgrenswaarde voor de geluidbelasting op de gevels vanwege het wegverkeer van 48 dB (artikel 82 lid 1). Als de geluidbelasting hoger is, moet een nadere afweging plaatsvinden en kan een ontheffing voor een hogere geluidbelasting worden verleend (artikel 82 lid 2). De maximale ontheffingswaarde voor nieuwbouw binnen de bebouwde kom bedraagt 63 dB. De gemeente Overbetuwe heeft beleidsregels opgesteld voor het toekennen van hogere waarden (Nota hogere grenswaarden).

De onderzoeksrapportage is opgenomen in Bijlage 1. In het onderzoek is, naast de geluidbelasting vanwege de Wageningsestraat, ook de geluidbelasting vanwege de Hoofdstraat onderzocht vanuit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening. De geluidbelasting vanwege het wegverkeer op de Wageningsestraat op de nieuwe woningen is maximaal 46 dB. Daarmee wordt voor alle woningen

voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. De geluidbelasting vanwege het wegverkeer op de Hoofdstraat bedraagt maximaal 32 dB. Dit is ruimschoots lager dan de voorkeursgrenswaarde. De geluidbelasting vanwege deze niet-gezoneerde weg is aanvaardbaar.

In het onderzoek is ook de cumulatieve geluidbelasting berekend. Deze is maximaal 51 dB. De karakteristieke geluidwering moet minimaal 20 dB bedragen. Met toepassing van moderne standaard bouwmaterialen wordt voldoende geluidwering in de gevels bereikt om te kunnen voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit 2012.

### **Conclusie**

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidbelasting vanwege de omliggende woningen aanvaardbaar is. Er wordt voldaan aan de Wet geluidhinder. Met toepassing van moderne standaard bouwmaterialen wordt voldoende geluidwering in de gevels bereikt om te kunnen voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit 2012. Nader onderzoek is niet aan de orde.

## **5.3 Luchtkwaliteit**

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen zijn opgenomen in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Hierin zijn grenswaarden opgenomen voor luchtvervuilende stoffen. Voor ruimtelijke projecten zijn fijn stof (PM<sub>10</sub> en PM<sub>2,5</sub>) en stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) 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<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> (1,2µg/m<sup>3</sup>).

### **Beoordeling en conclusie**

De ontwikkeling betreft het oprichten van drie nieuwe woningen na beëindiging van de bestaande kwekerij. De ontwikkeling ligt zodanig ver onder de drempelwaarde van de in de regeling NIBM genoemde categorieën, dat op voorhand zeker is dat het initiatief niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Een luchtkwaliteitonderzoek is niet noodzakelijk. Het aspect luchtkwaliteit vormt dan ook geen belemmering voor de ontwikkeling.

## 5.4 Bedrijven en milieuzonering

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

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

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

### **Beoordeling**

Dit bestemmingsplan maakt drie nieuwe gevoelige objecten (woningen) mogelijk. Er is geen sprake van externe effecten, maar juist van het wegbestemmen van een milieubelastende functie (kwekerij). Hierna wordt ingegaan op de vraag of het toevoegen van de woningen tot beperkingen voor de omliggende bedrijvigheid leidt en of er ter plaatse van de woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

#### Tuinplantencentrum Wageningsestraat 9

Aan de Wageningsestraat 9 (overzijde van deze straat, noordwestelijk van het plangebied) is een tuinplantencentrum gevestigd. Deze detailhandelsfunctie behoort tot milieucategorie, met een daarbij behorende richtafstand van 10 meter in een rustig woongebied. De drie woningen worden ruimschoots buiten de richtafstand opgericht. Belemmeringen over en weer zijn daarom uitgesloten.

#### Kwekerij Wageningsestraat 18

Circa 18 meter ten zuiden van het plangebied (kortste afstand) is een kwekerij gevestigd. Deze functie kan worden geschaard onder milieucategorie 2, met een bijbehorende richtafstand van 30 meter. De toekomstige woningen worden buiten de hindercirkel van 30 meter gesitueerd. Daarom zorgt het toevoegen van de woningen niet voor beperkingen ten aanzien van de kwekerij en is een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voldoende gegarandeerd.

#### Bedrijventerrein Andelst-Oost

Ten noorden van het plangebied is het bedrijventerrein Andelst-Oost gevestigd. Binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' op de gronden grenzend aan het plangebied, zijn bedrijven tot maximaal milieucategorie 3.1 toegestaan. Hierbij behoort een richtafstand van 50 meter in rustige woongebied. De drie beoogde woningen worden buiten de 50 meter-contour tot het bedrijventerrein opgericht. Hiermee is er geen sprake van belemmeringen over en weer.

### **Conclusie**

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de ontwikkeling. Omliggende functies worden niet belemmerd, er ontstaat geen onevenredige overlast voor de omgeving en is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woningen.

## 5.5 Geurhinder

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

### **Beoordeling en conclusie**

Dit bestemmingsplan maakt nieuwe geurgevoelige objecten, namelijk woningen, mogelijk. In de omgeving zijn geen veehouderijen aanwezig. De Wgv levert daarom geen belemmeringen op voor de ontwikkeling. Er worden geen agrarische bedrijven beperkt.

## 5.6 Bodem

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

### **Beoordeling**

Dit bestemmingsplan voorziet in een functiewijziging van een kwekerij naar wonen. Er worden drie nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Een bodemonderzoek is daarom noodzakelijk. Er is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, waarvan de rapportage is opgenomen als Bijlage 2. Hierna wordt ingegaan op de conclusies van het onderzoek.

In de bovengrond zijn lichte verontreinigingen met zware metalen en PCB gemeten. Deze kunnen vermoedelijk worden gerelateerd aan het langdurige agrarische gebruik van de locatie en vormen geen aanleiding tot nader onderzoek. Ter plaatse van het zuidoostelijk gedeelte van de bestaande kas is een sterk verhoogd gehalte met koper in de bovengrond aangetroffen. Naar deze verontreiniging is nader onderzoek uitgevoerd door middel van analyse van zes monsters en het verrichten van vier aanvullende boringen. Het sterk verhoogde kopergehalte is door het nader onderzoek niet bevestigd. Er is geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Verder onderzoek of sanering is niet aan de orde.

In de ondergrond is een licht verhoogd gehalte nikkel aangetroffen. Dit betreft vermoedelijk een verhoogd achtergrondgehalte en geeft geen aanleiding tot nader onderzoek.

Er zijn geen verontreinigingen met asbest geconstateerd.

In het grondwater zijn licht verhoogde concentraties barium en minerale olie gemeten. Het licht verhoogde gehalte barium is een verhoogde achtergrondwater, die gebruikelijk is in klei- en zandgebieden. De licht verhoogde concentratie minerale olie is slechts in één peilbuis gemeten en houdt mogelijk verband met het ketelhuis ten westen van de onderzoekslocatie. De gemeten gehalten geven geen aanleiding tot nader onderzoek.

### **Conclusie**

De resultaten van het bodemonderzoek geven geen aanleiding tot nader onderzoek of sanering. De bodemkwaliteit is geschikt voor het toekomstige gebruik. Er zijn geen belemmeringen voor het plan.

## 5.7 Externe veiligheid

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

### *Plaatsgebonden risico*

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

### *Groepsrisico*

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

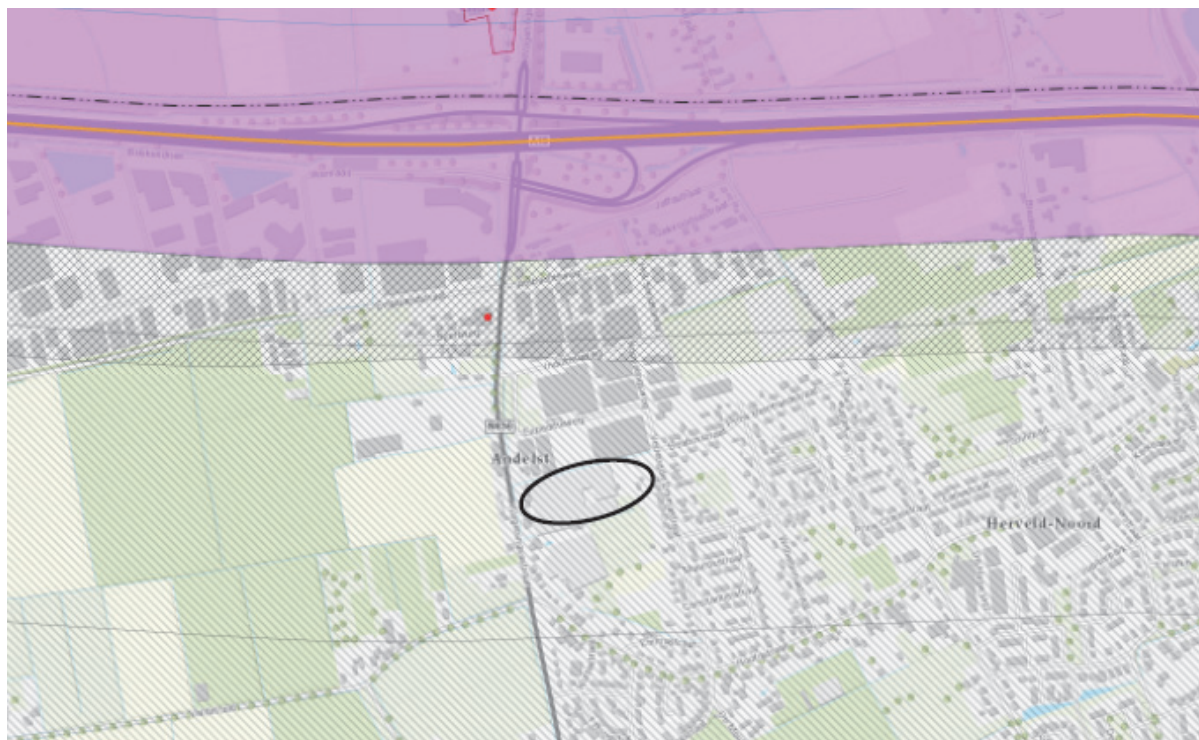
Voor elke verandering van het GR (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken.

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

### **Beoordeling**

Het plan betreft het slopen van de bestaande agrarische opstallen (kassen). Daarvoor in de plaats worden drie nieuwe woningen terug gebouwd. Er daarmee nieuwe kwetsbare objecten mogelijk gemaakt. Daarom is op basis van de risicokaart van de provincie Gelderland een inventarisatie gemaakt van de risicobronnen in en rondom de planlocatie, die een extern veiligheidsrisico kunnen veroorzaken. In afbeelding 6 is een uitsnede opgenomen van de risicokaart.





Afbeelding 6: uitsnede provinciale risicokaart, geraadpleegd op 21 oktober 2019, met ligging plangebied in zwarte cirkel aangegeven

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

Rondom de planlocatie zijn geen buisleidingen en inrichtingen aanwezig met een extern veiligheidsrisico. Wel liggen op ongeveer 570 meter ten noorden van het plangebied de snelweg A15 en de Betuweroute en op ongeveer 2.200 meter ten oosten de snelweg A50. Op basis van de Regeling basisnet is vastgesteld dat de plaatsgebonden risicocontour  $10^{-6}$  van deze risicobronnen niet over het plangebied ligt.

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

#### Verantwoording groepsrisico

Het plan ligt in het invloedsgebied groepsrisico van drie risicobronnen. Volgens de huidige wetgeving moet de gemeente hierdoor het groepsrisico verantwoorden. Meer specifiek gaat het om de wettelijke verplichting op grond van Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) artikel 7 en 9, vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Betuweroute en de snelwegen A15 en A50. Omdat het plan op meer dan 200 meter van beide transportroutes ligt, hoeft enkel ingegaan te worden op de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. Hierop heeft de Veiligheids en Gezondheidsregio Gelderland Midden (VGGM) op 24 oktober 2019 (kenmerk: 191024-0022) het volgende geadviseerd: *'Het plan levert een kleine wijziging van het aantal aanwezigen, met name ook in de nachtelijke uren. Gezien de afstand tot de risicobron is voor het plan het binnenshuis schuilen waarschijnlijk het te adviseren handelingsperspectief. Het ligt in de verwachting dat de personen zich zelf in veiligheid kunnen brengen, mits geïnformeerd en tijdig gewaarschuwd. Binnenshuis schuilen is het te adviseren handelingsperspectief. In het kader van de verantwoording groepsrisico [ziet VGGM] dan ook geen aanleiding om nader te adviseren in het kader van rampenbestrijding en zelfredzaamheid'*.

Hieronder een beschouwing van de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid.

### Bestrijdbaarheid

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

### Zelfredzaamheid

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

### **Conclusie**

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

Ten aanzien van het groepsrisico ligt het plangebied in het invloedsgebied van de Betuweroute en de snelwegen A15 en A50. Op basis van de beperkte verantwoording groepsrisico (zie voorgaand) kan worden geconcludeerd dat het ruimtelijk initiatief geen significant effect heeft op het groepsrisico en op de mogelijkheden voor de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. De VGGM zag eveneens geen aanleiding om aanvullend te adviseren. Daarmee is het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de realisatie van het plan.

## **5.8 Explosieven**

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

### **Beoordeling en conclusie**

Bij bodemroerende werkzaamheden, zoals het oprichten van gebouwen, graafwerkzaamheden, aanleg van kabels en leidingen en het uitvoeren van bepaalde onderzoeken, is de aanwezigheid van mogelijke niet-gesprongen explosieven (NGE's) van belang. De woningen worden opgericht ter plaatse van de huidige kassen. De verwachting is dat er geen of weinig ingrepen in de bodem worden gedaan, waarbij grotere verstoring van de bodem plaatsvindt. Daarom is de kans dat er NGE's aanwezig zijn op deze plaats gering. Mocht er sprake zijn van bodemverstoringende werkzaamheden, dan moet met de potentiële aanwezigheid van NGE rekening worden gehouden.

## 5.9 Kabels en leidingen

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

### **Beoordeling en conclusie**

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

## 5.10 Waterparagraaf

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

### **Rijksbeleid**

#### *Nationaal waterplan*

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

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

### **Provinciaal beleid**

#### *Provinciaal Waterplan*

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

### **Waterschap Rivierenland**

#### *Waterbeheerplan 2016-2021*

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

#### *Keur Waterschap Rivierenland 2014*

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

Realisatie van nieuwe bebouwing en/of verhard oppervlak moet hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. Bij het toevoegen van bebouwing of verharding geldt een compensatieplicht. Er geldt een eenmalige vrijstelling van de compensatieplicht wanneer minder verharding dan 500 m<sup>2</sup> in stedelijk gebied of minder dan 1.500 m<sup>2</sup> in landelijk gebied wordt toegevoegd.

## **Gemeente Overbetuwe**

### *Waterplan Overbetuwe*

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

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

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

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

### **Beoordeling (watertoets)**

In het kader van dit plan wordt vrijwel alle bestaande agrarische bebouwing van de kwekerij gesloopt en een groot deel van de verharding verwijderd. In plaats daarvan worden drie woonpercelen voorzien, waarbij een centraal woonerf en een nieuwe ontsluiting op de Wageningsestraat worden gerealiseerd. De totale omvang aan bebouwd en verhard oppervlak in het plangebied neemt aanmerkelijk af. In dit opzicht is er dus sprake van een positieve ontwikkeling in hydrologisch oogpunt. Watercompensatie is niet aan de orde.

Voor de nieuwe woningen geldt, dat op het verhard oppervlak vallend hemelwater gescheiden moet worden afgevoerd van het vuilwater. Hiervoor zijn geen belemmeringen te verwachten.

De planvorming heeft geen negatieve invloed op oppervlaktewater. Aan de randen van het perceel zijn enkele watergangen aanwezig. De noordelijke en zuidelijke watergangen zijn aangemerkt als C-watergangen. Deze blijven behouden. Er vinden geen ingrepen aan de watergangen plaats. De westelijke watergang is aangemerkt als B-watergang. Voor de nieuwe gezamenlijk in-/uitrit naar de woningen zal een duiker moeten worden aangelegd. Hiervoor is een watervergunning nodig. De bestaande ontsluiting op de Wageningsestraat, met een duiker, zal daarentegen worden verwijderd.

### **Conclusie**

Het plan leidt tot een aanzienlijke vermindering van bebouwd en verhard oppervlak en kan hydrologisch neutraal worden gerealiseerd. Voor de aanleg van een nieuwe in-/uitrit is een watervergunning nodig. Voor het overige heeft het plan geen effecten op de waterhuishouding.

## **5.11 Flora en fauna**

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

### *Gebiedsbescherming*

In de Wnb is de bescherming opgenomen van Natura 2000-gebieden en het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan moet worden onderzocht of dit plan, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied. Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook

ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats. Een ruimtelijk plan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied, kan alleen worden vastgesteld als uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Als deze zekerheid er niet is, kan het plan worden vastgesteld als wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

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

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

#### *Soortenbescherming*

In de Wnb wordt een onderscheid gemaakt tussen:

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

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

#### **Beoordeling**

Het plangebied behoort niet tot een Natura 2000-gebied of tot het NNN. Externe effecten op Natura 2000-gebieden zijn gezien de aard van het plan op voorhand uitgesloten. Weliswaar worden er drie nieuwe woningen mogelijk gemaakt, maar er wordt een omvangrijke kwekerij (agrarische bedrijfslocatie) wegebestemd. Bovendien ligt het plangebied op grote afstand van Natura 2000-gebieden (ruim 2 kilometer). Per saldo zal er daarmee geen sprake zijn van een toename van stikstofdepositie. Het plangebied ligt op ruime afstand (1,5 kilometer) van gebieden die tot het NNN behoren. Negatieve effecten op dergelijke gebieden zijn daarom uitgesloten.

Het plan heeft mogelijk effecten op beschermde soorten, onder meer vanwege de sloop van bebouwing. Daarom is een quickscan flora en fauna uitgevoerd, waarin het plangebied is beoordeeld op geschiktheid voor beschermde soorten en is gezocht naar (sporen van) beschermde soorten. De rapportage is opgenomen als Bijlage 3. Hierna worden de bevindingen besproken.

#### Flora

Beschermde soorten zijn niet aangetroffen en worden in het plangebied niet verwacht. De vegetatie op het terrein is van een te algemeen karakter om beschermde of anderszins bijzonder soorten te verwachten.

#### Vleermuizen

Er zijn geen sporen van vleermuizen aangetroffen. De te slopen bebouwing is ongeschikt voor verblijf van vleermuizen, gelet op het materiaalgebruik, de hoge mate van lichtinval en het gebruik van de locatie. Essentieel foerageergebied of essentiële verplaatsingsstructuren zijn niet aanwezig. Negatieve effecten op vleermuizen kunnen worden uitgesloten.

#### Overige zoogdieren

Door de ligging en inrichting van het plangebied, is de aanwezigheid van beschermde grondgebonden zoogdieren waarvoor geen vrijstelling geldt, zoals steenmarter, bunzing, hermelijn en wezel, op voorhand niet uitgesloten. Nader veldonderzoek naar de (mogelijke) aanwezigheid van

deze soorten is noodzakelijk.

Voor soorten waarvoor een vrijstelling geldt, moet in het late najaar en het winterseizoen met het oog op de zorgplicht rekening worden gehouden met overwinterende exemplaren (met name egel).

#### Vogels

Vogelsoorten met jaarrond beschermde nesten kunnen worden uitgesloten. Voor de huismus, gierzwaluw, steenuil en kerkuil ontbreken geschikte nestgelegenheden. Daarnaast is er geen sprake van essentieel foerageergebied. Negatieve effecten op jaarrond beschermde soorten zijn uitgesloten.

Ten aanzien van niet-jaarrond beschermde soorten is uitsluitend een broedgeval van een witte kwikstaart aangetroffen. Voor deze en andere soorten geldt dat rekening moet worden gehouden met het broedseizoen bij het slopen van bebouwing en verwijderen van groen. Voorafgaand aan deze werkzaamheden moet worden nagegaan of er daadwerkelijk broedgevallen aanwezig zijn.

Verder zijn enkele algemene soorten aangetroffen (koolmees, ekster). Dit vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

#### Reptielen en amfibieën

Aanwezigheid van reptielen kan geheel worden uitgesloten. De enige streng beschermde amfibiesoort, die in de omgeving verwacht kan worden, is de rugstreeppad. Naar de aanwezigheid van deze soort is specifiek gezocht tijdens het veldbezoek. Er zijn geen (sporen van) rugstreeppadden aangetroffen en het plangebied is hiervoor ook weinig geschikt door haar inrichting en huidige gebruik. Deze soort wordt daarom niet verwacht. Tijdens de werkzaamheden wordt geadviseerd om te voorkomen dat onkruidbegroeiingen zich ontwikkelen en dat er tijdelijke waterplassen ontstaan. Ten aanzien van overige amfibieën geldt de algemene zorgplicht. Dergelijke soorten kunnen niet geheel uitgesloten worden.

#### Insecten en overige ongewervelden

Er zijn algemene vlindersoorten aangetroffen. Beschermde soorten uit deze groepen kunnen vanwege het ontbreken van geschikt habitat worden uitgesloten.

#### **Conclusie**

Het aspect flora en fauna levert op voorhand geen belemmeringen voor het plan op. Nader veldonderzoek naar de aanwezigheid van steenmarter, bunzing, hermelijn en wezel is noodzakelijk. Uit dit onderzoek zal blijken of een ontheffing in het kader van de Wnb aangevraagd moet worden. Verder is de algemene zorgplicht van toepassing. Voor een aantal soorten zijn in de ecologische quickscan concrete adviezen opgenomen om aan de zorgplicht te voldoen. Eventueel kan hiervoor een ecologisch werkprotocol worden opgesteld.

## **5.12 Archeologie en cultuurhistorie**

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

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

#### **Beoordeling en conclusie**

Ter plaatse van het plangebied is volgens de archeologische beleidsadvieskaart een hoge archeologische verwachtingswaarde aanwezig. Als er bodemingrepen dieper dan 0,30 meter en groter dan 100 m<sup>2</sup> plaatsvinden ter plaatse van de gronden met deze archeologische verwachtingswaarde, moet een archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

Voor zover de drempelwaarde wordt overschreden, moet in het kader van de omgevingsvergunning voor het onderdeel 'bouwen' een archeologisch onderzoek worden uitgevoerd. In dit bestemmingsplan is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 2' opgenomen overeenkomstig de archeologische beleidskaart. Eventueel aanwezige archeologische waarden

worden zodoende adequaat beschermd en het tijdig uitvoeren van een onderzoek is gewaarborgd.

In het plangebied zijn geen bijzondere cultuurhistorische waarden aanwezig. De monumentale schuur bij de woning Wageningsestraat 22 blijft behouden. Deze maakt overigens geen onderdeel uit van het plangebied.

### **5.13 Verkeer en parkeren**

#### ***Parkeren***

De gemeente heeft haar parkeerbeleid vastgelegd in de Nota Parkeernormen gemeente Overbetuwe 2016. Met dit bestemmingsplan worden drie nieuwe woningen toegestaan. Op basis van de Nota geldt een parkeernorm van 2,7 parkeerplaatsen per woning (categorie 'Koop, vrijstaand' in overige kernen). Het inrichtingsplan voorziet in 2 parkeerplaatsen per woning op eigen terrein en in drie parkeerplaatsen op het gemeenschappelijke woonerf. Daarmee worden voldoende parkeerplaatsen bij de woningen voorzien. In de planregels is een parkeerregeling opgenomen, waarmee gewaarborgd is dat er daadwerkelijk voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd en in stand worden gehouden.

Het aspect parkeren zorgt daarom niet voor belemmeringen.

#### ***Verkeer***

Het plan voorziet in het wijzigen van een kwekerijlocatie naar drie woningen. Op basis van de CROW-kencijfers (december 2018, publicatie 381) bedraagt de verkeersgeneratie voor drie vrijstaande koopwoningen op deze locatie circa 25 verkeersbewegingen per etmaal. Ten opzichte van de huidige bestemming neemt het aantal verkeersbewegingen af. Voor wat betreft de toekomstige verkeersafwikkeling zijn er geen belemmeringen te verwachten. Er wordt een nieuwe gezamenlijke in-/uitrit naar de Wageningsestraat voorzien. Deze ligt op voldoende afstand ten opzichte van de bestaande ontsluitingen op deze weg.

## Hoofdstuk 6 Juridische planopzet

### 6.1 Algemene opzet

#### Inleiding

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

Het bestemmingsplan 'Andelst, Wageningsestraat 24A' bestaat uit de volgende onderdelen:

#### De toelichting

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

#### De bestemmingsregels

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

#### De verbeelding

Op de verbeelding zijn de bestemmingen 'Agrarisch', 'Groen', 'Verkeer - Verblijfsgebied', 'Wonen' en 'Waarde - Archeologische verwachting 2' opgenomen met de daarbij behorende aanduidingen en bouwvlakken. Verder zijn enkele gevellijn aangeduid op de verbeelding. Waar nodig worden de aanduidingen in paragraaf 6.2 nader toegelicht.

#### De opzet van het plan

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

#### Bouwplan

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

### 6.2 Toelichting op de verbeelding en regels

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

#### Agrarisch

Een groot gedeelte van het plangebied blijft bestemd als 'Agrarisch'. Het gaat hierbij om gronden die niet tot de toekomstige drie woonpercelen, het woonerf en de erfonthuizing behoren en niet worden ingericht met robuuste groenvoorzieningen. De gronden met deze bestemming worden landschappelijk ingericht volgens het inrichtingsplan en zullen in de toekomstige situatie hoofdzakelijk agrarisch in gebruik zijn (weides).

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

Er zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van maximaal 1 meter hoogte toegestaan. Het huidige agrarisch bouwvlak wordt volledig verwijderd.



### **Groen**

Aan de noordkant van het plangebied en zuidelijk van de nieuwe ontsluitingsweg, worden robuuste groenvoorzieningen (groenstroken en bomenrijen) voorzien volgens het inrichtingsplan. Deze gronden hebben daarom de bestemming 'Groen' gekregen. Dit geldt ook voor de fruitboomgaarden bij de westelijke en oostelijke woning. Daarnaast wordt het nieuwe speelterrein aan de Verlengde Emmastraat als 'Groen' bestemd.

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, voet- en fietspaden, speelvoorzieningen, in- en uitritten, beeldende kunstwerken, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en verkeersvoorzieningen. Binnen de bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd, maar uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde. In de bouwregels zijn de maximale bouwhoogten opgenomen.

### **Verkeer - Verblijfsgebied**

De ontsluitingsweg voor de drie woningen op de Verlengde Emmastraat is bestemd als 'Verkeer - Verblijfsgebied'. De gronden zijn bestemd voor onder meer wegen en straten en paden met hoofdzakelijk een verkeersfunctie, in- en uitritten, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen. Binnen de bestemming mogen uitsluitend nutsvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

### **Wonen**

De woonpercelen en het woonerf zijn bestemd als 'Wonen'. Ook de ontsluiting van de percelen Wageningsestraat 22 en 24 is bestemd als 'Wonen'. Er zijn drie bouwvlakken opgenomen, die aangeven waar de woningen (hoofdgebouwen) moeten worden opgericht. Voorwaarden voor het oprichten van woningen met bijbehorende bouwwerk is dat de bestaande agrarische bedrijfsgebouwen zijn gesloopt en de landschappelijke inpassing volgens het inrichtings- en beplantingsplan is aangelegd. De landschappelijke inpassing moet in stand worden gehouden na realisatie. De maximale goot- en bouwhoogten voor de woningen zijn op de verbeelding aangegeven. Per bouwvlak is één woning toegestaan, waarbij de oriëntatie van de voorgevel door middel van een figuur op de verbeelding is aangegeven. De woningen zijn georiënteerd op het woonerf. De maximum inhoud en goot- en bouwhoogten zijn op de verbeelding aangeduid.

Voor bijbehorende bouwwerken zijn afzonderlijke bouwregels opgenomen. Deze mogen ook buiten de bouwvlakken in het achtererfgebied worden opgericht. Voor de 'schuurwoning' is een afwijkende regeling opgesteld, omdat deze woning een geïntegreerde berging krijgt. Daarvoor is een specifieke bouwaanduiding opgenomen. Op het erf mag geen bijgebouw worden opgericht, ook niet vergunningsvrij. Hiertoe is een aanduiding op de verbeelding opgenomen.

De gronden met de bestemming 'Wonen' mogen worden gebruikt voor wonen, al dan niet in combinatie met een huis gebonden broeps-/bedrijfsactiviteit onder voorwaarden, tuinen en erven, hobbymatig agrarisch gebruik en bijbehorende voorzieningen.

### **Waarde - Archeologische verwachting 2**

In het plan is de archeologische beleidskaart vertaald in de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 2' ten behoeve het behoud en de bescherming van archeologische waarden in of nabij het plangebied. Zie hierover ook paragraaf 5.12. Naast de betreffende dubbelbestemming hebben de betrokken gronden altijd nog de betreffende hoofdbestemming. De regels van de hoofdbestemming en de dubbelbestemming zijn beide van toepassing, maar bij strijd tussen deze bepalingen prevaleren de bepalingen van de dubbelbestemming. De reden hiervoor is dat de belangen van de dubbelbestemming zwaarder wegen dan die van de hoofdbestemming. De dubbelbestemming bevat een omgevingsvergunningplicht en een plicht tot het doen van archeologisch onderzoek voor bodemingrepen dieper dan 0,3 meter onder het maaiveld en met een omvang groter dan 100 m<sup>2</sup>. Voordat een omgevingsvergunning voor het 'bouwen' wordt verleend, zal een archeologisch onderzoek moeten worden uitgevoerd, voor zover deze drempelwaarde wordt overschreden.

### **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 opengebaven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

*Algemene bouwregels*

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

*Algemene gebruiksregels*

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

*Algemene afwijkingsregels*

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

*Algemene wijzigingsregels*

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

*Algemene procedureregels*

In dit artikel wordt aangegeven op welke wijze de uitvoerbaarheid van een wijzigingsplan in ieder geval moet worden aangetoond.

**Overgangs- en slotregels**

*Overgangsrecht*

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

*Slotregel*

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

## **Hoofdstuk 7 Financiële toelichting**

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

De kosten worden verhaald op basis van een met de initiatiefnemer afgesloten anterieure overeenkomst. Met de ontwikkelende eigenaar van de gronden in het plangebied, is tevens een planschadeovereenkomst gesloten. In deze overeenkomst zijn afspraken gemaakt over het verhaal van kosten, dit is daarin op afdoende wijze vastgelegd.

Door middel van de afgesloten overeenkomst is het kostenverhaal voldoende verzekerd en is de financiële haalbaarheid in voldoende mate aangetoond.

## **Hoofdstuk 8 Overleg en inspraak**

### **8.1 Inleiding**

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

### **8.2 Inspraak**

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

### **8.3 Overleg**

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

### **8.4 Vaststellingsprocedure**

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan heeft plaatsgevonden volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Het ontwerpbestemmingsplan is in dit kader gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kon een ieder zijn zienswijzen kenbaar maken tegen het plan. Er is één zienswijze ingediend. Deze is samengevat en van een reactie voorzien in de 'Nota zienswijzen & ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Andelst, Wageningsestraat 24A'. De zienswijze heeft aanleiding gegeven tot enkele wijzigingen in het inrichtingsplan, zoals een andere ligging van de ontsluitingsweg van de woonpercelen. Deze wijzigingen hebben geleid tot aanpassingen in de regels, toelichting en verbeelding van het plan. Het inrichtingsplan in de bijlagen bij de planregels is vervangen.

Het plan wordt vervolgens, al dan niet gewijzigd, ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad van Overbetuwe.

### **8.5 Beroep**

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

## Inhoudsopgave

<b>Regels</b>		<b>5</b>
<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleidende regels</b>	<b>5</b>
Artikel 1	Begrippen	5
Artikel 2	Wijze van meten	10
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Bestemmingsregels</b>	<b>11</b>
Artikel 3	Agrarisch	11
Artikel 4	Groen	12
Artikel 5	Verkeer - Verblijfsgebied	13
Artikel 6	Wonen	14
Artikel 7	Waarde - Archeologische verwachting 2	17
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>20</b>
Artikel 8	Anti-dubbelregel	20
Artikel 9	Algemene bouwregels	20
Artikel 10	Algemene gebruiksregels	20
Artikel 11	Algemene afwijkingsregels	21
Artikel 12	Algemene wijzigingsregels	21
Artikel 13	Algemene procedureregels	22
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Overgangs- en slotregels</b>	<b>23</b>
Artikel 14	Overgangsrecht	23
Artikel 15	Slotregel	23

# Regels

## Hoofdstuk 1 Inleidende regels

### Artikel 1 Begrippen

#### 1.1 plan

het bestemmingsplan Andelst, Wageningsestraat 24A met identificatienummer NL.IMRO.1734.0325BUITwagenst24A-ONTD van de gemeente Overbetuwe.

#### 1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bi behorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

#### 1.3 aan- en uitbouwen

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 het hoofdgebouw is;

#### 1.4 aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit

een beroeps- of bedrijfsactiviteit, waarvan de activiteiten niet specifiek publieksgericht zijn, en dat op kleine schaal in de 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;

#### 1.5 aanduiding

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

#### 1.6 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

#### 1.7 agrarisch bedrijf

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

#### 1.8 archeologisch deskundige

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

#### 1.9 archeologisch monument

een terrein dat op basis van de Monumentenwet 1988 dan wel de Erfgoedwet is aangewezen als beschermd archeologisch monument;

#### 1.10 archeologisch onderzoek

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

### **1.11 archeologische verwachting**

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

### **1.12 archeologische waarde**

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

### **1.13 bebouwing**

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

### **1.14 bed & breakfast**

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

### **1.15 bedrijf**

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

### **1.16 begane grondvloer**

de onderste bouwlaag van een gebouw, niet zijnde een kelder;

### **1.17 bestaand**

- a. bij bouwwerken: een bouwwerk dat op het moment van de inwerkingtreding van het plan 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 plan 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;

### **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, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, 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 deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit. Horeca-activiteiten en detailhandel in volumineuze goederen zijn hieronder niet begrepen;

#### **1.28 erf**

het gedeelte van een bouwperceel gelegen buiten het, binnen het bouwperceel gelegen, bouwvlak;

#### **1.29 extensieve dagrecreatie**

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

#### **1.30 gebouw**

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

#### **1.31 gebruiken**

gebruiken, het doen gebruiken, laten gebruiken en in gebruik geven;

#### **1.32 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;

#### **1.33 hoofdgebouw**

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

#### **1.34 huishouden**

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

#### **1.35 inwoning**

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

#### **1.36 kampeermiddel**

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



### **1.37 kelder**

een overdekte, met wanden omsloten, voor mensen toegankelijke ruimte, beneden of tot ten hoogste 0,5 m boven de kruin van de weg, waaraan het bouwperceel is gelegen; bij bebouwing gelegen in geaccidenteerd terrein gelegen beneden peil;

### **1.38 landschappelijke 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 lawaaisporten**

sportbeoefening die met veel lawaai gepaard gaat, zoals motor- en autosport, karten, modelvoer- en vaartuigen;

### **1.40 medegebruik**

gebruik dat niet direct gerelateerd is aan de bestemming, maar dat krachtens de regels tevens is toegestaan op de betrokken gronden;

### **1.41 nevenactiviteit**

een activiteit, ondergeschikt aan de hoofdactiviteit in zowel omvang (m<sup>2</sup>), 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 bouwonderdelen**

bouwonderdelen van beperkte afmetingen die buiten het gebouw uitsteken, zoals schoorstenen, windvanen en dakoverstekken;

### **1.46 ondergronds**

onder peil;

### **1.47 overkapping**

bouwwerk, geen gebouwen zijnde met maximaal één gesloten wand;

### **1.48 peil**

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

#### **1.49 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;

#### **1.50 prostitutie**

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

#### **1.51 publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis**

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

#### **1.52 seksinrichting**

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotische/pornografische aard plaatsvinden, waaronder in ieder geval worden verstaan een prostitutiebedrijf, een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een seks theater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

#### **1.53 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;

#### **1.54 tijdelijk kamperen**

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

#### **1.55 uitvoeren**

uitvoeren, het doen uitvoeren, laten uitvoeren en in uitvoering geven;

#### **1.56 verdieping(en)**

de bouwlaag respectievelijk bouwlagen die boven de begane grondbouwlaag gelegen is/zijn;

#### **1.57 voorgevel**

de gevel die op dan wel evenwijdig aan de op de verbeelding aangegeven gevellijn gelegen is;

#### **1.58 waterhuishoudkundige voorzieningen**

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

#### **1.59 wonen**

het bewonen van een woning;

#### **1.60 woning**

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

## **Artikel 2     Wijze van meten**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### **2.1     De goothoogte van een bouwwerk**

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

### **2.2     De inhoud van een bouwwerk**

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

### **2.3     De bouwhoogte van een bouwwerk**

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

### **2.4     De oppervlakte van een bouwwerk**

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

### **2.5     Ondergeschikte bouwdelen**

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

### **2.6     Hart van de lijn**

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

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Agrarisch

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

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

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 *Gebouwen en teeltondersteunende voorzieningen*

Gebouwen en teeltondersteunende voorzieningen zijn niet toegestaan.

##### 3.2.2 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 1 m.

#### 3.3 Specifieke gebruiksregels

##### 3.3.1 *Strijdig gebruik*

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

##### 3.3.2 *Spuitzone*

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

## **Artikel 4 Groen**

### **4.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. speelvoorzieningen;
- c. voet- en fietspaden;
- d. in- en uitritten;
- e. beeldende kunstwerken;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. verkeersvoorzieningen;

een en ander met de bijbehorende voorzieningen.

### **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 terrefaafscheidingen 2 m;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de verkeersgeleiding en wegverlichting 8 m;
- c. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 3 m.

### **4.3 Afwijken van de bouwregels**

#### *4.3.1 Bouwhoogte bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.2.2 onder a voor het verhogen van de bouwhoogte van transparante hekwerken, waarbij de bouwhoogte maximaal 3 m bedraagt.

### **4.4 Specifieke gebruiksregels**

#### *4.4.1 Strijdig gebruik*

Onder verboden 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. het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. het bedrijfsmatig gebruiken van de gronden.

## **Artikel 5 Verkeer - Verblifsgebied**

### **5.1 Bestemmingsomschrijving**

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

- a. wegen en straten en paden met hoofdzakelijk een verkeersfunctie;
- b. in- en uitritten;
- c. voet- en fietspaden;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. straatmeubilair;
- g. speelvoorzieningen;
- h. beeldende kunstwerken;
- i. nutsvoorzieningen;
- j. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

een en ander met bijbehorende voorzieningen.

### **5.2 Bouwregels**

#### *5.2.1 Gebouwen*

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

- a. bouwhoogte maximaal 3 m;
- b. inhoud maximaal 15 m<sup>3</sup>.

#### *5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de verkeersgeleiding en wegverlichting mag niet meer bedragen dan 8 m;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.

## Artikel 6 Wonen

### 6.1 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, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, tuinen en erven, in- en uitritten en parkeervoorzieningen.

### 6.2 Bouwregels

#### 6.2.1 Hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen

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

- a. gebouwd binnen het bouwvlak, met dien verstande aan- en uitbouwen ook buiten het bouwvlak zijn toegestaan op ten minste 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning tot een maximum van 30 m<sup>2</sup> per bouwperceel en met dien verstande dat aan- en uitbouwen niet zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen uitgesloten';
- b. de voorgevel dient georiënteerd te zijn op de op de verbeelding aangegeven figuur 'gevellijn';
- c. maximaal het aantal woningen ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' per bouwvlak;
- d. goothoogte is maximaal de op de verbeelding ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' aangegeven goothoogte, met dien verstande dat de goothoogte van aan- en uitbouwen maximaal 3 m is;
- e. bouwhoogte is maximaal de op de verbeelding ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte, met dien verstande dat de bouwhoogte van aan- en uitbouwen maximaal 5 m is;
- f. inhoud per woning maximaal de op de verbeelding ter plaatse van de aanduiding 'maximum volume (m<sup>3</sup>)' aangegeven inhoud.

#### 6.2.2 Bijgebouwen en overkappingen

Bijgebouwen en overkappingen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. gebouwd binnen het bouwvlak, dan wel buiten het bouwvlak op ten minste 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning, met dien verstande dat dat plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen uitgesloten' geen bijgebouwen en overkappingen zijn toegestaan;
- b. gezamenlijke oppervlakte bijgebouwen en overkappingen maximaal 60 m<sup>2</sup> per bouwperceel;
- c. goothoogte bijgebouwen en overkappingen maximaal 3 m;
- d. bouwhoogte bijgebouwen maximaal 5 m;
- e. bouwhoogte overkappingen maximaal 3 m;
- f. achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning blijft minimaal 50% van de gronden onbebouwd.

#### 6.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

#### 6.2.4 Voorwaardelijke verplichting oprichten woningen

- a. Het in gebruik nemen van een woning is uitsluitend toegestaan onder de voorwaarde dat de landschappelijke inpassing overeenkomstig de uitgangspunten van het in Bijlage 1 opgenomen landschappelijke inpassingsplan is aangelegd;

- b. De landschappelijke inpassing, bedoeld onder a, dient na realisatie in stand te worden gehouden.

### **6.3 Specifieke gebruiksregels**

#### *6.3.1 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing*

Het gebruiken en in gebruik nemen van een woning is uitsluitend toegestaan onder de voorwaarden dat:

- a. de perceelsgebonden landschappelijke inpassing overeenkomstig de uitgangspunten van het in Bijlage 1 opgenomen landschappelijke inpassingsplan uiterlijk binnen één jaar na in gebruik nemen van de woning is aangelegd;
- b. de landschappelijke inpassing, bedoeld onder a, na realisatie in stand wordt gehouden.

#### *6.3.2 Parkeren*

Alvorens de gronden en/of gebouwen in gebruik worden genomen voor woondoeleinden zoals beschreven in artikel 6.1, dient te worden voorzien in voldoende parkeerplaatsen, waarbij moet worden voldaan aan de volgende parkeernormen:

- a. per bouwperceel ten minste 2 parkeerplaatsen op eigen terrein;
- b. ten minste 3 parkeerplaatsen, naast de parkeerplaatsen bedoeld onder a, binnen deze bestemming.

#### *6.3.3 Aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten*

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

- a. maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning, inclusief aan-, uitbouwen en bijgebouwen, tot maximaal 75 m<sup>2</sup> 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.

### **6.4 Afwijken van de gebruiksregels**

#### *6.4.1 Publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis*

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 6.1 onder b voor het toestaan van een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis, mits:

- a. maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning, inclusief aan-, uitbouwen en bijgebouwen, tot maximaal 75 m<sup>2</sup> 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.

#### *6.4.2 Recreatieve nevenactiviteiten*

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 6.1 voor het toestaan van recreatieve nevenactiviteiten in de vorm van:

- a. bed & breakfast in de reeds aanwezige bebouwing, mits:
  1. de gezamenlijke oppervlakte maximaal 120 m<sup>2</sup> bedraagt, waarbij de maximale oppervlakte per slaapverblijf 30 m<sup>2</sup> mag bedragen;



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

#### 6.4.3 *Stapeling*

Bij een combinatie van afwijkingen uit artikel 6.4.2 geldt de laagste toegestane vloeroppervlakte als totale toegestane maximum.

## Artikel 7 Waarde - Archeologische verwachting 2

### 7.1 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.

### 7.2 Bouwregels

#### 7.2.1 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 m<sup>2</sup> 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.

#### 7.2.2 Archeologisch deskundige

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 7.2.1 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 7.2.1 onder b sub 1 tot en met 4 dienen te worden gesteld.

#### 7.2.3 Uitzondering bouwregels

Het bepaalde in artikel 7.2.1 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 m<sup>2</sup> 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.

### 7.3 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.

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

### *7.4.1 Vergunningplicht*

Onverminderd het in de Erfgoedwet bepaalde is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 7.1 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 m<sup>2</sup>, 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 heiverken 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.

### *7.4.2 Voorwaarden*

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

### *7.4.3 Uitzonderingen*

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 7.4.1 is nodig voor:

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

### *7.4.4 Beoordelingscriteria*

Ten aanzien van de in artikel 7.4.1 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.

### *7.4.5 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 7.4.1 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.

#### **7.4.6 Advies**

Voordat het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 7.4.1 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.

### **7.5 Wijzigingsbevoegdheid**

#### **7.5.1 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.

#### **7.5.2 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.

## **Hoofdstuk 3 Algemene regels**

### **Artikel 8 Anti-dubbelregel**

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

### **Artikel 9 Algemene bouwregels**

#### **9.1 Ondergronds bouwen**

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

### **Artikel 10 Algemene gebruiksregels**

#### **10.1 Strijdig gebruik**

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

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

#### **10.2 Vormen van strijdig gebruik in verband met stikstofdepositie**

Onder gebruik in strijd met het plan wordt in elk geval verstaan het gebruik van gronden en de daarop voorkomenden bouwwerken c.q. gebouwen of delen daarvan ten behoeve van nieuwe activiteiten en/of 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 Natura 2000, met uitzondering van:

- a. activiteiten waarvoor op het moment van vaststelling van dit wijzigingsplan 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 voor de activiteit 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 voor de activiteit 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 wijzigingsplan, mits die vergunning:
  1. nog steeds geldig is op het moment van verlening van de omgevingsvergunning voor de activiteit 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 voor de activiteit bouwen en/of milieu benodigd is.

## **Artikel 11 Algemene afwijkingsregels**

### **11.1 Maatvoering**

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

### **11.2 Bouwgrenzen**

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

### **11.3 Tijdelijk kamperen**

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

### **11.4 Voorwaarden**

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

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

### **11.5 Ondergronds bouwen**

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

- a. de bebouwde oppervlakte van de ondergrondse gebouwen bedraagt niet meer dan 25 m<sup>2</sup>, in afwijking van het bepaalde artikel 2, de oppervlakte van de vloer gemeten, inclusief muren;
- b. 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;
- c. de afwijking leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

## **Artikel 12 Algemene wijzigingsregels**

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

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

## **Artikel 13 Algemene procedureregels**

### **13.1 Wijziging**

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

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

## **Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels**

### **Artikel 14 Overgangsrecht**

#### **14.1 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.

#### **14.2 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 15 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Andelst, Wageningsestraat 24A'.



## Inhoudsopgave

<b>Bijlagen bij regels</b>	<b>5</b>
<b>Bijlage 1      Landschappelijke inpassing</b>	<b>5</b>

## **Bijlagen bij regels**

### **Bijlage 1 Landschappelijke inpassing**

# Stedenbouwkundige schets en Landschappelijke inpassing

28 februari 2020 | Gemeente Overbetuwe

Wageningsestraat 24  
Andelst



# OOSTZEE ONTWERP & OMGEVING

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

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

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

**OOSTZEE**  
ontwerp & omgeving

De Kleine Campus  
Statenlaan 8  
6828 WE Arnhem  
info@oostzee.nl  
www.oostzee.nl

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





## INLEIDING

### AANLEIDING

Op het erf aan de Wageningsestraat 24 te Andelst is de initiatiefnemer voornemens alle bestaande agrarische opstallen (kassen), met uitzondering van de schuur bij de monumentale woning gelegen aan de Wageningsestraat 22, te slopen en in ruil daarvoor drie nieuwe woningen terug te bouwen.

De gemeente Overbetuwe beoordeelt het slopen van de bedrijfsgebouwen positief, en wil medewerking verlenen aan de bouw van drie woningen die passen in het agrarische (buiten) gebied van Andelst-Herveld. Om de realisatie van het initiatief mogelijk te maken moet er een inrichtingsvoorstel/stedenbouwkundige schets voor de locatie worden opgesteld.

### PLANGEBIED

Het plangebied is gelegen net ten zuiden van het bedrijventerrein Andelst-oost ingeklemd tussen het historische lint van de Wageningsestraat en de Verlengde Emmastraat als woonstraat. Er is een duidelijk verschil tussen de Wageningsestraat en de Verlengde Emmastraat. De Wageningsestraat heeft een agrarische karakteristiek en is de toegangsweg tot Andelst. De Verlengde Emmastraat is duidelijk meer een woonstraat in het dorp Andelst. De Wageningsestraat heeft

een kenmerkende lintstructuur met bijbehorend bebouwingsbeeld. Het bebouwingsbeeld is afwisselend en variërend in omvang mede door de variatie in functies. De kavels zijn doorgaans ruim en hebben een laag bebouwingspercentage waardoor het ruimtelijk beeld mede sterk bepaald wordt door het groen op de kavel. Daarmee ontstaat ook verbinding met de agrarische karakteristiek van de omgeving. De bebouwing bestaat meestal wel uit één bouwlaag met kap.

De Verlengde Emmastraat is een onderdeel van de inbreiding met woningbouw in Andelst. Het is een gelijkmatige woonstraat met vooral vrijstaande woningen, twee-onder-één kapwoningen en een enkel rijtje woningen. Eén of twee bouwlagen hoog met een kap. Bij de kruising met de Beatrixstraat is de overgang van wonen naar bedrijventerrein en veranderd het beeld naar kenmerkende bedrijfsbebouwing. Ook ligt bij de kruising een speelterreintje en een tweede toegang tot het te ontwikkelen perceel. De hoofdtoegang ligt aan de Wageningsestraat met twee panden passend in het bebouwingsbeeld met daartussen een erf voor het aanleveren en ophalen van goederen.



## LANDSCHAPSANALYSE

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

### LANDSCHAP

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

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

### Landschappelijke kwaliteiten:

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

Het plangebied is gelegen in het stroomruglandschap en kent een onderscheid in hogere en lagere stroomruggen en oude stroomgeulen. Aanvankelijk waren bewoning, agrarische bouwlanden, fruit- en boomteelt geconcentreerd op de hogere stroomruggen en woerden. Op de hogere stroomruggen was aanvankelijk een kleinschalig en afwisselend coulissenlandschap aanwezig, o.a. door de vele heggen die als perceelsscheiding dienden, de boombeplanting langs de wegen en de vele boomgaarden. Lagere stroomruggen en oude stroomgeulen werden in het verleden vooral gebruikt als hooi- en weiland en hadden een iets opener karakter.

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

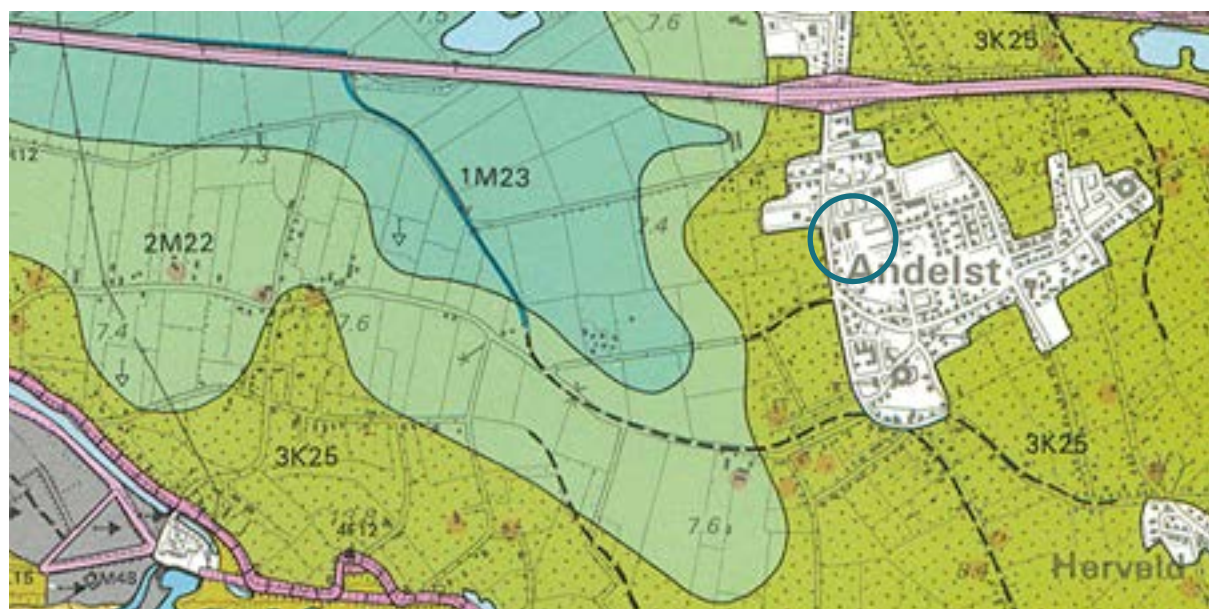


Huidige situatie Wageningsestraat (bron: Topografische atlas Gelderland)



Situatie rond 1905 Wageningsestraat (bron: Topografische atlas Gelderland)





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

## GEOMORFOLOGIE

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

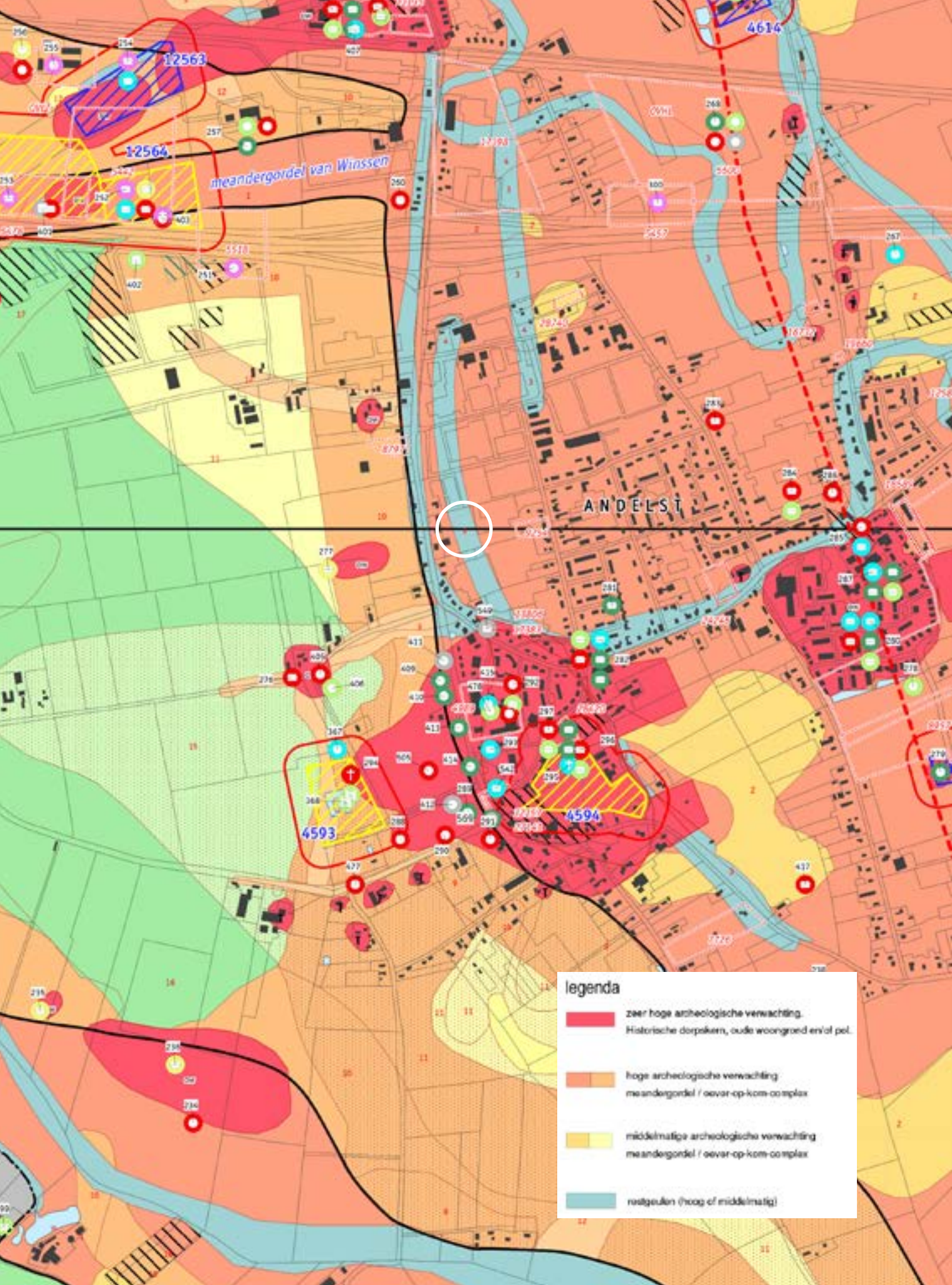
Op de oevers van de rivieren ontstonden oeverwallen waarop de grovere zand- en kiezeldeeltjes afzonken. Gebundelde oeverwallen vormden zich langzamerhand tot stroomruggen. Ze vormden de langgerekte hoger gelegen ruggen in het landschap. Het waren deze hoger gelegen gedeelten in het land die zich bij uitstek leenden voor landbewerking en bewoning.

De drie noord-zuidgerichte oeverwallen binnen de gemeente Overbetuwe zijn hierbij bepalend geweest voor de menselijke ontginning en grondgebruik van het gebied.

## BODEM

De bodem van het plangebied bestaat uit kalkhoudende ooivaaggronden met zware zavel en lichte klei (bodemcode Rd90A). Ooivaaggronden zijn kleigronden die binnen de rivierdijken relatief hoog in het landschap liggen met weinig storende, zware kleilagen. Mede daardoor zijn ooivaaggronden van nature goed gedraineerd. De bruine, gehomogeniseerde laag is op stroomruggen 50 à 60 cm dik. Daaronder is de grond gelaagd en roestig.





legenda	
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:red; border:1px solid black;"></span>	zeer hoge archeologische verwachting. Historische dorpskern, oude woongord en/of pol.
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:orange; border:1px solid black;"></span>	hoge archeologische verwachting meandergordel / oever-op-kom-complex
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:yellow; border:1px solid black;"></span>	middelmatige archeologische verwachting meandergordel / oever-op-kom-complex
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:lightblue; border:1px solid black;"></span>	restgeulen (hoop of middelmatig)

## ARCHEOLOGIE

Het dorp Andelst, gelegen aan de grote weg, is ontstaan op een opgehoogde stroomrug die vanaf de Romeinse tijd continu bewoond is geweest. Andelst heeft een fraaie omgeving met talrijke bongerds. De aan de Kerkstraat 22 gelegen Nederlands Hervormde Kerk is een van de oudste van de Betuwe. Het Romaanse schip van de kerk dateert vermoedelijk uit de 11e eeuw, mogelijk zelfs iets vroeger. Er is veel nieuwbouw gepleegd, die niet altijd even goed ingepast is in de omgeving. Andelst vormt samen met Herveld een soort tweelingdorp. Herveld-Noord is samengegroeid met het oostelijk deel van de kern Andelst. Nabij deze goed zichtbare, oude woonkern hebben enkele dorpsuitbreidingen plaatsgevonden.

Zowel Herveld als Andelst worden gekenmerkt door een grote concentratie vindplaatsen uit de Romeinse tijd. Het betreft nederzettingen, grafvelden een mogelijke Romeinse weg en zelfs een heuse Romeinse villa. Ook andere tijdperken zijn hier vertegenwoordigd, waaronder de IJzertijd en Vroege Middeleeuwen.

Bijzonder aan dit gebied zijn het stelsel van woerden (verhogingen), waarop de oude kernen van Herveld en Andelst liggen, de historische watergangen in het middengebied en de visuele relaties en landschappelijk waardevolle lijnen naar het kerngebied.

Vrijwel het gehele grondgebied van Herveld en Andelst is vanuit archeologisch oogpunt erg bijzonder. Het gebied kent onder meer drie historische dorpskernen en verschillende terreinen van hoge archeologische waarde. Voor deze historische dorpskernen geldt: 'Bij planvorming en voorafgaand aan vergunningverlening, vroegtijdig archeologisch onderzoek en streven naar inpassingen van terreinen met archeologische status.' Voor zowel de kernen als gedeelten van het buitengebied geldt een 'hoge archeologische verwachting'.

Het beleidsadvies hiervoor luidt: 'Streven naar behoud in huidige staat (streven naar extensieve vormen van grondgebruik). Bodemingrepen dieper dan de huidige bouwvoor vermijden. Bij planvorming en voorafgaand aan vergunningverlening, vroegtijdig archeologisch onderzoek en streven naar inpassingen van terreinen met archeologische status'.

◀ Archeologische beleid Gemeente Overbetuwe bron: RAAP-rapport 2003



## WATERHUISHOUDING

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

In en grenzend aan het plangebied liggen enkele watergangen. Volgens de legger van het Waterschap Rivierenland is de watergang aan de westzijde (Wageningsestraat) een B-watergang en de overige watergangen zijn C-watergangen. Een B-watergang is van secundair belang voor het waterbeheer en dienen door de aangrenzende eigenaren te worden onderhouden. Een C-watergang is van tertiair belang voor het waterbeheer waarvoor geen jaarlijkse onderhoudsplicht geldt. Langs een B-watergang zit een beschermingszone van 1 meter breed. Deze beschermingszone bij B-watergangen zijn vooral bedoeld om deze watergangen toegankelijk te houden voor het uitvoeren van inspecties. De beschermingszones worden altijd aan beide zijden van een B-watergang in de legger opgenomen.

## PNV

Op basis van de voorkomende bodemtype kan een beschrijving gegeven worden wat de potentieel natuurlijke vegetatie (PNV) is.

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

Op basis van de bodemtype en grondwatertrap (VI) kan men spreken over een Elzenrijk Essen-lepenbos (PNV 22) in het plangebied.

In het Elzenrijk Essen-lepenbos komen de volgende boomsoorten voor: es, zwarte els, schietwilg, kraakwilg en zomereik. In de struiklaag komen onder andere, hazelaar, vogelkers, éénstijlige meidoorn, kornoelje, sleedoorn, Gelderse roos, kardinaalsmuts, grauwe wilg, amandelwilg en katwilg voor.

## RUIMTELIJKE UITGANGSPUNTEN

Bij het opstellen van het inrichtingsplan zijn het Landschapsontwikkelingsplan en het advies Regiekamer (19 juni 2018) van de gemeente Overbetuwe als basis gebruikt.

De volgende ruimtelijke uitgangspunten die essentieel van belang zijn voor de beoogde ontwikkeling aan de Wageningsestraat 24 te Andelst staan hieronder opgenoemd.

### LANDSCHAPSONTWIKKELINGSPLAN OVERBETUWE (LOP)

- Handhaven en versterken ruimtelijke contrasten tussen kleinschalige besloten oeverwal en meer open omliggende gebieden;
- Herstel van (zicht)relaties met het open komgebied;
- Accentuering van de N836 als hoofdverkeerstructuur;
- Behouden van de karakteristieke en monumentale verspreid liggende boerderijen op verhoogde woonplaatsen en woerden;
- Verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van de dorpsranden;
- Dorpslinten versterken met streekeigen beplanting. Dit vergroot de relatie tussen dorp en buitengebied;
- Kleinschaligheid op oeverwallen versterken door stimuleren van erf- en kavelgrensbeplantingen en hoogstamboomgaarden.

### KADERS RUIMTE EN STEDENBOUW

Als aanvulling / afwijking op de uitgangspunten van het LOP zijn specifiek voor de beoogde ontwikkeling extra kaders benoemd.

#### Ruimte:

- Het geheel wordt op een goede wijze landschappelijk ingepast;
- Locatie biedt mogelijkheden voor maximaal 3 woningen;
- Een eventuele nieuwe ontsluiting aan de Wageningsestraat (Provincialeweg) ligt niet voor de hand;
- Een eventuele nieuwe ontsluiting via Verlengde Emmastraat zal minimaal 10 meter breed moeten zijn;
- Eventueel bij ontsluiting via Verlengde Emmastraat mogelijkheden tot verplaatsen en verbetering van het speelterrein;
- Voor de nieuwe ontwikkeling geldt een parkeernorm van 2,7 parkeerplaatsen per vrijstaande woning. Het aandeel parkeren voor bezoekers is 0,3 p.p. woning.

#### Stedenbouw:

- Voorkomen moet worden dat er een stedenbouwkundig incident ontstaat;
- Tweedelijns bebouwing is niet wenselijk;
- Mogelijke ontwikkeling heeft het meeste potentie aan de zijde van de Wageningsestraat;
- De ontwikkeling van een eigen karakteristiek achter de bebouwing in de straat in de vorm van een hofje of woonerf is denkbaar;
- Aandacht voor samenhang tussen bebouwing en (openbaar) groen, zowel hoeveelheid als functie;
- Ontwikkeling van een aangename leefomgeving die past in de ruimtelijke context.



## HET PLAN

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

### LANDSCHAPPELIJKE CONTEXT

Ruimtelijk is gekozen voor het maken van een bebouwingsensemble achter de 1e lijnsbebouwing aan de Wageningsestraat en het open houden van de weides achter de Verlengde Emmastraat. Het woonerf wordt ontsloten via een nieuwe ontsluiting aan de Verlengde Emmastraat, ten zuiden van het bedrijventerrein. Aan het erf zijn drie woningen gedacht, waarvan de meest oostelijke woning een inpandige berging heeft. De woningen zijn geclusterd rond een gemeenschappelijk erf. De aanwezige bijgebouwen zijn duidelijk ondergeschikt. Een robuuste groene afscherming in de vorm van een bosje en een bomenrij zorgen voor de verankering van het woonerf in het landschap en onttrekt het zicht aan het bedrijventerrein. De zuidelijke perceelgrens met het perceel van Wageningsestraat 20 wordt begeleid met een landschappelijke haag, die bij de hoogstamboomgaard overgaat in een wat losse erfbeplanting die zorgt voor een zachte overgang naar het open landschap.

### BEBOUWING

De oostelijke woning met inpandige bijgebouw heeft het grootste volume en is het 'accent' (hoofdgebouw) van het woonerf. De andere woningen zijn meer sober van vormgeving en ondergeschikt ten opzichte van het hoofdgebouw. De woning met inpandige bijgebouw is duidelijk georiënteerd op de omgeving, terwijl de andere woningen meer zijn gericht op het gemeenschappelijk erf.

### WEDEROPBOUW ALS INSPIRATIE

De vormtaal en architectuur van de nieuwe woningen dienen zich te voegen in de karakteristiek van de woningen in de omgeving van de Wageningsestraat te Andelst, die bestaat uit heldere leesbare, rechthoekige volumes met een ingetogen verschijningsvorm. Binnen deze karakteristiek is ruimte voor moderne architectuur.

De meest uitgesproken, markante en aanwezige tijdslaag in de bebouwing van het buitengebied van gemeente Overbetuwe is de wederopbouwperiode van 1945 tot 1965. Om de bestaande waardevolle



EXPEDITIEWEG

VERLENGDE

BEATRIXSTRAAT

EMMASTRAAT

WAGENINGSESTRAAT

BESTAANDE SPEELTUIN  
VOETBALVELDJE EN  
JEU DE BOULESBAAN VERPLAATSEN  
HONDENUITLAATPLAATS HANDHAVEN

ZACHTE OVERGANG  
TUIN-LANDSCHAP D.M.V.  
TOEPASSEN LOSSE  
ERFBEPLANTING

NIEUWE ONTSLUITING AAN  
VERLENGDE EMMASTRAAT  
TOEGANGSWEG CA. 5 M

ROBUUST BOSJE BEPERKT  
ZICHT OP  
BEDRIJVENTERREIN

BOOMGAARDJE  
MET  
HOOGSTAMFRUIT

BOMENRIJ LANGS  
NIEUWE ONTSLUITING

ZICHT OP  
OPEN LANDSCHAP

WEIDE

WEIDE

WEIDE

HINDERCONTOUR 50 METER

TUIN

WOONERF

TUIN

TUIN

KARAKTERISTIEKE OPEN RUIJTE  
MET KLEINSCHALIGE WEIDES

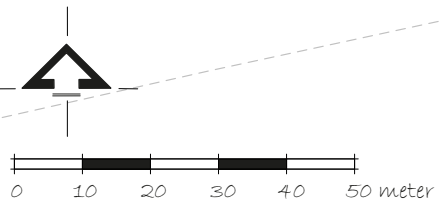
SOLITAIRE BOMEN  
IN TUIN

GEMENGDE HAAG  
ALS AFSCHEIDING

BOOMGAARDJE MET  
HOOGSTAMFRUIT

GROEN WOONERF MET DRIE  
VRIJSTAANDE WONINGEN  
GEÛRIENTEERD OP HET ERF

2 PARKEERPLAATSEN  
OP EIGEN KAVEL  
3 PARKEERPLAATSEN  
OPENBAAR







Schoorsteen als tuit van tuitgevel



Detailering goot



Massief hoofdvolume

karacteristiek van het landschap uit te lichten en te versterken, worden zowel de karakteristieken van, als de ontwerpgedachte achter de bebouwing uit deze periode als inspiratie genomen voor de ontwikkelingen van de nieuwe woning. Dit betekent niet dat de architectuur zich moet richten op historiserende kopieën van wederopbouwboerderijen; het streven is juist om de tijdslaag van de wederopbouw als tijdslaag van 'toen' herkenbaar te laten zijn.

#### CRITERIA BEELDKWALITEIT

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

Van belang is dat het geheel de sfeer uitademt van een formeel ingericht erf. Elke ontwerpingsgreep dient hier dus aan bij te dragen.

#### Ontwerpprincipes

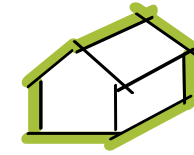
De nieuwe woningen hebben een robuust, enkelvoudig hoofdvolume met een lage of hoge

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

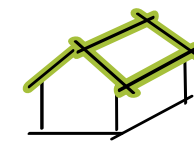
Gezien de afwijkende positie (achter de eerstelijnsbebouwing met woningen en (voormalige) boerderijen) is het zeer passend en wenselijk om een cluster eigentijdse schuurwoningen te maken. Hiermee wordt een duidelijk onderscheid gemaakt met de reguliere lintbebouwing. Het geheel zal eenvoudig moeten ogen: ingetogen en passend in het landschap.

#### Kleur, materialisering en detaillering

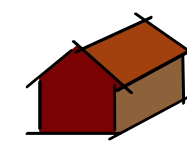
Er wordt uitgegaan van gedekte, duurzame, natuurlijke materialen, zoals handvorm bakstenen in roodbruin- en bruintinten en zwart of antracietkleurige gebakken pannen in een matte uitstraling. Er kan gekozen worden voor



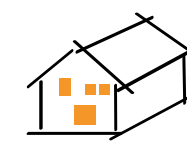
Massief volume



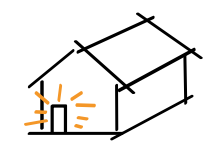
Duidelijke kap



Aardse kleuren



Gaten in de gevel



Bijzondere detaillering functionele elementen

beelden uit: Kwaliteitskader bebouwing Park Lingezege, September 2012, Gelders Genootschap

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

#### Bouwhoogte woning met inpandige bijgebouw

Inhoud	maximaal 600 m <sup>3</sup>
Afmeting	10 x 17 meter
Nokhoogte	max. 8 meter
Goothoogte	max. 3 meter
Hellingshoek dak	max. 45 graden
Oppervlakte inpandige bijgebouw	maximaal 60 m <sup>2</sup>

#### Bouwhoogtes overige woningen

Inhoud	maximaal 600 m <sup>3</sup>
Afmeting	9 x 13 meter
Nokhoogte	max. 7,5 meter
Goothoogte	max. 3 meter
Hellingshoek dak	max. 45 graden

#### Bijgebouwen overige woningen

Oppervlakte	maximaal 60 m <sup>2</sup>
nokhoogte	max. 5 meter
gothoogte	max. 3 meter

#### ONTSLUITING EN PARKEREN

Het woonerf wordt ontsloten via een nieuwe ontsluiting aan de Verlengde Emmastraat, ten zuiden van het bedrijventerrein.

Het profiel van de toegangsweg en bermen is 5.00 meter. Ten behoeve van het landelijke beeld wordt de toegangsweg bewust smal gehouden (ca. 4.00 meter). Aan weerszijden van de rijbaan wordt de grasberm van circa een halve meter breed verstevigd (bijvoorbeeld d.m.v. grasstenen) zodat, indien nodig, passeren van auto's mogelijk is.

Het parkeren zal plaatsvinden op eigen erf en op het gemeenschappelijke achtererf. Er zijn minimaal 9 parkeerplaatsen nodig.

De verharding zal bestaan uit (authentieke) gebakken klinkers of halfverharding.



## BEPLANTINGSPLAN

### BEPLANTING

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

### BOSJE (HOUSINGEL)

Houtsingels liggen vaak rondom het erf of langs watergangen. Ze dienen als perceelscheiding, veekering en als geriefhoutbosje. Ze vormen belangrijke leefgebieden en verplaatsingsroutes voor allerlei dieren. Dankzij de vele zaden, bessen, slakken, spinnen en insecten is de houtsingel voor veel vogels ook een goed foerageergebied. In de bomen broeden veel vogels. Verder is een houtsingel een toevluchtsoord voor veel kleine zoogdieren.

De beplanting van houtsingels varieert per gebied. In het rivierengebied, in het kommenlandschap ziet men veel essen als boomvormers. Deze worden aangevuld met onder andere zwarte els, zomereik, vogelkers, kornoelje, Gelderse roos, en kardinaalsmuts. Daarnaast worden stekelige struiken aangeplant, zoals meidoorn, sleedoorn

en hondsroos. Tussen de aangeplante bomen en struiken komen ook spontaan houtige gewassen op. Dit zijn onder andere hazelaar, lijsterbes, vlier, wegedoorn en soms wilde peer.

### SOLITAIRE BOMEN EN BOOMGROEPEN

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

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

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





## HOOGSTAMBOOMGAARD

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

Deze boomgaard lag naast of voor de boerderij. De opbrengst was puur voor het eigen gebruik. De rassen waren zo gekozen dat er de hele zomer en herfst vers fruit was en er (leg)appels en (stoof)peren waren die men in de winter kon bewaren. Rondom de boomgaard liep meestal een knip- en scheerheg om het grote vee weg te houden en onder de bomen vond beweiding met kalveren en/of schapen plaats.

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

## GEMENGDE HAAG (STRUWEELHAAG)

Een struweelhaag is een lijnvormig landschapselement met een aaneengesloten opgaande begroeiing van inheemse, overwegend doornachtige, struiken, die vrij uit mogen groeien. Zo ontstaat een weelderige haag in tegenstelling tot een geknipte haag. Een struweelhaag bestaat vaak uit soorten zoals meidoorn, sleedoorn en hondsroos. Helaas verspreid de meidoorn

bacterievuur. Dit is een plantenziekte die voor de laanboomteelt en de fruitteelt een ernstige bedreiging kan vormen. Het plangebied ligt in een bufferzone waar het aanplanten van meidoorn niet is toegestaan. Naast de bovengenoemde soorten zijn hazelaar, vogelkers, kornoelje, Gelderse roos, grauwe wilg, amandelwilg, katwilgen kardinaalsmuts ook uitermate geschikt voor een struweelhaag.

## KNIP- EN SCHEERHEG

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

Meidoorn is waarschijnlijk de meest aangeplante heggenstruik, vooral in knip- en scheerheggen. Naast de meidoorn zijn soorten als beuk, liguster en veldesdoorn ook uitermate geschikt voor een knip- en scheerheg.

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

## BEPLANTINGSLIJST

### A. Bos (135 x 11 meter)

Boomvormers: 175 stuks

Plantverband: verschoven verband

Plantafstand: 1.50 x 1.50 meter,

Plantmaat: 100-120

Aanplant in groepen van minimaal 15

Soorten:

Zomerlinde 10%

Zwarte Els 30%

Gewone Es 40%

Zoete kers 20%

Struikvormers: 420 stuks

Plantverband: verschoven verband

Plantafstand: 1.25 x 1.25 meter,

Randafstand: 2.00 meter

Plantmaat: 60-80

Aanplant in groepen van minimaal 25

Soorten:

Grauwe wilg 15%

Gewone vogelkers 10%

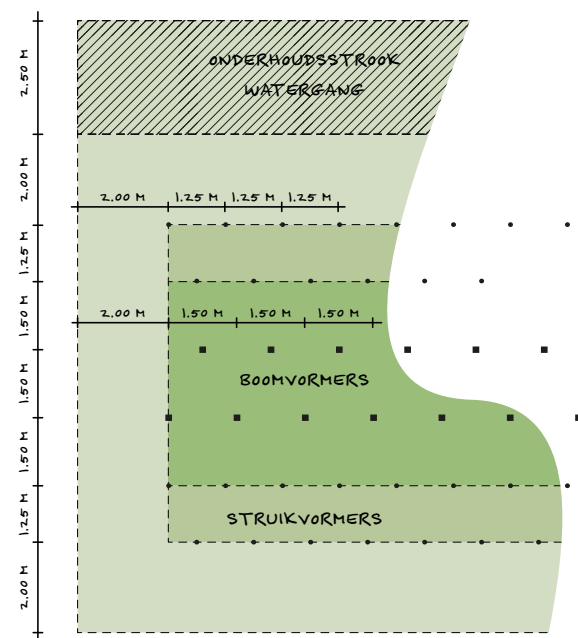
Gelderse roos 10%

Kardinaalsmuts 15%

Hazelaar 15%

sleedoorn 15%

Amerikaans krentenboompje 20%



Beplantingsschema bosje



### Bomen

<i>naam</i>	<i>aantal</i>	<i>maat</i>	<i>plantverband</i>	<i>bijzonderheden</i>
B. knotwilg	11	10-12	solitair	wortelkluit
C. zomerlinde	11	12-14	solitair	Drdkl. 3x verplant
D. zwarte els	1	10-12	solitair	Blw. 2x verplant
E. walnoot	1	12-14	solitair	Drdkl. 3x verplant
F. walnoot	1	12-14	solitair	Drdkl. 3x verplant
G. zwarte els	1	10-12	solitair	Blw. 2x verplant
H. witte paardenkastanje	1	12-14	solitair	Drdkl. 3x verplant
I. walnoot	1	12-14	solitair	Drdkl. 3x verplant

### Hoogstamboomgaard

<i>naam</i>	<i>aantal</i>	<i>maat</i>	<i>plantverband</i>
J. diverse hoogstamfruitsoorten	5	10-12	1 op 8 meter
K. diverse hoogstamfruitsoorten	6	10-12	1 op 8 meter

### Knip- en scheerheg

<i>naam</i>	<i>aantal</i>	<i>maat</i>	<i>plantverband</i>
L. beuk	360	60-80	4 per meter
M. gewone liguster en/of veldesdoorn	720	60-80	4 per meter
O. gewone liguster		60-80	4 per meter

(O. bestaande haag speeltuin Verlengde Emmastraat herplanten en eventueel aanvullen)

### Gemengde haag

<i>naam</i>	<i>aantal</i>	<i>maat</i>	<i>plantverband</i>
N. kardinaalsmuts	120	60-80	4 per meter, dubbele rij
Amerikaans krentenboompje	120	60-80	4 per meter, dubbele rij
sleedoorn	200	60-80	4 per meter, dubbele rij
veldesdoorn	200	60-80	4 per meter, dubbele rij



# OOSTZEE ONTWERP & OMGEVING

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

**OOSTZEE**  
ontwerp & omgeving







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

[info@overbetuwe.nl](mailto:info@overbetuwe.nl)  
[www.overbetuwe.nl](http://www.overbetuwe.nl)

gemeente **Overbetuwe**

