Bestemmingsplan

Buitengebied, Boterhoeksestraat 48, Heteren

Bestemmingsplan Buitengebied,
Boterhoeksestraat 48, Heteren

Gemeente Overbetuwe

Status: Vastgesteld

Datum: Mei 2022

IMRO-ldn: NL.IMRO.1734.0353BUITboterhk48-VSG1

gemeente Overbetuwe

Datum
Mei 2022

Correspondentieadres
Postbus 11
6662 AA ELST

Telefoon
0481 362 300

E-Mailadres
info@overbetuwe.nl

Inhoudsopgave

Toelichting **5**

Hoofdstuk 1 Inleiding **5**
1.1 Inleiding 5
1.2 Ligging en globale begrenzing 5
1.3 Geldend bestemmingsplan 7
1.4 Leeswijzer 8

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving **9**
2.1 Huidige situatie 9
2.2 Toekomstige situatie 10

Hoofdstuk 3 Beleidskader **17**
3.1 Rijksbeleid 17
3.2 Provinciaal en regionaal beleid 19
3.3 Gemeentelijk beleid 20

Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten **23**
4.1 Milieueffectrapportage 23
4.2 Geluid 23
4.3 Luchtkwaliteit 24
4.4 Bedrijven en Milieuzonering 25
4.5 Geurhinder 27
4.6 Bodem 27
4.7 Externe veiligheid 28
4.8 Kabels en leidingen 33
4.9 Waterparagraaf 33
4.10 Natuur 35
4.11 Archeologie en cultuurhistorie 39
4.12 Verkeer en Parkeren 40

Hoofdstuk 5 Juridische planopzet **42**
5.1 Algemene opzet 42
5.2 Toelichting op de verbeelding en regels 42

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid **46**

Hoofdstuk 7 Overleg en Inspraak **47**
7.1 Inleiding 47
7.2 Inspraak / vooroverleg 47
7.3 Vaststellingsprocedure 47
7.4 Beroep 47

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Inleiding

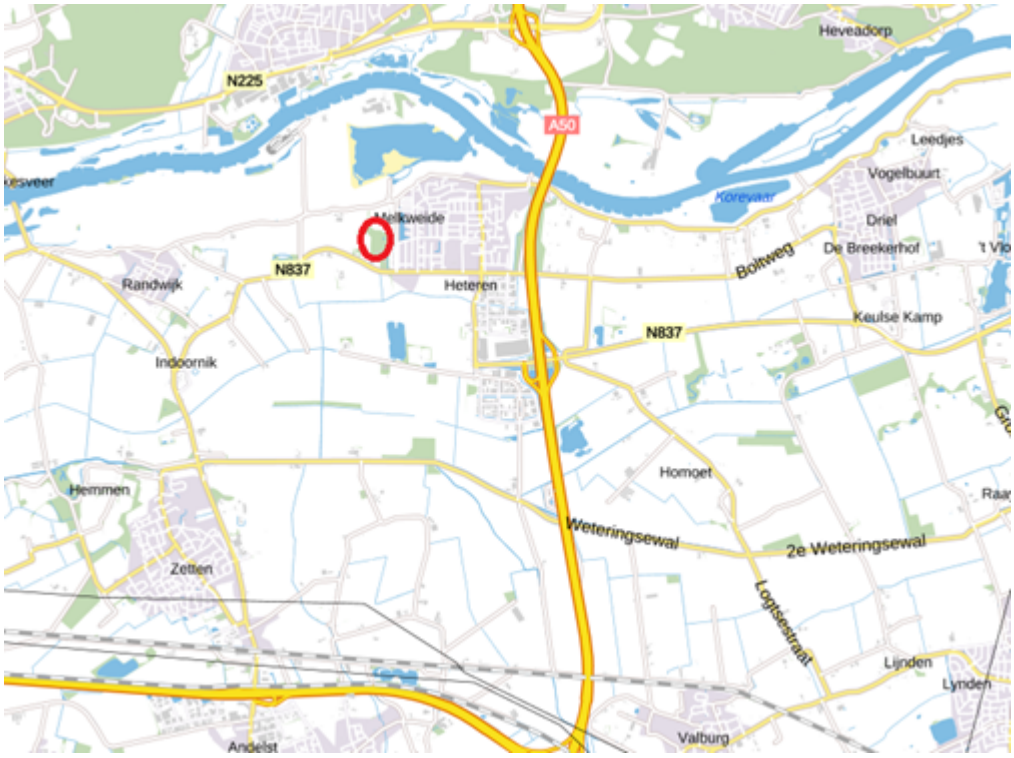
De locatie Boterhoeksestraat 48, Heteren, plaatselijk bekend als het NIOO terrein, was een voormalige onderzoek locatie van het Nederlands Instituut voor Ecologie[1] www.nioo.knaw.nl.

De locatie is niet meer als zodanig in gebruik en inmiddels zijn de voormalige bedrijfsgebouwen gesloopt. Solvast ontwikkeling is met de gemeente in gesprek gegaan om de bedrijfslocatie een nieuwe invulling te geven. Dat heeft uiteindelijk geresulteerd in een plan voor 26 woningen (18 vrije kavels en 8 sociale woningen).

Het plan is niet mogelijk binnen het geldende bestemmingsplan. Om het plan mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in het gewenste juridische kader.

1.2 Ligging en globale begrenzing

Het plangebied is gelegen aan de Boterhoeksestraat 48 ten westen van de kern Heteren in de gemeente Overbetuwe. Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Heteren, sectie F, nummer 370. Het gehele plangebied heeft een oppervlakte van circa 80.930 m². Op een gedeelte van dit perceel vindt de beoogde ontwikkeling plaats. Het plangebied wordt ingeklemd door de Boterhoeksestraat aan de zuidzijde en Randwijkse Rijndijk aan de noordzijde. Aan zowel de oostelijke als de westelijke zijde liggen verschillende percelen die direct grenzen aan het plangebied, hierbij gaat het hoofdzakelijk om agrarische percelen. Aan de zuidoostelijke zijde grenst het plangebied aan de bebouwde kom van Heteren. In de onderstaande figuur is het plangebied indicatief weergegeven.



Afbeelding 1: Omgeving van het plangebied (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Voormalige NIOO-terrein
De locatie betreft het voormalige NIOO-terrein, een uitgestrekt perceel tegen de westrand van Heteren, tussen de Boterhoeksestraat (en agrarisch perceel) en de Rijndijk. Het perceel is gelegen op een oeverwal en kent een stevige kavelbeplanting, waardoor verschillende kamers zijn gecreëerd. Een deel van de kamers is door opschot verder dichtgegroeid. Hierdoor is de bebouwing op het plangebied, dat ligt op de overgang van kern naar buitengebied weinig zichtbaar. Tot de ontwikkeling van de wijk Melkweide, in het begin van deze eeuw, lag het voormalige NIOO-terrein op duidelijke afstand van de kern van Heteren in het agrarisch gebied. Het gebied is introvert en kent geen verbindingen met de Rijndijk, de Boterhoeksestraat noch de kern. De typologie, structuur, maat en schaal van de bebouwing past niet in het buitengebied noch bij een overgangszone. Er ligt een kans om bij de ontwikkeling van het gebied de overgangszone zorgvuldig vorm te geven. Er kan een gebied ontstaan met aantrekkelijke woonmilieus met veel ruimte voor natuur en recreatief medegebruik door de omgeving. Een prachtig gebied om in te wonen en een aantrekkelijke, toegankelijke, overgangszone naar het buitengebied.

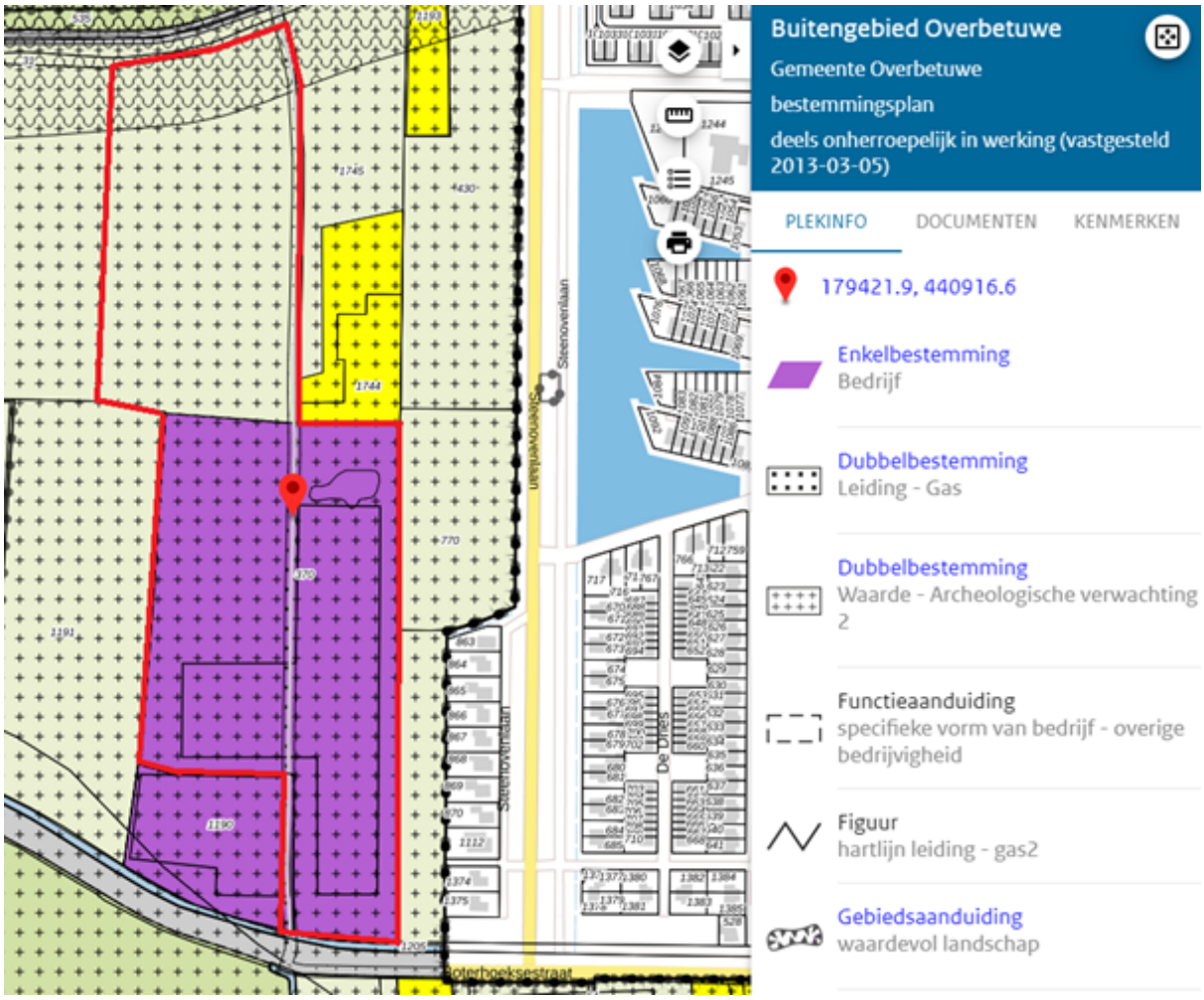
Afbeelding 2: Luchtfoto van het plangebied (bron: House of Architects)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Ten aanzien van alle gronden is van toepassing het bestemmingsplan “Buitengebied Overbetuwe”, welke op 5 maart 2013 werd vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Overbetuwe en onherroepelijk werd door de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State op 30 april 2014.

Volgens dit bestemmingsplan rusten op de gronden de enkelbestemmingen “Agrarisch” en “Bedrijf”. Voor het gehele plangebied is een archeologische dubbelbestemming opgenomen. Ook is er een dubbelbestemming opgenomen voor de gasleiding. En een dubbelbestemming “Waterkering” voor de dijk aan de noordzijde van het plangebied. De voormalige bedrijfsbebouwing was gelegen binnen het opgenomen bouwvlak. Daarnaast is er een gebiedsaanduiding opgenomen “Waardevol Landschap”.

De bouw van woningen is niet mogelijk binnen het geldende bestemmingsplan. Om de beoogde woningbouwontwikkeling mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.



Afbeelding 3: Uitsnede verbeelding van het geldende bestemmingsplan (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.4 Leeswijzer

Deze toelichting is als volgt opgebouwd. Na dit inleidende hoofdstuk, wordt in hoofdstuk 2 de bestaande en de toekomstige situatie in het plangebied beschreven. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het voor dit bestemmingsplan van toepassing zijnde rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 4 komen de relevante milieu- en omgevingsaspecten aan de orde. Daarmee wordt inzichtelijk gemaakt of de ontwikkeling in ruimtelijk en milieu hygiënisch opzicht aanvaardbaar en haalbaar is en voldoet aan het vereiste van een goede ruimtelijke ordening. In hoofdstuk 5 is de juridische planopzet beschreven. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de uitvoerbaarheid van de beoogde ontwikkeling. Ten slotte is in hoofdstuk 7 de bij de totstandkoming van dit bestemmingsplan gevolgde procedure beschreven.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Ruimtelijke structuur
De locatie van het voormalige NIOO-terrein ligt in het buitengebied van de gemeente Overbetuwe, ten westen van de kern Heteren. Aan de noordzijde van de locatie ligt de Randwijkse Rijndijk, met daarachter de uiterwaarden van de Nederrijn. De locatie is gelegen in het oeverwallen- en stroomruggenlandschap. Van oudsher is het gebied geschikt voor bewoning en landbouw. Het landschap typeert zich door de kleinschaligheid met karakteristieke elementen zoals fruitbomen, boomgaarden, laanbeplanting, elzensingels, hagen en erfbeplanting. De verkaveling in het oeverwallen- en stroomruggenlandschap is onregelmatig en ook de wegen en paden volgden wisselende richtingen. Rondom de meeste percelen stond beplanting op de perceelgrens. De afgelopen 50 jaar zijn veel heggen opgeruimd en hoogstamboomgaarden gerooid. Het oorspronkelijke kleinschalige en relatief dichte coulissenlandschap kreeg daardoor een steeds meer open karakter. Door ruilverkavelingen vond schaalvergroting plaats en zijn de percelen op veel plaatsen rechtgetrokken en vergroot. Op de topografische kaart van omstreeks 1900 (zie afbeelding 4) is de bestaande indeling van de kavels nog herkenbaar. Zoals al benoemd, wijkt de typologie, structuur, maat en schaal af van de bebouwing in dit gebied. Net ten westen van de locatie ligt de overgang van de oeverwallen naar de komgronden.

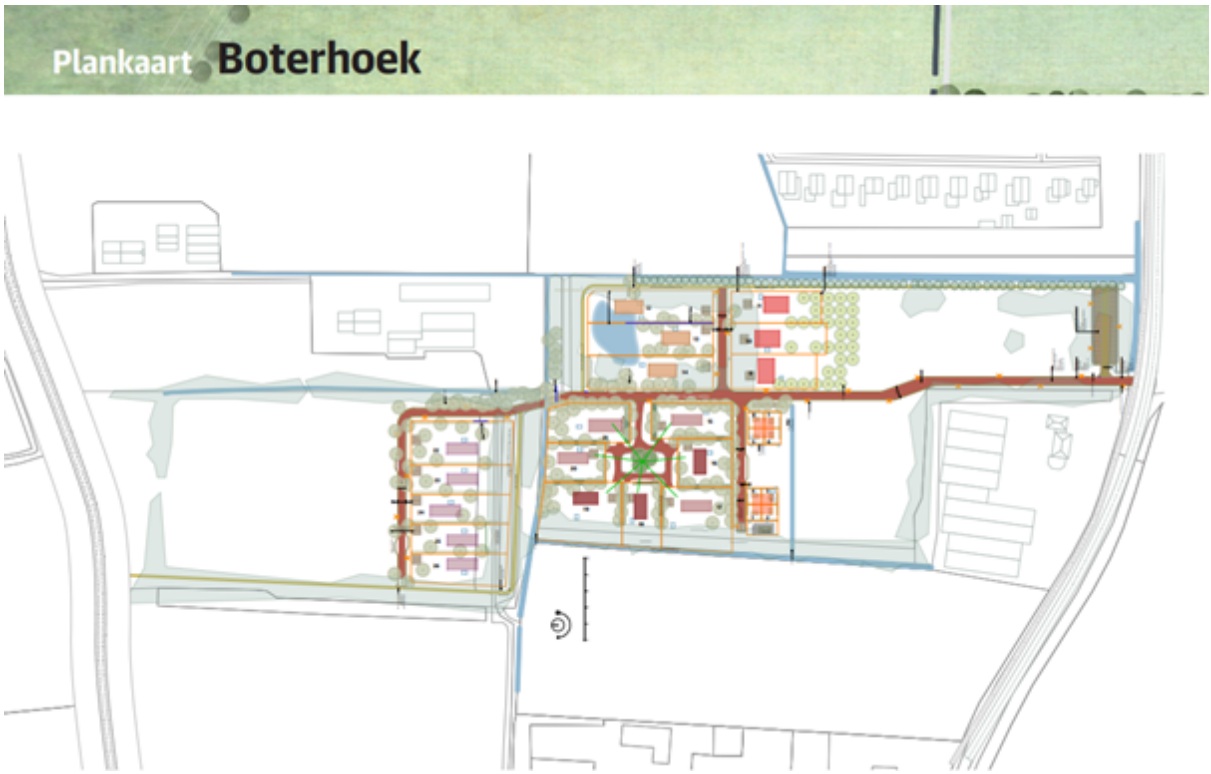
Afbeelding 4: Topografische kaart omstreeks 1900 (bron: www.topotijdreis.nl)

2.2 Toekomstige situatie

Ruimtelijke structuur
Het plan voorziet in de realisatie van 26 woningen, waarvan 18 grondgebonden vrijstaande woningen, 4 sociale huurwoningen en 4 goedkope koopwoningen of 8 sociale huurwoningen, in twee woongebouwen. Het stedenbouwkundig en landschappelijk plan is een gebiedseigen ruimtelijk concept, waarin een goede aanhechting met de omgeving (zowel de kern als buitengebied) wordt gemaakt en geborgd. Het landschappelijk raamwerk wordt versterkt door het aanplanten van gebiedseigen beplanting als begrenzing van de kamers. Ook worden er bomen gekapt en opschot verwijderd. In de bebouwde kamers worden kavelgrensbeplanting aangeplant en in sommige kamers beplanting en bos toegevoegd. Er ontstaat een grote variatie van gesloten en meer open kamers, waarbij het landschappelijk raamwerk zorgt voor inpassing van woningen. Het landschap transformeert van een gebied met meer gesloten kamers naar een opener gebied. Een belevingsvolle overgangszone. Een overgangszone naar het buitengebied maar ook naar het meer open komgrondenlandschap. De kamers zijn divers uitgewerkt en ingericht. Het bevat diverse integraal ontworpen gebiedseigen woonconcepten zowel voor landschap als de architectuur. Er ontstaat een aantrekkelijke schakel tussen de kern van Heteren en het buitengebied. Het gebied wordt een ecologisch en recreatief interessant gebied en heeft een hoge duurzaamheidsambitie.

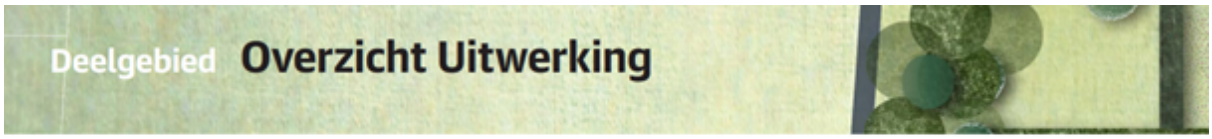
Er worden originele watergangen hersteld, toegevoegd en weer uitgediept. De bestaande poel wordt uitgediept. De woningen zijn gasloos. Regenwater wordt geïnfiltreerd in de bodem van het plangebied. De grasvelden en weides worden ecologisch beheerd en zijn bloemrijk. De weides worden regelmatig begraasd. Nieuwe wandel- en fietsroutes worden aangelegd voor een goede verbinding met de omgeving en voor recreatief gebruik en het terrein wordt grotendeels teruggegeven aan de bewoners van Heteren als verblijfs- en recreatiegebied (bron: House of Architects).

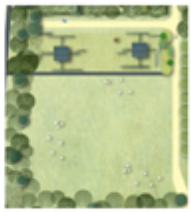
Het inrichtingsplan is een bijlage bij de regels van het bestemmingsplan. De realisatie en de instandhouding van het inrichtingsplan is met een voorwaardelijke verplichting gekoppeld aan het gebruik van de woningen.



Afbeelding 5: Inrichtingsplan (bron: House of Architects)

Deelgebieden
Het ontwerp bestaat uit verschillende deelgebieden (kamers). Ieder deelgebied heeft zijn eigen identiteit. In het onderstaande overzicht zijn per deelgebied de kenmerken, het aantal woningen, de typologie, de aan te planten beplanting en kavelbegrenzing aangegeven. De eigen identiteit van de deelgebieden maakt de deelgebieden / woongebieden uniek.



	Poel in het Bos	Wonen in de Boomgaard	Tiny Greenhouses	de Groene Brink	De Groene Kamer
					
Kenmerken	Wonen aan en bij de historische poel in het bos, Bosrijke kavels	Landelijk wonen in een boomgaard met oude en nieuwe fruitbomen	Tiny houses aan een open weiland met een tuin en een gezamenlijk kas	Wonen rond een gezamenlijke brink met hagen	Wonen in de kamer met uitzicht op de steenfabriek
Aantal	3 woningen	3 woningen	8 sociale woningen	7 woningen	5 woningen
Typologie	Vrijstaande woningen met allen een eigen relatie met de poel	Vrijstaande woningen met een landelijke uitstraling refererend aan boomgaard	Tiny Houses	Vrijstaande woningen met sterke onderlinge relatie rond een groene boomrijke brink	Vrijstaande woningen aan open veld achter transparante bomen, opent zich bij middelste kavel
Landschappelijke kenmerken	Bosachtig	Boomgaard, landelijk	Gemeenschap en gezamenlijke kas/berging	Div. inheemse soorten als wilg, veldesdoorn, vuilboom	Div. inheemse soorten als wilg, veldesdoorn, vuilboom
Aanplant	Er worden inheemse soorten aangeplant welke passen bij het bostype en de poel, zoals schietwilg en boswilg.	Kers, appel, bloemrijkgrasland	Tussen kavels en weiland een greppel om de tiny house zoveel mogelijk onderdeel te maken van het weiland	Gemengde losse hagen hondsroos, liguster, kornoelje, gelderse roos, sleedoorn.	Kavels zijn gescheiden met hagen
Kavelbegrenzing	De kavelgrensbeplanting bestaat uit losse hagen van o.a. boswilg, breedte ca. 1,8 m, hoogte 3,0 m.	Kavelrens met kastanjehouten schapen hek, hoogte 90 en 120 cm	Kavelgrens met lage hagen van veldesdoorn	Hagen tussen woningenbreedte 1,8 m, hoogte 3m, hagen aan brink 1,2 m hoog	De kavelgrensbeplanting bestaat uit strak geschoren hagen van o.a. liguster. Aan de voorzijde laag aan de achterzijde hoog

Afbeelding 6: Inrichtingsplan (bron: House of Architects)

Deelgebied "De Groene Kamer"
Het deelgebied "De Groene Kamer" is het meest noordelijke deelgebied. Vanuit de woningen is er zicht

op het agrarische perceel en de dijk. In de verte is zicht op de steenfabriek. In dit deelgebied worden vijf vrijstaande woningen gerealiseerd. De woningen worden landschappelijke ingepast met inheemse beplanting zoals Els, Wilg, Lijsterbes en Es. De kavels worden gescheiden met groene hagen. Voor de kavelgrensbeplanting wordt ook gebruik gemaakt van inheemse soorten zoals Liguster, Sleedoorn en Kornoelje.

Afbeelding 7: Deelgebied “De Groene Kamer” (bron: House of Architects)

Deelgebied “De Groene Brink”

Het deelgebied “De Groene Brink” is het middengebied van het plan. De woningen zijn gesitueerd rond een gezamenlijke groene brink. De woningen hebben een sterke onderlinge relatie rond een groene en boomrijke brink. In dit deelgebied worden zeven vrijstaande woningen gerealiseerd. De woningen worden landschappelijke ingepast met inheemse beplanting zoals Els, Wilg, Lijsterbes en Es. De kavels worden gescheiden met groene 'losse' hagen. Voor de kavelgrensbeplanting wordt ook gebruik gemaakt van inheemse soorten zoals Hondsroos, Liguster, Sleedoorn en Kornoelje.

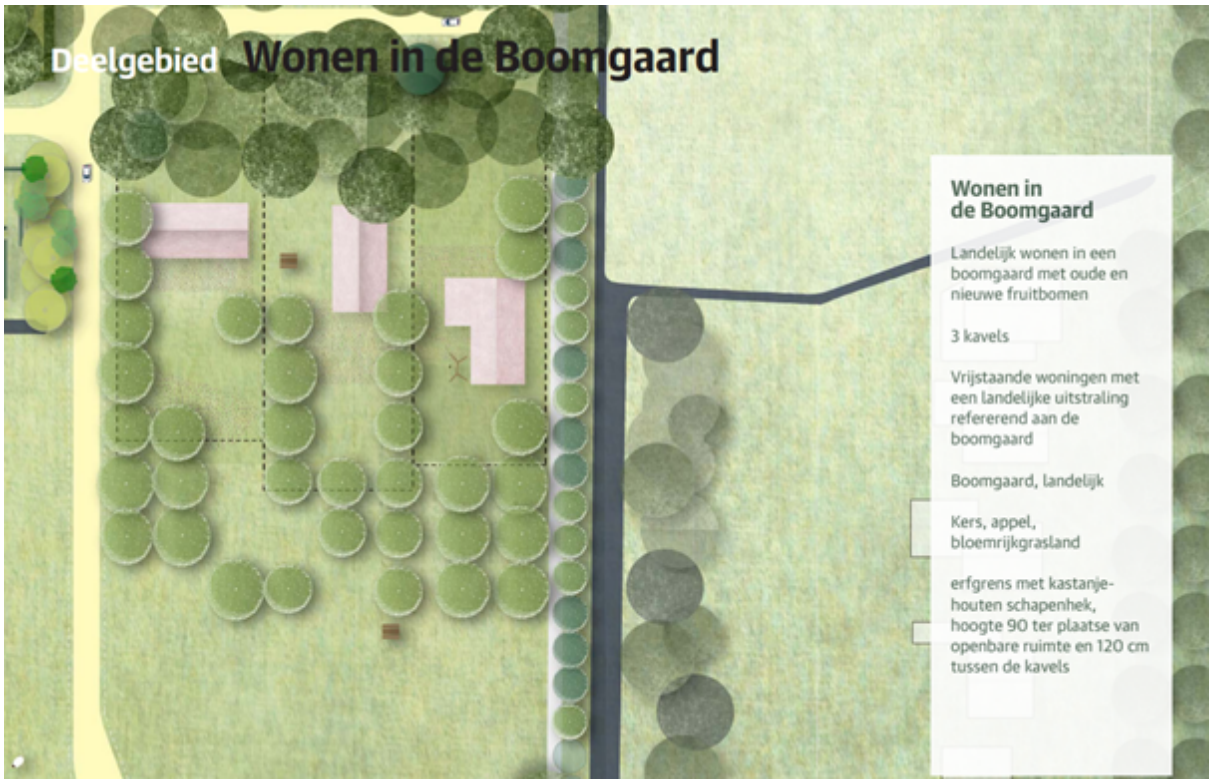
Afbeelding 8: Deelgebied “De Groene Brink” (bron: House of Architects)

Deelgebied “Poel in het Bos”

Het deelgebied “Poel in het Bos” is de noordoostelijke kamer van het plan. De woningen zijn gesitueerd aan de historische poel in het bos. Het zijn bosrijke kavels. In dit deelgebied worden drie vrijstaande woningen gerealiseerd. Woningen met alle een eigen relatie met de poel. Er worden inheemse soorten aangeplant welke passen bij het bostype en de poel, zoals Schietwilg en Boswilg. De kavelbeplanting bestaat uit losse hagen van o.a. Boswilg.

Afbeelding 9: Deelgebied “Poel in het Bos” (bron: House of Architects)

Deelgebied "Wonen in de Boomgaard"
Het deelgebied "Wonen in de Boomgaard" is de zuidoostelijke kamer van het plan. De woningen zijn landelijk gesitueerd in een boomgaard met oude en nieuwe fruitbomen. In dit deelgebied worden drie vrijstaande woningen gerealiseerd. Er worden fruitbomen aangeplant, zoals Kers en Appel. Onder de bomen wordt het ingericht met bloemrijkgrasland. De kavels worden gescheiden door een kastanje houten schapenhek.



Schapenhek

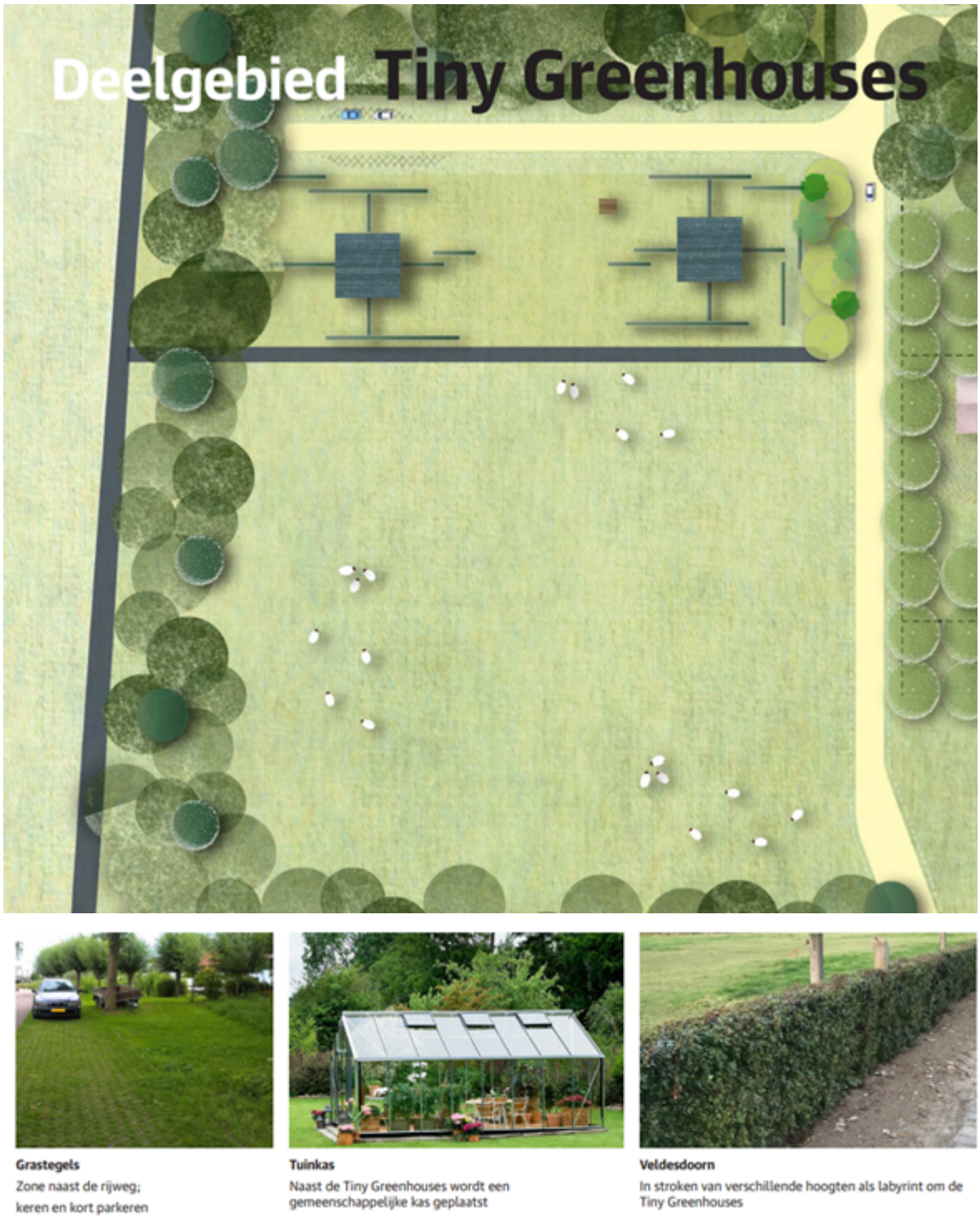
Landelijk hekwerk als scheiding tussen de woningen en rond de boomgaard

Lange rij Knotwilgen langs Watergang

foto uit plangebied op locatie

Afbeelding 10: Deelgebied “Wonen in de Boomgaard” (bron: House of Architects)

Deelgebied "Tiny Greenhouses"
Het deelgebied "Tiny Greenhouses" is de zuidwestelijke kamer van het plan. Er worden twee woongebouwen gerealiseerd met ieder vier tiny houses (acht woningen totaal). Er wordt een gezamenlijke kas en gezamenlijk bijgebouw (voor bergingen) gerealiseerd. De woningen worden gerealiseerd aan een open weiland. Een informele ontsluiting aan de noordzijde met de mogelijkheid tot kort parkeren. Tussen de kavels en het weiland ligt een greppel om de tiny houses zoveel mogelijk onderdeel te maken van het weiland. De kavelbeplanting bestaat uit lage hagen van o.a. Veldesdoorn.



Afbeelding 11: Deelgebied “Tiny Greenhouses” (bron: House of Architects)

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)
In het kader van de invoering van de Omgevingswet, die nu gepland staat voor 1 januari 2023, heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld. Op die manier wordt invulling gegeven aan de verplichting tot het opstellen van zo'n visie zoals die is vastgelegd in art. 3.1 lid 3 Ow. Tot de invoering van de Omgevingswet heeft dit document de status van structuurvisie in de zin van art. 2.3 Wro.

Inhoudelijk gezien bevat de NOVI een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De intentie van het Rijk is om met de NOVI een perspectief te bieden om grote maatschappelijke opgaven aan te pakken. Bij die opgaven kan worden gedacht grote en complexe opgaven met betrekking tot klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw.

Een centraal aspect van de NOVI is de focus op een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving. Werken op basis van integraliteit met betrekking tot verschillende vraagstukken in plaats van sectorale aanpakken voor individuele vraagstukken vormt de kern van deze nieuwe aanpak.

Het streven naar integraliteit dat onderdeel is van de NOVI valt samen in vier verschillende prioriteiten waartussen een onderscheid wordt gemaakt in de NOVI, te weten:
1. ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. duurzaam economisch groeipotentieel;
3. sterke en gezonde steden en regio's;
4. toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De nationale overheid richt zich in de NOVI op 21 verschillende nationale belangen.

Beoordeling en conclusie
Het initiatief is aan te merken als een lokale ontwikkeling. Er zijn, gelet op de aard van het project en de ligging van het plangebied, geen nationale belangen, zoals opgenomen in de NOVI, in het geding.

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

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

Ladder voor duurzame verstedelijking
Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen, is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). 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
Trede 1 - actuele regionale behoefte
In de woonagenda subregio Arnhem e.o. 2021 t/m 2023 is de regionale behoefte weergegeven voor de gemeenten Arnhem, Rheden, Overbetuwe, Lingewaard en Renkum. Daarin wordt gesteld dat in de gemeente Overbetuwe er minstens 600 sociale huurwoningen (waarvan 300 ter compensatie van andere nieuwbouwprojecten), 150 midden huurwoningen en 700 koopwoning onder de NHG-grens moeten worden gerealiseerd in de periode tot 2030.

Aansluitend op de regionale woonagenda heeft de gemeente Overbetuwe de uitgangspuntennotitie woonagenda Overbetuwe 2025 opgesteld ter voorbereiding op de gemeentelijke woonagenda Overbetuwe 2025. In de uitgangspuntennotitie staat de woningbehoefte van de regionale woonagenda vertaalt naar het streefprogramma. Het totale streefprogramma (ook zachte plancapaciteit) bevat 2.000 woningen, omdat het project NIOO reeds geprioriteerd is, past het binnen de behoefte. Er wordt geprogrammeerd op 130%, dat betekent dat de ruimte in het streefprogramma is om te programmeren tot 2.600 woningen.

Het project NIOO-terrein voorziet zowel kwantitatief als kwalitatief in de woningbehoefte. Het plan voegt 26 woningen toe, waarvan 8 in het betaalbare segment (sociale huur of koop tot € 200.000), en 18 koopwoningen > € 310.000,-.

Trede 2 - ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied
De voorgenomen ontwikkeling vindt plaats op het perceel aan de Boterhoeksestraat 48 te Heteren. Binnen het vigerend bestemmingsplan is het plangebied grotendeels bestemd als "bedrijf"en in mindere mate als 'agrarisch'. Het plangebied ligt vrijwel tegen de kern Heteren, aan maar is feitelijk geen onderdeel van de verkeerskundige bebouwde kom, doordat het daar enkele meters buiten ligt.

Om te kunnen bepalen of er sprake is van een ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied moet gekeken worden naar het begrip bestaand stedelijk gebied. Conform de Bro is bestaand stedelijk gebied als volgt: 'Bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

Deze bepaling wordt aangevuld door de aanwezige jurisprudentie waaruit blijkt dat alle gronden waarop een agrarische bestemming rust, en als dusdanig gebruikt worden, geen onderdeel uitmaakt van bestaand stedelijk gebied.

Conform die bepaling kan gesteld worden dat een gedeelte van het plangebied bestaand stedelijk gebied is en een gedeelte niet. Dit vertaalt zich naar 21 woningen die binnen bestaand stedelijk gebied gerealiseerd worden en 5 woningen die buiten bestaand stedelijk gebied gerealiseerd worden.

Trede 3 - Multimodaal bereikbare locatie
Gezien de realisatie van 5 van de 26 woningen buiten bestaand stedelijk gebied moet er gekeken worden naar de geschiktheid en beschikbaarheid van deze locatie en andere locaties.

Het plangebied bestaat voor een gedeelte uit bestaand stedelijk gebied en een gedeelte agrarisch gebied, binnen het bestaand stedelijk gebied is voldoende ruimte om de voorgenomen 26 woningen te realiseren. Echter is dit niet mogelijk omdat een gedeelte van het bestaand stedelijk gebied binnen de milieu richtafstanden valt van een naastgelegen bedrijf. De 5 woningen die binnen agrarisch gebied gerealiseerd worden zijn direct aangrenzend aan het bestaand stedelijk gebied en worden eveneens ontsloten via het bestaand stedelijk gebied. De oppervlakte aan bestaand stedelijk gebied dat niet

bruikbaar is in verband met de milieu richtafstanden is aanzienlijk groter dan de oppervlakte aan agrarisch gebied dat gebruikt wordt voor de realisatie van de 5 woningen.

Naast het plangebied moet er gekeken worden naar andere mogelijke locaties in de omgeving waar 26 woningen gerealiseerd kunnen worden. Aan de hand van luchtfoto's en de geldende bestemmingsplannen voor de kern Heteren 'Heteren Indoornik' en 'Heteren - Centrum'valt af te leiden dat er binnen de kern Heteren onvoldoende ruimte is om 26 woningen op een degelijke wijze in te kunnen passen. Aan de hand daarvan kan geconcludeerd worden dat in de kern Heteren en omliggende omgeving het plangebied de meest geschikte locatie is voor de realisatie van deze hoeveelheid woningen.

Conclusie
Dit bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van maximaal 26 nieuwe woningen. Gezien de aard en omvang van de beoogde functie en bebouwing in relatie tot de huidige bestemmingen, is deze ontwikkeling geheel als een nieuwe stedelijke ontwikkeling te beschouwen. Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan is een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking uitgevoerd ten aanzien van de woningen die in het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt. Deze onderbouwing is opgenomen in Bijlage 1. Voor een uitgebreide onderbouwing van de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte wordt verwezen naar Bijlage 1. Aan de hand van de uitgebreide onderbouwing kan gesteld worden dat de ladder van duurzame verstedelijking voldoende onderbouwd is.

3.2 Provinciaal en regionaal 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
De Omgevingsvisie stelt het stimuleren van ontwikkelingen enerzijds en beschermen van waarden anderzijds centraal. Met dit bestemmingsplan wordt de sanering van een bedrijfslocatie en de realisatie van 26 woningen mogelijk gemaakt. Daarbij is, gelet op de omgeving, uitdrukkelijk gekeken naar de in de omgeving aanwezige waarden en is hiermee bij de planopzet en -uitwerking rekening gehouden. Daarnaast is de sanering van de bedrijfsbestemming (en de asbestdaken) een positieve ontwikkeling nabij de kern Heteren. Bij de ontwikkeling wordt op verantwoorde en evenwichtige wijze rekening gehouden met het behouden en versterken van de aanwezige landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische waarden, in lijn met het gedachtengoed van de Omgevingsvisie. Bij de uitwerking van de ontwikkeling is ook gestreefd naar een optimaal woon- en leefklimaat. De landelijke omgeving, direct bij de bebouwde kom van Heteren, is daar bij uitstek geschikt voor.

Conclusie
Het plan past in de doelstellingen en ambities, die de provincie in de Omgevingsvisie heeft vastgelegd.

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 versie van de Omgevingsverordening dateert van 31 maart 2021.

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
De planlocatie Boterhoeksestraat 48, Heteren ligt binnen de volgende aanduidingen:
- tijdelijk verbod nieuwvestiging, uitbreiding en hervestiging glastuinbouw;
- Romeinse limes;
- intrekgebied;

De bovengenoemde aanduidingen met betrekking tot glastuinbouw, het plussenbeleid en de boringsvrije zone en intrekgebieden zorgen niet voor belemmeringen. Het plan maakt geen nieuwvestiging, uitbreiding of hervestiging van een glastuinbouwbedrijf mogelijk. Daarnaast is er geen sprake van winning van fossiele energie of van enige handelingen waardoor direct of indirect warmte aan de bodem of het grondwater wordt onttrokken of toegevoegd. Het plan voorziet daarnaast onder meer in het saneren van een bedrijfsbestemming.

Romeinse limes
De regels ten aanzien van de Romeinse Limes bepalen dat nieuwe ontwikkelingen de kernkwaliteiten van de Romeinse Limes niet mogen aantasten (artikel 2.60). In paragraaf 4.11 van dit bestemmingsplan wordt onderbouwd dat de voorgenomen ontwikkelingen geen negatieve invloed hebben op de kernkwaliteiten van de Romeinse Limes.

Conclusie
Het bestemmingsplan is in overeenstemming met de Omgevingsverordening Gelderland.

3.3 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:
1. Vitaal buitengebied in beweging;
2. Innovatieruimte voor ondernemerschap;
3. Samen werken aan energietransitie;
4. Gevarieerde dorpse woonomgeving;
5. Netwerk verbonden met samenleving;
6. Voorzieningen geclusterd.

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

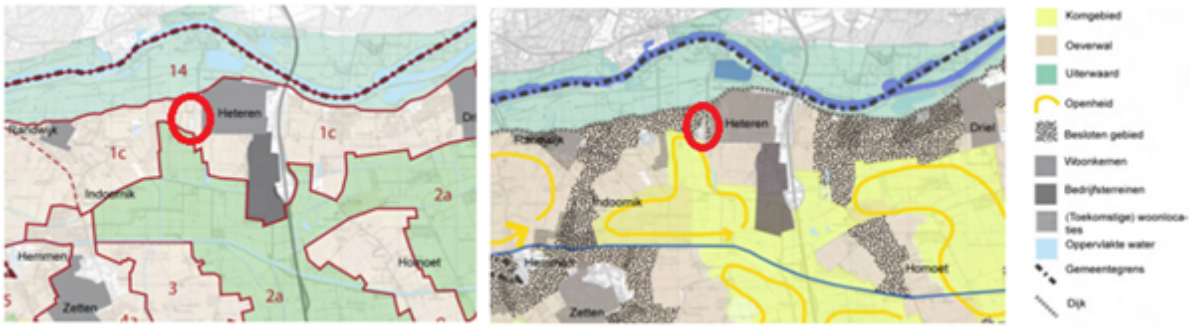
Beoordeling
De planlocatie Boterhoeksestraat 48 is een overgangsgebied dat behoort tot het buitengebied en grenst aan de kern van Heteren. De Omgevingsvisie geeft in samenhang met het Landschapsontwikkelingsplan Overbetuwe het landschappelijk kader voor ontwikkelingen in het buitengebied. Bij de planontwikkeling is nadrukkelijk rekening gehouden met de ligging op een snijvlak van verschillende karakteristieke gebieden en de daarbij behorende bestaande en te ontwikkelen kwaliteiten. Onder het kopje 'Landschapsontwikkelingsplan Overbetuwe (LOP)' wordt hier nader op ingegaan.

Ook aan enkele overige opgaven wordt door het voorliggende plan bijgedragen, namelijk het streven naar een gevarieerde dorpse woonomgeving, verbinden van netwerken met de samenleving en het clusteren van voorzieningen. Het plan voorziet in een combinatie van woningen in een landelijke omgeving aan de rand van de bebouwde kom van Heteren. Waarbij er een onderscheidend landelijk woonmilieu wordt gecreëerd.

Conclusie
Het plan is in overeenstemming met de Omgevingsvisie.

Landschapsontwikkelingsplan Overbetuwe (LOP)
In het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) uit 2009 zijn de (algemene) doelstellingen en gebied specifieke 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 gebied specifieke opgaven opgenomen.

Beoordeling
In het Landschapsontwikkelingsplan van de gemeente Overbetuwe wordt onder andere het behouden en versterken van de openheid, grootschaligheid en de kenmerkende weidebouw in de kommen, tegenover de kleinschalige structuur van de oeverwallen als doelstelling geformuleerd. De planlocatie is gelegen tussen de open en grootschalige uiterwaard en het open en grootschalige komgebied, maar het perceel zelf is gelegen in een meer besloten gebied (zie afbeelding 12). Een van de doelstellingen is het stimuleren van de aanleg van gebied specifieke beplanting (o.a. erf-, kavelgrens- en wegbeplanting) op de oeverwallen. In paragraaf 2.2 is beschreven op welke wijze hier invulling aan is gegeven. Voor een meer optimale aanhechting aan de dorpskern is het wenselijk om (een gedeelte van) het perceel dat in eigendom is bij de kerk, kadastraal bekend als gemeente Heteren, sectie F, nummer 770 (perceel ten noorden van de woningen aan de Steenovenlaan) buiten het huidige plangebied, mee te nemen in de ontwikkeling. Door de gemeente is aangegeven dat aanhechting door een directe toegangsweg te realiseren zeer wenselijk is en zij zal zich mede inspannen om dit samen met SolVast gerealiseerd te krijgen.



Afbeelding 12: Deelgebieden en landschapstypen (bron: Landschapsontwikkelingsplan Overbetuwe).

Conclusie

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

Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Milieueffectrapportage

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

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

Beoordeling en conclusie
Met dit bestemmingsplan wordt enerzijds voorzien in een sanering van een bedrijfsbestemming en daarnaast de realisatie van 26 woningen. Gezien de aard en omvang van deze ontwikkeling, kan dit als een stedelijk ontwikkelingsproject, zoals bedoeld in het Besluit m.e.r., worden beschouwd. Een vormvrije m.e.r.-beoordeling is daarom noodzakelijk.

De vormvrije m.e.r.-beoordeling is opgesteld op basis van de onderzoeken die zijn uitgevoerd in het kader van het ruimtelijke plan. In de aanmeldingsnotitie vindt een beoordeling/toets plaats aan de criteria, die zijn genoemd in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze is opgenomen in Bijlage 2. Aanbevolen is om geen MER op te stellen. Het bevoegd gezag neemt voorafgaand aan de publicatie van het ontwerpbestemmingsplan een afzonderlijk besluit hieromtrent.

4.2 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.

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

De gemeente Overbetuwe heeft specifiek beleid vastgesteld in de Nota geluidbeleid en de Nota hogere grenswaarden.

Beoordeling
Met dit bestemmingsplan worden nieuwe geluidgevoelige objecten mogelijk gemaakt op de planlocatie

Boterhoeksestraat 48, Heteren, namelijk 26 woningen. In de omgeving van de planlocatie zijn enkele wegen aanwezig met diverse snelheidsregimes. Spoorwegen en geluidgezoneerde industrieterreinen zijn in de omgeving niet aanwezig.

Het akoestisch onderzoek is noodzakelijk omdat het plan is gelegen binnen de geluidzone van de Boterhoeksestraat (N837), Steenovenlaan en de Randwijkse Rijndijk. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de Kamperfoeliestraat ook meegenomen in het akoestisch onderzoek. De rapportage is opgenomen in Bijlage 3. Uit het onderzoek blijkt dat de geluidbelasting ten gevolge van de relevante omliggende wegen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschrijdt. Vanuit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening is tevens de cumulatieve geluidbelasting berekend. Deze blijft eveneens (ruimschoots) onder de voorkeursgrenswaarde. Er zijn dan ook geen akoestische belemmeringen voor de geplande woningen.

Conclusie
Het aspect akoestiek vormt geen belemmering voor het plan.

4.3 Luchtkwaliteit

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

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

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

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

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

Beoordeling en conclusie
Met dit bestemmingsplan wordt een bedrijfsbestemming gesaneerd en worden 26 woningen gerealiseerd. Daarmee is op voorhand zeker, dat het initiatief niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Het plan leidt tot een beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen en levert geen relevante wijziging in de verkeersafwikkeling op. Een luchtkwaliteitsonderzoek is niet noodzakelijk. Het aspect luchtkwaliteit vormt dan ook geen belemmering voor de ontwikkeling.

4.4 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 dient rekening te worden gehouden met milieuzonering om de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden, zodat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

Richtafstanden
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).

Omgevingstype
De richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit, zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied). Een rustige woonwijk is een woonwijk, die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor. Binnen gemengde gebieden heeft men te maken met milieubelastende en milieugevoelige functies, die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. Direct naast woningen komen andere functies voor, zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Voorbeelden van gebieden met functiemenging zijn horecaconcentratiegebieden, stadscentra, winkelcentra en winkelgebieden van dorpskernen, woon-werkgebieden met kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid, gebieden langs stadstoegangswegen met meerdere functies en lintbebouwing in het buitengebied met veel agrarische en andere bedrijvigheid.

Beoordeling en conclusie
De omgeving van het plangebied wordt getypeerd als rustige woonwijk/buitengebied doordat het plangebied gelegen is in het buitengebied en er geen grote menging van functies aanwezig is. Om die reden moet de ruimste richtafstand worden aangehouden ten aanzien van milieubelastende activiteiten. In de omgeving van het plangebied liggen enkele bedrijven (functies) waarvoor op basis van de VNG brochure richtafstanden gelden. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een onderzoek uitgevoerd naar de aanwezige bedrijvigheid. De rapportage is opgenomen in Bijlage 4. In onderstaande afbeelding zijn de bedrijven in de omgeving opgenomen. Hieruit blijkt dat ten opzichte van de meeste functies (ruimschoots) wordt voldaan aan de richtafstanden waardoor er geen belemmeringen optreden. Op de functies aan de Boterhoeksestraat 50 en Randwijkse Rijndijk 8 wordt nader ingegaan na de afbeelding.

Adres	Omschrijving cf. systematiek VNG-richtlijn	Richt-afstand (m)	Werkelijke afstand* (m)	Milieu bepalend aspect
Boterhoeksestraat 50	Constructiebedrijf J.P. Bornbach	100	100	Geluid
Boterhoeksestraat 15	Houthandel De Kleine/ Houthandel van Gaaien	30	475	Geluid
Boterhoeksestraat 13B	Paardenstal Van de Linden	50	380	Geur
Boterhoeksestraat 13	Melkveehouderij	100	330	Geur
Boterhoeksestraat 11	Melkveehouderij	100	215	Geur
Steenoord 16	Wienerberger steenfabriek	200	990	Geluid
Randwijkse Rijndijk 6	Slebus Classic Engeneering	30	150	Geluid
Randwijkse Rijndijk 8	Paardenrijbak en mestplaats	-	-	-

Afbeelding 13: Bedrijven in de omgeving (bron: Quickscan Bedrijven en Milieuzonering Lycens)

Boterhoeksestraat 50 - Constructiebedrijf J.P. Bornbach
Het constructiebedrijf is gelegen op circa 100 meter vanaf de gevel van de meest in de nabijheid gelegen woning. Voor het constructiebedrijf geldt een richtafstand van 100 meter voor het aspect geluid, voor de overige aspecten geldt een richtafstand van 30 meter. Met de richtafstand van dit bedrijf is rekening gehouden (zie afbeelding 14).

Randwijkse Rijndijk 8 - Paardenbak en mestplaat
Op een woonperceel Randwijkse Rijndijk 8 is een paardenbak en mestplaats aanwezig voor het hobbymatige houden van paarden. De richtafstand vanaf paardenbakken en mestplaten voor het hobbymatig houden van paarden bedraagt 30 meter conform het activiteitenbesluit. De mestplaats is feitelijk gelegen op minstens 60 meter van de gevel van de meest in de nabijheid gelegen woning. De paardenbak ligt feitelijk op minimaal 45 meter (zie afbeelding 14). Op basis daarvan kan gesteld worden dat er geen hinder ondervonden zal worden ten aanzien van de mestplaats.

Afbeelding 14: Hindercirkels van de bedrijven in de omgeving (bron: Quickscan Bedrijven en Milieuzonering Lycens)

Conclusie
In de nabijheid van het plangebied zijn meerdere milieubelastende activiteiten te vinden waarvan de richtafstanden niet worden overschreden. De omliggende functies worden niet in de bedrijfsvoering belemmerd en ter plaatse van de te realiseren woningen kan een goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd. Het aspect 'bedrijven en milieuzonering' zorgt niet voor belemmeringen voor het initiatief.

4.5 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 moet worden gekeken naar de aanvaardbaarheid van deze plannen in verband met omliggende geurbronnen, de zogenaamde omgekeerde werking. Er zijn drie agrarische bedrijven in de omgeving van het plangebied.

De dichtstbijzijnde veehouderij ligt op een afstand van circa 215 meter van de woningen (zie ook paragraaf 4.4). Gelet op de richtafstand van 100 meter vormt deze geen belemmering voor het plan. Voor een uitgebreide toelichting wordt verwezen naar het uitgevoerde onderzoek. De rapportage is opgenomen in Bijlage 4.

Beoordeling en conclusie
Er wordt ruim voldoende afstand aangehouden tot de in de omgeving van het plangebied gevestigde agrarische bedrijven (of andere bedrijven met een geuruitstraling). Het aspect 'geur' zorgt daarom niet voor belemmeringen in dit plan.

4.6 Bodem

In het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder d) is bepaald, dat voor de uitvoerbaarheid van een plan rekening moet worden gehouden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen moet worden bepaald of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en of nader onderzoek en eventueel saneringen noodzakelijk zijn. Voor de gevallen waarin de bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, bepaalt de Wet bodembescherming dat de grond zodanig moet worden gesaneerd, dat zij kan worden gebruikt voor de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen moeten bij voorkeur op schone grond worden gerealiseerd.

Beoordeling
Dit bestemmingsplan maakt de realisatie van 26 woningen mogelijk. Daarmee worden er nieuwe gevoelige objecten mogelijk gemaakt, waarin personen verblijven. Een onderzoek naar de bodemkwaliteit is noodzakelijk. Daarom is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het onderzoeksrapport is opgenomen als Bijlage 5. Uit het verkennende bodemonderzoek blijkt het volgende:

Resultaten grond
De bovengrond op het noordelijke terreindeel bevat plaatselijk een licht verhoogd gehalte aan nikkel. Op basis van de rekenregels voldoet de grond aan de achtergrondwaarde. Verder zijn in de grond op dit terreindeel geen parameters in verhoogde gehalten gemeten. De stoffengroep PFAS is niet gemeten in gehalten welke de maximale waarden voor de functieklasse landbouw/natuur overschrijden.

De bovengrond op het zuidelijk terreindeel bevat plaatselijk een licht verhoogd gehalte aan enkele zware metalen en bestrijdingsmiddelen. De gemeten gehalten overschrijden de achtergrondwaarden in geringe mate. Plaatselijk is nikkel gemeten in een licht verhoogd gehalte. Op basis van de rekenregels voldoet die grond aan de achtergrondwaarde. Ten aanzien van PFAS voldoet de grond aan de functieklasse landbouw natuur doordat de gemeten gehalten de maximale waarden voor deze functieklasse niet overschrijden.

De milieu hygiënische kwaliteit van de grond ten aanzien van chemische parameters vormt geen belemmering voor de geplande planologische procedure, de geplande aanvraag van een omgevingsvergunning en de geplande herontwikkeling van de locatie.

De bovengrond op het noordelijk terreindeel waarin asbestverdacht materiaal is aangetroffen bevat asbest in een gewogen gehalte welke de interventiewaarde (100 mg/kg d.s.) overschrijdt. Tevens blijkt het in deze twee gaten aangetroffen asbestverdachte materiaal daadwerkelijk asbesthoudend te zijn. Dit betekent dat ter plaatse van beide gaten de interventiewaarde voor asbest wordt overschreden. Daarmee

is sprake van een ernstige verontreiniging met asbest welke wel een belemmering vormt voor de planologische procedure. Ter plaatse van de gaten rondom de aangetoonde verontreiniging is zintuigelijk geen asbest aangetroffen en analytisch is in de grond geen asbest aangetoond. De verontreiniging heeft een omvang van ongeveer 50 m³ (125 m² x 0,4 m¹). Formeel dient nader onderzoek uitgevoerd te worden, op basis van het uitgevoerde onderzoek is de omvang van de verontreiniging echter in voldoende mate in beeld. Het uitvoeren van nader onderzoek wordt om die reden niet noodzakelijk geacht. De verontreiniging is aangetoond op een slecht toegankelijk terreindeel. Op deze locatie heeft in het verleden geen bebouwing gestaan. De herkomst en daarmee het tijdstip van ontstaan van de verontreiniging is niet eenduidig te herleiden.

De bovengrond op het zuidelijk terreindeel bevat geen asbest. De bodemkwaliteit ten aanzien van asbest vormt op dit terreindeel geen belemmering voor de geplande planologische procedure, de geplande aanvraag van een omgevingsvergunning en de geplande herontwikkeling van de locatie.

Resultaten grondwater
Het grondwater bevat licht verhoogde concentraties aan barium. Aangezien met betrekking tot de verhoogde concentraties geen antropogene bron bekend is, is barium vermoedelijk van nature in verhoogde concentraties in het grondwater aanwezig. De gemeten concentraties overschrijden de streefwaarde in geringe mate en vormen geen belemmering voor de geplande planologische procedure, aanvraag omgevingsvergunning en de geplande herontwikkeling van de locatie.

Resultaten geohydrologisch onderzoek
Uit de meetresultaten blijkt dat de gemiddelde k-waarde 0,46 m/24 uur bedraagt. De relatief lage k-waarde is toe te schrijven aan de bodemopbouw voornamelijk bestaande uit klei welke een negatieve invloed hebben op de doorlatendheidscapaciteit. Op basis van de gemiddelde doorlatendheidscapaciteit wordt geconcludeerd dat de locatie hooguit redelijk geschikt is voor de infiltratie van hemelwater.

Conclusie
Uit de resultaten van het verkennend bodemonderzoek kan worden geconcludeerd dat de aangetoonde asbestverontreiniging op het noordoostelijk terreindeel een belemmering vormt voor de geplande planologische procedure, de geplande aanvraag van een omgevingsvergunning (activiteit bouwen) en de geplande herontwikkeling van de locatie. Deze verontreiniging met een omvang van circa 50 m³ dient te worden gesaneerd voorafgaande aan de bouwwerkzaamheden. De overige aangetoonde bodemkwaliteit vormt hiervoor geen belemmering.

4.7 Externe veiligheid

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

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

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

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

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

Verantwoording groepsrisico
Transport over de weg
Op circa 1,4 kilometer ten oosten van het plangebied is de rijksweg A50 (wegvak G5) gelegen, waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Het plaatsgebonden risico en het plasbrandaandachtsgebied vormen geen aandachtspunt voor de planontwikkeling. Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van toxische gassen (GT4) van deze weg. De risico's als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen over de weg (toxisch scenario) worden meegenomen in deze beperkte verantwoording van het groepsrisico.

Buisleidingen
Het plangebied is deels gelegen binnen zowel de 100% letaliteitsafstand als de 1%-letaliteitsafstand voor externe veiligheid van de buisleiding N-568-32-deel-1. Voor deze buisleiding is de hoogte van het groepsrisico kwantitatief vastgesteld middels een CAROLA-berekening (bijlage 6). Uit deze berekening is gebleken dat ter hoogte van het plangebied geen PR 10-6-risicocontour van toepassing is. Voorts volgt uit de berekening dat ter hoogte van het plangebied zowel in de huidige als de toekomstige situatie geen groepsrisico wordt berekend. De risico's als gevolg van het transporten van gevaarlijke stoffen door buisleidingen zijn wel meegenomen in deze beperkte verantwoording van het groepsrisico.

Tracébeheerder
Er dient over de mogelijke consequenties van de voorgestelde ontwikkeling en eventueel te treffen maatregelen vooraf overleg plaats te vinden met de tracébeheerder.

Verantwoordingsplicht
Met het invullen van de verantwoordingsplicht wordt antwoord gegeven op de vraag in hoeverre externe veiligheidsrisico's in het plangebied worden geaccepteerd en welke maatregelen zijn getroffen om het risico zoveel mogelijk te beperken. Het invullen van de verantwoordingsplicht is een taak van het bevoegd gezag. Door de verantwoordingsplicht worden gemeenten verplicht het externe veiligheidsaspect mee te laten wegen bij het maken van ruimtelijke keuzes. Deze verantwoording is kwalitatief en bevat verschillende onderdelen die aan bod kunnen of moeten komen.

Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Bevb (Besluit externe veiligheid buisleidingen) geeft de regionale brandweer/Veiligheidsregio een wettelijke adviestaak bij het invullen van de verantwoordingsplicht. Het advies van de regionale brandweer/ Veiligheidsregio gaat vooral over het groepsrisico en mogelijkheden om een ramp of zwaar ongeval te voorkomen of de omvang ervan te beperken en de zelfredzaamheid van personen te vergroten. Voor zover mogelijk wordt in dit hoofdstuk invulling gegeven aan de verantwoordingsplicht. De aanvullende adviezen van de regionale brandweer/ Veiligheidsregio dient de gemeente Overbetuwe mee te wegen in haar besluitvorming.

De verantwoording van het groepsrisico heeft betrekking op beschreven relevante risicobronnen.

Aspecten in de verantwoording die bij alle risicobronnen van toepassing zijn, zijn zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.

Zelfredzaamheid
Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar, zonder daadwerkelijke hulp van hulpverleningsdiensten. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit schuilen en ontvluchten.

Mobiliteit van de aanwezigen
Binnen het plangebied worden geen functies gerealiseerd die specifiek voor verminderd zelfredzame personen bedoeld zijn. Dit betekent dat het uitgangspunt is dat de aanwezige personen zich bij een eventuele dreigende situatie zelfstandig (of met hulp van overige aanwezigen) in veiligheid kunnen brengen.

Mogelijkheden voor ontvluchting/schuilen
De mogelijkheden voor ontvluchting van het gebied, de ontvluchting van gebouwen en de schuilmogelijkheden in gebouwen worden bij de onderscheidenlijke risicobronnen beschouwd aangezien deze afhankelijk zijn van het ongevalsscenario.

Risicocommunicatie
In zijn algemeenheid kan worden gesteld dat de zelfredzaamheid kan worden verbeterd door maatregelen zoals een waarschuwings- en alarmeringssysteem en risicocommunicatie (hoe te handelen bij een incident, gebaseerd op de relevante scenario's). In geval van een calamiteit is het van levensbelang dat de aanwezigen tijdig gewaarschuwd worden. Vluchtroutes dienen zichtbaar en duidelijk te worden aangeduid.

De invulling van de risicocommunicatie dient conform de Wet veiligheidsregio's door het bestuur van de Veiligheidsregio's uitgevoerd te worden. De Veiligheidsregio ondersteunt en adviseert de gemeenten hierin in voorbereiding op een alarmering bij rampen.

Bevt - Water-, weg- en spoorwegtransport
In artikel 7 en 8 van het Bevt is opgenomen wanneer sprake is van het verantwoorden van het groepsrisico. In onderhavige situatie is sprake van een beperkte verantwoordingsplicht. In een beperkte verantwoording worden de volgende aspecten beschouwd:

a. mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval;
b. zelfredzaamheid ten aanzien van nog niet gerealiseerde (beperkt) kwetsbare objecten.

Ad a
Als gevolg van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de A50, is binnen de planlocatie uitsluitend het toxisch scenario relevant.

Toxisch scenario
Toxische vloeistoffen en gassen kunnen vrijkomen als de tankwagen met toxische stoffen het begeeft als gevolg van bijvoorbeeld een incident. Hierbij komen de toxische stoffen vrij in de vorm van een plas of een wolk. Een toxische plas zal vervolgens (gedeeltelijk) verdampen, waarbij een toxische wolk wordt gevormd. Afhankelijk van de windrichting en de weersomstandigheden kan de toxische wolk richting het plangebied drijven.

Zorgnorm
De brandweerzorgnorm is een aanbevolen opkomsttijd die afhankelijk is van het soort object en de risico's voor de aanwezige personen. De opkomsttijd bestaat uit een optelsom van de uitruktijd en de aanrijdtijd. De uitruktijd betreft de tijd die men heeft vanaf het alarmeren totdat men gereed is om te vertrekken naar het plaats van het incident. De uitruktijd voor een beroepskorps ligt lager dan die van een vrijwillig korps, omdat de beroepsmedewerkers zich in de directe nabijheid van de kazerne bevinden.

Bestrijdbaarheid/beheersbaarheid
De beheersbaarheid is afhankelijk van de inzetbaarheid van hulpverleningsdiensten. De brandweer moet in staat zijn om haar taken goed uit te kunnen voeren om daarmee verdere escalatie van een incident te voorkomen. Hierbij kan gedacht worden aan het voldoende/ adequaat aanwezig zijn van aanvalswegen en bluswatervoorzieningen, maar ook de brandweerzorgnorm wordt hier onder geschaard. Hierbij hanteert de brandweer richtlijnen zoals beschreven in de publicatie "Handleiding bluswatervoorziening en bereikbaarheid" van brandweer Nederland.

Bij een ongeval met toxische gassen en vloeistoffen kan de brandweer, afhankelijk van de stofintensiteit en het groeiscenario, optreden door de gaswolk neer te slaan of te verdunnen/op te nemen met water. Hiertoe dienen voldoende bluswatervoorzieningen nabij de risicobron aanwezig te zijn. De aanwezigheid van bluswatervoorzieningen binnen het plangebied is met het oog op een toxisch scenario niet relevant.

Ook ten aanzien van de bereikbaarheid is bij een toxisch scenario met name de bereikbaarheid van de risicobron maatgevend. De inrichting van het plangebied heeft geen invloed op de bereikbaarheid en de bluswatervoorzieningen ter plaatse van de risicobron.

Ad b
Zelfredzaamheid
Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar, zonder daadwerkelijke hulp van hulpverleningsdiensten. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit schuilen en ontvluchten.

Mobiliteit van de aanwezigen
Zoals reeds aangegeven is het uitgangspunt is dat de aanwezige personen zich bij een eventuele dreigende situatie zelfstandig (of met hulp van overige aanwezigen) in veiligheid kunnen brengen.

Mogelijkheden voor ontvluchting/schuilen
Bij incidenten zal een afweging gemaakt moeten worden tussen schuilen of vluchten.

Bij een toxische wolk kunnen mensen komen te overlijden als gevolg van blootstelling aan de toxische stof. Of mensen daadwerkelijk komen te overlijden is afhankelijk van de dosis, die bestaat uit de blootstellingsduur en de concentratie waaraan de persoon is blootgesteld. Aangenomen wordt dat personen die zich binnen in een van de buitenlucht afgesloten ruimte bevinden een 10 keer zo lage kans hebben te overlijden als personen die zich buiten bevinden (PGS 3).

Het beste advies bij het vrijkomen van een toxische wolk als gevolg van een incident op de weg is te schuilen, mits ramen, deuren en ventilatie gesloten kunnen worden. Om personen goed te kunnen beschermen tegen de effecten van een giftige gaswolk dienen ramen en deuren dan ook goed gesloten te kunnen worden. Aangezien sprake is van nieuwbouw wordt op grond van de vigerende bouwregelgeving voldoende aandacht geschonken aan de luchtdichtheid van de gebouwen. Eventueel aanwezige luchtbehandelingsinstallaties dienen met één handeling uitgeschakeld te worden.

Indien desalniettemin bij een toxische wolk wordt besloten het gebied te ontruimen, is het van belang dat personen haaks op de wolk kunnen vluchten. Hiervoor is het nodig dat er haaks op elkaar staande vluchtwegen beschikbaar zijn, die van de bron af gericht zijn. Deze wegen mogen niet doodlopend zijn.

Bevb - Transport door buisleidingen
Het maatgevende ongevalsscenario voor een hoge druk aardgasleiding is een fakkelbrand, die na een beschadiging van een buisleiding ontstaat als gevolg van een ontsteking.

In artikel 12 lid 3 van het Besluit externe veiligheid buisleidingen juncto artikel 8 van de Regeling externe veiligheid buisleidingen is opgenomen wanneer sprake is van het verantwoorden van het groepsrisico. In onderhavige situatie is sprake van een beperkte verantwoordingsplicht voor de buisleiding, waarbij de verantwoording dient in te gaan op de volgende onderdelen:

1. Aanwezige en de te verwachten dichtheid van personen in het invloedsgebied van de buisleiding of buisleidingen die het groepsrisico mede veroorzaakt of veroorzaken;
2. Het groepsrisico per kilometer buisleiding op het tijdstip waarop het besluit wordt vastgesteld en de bijdrage van de in dat besluit toegelaten kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten aan de hoogte van het groepsrisico;
3. De mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval;
4. De mogelijkheden voor personen die zich bevinden in het invloedsgebied van de buisleiding of buisleidingen die het groepsrisico mede veroorzaakt of veroorzaken, om zich in veiligheid te brengen indien zich een ramp of zwaar ongeval voordoet.

Ad 1
Het plangebied ligt wel deels binnen zowel de 100% letaliteitsafstand als de 1%-letaliteitsafstand voor externe veiligheid van de buisleiding N-568-32-deel-1. De populatiedichtheid binnen het invloedsgebied van de buisleiding is laag (< 10 personen/ha). Als gevolg van de planvorming neemt het aantal personen toe met 17,2 personen in de dagperiode en 15,4 personen in de nachtperiode. De planvorming leidt niet tot een significante toename van de populatiedichtheid binnen het invloedsgebied.

Ad 2
Voor zowel de huidige als toekomstige situatie is de hoogte van het groepsrisico berekend middels een CAROLA berekening. Hieruit volgt dat zowel in de huidige als in de toekomstige situatie geen sprake is van een groepsrisico ter hoogte van het plangebied.

Ad 3
Voor de bestrijding van een calamiteit is de inrichting van het gebied van belang. Bij een dreigende breuk van een hogedruk aardgasleiding richt de brandweer zich op het veilig stellen van het effectgebied en het voorkomen van een ontsteking. Als uitstroming plaatsvindt, zal de Gasunie de leiding inblokken. Afhankelijk van het systeem en de afstand tot de breuk kan het enkele uren duren voor de leiding is leeg gelopen. In geval van een directe ontsteking kunnen hulpdiensten door de enorme hittestraling de fakkel beperkt benaderen om gewonden te helpen. De fakkel zelf kan niet door de brandweer worden geblust. Er dient te worden gewacht tot het ingeblokte leidingdeel leeg is gelopen.

Naast het tijdig aanwezig zijn met voldoende materieel is tevens de bereikbaarheid in algemene zin en de specifieke risicolocatie cruciaal. De aspecten 'bereikbaarheid calamiteit' en de '(primaire en secundaire) bluswatervoorziening' spelen hierin een rol.

Ad 4
Het maatgevende scenario voor ongevallen met aardgastransportleidingen is fakkelbrand. Slachtoffers kunnen vallen door de warmtestraling en een drukgolf. Alle aanwezigen die door de vuurbal worden getroffen komen te overlijden. Hiernaast kunnen rondvliegende brokstukken en glasscherven plaatselijk zware schade aanbrengen aan personen en gebouwen.

De mogelijkheden om zelfredzaamheid te vergroten
Het risico op een incident met een hoge druk aardgasleiding wordt voornamelijk bepaald door het risico van schade aan de leiding door (graaf)werkzaamheden nabij de leiding. Een belangrijke bronmaatregel om het risico te verkleinen is het opnemen van een aanlegvergunningstelsel voor een strook aan weerszijden van de aardgastransportleiding. Daarnaast is in het bestemmingsplan reeds opgenomen dat binnen de belemmeringsstrook van 4 meter aan weerszijden van de leiding een bouwverbod geldt. Tot slot wordt geadviseerd om grondwerkzaamheden, zoals heien, op minder dan 20 meter van de buisleiding onder toezicht van de leidingbeheerder te laten uitvoeren. Door deze maatregelen wordt het groepsrisico verder gereduceerd.

Mogelijkheden voor ontvluchting/schuilen
Binnen het invloedsgebied van de aardgastransportleiding is vluchten de beste optie. Wat betreft een fakkelbrand na leidingbreuk geldt dat het zich snel kan ontwikkelen. Afhankelijk van de afstand tot de aardgasleiding, zijn er scenario´s waarbij vluchten niet of nauwelijks mogelijk is. De hittestraling is

daarvoor te groot. Personen die aanwezig zijn binnen de 100% letaliteitsgrens komen te overlijden. Indien het incident op grotere afstand van het plangebied plaatsvindt zijn de mogelijkheden voor zelfredzaamheid, voor het gebied dat buiten de 100% letaliteitsgrens valt, groter. Het plangebied ligt niet binnen de 100% letaliteitsafstand van de buisleidingen. Vluchtroutes moeten personen direct van de calamiteit wegleiden. Vluchtroutes dienen van de buisleiding af te zijn.

Conclusie
Bovengenoemde punten ten aanzien van bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid dienen voor advies te worden voorgelegd aan de regionale Brandweer dan wel de Veiligheidsregio. De aanvullende adviezen van de brandweer of veiligheidsregio dient de gemeente Overbetuwe mee te wegen in haar besluitvorming. De volledige rapportage is als Bijlage 7 opgenomen.

4.8 Kabels en leidingen

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

Beoordeling en conclusie
In en nabij het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig, uitzondering is de gasleiding in het plangebied (zie paragraaf 4.7). Dit aspect levert dan ook geen belemmeringen op voor de realisatie van het plan. Voor de gasleiding is een dubbelbestemming met een beschermingsregime opgenomen. Er wordt geen bebouwing binnen de belemmeringenstrook opgericht.

4.9 Waterparagraaf

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

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

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

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

Waterschap Rivierenland
Waterbeheerplan 2016-2021
Dit plan, vastgesteld op 27 november 2015, gaat over het waterbeheer in het hele rivierengebied en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkwantiteit, waterkwaliteit, waterkering en waterketen. In het Waterbeheerplan staat wat Waterschap Rivierenland de komende periode gaat doen om inwoners van het rivierengebied veiligheid en voldoende schoon en mooi water in sloten en plassen te kunnen

blijven bieden. Het plan is in samenwerking met onder meer de gemeente Overbetuwe opgesteld.

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

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

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

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

Met het opstellen van een waterplan wordt inzicht gegeven in de relevante wateropgaven voor de gemeente Overbetuwe, zoals:
- wateroverlast, het zoeken van oplossingen om wateroverlast tegen te gaan;
- waterkwaliteit, het onderzoeken van mogelijkheden voor het verbeteren van de waterkwaliteit;
- grondwater, het inventariseren van grondwateroverlast;
- beleving van water, burgers betrekken bij water;
- afspraken en taken van waterschap en gemeente.

Beoordeling
De voorgenomen ontwikkelingen kunnen effecten hebben op de waterhuishoudkundige situatie, zowel kwantitatief als kwalitatief. In Nederland is daarom de watertoets een verplicht onderdeel van elke ruimtelijke ontwikkeling. Bij de uitvoer van de watertoets wordt de toekomstige waterhuishoudkundige situatie in beeld gebracht. De uitkomsten en de daarbij gehanteerde uitgangspunten worden afgestemd met zowel de gemeente als het waterschap. De watertoets is als Bijlage 8 bij de toelichting opgenomen.

Voor opvang van het hemelwater is de Keur van het waterschap, alsmede de beleidsregels Keur van toepassing. De benodigde ruimte voor waterberging wordt berekend op basis van maatgevende regenbuien, de toename aan verhard oppervlak en de maximaal toelaatbare peilstijging in de watergangen. Voor plannen met een toename aan verharding kan de vuistregel van 436 m³ per hectare verharding worden gebruikt bij bui T=10+10% en 664 m³ bij bui T=100+10%, mits er geen complicerende zaken als kwel aan de orde zijn. De maximaal toelaatbare peilstijging bij bui T=10+10% bedraagt 0,30 meter in het beheergebied van waterschap Rivierenland. Bij een bui T=100+10% mag het waterpeil stijgen tot de laagste putdekselhoogte op wijkniveau.

Voor berekening van de benodigde waterberging voor ruimtelijke ontwikkelingen is in principe de bui T=10+10% maatgevend. Daarbij geldt als vuistregel dat er 436 m³ waterberging nodig is per hectare verharding. Deze vuistregel geldt alleen bij waterberging in open water. Voor watercompensatie in kunstmatige voorzieningen, zoals bijvoorbeeld wadi's of kratten, geldt als vuistregel dat er 664 m³

waterberging nodig is per hectare verharding.

Het waterschap hanteert voor particulieren een eenmalige vrijstelling van 1.500 m². In onderhavig plan is echter geen sprake van een particulier plan maar van een plan van een private ontwikkelaar. Van de vrijstelling mag derhalve geen gebruik worden gemaakt.

Toename verhard oppervlak
In het onderhavige plan bedraagt het bestaande verharde oppervlak van bebouwing 5.875 m². Een deel is recent ten behoeve van onderhavig plan gesloopt (om vandalisme te voorkomen). Het verharde oppervlak in de vorm van parkeerplaatsen, wegen, paden en pleinen bedraagt circa 4.150m². In totaal bedraagt het verharde oppervlak 9.830 m².

In de nieuwe situatie is er sprake van 11.380 m² verhard oppervlak. Voor een uitgebreide onderbouwing verwijzen wij naar bijlage 8 de Watertoets. De toename van het verharde oppervlak in het plangebied bedraagt 1.550 m² (11.380 m² - 9.830 m²). Conform het beleid dient voor 1.550 m² compenserende waterberging te worden gerealiseerd.

Waterberging
Op basis van de vuistregel van het waterschap is de waterbergingsopgave 102,92m³. Het bestemmingsplan is in deze fase inzake de civieltechnische uitwerking nog te abstract om een definitieve keuze te maken. Wel dient te worden aangetoond dat de waterbergingsopgave (102,92 m³) in het plangebied daadwerkelijk gerealiseerd kan worden. Ofwel, is het bestemmingsplan uitvoerbaar. Omdat het aantal woningen in relatie tot het oppervlak van het plangebied vrij gering is, staat het buiten kijf dat voldoende waterberging gerealiseerd kan worden en dat het bestemmingsplan hiermee uitvoerbaar is. Er dient een watervergunning bij het Waterschap te worden aangevraagd.

Conclusie
Het plan voldoet aan de eisen voor de watertoets, zoals die zijn gesteld door het waterschap Rivierenland. Om te beschikken over de benodigde waterbergingscapaciteit (compensatie) is het noodzakelijk oppervlaktewater te realiseren. In het stedenbouwkundig plan zijn reeds voorstellen gedaan waarmee aan de meest extreme eisen kan worden voldaan. Er zijn meerdere opties en er zijn meerdere maatregelen mogelijk om aan de bergingseis te voldoen. De definitieve uitwerking wordt opgenomen in het civieltechnisch ontwerp. In dit ontwerp wordt ook het hemelwater rioleringsstelsel mee ontworpen zodat hemelwater op de daarvoor bestemde locaties terechtkomt. Het civieltechnische ontwerp wordt met het waterschap afgestemd.

4.10 Natuur

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

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

- alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden;

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

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

Natura 2000
De biodiversiteit (soortenrijkdom) in Europa gaat al jaren achteruit. Duurzame bescherming van flora en fauna is hard nodig. Planten en dieren trekken zich weinig aan van landsgrenzen en het is daarom belangrijk om natuurbescherming in Europees verband aan te pakken. Zo voorkomen we dat de natuur in Europa en in Nederland steeds eenvormiger wordt. Daartoe is in 1979 de Vogelrichtlijn opgesteld en in 1992 de Habitatrichtlijn. Deze richtlijnen hebben twee componenten: soortenbescherming en gebiedsbescherming. Alle EU-lidstaten wijzen beschermde gebieden aan voor specifieke (leefgebieden van) (vogel-)soorten. De onder beide richtlijnen aangewezen beschermde gebieden vormen het Natura 2000-netwerk. De Nederlandse bijdrage aan dit Europese netwerk van beschermde natuurgebieden bestaat uit ruim 160 gebieden.

Beschermingsregime
De Wet natuurbescherming regelt in hoofdstuk 2 de bescherming van Natura 2000-gebieden. Dit zijn speciale beschermingszones op grond van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. De minister wijst deze gebieden aan. Voor de Natura 2000-gebieden stelt de minister instandhoudingsdoelstellingen op voor:
- de leefgebieden van vogels;
- de natuurlijke habitats of habitats van soorten (art. 2.1 Wet natuurbescherming).

De provincies stellen voor de Natura 2000-gebieden een beheerplan op (art. 2.3 Wet natuurbescherming). In het beheerplan staan maatregelen die ervoor moeten zorgen dat de instandhoudingsdoelstellingen worden bereikt.

Nederland past een vergunningenstelsel toe. Hierdoor is in ons land een zorgvuldige afweging gewaarborgd rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden. Vergunningen worden verleend door provincies of door de Minister van LNV. Natura 2000-gebieden mogen geen significante schade ondervinden. Dit houdt in dat bepaalde plannen en projecten, op zichzelf of in combinatie met andere plannen en projecten, de natuurwaarden waarvoor de gebieden zijn aangewezen niet significant negatief mogen beïnvloeden. Elke ontwikkeling in of nabij een Natura 2000-gebied dient te worden onderworpen aan een voortoets. Uit de voortoets moet blijken of kan worden uitgesloten dat de gewenste werkzaamheden/ontwikkelingen een (significant) negatief effect hebben (op zichzelf of in combinatie met andere plannen of projecten). Voor alle Natura 2000-gebieden dient een beheerplan te zijn opgesteld waaruit duidelijk wordt welke activiteiten wel en niet zonder vergunning mogelijk zijn in en nabij die gebieden.

Als gevolg van het opschorten van de PAS-systematiek, mogen plannen die leiden tot een verhoogde depositie van NOx/NH3 op Natura 2000-gebied, niet in uitvoering gebracht worden zonder Wet natuurbeschermingsvergunning. Per 1-1-2020 is de Spoedwet stikstof van kracht. Het doel van deze tijdelijke wet is om projecten op het gebied van woningbouw, infrastructuur en landbouw door te laten gaan. Projecten worden daartoe van 'dringend openbaar belang' verklaard. Wanneer de Regeling spoedaanpak stikstof bouw en infrastructuur van kracht is, kan er gewerkt worden met de Spoedwet.

Beoordeling
Er is onderzoek naar stikstofdepositie uitgevoerd. De rapportage is als Bijlage 10 bij de toelichting opgenomen. Onderstaand zijn de voor het onderhavige project relevante gebieden weergegeven. Daarnaast zijn per gebied de aanwijzingsdata weergegeven en de afstand tot het projectgebied. In afbeelding 15 zijn deze gebieden geografisch weergegeven ten opzichte van het projectgebied.

Rijntakken:
- afstand: 170 meter;
- aanwijzingsdata: 24 maart 2000 als Vogelrichtlijngebied;

Veluwe:
- afstand: 1,6 kilometer;
- aanwijzingsdata: 24 maart2000 als Vogelrichtlijngebied en 7 december 2004 als Habitatrichtlijngebied.

Afbeelding 15: Ligging plangebied t.o.v. Natura 2000-gebied (bron: stikstofdepositie onderzoek Lycens).

Conclusie
Uit de rekenresultaten van Aerius-calculator is gebleken dat als gevolg van onderhavig project gedurende de gebruiksfase geen sprake is van stikstofdeposities op de omliggende Natura 2000-gebieden hoger dan 0,00 mol/ha/j. Daarom vorm het aspect stikstof in relatie tot Natura 2000 geen belemmering voor de realisatie, de bestemmingsplanprocedure en de vergunningverlening van de omgevingsvergunning, activiteit bouwen.

Soortenbescherming
In de Wnb wordt een onderscheid gemaakt tussen:
- soorten die worden beschermd in de Vogelrichtlijn;
- soorten die worden beschermd in de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn;
- de bescherming van overige soorten.

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

Beoordeling en conclusie
Er is onderzoek gedaan naar de aanwezige flora en fauna (Bijlage 9). Er zijn reeds diverse mitigerende maatregelen genomen in het kader van de eerdere sloop van bebouwing. Voor het merendeel van de beschermde soorten en waarden is door de uitgevoerde quickscans en nadere onderzoeken inzichtelijk dat er vaste verblijfplaatsen aanwezig zijn op het terrein, dan wel dat vaste verblijfplaatsen uitgesloten kunnen worden of niet worden aangetast door de geplande woningbouw. Uitzondering hierop zijn Havik, Sperwer, Ransuil en Steenuil.

De rapportage is als Bijlage 9 bij de toelichting opgenomen. Op basis van de uitgevoerde onderzoeken blijkt dat woningbouw op de percelen niet in strijd is met de Wet natuurbescherming indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden en maatregelen:
- Op basis van een nader onderzoek dient nog vastgesteld te worden of jaarrond beschermde nesten van Havik, Sperwer en Ransuil aanwezig zijn in het bosschage. Als dit het geval is zal een ontheffing in het kader van de Wnb nodig zijn indien bebouwing in de bosschage plaatsvindt.
- Voor het verlies van leefgebied van Wezel is een ontheffing nodig in het kader van de Wnb. De benodigde ontheffing kan worden verleend, mits mitigerende en compenserende maatregelen worden getroffen en rekening wordt gehouden met de kwetsbare periode (voortplantingsperiode), zoals in de bijgevoegde rapportage (bijlage 9) is onderbouwd.
- Voor het verlies van een jaarrond beschermd nest van Buizerd door de nieuwbouw in het bosschage is een ontheffing nodig in het kader van de Wnb. De benodigde ontheffing kan worden verleend, mits mitigerende en compenserende maatregelen worden getroffen en rekening wordt gehouden met de kwetsbare periode (broedperiode), zoals in de bijgevoegde rapportage (bijlage 9) is onderbouwd;
- De aaneengeslotenheid van de boomkronen van de oostelijke bomenrij op het noordelijke terreindeel dient gewaarborgd te worden. Ook dient verlichting van deze bomenrij voorkomen te worden. Indien hier niet aan voldaan kan worden is een ontheffing in het kader van de Wnb nodig.
- In de nieuwbouw dienen tenminste zes permanente alternatieve verblijfplaatsen gerealiseerd te worden voor Gewone dwergvleermuis.
- De werkzaamheden worden zo uitgevoerd dat verstoring en/of doden van algemeen voorkomende soorten zoveel als redelijkerwijs mogelijk is, voorkomen wordt.
- De werkzaamheden worden óf gestart buiten de periode waarin vogels broeden, óf er worden maatregelen vooraf genomen zodat broedgevallen van vogels niet verstoord worden.
- Verstoring van nestlocaties van Steenuil wordt voorkomen door afscherming en het houden van voldoende afstand. Indien hier niet aan voldaan kan worden is nader onderzoek en mogelijk een ontheffing in het kader van de Wnb nodig.
- Indien nodig vaste verblijfplaatsen van Steenmarter onder begeleiding van een ter zake deskundig ecoloog worden verplaatst.
- Indien het gastenverblijf niet behouden kan worden is een ontheffing in het kader van de Wnb nodig en zullen tenminste tien extra permanente alternatieve verblijfplaatsen voor Gewone dwergvleermuis in de nieuwbouw nodig zijn. Bovendien is een alternatieve rust- en verblijfplaat voor Kerkuil nodig.

Aanbevelingen
- Aanbevolen wordt om het onderzoek naar jaarrond beschermde nesten van Havik, Sperwer en Ransuil zo spoedig mogelijk uit te laten voeren.
- Aanbevolen wordt om tijdig een ontheffing aan te vragen voor Wezel, Buizerd en indien nodig voor andere soorten.

- Aanbevolen wordt om alle maatregelen die genomen dienen te worden in een ecologisch werkprotocol op te nemen zodat de uitvoering op de juiste wijze en het juiste moment gewaarborgd kunnen worden.

Het aspect flora en fauna levert geen belemmeringen voor het plan op, mits wordt voldaan aan de hiervoor gestelde voorwaarden.

4.11 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie
De bescherming van archeologisch erfgoed in Nederland is vastgelegd in de Erfgoedwet, die op 1 juli 2016 in werking is getreden. De Erfgoedwet is in de plaats gekomen van zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed, waaronder de Monumentenwet 1988. Onderdelen van de Monumentenwet, die van toepassing waren op de fysieke leefomgeving, gaan naar de Omgevingswet, die in 2022 van kracht wordt. Voor deze onderdelen is daartoe in de Erfgoedwet voor de periode 2016-2022 een overgangsregeling opgenomen.

De basis van de bescherming van archeologisch erfgoed in de Erfgoedwet is het verdrag van Valletta (ook wel het verdrag van Malta). De bescherming heeft als doel om archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in situ, dus in de grond, te behouden. Dankzij het principe van "de verstoorder betaalt" uit het verdrag van Valletta worden meer archeologische resten in situ behouden.

Beoordeling
Ter plaatse geldt de dubbelbestemming "Waarde - Archeologische verwachting 2" (hoge verwachting). Vanwege deze dubbelbestemming is archeologisch onderzoek noodzakelijk. De in de bestemming en de archeologische beleidskaart genoemde drempelwaarde worden overschreden. Er is een bureau- en booronderzoek uitgevoerd in het kader van dit bestemmingsplan. Op basis van het bureauonderzoek (Bijlage 11) wordt geconcludeerd dat in het plangebied een hoge archeologische verwachting geldt voor afzettingen die samenhangen met de Herveldse stroomgordel (actief tussen 3550-270 voor Chr.). De hoge verwachting geldt voor afzettingen die wijzen op hoger gelegen locaties in het landschap, zoals oeverwalafzettingen en zandige beddingafzettingen (inversieruggen). Hierin kunnen resten worden aangetroffen vanaf het Neolithicum tot en met de Nieuwe Tijd. Op basis van booronderzoek in en direct buiten het plangebied worden beddingafzettingen van de Herveldse stroomrug op een diepte van 1 tot 3 meter -mv verwacht (met name 2 - 2,5 m -mv).

Tijdens het uitgevoerde veldonderzoek (Bijlage 12) zijn komafzettingen aangetroffen op beddingafzettingen die zich over het algemeen bevinden tussen 1,9 m en 2,3 m beneden maaiveld (5,69-5,35 m NAP). In één boring is een laagte aangeboord waar het beddingzand hier op 3,37 m beneden maaiveld is aangetroffen (4,32 m NAP). Archeologische relevante niveaus als oeverwalafzettingen, cultuurlagen of vegetatiehorizonten zijn niet aangetroffen waardoor is besloten geen aanvullende karterende boringen uit te voeren. Archeologische indicatoren als houtskool, keramiek of vuursteen zijn niet in het opgeboorde sediment aangetroffen. In boring 13 en 15 zijn wat puinspikkels in de bouwvoor aangetroffen die waarschijnlijk opgebracht zijn. Het is niet waarschijnlijk dat binnen het plangebied sprake is van een archeologische vindplaats.

Conclusie
Aan de hand van de resultaten van het uitgevoerde verkennende booronderzoek kan worden geconcludeerd dat de archeologische verwachting binnen het noordelijke deel van het plangebied eveneens naar laag kan worden bijgesteld. Er zijn slechts komafzettingen op beddingzand aangetroffen zonder dat hierbij archeologisch relevante lagen als cultuurlagen, vegetatiehorizonten of oeverwalafzettingen zijn aangetroffen. Geadviseerd wordt om ook dit deel van het plangebied vrij te geven voor de geplande werkzaamheden.

Cultuurhistorie
Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a Bro) moet in het plan rekening worden gehouden met cultuurhistorie. Cultuurhistorie heeft onder andere betrekking op de

historische stedenbouwkundige en historisch geografische waarden in het gebied. In het plan moet beschreven worden hoe met de in het gebied aanwezige waarden en de aanwezige of te verwachten monumenten wordt omgegaan.

De Erfgoedwet bevat de wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Het is op basis hiervan verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Het plangebied maakt volgens de provinciale Omgevingsverordening tevens onderdeel uit van de Romeinse limes. Nieuwe ontwikkelingen mogen de kernkwaliteiten van de Romeinse Limes niet aantasten (artikel 2.60). Deze kernkwaliteiten bestaan uit: forten, burgerlijke nederzettingen, kampdorpen, grafvelden, de militaire infrastructuur, bestaande uit wegen, waterwerken en wachttorens en scheepswrakken. Het plangebied is grotendeels in gebruik geweest als onderzoekscentrum. Er zijn geen zichtbare restanten van de limes aanwezig. Tijdens het archeologisch onderzoek zijn geen sporen gevonden die zouden kunnen duiden op de aanwezigheid van restanten uit het Romeins tijdperk. Nader onderzoek hiernaar is niet noodzakelijk, wel geldt de algemene zorgplicht.

Beoordeling / conclusie
Het plangebied ligt aan de Boterhoeksestraat 48 tegen de kern van Heteren. Bij de ontwikkeling zijn geen cultuurhistorische waarden gemoeid. Er liggen geen gemeentelijke of rijksmonumenten in de omgeving van het plangebied. Er worden ook geen (historische) zichtlijnen doorbroken.

4.12 Verkeer en Parkeren

Verkeer
Het plangebied wordt ontsloten via de bestaande ontsluiting op de Boterhoeksestraat. Er zijn in principe drie ontsluitingsrichtingen denkbaar voor het gebied en de vraag is op welke wijze het gebied het beste kan worden ontsloten.

Beoordeling
Goudappel B.V. is gevraagd om drie mogelijke ontsluitingsvarianten voor een ontwikkeling van 26 woningen op de locatie Boterhoeksestraat, aan de westkant van Heteren, te beoordelen:

- aan de zuidkant op de provinciale weg;
- aan de oostkant op de Steenovenlaan;
- aan de noordkant op de Randwijkse Rijndijk.

Om de ontsluitingsvarianten te beoordelen is het noodzakelijk om te berekenen hoeveel verkeer de woningen genereren in de toekomst. Om dit te berekenen wordt gebruik gemaakt van CROW-verkeersgeneratiekencijfers. Deze zijn afkomstig uit CROW-publicatie 381: 'Toekomstbestendig parkeren'.

Op basis van de CROW verkeersgeneratiekencijfers zijn er in de toekomst circa 233 verkeersbewegingen op een werkdag. Tijdens het drukste spitsuur (avondspits) worden er in totaal circa 21 motorvoertuigbewegingen verwacht (vertrek en aankomst bij elkaar opgeteld).

Op basis van de CROW verkeersgeneratiekencijfers waren er in de situatie van het onderzoekscentrum circa 446 verkeersbewegingen op een werkdag. Tijdens het drukste spitsuur (avondspits) bedroeg de verkeersgeneratie 40 motorvoertuigen. Vergeleken met de te verwachten verkeersgeneratie na realisatie van woningbouw blijkt uit deze beschouwing dat de verkeersgeneratie ten opzichte van de situatie met het onderzoeksinstituut afneemt (-48%).

Conclusie
De resultaten van Goudappel zijn als Bijlage 13 bij de toelichting opgenomen. Goudappel is tot de volgende conclusie gekomen:

Goudappel concludeert dat een oostelijke ontsluiting, in combinatie met het versterken van de snelheidsremmende werking van het plateau op de aansluiting van de Steenovenlaan met de provinciale weg, verkeerskundig gezien de voorkeur heeft. Deze variant is echter ruimtelijk niet mogelijk (in verband met niet te verkrijgen gronden). Het hierna meest voor de hand liggende alternatief is het 40 meter verplaatsen van de huidige komgrens in combinatie met het maken van een kruispunt voor de ontsluiting van de ontwikkeling en deze goed snelheidsremmend uit te voeren.

Mocht het in de toekomst mogelijk zijn om de gronden te kopen om een oostelijke ontsluiting mogelijk te maken is het advies van Goudappel om dit alsnog te doen en alsnog een aansluiting aan de Steenovenlaan te realiseren. Daarnaast raden ze aan de planvorming hierop af te stemmen. Ook wordt aangeraden om te onderzoeken of een verbinding voor alleen langzaam verkeer mogelijk wel tot de mogelijkheden zou behoren.

Parkeren
Voorwaarde voor een woningbouwontwikkeling is dat er voldoende parkeerplaatsen al dan niet op eigen terrein aanwezig zijn, waarbij moet worden voldaan aan de in de "Nota Parkeernormen gemeente Overbetuwe 2016" opgenomen parkeernormen. In de regels van het bestemmingsplan is deze voorwaarde juridisch geborgd.

Beoordeling en conclusie
Op basis van de nota parkeernormen van de gemeente geldt voor de 18 vrijstaande woningen een parkeernorm van 2,7 parkeerplaats per woning. Voor de 8 kleinere woningen gelden er geen specifieke parkeernormen. Daarom wordt er voor dit type woningen uitgegaan van de parkeernorm van sociale huurwoningen van 2,0 parkeerplaats per woning. De totale parkeerbehoefte komt daarmee op 64,6 (afgerond 65) parkeerplaatsen. Grotendeels wordt dit op eigen terrein opgevangen, daarnaast worden er parkeerplaatsen in de openbare ruimte gerealiseerd. Op elke kavel met een vrijstaande woning is ruimte gereserveerd voor 2 parkeerplaatsen. Op basis van de parkeernota wordt een dubbele inrit met garage als 1,8 parkeerplaats meegerekend (18 x 1,8 = 32,4 in totaal). Bij de sociale woningen is ruimte voor 5 parkeerplaatsen, op de centrale parkeerplaats worden voor bezoek en de Tiny Greenhouses 30 parkeerplaatsen gerealiseerd. Verkeersbewegingen worden hierdoor geminimaliseerd en verkeer wordt afgevangen bij de entree. Er wordt ruimschoots (67 parkeerplaatsen) voldaan aan de parkeernorm van 2,7 parkeerplaats per vrijstaande woning en 2 parkeerplaatsen per sociale woning.

Hoofdstuk 5 Juridische planopzet

5.1 Algemene opzet

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

Het bestemmingsplan 'Buitengebied, Boterhoeksestraat 48, Heteren' bestaat uit de volgende onderdelen:

De toelichting
In de toelichting zijn de beoogde ontwikkelingen en wijzigingen verantwoord, zowel op basis van het beleid, als op basis van milieu-hygiënische aspecten, aangevuld met een toelichting op de juridische opzet.

De regels
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. Ook zijn algemene regels opgenomen, die binnen alle bestemmingen van toepassing zijn.

De verbeelding
Op de verbeelding zijn de bestemmingen 'Agrarisch', 'Groen', 'Tuin', 'Verkeer', 'Water', 'Wonen', 'Leiding - Gas' en 'Waarde - Archeologische verwachting 2' opgenomen, met de daarbij behorende aanduidingen en een bouwvlak. Deze worden waar nodig in paragraaf 5.2 toegelicht. Het landschappelijk inpassings-/inrichtingsplan is leidend geweest bij de bestemmingskeuzes.

De opzet van het plan
Het bestemmingsplan is een juridisch plan dat bindend is voor de burgers en voor de overheid. Qua systematiek is aangesloten bij zowel de huidige bestemmingsplannen 'Buitengebied Overbetuwe' en 'Heteren - Indoornik' als een aantal recente ontwikkelingsgerichte bestemmingsplannen binnen de gemeente. Op enkele onderdelen is maatwerk toegepast.

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.

5.2 Toelichting op de verbeelding en regels

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

Agrarisch
De planlocatie Boterhoeksestraat 48 ligt in een agrarisch gebied, waarin gestreefd wordt naar behoud en versterking van landschappelijke, cultuurhistorische en ecologische waarden. In de toekomstige inrichting is beoogd om het agrarische karakter zoveel mogelijk te behouden. Een groot deel van de planlocatie blijft c.q. wordt dan ook bestemd als 'Agrarisch'. Dit betreft de weides rondom de bebouwingsclusters.

De gronden zijn bestemd voor grondgebonden agrarische activiteiten, hobbymatig agrarisch grondgebruik, het behoud, extensieve dagrecreatie, beheer en ontwikkeling van landschappelijke waarden en natuurwaarden, alsmede bijbehorende voorzieningen zoals water en paden. Binnen de bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd.

Groen
Enkele conform het inrichtingsplan te realiseren en bestaande robuuste groenelementen hebben de bestemming 'Groen' gekregen. Binnen de bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

Tuin
De bestemming Tuin heeft betrekking op bij woningen gelegen (voor)tuinen.

Verkeer
De deels bestaande en deels nieuw te realiseren ontsluitingswegen met één aantakking op de Boterhoeksestraat zijn bestemd als 'Verkeer'. Deze gronden zijn bestemd voor wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een functie voor afwikkeling van doorgaand verkeer, alsmede voor groenvoorzieningen, bermen en beplanting, parkeervoorzieningen, verblijfsgebied, water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Binnen de bestemming mogen uitsluitend nutsvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

Wonen
De woningen met de omliggende gronden zijn bestemd als 'Wonen'. Per bouwvlak is er één vrijstaande woning toegestaan. In de zuidwest zijde van het plangebied zijn twee woongebouwen mogelijk. In ieder woongebouw zijn maximaal vier woningen toegestaan. Binnen de bestemming zijn woningen, een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit onder voorwaarden en bijbehorende voorzieningen, zoals tuinen en erven, groenvoorzieningen, grondgebruik, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en parkeervoorzieningen toegestaan.

Hoofdgebouwen zijn uitsluitend binnen de bouwvlakken, die op basis van het inrichtingsplan met een geringe flexbiliteits-/uitwerkingsmarge zijn bepaald, toegestaan. De maximum goot- en bouwhoogten en de toegestane woningtypen zijn in de regels opgenomen.

Binnen de bestemming is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de realisatie van de vereiste landschappelijke inpassing en inrichting.

Leiding - Gas
In het plangebied ligt een gasleiding. De bijbehorende belemmeringenstrook reikt over het plangebied. Deze strook behoudt de bestemming 'Leiding - Gas'. De bepalingen van deze bestemming prevaleren boven die van de overige bestemmingen. Binnen deze zone mag in beginsel niet gebouwd worden. Ook geldt een omgevingsvergunningplicht voor het uitvoeren van een aantal categorieën van werkzaamheden.

Waarde - Archeologische verwachting 2
In het plan is de archeologische beleidskaart vertaald in dubbelbestemmingen, ten behoeve van het behoud en de bescherming van archeologische waarden in of nabij het plangebied. Zie hierover ook paragraaf 4.11.

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

Waterstaat - Waterkering
De gronden welke binnen deze dubbelbestemming vallen, zijn mede bestemd voor de bescherming, het onderhoud en de verbetering van de waterkering. Het betreft daarmee gronden (de dijken) welke mede zorgen voor de veiligheid ten aanzien van het voorkomen van overstromingen achter de dijken. De bescherming van deze gronden is noodzakelijk en geschied door middel van het opnemen van deze

dubbelbestemming. In principe mag er binnen deze dubbelbestemming alleen gebouwd worden ten behoeve van de dubbelbestemming. Met een afwijking is het mogelijk om ook ten behoeve van onderliggende bestemmingen te bouwen als advies is verkregen van de betreffende waterbeheerder. Dit geldt ook voor het uitvoeren van andere-werken waarvoor op grond van de regels een omgevingsvergunning is vereist. Het is aan de verzoeker om dit advies aan te vragen.

Algemene regels

Anti-dubbeltelregel

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

Algemene bouwregels

In dit artikel is een regeling voor het ondergronds bouwen opgenomen. Hier kan met toepassing van de opgenomen afwijkingsbevoegdheid onder voorwaarden van worden afgeweken.

Algemene gebruiksregels

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

Algemene aanduidingsregels

In dit artikel worden aanvullende regels gesteld, die gelden bij toepassing van een in het plan opgenomen afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid. Daarnaast is er een gebiedsaanduiding 'overige zone - waardevol landschap' opgenomen voor de bescherming van de landschappelijke waarden.

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, de inhoud van woningen en bouwgrenzen.

Algemene wijzigingsregels

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

Algemene procedureregels

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

Voorrangsregel

In dit artikel is aangegeven, in geval van strijdigheid tussen bepalingen van de in het plan opgenomen bestemmingen, welke volgorde van beoordeling moet worden aangehouden.

Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

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

gewoon gebruik maken van hun handhavingsbevoegdheid. Het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment van inwerkingtreding van het plan, mag eveneens worden voortgezet.

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

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

Er zijn geen onvoorziene hoge kosten te verwachten. Ook is er geen sprake van onzekere financiële bijdragen van anderen. De financieel-economische haalbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond.

Uitgangspunt voor de beoogde ontwikkeling is dat deze voor de gemeente budgetneutraal wordt ontwikkeld, de gemeente hoeft voor de realisatie van dit plan geen investering te doen. Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de gemeenteraad verplicht om, als sprake is van een bouwplan, de gemeentelijke kosten te verhalen.

In dit geval is er sprake van een bouwplan, omdat er 26 woningen worden gerealiseerd. 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.

Op basis van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat het plan economisch uitvoerbaar is.

Hoofdstuk 7 Overleg en Inspraak

7.1 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 omtrent het plan te kunnen geven. Dit is afhankelijk van de inspraakverordening van de gemeente. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan van start gaan.

7.2 Inspraak / vooroverleg

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. De initiatiefnemer heeft in een vroeg stadium de aangrenzende eigenaren geïnformeerd over de planontwikkeling. Ook tijdens de planontwikkelingen zijn omwonenden geïnformeerd en is waar mogelijk de inbreng meegenomen in de planontwikkeling. Het bestemmingsplan is ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode kan een ieder zijn inspraakreactie kenbaar maken.

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg pleegt met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen. Ook moet overleg worden gepleegd met die diensten van provincie en Rijk, die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen, welke in het plan in het geding zijn. Het plan raakt geen belangen van andere overheden, vooroverleg is om die reden niet noodzakelijk.

7.3 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan zal plaats vinden volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan is ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode zijn twee zienswijzen ingediend.

7.4 Beroep

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

Eindnoten

1. Het Nederlands Instituut voor Ecologie (NIOO-KNAW) doet fundamenteel en strategisch ecologisch onderzoek. Met zo'n 200 mensen is het NIOO één van de grootste onderzoeksinstituten van de Koninklijke Nederlandse Akademie van Wetenschappen (KNAW) (bron: www.nioo.knaw.nl).

Inhoudsopgave

Regels		**5**
Hoofdstuk 1	**Inleidende regels**	**5**
Artikel 1	Begrippen	5
Artikel 2	Wijze van meten	12
Hoofdstuk 2	**Bestemmingsregels**	**13**
Artikel 3	Agrarisch	13
Artikel 4	Groen	15
Artikel 5	Tuin	16
Artikel 6	Verkeer	17
Artikel 7	Wonen	18
Artikel 8	Leiding - Gas	21
Artikel 9	Waarde - Archeologische verwachting 2	23
Artikel 10	Waterstaat - Waterkering	26
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**27**
Artikel 11	Anti-dubbeltelregeld	27
Artikel 12	Algemene bouwregels	28
Artikel 13	Algemene gebruiksregels	29
Artikel 14	Algemene aanduidingsregels	30
Artikel 15	Algemene afwijkingsregels	31
Artikel 16	Algemene wijzigingsregels	32
Artikel 17	Algemene procedureregels	33
Artikel 18	Overige regels	34
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en slotregels**	**35**
Artikel 19	Overgangsrecht	35
Artikel 20	Slotregel	36

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 Plan

Het bestemmingsplan 'Buitengebied, Boterhoeksestraat 48, Heteren' met identificatienummer NL.IMRO.1734.0353BUITboterhk48-VSG1 van de gemeente Overbetuwe.

1.2 Bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde objecten met de bijbehorende 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 Aanduiding

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

1.5 Aanduidingsgrens

Grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 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.

1.7 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.

1.8 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).

1.9 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;

1.10 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;

1.11 Bebouwing

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

1.12 Bed & breakfast

Het bieden van de ten opzichte van het hoofdgebruik ondergeschikte mogelijkheid tot recreatief nachtverblijf en ontbijt aan personen die elders hun hoofdverblijf hebben.

1.13 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.

1.14 Begane grondvloer

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

1.15 Beperkt kwetsbaar object

a. verspreid liggende woningen van derden met een dichtheid van maximaal twee woningen per hectare, dienst- en bedrijfswoningen van derden, sporthallen, zwembaden en speeltuinen;
b. kantoorgebouwen, hotels en restaurants, winkels en bedrijfsgebouwen, voor zover zij niet onder de definitie voor kwetsbare objecten, onder c, vallen;
c. sport- en kampeerterreinen en terreinen bestemd voor recreatieve doeleinden, voor zover zij niet onder de definitie voor kwetsbare objecten, onder d, vallen;
d. objecten die met de onder a en b genoemde gelijkgesteld kunnen worden uit hoofde van de gemiddelde tijd per dag gedurende welke personen daar verblijven, het aantal personen dat daarin doorgaans aanwezig is en de mogelijkheden voor zelfredzaamheid bij een ongeval, voor zover die objecten geen kwetsbare objecten zijn;
e. objecten met een hoge infrastructurele waarde, zoals een telefoon- of elektriciteitscentrale of een gebouw met vluchtleidingsapparatuur, voor zover die objecten wegens de aard van de gevaarlijke stoffen die bij een ongeval kunnen vrijkomen, bescherming verdienen tegen de gevolgen van dat ongeval;

1.16 Beroep of bedrijf aan huis

Beroeps- of bedrijfsactiviteit waarvan de activiteiten niet specifiek publiekgericht zijn en dat op kleine schaal in een woning en/of in het bijgebouw wordt uitgeoefend.

1.17 Bestaand

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

1.18 Bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.19 Bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.20 Bijgebouw

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

1.21 Bouwen

Plaatsen, geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen, veranderen of vergroten van een bouwwerk.

1.22 Bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.23 Bouwlaag

Een gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van een kelder en de ruimte(n) in de kap.

1.24 Bouwperceel

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

1.25 Bouwperceelsgrens

De grens van een bouwperceel.

1.26 Bouwvlak

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

1.27 Bouwwerk

Constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die op de plaats van bestemming hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond, bedoeld om ter plaatse te functioneren, met inbegrip van de daarvan deel uitmakende bouwwerkgebonden installaties anders dan een schip dat wordt gebruikt voor verblijf van personen en dat is bestemd en wordt gebruikt voor de vaart.

1.28 Bouwwerk, geen gebouw zijnde

Bouwwerk of gedeelte daarvan, voor zover dat geen gebouw of onderdeel daarvan is.

1.29 Carport

Een overdekte stallingsruimte die dient als stallingsplaats voor een motorvoertuig, die geen eigen wanden of deuren heeft en waarvan de begrenzing wordt gevormd door gebouwen en/of ondersteuningen van het dak.

1.30 Detailhandel

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

1.31 Erf

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

1.32 Extensieve dagrecreatie

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

1.33 Gebouw

Bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke overdekte geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.34 Gebruiken

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

1.35 Grondgebonden agrarisch bedrijf

Een agrarisch bedrijf waarvan de productie geheel of in overwegende mate afhankelijk is van het voortbrengend vermogen van onbebouwde grond in de directe omgeving van het bedrijf.

1.36 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.

1.37 Hoofdgebouw

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

1.38 Huishouden

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

1.39 Kelder

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

1.40 Kwetsbaar object

a. woningen, niet zijnde woningen als bedoeld bij de definitie voor beperkt kwetsbare objecten, onder a;
b. gebouwen bestemd voor het verblijf, al dan niet gedurende een gedeelte van de dag, van minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten, zoals:
    1. ziekenhuizen, bejaardenhuizen en verpleeghuizen;
    2. scholen;
    3. gebouwen of gedeelten daarvan, bestemd voor dagopvang van minderjarigen;
c. gebouwen waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig zijn, zoals:
    1. kantoorgebouwen en hotels met een bruto vloeroppervlak van meer dan 1.500 m² per object;
    2. complexen waarin meer dan 5 winkels zijn gevestigd en waarvan het gezamenlijk bruto vloeroppervlak meer dan 1.000 m² bedraagt en winkels met een totaal bruto vloeroppervlak van meer dan 2.000 m² per winkel, voor zover in die complexen of in die winkels een supermarkt, hypermarkt of warenhuis is gevestigd;
d. kampeer- en andere recreatieterreinen bestemd voor het verblijf van meer dan 50 personen gedurende meerdere aaneengesloten dagen;

1.41 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.

1.42 Landschapsplan

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

1.43 Lawaaisporten

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

1.44 Maatvoeringsgrens

De grens van een maatvoeringsvlak.

1.45 Maatvoeringsvlak

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

1.46 Nevenactiviteit

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

1.47 Niet-grondgebonden agrarisch bedrijf

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.

1.48 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.

1.49 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.

1.50 Ondergeschikte bouwdelen

Ondergeschikte delen aan een gebouw zoals trappen, bordessen, funderingen, kelderingangen, overstekende daken, goten, luifels, balkons, balkonhekken, schoorstenen, liftopbouwen en andere ondergeschikte dakopbouwen.

1.51 Ondergronds

Onder peil.

1.52 Ondergronds bouwwerk

Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal die onder het straatpeil is gelegen.

1.53 Overkapping

Een bouwwerk, geen gebouw zijnde voorzien van een gesloten dak.

1.54 Peil/straatpeil

a. Voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
b. voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw.

1.55 Prostitutie

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

1.56 Publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis

Een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit, waarvan de activiteiten in hoofdzaak publieksaantrekkend 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.

1.57 Seksinrichting

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

1.58 Teeltondersteunende voorziening

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.

1.59 Uitvoeren

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

1.60 Voorgevel

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

1.61 Vrijstaande woning

Een woning die hoogstens door middel van aan- en/of uitbouwen met een andere woning verbonden is en waarvan geen van de beide zijgevels van het hoofdgebouw in de zijdelingse perceelgrens staan.

1.62 Waterhuishoudkundige voorzieningen

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

1.63 Wonen

Wonen in een woning.

1.64 Woning

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

1.65 Woongebouw

Een complex van ruimten inclusief aan- en uitbouwen, bedoeld voor de huisvesting van meerdere afzonderlijke 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

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

2.4 De oppervlakte van een bouwwerk

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

2.5 Afstand

De onderlinge afstand tussen een bepaald punt van bouwwerken, perceelsgrenzen en/of werken, daar waar die afstand het kortst is.

2.6 Ondergeschikte bouwdelen

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

2.7 Hart van de lijn

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

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

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen en teeltondersteunende voorzieningen

Gebouwen en teeltondersteunende voorzieningen zijn niet toegestaan.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Strijdig gebruik

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

3.3.2 Spuitzone

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

3.4 Afwijken van de gebruiksregels

3.4.1 Verkleinen afstand in verband met spuitzone

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.2.2 voor het toestaan van (glas)tuinbouw, fruit- en boomteelt op een afstand van minimaal 5 m tot bestemmingsvlakken ten behoeve van voor bestrijdingsmiddelen gevoelige functies, mits:

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

3.4.2 Evenementen

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

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

c. het aantal evenementen maximaal 10 per kalenderjaar bedraagt;
d. er voldoende parkeerplaatsen al dan niet op eigen terrein aanwezig zijn, waarbij moet worden voldaan aan de in de Nota Parkeernormen gemeente Overbetuwe 2016 opgenomen parkeernormen. Indien na onherroepelijk worden van dit plan nieuwe parkeernormen worden vastgesteld, zijn deze nieuwe parkeernormen van toepassing;
e. de aan te brengen voorzieningen tijdelijk zijn, wat inhoudt dat het houden van een evenement niet mag leiden tot onomkeerbare voorzieningen en/of ingrepen;
f. in de nabijheid gelegen functies en waarden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
g. de belangen van eigenaars en/of gebruikers van betrokken of nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groenvoorzieningen, bermen en beplanting;
b. extensieve dagrecreatie;
c. hobbymatig telen van fruit;
d. paden;
e. speelvoorzieningen;
f. beeldende kunstwerken;
g. nutsvoorzieningen;
h. water waterhuishoudkundige voorzieningen;

een en ander met bijbehorende voorzieningen en met inachtneming van de keur van het waterschap.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

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

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

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde maximaal:

a. erf- en terreinafscheidingen 2 m;
b. speelvoorzieningen 6 m;
c. beeldende kunstwerken 5 m;
d. 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.

Artikel 5 Tuin

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen, met bijbehorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, één en ander met de bijbehorende voorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Uitsluitend uitbouwen bij de hoofdgebouwen van de op de aangrenzende gronden gelegen woningen mogen worden gebouwd, mits:

a. de horizontale diepte maximaal 1,5 m bedraagt;
b. de (horizontale) diepte van de overblijvende, niet met gebouwen bebouwde gronden minimaal 2,5 m bedraagt;
c. voor zover de uitbouw wordt gebouwd tegen een gevel van het hoofdgebouw de breedte maximaal 60% van de breedte van die gevel bedraagt;
d. de bouwhoogte maximaal 4 m bedraagt;
e. de oppervlakte maximaal 6 m2 bedraagt.

5.2.2 Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt:

a. vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw van de op aangrenzende gronden gelegen woningen maximaal 1 m;
b. op de overige gronden maximaal 2 m.

5.2.3 Bestaande gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde

In afwijking van het voorgaande geldt voor bestaande gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde het volgende: indien en voor zover de bestaande maatvoering, afstanden en/of oppervlaktes van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, de genoemde maxima, dan wel minima overschrijden, geldt de bestaande maatvoering als maximum respectievelijk minimum.

Artikel 6 Verkeer

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wegen en straten, wandel- en fietspaden met hoofdzakelijk een verkeersfunctie;
b. parkeervoorzieningen;
c. verblijfsgebied;
d. groenvoorzieningen, bermen en beplanting;
e. speelvoorzieningen;
f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
g. nutsvoorzieningen;

een en ander met bijbehorende voorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder bruggen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Gebouwen

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

a. bouwhoogte maximaal 3 m;
b. oppervlakte maximaal 15 m^2;
c. inhoud maximaal 36 m^3.

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

6.3 Afwijken van de bouwregels

6.3.1 Bouwhoogte bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

Artikel 7 Wonen

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen in woningen, waarbij inwoning is toegestaan;
b. de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis;
c. tuinen en erven;
d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
e. een poel ter plaatse van de aanduiding 'water';
f. parkeervoorzieningen;
g. nutsvoorzieningen;

een en ander met bijbehorende voorzieningen, gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Hoofdgebouwen

Hoofdgebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
b. binnen een bouwvlak is maximaal 1 vrijstaande woning toegestaan, met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', waarbinnen een woongebouw met maximaal 4 wooneenheden is toegestaan;
c. de goothoogte voor vrijstaande woningen bedraagt maximaal 6 meter;
d. de bouwhoogte voor vrijstaande woningen bedraagt maximaal 10 meter;
e. de bouwhoogte voor woongebouwen bedraagt maximaal 10 meter;
f. de inhoud voor vrijstaande woningen bedraagt maximaal 1000 m³;
g. de inhoud voor woongebouwen bedraagt maximaal 1000 m³.

7.2.2 Aan-, uit-, bijgebouwen, overkappingen en carports

Aan-, uit-, bijgebouwen, overkappingen en carports voldoen aan de volgende kenmerken:

a. bijgebouwen en carports bij woningen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden opgericht, op ten minste 1 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw;
b. aan-, uitbouwen en overkappingen zijn alleen toegestaan binnen het bouwvlak;
c. de goothoogte van aan- en uitbouwen bedraagt ten hoogste 6 meter;
d. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen bedraagt ten hoogste 10 meter;
e. de bouwhoogte van overkappingen en carports bedraagt ten hoogste 3 meter;
f. de goothoogte van bijgebouwen bedraagt ten hoogste 3 m;
g. de bouwhoogte van bijgebouwen bedraagt ten hoogste 6 m;
h. de maximale gezamenlijke oppervlakte van aan-, uit-, bijgebouwen, overkappingen en carports bedraagt per bouwperceel ten hoogste:

Totale oppervlakte per erf	**Maximale gezamenlijke oppervlakte**
Tot 200 m²	90 m²
van 200 tot 500 m²	120 m²
500 m² en meer	150 m²

met dien verstande dat het erf voor niet meer dan 50% bebouwd mag zijn.

i. bijgebouwen bij het woongebouw zijn alleen toegestaan ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding -1' en binnen het bouwvlak.

7.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 2 m en van erf- en terreinafscheidingen voor (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw maximaal 1 m;
b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 3 m.

7.3 Afwijken van de bouwregels

7.3.1 Bouwhoogte bijgebouwen

Bij omgevingsvergunning kan het bevoegd gezag afwijken van het bepaalde in artikel 7.2.2 onder e. voor het verhogen van de bouwhoogte van bijgebouwen, mits:

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

7.4 Specifieke gebruiksregels

7.4.1 Parkeernormen

Een omgevingsvergunning voor het bouwen of uitbreiden van een gebouw en voor het gebruiken van gebouwen waar al dan niet een omgevingsvergunning voor nodig is, wordt slechts verleend, indien is aangetoond dat wordt of zal worden voldaan aan de parkeernormen zoals neergelegd in de Nota Parkeernormen gemeente Overbetuwe 2016, aldus vastgesteld door de gemeenteraad van Overbetuwe op 6 december 2016 en met dien verstande dat, indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, rekening wordt gehouden met de wijziging;

7.4.2 Aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten

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

a. maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning (begane grond + verdiepingen) met inbegrip van gerealiseerde bijbehorende bouwwerken, met een maximum van 75 m² mag worden gebruikt voor aan huis gebonden beroeps- of bedrijfsactiviteit.
b. degene die de activiteiten zal uitvoeren, dient tevens de bewoner van de woning te zijn.
c. het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse.
d. de activiteit dient qua aard, omvang en uitstraling te passen in een woonomgeving.
e. er mag geen detailhandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de activiteit.
f. het aan huis gebonden beroep of bedrijf is in hoofdzaak niet publieksgericht.

7.4.3 Strijdig gebruik

a. zelfstandige bewoning, voor zover het betreft bijgebouwen;
b. standplaats voor onderkomens, uitgezonderd caravans, kampeerauto's en tenten indien gelijktijdig niet meer dan één caravan of kampeerauto en/of één tent per bouwperceel wordt c.q. worden geplaatst en deze niet wordt/worden gebruikt voor permanente bewoning.

7.4.4 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

a. Het in gebruik nemen en gebruiken van bebouwing en gronden conform het bepaalde in lid 7.1 onder a en/of b, is uitsluitend toegestaan onder de voorwaarde dat:
    1. de landschappelijke inpassing en inrichting van landschapselementen binnen drie jaar na eerste ingebruikname van de gronden en/of bebouwing is aangelegd, een en ander zoals opgenomen onder Groen en Water in het in Bijlage 1 opgenomen inrichtingsplan / beplantingsplan;
    2. de landschappelijke inpassing, bedoeld onder 1, na realisatie in stand worden gehouden;
    3. de poel, bedoeld onder 1, binnen de aanduiding 'water', na realisatie in stand worden gehouden.

7.5 Afwijken van de gebruiksregels

7.5.1 Publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 7.4.2 onder f, teneinde binnen een woning en/of aan-, uit-, bijgebouwen de uitoefening van een publieksgericht aan huis gebonden beroep of bedrijf toe te staan. Hiervoor dient aan de volgende criteria te worden voldaan:

a. maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning (begane grond + verdieping) met inbegrip van gerealiseerde bijbehorende bouwwerken, met een maximum van 75 m² mag worden gebruikt voor publieksgerichte aan huis gebonden beroep of bedrijf;
b. degene die de activiteiten zal uitvoeren, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
c. het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse;
d. de activiteit dient qua aard, omvang en uitstraling te passen in een woonomgeving;
e. geen omgevingsvergunning wordt verleend voor activiteiten die vergunningplichtig zijn krachtens de Wet milieubeheer;
f. er mag geen detailhandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de activiteit.

7.5.2 Andere invulling landschappelijke inpassing

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.4.4 ten behoeve van een afwijkende invulling van de noodzakelijke landschappelijke inpassing en inrichting, mits dit geen onevenredige afbreuk doet aan:

a. de in het plangebied en de omgeving aanwezige landschappelijke, cultuurhistorische, waterhuishoudkundige en/of ecologische waarden;
b. de in Bijlage 1 beschreven uitgangspunten en randvoorwaarden.

7.6 Wijzigingsbevoegdheid

7.6.1 Wijziging naar 'Agrarisch' en/of 'Groen'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de bestemming 'Wonen' geheel of gedeeltelijk te wijzigen naar de bestemming 'Agrarisch' en/of 'Groen' en één of meerdere bouwvlakken daarbij geheel of gedeeltelijk te verwijderen.

7.6.2 Voorwaarden

Van de in lid 7.6.1 bedoelde bevoegdheid kan alleen gebruik worden gemaakt, indien ten minste drie jaar na het onherroepelijk worden van het plan ter plaatse van de betreffende gronden geen woningen zijn opgericht en:

a. geen ontvankelijke aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van woningen op de betreffende gronden is ingediend; óf
b. het bevoegd gezag eventueel verleende omgevingsvergunningen voor het oprichten van woningen op de betreffende gronden heeft ingetrokken.

Artikel 8 Leiding - Gas

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg en instandhouding van ondergrondse hoge druk transport van vloeibare brandstoffen (aardgas) door een hoofdtransportleidingen.

8.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen, in afwijking van het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemming(en) uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde ten dienste van de bedoelde leiding(en) worden gebouwd. Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn niet toegestaan uit oogpunt van externe veiligheid en energielevering.

8.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 8.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemming(en) indien de veiligheid van de betrokken leiding niet wordt geschaad en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de leidingbeheerder. Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen kwetsbare objecten worden toegelaten.

8.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

a. het opslaan van goederen, met uitzondering het opslaan van goederen t.b.v. van inspectie en onderhoud van de gastransportleiding;
b. het wijzigen van het gebruik van bestaande gebouwen, indien daardoor een kwetsbaar object wordt toegelaten.

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

8.5.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Leiding - Gas' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

a. het aanbrengen en rooien van diepgewortelde beplantingen en bomen;
b. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
c. het indrijven van voorwerpen in de bodem, zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair;
d. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
e. het permanent opslaan van goederen;
f. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

8.5.2 Uitzonderingen

Het in artikel 8.5.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:

a. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
b. die het normale onderhoud ten aanzien van de leiding en belemmeringenstrook of ten aanzien van de functies van de andere voorkomende bestemming(en) betreffen;
c. zijnde graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten;
d. die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

8.5.3 Voorwaarden

Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden kan worden verleend indien de betreffende werken en/of werkzaamheden de belangen van de leiding niet schaden.

8.5.4 Advies

Alvorens te beslissen op een aanvraag om een omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 8.5.1 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder omtrent de vraag of door de voorgenomen werken of werkzaamheden de belangen van de leiding niet worden geschaad en welke voorwaarden gesteld dienen te worden om eventuele schade te voorkomen.

Artikel 9 Waarde - Archeologische verwachting 2

9.1 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 de archeologische waarden van de gronden. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemming(en).

9.2 Bouwregels

9.2.1 Algemeen

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

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

9.2.2 Archeologisch deskundige

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

9.2.3 Uitzondering bouwregels

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

a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn of;
b. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte met maximaal 100 m² wordt vergroot en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders of;
c. gebouwen maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden vergroot, met uitzondering van nieuwe kelders.

9.3 Nadere eisen

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

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

9.4.1 Vergunningplicht

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

a. het ophogen van de bodem met meer dan 1 m;
b. grondwerkzaamheden dieper dan 0,3 m onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 100 m², waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, het aanleggen van drainage en/of het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
c. het verlagen of afgraven van de bodem;
d. het verlagen van het waterpeil;
e. het aanbrengen of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
f. het uitvoeren van heiwerken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
g. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
h. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

9.4.2 Voorwaarden

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

9.4.3 Uitzonderingen

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 9.4.1 is nodig voor:

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

9.4.4 Beoordelingscriteria

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

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

9.4.5 Voorschriften

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

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

9.4.6 Advies

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

9.5 Wijzigingsbevoegdheid

9.5.1 Verwijderen dubbelbestemming

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door het geheel of gedeeltelijk verwijderen van de bestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 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.

9.5.2 Wijzigen naar 'Waarde - Archeologie'

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

Artikel 10 Waterstaat - Waterkering

10.1 Bestemmingsomschrijving

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

10.2 Bouwregels

10.2.1 Algemeen

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

10.2.2 Gebouwen

Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

10.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

10.3 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 10.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen, mits advies is verkregen van de beheerder van de waterkering.

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

10.4.1 Vergunningsplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 10.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

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

10.4.2 Voorwaarden

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 10.4.1 mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de veiligheid en/of de mogelijkheden tot beheer en onderhoud van de waterkering en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.

10.4.3 Advies

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 10.4.1 wordt niet verleend dan nadat advies is verkregen van de beheerder van de waterkering.

10.4.4 Uitzondering

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 10.4.1 is nodig voor:

a. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
b. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende omgevingsvergunning.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 11 Anti-dubbeltelregeld

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 12 Algemene bouwregels

12.1 Ondergronds bouwen

Ondergrondse gebouwen (kelders) zijn uitsluitend toegestaan, daar waar bovengronds gebouwen aanwezig danwel toegestaan zijn overeenkomstig dit bestemmingsplan. Ondergrondse gebouwen zijn uitsluitend toegestaan in één bouwlaag ondergronds.

12.2 Afwijken ondergronds bouwen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 12.1, teneinde ondergrondse gebouwen toe te staan daar waar bovengronds geen gebouwen zijn toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. het betreft geen bebouwing in geaccidenteerd terrein;
b. de bebouwde oppervlakte van de ondergrondse gebouwen bedraagt niet meer dan 25 m². Als bebouwde oppervlakte van ondergrondse gebouwen wordt, in afwijking van het bepaalde in artikel 2.4, de oppervlakte van de vloer gemeten, inclusief muren;
c. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
d. de afwijking leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

Artikel 13 Algemene gebruiksregels

13.1 Strijdig gebruik

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

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

Artikel 14 Algemene aanduidingsregels

14.1 Waardevol landschap

14.1.1 aanduidingsomschrijving

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

14.1.2 specifieke gebruiksregels

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

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

Artikel 15 Algemene afwijkingsregels

15.1 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, met uitzondering van de inhoudsmaat van woningen.

15.2 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.

15.3 Voorwaarden

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 15.1 en 15.2 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;

Artikel 16 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 17 Algemene procedureregels

17.1 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.

Artikel 18 Overige regels

18.1 Voorrangsregeling

In geval van strijdigheid tussen bepalingen van de in het plan opgenomen bestemmingen, geldt de volgende voorrangsregeling:

a. de bepalingen van de bestemming 'Leiding - Gas';
b. de bepalingen van de bestemming 'Waterstaat - Waterkering';
c. de bepalingen van de bestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 2';
d. de bepalingen van de overige in Hoofdstuk 2 opgenomen bestemmingen.

Hoofdstuk 4 Overgangs-en slotregels

Artikel 19 Overgangsrecht

19.1 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 bij omgevingsvergunning afwijken 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.

19.2 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 20 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied, Boterhoeksestraat 48, Heteren'.

Inhoudsopgave

Bijlagen bij regels **5**

Bijlage 1 Landschappelijke inpassing **5**

Bijlagen bij regels

Bijlage 1 Landschappelijke inpassing

Inhoudsopgave

Regels		**5**
Hoofdstuk 1	**Inleidende regels**	**5**
Artikel 1	Begrippen	5
Artikel 2	Wijze van meten	12
Hoofdstuk 2	**Bestemmingsregels**	**13**
Artikel 3	Agrarisch	13
Artikel 4	Groen	15
Artikel 5	Tuin	16
Artikel 6	Verkeer	17
Artikel 7	Wonen	18
Artikel 8	Leiding - Gas	21
Artikel 9	Waarde - Archeologische verwachting 2	23
Artikel 10	Waterstaat - Waterkering	26
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**27**
Artikel 11	Anti-dubbeltelregeld	27
Artikel 12	Algemene bouwregels	28
Artikel 13	Algemene gebruiksregels	29
Artikel 14	Algemene aanduidingsregels	30
Artikel 15	Algemene afwijkingsregels	31
Artikel 16	Algemene wijzigingsregels	32
Artikel 17	Algemene procedureregels	33
Artikel 18	Overige regels	34
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en slotregels**	**35**
Artikel 19	Overgangsrecht	35
Artikel 20	Slotregel	36

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 Plan

Het bestemmingsplan 'Buitengebied, Boterhoeksestraat 48, Heteren' met identificatienummer NL.IMRO.1734.0353BUITboterhk48-VSG1 van de gemeente Overbetuwe.

1.2 Bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde objecten met de bijbehorende 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 Aanduiding

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

1.5 Aanduidingsgrens

Grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 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.

1.7 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.

1.8 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).

1.9 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;

1.10 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;

1.11 Bebouwing

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

1.12 Bed & breakfast

Het bieden van de ten opzichte van het hoofdgebruik ondergeschikte mogelijkheid tot recreatief nachtverblijf en ontbijt aan personen die elders hun hoofdverblijf hebben.

1.13 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.

1.14 Begane grondvloer

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

1.15 Beperkt kwetsbaar object

a. verspreid liggende woningen van derden met een dichtheid van maximaal twee woningen per hectare, dienst- en bedrijfswoningen van derden, sporthallen, zwembaden en speeltuinen;
b. kantoorgebouwen, hotels en restaurants, winkels en bedrijfsgebouwen, voor zover zij niet onder de definitie voor kwetsbare objecten, onder c, vallen;
c. sport- en kampeerterreinen en terreinen bestemd voor recreatieve doeleinden, voor zover zij niet onder de definitie voor kwetsbare objecten, onder d, vallen;
d. objecten die met de onder a en b genoemde gelijkgesteld kunnen worden uit hoofde van de gemiddelde tijd per dag gedurende welke personen daar verblijven, het aantal personen dat daarin doorgaans aanwezig is en de mogelijkheden voor zelfredzaamheid bij een ongeval, voor zover die objecten geen kwetsbare objecten zijn;
e. objecten met een hoge infrastructurele waarde, zoals een telefoon- of elektriciteitscentrale of een gebouw met vluchtleidingsapparatuur, voor zover die objecten wegens de aard van de gevaarlijke stoffen die bij een ongeval kunnen vrijkomen, bescherming verdienen tegen de gevolgen van dat ongeval;

1.16 Beroep of bedrijf aan huis

Beroeps- of bedrijfsactiviteit waarvan de activiteiten niet specifiek publiekgericht zijn en dat op kleine schaal in een woning en/of in het bijgebouw wordt uitgeoefend.

1.17 Bestaand

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

1.18 Bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.19 Bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.20 Bijgebouw

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

1.21 Bouwen

Plaatsen, geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen, veranderen of vergroten van een bouwwerk.

1.22 Bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.23 Bouwlaag

Een gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van een kelder en de ruimte(n) in de kap.

1.24 Bouwperceel

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

1.25 Bouwperceelsgrens

De grens van een bouwperceel.

1.26 Bouwvlak

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

1.27 Bouwwerk

Constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die op de plaats van bestemming hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond, bedoeld om ter plaatse te functioneren, met inbegrip van de daarvan deel uitmakende bouwwerkgebonden installaties anders dan een schip dat wordt gebruikt voor verblijf van personen en dat is bestemd en wordt gebruikt voor de vaart.

1.28 Bouwwerk, geen gebouw zijnde

Bouwwerk of gedeelte daarvan, voor zover dat geen gebouw of onderdeel daarvan is.

1.29 Carport

Een overdekte stallingsruimte die dient als stallingsplaats voor een motorvoertuig, die geen eigen wanden of deuren heeft en waarvan de begrenzing wordt gevormd door gebouwen en/of ondersteuningen van het dak.

1.30 Detailhandel

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

1.31 Erf

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

1.32 Extensieve dagrecreatie

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

1.33 Gebouw

Bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke overdekte geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.34 Gebruiken

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

1.35 Grondgebonden agrarisch bedrijf

Een agrarisch bedrijf waarvan de productie geheel of in overwegende mate afhankelijk is van het voortbrengend vermogen van onbebouwde grond in de directe omgeving van het bedrijf.

1.36 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.

1.37 Hoofdgebouw

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

1.38 Huishouden

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

1.39 Kelder

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

1.40 Kwetsbaar object

a. woningen, niet zijnde woningen als bedoeld bij de definitie voor beperkt kwetsbare objecten, onder a;
b. gebouwen bestemd voor het verblijf, al dan niet gedurende een gedeelte van de dag, van minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten, zoals:
    1. ziekenhuizen, bejaardenhuizen en verpleeghuizen;
    2. scholen;
    3. gebouwen of gedeelten daarvan, bestemd voor dagopvang van minderjarigen;
c. gebouwen waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig zijn, zoals:
    1. kantoorgebouwen en hotels met een bruto vloeroppervlak van meer dan 1.500 m² per object;
    2. complexen waarin meer dan 5 winkels zijn gevestigd en waarvan het gezamenlijk bruto vloeroppervlak meer dan 1.000 m² bedraagt en winkels met een totaal bruto vloeroppervlak van meer dan 2.000 m² per winkel, voor zover in die complexen of in die winkels een supermarkt, hypermarkt of warenhuis is gevestigd;
d. kampeer- en andere recreatieterreinen bestemd voor het verblijf van meer dan 50 personen gedurende meerdere aaneengesloten dagen;

1.41 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.

1.42 Landschapsplan

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

1.43 Lawaaisporten

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

1.44 Maatvoeringsgrens

De grens van een maatvoeringsvlak.

1.45 Maatvoeringsvlak

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

1.46 Nevenactiviteit

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

1.47 Niet-grondgebonden agrarisch bedrijf

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.

1.48 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.

1.49 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.

1.50 Ondergeschikte bouwdelen

Ondergeschikte delen aan een gebouw zoals trappen, bordessen, funderingen, kelderingangen, overstekende daken, goten, luifels, balkons, balkonhekken, schoorstenen, liftopbouwen en andere ondergeschikte dakopbouwen.

1.51 Ondergronds

Onder peil.

1.52 Ondergronds bouwwerk

Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal die onder het straatpeil is gelegen.

1.53 Overkapping

Een bouwwerk, geen gebouw zijnde voorzien van een gesloten dak.

1.54 Peil/straatpeil

a. Voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
b. voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw.

1.55 Prostitutie

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

1.56 Publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis

Een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit, waarvan de activiteiten in hoofdzaak publieksaantrekkend 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.

1.57 Seksinrichting

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

1.58 Teeltondersteunende voorziening

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.

1.59 Uitvoeren

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

1.60 Voorgevel

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

1.61 Vrijstaande woning

Een woning die hoogstens door middel van aan- en/of uitbouwen met een andere woning verbonden is en waarvan geen van de beide zijgevels van het hoofdgebouw in de zijdelingse perceelgrens staan.

1.62 Waterhuishoudkundige voorzieningen

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

1.63 Wonen

Wonen in een woning.

1.64 Woning

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

1.65 Woongebouw

Een complex van ruimten inclusief aan- en uitbouwen, bedoeld voor de huisvesting van meerdere afzonderlijke 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

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

2.4 De oppervlakte van een bouwwerk

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

2.5 Afstand

De onderlinge afstand tussen een bepaald punt van bouwwerken, perceelsgrenzen en/of werken, daar waar die afstand het kortst is.

2.6 Ondergeschikte bouwdelen

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

2.7 Hart van de lijn

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

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

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen en teeltondersteunende voorzieningen

Gebouwen en teeltondersteunende voorzieningen zijn niet toegestaan.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Strijdig gebruik

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

3.3.2 Spuitzone

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

3.4 Afwijken van de gebruiksregels

3.4.1 Verkleinen afstand in verband met spuitzone

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.2.2 voor het toestaan van (glas)tuinbouw, fruit- en boomteelt op een afstand van minimaal 5 m tot bestemmingsvlakken ten behoeve van voor bestrijdingsmiddelen gevoelige functies, mits:

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

3.4.2 Evenementen

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

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

c. het aantal evenementen maximaal 10 per kalenderjaar bedraagt;
d. er voldoende parkeerplaatsen al dan niet op eigen terrein aanwezig zijn, waarbij moet worden voldaan aan de in de Nota Parkeernormen gemeente Overbetuwe 2016 opgenomen parkeernormen. Indien na onherroepelijk worden van dit plan nieuwe parkeernormen worden vastgesteld, zijn deze nieuwe parkeernormen van toepassing;
e. de aan te brengen voorzieningen tijdelijk zijn, wat inhoudt dat het houden van een evenement niet mag leiden tot onomkeerbare voorzieningen en/of ingrepen;
f. in de nabijheid gelegen functies en waarden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
g. de belangen van eigenaars en/of gebruikers van betrokken of nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groenvoorzieningen, bermen en beplanting;
b. extensieve dagrecreatie;
c. hobbymatig telen van fruit;
d. paden;
e. speelvoorzieningen;
f. beeldende kunstwerken;
g. nutsvoorzieningen;
h. water waterhuishoudkundige voorzieningen;

een en ander met bijbehorende voorzieningen en met inachtneming van de keur van het waterschap.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

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

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

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde maximaal:

a. erf- en terreinafscheidingen 2 m;
b. speelvoorzieningen 6 m;
c. beeldende kunstwerken 5 m;
d. 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.

Artikel 5 Tuin

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen, met bijbehorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, één en ander met de bijbehorende voorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Uitsluitend uitbouwen bij de hoofdgebouwen van de op de aangrenzende gronden gelegen woningen mogen worden gebouwd, mits:

a. de horizontale diepte maximaal 1,5 m bedraagt;
b. de (horizontale) diepte van de overblijvende, niet met gebouwen bebouwde gronden minimaal 2,5 m bedraagt;
c. voor zover de uitbouw wordt gebouwd tegen een gevel van het hoofdgebouw de breedte maximaal 60% van de breedte van die gevel bedraagt;
d. de bouwhoogte maximaal 4 m bedraagt;
e. de oppervlakte maximaal 6 m2 bedraagt.

5.2.2 Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt:

a. vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw van de op aangrenzende gronden gelegen woningen maximaal 1 m;
b. op de overige gronden maximaal 2 m.

5.2.3 Bestaande gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde

In afwijking van het voorgaande geldt voor bestaande gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde het volgende: indien en voor zover de bestaande maatvoering, afstanden en/of oppervlaktes van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, de genoemde maxima, dan wel minima overschrijden, geldt de bestaande maatvoering als maximum respectievelijk minimum.

Artikel 6 Verkeer

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wegen en straten, wandel- en fietspaden met hoofdzakelijk een verkeersfunctie;
b. parkeervoorzieningen;
c. verblijfsgebied;
d. groenvoorzieningen, bermen en beplanting;
e. speelvoorzieningen;
f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
g. nutsvoorzieningen;

een en ander met bijbehorende voorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder bruggen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Gebouwen

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

a. bouwhoogte maximaal 3 m;
b. oppervlakte maximaal 15 m^2;
c. inhoud maximaal 36 m^3.

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

6.3 Afwijken van de bouwregels

6.3.1 Bouwhoogte bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

Artikel 7 Wonen

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen in woningen, waarbij inwoning is toegestaan;
b. de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis;
c. tuinen en erven;
d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
e. een poel ter plaatse van de aanduiding 'water';
f. parkeervoorzieningen;
g. nutsvoorzieningen;

een en ander met bijbehorende voorzieningen, gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Hoofdgebouwen

Hoofdgebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
b. binnen een bouwvlak is maximaal 1 vrijstaande woning toegestaan, met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', waarbinnen een woongebouw met maximaal 4 wooneenheden is toegestaan;
c. de goothoogte voor vrijstaande woningen bedraagt maximaal 6 meter;
d. de bouwhoogte voor vrijstaande woningen bedraagt maximaal 10 meter;
e. de bouwhoogte voor woongebouwen bedraagt maximaal 10 meter;
f. de inhoud voor vrijstaande woningen bedraagt maximaal 1000 m³;
g. de inhoud voor woongebouwen bedraagt maximaal 1000 m³.

7.2.2 Aan-, uit-, bijgebouwen, overkappingen en carports

Aan-, uit-, bijgebouwen, overkappingen en carports voldoen aan de volgende kenmerken:

a. bijgebouwen en carports bij woningen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden opgericht, op ten minste 1 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw;
b. aan-, uitbouwen en overkappingen zijn alleen toegestaan binnen het bouwvlak;
c. de goothoogte van aan- en uitbouwen bedraagt ten hoogste 6 meter;
d. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen bedraagt ten hoogste 10 meter;
e. de bouwhoogte van overkappingen en carports bedraagt ten hoogste 3 meter;
f. de goothoogte van bijgebouwen bedraagt ten hoogste 3 m;
g. de bouwhoogte van bijgebouwen bedraagt ten hoogste 6 m;
h. de maximale gezamenlijke oppervlakte van aan-, uit-, bijgebouwen, overkappingen en carports bedraagt per bouwperceel ten hoogste:

Totale oppervlakte per erf	**Maximale gezamenlijke oppervlakte**
Tot 200 m²	90 m²
van 200 tot 500 m²	120 m²
500 m² en meer	150 m²

met dien verstande dat het erf voor niet meer dan 50% bebouwd mag zijn.

i. bijgebouwen bij het woongebouw zijn alleen toegestaan ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding -1' en binnen het bouwvlak.

7.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 2 m en van erf- en terreinafscheidingen voor (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw maximaal 1 m;
b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 3 m.

7.3 Afwijken van de bouwregels

7.3.1 Bouwhoogte bijgebouwen

Bij omgevingsvergunning kan het bevoegd gezag afwijken van het bepaalde in artikel 7.2.2 onder e. voor het verhogen van de bouwhoogte van bijgebouwen, mits:

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

7.4 Specifieke gebruiksregels

7.4.1 Parkeernormen

Een omgevingsvergunning voor het bouwen of uitbreiden van een gebouw en voor het gebruiken van gebouwen waar al dan niet een omgevingsvergunning voor nodig is, wordt slechts verleend, indien is aangetoond dat wordt of zal worden voldaan aan de parkeernormen zoals neergelegd in de Nota Parkeernormen gemeente Overbetuwe 2016, aldus vastgesteld door de gemeenteraad van Overbetuwe op 6 december 2016 en met dien verstande dat, indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, rekening wordt gehouden met de wijziging;

7.4.2 Aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten

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

a. maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning (begane grond + verdiepingen) met inbegrip van gerealiseerde bijbehorende bouwwerken, met een maximum van 75 m² mag worden gebruikt voor aan huis gebonden beroeps- of bedrijfsactiviteit.
b. degene die de activiteiten zal uitvoeren, dient tevens de bewoner van de woning te zijn.
c. het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse.
d. de activiteit dient qua aard, omvang en uitstraling te passen in een woonomgeving.
e. er mag geen detailhandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de activiteit.
f. het aan huis gebonden beroep of bedrijf is in hoofdzaak niet publieksgericht.

7.4.3 Strijdig gebruik

a. zelfstandige bewoning, voor zover het betreft bijgebouwen;
b. standplaats voor onderkomens, uitgezonderd caravans, kampeerauto's en tenten indien gelijktijdig niet meer dan één caravan of kampeerauto en/of één tent per bouwperceel wordt c.q. worden geplaatst en deze niet wordt/worden gebruikt voor permanente bewoning.

7.4.4 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

a. Het in gebruik nemen en gebruiken van bebouwing en gronden conform het bepaalde in lid 7.1 onder a en/of b, is uitsluitend toegestaan onder de voorwaarde dat:
    1. de landschappelijke inpassing en inrichting van landschapselementen binnen drie jaar na eerste ingebruikname van de gronden en/of bebouwing is aangelegd, een en ander zoals opgenomen onder Groen en Water in het in Bijlage 1 opgenomen inrichtingsplan / beplantingsplan;
    2. de landschappelijke inpassing, bedoeld onder 1, na realisatie in stand worden gehouden;
    3. de poel, bedoeld onder 1, binnen de aanduiding 'water', na realisatie in stand worden gehouden.

7.5 Afwijken van de gebruiksregels

7.5.1 Publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 7.4.2 onder f, teneinde binnen een woning en/of aan-, uit-, bijgebouwen de uitoefening van een publieksgericht aan huis gebonden beroep of bedrijf toe te staan. Hiervoor dient aan de volgende criteria te worden voldaan:

a. maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning (begane grond + verdieping) met inbegrip van gerealiseerde bijbehorende bouwwerken, met een maximum van 75 m² mag worden gebruikt voor publieksgerichte aan huis gebonden beroep of bedrijf;
b. degene die de activiteiten zal uitvoeren, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
c. het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse;
d. de activiteit dient qua aard, omvang en uitstraling te passen in een woonomgeving;
e. geen omgevingsvergunning wordt verleend voor activiteiten die vergunningplichtig zijn krachtens de Wet milieubeheer;
f. er mag geen detailhandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de activiteit.

7.5.2 Andere invulling landschappelijke inpassing

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.4.4 ten behoeve van een afwijkende invulling van de noodzakelijke landschappelijke inpassing en inrichting, mits dit geen onevenredige afbreuk doet aan:

a. de in het plangebied en de omgeving aanwezige landschappelijke, cultuurhistorische, waterhuishoudkundige en/of ecologische waarden;
b. de in Bijlage 1 beschreven uitgangspunten en randvoorwaarden.

7.6 Wijzigingsbevoegdheid

7.6.1 Wijziging naar 'Agrarisch' en/of 'Groen'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de bestemming 'Wonen' geheel of gedeeltelijk te wijzigen naar de bestemming 'Agrarisch' en/of 'Groen' en één of meerdere bouwvlakken daarbij geheel of gedeeltelijk te verwijderen.

7.6.2 Voorwaarden

Van de in lid 7.6.1 bedoelde bevoegdheid kan alleen gebruik worden gemaakt, indien ten minste drie jaar na het onherroepelijk worden van het plan ter plaatse van de betreffende gronden geen woningen zijn opgericht en:

a. geen ontvankelijke aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van woningen op de betreffende gronden is ingediend; óf
b. het bevoegd gezag eventueel verleende omgevingsvergunningen voor het oprichten van woningen op de betreffende gronden heeft ingetrokken.

Artikel 8 Leiding - Gas

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg en instandhouding van ondergrondse hoge druk transport van vloeibare brandstoffen (aardgas) door een hoofdtransportleidingen.

8.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen, in afwijking van het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemming(en) uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde ten dienste van de bedoelde leiding(en) worden gebouwd. Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn niet toegestaan uit oogpunt van externe veiligheid en energielevering.

8.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 8.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemming(en) indien de veiligheid van de betrokken leiding niet wordt geschaad en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de leidingbeheerder. Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen kwetsbare objecten worden toegelaten.

8.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

a. het opslaan van goederen, met uitzondering het opslaan van goederen t.b.v. van inspectie en onderhoud van de gastransportleiding;
b. het wijzigen van het gebruik van bestaande gebouwen, indien daardoor een kwetsbaar object wordt toegelaten.

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

8.5.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Leiding - Gas' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

a. het aanbrengen en rooien van diepgewortelde beplantingen en bomen;
b. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
c. het indrijven van voorwerpen in de bodem, zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair;
d. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
e. het permanent opslaan van goederen;
f. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

8.5.2 Uitzonderingen

Het in artikel 8.5.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:

a. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
b. die het normale onderhoud ten aanzien van de leiding en belemmeringenstrook of ten aanzien van de functies van de andere voorkomende bestemming(en) betreffen;
c. zijnde graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten;
d. die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

8.5.3 Voorwaarden

Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden kan worden verleend indien de betreffende werken en/of werkzaamheden de belangen van de leiding niet schaden.

8.5.4 Advies

Alvorens te beslissen op een aanvraag om een omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 8.5.1 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder omtrent de vraag of door de voorgenomen werken of werkzaamheden de belangen van de leiding niet worden geschaad en welke voorwaarden gesteld dienen te worden om eventuele schade te voorkomen.

Artikel 9 Waarde - Archeologische verwachting 2

9.1 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 de archeologische waarden van de gronden. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemming(en).

9.2 Bouwregels

9.2.1 Algemeen

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

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

9.2.2 Archeologisch deskundige

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

9.2.3 Uitzondering bouwregels

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

a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn of;
b. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte met maximaal 100 m² wordt vergroot en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders of;
c. gebouwen maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden vergroot, met uitzondering van nieuwe kelders.

9.3 Nadere eisen

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

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

9.4.1 Vergunningplicht

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

a. het ophogen van de bodem met meer dan 1 m;
b. grondwerkzaamheden dieper dan 0,3 m onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 100 m², waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, het aanleggen van drainage en/of het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
c. het verlagen of afgraven van de bodem;
d. het verlagen van het waterpeil;
e. het aanbrengen of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
f. het uitvoeren van heiwerken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
g. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
h. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

9.4.2 Voorwaarden

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

9.4.3 Uitzonderingen

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 9.4.1 is nodig voor:

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

9.4.4 Beoordelingscriteria

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

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

9.4.5 Voorschriften

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

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

9.4.6 Advies

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

9.5 Wijzigingsbevoegdheid

9.5.1 Verwijderen dubbelbestemming

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door het geheel of gedeeltelijk verwijderen van de bestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 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.

9.5.2 Wijzigen naar 'Waarde - Archeologie'

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

Artikel 10 Waterstaat - Waterkering

10.1 Bestemmingsomschrijving

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

10.2 Bouwregels

10.2.1 Algemeen

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

10.2.2 Gebouwen

Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

10.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

10.3 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 10.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen, mits advies is verkregen van de beheerder van de waterkering.

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

10.4.1 Vergunningsplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 10.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

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

10.4.2 Voorwaarden

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 10.4.1 mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de veiligheid en/of de mogelijkheden tot beheer en onderhoud van de waterkering en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.

10.4.3 Advies

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 10.4.1 wordt niet verleend dan nadat advies is verkregen van de beheerder van de waterkering.

10.4.4 Uitzondering

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 10.4.1 is nodig voor:

a. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
b. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende omgevingsvergunning.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 11 Anti-dubbeltelregeld

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 12 Algemene bouwregels

12.1 Ondergronds bouwen

Ondergrondse gebouwen (kelders) zijn uitsluitend toegestaan, daar waar bovengronds gebouwen aanwezig danwel toegestaan zijn overeenkomstig dit bestemmingsplan. Ondergrondse gebouwen zijn uitsluitend toegestaan in één bouwlaag ondergronds.

12.2 Afwijken ondergronds bouwen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 12.1, teneinde ondergrondse gebouwen toe te staan daar waar bovengronds geen gebouwen zijn toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. het betreft geen bebouwing in geaccidenteerd terrein;
b. de bebouwde oppervlakte van de ondergrondse gebouwen bedraagt niet meer dan 25 m². Als bebouwde oppervlakte van ondergrondse gebouwen wordt, in afwijking van het bepaalde in artikel 2.4, de oppervlakte van de vloer gemeten, inclusief muren;
c. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
d. de afwijking leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

Artikel 13 Algemene gebruiksregels

13.1 Strijdig gebruik

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

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

Artikel 14 Algemene aanduidingsregels

14.1 Waardevol landschap

14.1.1 aanduidingsomschrijving

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

14.1.2 specifieke gebruiksregels

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

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

Artikel 15 Algemene afwijkingsregels

15.1 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, met uitzondering van de inhoudsmaat van woningen.

15.2 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.

15.3 Voorwaarden

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 15.1 en 15.2 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;

Artikel 16 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 17 Algemene procedureregels

17.1 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.

Artikel 18 Overige regels

18.1 Voorrangsregeling

In geval van strijdigheid tussen bepalingen van de in het plan opgenomen bestemmingen, geldt de volgende voorrangsregeling:

a. de bepalingen van de bestemming 'Leiding - Gas';
b. de bepalingen van de bestemming 'Waterstaat - Waterkering';
c. de bepalingen van de bestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 2';
d. de bepalingen van de overige in Hoofdstuk 2 opgenomen bestemmingen.

Hoofdstuk 4 Overgangs-en slotregels

Artikel 19 Overgangsrecht

19.1 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 bij omgevingsvergunning afwijken 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.

19.2 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 20 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied, Boterhoeksestraat 48, Heteren'.

Inhoudsopgave

Bijlagen bij regels **5**

Bijlage 1 Landschappelijke inpassing **5**

Bijlagen bij regels

Bijlage 1 Landschappelijke inpassing

Boterhoek Heteren

Stedenbouwkundig Plan Landschappelijk Wonen
Beeldkwaliteitsplan
2022.05.20

Ontwikkeling:
SOLVAST

Architect:
HOUSE OF ARCHITECTS

Inhoudsopgave

Inleiding
Huidige Locatie 3
Landschap 4
Landschappelijke Inpassing 5
Structuur Landschap 6
Relaties & Randvoorwaarden 7
Duurzaamheid 9

Plantoelichting
Concept Boterhoek 10
Plankaart Verbeelding Boterhoek 11
Deelgebied “de Groene Kamer” 12
Deelgebied “de Groene Brink 16
Deelgebied “Poel in het Bos” 20
Deelgebied “Wonen in de Boomgaard” 24
Deelgebied “Tiny Greenhouses” 28
Deelgebieden Overzicht Uitwerking 32
Openbare Ruimte & Parkeren 33
Plankaart 34

Facetten
Bestaande Bomen 35
Te verwijderen Bomen 36
Nieuwe Bomen 37
Bloemrijk Grasland 38
Overgangen Openbaar - Privé 39
Afwatering Bestaand 40
Afwatering Nieuw 41
Verharding 42
Parkeren 43
Verkeersontsluiting 44
Kabels & Leidingen 45
Verkeersontsluiting Hulpdiensten 46
Woningtypes 47
Kavels 48
Afvalinzameling 49
Verlichting 50
Uitgeefbaar 51

Profielen
Doorsneden - Legenda 52
Doorsneden 53

Beeldkwaliteit
Algemeen 62
Algemeen - samenvatting 67
Deelgebieden Kaart 68
Deelgebied “de Groene Kamer” 69
Deelgebied “de Groene Brink” 71
Deelgebied “Poel in het Bos” 73
Deelgebied “Wonen in de Boomgaard” 75
Deelgebied “Tiny Greenhouses” 77

Voormalige NIOO-terrein

De locatie betreft het voormalige NIOO-terrein, een uitgestrekt perceel tegen de westrand van Heteren, tussen de Boterhoeksestraat (en agrarisch perceel) en de Rijndijk. Het perceel is gelegen op een oeverwal en kent een stevige kavelbeplanting, waardoor verschillende kamers zijn gecreëerd. Een deel van de kamers is door opschot verder dichtgegroeid. Hierdoor is de bebouwing op het plangebied, dat ligt op de overgang van kern naar buitengebied weinig zichtbaar. Tot de ontwikkeling van de wijk Melkweide, in het begin van deze eeuw, lag het voormalige NIOO-terrein op duidelijke afstand van de kern van Heteren in het agrarisch gebied. Het gebied is introvert en kent geen verbindingen met de Rijndijk, de Boterhoeksestraat noch de kern. De typologie, structuur, maat en schaal van de bebouwing past niet in het buitengebied noch bij een overgangszone. Er ligt een kans om bij de ontwikkeling van het gebied de overgangszone zorgvuldig vorm te geven. Er kan een gebied ontstaan met aantrekkelijke woonmilieus met veel ruimte voor natuur en recreatief medegebruik door de omgeving. Een prachtig gebied om in te wonen en een aantrekkelijke, toegankelijke, overgangszone naar het buitengebied.

Landschap

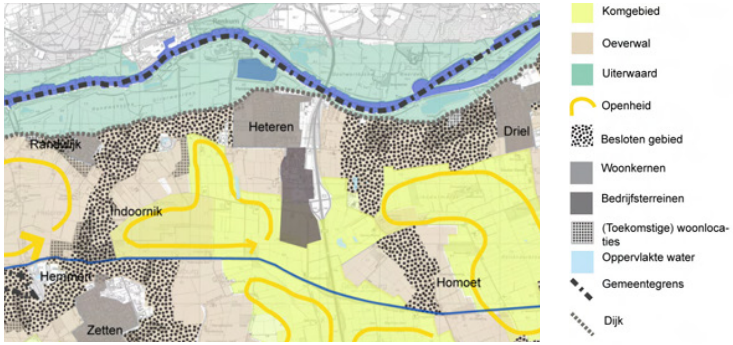
De locatie van het voormalige NIOO-terrein ligt in het buitengebied van de gemeente Overbetuwe, ten westen van de kern Heteren. Aan de noordzijde van de locatie ligt de Randwijkse Rijndijk, met daarachter de uiterwaarden van de Nederrijn. De locatie is gelegen in het oeverwallen- en stroomruggenlandschap (zie afbeelding 1). Van oudsher is het gebied geschikt voor bewoning en landbouw. Het landschap typeert zich door de kleinschaligheid met karakteristieke elementen zoals fruitbomen, boomgaarden, laanbeplanting, elzensingels, hagen en erfbeplanting. De verkaveling in het oeverwallen- en stroomruggenlandschap is onregelmatig en ook de wegen en paden volgden wisselende richtingen. Rondom de meeste percelen stond beplanting op de perceelgrens. De afgelopen 50 jaar zijn veel heggen opgeruimd en hoogstamboomgaarden gerooid. Het oorspronkelijke kleinschalige en relatief dichte coulisselandschap kreeg daardoor een steeds meer open karakter. Door ruilverkavelingen vond schaalvergroting plaats en zijn de percelen op veel plaatsen rechtgetrokken en vergroot. Op de topografische kaart van omstreeks 1900 (zie afbeelding 2) is de bestaande indeling van de kavels nog herkenbaar. Zoals al benoemd, dissoneert de typologie, structuur, maat en schaal van de bebouwing in dit gebied. Net ten westen van de locatie ligt de overgang van de oeverwallen naar de komgronden.

afbeelding 1
oeverwallen- & stroomruggenlandschap

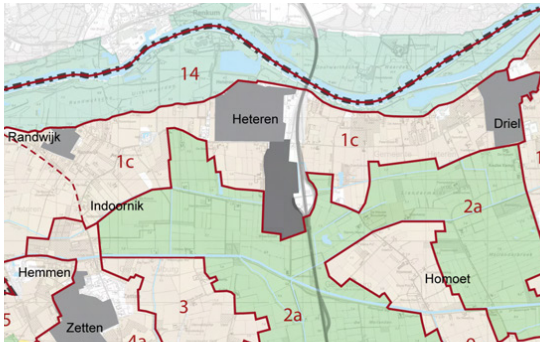
afbeelding 2

Landschappelijke inpassing

In het Landschapsontwikkelingsplan van de gemeente Overbetuwe wordt onder andere het behouden en versterken van de openheid, grootschaligheid en de kenmerkende weidebouw in de kommen, tegenover de kleinschalige structuur van de oeverwallen als doelstelling geformuleerd. De planlocatie is gelegen tussen de open en grootschalige uiterwaard en het open en grootschalige komgebied, maar het perceel zelf is gelegen in een meer besloten gebied (zie afbeelding 3). Een van de doelstellingen is het stimuleren van de aanleg van gebiedsspecifieke beplanting (o.a. erf-, kavelgrens- en wegbeplanting) op de oeverwallen.

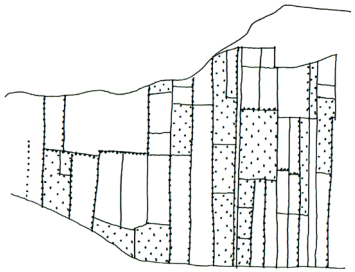


Afbeelding 3
Landschapstypen en openheid versus geslotenheid van de gebieden
bron: Landschapsontwikkelingsplan gemeente Overbetuwe

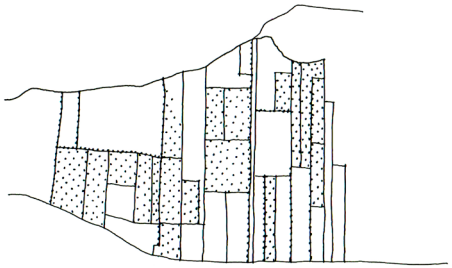


Afbeelding 4
Inventarisatie landschap gemeente Overbetuwe - Deelgebieden
bron: Landschapsontwikkelingsplan gemeente Overbetuwe

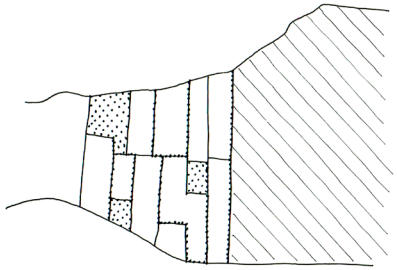
Structuur Landschap Boterhoek



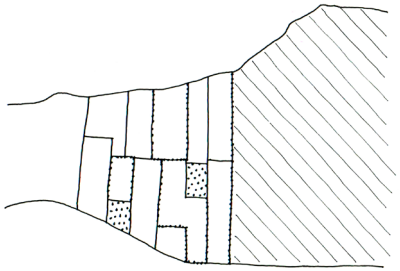
1914
Kleinschalige structuur van de oeverwallen met akkers, weilanden, boomgaarden en kavelgrensbeplanting.



1976
De structuur verandert en wordt opener.

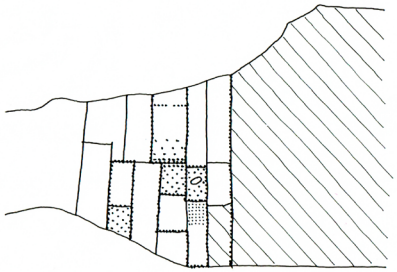


2018
De kleinschalige structuur is nog meer verdwenen en het dorp Heteren is sterk uitgebreid.



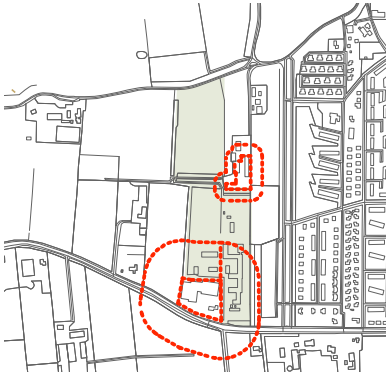
2020
Uitgangssituatie (zonder bebouwing).

plan
Structuur weer kleinschaliger maken, afwisseling van open en gevulde kamers.

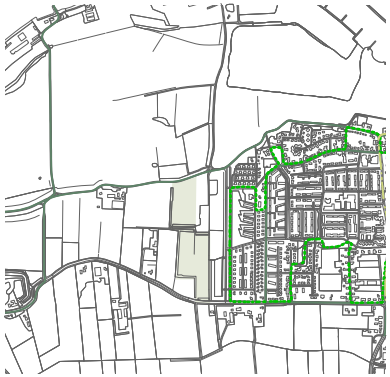


plan aan dorpsrand

Afbeelding 5
Bestaande watergangen .

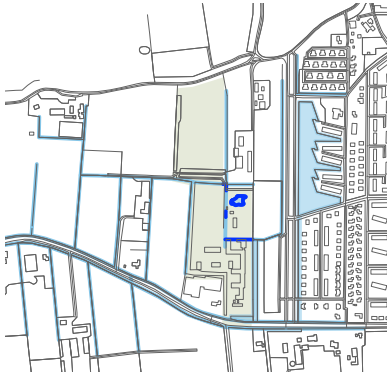


Afbeelding 6
Hindercirkels, gasleiding.



Afbeelding 7
Bestaand wandel- en fietspadennetwerk.

Afbeelding 8
Randwijkse Waarden
in context dorp Heteren en plangebied Boterhoek
Bron: Ontwikkelingslan Randwijkse Waarden,.
Pouderoyen augustus 2011

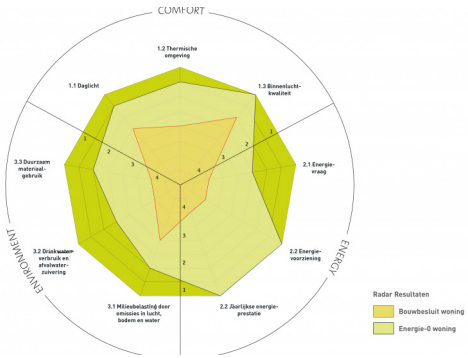


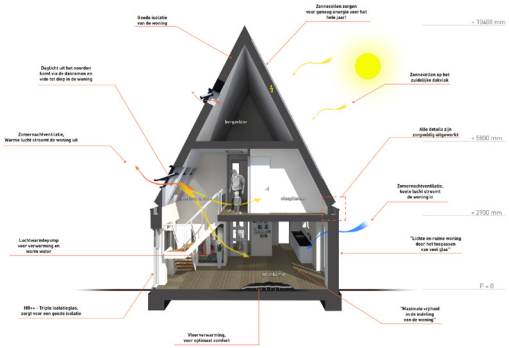
Afbeelding 9
Nieuwe watergangen:
donkerblauw is verbinden en herstellen van doodlopende watergangen en verdiepen poel

Afbeelding 10
Aansluiting van het gebied door toevoegen van extra wandel- en fietspaden.

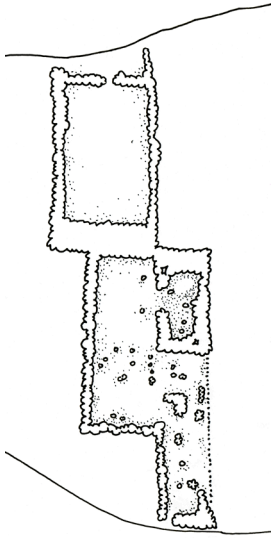
Duurzaamheid als kernwaarden in het plangebied

- Duurzame Materialen
- BENG
- Klimaatneutraal ambitie
- Regenwater niet op riolering aansluiten
- Gasloos bouwen
- Slimme inzet techniek en architectuur
- Gezond binnenmilieu; goede ventilatie
- Zoveel mogelijk voorkomen van gebruik fossiele grondstoffen en brandstoffen
- Al het regenwater wordt geïnfiltreerd in de bodem
- Minimale oppervlakte verharding door langzaam rijdend verkeer en menging van functies
- Toepassen van inheemse beplanting, aantrekkelijke soorten voor vogels en kleine zoogdieren
- Uitbreiding van het water
- Maximaal groen, gras, bomen en water ter voorkoming van hitte stress

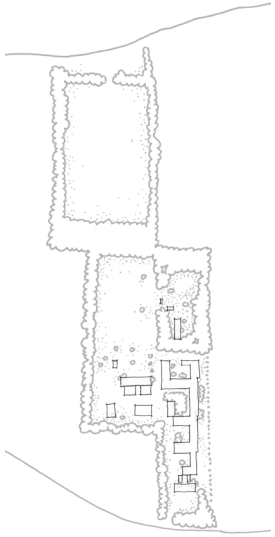




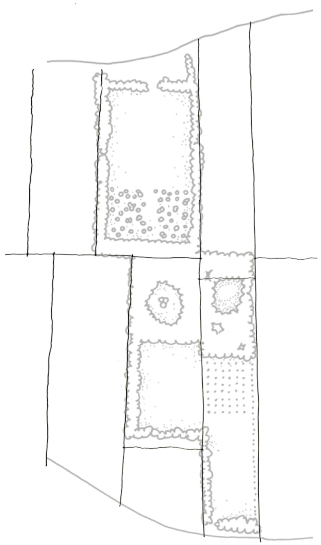
Concept Boterhoek



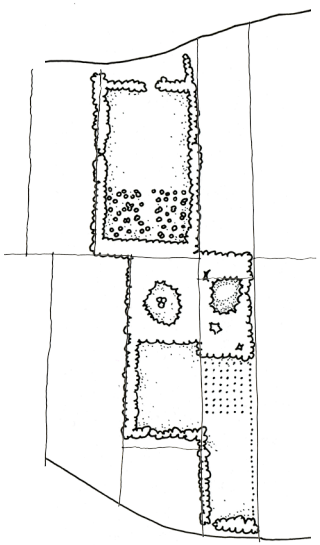
Het plangebied bestaat uit een prachtige grote open kamer met rondom houtwallen, een gebied met een dicht gegroeide poel , en deels herkenbare kavels met mooie restanten van een boomgaard en willekeurige begroeiing.



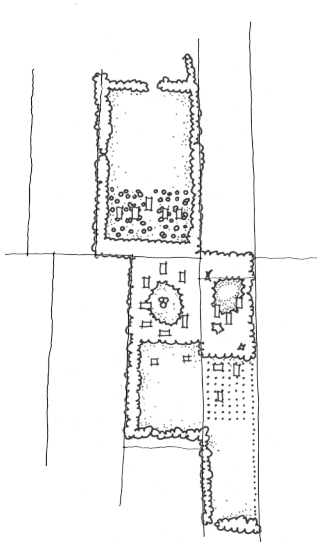
Bestaande bebouwing.



Verkaveling



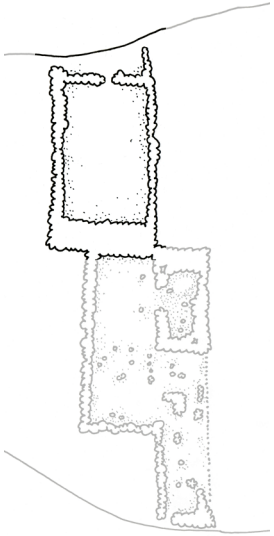
Kamers worden opgeschoond en/of aangevuld. Kleinschalige structuur van open, besloten en gevulde kamers wordt hersteld.



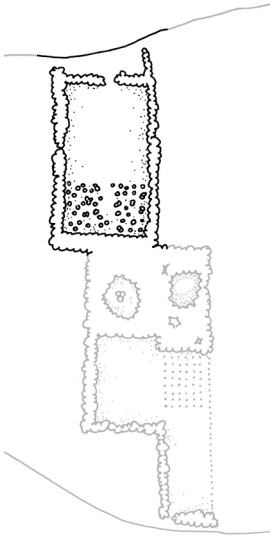
Bebouwing wordt gepositioneerd in relatie met de kamer.

Plankaart Verbeelding Boterhoek

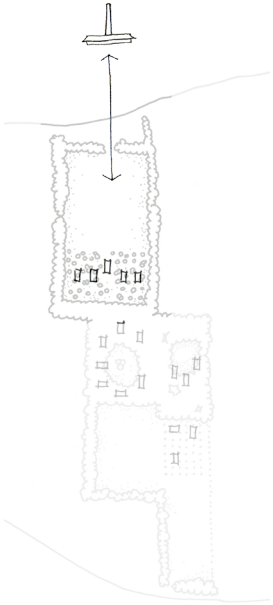
Deelgebied de Groene Kamer



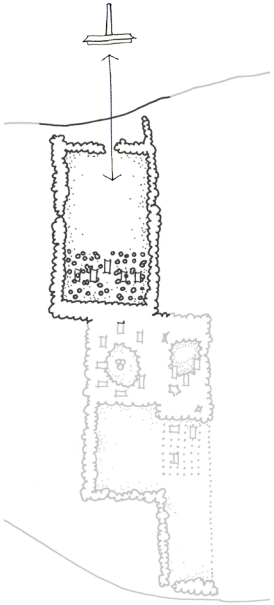
Een grote open kamer met rondom boomwallen. Vanaf de dijk een overweldigende blik middels een “entree” middenin de boomwal.



Door ondergeschikte begroeïng in de kamer toe te passen, blijft de schaal en het karakter van de kamer gehandhaafd.



Achterin de kamer staande fungeert de schoorsteen van de steenfabriek voor alle kavels als een monumentaal herkenningspunt.



In de begroeïng worden vijf woningen geplaatst, waarvan de middelste een hoogteaccent krijgt én meer naar voren geschoven wordt om daarmee een relatie met de schoorsteen aan te gaan.

Deelgebied de Groene Kamer

De Groene Kamer

Wonen in de kamer met uitzicht op de steenfabriek

5 kavels

Vrijstaande woningen aan een open veld achter een transparante dubbele rij bomen welke zich opent bij het middelste kavel.

Kavels zijn gescheiden met hagen

Aanplant met diverse inheemse boomsoorten zoals wilg, acer campestre (veldesdoorn) en rhamnus frangula (vuilboom)

De kavelgrensbeplanting bestaat uit losse hagen van o.a. liguster, sleedoorn en kornoelje

Deelgebied de Groene Kamer

PARKEREN
grijze betonklinkers - herbruikt

Ongeschoren Hagen
gemengd, als afscheiding tussen de woningen en lagere hagen als scheiding met de centrale hof

Grote groene Kamer
foto uit plangebied op locatie

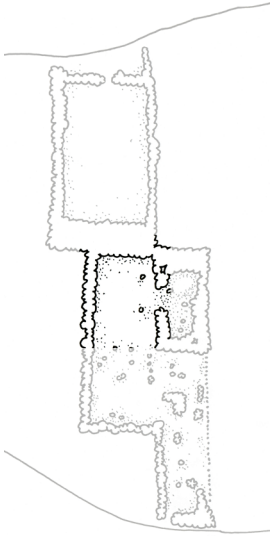
Rijweg
bruinrode klinkers met strook halfverharding

Doorsnede over wandelpad, groene kamer, weg en kamer richting baksteenfabriek

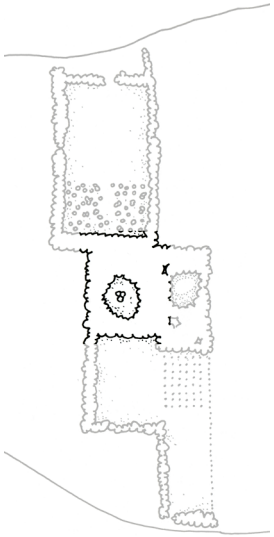
Deelgebied de Groene Kamer

Referenties

Deelgebied de Groene Brink



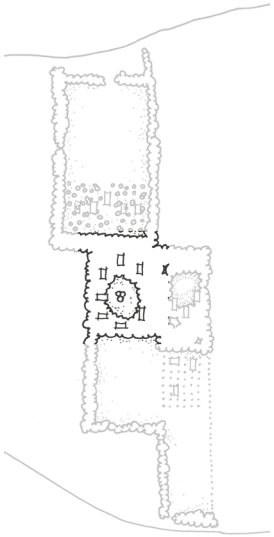
Na het amoveren van de bebouwing ontstaat er een grote kamer met weinig waardevolle restanten van groen



Het noordelijk deel van de grote kamers krijgt een dichtbegroeide invulling met ruimte voor enkele woningen rond een groene brink.

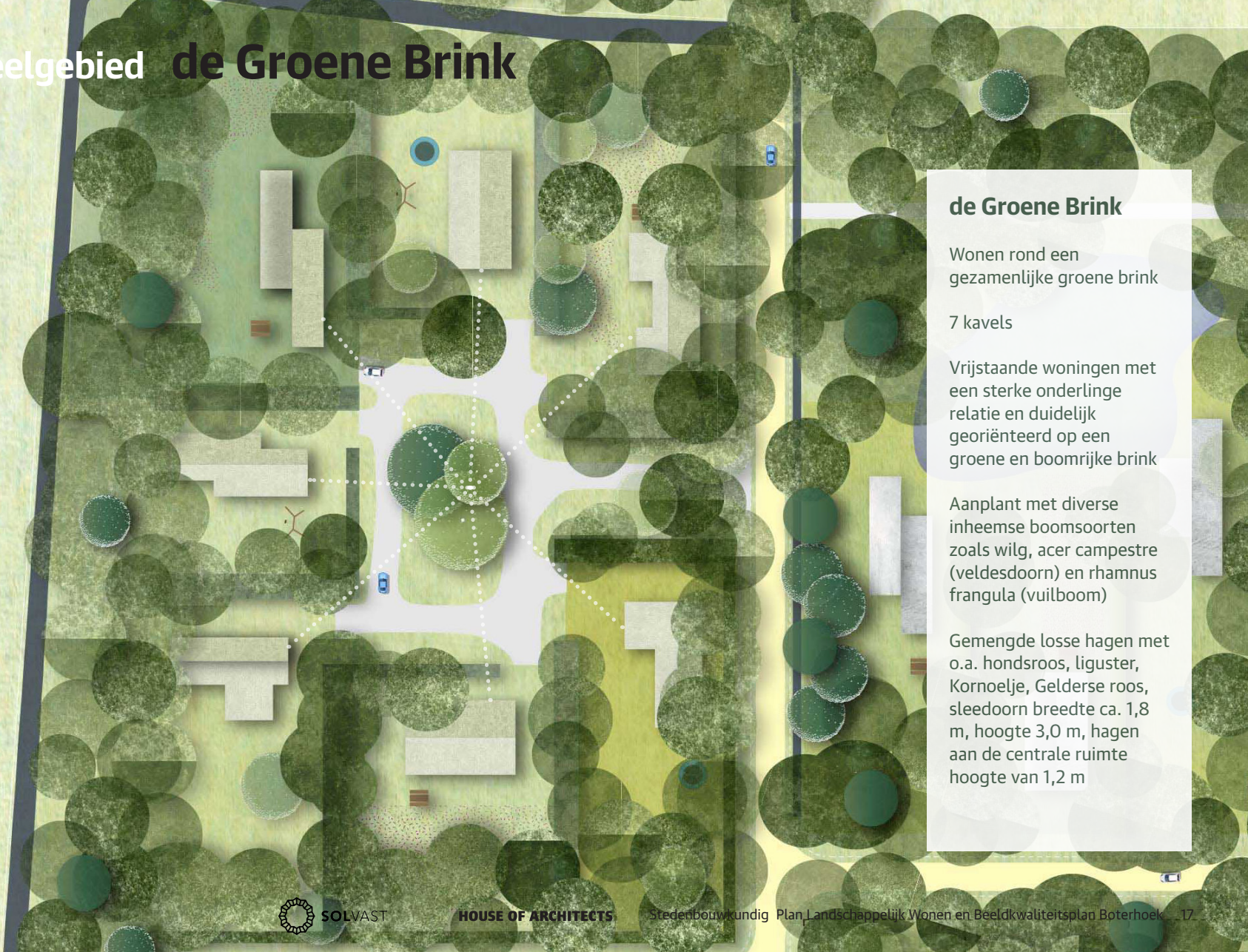
De grote kamer wordt verkleind en er ontstaat weer een kleinschaligere afwisseling van open en meer gevulde kamers.

De woningen staan rond een groene brink. De woningen zijn dusdanig gepositioneerd dat ze altijd zicht hebben op de brink.



Er ontstaat een groen woonmilieu met een centrale groene ontmoetingsruimte.

Deelgebied de Groene Brink



de Groene Brink

Wonen rond een gezamenlijke groene brink

7 kavels

Vrijstaande woningen met een sterke onderlinge relatie en duidelijk georiënteerd op een groene en boomrijke brink

Aanplant met diverse inheemse boomsoorten zoals wilg, acer campestre (veldesdoorn) en rhamnus frangula (vuilboom)

Gemengde losse hagen met o.a. hondsroos, liguster, Kornoelje, Gelderse roos, sleedoorn breedte ca. 1,8 m, hoogte 3,0 m, hagen aan de centrale ruimte hoogte van 1,2 m

Deelgebied de Groene Brink

Losse Hagen

gemengd, als afscheiding tussen de woningen en lagere hagen als scheiding met de centrale hof

Gemeenschappelijke Brink

met geurende linden en plek voor kinderen om te spelen

Boomwal

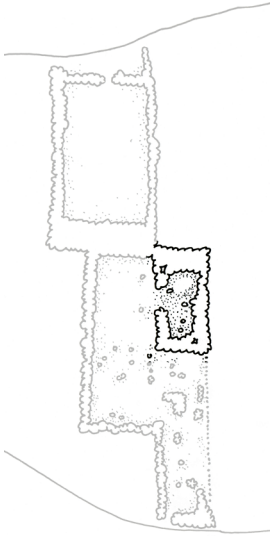
foto uit plangebied op locatie

Doorsnede over boomwal, woningen in bos, brink, weg naast bos

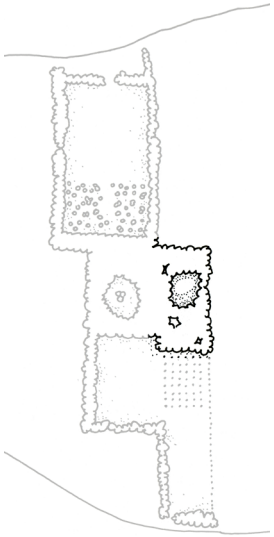
Deelgebied de Groene Brink

Referenties

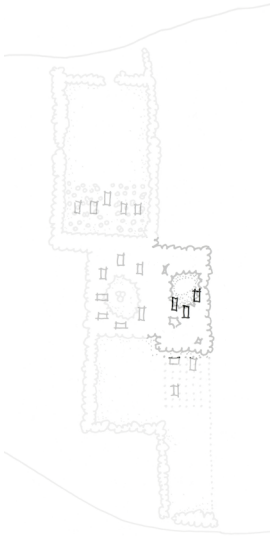
Deelgebied Poel in het Bos



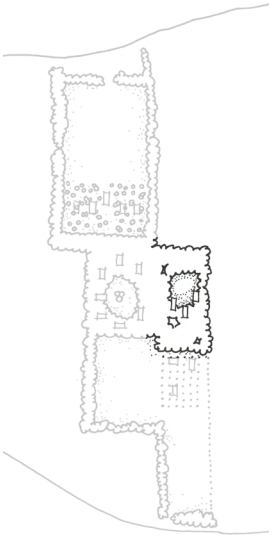
Vrij dichte begroeide bosachtige ruimte met een dichtgegroeide poel



Het herstellen van de poel en het aanbrengen van een openbaar pad aan de noord- en oostzijde en het opwaarderen van de beplanting biedt kansen voor een aantrekkelijke wandelverbinding en een bijzonder woonmilieu.



De woningen hebben allen een eigen relatie met de poel.



Een bijzonder woonmilieu met woningen aan een poel in een bosachtige ruimte. De poel vergroot de biodiversiteit met een rijke flora en fauna. De wandelverbinding maakt het gebied rond de poel beleefbaar voor iedereen.

Deelgebied Poel in het Bos

Poel in het Bos

Wonen aan en bij de historische poel in het bos, bosrijke kavels

3 kavels

Vrijstaande woningen met allen een eigen relatie met de poel

Bosachtig

Er worden inheemse soorten aangeplant welke passen bij het bostype en de poel, zoals schietwilg en boswilg.

De kavelgrensbeplanting bestaat uit losse hagen van o.a. boswilg, breedte ca. 1,8 m, hoogte 3,0 m.

Deelgebied Poel in het Bos

Wilgenhaag
Scheiding tussen de woningen

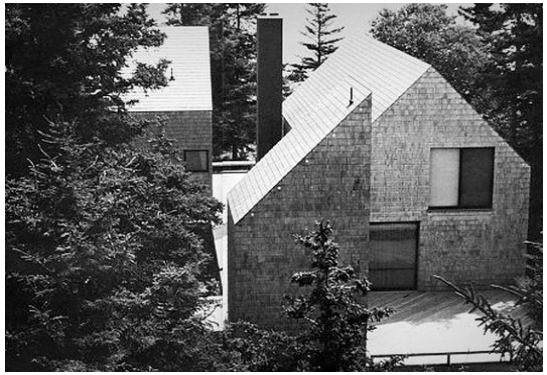
Poel
Poel wordt weer beleefbaar gemaakt, aantrekkelijke plek aan het water

Poel dichtgegroeid
Foto uit plangebied op locatie

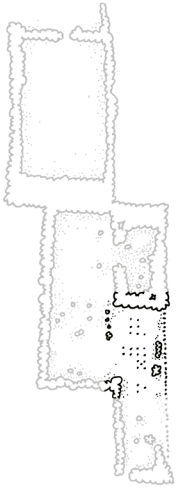
Doorsnede over boomwal, openbaar wandelpad , poel (0,5 meter uitdiepen), woningen in bos, weg naast boomgaard.

Deelgebied Poel in het Bos

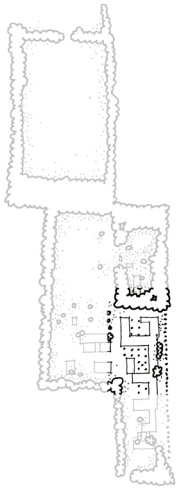
Referenties



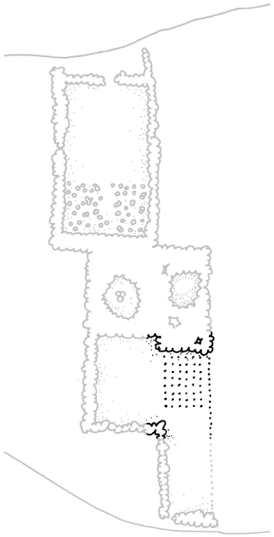
Deelgebied Wonen in de Boomgaard



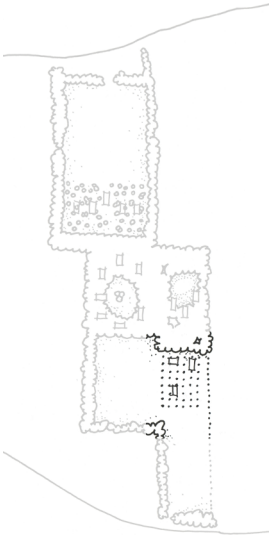
In deze kamer staan enkele oude fruitbomen in het patroon van een gedeeltelijk grid.



De oorspronkelijke bebouwing dis reeds geamoveerd.

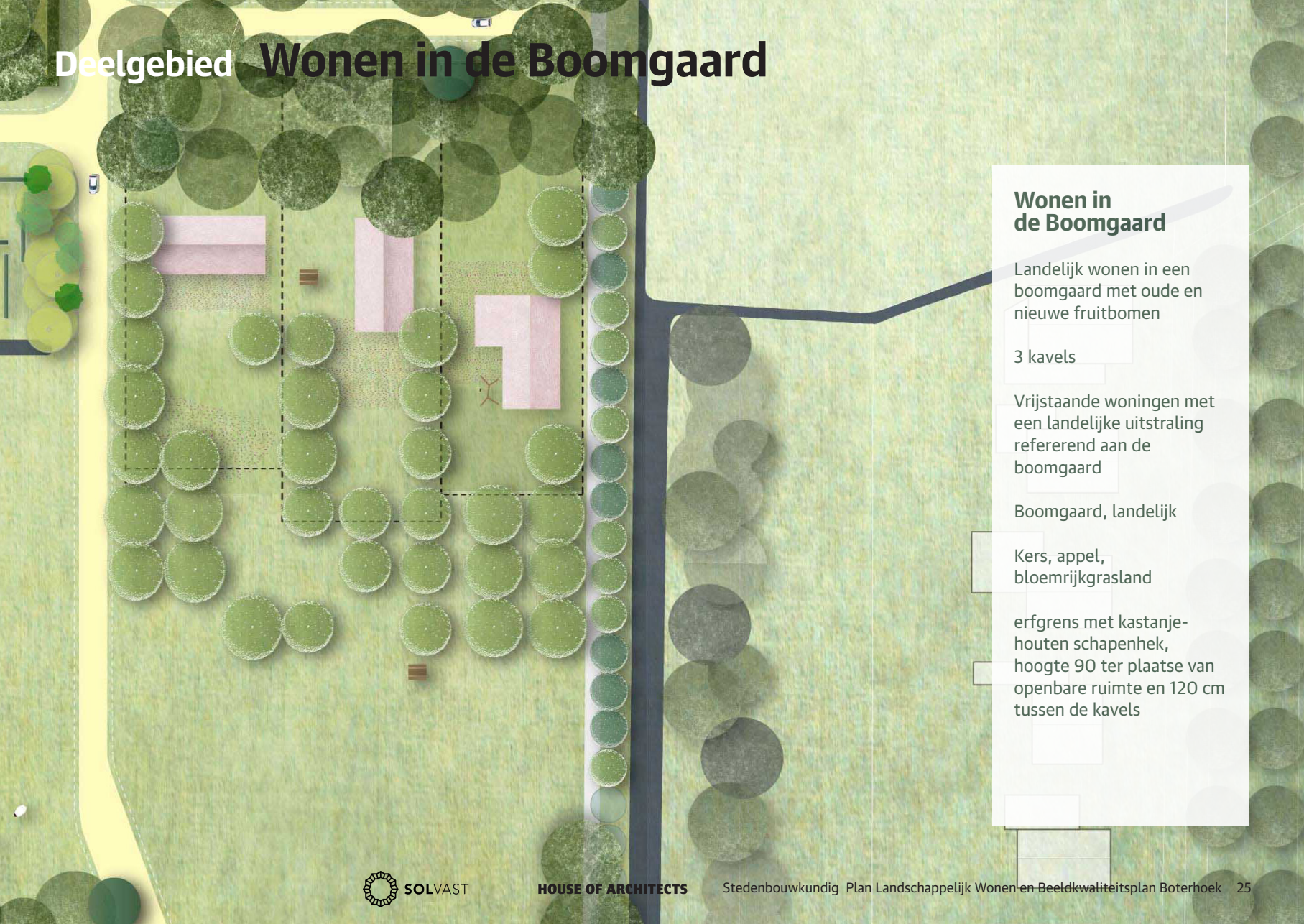


Uitbreiding en inbreiding van de bestaande fruitbomen tot een volwaardige boomgaard zorgt voor invulling van de kamer welke de historie van dit gebied weerspiegelt.



Woningen gepositioneerd in de boomgaard. Er ontstaat een bijzonder landelijk woonmilieu met woningen in een boomgaard aan een open weiland. Positionering woningen en directe relatie met de omgeving dient zorgvuldig te worden onderzocht.

Deelgebied Wonen in de Boomgaard



Wonen in de Boomgaard

Landelijk wonen in een boomgaard met oude en nieuwe fruitbomen

3 kavels

Vrijstaande woningen met een landelijke uitstraling refererend aan de boomgaard

Boomgaard, landelijk

Kers, appel, bloemrijkgrasland

erfgrens met kastanje-houten schapenhek, hoogte 90 ter plaatse van openbare ruimte en 120 cm tussen de kavels

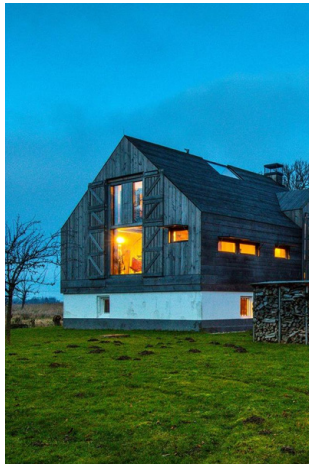
Deelgebied Wonen in de Boomgaard

Schapenhek
Landelijk hekwerk als scheiding tussen de woningen en rond de boomgaard

Lange rij Knotwilgen langs Watergang
foto uit plangebied op locatie

Doorsnede over boomwal, weg, boomwal, woningen in boomgaard

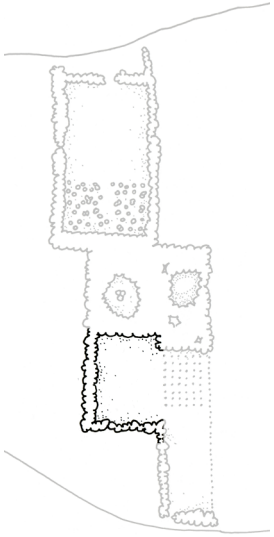
Wonen in de Boomgaard



Referenties

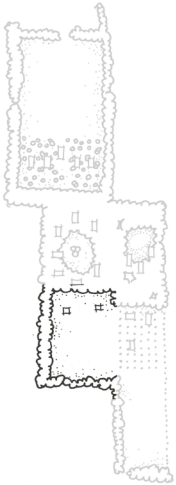
Deelgebied Tiny Greenhouses

Na het amoveren van de bebouwing ontstaat er een grote kamer met weinig waardevolle restanten van groen.



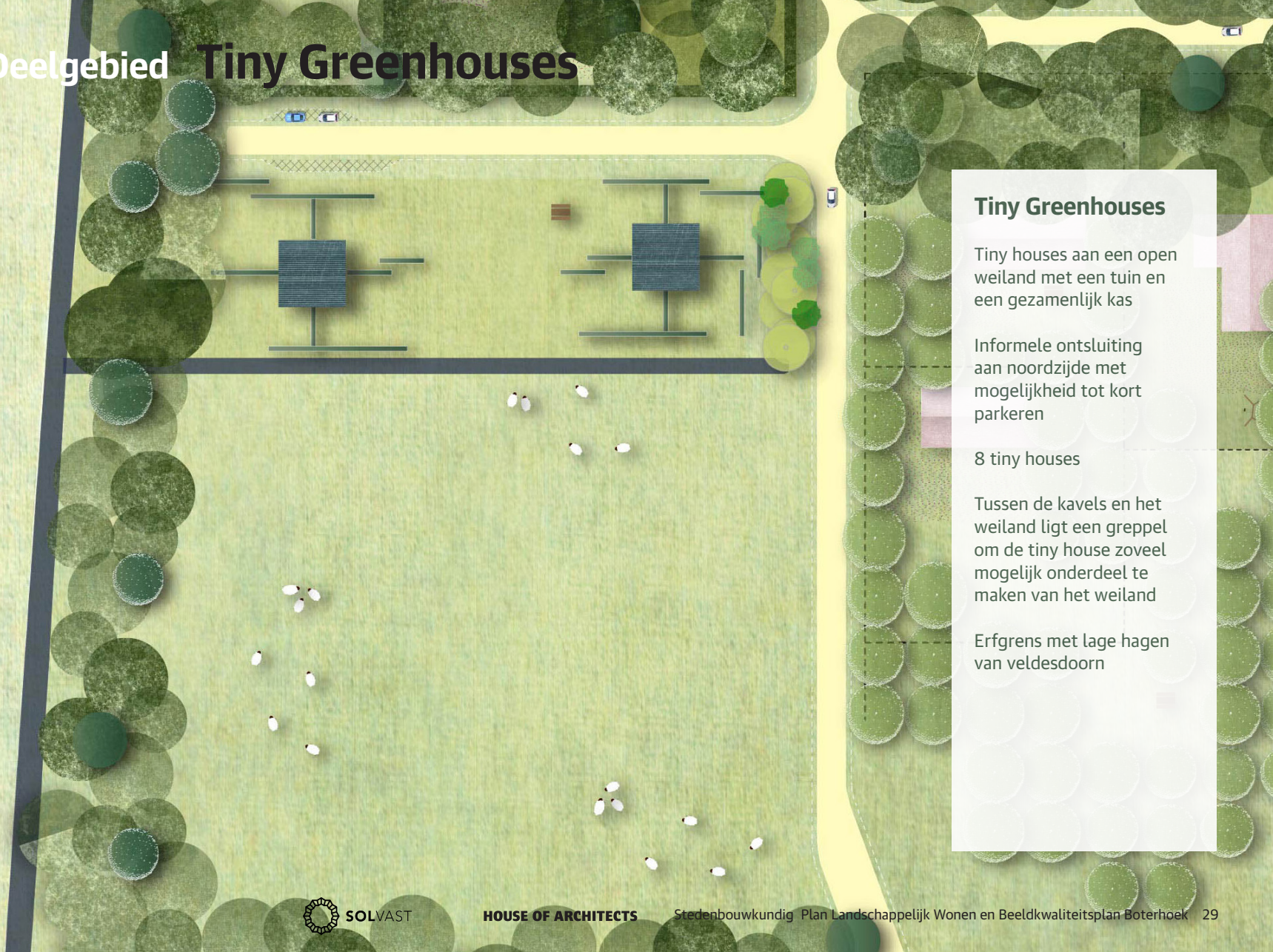
Hier wordt een prachtige groene kamer begrenst door houtwallen en aan één zijde een boomgaard.

Aan de noordzijde van de groen kamer wordt voor de dichte houtwal twee clusters gepositioneerd met elk 4 sociale huur-/koopwoningen.



Bewoners zijn gedreven en betrokken en delen het gebruik van een gezamenlijke kas (en fietsenberging) voor het verbouwen en telen van groente en fruit.

Deelgebied Tiny Greenhouses



Tiny Greenhouses

Tiny houses aan een open weiland met een tuin en een gezamenlijk kas

Informele ontsluiting aan noordzijde met mogelijkheid tot kort parkeren

8 tiny houses

Tussen de kavels en het weiland ligt een greppel om de tiny house zoveel mogelijk onderdeel te maken van het weiland

Erfgrens met lage hagen van veldesdoorn

Deelgebied Tiny Greenhouses

Grastegels

Zone naast de rijweg;

keren en kort parkeren

Tuinkas

Naast de Tiny Greenhouses wordt een gemeenschappelijke kas (en fietsenberging) geplaatst

Veldesdoorn

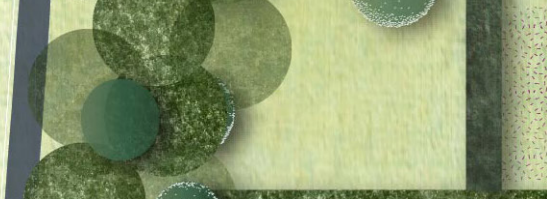
In stroken van verschillende hoogten als labyrint om de Tiny Greenhouses

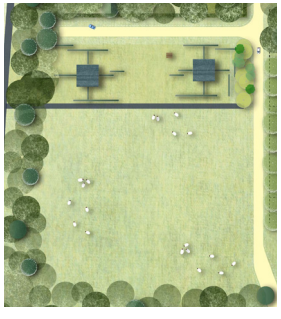
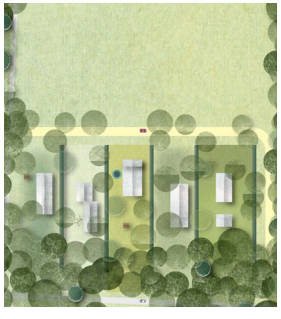
Doorsnede over weide, greppel, tiny greenhouses met heggen, weg naast "Groene Brink gebied"

Deelgebied Tiny Greenhouses

Referenties

Deelgebied Overzicht Uitwerking



	Poel in het Bos	Wonen in de Boomgaard	Tiny Greenhouses	de Groene Brink	De Groene Kamer
					
Kenmerken	Wonen aan en bij de historische poel in het bos, Bosrijke kavels	Landelijk wonen in een boomgaard met oude en nieuwe fruitbomen	Tiny houses aan een open weiland met een tuin en een gezamenlijk kas	Wonen rond een gezamenlijke brink met hagen	Wonen in de kamer met uitzicht op de steenfabriek
Aantal	3 woningen	3 woningen	8 sociale woningen	7 woningen	5 woningen
Typologie	Vrijstaande woningen met allen een eigen relatie met de poel	Vrijstaande woningen met een landelijke uitstraling refererend aan boomgaard	Tiny Houses	Vrijstaande woningen met sterke onderlinge relatie rond een groene boomrijke brink	Vrijstaande woningen aan open veld achter transparante bomen, opent zich bij middelste kavel
Landschappelijke kenmerken	Bosachtig	Boomgaard, landelijk	Gemeenschap en gezamenlijke kas/berging	Div. inheemse soorten als wilg, veldesdoorn, vuilboom	Div. inheemse soorten als wilg, veldesdoorn, vuilboom
Aanplant	Er worden inheemse soorten aangeplant welke passen bij het bostype en de poel, zoals schietwilg en boswilg.	Kers, appel, bloemrijkgrasland	Tussen kavels en weiland een greppel om de tiny house zoveel mogelijk onderdeel te maken van het weiland	Gemengde losse hagen hondsroos, liguster, kornoelje, gelderse roos, sleedoorn.	Kavels zijn gescheiden met hagen
Kavelbegrenzing	De kavelgrensbeplanting bestaat uit losse hagen van o.a. boswilg, breedte ca. 1,8 m, hoogte 3,0 m.	Kavelrens met kastanje-houten schapen hek, hoogte 90 en 120 cm	Kavelgrens met lage hagen van veldesdoorn	Hagen tussen woningenbreedte 1,8 m, hoogte 3m, hagen aan brink 1,2 m hoog	De kavelgrensbeplanting bestaat uit strak geschoren hagen van o.a. liguster. Aan de voorzijde laag aan de achterzijde hoog

Het plangebied wordt ontsloten aan de Boterhoeksestraat (N837).
De infrastructuur is functioneel en terughoudend. Het aanbrengen van verharding wordt tot een minimum beperkt. Naast de rijwegen zijn de bermen verstevigd om het gebied ook voor incidenteel vrachtverkeer toegankelijk te maken. Er is een centrale parkeerplaats voor bezoekers en bewoners van de tiny houses bij de entree van het gebied. Dit is een bestaande parkeerplaats welke wordt opgeknapt. Vrijstaande woningen hebben twee parkeerplekken op hun eigen kavel. Nabij de Tiny Greenhouses worden drie parkeerplekken naast de weg en twee parkeerplaatsen aan het einde van de weg gerealiseerd. Alle woningen zijn bereikbaar per auto. De rijwegen worden uitgevoerd in robuuste keiformaat klinkers.
De parkeerplaats bij de entree wordt aangelegd met hergebruikte betonklinkers welke reeds aanwezig zijn op het terrein. Wandelpaden worden uitgevoerd in halfverharding.
Watergangen worden hersteld en toegevoegd.
Er komt functionele ingetogen verlichting langs de hoofdontsluiting. Verlichtingstype, aantal en locatie is indicatief en nader te bepalen in overleg met de gemeente Overbetuwe.

Grastegels
Zone naast de rijweg;
keren en kort parkeren

Rijweg
bruinrode klinkers

Wandelpaden
achterhoeks padvast

Plankaart Boterhoek

Bestaande Bomen Facetten

Bestaande bomen:

In de loop der tijd, met name de afgelopen circa 10 jaar, is weinig onderhoud gepleegd. Nu is het tijd de belangrijke structuren te herstellen en opschot te verwijderen.

Bestaande bomen - originele structuren

Opschot, te verwijderen bomen

Beeld van de huidige situatie: ondanks verzoek van Solvast tot behoud van de fruitbomen zijn deze verwijderd tijdens de sloop van de opstallen door de voormalige eigenaar.

Te verwijderen Bomen Facetten

Te verwijderen:

In de loop der tijd, met name de afgelopen circa 10 jaar, is weinig onderhoud gepleegd. Nu is het tijd de belangrijke structuren te herstellen en opschot te verwijderen.

Opschot, te verwijderen bomen

Nieuwe Bomen Facetten

Nieuwe bomen:

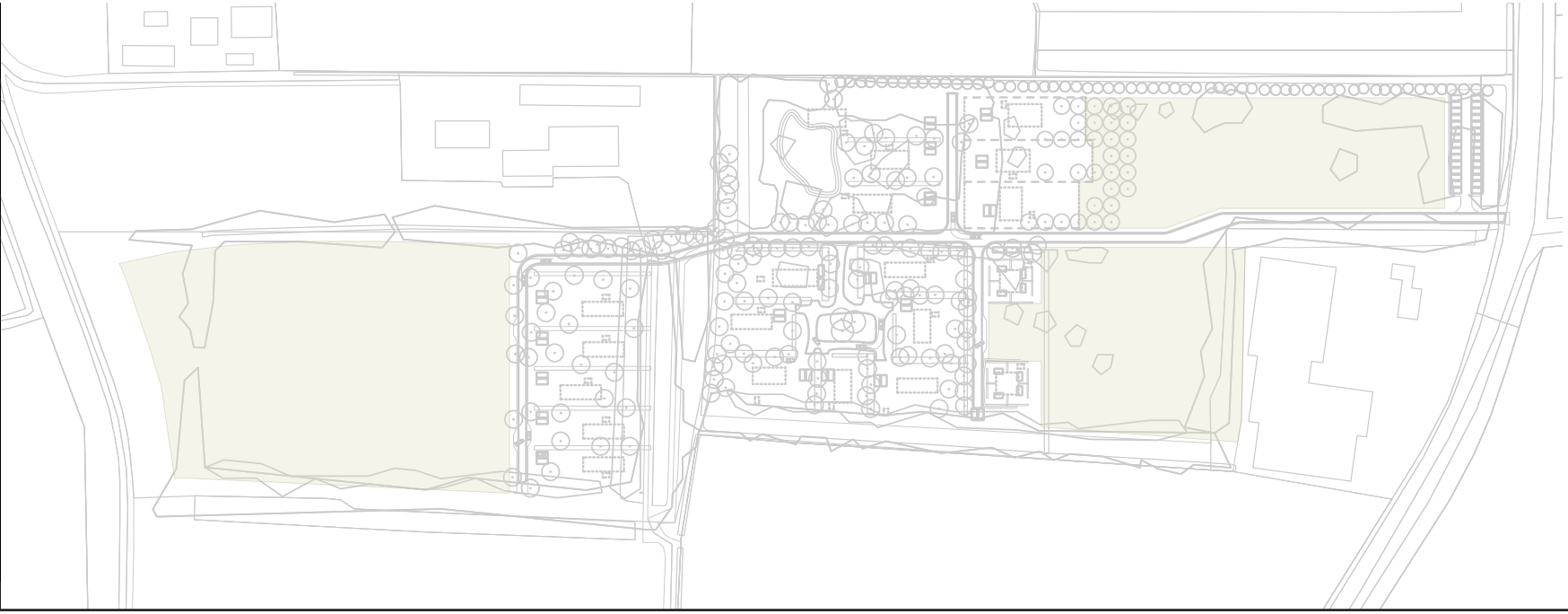
Deze worden aangeplant om plekken waar dat gewenst is een dichtere afscheiding te bewerkstelligen en de deelgebieden vorm te geven.

Inheemse mix

Linden

Fruitbomen

Bloemrijk Grasland Facetten



Bloemrijk grasland:

Bepaalde delen van het gebied zijn bestemd voor agrarisch gebruik.

Nader in te vullen met bloemrijk grasland.

bloemrijk grasland

Facetten

Erfgrenzen:

De natuurlijke afscheidingen tussen de kavels onderling en tussen openbare ruimte en privé kavel bestaan louter uit struiken of in de boomgaard uit ruwe houten schapenhekken. Passend in het deelgebied en de identiteit versterkend.

Strak geschoren hagen van o.a. liguster.
Voorzijde laag, achterzijde hoog.

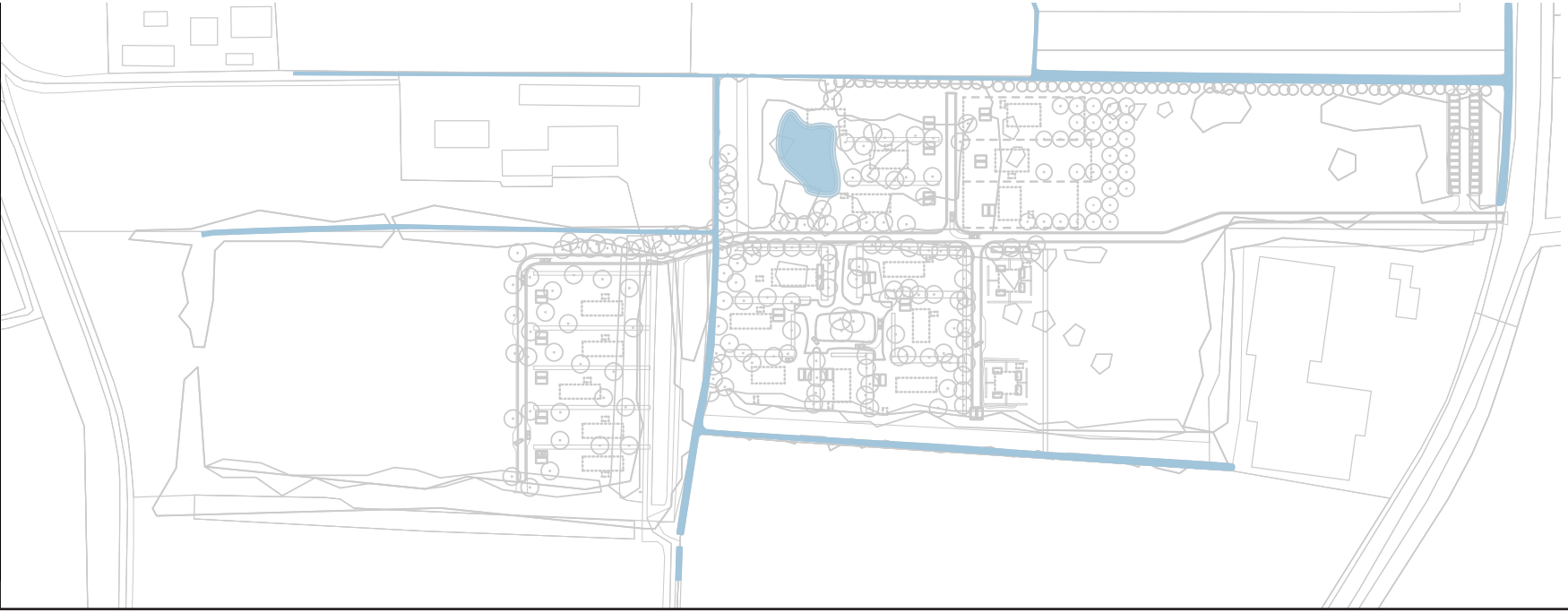
Gemengde losse hagen o.a. hondsroos, liguster, kornoelje, Gelderse roos, sleedoorn breedte ca. 1,8 m, hoogte 3,0 m.
Hagen aan de centrale ruimte hoogte van 1,2 m.

De kavelgrensbeplanting bestaat uit losse hagen van o.a. boswilg, breedte ca. 1,8 m, hoogte 3,0 m.

Erfgrens met kastanjehouten schapenhek, hoogte 90 aan openbare ruimte en 120 cm tussen kavels.

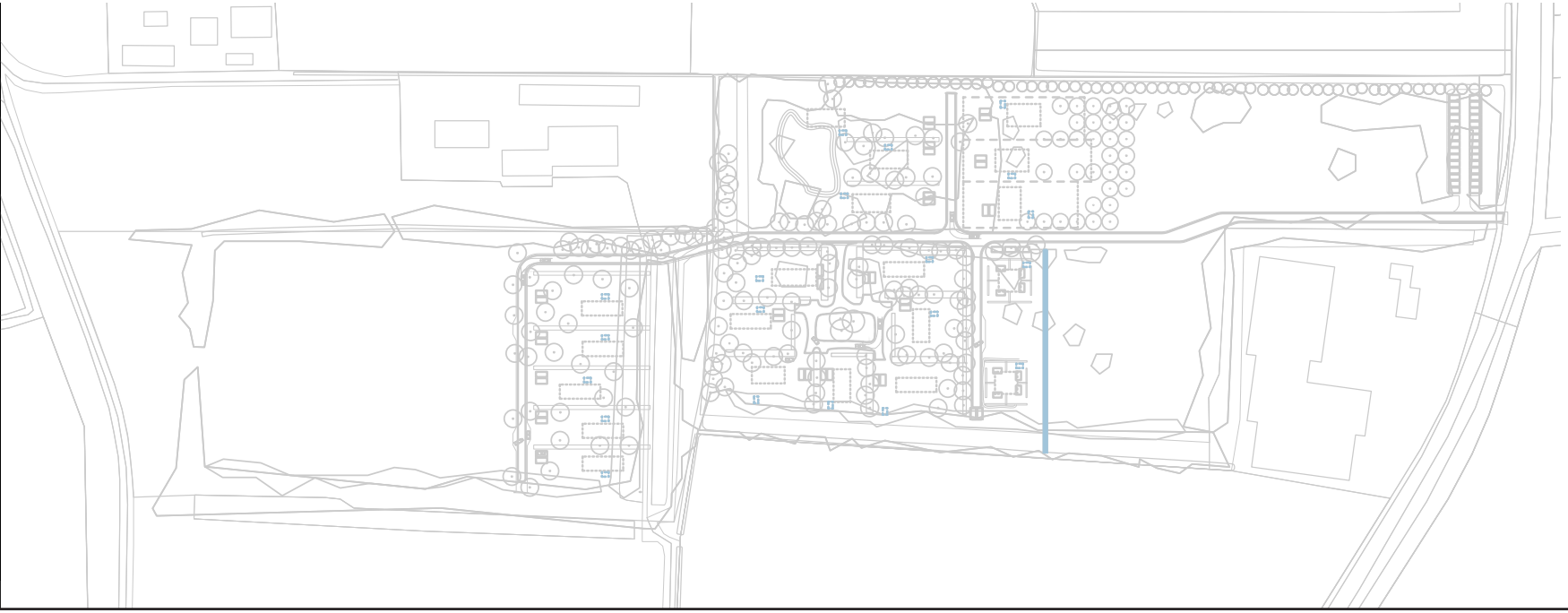
Erfgrens met lage hagen van veldesdoorn

Afwatering bestaand Facetten



Bestaande waterstructuren:

Afwatering nieuw Facetten



Nieuwe waterstructuren:

Het hemelwater wordt op de eigen kavel opgevangen middels een grindkoffer. Na reactie van het waterschap is duidelijk wat mogelijk is en wordt dit in overleg aangepast

Voor de Tiny Greenhouses wordt een greppel aangelegd als natuurlijke overgang naar de tegenovergelegen weide.

De poel wordt uitgediept.

Watergangen en gescheiden regenwateropvang conform advies Lycens en in overleg met het waterschap.

Sloten

Grindkoffer

Verharding Facetten

Verharding:

De infrastructuur is functioneel en terughoudend. Het aanbrengen van verharding wordt tot een minimum beperkt. Naast de rijwegen zijn de bermen verstevigd om het gebied ook voor incidenteel vrachtverkeer toegankelijk te maken. De rijwegen worden uitgevoerd in robuuste keiformaat klinkers. Wandel en fietspaden worden uitgevoerd in halfverharding.

Zone naast de rijweg een strook van 75 cm grasklinkers.
De rijweg (3,5 m.): bruinrode keiformaat klinkers.

Achterhoeks Padvast voor de wandelpaden.

Terrassen bij de Tiny Greenhouses: bruinrode keiformaat klinkers

De op de locatie aanwezige grijze betonklinkers worden herbruikt voor de aanleg van de parkeerzone.

Parkeren Facetten

Parkeren:

Op elke kavel met een vrijstaande woning is ruimte gereserveerd voor 2 parkeerplaatsen. Bij de sociale woningen is ruimte voor 5 parkeerplaatsen, op de centrale parkeerplaats worden voor bezoek en de Tiny Greenhouses 30 parkeerplaatsen gerealiseerd. Verkeersbewegingen worden hierdoor geminimaliseerd en verkeer wordt afgevangen bij de entree. Er wordt voldaan aan de parkeernorm van 2,7 parkeerplaats per vrijstraande woning en 2 parkeerplaatsen per sociale woning.

Per kavel is 1 inrit toegestaan met een maximale breedte van 4 meter. De minimale afstand van de inrit tot de kavelgrens bedraagt 1,5 meter.

Parkeerplaatsen op de kavel.

De op de locatie aanwezige grijze betonklinkers worden herbruikt voor de aanleg van de parkeerzone.

Verkeersontsluiting Facetten

Verkeersontsluiting:

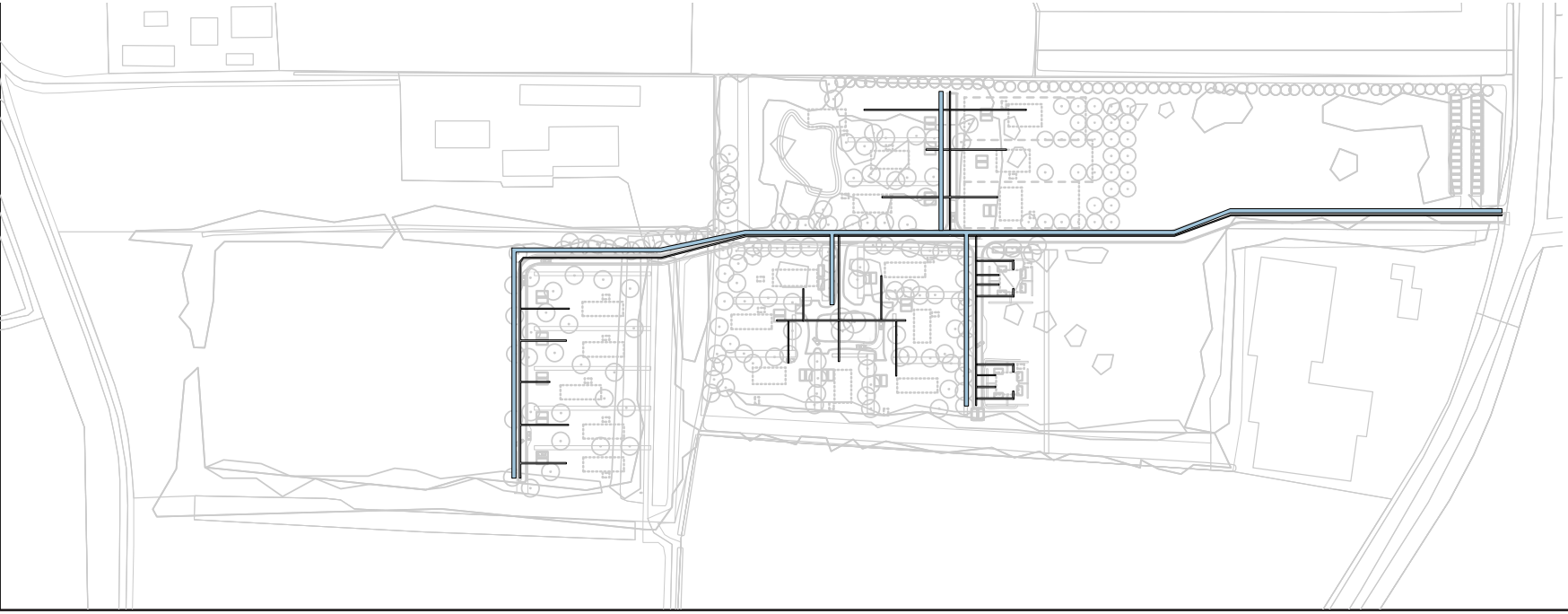
Paden worden door het gebied aangelegd en sluiten aan op de Boterhoeksestraat de Randwijkse Rijndijk. Evenals de nieuwe ontwikkeling richting het westen. Het gebied wordt voor de auto ontsloten via de Boterhoeksestraat.

In een eerder stadium is gesproken over een ontsluiting naar de Steenovenlaan. Dit heeft voor zowel ontwikkelaar als de gemeente de voorkeur, het is echter geen harde eis. Ontwikkelaar is nog steeds in gesprek met de eigenaar van de grond, maar die heeft het verpacht. Er is momenteel dus nog geen zicht op dat dit (op korte termijn) geregeld kan worden. Om die reden is dit nu geen onderdeel van het plangebied.

hoofdontsluiting

paden

Kabels & Leidingen Facetten



Kabels en Leidingen:

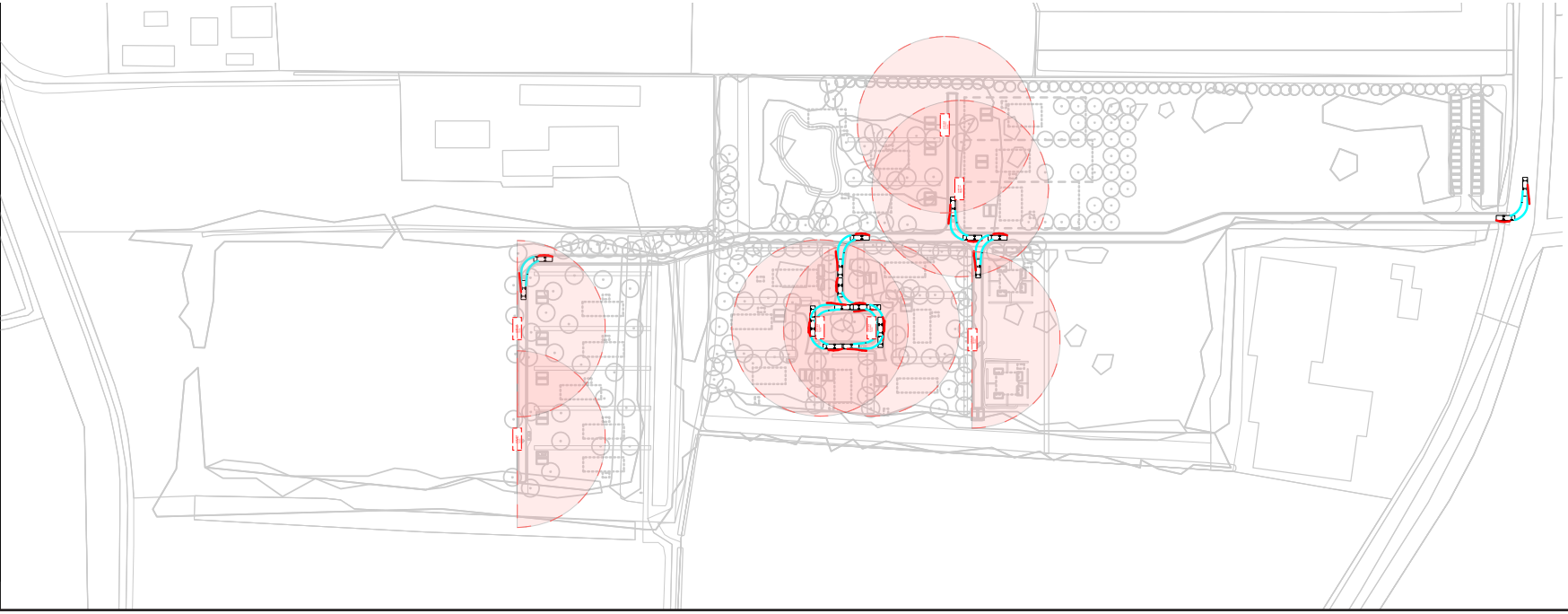
Nader te overleggen met de nutsbedrijven.

Er is nu rekening gehouden met 60 cm riool onder de weg en een zone naast de weg voor bijvoorbeeld E en glasvezel.

reservering ruimte riool

reservering E, glasvezel, etc.

Verkeersontsluiting Hulpdiensten **Facetten**



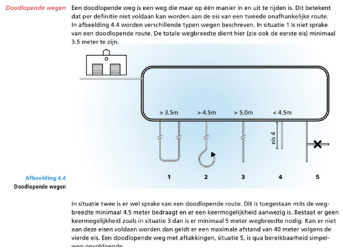
Bereikbaarheid woningen voor hulpdiensten:

Elke voordeur is bereikbaar vanaf een opstelplaats binnen 40 meter.
De weg is 3,5 meter breed verhard en aan weerszijden 75 cm grasklinkers en heeft daarmee een totale breedte van 5 meter; daarmee is er in het hele plan een voldoende brede weg.
initiatiefnemer zal contact opnemem met hulpdiensten teneinde de bereikbaarheid te garanderen.

Cirkel 40 meter vanaf opstelplaats

Opstelplaats brandweer

Draaicirkel brandweerwagen



Doodlopende wegen Een doodlopende weg is een weg die maar op één manier in en uit te rijden is. Dit betekent dat per definitie niet voldaan kan worden aan de eis van een tweede ontvluiting route. In afbeelding 4.4 worden verschillende typen wegen beschreven. In situatie 1 is niet sprake van een doodlopende route. De totale wegbreedte dient hier (zie ook de eerste eis) minimaal 3,5 meter te zijn.

Afbeelding 4.4
Doodlopende wegen

In situatie twee is er wel sprake van een doodlopende route. Dit is toegestaan mits de wegbreedte minimaal 4,5 meter bedraagt en er een keermogelijkheid aanwezig is. Bestaat er geen keermogelijkheid zoals in situatie 3 dan is er minimaal 5 meter wegbreedte nodig. Kan er niet aan deze eisen voldaan worden dan geldt er een maximale afstand van 40 meter volgens de vierde eis. Een doodlopende weg met afslakkingen, situatie 5, is qua bereikbaarheid simpel-

Woningtypes Facetten

Overzicht van woningtypes:	
vrijstaand (A, B, C, D)	18
sociaal (E)	8
totaal	26

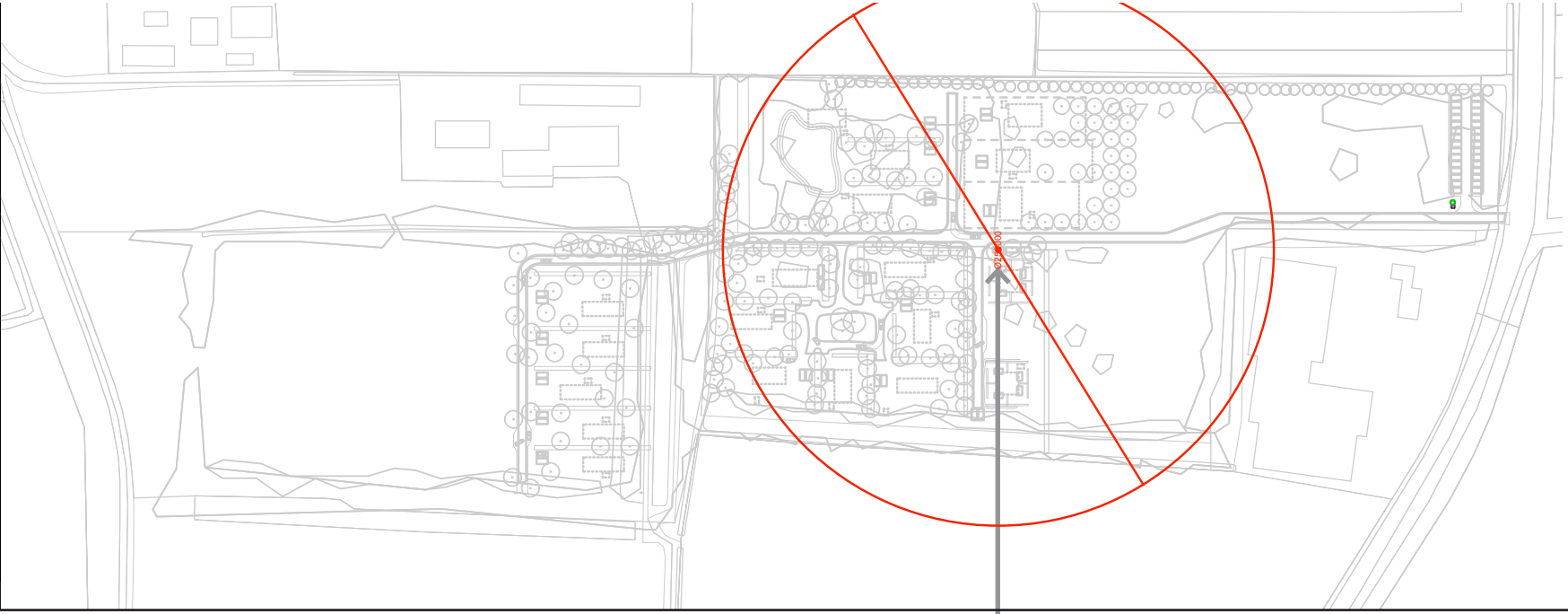
A > de Groene Kamer	5
B > de Groene Brink	7
C > Wonen aan de Poel	3
D > Wonen in de Boomgaard	3
E > Tiny Greenhouses	8

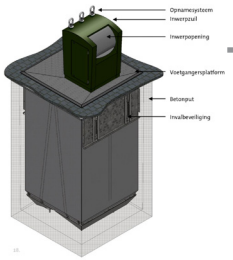
Kavels Facetten

Kavels:

kavellijn

Afvalinzameling Facetten





Afvalinzameling:

Initiatiefnemer zal contact opnemen met de gemeente en leverancier om uitgaande van 28 huishoudens de toepassing, frequentie en de exacte locatie nader te bepalen (opstelplaats is indicatief).

Verlichting - E Facetten

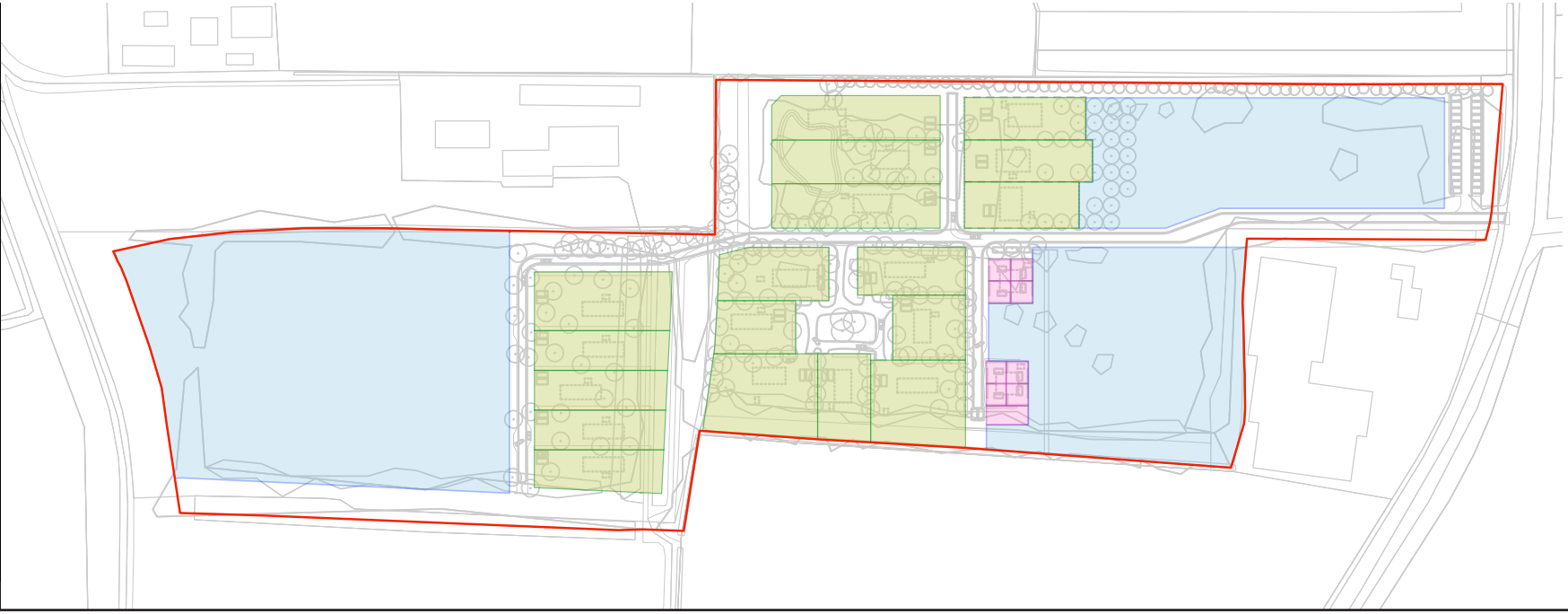
Verlichting:

De lantaarns worden op circa 4 maal de hoogte van de gekozen lantaarnpaal om en om langs de rijweg geplaatst. Dit betekent dat er om de circa 22 meter een lantaarnpaal geplaatst wordt. Deze zal terughoudend (type lichtmast i.om. de gemeente) zijn vormgegeven en alleen op de hoofdverbinding voor de ontsluiting van de woningen geplaatst worden, zodat flora en fauna zo min mogelijk hinder ondervindt. Met Liander zal besproken worden welke kabels noodzakelijk zijn voor de aanleg van laadpalen.

type, locatie en aantal lantaarns is indicatief en nader te bepalen.

laadpaal (indicatief)

Uitgeefbaar Facetten



Uitgeefbaar:

Wegen, openbare parkeerplaatsen en wandelpaden worden overgedragen als openbaar gebied aan de gemeente Overbetuwe. Een en ander conform bestemmingsplanherziening.

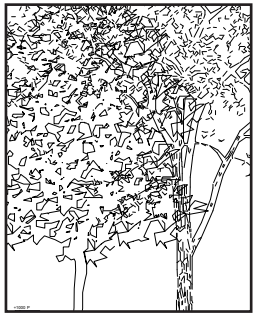
Vrijstaande Woningen

Sociale Woningen

Agrarisch

Gemeente

Doorsnede Legenda Plan

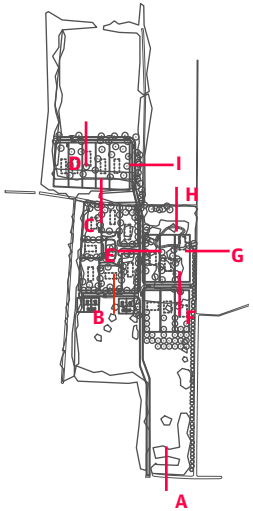


Bomen
bestaand -
getekend zwart

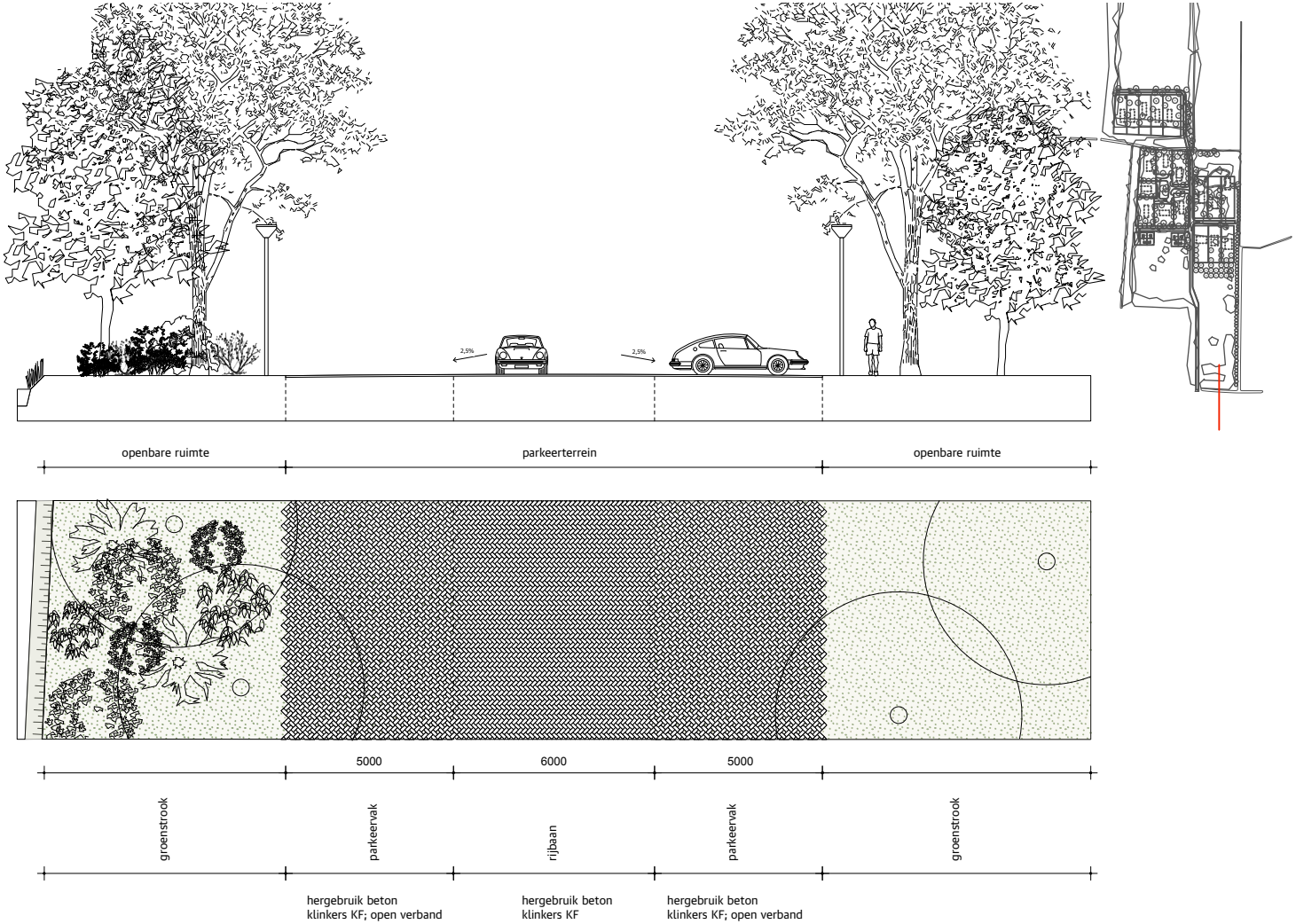
Struiken
bestaand -
getekend zwart

Bomen
nieuwe aanplant -
getekend groen

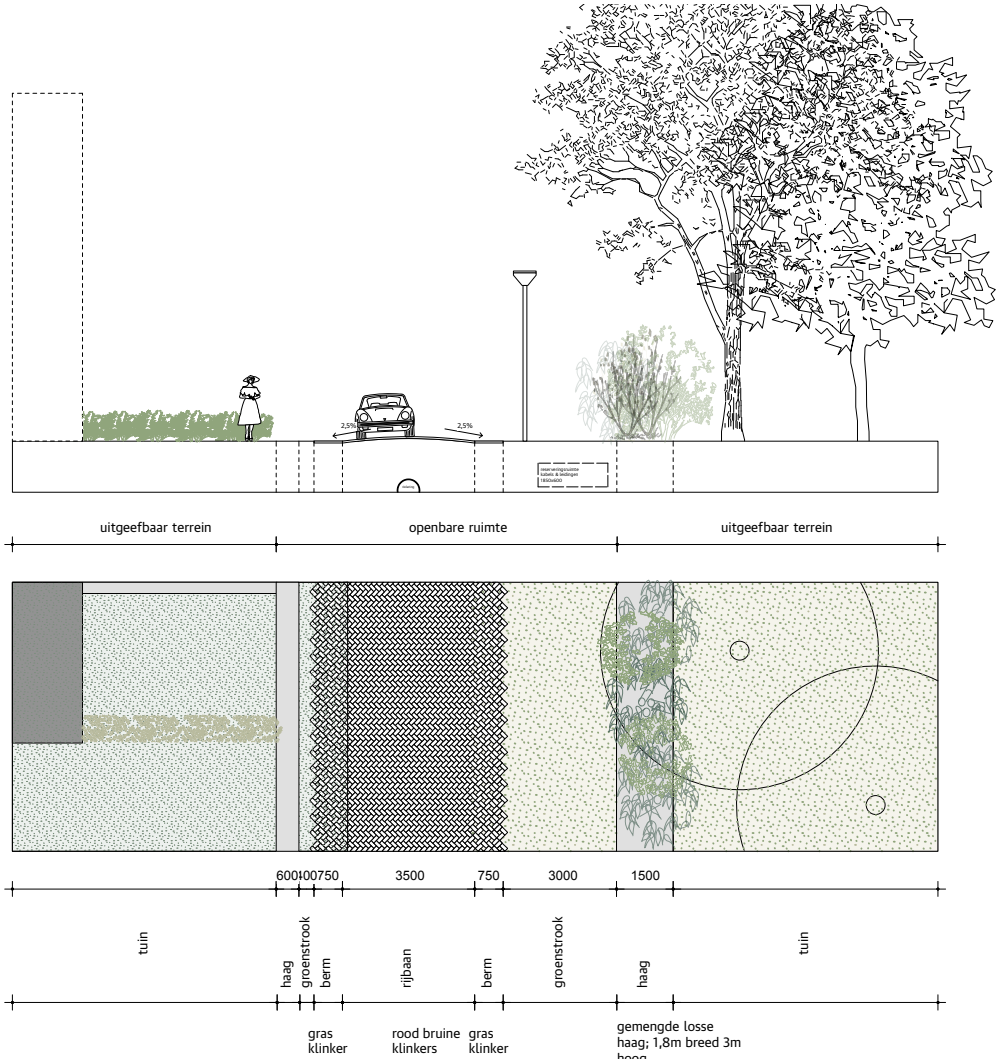
Struiken
nieuwe aanplant -
getekend groen



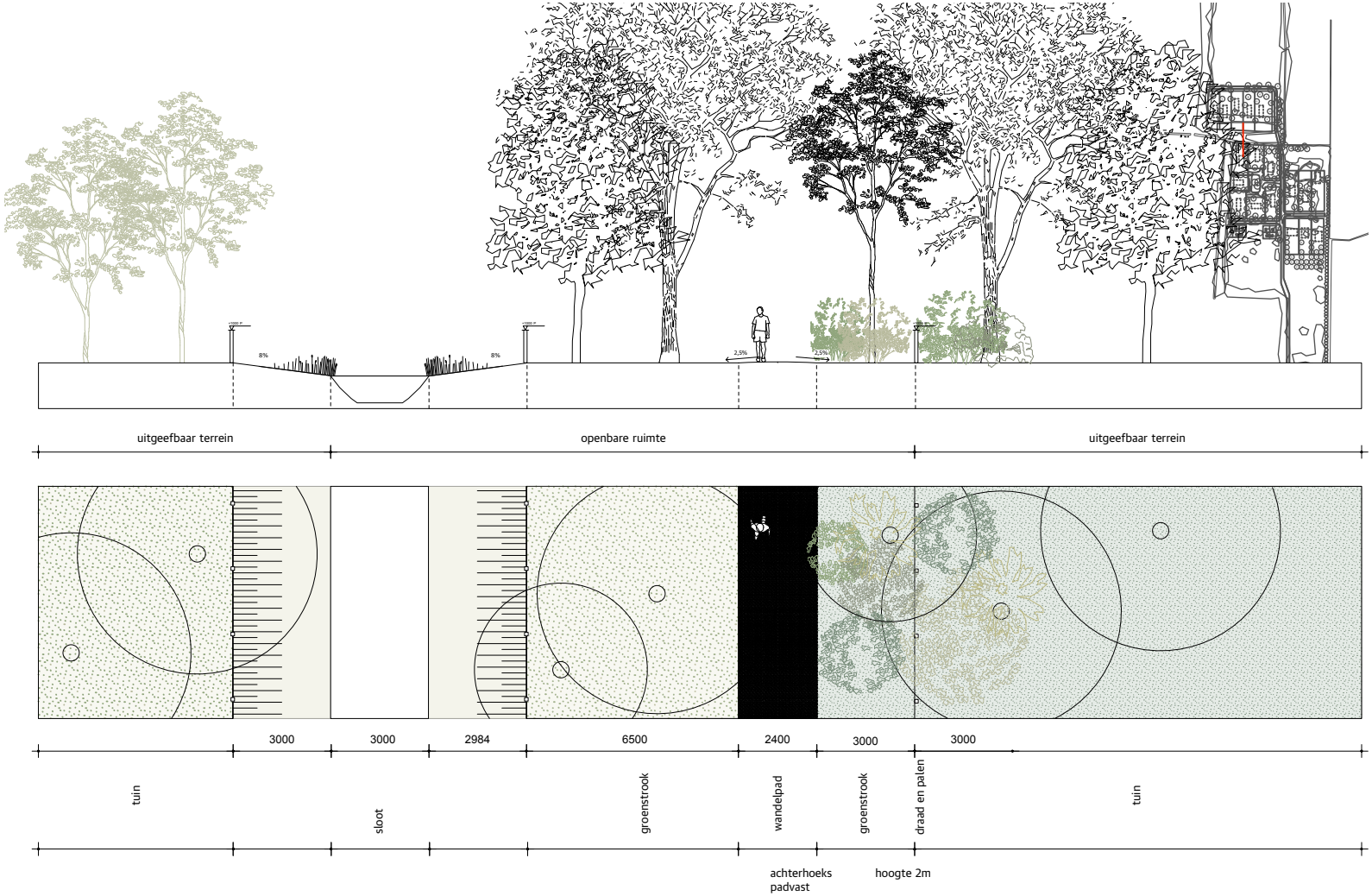
Doorsnede A Plan



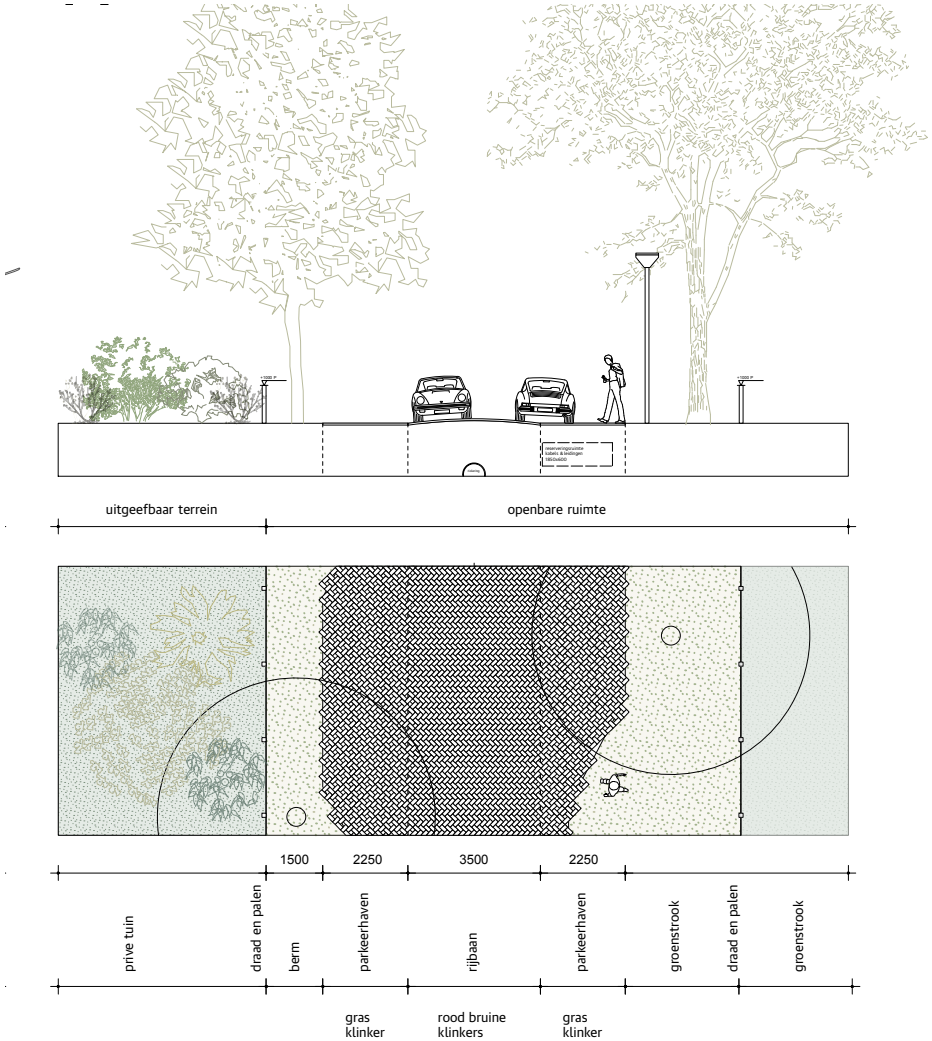
Doorsnede B Plan

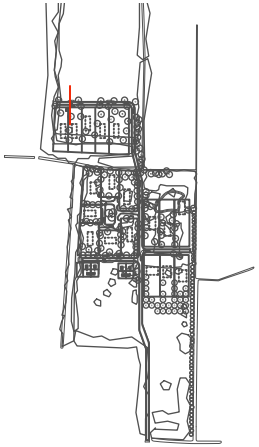


Doorsnede C Plan

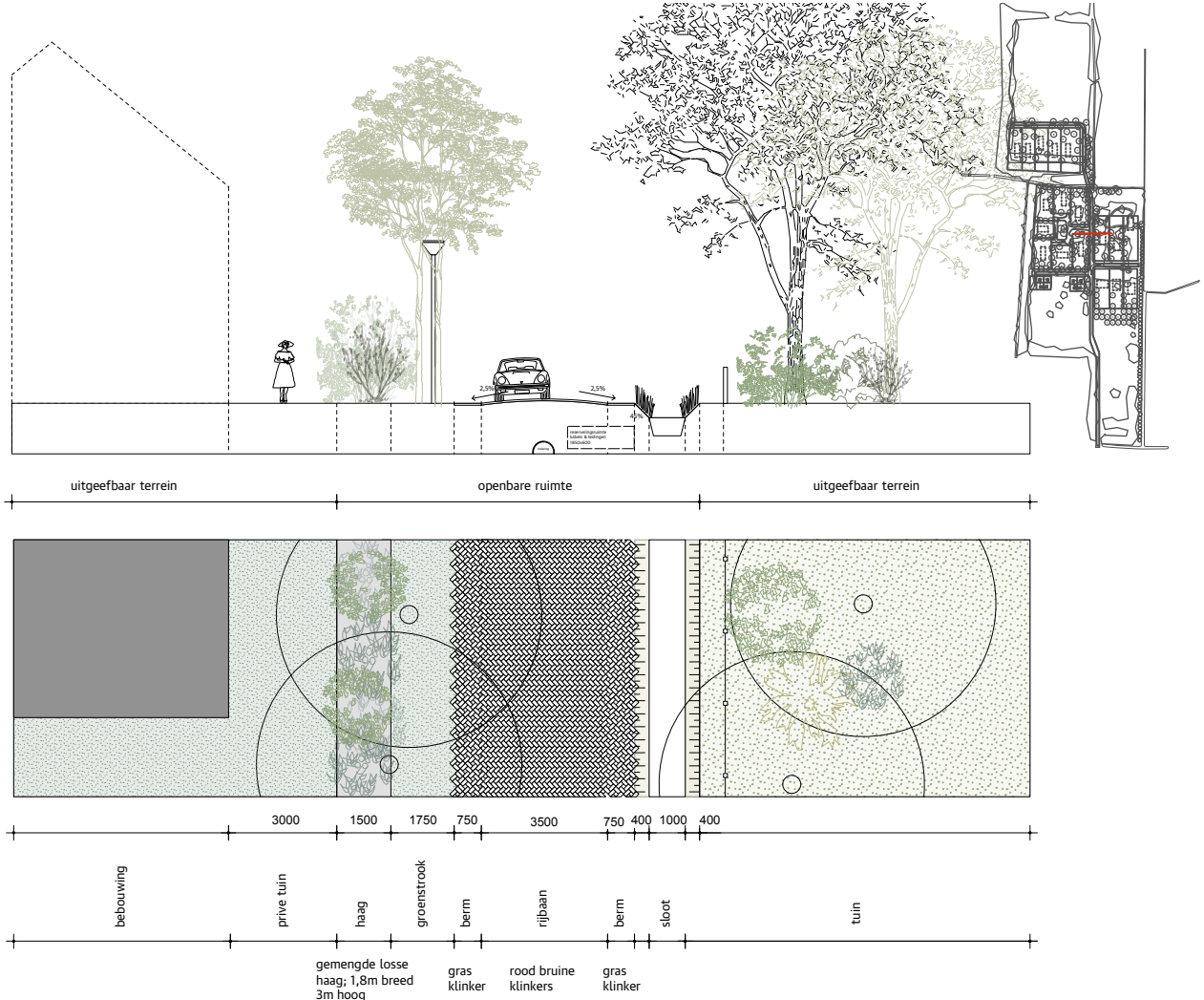


Doorsnede D Plan

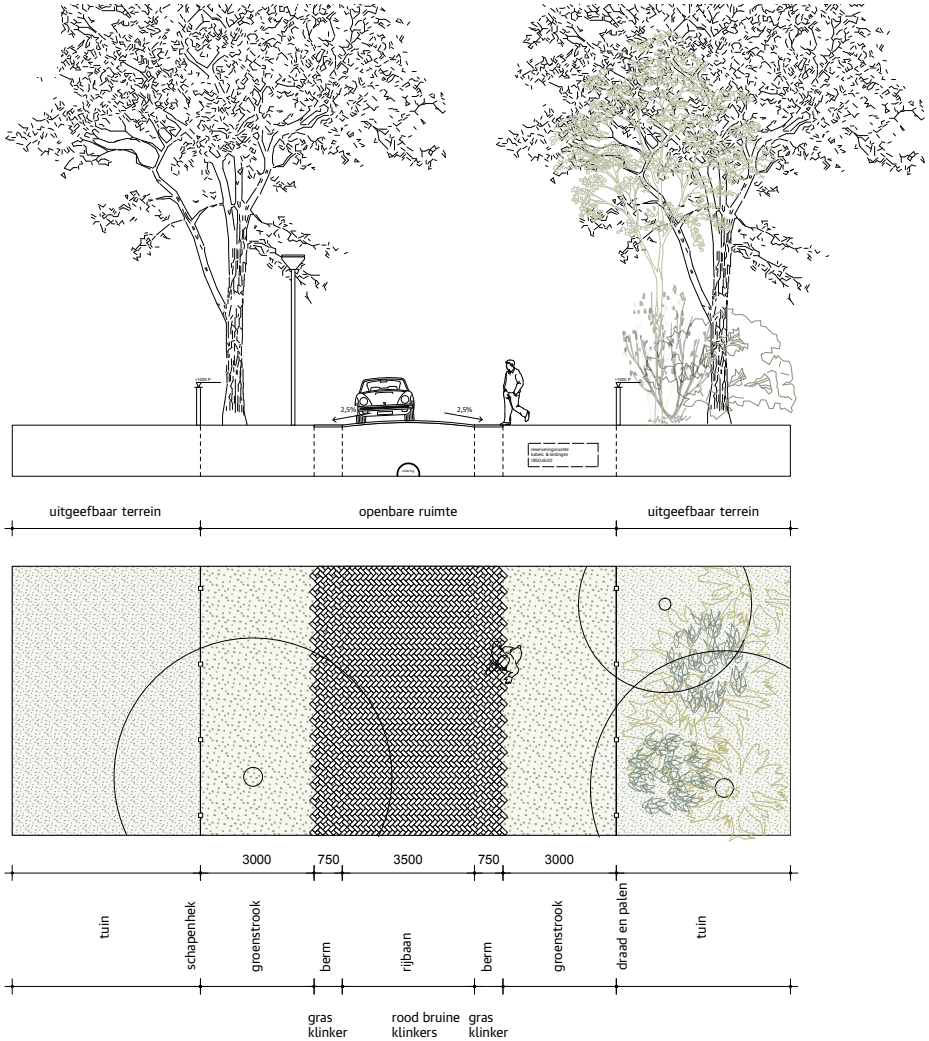


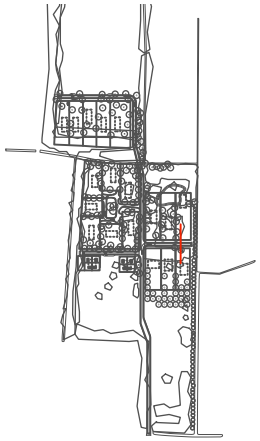


Doorsnede E Plan

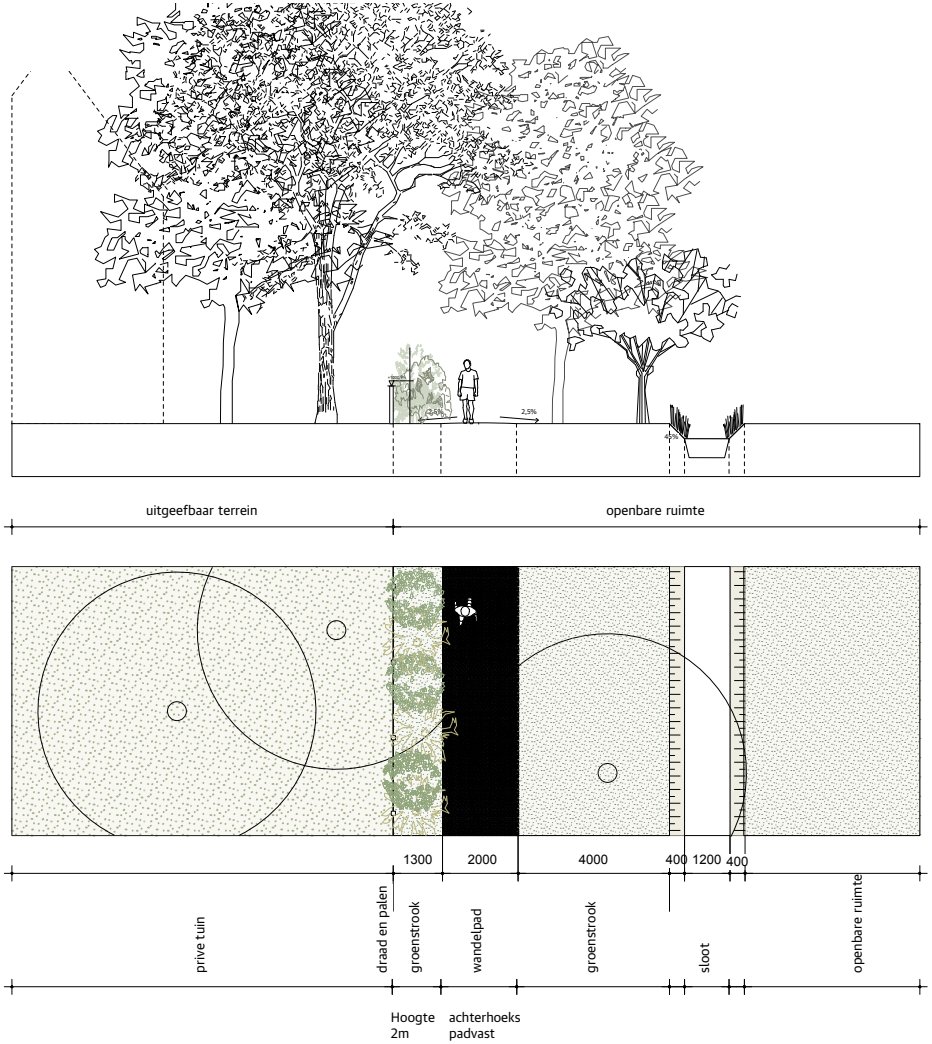


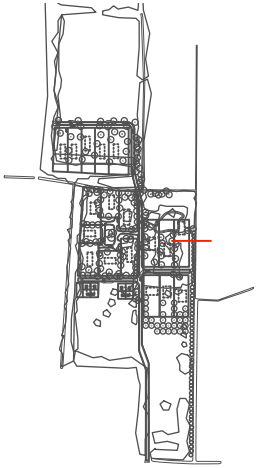
Doorsnede F Plan



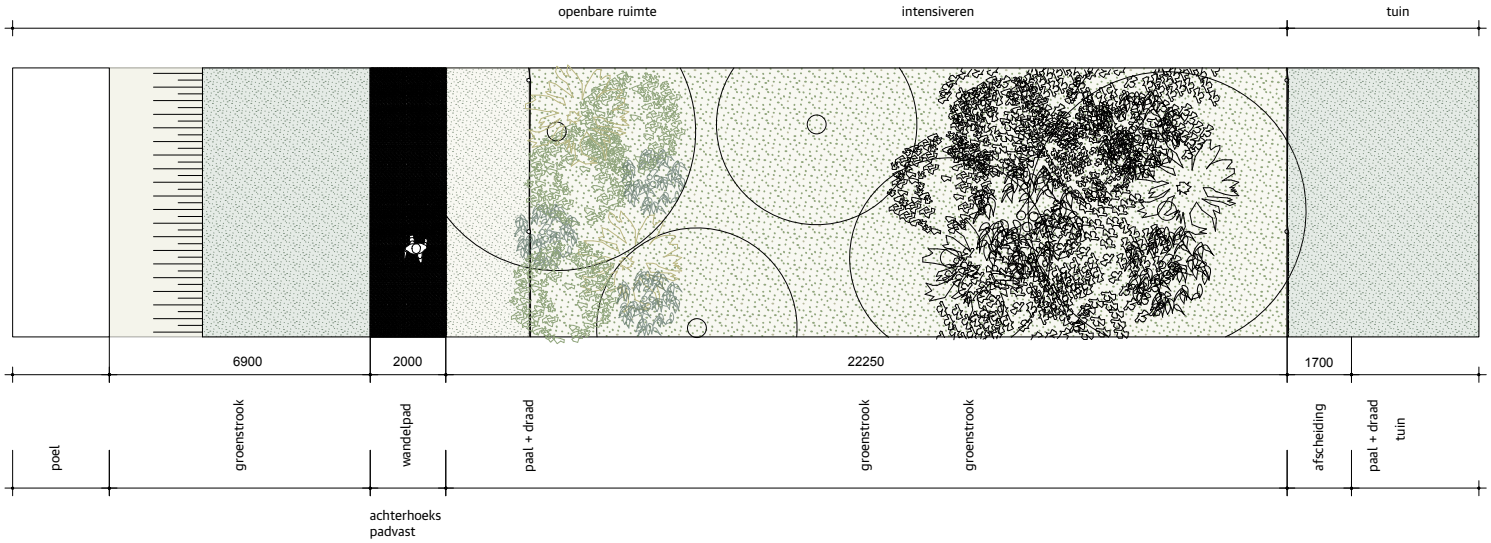


Doorsnede G Plan

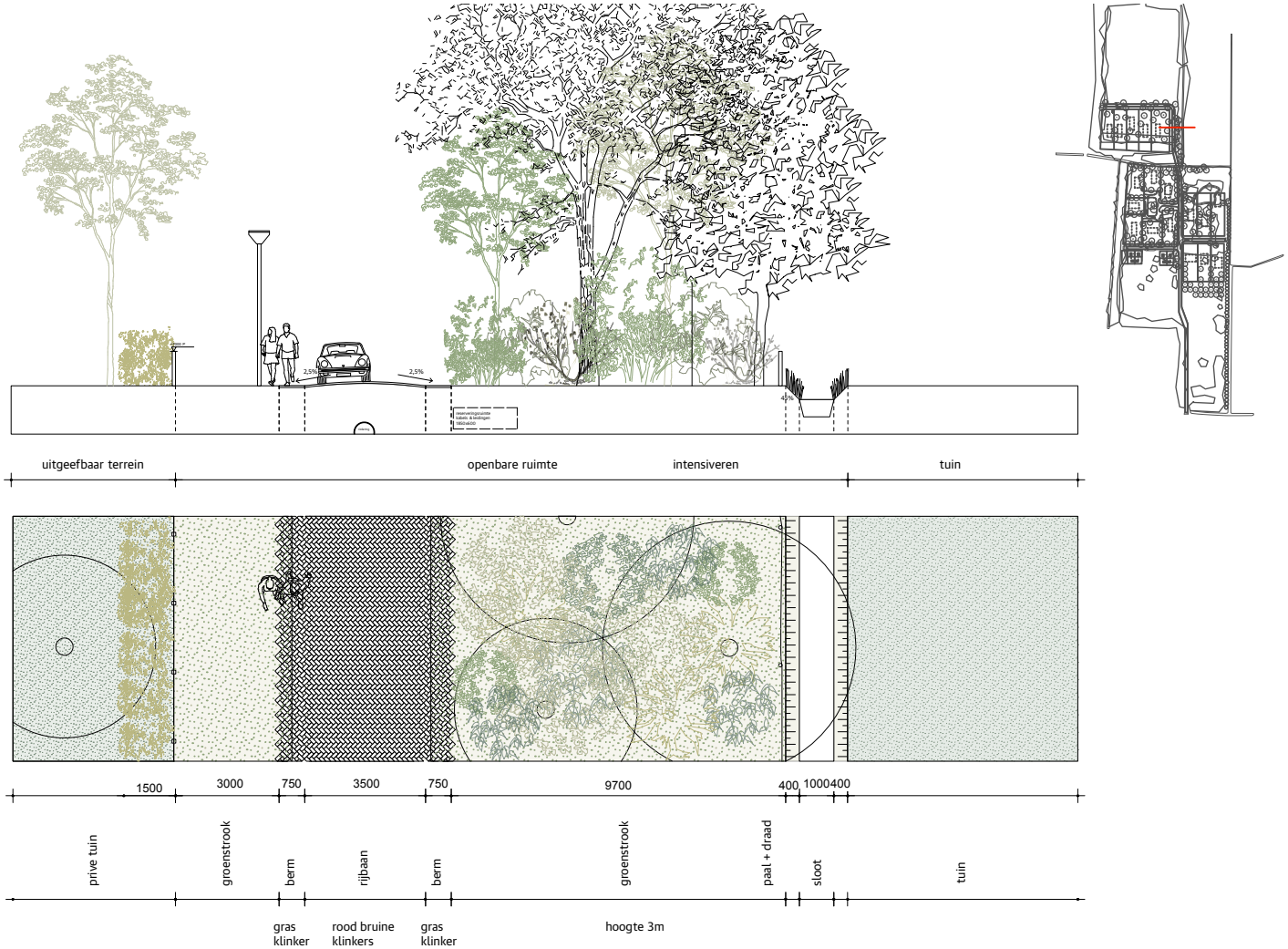




Doorsnede H Plan



Doorsnede I Plan



Leeswijzer

Dit beeldkwaliteitsplan bestaat uit twee delen:

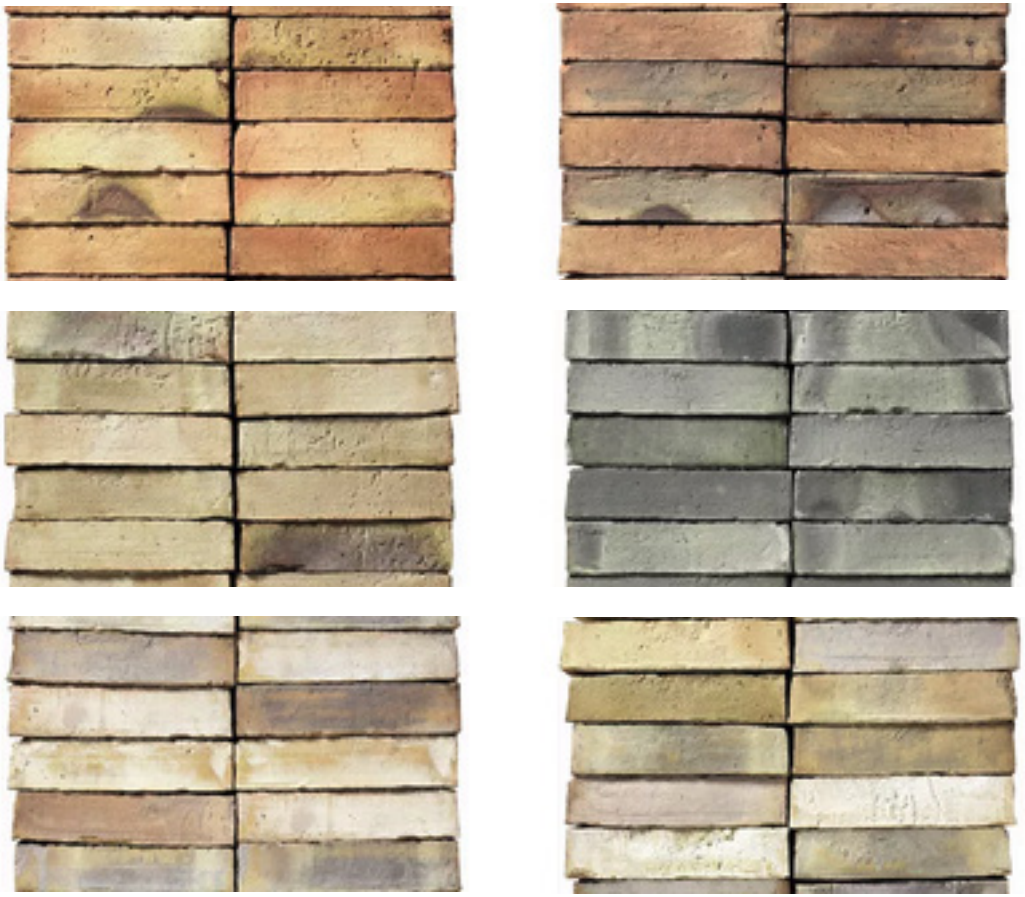
- Een algemeen deel dat voor het gehele terrein en het plan “Boterhoek” geldt.
- Vijf delen die inzoomen op de specifieke ***deelgebieden*** binnen het plan “Boterhoek”.

Hiervoor is nadrukkelijk gekozen omdat de deelgebieden onderdeel zijn van het gehele plangebied en in de uitwerking van de architectuur de onderlinge samenhang tussen de deelgebieden herkenbaar moet zijn.

Daardoor wordt voor elk deelgebied een specifieke onderscheidende verschijningsvorm gecreëerd en tegelijkertijd in het gehele gebied een samenhang gerealiseerd.

Aanbouwen en bijgebouwen:
Om verrommeling tegen te gaan zal waar het betreft aanbouwen en bijgebouwen de gemeente Overbetuwe de geldende welstandsnota hanteren.

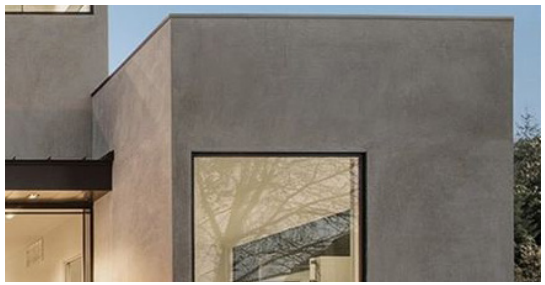
Gevel > Kleur- & Materiaalgebruik



Baksteen

zachte terughoudende kleuren
geel - créme - rose - groen - grijs
terughoudend in de natuur

Gevel > Kleur- & Materiaalgebruik



Stuc

Geen harde witte kleur,
maar zachter, meer warm en/of grijs.
De wijze van verwerken kan leiden tot een ambachtelijke rijke gevel .

Cementeren

Een beproefde methode om de gevel te behandelen, te beschermen of verschillende bouwtijden esthetisch samen te voegen. De steen kan door de cementlaag schijnen; dan ook wel chipperen genoemd.

Dak > Kleur- & Materiaalgebruik

Dakpannen

Geen harde kleuren: grijzen in verschillende nuances.

Dak > Kleur- & Materiaalgebruik

Hout

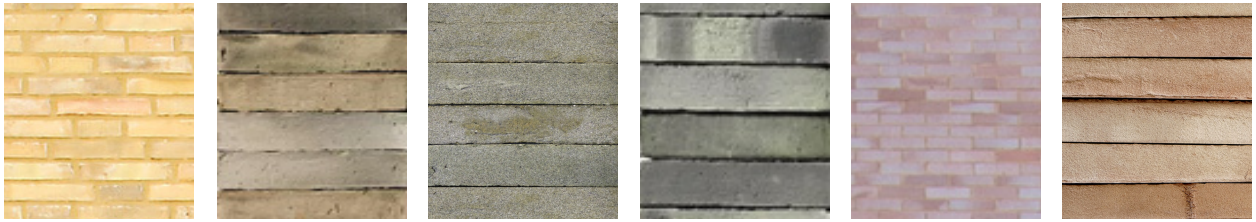
een natuurlijk materiaal dat zich, indien onbehandeld, voegt in de kleuren van de bast van de bomen

Riet

een natuurlijk materiaal dat zich indien onbehandeld voegt in de kleuren van de bast van de bomen

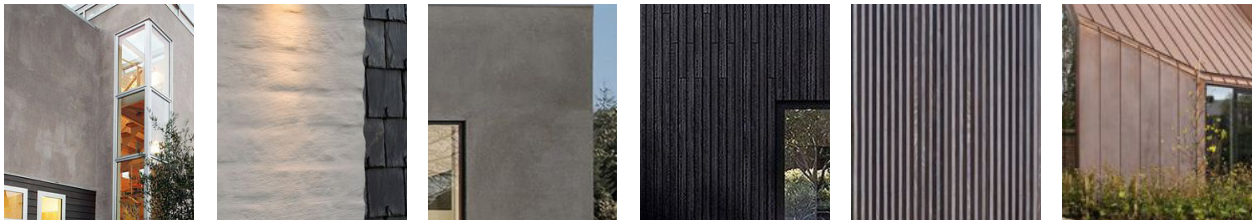
Groen dak

in deze duurzame wijk een geschikte aanvulling op de materialen en kleuren



Gevel steen

zachte terughoudende kleuren
geel - créme - rose - groen - grijs
terughoudend in de natuur

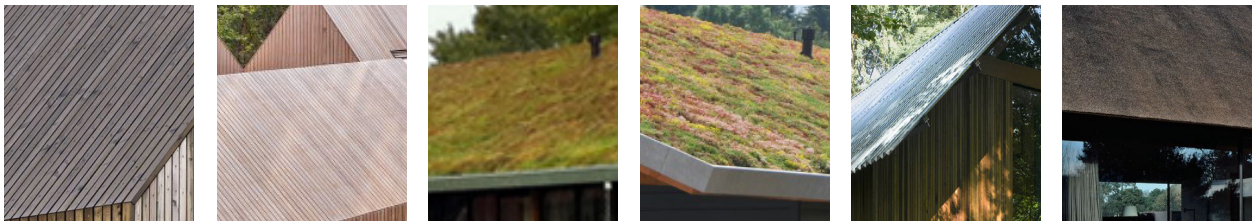


Gevel stuc / cement hout / staal

ambachtelijk, aansluitend bij de natuurlijke omgeving

Dak pan

ook hier geen harde kleuren: grijzen in verschillende nuances

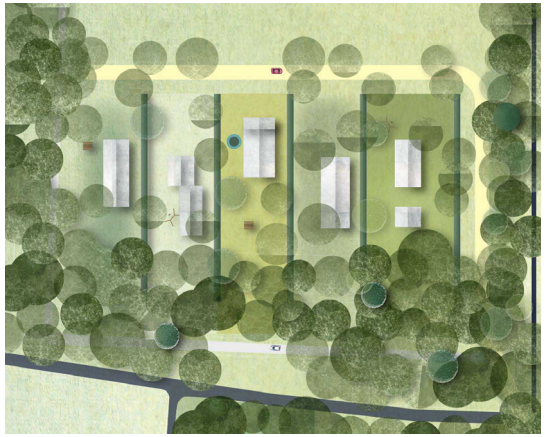


Dak hout / groen riet / staal

materiaal dat zich voegt in de kleuren van de bast van de bomen

De groene Kamer
Wonen
aan de Poel
De groene Brink
Wonen in
de Boomgaard
Tiny Greenhouses

5 Percelen



Massa

Vrijstaande woningen met een aantoonbare richting en connectie met de Randwijkse Rijndijk. De Massa refereert aan een agrarische schuur.

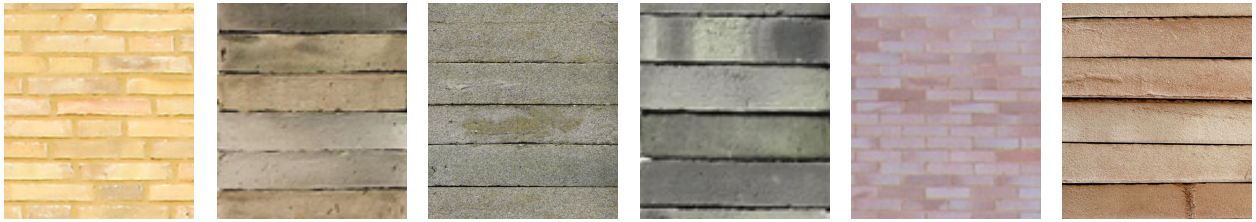
De bebouwing is relatief lang en slank om de ruimte op de kavel tussen de woningen open en groen te houden. De kap benadrukt de richting van het volume. Een eigentijdse invulling van deze kenmerken wordt gestimuleerd.

Architectuur

Materiaal- en kleurgebruik wordt afgestemd met de Beeldkwaliteit van het totale gebied "Boterhoek".

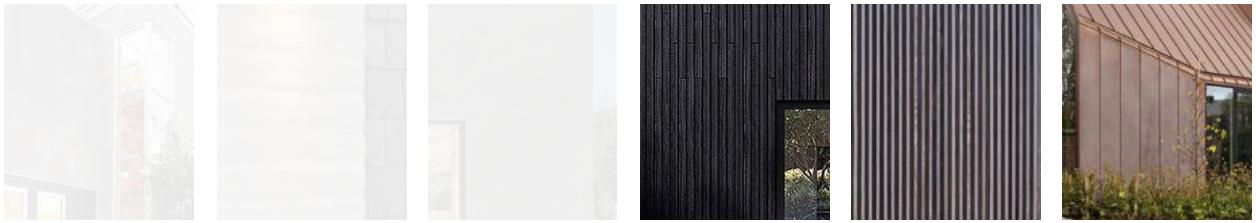
Gevel
Het materiaalgebruik benadrukt de slanke verschijningsvorm. Aan de voorzijde en/of achterzijde is een overdakt terras of entree gewenst, daarmee wederom de richting van hele volume bevestigend. De materialen kunnen eventueel (gedeeltelijk) worden doorgetrokken in het dak.

Dak
Het deelgebied betreft vijf woningen. De duidelijke langsrichting van het dak geeft voldoende vrijheid om qua materiaal uit het gehele pallet te kunnen kiezen.



Gevel steen

zachte terughoudende kleuren
geel - créme - rose - groen - grijs
terughoudend in de natuur

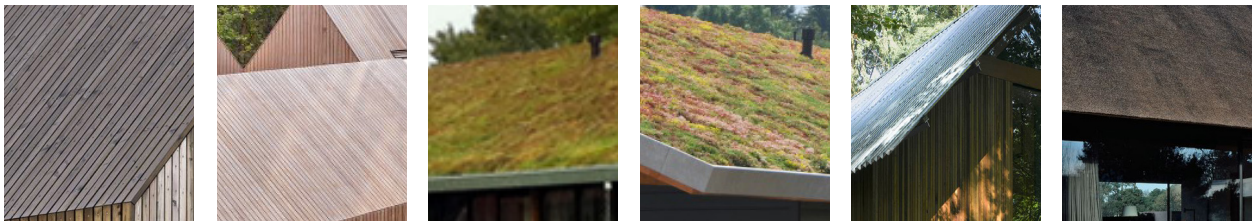


Gevel stuc / cement hout / staal

ambachtelijk, aansluitend bij de natuurlijke omgeving

Dak pan

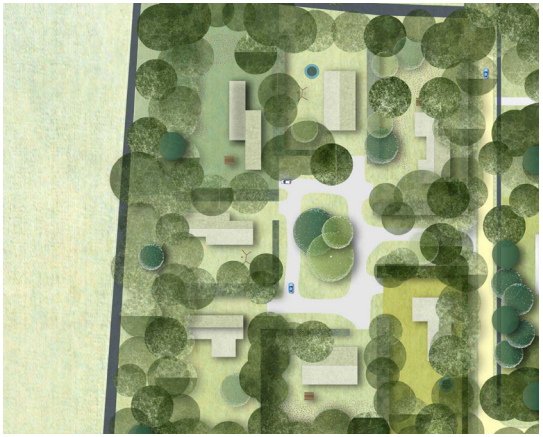
ook hier geen harde kleuren: grijzen in verschillende nuances



Dak hout / groen riet / staal

materiaal dat zich voegt in de kleuren van de bast van de bomen

7 Percelen



Massa

Zeven vrijstaande woningen met een sterke onderlinge relatie rond een groene en boomrijke brink.

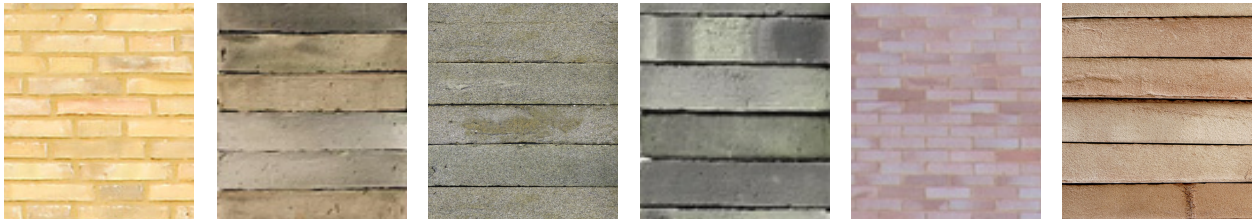
Aantoonbaar en herkenbaar moet zijn dat een relevante ruimte zich richt (voldoende gevelopeningen) op de brink met een representatief woonprogramma (woonkamer, woonkeuken, werkkamer)
Op deze plek tussen de bomen midden in het gebied is voldoende ruimte voor vrijheid in de vormgeving van de massa.

Architectuur

Materiaal- en kleurgebruik wordt afgestemd met de Beeldkwaliteit van het totale gebied "Boterhoek".

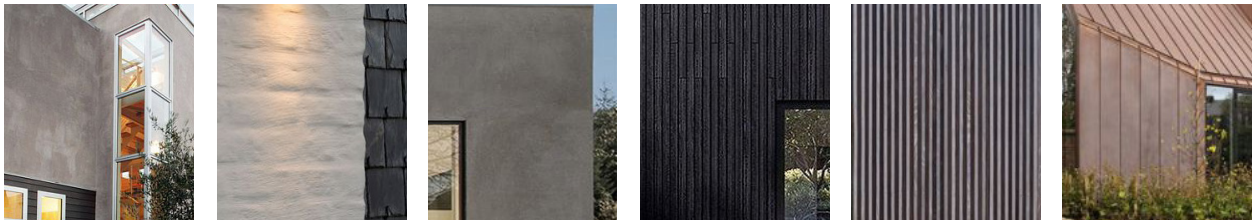
Gevel
De materialen zijn vrij te kiezen uit het pallet om binnen het plan zo veel mogelijk vrijheid te geven.

Dak
De materialen zijn vrij te kiezen uit het pallet om binnen het plan zo veel mogelijk vrijheid te geven.
Een kap is niet verplicht.



Gevel steen

zachte terughoudende kleuren
geel - créme - rose - groen - grijs
terughoudend in de natuur

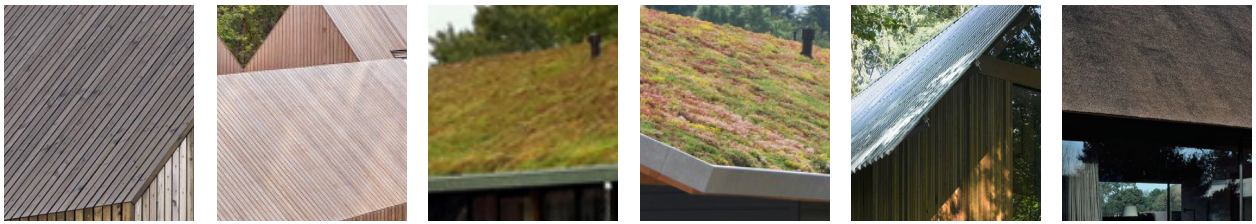


Gevel stuc / cement hout / staal

ambachtelijk, aansluitend bij de natuurlijke omgeving

Dak pan

ook hier geen harde kleuren: grijzen in verschillende nuances



Dak hout / groen riet / staal

materiaal dat zich voegt in de kleuren van de bast van de bomen

3 Percelen

Massa

Drie vrijstaande woningen met allen een eigen relatie met de poel.

Onderdeel van de massa is een boven het maaiveld verhoogd terras dat een relatie heeft met de massa van de woning en de poel. Een terras dat twee volumes met elkaar verbindt behoort ook tot de mogelijkheden, mits de kap gericht blijft op de poel.

Architectuur

Materiaal- en kleurgebruik wordt afgestemd met de Beeldkwaliteit van het totale gebied "Boterhoek".

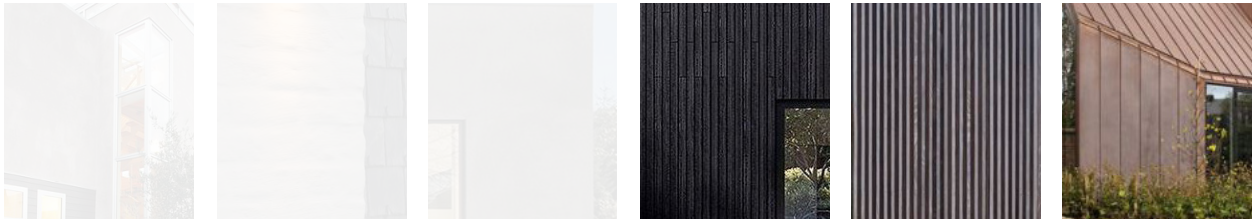
Terras
Het boven het maaiveld getilde terras bepaalt de verschijningsvorm van de woning in belangrijke mate.

Gevel
De materialen passen in het bos en zijn niet steenachtig.

Dak
De materialen zijn vrij te kiezen uit het pallet om binnen het plan zo veel mogelijk vrijheid te geven.

Gevel steen

zachte terughoudende kleuren
geel - créme - rose - groen - grijs
terughoudend in de natuur

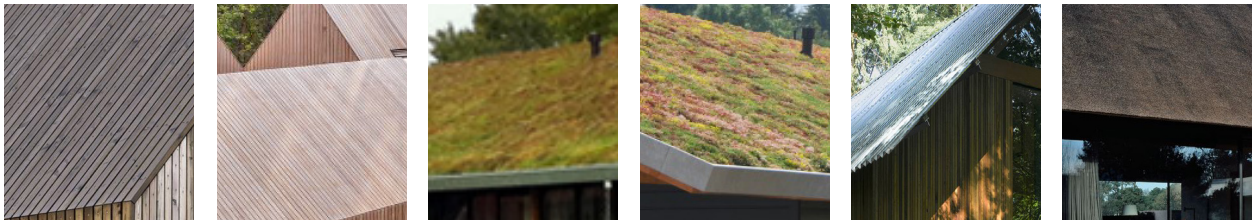


Gevel stuc / cement hout / staal

ambachtelijk, aansluitend bij de natuurlijke omgeving

Dak pan

ook hier geen harde kleuren: grijzen in verschillende nuances



Dak hout / groen riet / staal

materiaal dat zich voegt in de kleuren van de bast van de bomen

3 Percelen

Massa

Vrijstaande woningen met een aantoonbare connectie met de boomgaard. Onderling kan onderscheid gemaakt worden tussen boerderij en/of schuur om daarmee een ensemble te maken op de overgang van bos en boomgaard.

De bebouwing in de boomgaard refereert aan kloeke boerderijen. Een duidelijke eenvoudige massa met een grote beeldbepalende kap. Een eigentijdse vertaling van deze kenmerken wordt gestimuleerd.

Architectuur

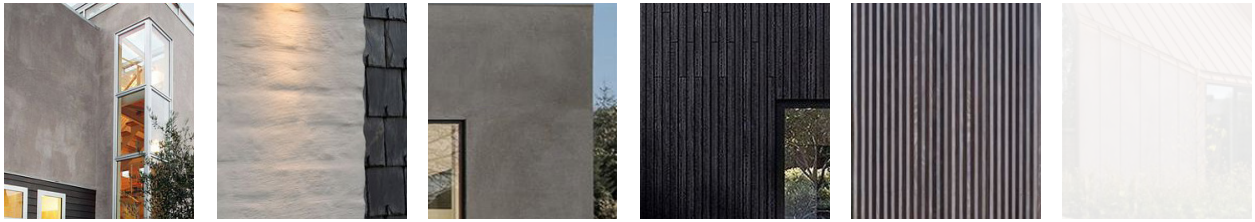
Materiaal- en kleurgebruik wordt afgestemd met de Beeldkwaliteit van het totale gebied "Boterhoek".

Gevel
De massa van de woning refereert aan de oorspronkelijke Overbetuwse boerderijen. Houten gevels met eventueel een genuanceerde toevoeging in grijze stuc of gecementeerde bakstenen. Een referentie naar een schuur is ook mogelijk in dit gebied.

Dak
Het deelgebied betreft drie woningen. Om de rust en samenhang te bewaren kan een rieten dak of gebakken grijze pan gekozen worden.

Gevel steen

zachte terughoudende kleuren
geel - créme - rose - groen - grijs
terughoudend in de natuur

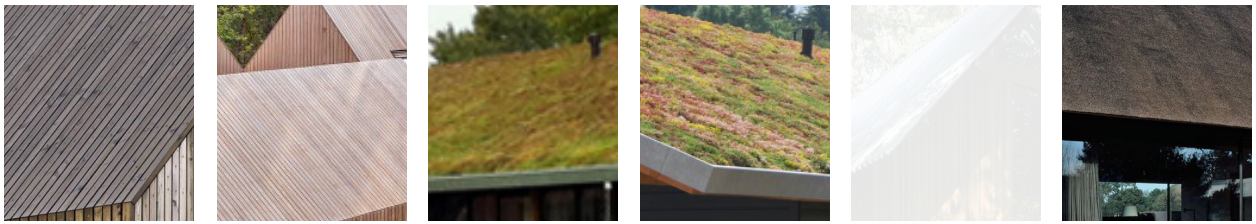


Gevel stuc / cement hout / staal

ambachtelijk, aansluitend bij de natuurlijke omgeving

Dak pan

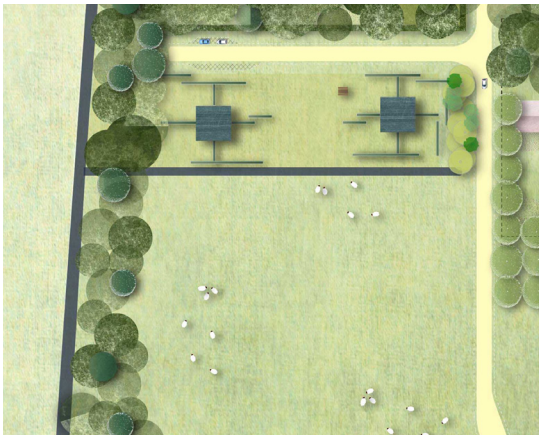
ook hier geen harde kleuren: grijzen in verschillende nuances



Dak hout / groen riet / staal

materiaal dat zich voegt in de kleuren van de bast van de bomen

8 Percelen



Massa

Twee blokjes van 4 Tiny Greenhouses staan vrij in het veld. Een eenvoudige massa die op de hoeken de individuele Tiny Greenhouses plaatst. Daarmee heeft elk Tiny Greenhouse zijn privacy en zicht op de omgeving

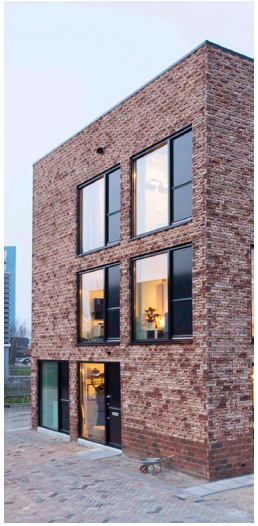
Over drie lagen verdeeld, dwingend tot slim gebruik van de ruimte. Daarom is een lichte helling toegestaan in de gevel, maar niet een nadrukkelijke kap.

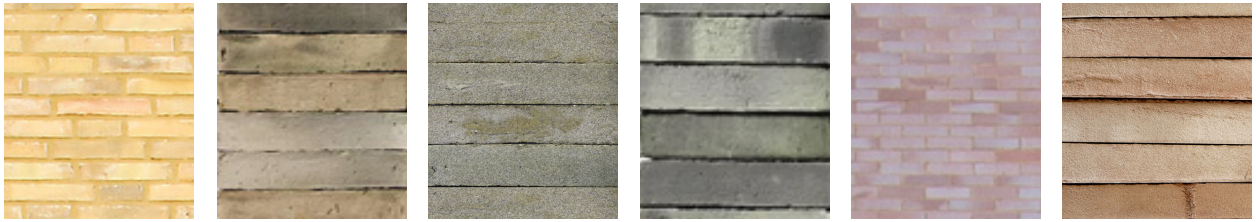
Architectuur

Materiaal- en kleurgebruik wordt afgestemd met de Beeldkwaliteit van het totale gebied "Boterhoek".

Gevel
Het materiaalgebruik is met name slim: een dunne gevel zorgt voor een betere verhouding tussen bruto en netto vloeroppervlak. Elke vierkante meter telt bij Tiny Houses.

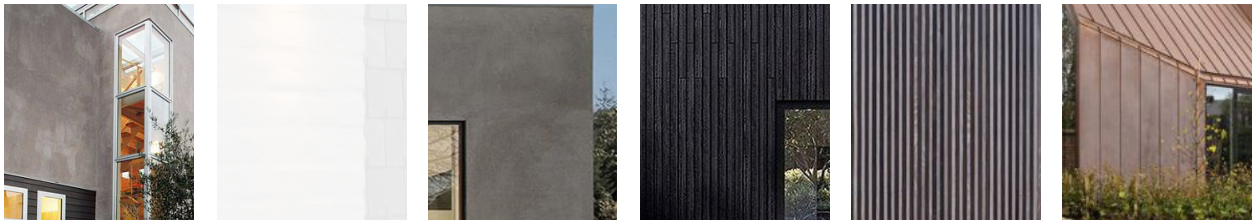
Dak
Het deelgebied betreft acht woningen. Het dak zal in principe niet zichtbaar zijn vanaf maaiveld.





Gevel steen

zachte terughoudende kleuren
geel - créme - rose - groen - grijs
terughoudend in de natuur

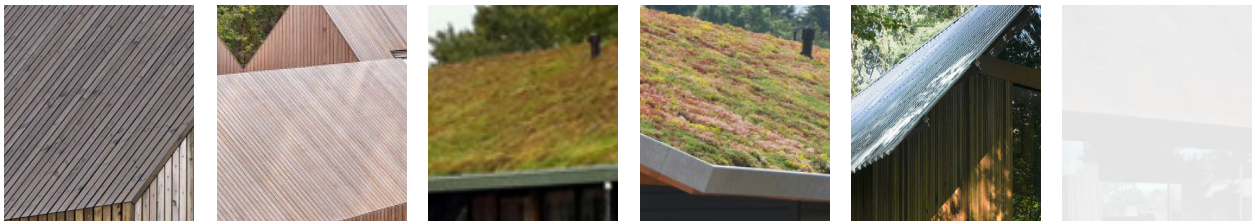


Gevel stuc / cement hout / staal

ambachtelijk, aansluitend bij de natuurlijke omgeving

Dak pan

ook hier geen harde kleuren: grijzen in verschillende nuances



Dak hout / groen riet / staal

materiaal dat zich voegt in de kleuren van de bast van de bomen

SOLVAST

HOUSE OF ARCHITECTS

FRANS BOOTS

Ontwikkelaar

SolVast BV is in 2014 opgericht door ir. Victor Corbey en is sinds 2010 zelfstandig ondernemer (mede-eigenaar en oprichter van de bedrijven: VitalVast BV en Zorgwoning Nederland BV). Ondernemen, concepten bedenken en uitwerken en meerwaarde creëren in de huidige dynamische vastgoedmarkt is zijn passie. Het creëren van kansen en het ontwikkelen mooie duurzame projecten vraagt om een realistische en eigentijdse kijk op duurzame vastgoed projecten en participatie van de directe omgeving.

Architect

Ontwerpt en analyseert tot de essentie van het ontwerp is bereikt; alleen dan ontstaat rust en (on)bewuste vanzelfsprekendheid.

Onderzoekt - letterlijk - met de voeten in de klei, maakt prototypes, modellen, maquettes en bouwmaterialen. Is daarbij precies in het kiezen van kleuren, materialen en de uitvoering van bouwkundige details; dit bepaalt of de architectonische ambitie gerealiseerd wordt. Maakt een ontwerp met toegevoegde waarde voor de plek, haar omgeving en de opdrachtgever. Acht de persoonlijke relatie met de opdrachtgever en architect het startpunt voor de samenwerking. Is pas tevreden bij een onverwacht, specifiek en tijdloos ontwerp.

Ruimtelijk Advies

Frans Boots is adviseur, projectleider en plannenmaker in de wereld van de landschapsarchitectuur. Door jarenlange ervaring in binnen- en buitenland groeide hij als adviseur bij het maken en realiseren van plannen voor de openbare ruimte en het landschap op alle schaalniveaus en in alle planfasen.

Nassaukade 372-1
NL-10154LE Amsterdam
+31[20] 776 8095

v.corbey@solvast.nl
www.solvast.nl

KNSM-laan 293
NL-1019 LE Amsterdam
+31[20] 235 7402

info@houseofarchitects.nl
www.houseofarchitects.nl

Klaprozenweg 75-B
1033 NN Amsterdam
+31 (0)6 55 86 72 96

frans@fransboots.nl
www.fransboots.nl

© Solvast Ontwikkeling BV & House of Architects

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

info@overbetuwe.nl
www.overbetuwe.nl

gemeente Overbetuwe