

Bestemmingsplan

Toelichting



Oosterhout, Dorpsstraat 3

Bestemmingsplan Oosterhout, Dorpsstraat 3

Gemeente Overbetuwe

Status: Ontwerp

Datum: Juli 2022

IMRO-Idn: NL.IMRO.1734.0367OOSTDrpsstr3-ONTD

gemeente **Overbetuwe**



Oosterhout, Dorpsstraat 3

Datum

Juli 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 Aanleiding	5
1.2 Ligging en globale begrenzing plangebied	5
1.3 Huidig bestemmingsplan	7
1.4 Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2 Bestaande situatie	9
Hoofdstuk 3 Toekomstige situatie	11
Hoofdstuk 4 Beleidskader	13
4.1 Rijksbeleid	13
4.2 Provinciaal en regionaal beleid	14
4.3 Gemeentelijk beleid	15
Hoofdstuk 5 Milieu- en omgevingsaspecten	19
5.1 Milieueffectrapportage	19
5.2 Geluid	19
5.3 Luchtkwaliteit	20
5.4 Bedrijven en milieuzonering	20
5.5 Geurhinder	22
5.6 Bodem	23
5.7 Externe veiligheid	24
5.8 Explosieven	27
5.9 Kabels en leidingen	28
5.10 Waterparagraaf	28
5.11 Flora en fauna	30
5.12 Archeologie en cultuurhistorie	31
5.13 Verkeer en parkeren	33
Hoofdstuk 6 Juridische planopzet	34
6.1 Algemene opzet	34
6.2 Toelichting op de verbeelding en regels	34
Hoofdstuk 7 Financiële toelichting	37
Hoofdstuk 8 Overleg en inspraak	38
8.1 Inleiding	38
8.2 Inspraak	38
8.3 Overleg	38
8.4 Vaststellingsprocedure	38
8.5 Beroep	38

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De initiatiefnemer wil op het perceel achter Dorpsstraat 3 te Oosterhout, aan het einde van de Kweldam, één vrijstaande woning realiseren. De bestaande bedrijfswoning Dorpsstraat 3 wordt omgezet naar een reguliere woning. Het realiseren van de nieuwe woning is niet mogelijk volgens het geldende bestemmingsplan. Daarnaast is voor het omzetten van de bedrijfswoning Dorpsstraat 3 in een reguliere woning een wijziging van de bestemming nodig.

Dit bestemmingsplan 'Oosterhout, Dorpsstraat 3' wijzigt daarom enerzijds de bestemming van het perceel Dorpsstraat 3 naar een Woonbestemming, waarbij de voormalige bedrijfswoning wordt behouden en een gebruik als burgerwoning wordt toegestaan. Daarnaast maakt het bestemmingsplan het oprichten van één nieuwe woning op het naastgelegen perceel onder voorwaarden mogelijk. Het bestemmingsplan geeft hiermee een nieuw bouw- en gebruikskader voor beide percelen.

1.2 Ligging en globale begrenzing plangebied

Het plangebied ligt aan de zuidelijke rand van het dorp Oosterhout, vlakbij de Waaldijk. Het plangebied ligt op een overgang tussen het historische dorpslint van Oosterhout en de recente woonwijk ten noorden van de Waaldijk. De ligging van het plangebied is in figuur 1.1 weergegeven.



Figuur 1.1: ligging van het plangebied (bron: Bing Maps)

Het plangebied bestaat uit het perceel Dorpsstraat 3 en het naastgelegen perceel ten noorden van de Waaldijk en aan het einde van de doodlopende weg Kweldam. Het plangebied ligt aan de ene kant aan de rand van de recent gerealiseerde woonwijk Hoge Wei, die ten westen van het plangebied ligt. Aan de oostkant ligt het plangebied in het historische dorpslint van Oosterhout aan de Dorpsstraat. Nadat Oosterhout in 1809 en 1820 werd getroffen door dijkdoorbraken, is de dorpskern hier ontstaan. Ten zuiden van het plangebied ligt de Waaldijk, met daarachter de uiterwaarden van de Waal (Oosterhoutsche Waarden). Ten noorden van het plangebied ligt een woongebied. De directe omgeving van het plangebied, inclusief indicatieve begrenzing van het plangebied, is in figuur 1.2 weergegeven. De exacte begrenzing volgt uit de verbeelding van dit bestemmingsplan en volgt de kadastrale grens van het perceel.



Figuur 1.2: indicatieve begrenzing van het plangebied (bron: Bing Maps)

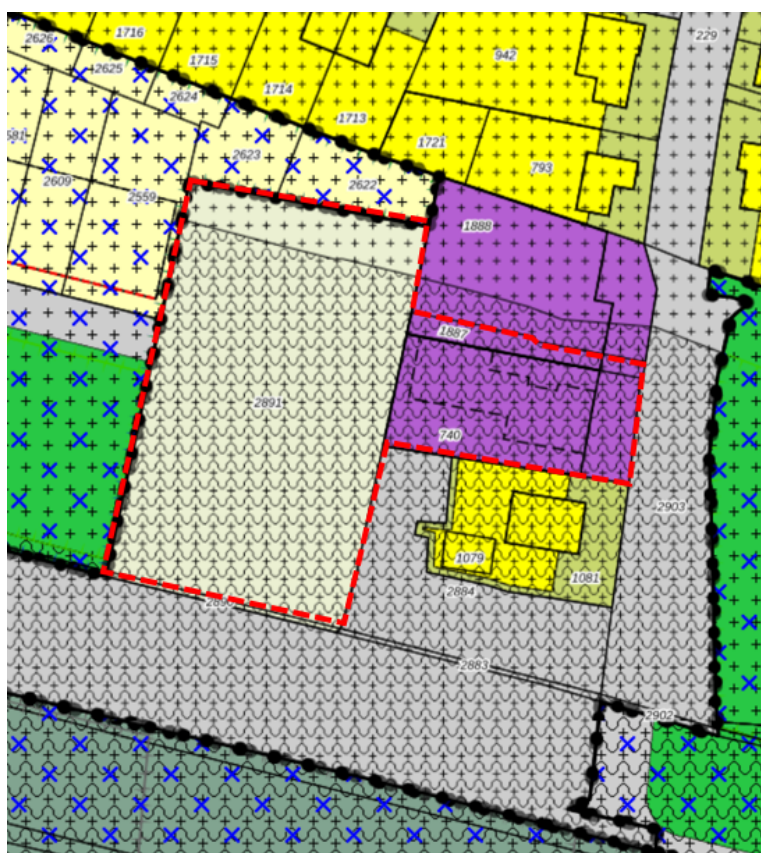
1.3 Huidig bestemmingsplan

In het plangebied geldt op dit moment het bestemmingsplan 'Oosterhout'. Dit plan is op 24 augustus 2012 vastgesteld. Een uitsnede van de verbeelding van het huidige bestemmingsplan, met de begrenzing van het plangebied in rood kader, is weergegeven op figuur 1.3.

Op het perceel Dorpsstraat 3 is de bestemming 'Bedrijf' van toepassing. Binnen deze bestemming zijn bedrijven in milieucategorie 1 en 2 toegestaan. Een groot deel van het perceel betreft tevens een bouwvlak. Binnen een deel van het bouwvlak, ter plaatse van de bestaande bebouwing, is de functieaanduiding 'bedrijfswoning' opgenomen. Er is één bedrijfswoning toegestaan.

Op het perceel aan de Kweldam is de bestemming 'Agrarisch' van toepassing. Op deze locatie is geen bouwvlak opgenomen.

Verder zijn binnen (een groot deel van) het plangebied de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie' en 'Waterstaat - Waterkering' van toepassing.



Figuur 1.3: uitsnede huidig bestemmingsplan 'Oosterhout' met het plangebied in rood kader weergegeven (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

De bestaande bedrijfswoning Dorpsstraat 3 wordt niet (meer) gebruikt als bedrijfswoning. Om deze woning te kunnen laten bewonen door personen zonder dat er sprake is van een combinatie met een bedrijfsmatige functie ter plaatse, moet de bestemming worden gewijzigd naar de bestemming 'Wonen'.

Daarnaast is het realiseren van een nieuwe woning op het perceel aan de Kweldam niet mogelijk binnen de gebruiks- en bouwregels van de bestemming 'Agrarisch'. Hiervoor is eveneens een wijziging van het bestemmingsplan nodig.

Dit bestemmingsplan maakt beide beoogde wijzigingen mogelijk.

1.4 Leeswijzer

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

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

Het plangebied bestaat uit twee percelen: Dorpsstraat 3 en het westelijk hiervan gelegen perceel aan het uiteinde van de Kweldam. Kadastraal is het plangebied bekend als gemeente Valburg, sectie L, perceelnummers 740, 1887 en 2891. De omvang van het plangebied is ongeveer 2.900 m². Het plangebied ligt gedeeltelijk aan een historisch lint (Dorpsstraat) en grenst anderzijds aan een recente uitbreiding van de woonkern.

Op het perceel Dorpsstraat 3 is momenteel een woning aanwezig. Deze is bestemd als bedrijfswoning, maar niet (meer) als zodanig in gebruik. De voorheen ter plaatse aanwezige bedrijfsfunctie (elektrobedrijf) is beëindigd. Op het aangrenzende perceel Dorpsstraat 3a is een brandweerkazerne gevestigd, maar de woning heeft geen relatie met de brandweerkazerne. De woning Dorpsstraat 3 is een vrijstaande woning, bestaande uit twee bouwlagen en een kap. De woning staat haaks op de Dorpsstraat. Figuur 2.1 laat een straatbeeld van deze woning zien. Ten zuiden van het perceel is de woning Dorpsstraat 1 gesitueerd. Deze vormt de afronding van de bebouwde kom van Oosterhout. Aan de overzijde van de Dorpsstraat is een agrarisch perceel met begroeiing aanwezig.



Figuur 2.1: straatbeeld woning Dorpsstraat 3 (bron: Google Maps)

Het perceel 2891 is momenteel in gebruik als tuin bij de woning Dorpsstraat 3. Rondom het perceel zijn enkele hagen aanwezig. In de noordoostelijke hoek van het perceel staat een schuurtje. Voor het overige is dit perceel onbebouwd. Hoewel het perceel in gebruik en ingericht is als tuin, heeft het een agrarische bestemming. Figuur 2.2 geeft een beeld van dit perceel, gezien van de Waaldijk ten zuiden van het plangebied. Op deze afbeelding zijn ook onder meer de woningen Dorpsstraat 1 en 3 en de kerk van Oosterhout, de Sint Leonarduskerk, zichtbaar. Het perceel wordt aan de noord- en westkant omgeven door andere woonpercelen.



Figuur 2.2: zicht op het plangebied vanaf de Waaldijk (bron: Google Maps)

Hoofdstuk 3 Toekomstige situatie

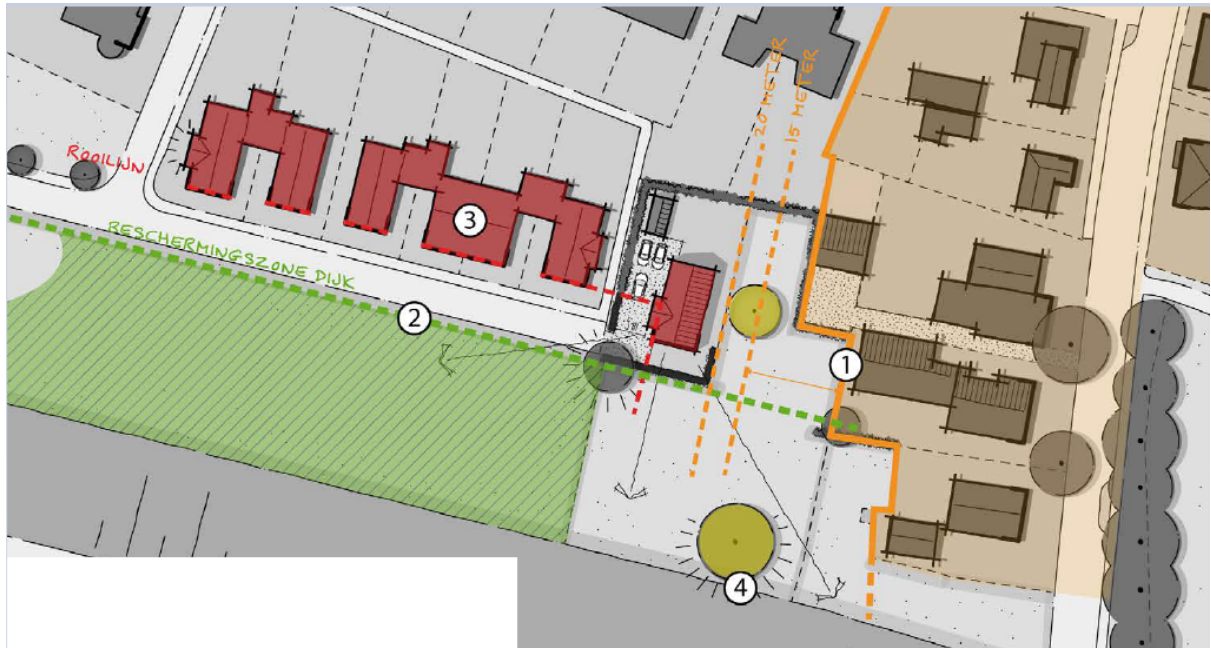
De initiatiefnemer wil enerzijds de bestemming van het perceel Dorpsstraat 3 wijzigen van 'Bedrijf' naar 'Wonen'. Dit maakt het mogelijk dat de bestaande woning wordt bewoond, zonder dat er tevens sprake is van bedrijfsmatige activiteiten op het perceel. In fysiek opzicht wijzigt er op dit perceel niets. De woning blijft in gebruik voor woondoeleinden.

Daarnaast wil de initiatiefnemer op het naastgelegen perceel één vrijstaande woning oprichten. Deze woning wordt via de Kweldam ontsloten en komt in de noordwestelijke hoek van het perceel te liggen. Het relatief nieuwe woongebied aan de Kweldam kent ruimtelijk geen duidelijke beëindiging (zie figuur 3.1). De realisatie van een woonperceel in het plangebied zorgt voor een logischer beëindiging van deze woonstraat. De woning wordt deels op deze straat en deels op de Waaldijk georiënteerd. De beoogde situering sluit ook logisch aan op de licht verspringende voorgevelrooilijn van de woningen aan de Kweldam (zie figuur 3.2). Anderzijds wordt aan de zuid- en oostkant een deel van het perceel open gehouden. Hierdoor blijft er een ruimtelijke scheiding tussen het historisch dorpslint van de Dorpsstraat en de moderne woonwijk in het westen. Bovendien wordt er geen verharding toegevoegd in de kwelzone ten noorden van de Waaldijk.

Het nieuwe woonperceel wordt landschappelijk ingepast. In paragraaf 4.3 van deze toelichting, onder 'Landschapsonwikkelingsplan Overbetuwe 2009 (LOP)' wordt deze inpassing nader beschreven.



Figuur 3.1: woonstraat Kweldam, waar een ruimtelijke beëindiging ontbreekt (bron: Oostzee)



Figuur 3.2: ruimtelijk-stedenbouwkundige opzet toekomstige situatie (bron: Oostzee)

De nieuwe woning zal qua verschijningsvorm en beeldkwaliteit aansluiten op de naastgelegen woonbebouwing van Hoge Wei. Het beeldkwaliteitsplan behorende bij die woningbouwontwikkeling is daarom als uitgangspunt genomen. De nieuwe vrijstaande woning wordt uitgevoerd in één bouwlaag met een kap, waarbij een goothoogte van maximaal 6 meter en een bouwhoogte van maximaal 11 meter gelden. De woning krijgt een compact erf, waar een bijgebouw van 75 m² is voorzien. In de planregels wordt maximaal 120 m² aan bijbehorende bouwwerken (aan-, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen) toegestaan.

Hoofdstuk 4 Beleidskader

4.1 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 aan 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 plangebied ligt niet in de nationale hoofdstructuur en omvat een ontwikkeling van lokaal belang, gezien de aard en de beperkte schaalgrootte van het plan. Er zijn geen nationale belangen, zoals beschreven in de NOVI, in het geding. Het plan is niet in strijd met het nationaal ruimtelijke ordeningsbeleid.

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

Er is sprake van een lokale, kleinschalige planologische wijziging, waarbij geen nationale belangen in het geding zijn. 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 verplicht 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 een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn (ECLI:NL:RVS:2016:1503).

In een ruimtelijk plan moet worden aangegeven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte. Ook moet een motivering worden opgenomen dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd, wanneer een nieuwe stedelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt: *“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”*

Beoordeling en conclusie

Dit bestemmingsplan wijzigt de bestemming 'Bedrijf' van het perceel Dorpsstraat 3 in een Woonbestemming. De bestaande bedrijfswoning wordt behouden en zal als reguliere woning worden gebruikt. Daarnaast wordt op het naastgelegen perceel één nieuwe woning gerealiseerd. Het toevoegen van slechts één woning is volgens vaste rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State niet aan te merken als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De ladder voor duurzame verstedelijking is daarom niet van toepassing op het plan.

4.2 Provinciaal en regionaal beleid

Omgevingsvisie Gelderland

Provinciale Staten hebben op 9 juli 2014 de Omgevingsvisie Gelderland (hierna: de Omgevingsvisie) vastgesteld. Daarna zijn nog diverse wijzigingen en actualisaties doorgevoerd. Het actuele beleid is opgenomen in de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland van 19 december 2018. De provincie kiest er in de Omgevingsvisie voor om vanuit twee hoofddoelen bij te dragen aan gemeenschappelijke maatschappelijke opgaven. Deze zijn:

- een duurzame economische structuur(versterking);
- het borgen van de kwaliteit en veiligheid van de leefomgeving.

Deze twee hoofddoelen benadrukken de rol en de kerntaken van de provincie als middenbestuur. Zij beïnvloeden elkaar. Economische structuurversterking vraagt om een aantrekkelijk vestigingsklimaat, een goede bereikbaarheid en voldoende vestigingsmogelijkheden. Dit betekent ook een aantrekkelijke woon- en leefomgeving met de unieke kwaliteiten van natuur, water en landschap in Gelderland. De provinciale hoofddoelen zijn uitgewerkt en vertaald in provinciale ambities, die moeten resulteren in een divers, dynamisch en mooi Gelderland.

Beoordeling en conclusie

De Omgevingsvisie is concreet uitgewerkt in de hierna beschreven Omgevingsverordening Gelderland. Deze bevat concrete regels, waaraan het plan wordt getoetst. De Omgevingsvisie zelf bevat geen aanduidingen, die voor dit plan van belang zijn. Het plan is in overeenstemming met de Omgevingsvisie.

Omgevingsverordening Gelderland

Provinciale Staten hebben de Omgevingsverordening Gelderland (hierna: de verordening of de Omgevingsverordening) vastgesteld op 24 september 2014. De verordening wordt regelmatig geactualiseerd. In februari 2022 is de meest recente geconsolideerde versie van de Omgevingsverordening gepubliceerd.

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

Beoordeling

Het plan betreft aan de ene kant een bestemmingswijziging van een Bedrijfs- naar een Woonbestemming van een perceel in de bebouwde kom van Oosterhout. Er spelen in principe geen provinciale belangen met een dergelijke wijziging, waarbij er geen sprake is van extra ruimtebeslag.

Op het naastgelegen perceel wordt één nieuwe woning gerealiseerd. Dit perceel ligt tegen de bebouwde kom aan. Gezien de beperkte omvang van het plan, spelen ook in dit geval in principe geen provinciale belangen. Wel is van belang dat de Omgevingsverordening bepaalt dat nieuwe woonlocaties uitsluitend zijn toegestaan, wanneer dit past in het vigerende door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma en de door Gedeputeerde Staten vastgestelde kwantitatieve opgave wonen voor de betreffende regio (artikel 2.2.1.1). De gemeente Overbetuwe heeft haar woningbouwprogramma, zowel kwalitatief als kwantitatief, vastgelegd in de Woonagenda 2020. Hierop wordt in paragraaf 4.3 ingegaan. Het plan voorziet in één extra woning. Dit past binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma, dat op regionaal niveau is afgestemd. Hiermee wordt voldaan aan het gestelde in de Omgevingsverordening.

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met de Omgevingsverordening Gelderland.

4.3 Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie Overbetuwe 2040

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

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

In de Omgevingsvisie wordt de focus gelegd op zes opgaven:

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

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

Beoordeling

Het plangebied ligt aan de rand van de bebouwde kom van Oosterhout. Aansluitend op het nieuwe woonperceel ligt een bestaand woongebied. Het oprichten van een nieuwe vrijstaande woning met bijbehorend erf vormt een logische stedenbouwkundige afronding van dit woongebied. De beoogde wijziging van een Bedrijfs- naar een Woonbestemming voor het perceel Dorpsstraat 3 past goed in de ruimtelijke en functionele structuur van de omgeving. Het bestaande historische bebouwingslint blijft intact en de bedrijfswoning behoudt een woonfunctie. De huidige enigszins verrommelde achterkant van het perceel wordt verbeterd. Het dorpsaanzicht vanaf de Waaldijk wordt door de ontwikkeling verbeterd. Het plangebied vormt bovendien een geschikte locatie om dorps te wonen. Het plan past in de ambitie tot behoud en versterking van de kwaliteit van het leefmilieu.

De beoogde ontwikkeling past al met al bij de uitgangspunten van de Omgevingsvisie.

Conclusie

Het bestemmingsplan is in overeenstemming met de Omgevingsvisie.

Woonagenda Overbetuwe 2020

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

Accentpunten zijn:

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

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

Beoordeling en conclusie

Met dit bestemmingsplan wordt één vrijstaande woning toegevoegd aan de bestaande woningvoorraad. Dit past binnen de kwantitatieve woningbouwdoelstellingen. De gemeentelijke woningbouwopgave is met de huidige beschikbare woningen en harde plancapaciteit nog niet ingevuld. Hiervoor is al toegelicht dat het plan ook binnen de kwalitatieve doelstellingen van het gemeentelijk beleid past. Het plan voldoet ook in kwalitatief opzicht aan de uitgangspunten van de Woonagenda Overbetuwe 2020.

Landschapsontwikkelingsplan Overbetuwe (LOP)

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

Beoordeling en conclusie

Het plangebied ligt in het deelgebied 'Betuws Bedrijvenpark/ Omgeving Oosterhout' (deelgebied 11). In dit deelgebied, dat relatief klein van omvang is, wordt ingezet op onder meer:

- stimuleren aanleg erfbeplanting;
- versterken kleinschaligheid;
- ecologische waarde verhogen in bufferzone tussen kern Oosterhout en de Waal.

Het plan maakt de realisatie van een nieuwe vrijstaande woning met bijbehorend perceel mogelijk. Voor deze ontwikkeling is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Dit is opgenomen in Bijlage 1 bij de planregels. Hierbij is ook een beplantingsplan opgesteld. Bij het opstellen van het inrichtingsplan en landschappelijk inpassingsplan is rekening gehouden met:

- de uitgangspunten en doelstellingen uit het LOP voor deelgebied 11;
- de bestaande ruimtelijke structuur;

- de kwelzone ten noorden van de Waaldijk, aan de zuidkant van het plangebied;
- het behouden van voldoende afstand tot de brandweerkazerne en een ruimtelijke scheiding tussen het bebouwingslint aan de Dorpsstraat en het nieuwe woonperceel.

Figuur 4.1 geeft het landschappelijk inpassingsplan weer. Hieronder worden de inpassings- en inrichtingsmaatregelen toegelicht (nummering volgens de afbeelding):

1. Nieuw te bouwen woning als logische stedenbouwkundige beëindiging van de Kweldam;
2. Indicatieve situering bijgebouw;
3. Bestaand bijgebouw handhaven en betrekken bij woonperceel Dorpsstraat 3; verwijderen aanbouw draagt bij aan aanzicht;
4. Bestaande beeldbepalende walnoot handhaven;
5. Aanplant beeldbepalende boom bij entree van het erf ter versterking beëindiging Kweldam;
6. Bestaande fruitboom handhaven. Fruitbomen versterken de cultuurhistorische waarde;
7. Aanplant nieuwe boom aan de rand van bestaand woonperceel ter beperking inkijk vanaf de Waaldijk;
8. Behoud van open erf tussen huidig en nieuw woonperceel zorgt voor visuele scheiding tussen nieuwbouw en historisch dorpslint;
9. Deels handhaven bestaande beukenhaag en uitbreiden beukenhaag;
10. Knip- en scheerheg aan zuidzijde nieuwe woonerf;
11. Parkeervoorzieningen op eigen terrein (3 parkeerplaatsen).

Met de voorgestelde inpassings- en inrichtingsmaatregelen ontstaat een compact erf met passende erfbeplanting. Het erf sluit landschappelijk-stedenbouwkundig logisch aan op de omgeving. Ook het aanzicht vanaf de Waaldijk wordt verbeterd. Het plan sluit goed aan bij de doelstellingen uit het LOP.



Figuur 4.1: landschappelijke inpassing nieuw woonperceel (bron: Oostzee)

Hoofdstuk 5 Milieu- en omgevingsaspecten

5.1 Milieueffectrapportage

Dit bestemmingsplan wijzigt de bestemming in van het perceel Dorpsstraat 3 van een Bedrijfs- naar een Woonbestemming, met behoud van de bestaande woning. Op het naastgelegen erf wordt één nieuwe woning gerealiseerd. Of voor deze bestemmingsplanwijziging een m.e.r.-procedure of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, hangt af van de vraag of de ontwikkeling (activiteit) is opgenomen in lijst C en D van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). Per 7 juli 2017 is een wijziging van het Besluit m.e.r. in werking getreden. Wanneer de voorgenomen de ontwikkeling (activiteit) is opgenomen in lijst C en D van het Besluit m.e.r. moet worden getoetst of er sprake is van nadelige milieugevolgen. Is dat het geval, dan moet een vormvrij m.e.r.-beoordelingsbesluit worden genomen.

Beoordeling en conclusie

De voorgenomen wijziging komt niet voor als activiteit in Bijlage C en D van het Besluit m.e.r., mede omdat er vanwege de aard en omvang van de wijziging geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Het plangebied ligt bovendien niet in een gevoelig gebied. Er worden daarom geen m.e.r.(beoordelings-)plichtige activiteiten mogelijk gemaakt en ook de plaats van het project geeft geen aanleiding tot het doorlopen van een m.e.r.(beoordelings)-procedure. Ten slotte is er geen passende beoordeling benodigd in het kader van het project.

Een m.e.r.(beoordelings)-procedure in het kader van dit bestemmingsplan is niet noodzakelijk en er hoeft geen vormvrij m.e.r.-beoordelingsbesluit genomen te worden.

5.2 Geluid

Op basis van de Wet geluidhinder (artikel 77 Wgh) moet bij een ruimtelijk 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. In een akoestisch onderzoek kunnen wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt buiten beschouwing worden gelaten. Het akoestisch onderzoek richt zich op de geluidsgevoelige bestemmingen in de geluidszone. De geluidszone ligt aan weerszijden van de weg.

De ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting (voorkeursgrenswaarde) afkomstig van wegverkeer bedraagt voor nieuwe woningen 48 dB (L_{den}). Onder bepaalde voorwaarden, als maatregelen onvoldoende doeltreffend zijn en het voldoen aan de grenswaarden onoverkomelijke bezwaren ontmoet van landschappelijke, stedenbouwkundige of financiële aard, mag de geluidbelasting hoger zijn dan de voorkeursgrenswaarde. Hiervoor moet met een ontheffing een hogere waarde worden vastgesteld.

Beoordeling en conclusie

Dit bestemmingsplan maakt het oprichten van een nieuwe woning mogelijk. Daarmee is er sprake van een nieuw geluidgevoelig object. Het nieuwe woonperceel ligt binnen de geluidzone van de Waaldijk. Daarom is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai noodzakelijk. De Dorpsstraat is een 30 km/uurweg zonder geluidzone. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is de geluidbelasting van deze weg wel relevant en onderzocht. De onderzoeksrapportage is opgenomen in Bijlage 1.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidbelasting vanwege de Waaldijk maximaal 45 dB bedraagt. Hiermee wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Het vaststellen van een hogere waarde is daarom niet nodig.

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening is de cumulatieve geluidbelasting berekend. Deze is maximaal 50 dB. Met een standaard gevelwering conform het Bouwbesluit van 20 dB, is de in pandige geluidbelasting minder dan 33 dB. Daarmee is een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in de woning gewaarborgd.

Het aspect geluidhinder vormt geen belemmering voor het plan.

5.3 Luchtkwaliteit

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

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

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

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

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

Beoordeling en conclusie

Dit bestemmingsplan maakt één extra woning mogelijk en wijzigt te bestemming van een bedrijfswoning naar een burgerwoning. Dit betekent een zeer beperkte toename van de te verwachten verkeersgeneratie (zie ook paragraaf 5.13). Het project valt zonder meer onder de regeling NIBM.

Daarnaast voldoet de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied naar verwachting ruimschoots aan de normstelling, zo blijkt uit raadpleging van de monitoringstool van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

Het aspect luchtkwaliteit zorgt daarom niet voor belemmeringen.

5.4 Bedrijven en milieuzonering

Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies, zoals woningen. Bij de planontwikkeling 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

Dit bestemmingsplan wijzigt de Bedrijfsbestemming op het perceel Dorpsstraat 3 in een Woonbestemming. In de huidige situatie is er reeds een bedrijfswoning toegestaan en feitelijk aanwezig, op dezelfde plek. Op de naastgelegen bedrijfslocatie Dorpsstraat 3a is een brandweerkazerne gevestigd. De woning ligt binnen de richtafstand tot de brandweerkazerne (50 meter). Omdat in de huidige situatie al met de aanwezigheid van deze bedrijfswoning rekening gehouden moet worden door omliggende bedrijvigheid, waaronder de brandweerkazerne, levert deze wijziging geen (nieuwe) beperkingen voor andere functies op. Ook kan redelijkerwijs worden aangenomen dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning. Vanwege de korte afstand tot de brandweerkazerne is de geluidbelasting vanwege de brandweerkazerne wel van belang.

Daarnaast wordt op het perceel aan de Kweldam ongenummerd één nieuwe woning opgericht. Deze woning ligt binnen de geluidzone van de brandweerkazerne (50 meter). Overige bedrijvigheid is in de omgeving van dit perceel niet aanwezig.

Er worden geen nieuwe milieubelastende functies mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan.

Akoestisch onderzoek brandweerkazerne

Op basis van de voorgaande bevindingen is een akoestisch onderzoek naar de geluidbelasting vanwege de brandweerkazerne noodzakelijk geacht. Dit onderzoek is opgenomen als Bijlage 2 bij deze toelichting. In het onderzoek zijn twee bedrijfssituaties onderzocht: 1. het dagelijks gebruik met ook brandweervoertuigen die snel vertrekken en 2. het uitrukken van de brandweer met sirene op de openbare weg. De belangrijkste onderzoeksresultaten worden hierna beschreven.

Nieuwe woning Kweldam ongenummerd

De geluidbelasting wordt op de 'reguliere' dagen bepaald door het vertrek van brandweerwagens zonder sirene binnen de inrichting. De te verwachten geluidbelasting op het de nieuwe woning bedraagt 47 dB(A) op de tweede verdieping (oostelijke gevel). De geluidbelasting is op deze gevel hoger dan de ambitiewaarde van 45 dB(A) genoemd in het gemeentelijk geluidbeleid. Op de overige gevels op de tweede verdieping en op alle gevels op de begane grond en de eerste verdieping wordt aan deze plafondwaarde wél voldaan. Wanneer op de tweede verdieping geluidgevoelige ruimten worden gerealiseerd, zal de oostgevel op deze verdieping als dove gevel uitgevoerd moeten worden. Voor het overige zorgt deze bedrijfssituatie niet voor belemmeringen. Omdat op alle andere gevels wordt voldaan aan de gemeentelijke ambitiewaarde en de woning een geluidluwe zijde heeft, is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Bij het uitrukken van de brandweer (met sirenes) worden de piekgeluiden niet getoetst. Pas buiten de afstand waarbij de brandweerwagens zijn opgenomen in het heersende verkeersbeeld, behoeft het geluid

van de brandweer geen toetsing meer. Strikt beschouwd is de brandweer na de Dorpsstraat opgenomen in het heersende verkeersbeeld, zodra de wagen zich mengt in het verkeer op de Waaldijk. De brandweerwagen is wel duidelijk herkenbaar op de Waaldijk. De geluidbelasting is lager dan de plafondwaarde voor indirecte hinder van 65 dB(A). Omdat het uitrukken van de Brandweer een calamiteit betreft, kan de geluidbelasting van 65 dB(A) tijdens het uitrukken als acceptabel worden beschouwd zonder maatregelen.

Samenvattend kan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voldoende worden gegarandeerd. Alleen op de tweede verdieping is een nadere maatregel (dove oostelijke gevel) benodigd, indien daar geluidgevoelige ruimten worden gerealiseerd. De brandweerkazerne wordt niet belemmerd door de realisatie van de nieuwe woning.

Bestaande woning Dorpsstraat 3

De bestaande (bedrijfs)woning Dorpsstraat 3 ligt eveneens binnen de richtafstand. Dit betreft al een (bestaande) gevoelige functie. In zoverre wijzigt er niets. Daarom is een akoestisch onderzoek in principe niet noodzakelijk. Uit het akoestisch onderzoek in Bijlage 2 is zichtbaar dat de geluidbelasting op het hoofdgebouw van de woning aan de noordoostzijde hoger dan de gemeentelijke ambitiewaarde van 45 dB(A) is en maximaal ca. 50 dB(A) bedraagt. Hiermee is voldoende aannemelijk dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in de woning.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de ontwikkeling. Er zijn geen beperkingen over en weer ten opzichte van andere functies.

5.5 Geurhinder

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

Met behulp van verspreidingsmodellen kan de geurbelasting vanuit dierenverblijven op geurgevoelige objecten worden berekend. De geurbelasting van een individuele veehouderij wordt 'voorgrondbelasting' genoemd. De geurbelasting is afkomstig van dieren, waarvoor in de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) een omrekeningsfactor is vastgesteld, zoals varkens, vleesvee, pluimvee, schapen en geiten. De maximaal toegestane geurbelasting van veehouderijen op geurgevoelige objecten is afhankelijk van de ligging (concentratiegebied of geen concentratiegebied en binnen of buiten de bebouwde kom).

Naast geurnormen stelt de Wgv ook eisen aan de (vaste) afstanden van veehouderijen tot geurgevoelige objecten. De afstanden gelden voor dieren waarvoor in de Rgv geen omrekeningsfactoren zijn vastgesteld, zoals melkrundvee, vrouwelijk jongvee en paarden. De minimaal aan te houden afstand bedraagt 50 meter tot een geurgevoelig object in het buitengebied.

Beoordeling

Zowel in de huidige als in de toekomstige situatie is er ter plaatse van Dorpsstraat 3 sprake van een geurgevoelig object in de vorm van de (bedrijfs)woning. In dit opzicht wijzigt er dus niets. Dit betekent dat er geen belemmeringen voor veehouderijen optreden. De nieuwe woning aan de Kweldam is wel aan te merken als een nieuw geurgevoelig object. Echter zijn er in de ruime omtrek van het plangebied geen veehouderijen aanwezig en wordt de nieuwe woning omgeven door andere bestaande woningen. Gezien deze omstandigheden is een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied voldoende gewaarborgd. Nader geuronderzoek is niet noodzakelijk.

Conclusie

De Wgv vormt geen belemmering in het kader van dit plan.

5.6 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. Daarom is een bodemonderzoek conform de NEN 5740-richtlijnen in die gevallen noodzakelijk.

Beoordeling

Dit bestemmingsplan ziet enerzijds op een functiewijziging van de bestaande bebouwing aan de Dorpsstraat 3. In de huidige situatie is er sprake van een gevoelige bestemming, omdat er een bedrijfswoning is toegestaan en deze ook aanwezig is. De bedrijfswoning wordt behouden en na de wijziging als reguliere woning gebruikt. De bestemming wordt hiermee niet gevoeliger. Bovendien vinden er geen bodemingrepen plaats en wordt er (vooralsnog) geen bebouwing gesloopt. Een verkennend bodemonderzoek is daarom voor dit perceel niet benodigd.

Op het naastgelegen perceel Kweldam ongenummerd wordt een nieuwe woning opgericht. Voor dit perceel is een bodemonderzoek wél vereist. Er is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, dat is opgenomen als Bijlage 3 bij deze toelichting. Uit het verkennend onderzoek blijkt dat in de bodem meerdere verontreinigingen hoger dan de achtergrondwaarde voorkomen. De meeste waarden zijn echter kleiner dan 0,5 maal de interventiewaarde en vormen daarmee geen belemmering voor het toekomstige gebruik. Het gehalte PAK overschrijdt daarentegen de interventiewaarde. Deze sterke verontreiniging is aanleiding geweest voor het uitvoeren van nader onderzoek, zie verderop.

In het grondwater is een lichte verontreiniging met barium aangetoond (overschrijding van de streefwaarde). Deze geeft geen aanleiding tot nader onderzoek en vormt geen belemmering voor het plan.

Door middel van nader onderzoek, dat eveneens in Bijlage 3 is opgenomen, is de omvang van de verontreiniging met PAK in beeld gebracht. Daaruit blijkt het volgende. In noordelijke richting is de sterke verontreiniging binnen de grenzen van de onderzoekslocatie voldoende afgeperkt. Verder is de sterke verontreiniging in westelijke en zuidelijke richting voldoende afgeperkt. Echter kan niet worden uitgesloten dat de sterke verontreiniging de perceelsgrens overschrijdt in oostelijke en noordoostelijke richting. De hoeveelheid grond binnen de onderzoekslocatie die sterk verontreinigd is met PAK, wordt geschat op circa 100 m³ (100 m² met een laagdikte van circa 1 meter). Deze omvang is geschat op basis van visuele waarnemingen en analysesresultaten.

Op basis van de beschikbare gegevens kan geconcludeerd worden dat de verontreiniging voor 1987 is ontstaan en dat derhalve sprake is van een historische verontreiniging. Aangezien meer dan 25 m³ grond sterk verontreinigd is met PAK, is er sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging.

Er is al een melding van de verontreiniging ingediend door de gemeente (11 februari 2022). De provincie heeft bevestigd dat er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging, maar er geen urgentie tot saneren is. De sterke verontreiniging moet daarom onder milieukundige begeleiding gesaneerd worden door een BRL6000 en BRL7000 gecertificeerd bedrijf op het moment dat er sprake is van bouwactiviteiten op en nabij de betreffende verontreiniging. Dat is echter niet aan de orde.

De bodemkwaliteit vormt daarmee geen belemmering meer voor de geplande herontwikkeling van de locatie.

Conclusie

Het aspect 'bodem' levert geen belemmeringen op voor dit plan. De bodemkwaliteit is voldoende

onderzocht. Er is een sterke verontreiniging met PAK geconstateerd. De omvang en risico's van deze verontreiniging zijn in beeld gebracht. Er is geen urgentie tot sanering van deze verontreiniging en er zijn geen bouwwerkzaamheden ter plaatse en nabij de verontreiniging voorzien. Daarom bestaat er geen noodzaak tot sanering en vormt de bodemkwaliteit geen belemmering voor het plan.

5.7 Externe veiligheid

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

Plaatsgebonden risico

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

Groepsrisico

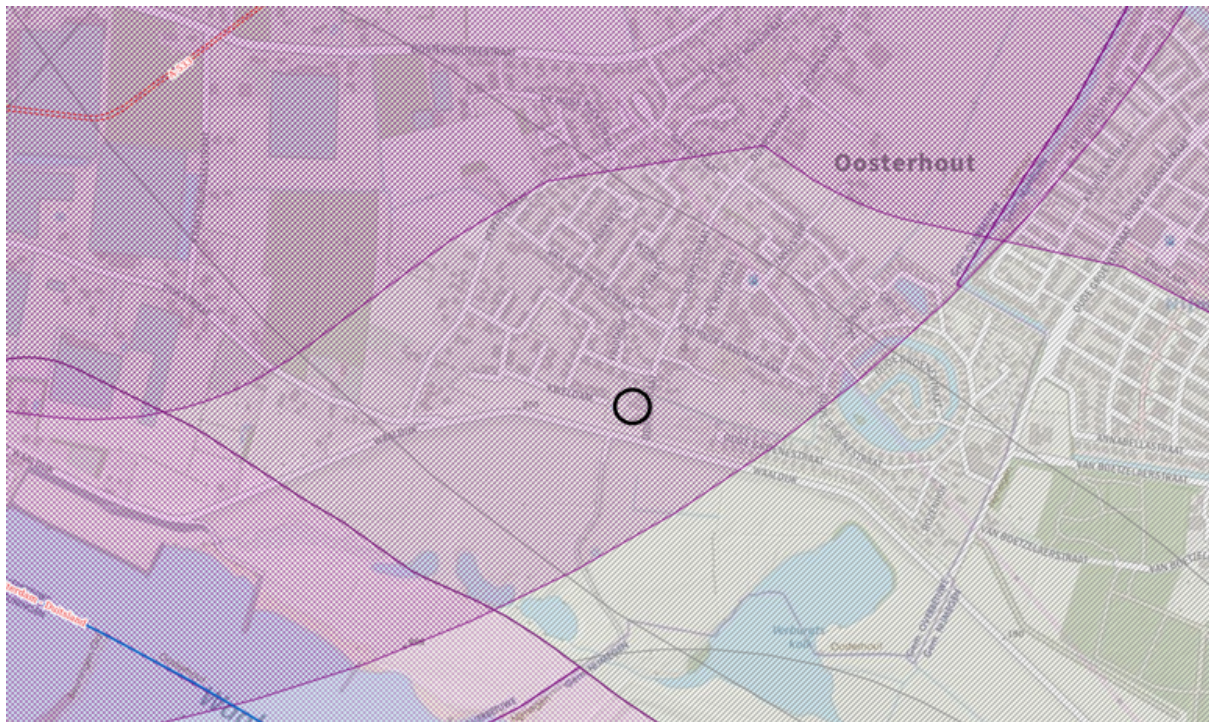
Het groepsrisico (GR) is een afwegingsinstrument dat tot doel heeft een bewuste afweging te stimuleren over het risico op een ongeval met een groot aantal slachtoffers. Het GR beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke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

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

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

Beoordeling

De ontwikkeling betreft het herbestemmen van de bestaande bedrijfswoning (Dorpsstraat 3) naar een woning en het realiseren van een nieuwe woning op het achterliggende perceel. Op basis van de risicokaart van de provincie Gelderland is een inventarisatie gemaakt van de risicobronnen in en rondom het plangebied, die een externe veiligheidsrisico kunnen veroorzaken. In figuur 5.1 is een uitsnede opgenomen van de provinciale risicokaart.



Figuur 5.1: uitsnede risicokaart met plangebied in zwarte cirkel (raadpleging 26 november 2021)

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

Transportroutes

Het plangebied ligt op ca. 1.850 meter van de snelweg A15, op ca. 2.280 meter spoorlijn Arnhem - Nijmegen, op ca. 2.000 meter van de Betuweroute en op ca. 750 meter van de Waal. Over deze transportassen vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Op basis van de regeling basisnet is vastgesteld dat de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} van deze risicobronnen niet over het plangebied ligt.

Ten aanzien van het groepsrisico is het plangebied gelegen in het invloedsgebied van de snelweg A15, de spoorlijn Arnhem-Nijmegen, de Betuweroute en de Waal. Ontwikkelingen hierbinnen hebben mogelijk invloed op de hoogte van het groepsrisico. Echter is de afstand tussen het plan en deze risicobronnen dermate groot (groter dan 200 meter), dat de wetgever heeft aangegeven dat het groepsrisico alleen beperkt verantwoord hoeft te worden. Hierdoor hoeft niet de hoogte van het groepsrisico in beeld gebracht te worden, maar enkel nog de aspecten zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.

Buisleidingen

Het plangebied ligt op ca. 950 meter van twee aardgastransportleidingen (A-524 en A-533). Het invloedsgebied is hiervan niet gelegen over het plangebied. Een verdere toetsing aan externe veiligheid is dan ook niet nodig.

Inrichtingen

Het plangebied ligt op ca. 2.000 meter van het emplacement van de Betuweroute genaamd CUP (Container Uitwisselpunt Betuweroute). Bij dit emplacement vinden rangeer bewegingen plaats met gevaarlijke stoffen. Op basis van de risicokaart is vastgesteld dat plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} niet over het plangebied ligt.

Het invloedsgebied groepsrisico (3.000 meter) van het CUP is gelegen over het plangebied.

Gezien de afstand en de toename van het aantal personen minimaal is (maximaal 2,4 personen), zal de gevraagde wijziging wanneer berekend in een risicoberekening voor het groepsrisico niet zichtbaar zijn.

Verder blijkt uit de destijds uitgevoerde risicoberekening van het CUP dat de berekende hoogte van het groepsrisico zich ver beneden de oriëntatiewaarde bevindt. Wel moet het groepsrisico uitgebreid verantwoord worden conform artikel 13 van besluit externe veiligheid inrichtingen.

Verantwoording groepsrisico

Het plangebied is gelegen in het invloedsgebied groepsrisico van verschillende externe veiligheidsrisicobronnen. Conform vigerende wetgeving moet de gemeente hierdoor het groepsrisico verantwoorden. Meer specifiek gaat om de wettelijke verplichting op grond van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) artikel 7 en 9 (onderdelen H en I) vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over A15, de spoorlijn Arnhem-Nijmegen, de Betuweroute en de Waal en het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) artikel 13 vanwege het emplacement CUP. De gemeente heeft bij het invullen van de verantwoordingsplicht een grote mate van beoordelingsvrijheid. Ten aanzien van de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid heeft de veiligheidsregio adviesrecht. Bij het invullen van de verantwoordingsplicht is gebruik gemaakt van het advies van de Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland Midden (VGGM) van 2 december 2021 (kenmerk: 2021-006877).

A. Personendichtheid

Het plan voorziet in een uitbreiding van een bestaand bed en breakfast met 2 kamers. Hierdoor is de toename van het aantal personen maximaal 4 personen. Deze toename is minimaal gezien de al aanwezige bewoners in Oosterhout en in de directe omgeving van het plangebied, dat aan de rand van een woonwijk ligt.

B. Hoogte groepsrisico

Gezien de afstand tot CUP en de toename van het aantal personen minimaal is (maximaal 4 personen), zal de gevraagde wijziging wanneer berekend in een risicoberekening voor het groepsrisico niet zichtbaar zijn. Verder blijkt uit de destijds uitgevoerde risicoberekening van het CUP dat de berekende hoogte van het groepsrisico zich ver beneden de oriëntatiewaarde bevindt.

C t/m E. Mogelijkheden tot beperking van het groepsrisico binnen de inrichting

De gemeente Overbetuwe ziet geen andere mogelijkheden om het groepsrisico verder te beperken. In het verleden zijn er aanvullende veiligheidsmaatregelen opgenomen in de omgevingsvergunning van het CUP.

F. De voor en nadelen van andere mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkelingen met een lager groepsrisico

Gezien de ontwikkeling gering is ziet de gemeente Overbetuwe geen andere mogelijkheden voor een ruimtelijke ontwikkeling met een lager groepsrisico.

G. Mogelijkheden en de voorgenomen maatregelen tot beperking van het groepsrisico in de nabije toekomst

De gemeente Overbetuwe is niet voornemens nieuwe maatregelen te nemen om het groepsrisico te beperken.

H. Bestrijdbaarheid

Bij een calamiteit zal de brandweer zich inzetten om de effecten ten gevolge van het incident te beperken. Deze inzet zal voornamelijk plaatsvinden dicht bij de bron. De mate van bestrijdbaarheid wordt vooral bepaald door de veiligheidsvoorzieningen en het aantal aanwezigen dicht bij de risicobron. De VGGM is hiervoor voor advies gevraagd. Uit het advies is naar voren gekomen dat de VGGM geen aanleiding ziet om aanvullend te adviseren ten aanzien van de bestrijdbaarheid. De mogelijkheden voor de bestrijdbaarheid worden daarom niet verder in beschouwing genomen.

I. Zelfredzaamheid

Met de term "zelfredzaamheid" wordt bedoeld: het vermogen om jezelf en/of anderen in veiligheid te brengen bij (een dreiging van) een gevaarlijke situatie. Bij het bepalen van de mate van zelfredzaamheid spelen onder andere de fysieke gesteldheid en zelfstandigheid van de aanwezigen, de alarmeringsmogelijkheden en vluchtmogelijkheden een rol.

Het advies van de Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland Midden geeft het volgende aan:

- De realisatie van het plan leidt tot zeer geringe toename van het aantal aanwezigen. Het is aannemelijk dat zij zichzelf bij een dreigend incident in veiligheid kunnen brengen, mits geïnformeerd en tijdig gewaarschuwd. Het plan ligt in incidentenscenario toxisch wolk. De kans op dergelijk incident is klein.
- Wel adviseert de VGGM, aandacht te hebben voor risicocommunicatie. Goede risicocommunicatie vergroot de zelfredzaamheid van burgers.

Ten aanzien van de risicocommunicatie is er NL-Alert. Hiermee zijn mensen binnen een bepaald gebied gericht te informeren door het sturen van een bericht naar mobiele telefoons. Verder is het plan te ontvluchten via Dorpsstraat en Kweldam. De gemeente acht het dan ook niet noodzakelijk om verdere maatregelen te treffen om de zelfredzaamheid te verbeteren. Daarnaast zijn de geadviseerde maatregelen van de VGGM niet ruimtelijk relevant.

Conclusie

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

Ten aanzien van het groepsrisico ligt het plangebied in het invloedsgebied van de snelweg A15, de spoorlijn Arnhem-Nijmegen, de Betuweroute, de Waal en het emplacement CUP. Op basis van de verantwoording groepsrisico (zie hierboven) kan worden geconcludeerd dat het ruimtelijk plan geen significant effect heeft op het groepsrisico, dan wel de mogelijkheden voor de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. Daarmee is het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de realisatie van het plan.

5.8 Explosieven

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

Beoordeling en conclusie

Bij bodemroerende werkzaamheden, zoals het oprichten van gebouwen, graafwerkzaamheden, aanleg van kabels en leidingen en het uitvoeren van bepaalde onderzoeken, is de aanwezigheid van mogelijke niet-gesprongen explosieven (NGE's) van belang. Dergelijke werkzaamheden zijn bij het oprichten van de nieuwe woning aan de orde. De risico's zullen voorafgaand aan het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen in beeld moeten worden gebracht, zodat de werkzaamheden veilig en zonder belemmeringen kunnen plaatsvinden. Dit staat de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg. Nader onderzoek is daarom in het kader van dit bestemmingsplan niet noodzakelijk.

5.9 Kabels en leidingen

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

Beoordeling en conclusie

In en nabij het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig. Dit aspect levert dan ook geen belemmeringen op voor het plan.

5.10 Waterparagraaf

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

Rijksbeleid

Nationaal waterplan

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

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

Provinciaal beleid

Provinciaal Waterplan

In het Waterplan Gelderland is het waterbeleid beschreven aan de hand van een aantal thema's, zoals landbouw, wateroverlast, watertekort, natte natuur, grondwaterbescherming en hoogwaterbescherming. Voor deze thema's is beschreven welke doelstellingen er voor 2027 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 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

Hemel- en afvalwater

Het plan voorziet enerzijds in een bestemmingswijziging met behoud van de bestaande bebouwing ter plaatse van Dorpsstraat 3. Het verhard oppervlak wijzigt op dit perceel hooguit beperkt. Er wordt één aanbouw gesloopt. Een compensatieverplichting is daarom niet aan de orde voor deze locatie. Hemelwater en afvalwater zullen op dezelfde wijze als nu worden afgevoerd. De te verwachten hoeveelheid afvalwater is gezien het toekomstige gebruik beperkt.

Op de locatie Kweldam ongenummerd wordt een nieuw woonperceel mogelijk gemaakt. Hier wordt een nieuw hoofdgebouw met bijgebouw opgericht, alsmede bijbehorende erfverharding. De toename aan verhard oppervlak zal minder zijn dan de eenmalige vrijstellingsdrempel van 500 m² conform de Keur. Daarom is geen compensatie vereist. De ontwikkeling zal wel hydrologisch neutraal moeten plaatsvinden. Dit betekent dat hemel- en afvalwater gescheiden moeten worden afgevoerd. Hierin worden geen belemmeringen verwacht. De verwachtte hoeveelheid afvalwater is beperkt.

Oppervlaktewater

In en direct rondom het plangebied zijn geen oppervlaktewateren met een beschermde status aanwezig. Ten noorden van het plangebied ligt een C-watgang, achter de woonpercelen De Breeacker 80-94. De ontwikkeling heeft geen invloed op het functioneren van deze watgang. In het plangebied zelf is momenteel een vijver aanwezig. Deze wordt mogelijk verwijderd. Omdat deze niet is aangesloten op overig oppervlaktewater heeft dit geen invloed op het functioneren van het waterhuishoudelijk systeem.

Waterkering

Het plangebied ligt binnen de beschermingszone van de waterkering aan de Waaldijk, ten noorden van de Waal. De buitenste beschermingszone reikt over de beoogde locatie van de nieuwe woning. Daarom heeft voortijdig vooroverleg plaatsgevonden met het waterschap. Het waterschap is akkoord met de locatie van de nieuwe woning ten opzichte van de dijk, ook in relatie tot de dijkversterking Wolferen-Sprok. Het plan vormt geen belemmering voor het functioneren en versterken van de waterkering. De waterkering blijft intact. De dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' wordt gehandhaafd ter bescherming van de belangen van de waterkering voor eventuele toekomstige ontwikkelingen en werkzaamheden.

Conclusie

Het plan heeft geen negatieve effecten op de waterhuishouding, oppervlaktewater of waterkeringen. Dit aspect levert geen belemmeringen voor de bestemmingswijziging op.

5.11 Flora en fauna

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

Gebiedsbescherming

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

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

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

Soortenbescherming

In de Wnb wordt een onderscheid gemaakt tussen:

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

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

Beoordeling

Gebiedsbescherming

In de directe omgeving van het plangebied ligt het Natura 2000-gebied 'Rijntakken', waarvan de grens ca. 75 meter ten zuiden van het nieuwe woonperceel ligt. Overige gebieden liggen op aanzienlijk grotere afstand. Vanwege de aard van de wijziging, waarbij er sprake is van een zeer kleine toename van het aantal verkeersbewegingen (zie paragraaf 5.13) en er beperkte fysieke ingrepen plaatsvinden, kunnen negatieve effecten ondanks de relatief korte afstand op voorhand worden uitgesloten. In de minst gunstige modellering van het aantal vervoersbewegingen zorgt deze toename niet voor een depositie in de beschermde gebieden. Negatieve effecten op de kenmerken en instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden in de vorm van verstoring, hinder of stikstofdepositie $>0,00 \text{ mol/ha/jr}$ zijn niet aan de orde.

Delen van het Natuurnetwerk Nederland liggen circa 65 meter ten zuiden van het nieuwe woonperceel. Voor deze gebieden geldt geen toetsingskader met betrekking tot externe effecten. Gezien de aard van het plan is het bovendien uitgesloten dat de wezenlijke kenmerken en waarden van dit gebied worden aangetast.

Vanuit het aspect gebiedsbescherming zijn er geen bezwaren verbonden aan het plan en is nader onderzoek niet nodig. Negatieve effecten zijn uitgesloten.

Soortenbescherming

Het plan voorziet op de locatie Dorpsstraat 3 in een functiewijziging met behoud van de bestaande bebouwing. Het toekomstige gebruik en de beperkte benodigde werkzaamheden zorgen naar hun aard niet voor potentiële overtreding van de Wnb, onderdeel soorten. Nader onderzoek is daarom voor deze locatie niet benodigd.

Op de locatie Kweldam ongenummerd wordt een nieuw woonperceel gerealiseerd. De gronden ter plaatse zijn momenteel ingericht en in gebruik als tuin. Gezien de huidige inrichting, het huidige gebruik en de ligging van het perceel, kan de aanwezigheid van streng beschermde soorten op voorhand worden uitgesloten. Niet uitgesloten is dat algemene vogel- en/of zoogdiersoorten voorkomen in en rondom het plangebied. Voor deze soorten geldt een vrijstelling voor de ruimtelijke procedure, maar is de zorgplicht wel van toepassing. In dit verband moet in ieder geval rekening worden gehouden met het broedseizoen van algemene, niet-jaarrond beschermde broedvogelsoorten. Werkzaamheden zoals het verwijderen van groen en het opstarten van de bouwwerken en terreininrichting dienen bij voorkeur buiten het broedseizoen te worden opgestart om overtreding van de Wnb te voorkomen.

Conclusie

Het aspect flora en fauna zorgt niet voor belemmeringen bij de uitvoering van het plan. Er is geen nader onderzoek noodzakelijk. Ten aanzien van het onderdeel soortenbescherming gelden enkele randvoorwaarden in de uitvoering in verband met de zorgplicht.

5.12 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 over naar de Omgevingswet, die naar verwachting in 2023 van kracht wordt. Voor deze onderdelen is daartoe in de Erfgoedwet voor de periode tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet 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.

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

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.

Beoordeling

Archeologie

In het plangebied geldt op grond van de archeologische beleidskaart van de gemeente grotendeels een hoge tot zeer hoge archeologische verwachtingswaarde. Bij een diepte van meer dan 30 centimeter en een oppervlakte van meer dan 50 respectievelijk 100 m² voor werkzaamheden in de bodem, moet archeologisch onderzoek worden uitgevoerd. De exacte verstoringsdiepte voor de toekomstige werkzaamheden is nog niet bekend, maar aannemelijk is dat de drempelwaarden worden overschreden. Daarom is een verkennend archeologisch onderzoek uitgevoerd, bestaande uit een bureau- en veldonderzoek. Dit onderzoek is opgenomen in Bijlage 4 bij deze toelichting.

Door middel van het bureau-onderzoek is inzicht verkregen in de verwachte archeologische waarde in het plangebied. Het doel van het veldwerk was het aantonen of er sprake is van een archeologische vindplaats in het plangebied. Het booronderzoek heeft met vrij grote zekerheid kunnen aantonen dat dit niet het geval is. Er is een representatief beeld verkregen van de bodemopbouw in het plangebied en er zijn geen relevante archeologische indicatoren gezien (de indicatoren die zijn aangetroffen in het overslagpakket worden niet als relevant beschouwd). Het onderzoek heeft dus geen aanwijzingen opgeleverd voor de aanwezigheid van een archeologische vindplaats binnen het onderzoeksgebied. Daarom wordt vervolgonderzoek niet noodzakelijk geacht. Het onderzoeksgebied kan worden vrijgegeven. Hiertoe is een selectiebesluit door de gemeente genomen (22 december 2021).

Op basis van de besluit is het onderzoeksgebied vrijgegeven en is geen dubbelbestemming opgenomen op deze gronden. Op het perceel Dorpsstraat 3, dat niet onderzocht is en waar geen bodemingrepen zijn voorzien, wordt overeenkomstig de gemeentelijke beleidskaart de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 1' opgenomen.

Cultuurhistorie

Het plangebied ligt niet in een cultuurhistorisch waardevol gebied. De bebouwing in het plangebied is niet cultuurhistorisch waardevol en er zijn ook geen cultuurhistorisch waardevolle elementen in en nabij het plangebied aanwezig. Aantasting van cultuurhistorische waarden als gevolg van het plan is dus uitgesloten. Het bebouwingslint aan de Dorpsstraat betreft wel een historisch lint van enige waarde. Dit wordt echter niet aangetast. Het plan voorziet immers enkel in een functiewijziging van de bestaande woning Dorpsstraat 3 aan deze zijde.

Conclusie

De aspecten archeologie en cultuurhistorie zorgen niet voor belemmeringen in het kader van dit plan.

5.13 Verkeer en parkeren

Verkeer

Dit bestemmingsplan wijzigt enerzijds de bestaande Bedrijfsbestemming met een bedrijfswoning naar een Woonbestemming met één vrijstaande woning. In de toekomstige situatie is op basis van de CROW-kencijfers (publicatie 381) een verkeersgeneratie van circa 8 verkeersbewegingen per etmaal te verwachten. Dit wijzigt niet ten opzichte van de huidige situatie, waarin er sprake is van een vrijstaande bedrijfswoning.

Op het achtergelegen perceel wordt één nieuwe woning opgericht. Deze wordt ontsloten op de weg Kweldam. Dit betreft een doodlopende woonstraat met enkel lokaal verkeer. Het beperkte aantal te verwachten verkeersbewegingen van ca. 8 verkeersbewegingen per etmaal kan zonder problemen worden afgewikkeld op deze weg.

In totaal zorgt het plan voor een verwachte toename van ca. 8 verkeersbewegingen per etmaal. Dit is zodanig gering, dat het plan niet van invloed is op de verkeerskundige situatie in de omgeving. Verkeerskundig zijn er daarom geen belemmeringen of bezwaren aan het plan verbonden.

Parkeren

De gemeente Overbetuwe heeft parkeernormen vastgesteld in de Nota Parkeernormen gemeente Overbetuwe 2016 (hierna: de Nota). In de toekomstige situatie is er sprake van één vrijstaande woning op het perceel Dorpsstraat 3 en één vrijstaande woning op het perceel Kweldam ongenummerd. Volgens de Nota zijn er 2,7 parkeerplaatsen per woning nodig (categorie 'vrijstaand, koop' in het gebied overige kernen). Op eigen terrein is op beide percelen voldoende parkeergelegenheid beschikbaar voor het benodigde aantal parkeerplaatsen, waarmee aan deze norm wordt voldaan. In de planregels is ter waarborging een parkeerregeling opgenomen. Hieraan wordt bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen getoetst.

Dit aspect vormt geen belemmering voor het plan.

Hoofdstuk 6 Juridische planopzet

6.1 Algemene opzet

Inleiding

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

Het bestemmingsplan 'Oosterhout, Dorpsstraat 3' bestaat uit de volgende onderdelen:

De toelichting

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

De regels

Deze bevatten de bouw- en gebruiksregels binnen de verschillende bestemmingen en algemene regels die in het gehele plangebied gelden. Daarnaast zijn waar nodig afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden opgenomen, om het plan de benodigde flexibiliteit te geven.

De verbeelding

Op de verbeelding zijn de volgende enkelbestemmingen opgenomen: 'Agrarisch', 'Wonen' en 'Tuin'. Verder zijn er twee bouwvlakken opgenomen met enkele maatvoeringsaanduidingen. Tot slot zijn er enkele dubbelbestemmingen in het plan opgenomen.

De opzet van het plan

Een bestemmingsplan is een juridisch plan, dat bindend is voor de inwoners en voor de overheid. De regels sluiten aan bij het geldende bestemmingsplan 'Oosterhout', dat ook één van de meest recente komplannen binnen de gemeente is. De toekomstige situatie is concreet bestemd en afgestemd op de geweste situatie en gebruik.

Bouwplan

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

6.2 Toelichting op de verbeelding en regels

Op de verbeelding zijn de bestemmingen onderscheiden. De bestemmingen vormen het zogenaamde casco van het plan, waarvan in beginsel niet mag worden afgeweken. Hierna worden de in het plan opgenomen bestemmingen nader toegelicht.

Agrarisch

Een gedeelte van het perceel Kweldam ongenummerd blijft, zoals in de huidige situatie al het geval is, bestemd als 'Agrarisch'. Er is geen bouwvlak opgenomen. Er zijn daarom alleen nutsvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan binnen deze bestemming. De gronden zijn bestemd voor onder andere grondgebonden agrarische doeleinden, hobbymatig agrarisch grondgebruik, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en het behouden en ontwikkelen van landschappelijke waarden.

Tuin

De vooreven van de beide toekomstige woonpercelen zijn bestemd als 'Tuin'. Deze bestemming loopt door tot 3 meter achter de voorgevel van de woningen (hoofdgebouwen). Deze gronden zijn bestemd voor tuinen en parkeervoorzieningen bij het aangrenzende hoofdgebouw (de woning). Binnen de bestemming mag slechts beperkt worden gebouwd: er zijn uitsluitend kleine aan- en uitbouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.

Wonen

In de toekomstige situatie is er sprake van twee woonpercelen in het plangebied: één aan de Dorpsstraat 3 en één aan de Kweldam. Deze percelen zijn, uitgezonderd de voererven, bestemd als 'Wonen'. De gronden zijn primair bestemd voor het wonen in een woning, waarbij inwoning en een beroep/bedrijf aan huis zijn toegestaan. Verder zijn binnen de bestemming bijbehorende voorzieningen, zoals tuinen, erven, parkeervoorzieningen, groen en water toegestaan.

Er is één woning toegestaan per perceel. Op beide percelen is een bouwvlak opgenomen. Hoofdgebouwen mogen alleen binnen de bouwvlakken worden opgericht. Op de verbeelding zijn de maximale goot- en bouwhoogten aangegeven; deze zijn voor de woning Dorpsstraat 3 gelijk aan de huidige toegestane maximale hoogten van de bedrijfswoning, terwijl de hoogten voor de nieuwe woning aansluiten bij de uitgangspunten van het inrichtingsplan (twee bouwlagen met een kap). Buiten het bouwvlak mogen ook bijbehorende bouwwerken (aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen) worden gebouwd. Hiervoor zijn nadere bouwregels gesteld. Ook bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan, binnen het gehele bestemmingsvlak.

In de regels is als voorwaardelijke verplichting opgenomen dat voor de realisatie en het gebruik van de nieuwe woning tijdig de voorgeschreven landschappelijke inpassing moet worden gerealiseerd. Na realisatie moet deze in stand worden gehouden. Verder is een parkeerbepaling opgenomen binnen de bestemming.

Waarde - Archeologische verwachting 1

Binnen het plangebied geldt op basis van de gemeentelijke beleidskaart een archeologische verwachtingswaarde (zie ook paragraaf 5.12). Een deel van het plangebied is vrijgegeven op basis van archeologisch onderzoek. In de rest van het plangebied wordt overeenkomstig de beleidskaart de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 1' opgenomen. Binnen deze bestemming gelden beperkingen aan het bebouwen van de gronden en aan het uitvoeren van bepaalde werken en werkzaamheden, die de opgenomen drempelwaarden overschrijden. In dat geval is ook een onderzoeksplicht van toepassing.

Waterstaat - Waterkering

Het plangebied ligt grotendeels binnen de beschermingszone van de waterkering ter plaatse van de Waaldijk ten zuiden van het plangebied. Deze beschermingszone heeft de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' behouden. Binnen deze zone gelden beperkingen aan het bebouwen van de gronden en aan het uitvoeren van bepaalde werken en werkzaamheden. Hiertoe is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen. Voor werkzaamheden binnen het bouwvlak, alsmede in het kader van de realisatie van de landschappelijke inpassing, zijn uitzonderingen van toepassing. Deze werkzaamheden zijn namelijk voortijdig afgestemd met en goedgekeurd door het waterschap.

Algemene regels

Anti-dubbeltelregel

Deze regel is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een plan 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 met betrekking tot ondergronds bouwen opgenomen. Dit is in beginsel uitsluitend toegestaan, daar waar bovengronds ook gebouwen zijn toegestaan. Tevens is een regeling opgenomen ten aanzien van bestaande afwijkende maatvoeringen, zoals hoogten en oppervlakten.

Algemene gebruiksregels

Dit artikel bevat de vormen van gebruik, die in ieder geval strijdig zijn met de regels van het bestemmingsplan.

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 hier onder meer om kleinschalige afwijkingen van de voorschreven maatvoering en overschrijdingen van de bestemmingsgrenzen. Ook is een regeling voor evenementen opgenomen.

Algemene wijzigingsregels

Dit artikel geeft burgemeester en wethouders de bevoegdheid om de bestemmingsgrenzen onder nadere voorwaarden in beperkte mate te wijzigen.

Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

Het voor alle ruimtelijke plannen verplichte overgangsrecht is opgenomen. Bouwwerken, welke op het moment van inwerkingtreding van het plan bestaan (of waarvoor een omgevingsvergunning voor het bouwen is verleend), 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 gebruikmaken van hun handhavingbevoegdheid. Het gebruik van de grond en opstallen dat afwijkt van de regels op het moment van inwerkingtreding van het plan, mag eveneens worden voortgezet.

Slotregel

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

Hoofdstuk 7 Financiële toelichting

Kostenverhaal

Uitgangspunt voor de ontwikkeling is, dat deze voor de gemeente budgetneutraal wordt ontwikkeld. Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de gemeenteraad van Overbetuwe verplicht om, als sprake is van een bouwplan, de gemeentelijke kosten te verhalen. In dit geval is er sprake van een bouwplan, zoals bedoeld in de wet. Er wordt namelijk een nieuw hoofdgebouw mogelijk gemaakt. De gemeente heeft met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst afgesloten, waarin afspraken over het verhaal van kosten en planschade zijn gemaakt. Hiermee is het kostenverhaal anderszins verzekerd en is het opstellen van een exploitatieplan niet nodig. Het kostenverhaal is voldoende verzekerd.

Financiële haalbaarheid

Er zijn geen onvoorziene hoge kosten voor de initiatiefnemer of de gemeente te verwachten, omdat er sprake is van een kleinschalig en concreet initiatief. Ook is er geen sprake van onzekere financiële bijdragen van anderen. De financieel-economische haalbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond.

Hoofdstuk 8 Overleg en inspraak

8.1 Inleiding

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd, voordat een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien kan het noodzakelijk zijn om belanghebbenden de gelegenheid te bieden om hun visie 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.

8.2 Inspraak

De Wro zelf bevat geen bepalingen over inspraak. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrijstaat toch inspraak te verlenen op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze personen en rechtspersonen hun mening kenbaar kunnen maken.

Voor dit bestemmingsplan heeft, gezien de aard en kleinschalige omvang van het plan en de beperkte ruimtelijke impact, geen inspraak plaatsgevonden.

8.3 Overleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat het bestuursorgaan, dat belast is met de voorbereiding van een ruimtelijk plan, overleg pleegt met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen. Ook moet overleg worden gepleegd met die diensten van provincie en Rijk, die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of die belast zijn met de behartiging van belangen, welke in het plan in het geding zijn. Gezien de aard van de bestemmingswijziging, heeft in dit geval geen vooroverleg plaatsgevonden. Uitzondering vormt het met het waterschap gevoerde vooroverleg in verband met de ligging binnen de beschermingszone van een waterkering. Zie hierover ook paragraaf 5.10. De positionering van het woonperceel is in het vooroverleg met het waterschap afgestemd.

8.4 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan vindt plaats volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Het ontwerpbestemmingsplan is in dit kader ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode kon eenieder een zienswijze kenbaar maken tegen het plan. Er zijn geen zienswijzen ingediend en er is geen aanleiding tot het doorvoeren van ambtshalve wijzigingen.

Het plan wordt vervolgens ongewijzigd ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad.

8.5 Beroep

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

Inhoudsopgave

Regels	5
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	5
Artikel 1 Begrippen	5
Artikel 2 Wijze van meten	10
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	11
Artikel 3 Agrarisch	11
Artikel 4 Tuin	13
Artikel 5 Wonen	14
Artikel 6 Waarde - Archeologische verwachting 1	17
Artikel 7 Waterstaat - Waterkering	20
Hoofdstuk 3 Algemene regels	22
Artikel 8 Anti-dubbeltelregel	22
Artikel 9 Algemene bouwregels	23
Artikel 10 Algemene gebruiksregels	24
Artikel 11 Algemene afwijkingsregels	25
Artikel 12 Algemene wijzigingsregels	26
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	27
Artikel 13 Overgangsrecht	27
Artikel 14 Slotregel	28

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan Oosterhout, Dorpsstraat 3 met identificatienummer NL.IMRO.1734.0367OOSTDrpsstr3-ONTD van de gemeente Overbetuwe.

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de daarbij behorende regels;

1.3 aan- en uitbouwen

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

1.4 aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit

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

1.5 aanduiding

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

1.6 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.7 agrarisch bedrijf

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

1.8 archeologisch deskundige

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

1.9 archeologisch onderzoek

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

1.10 archeologische verwachting

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

1.11 archeologische waarde

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

1.12 bebouwing

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

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 bedrijfsmatig houden van dieren

het houden van dieren gericht op het voortbrengen van vlees, melk, eieren, wol en/of andere aanverwante producten;

1.15 begane grondvloer

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

1.16 bestaand

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

1.17 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.18 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.19 bijgebouw

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

1.20 bouwen

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

1.21 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.22 bouwperceel

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

1.23 bouwperceelsgrens

de grens van een bouwperceel;

1.24 bouwvlak

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

1.25 bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.26 detailhandel

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

1.27 erf

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

1.28 extensief recreatief medegebruik

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

1.29 gebouw

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

1.30 gebruiken

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

1.31 grondgebonden agrarisch bedrijf

een agrarisch bedrijf waarvan de bedrijfsvoering volledig of nagenoeg volledig is gericht op het gebruik maken van grond als productiemiddel ten behoeve van de teelt van gewassen of de weidegang van vee;

1.32 hobbymatig agrarisch grondgebruik

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

1.33 hoofdgebouw

een gebouw, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;

1.34 huishouden

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

1.35 inwoning

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

1.36 kelder

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

1.37 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;

1.38 lawaaisporten

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

1.39 medegebruik

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

1.40 niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvoering

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

1.41 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;

1.42 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.;

1.43 ondergeschikte bouwonderdelen

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

1.44 ondergronds

onder peil;

1.45 overkapping

bouwwerk, geen gebouw zijnde, met één dakvlak en maximaal één gesloten wand;

1.46 peil

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

1.47 prostitutie

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

1.48 publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis

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

1.49 seksinrichting

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

1.50 teeltondersteunende voorzieningen

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

1.51 tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen

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

1.52 verdieping(en)

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

1.53 voorgevel

de naar de figuur 'gevellijn' gekeerde gevel van een gebouw;

1.54 waterhuishoudkundige voorzieningen

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

1.55 woning

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

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.2 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. Bij toepassing van het meten van de goothoogte van een bouwwerk worden wolfseinden en dakkapellen buiten beschouwing gelaten;

2.3 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;

2.4 de oppervlakte van een bouwwerk

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

2.5 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;

2.6 ondergeschikte bouwdelen

bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwonderdelen buiten beschouwing gelaten, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen, mits de overschrijding van bouwgrenzen niet meer dan 1,5 meter bedraagt.

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 uitsluitend grondgebonden agrarische bedrijven zijn toegestaan;
- b. hobbymatig agrarisch grondgebruik;
- c. het behoud, de bescherming en het herstel van kleinschalige landschapselementen;
- d. extensieve dagrecreatie met bijbehorende onverharde paden;
- e. tijdelijke lage teeltondersteunende voorzieningen;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. groenvoorzieningen;
- h. nutsvoorzieningen;

een en ander met bijbehorende voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen en teeltondersteunende voorzieningen

Gebouwen en teeltondersteunende voorzieningen zijn niet toegestaan, met uitzondering van nutsvoorzieningen.

3.2.2 Nutsvoorzieningen

Voor het bouwen van nutsvoorzieningen gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van nutsvoorzieningen mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- b. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 25 m².

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwwerken, geen gebouwen en teeltondersteunende voorzieningen zijnde, voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. bouwhoogte maximaal 1 m.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Strijdig gebruik

Onder gebruik in strijd met de bestemming wordt in ieder geval verstaan:

- a. 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 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 Nota Parkeernormen gemeente Overbetuwe 2016. Indien deze normen worden gewijzigd, zijn de nieuwe normen bij een aanvraag 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.

3.4.2 Verkleinen afstand in verband met spuitzone

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

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

Artikel 4 Tuin

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
- b. parkeervoorzieningen ten dienste van het op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouw;
- c. nutsvoorzieningen;

een en ander met de daarbij behorende voorzieningen.

4.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels.

4.2.1 Gebouwen

Op deze gronden mogen uitsluitend aan- en uitbouwen bij hoofdgebouwen van de op de aangrenzende gronden gelegen woningen worden gebouwd, waarbij de volgende regels gelden:

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

4.2.2 Nutsvoorzieningen

Voor het bouwen van nutsvoorzieningen gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van nutsvoorzieningen mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- b. de maximale oppervlakte mag niet meer bedragen dan 25 m².

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw van de op aangrenzende gronden gelegen woningen bedraagt ten hoogste 1 meter;
- b. de bouwhoogte op de overige gronden bedraagt ten hoogste 2 meter.

4.2.4 Overhangende bouwdelen

Overhangende bouwdelen, zoals een overstek, overkapping en balkons bij hoofdgebouwen op aangrenzende bestemmingen zijn toegestaan, mits het bouwdeel ondergeschikt is en een (horizontale) diepte heeft van maximaal 1,5 meter.

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in woningen, waarbij inwoning is toegestaan;
- b. de uitoefening van een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- c. tuinen en erven;
- d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. groenvoorzieningen;

een en ander met de daarbij behorende voorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. de voorgevel van het hoofdgebouw dient op of evenwijdig aan de figuur 'gevellijn' te worden gebouwd;
- d. per bouwvlak is maximaal één woning toegestaan;
- e. de goothoogte bedraagt maximaal de op de verbeelding ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' aangegeven goothoogte;
- f. de bouwhoogte bedraagt maximaal de op de verbeelding ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte.

5.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden opgericht, met dien verstande dat deze minimaal 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw moeten worden gesitueerd;
- b. de goothoogte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bedraagt maximaal:
 1. de op de verbeelding ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' aangegeven goothoogte binnen het bouwvlak;
 2. 3 m buiten het bouwvlak;
- c. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bedraagt maximaal:
 1. de op de verbeelding ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte binnen het bouwvlak;
 2. 5 m buiten het bouwvlak;
- d. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen per bouwperceel bedraagt maximaal:

Totale oppervlakte per erf	Maximale gezamenlijke oppervlakte
tot 200 m ²	90 m ²
van 200 tot 500 m ²	120 m ²
500 m ² en meer	150 m ²

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

5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

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

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 *Bouwhoogte bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 5.2.3 onder c, teneinde hogere bouwwerken, geen gebouwen en erf-/terreinafscheidingen zijnde toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 6 m;
- b. het woon- en leefmilieu van de omgeving niet onevenredig wordt aangetast; dat betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- c. de omgevingsvergunning niet leidt tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

5.4 Specifieke gebruiksregels

5.4.1 *Strijdig gebruik*

Onder gebruik in strijd met de bestemming wordt in ieder geval begrepen het gebruik van de gronden en/of bebouwing binnen deze bestemming ten behoeve van:

- a. zelfstandige bewoning, voor zover het betreft bijgebouwen;
- b. het gebruik van ruimten binnen een woning en/of bijgebouwen voor de uitoefening van een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis;
- c. 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.

5.4.2 *Aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten*

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

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

5.4.3 *Parkeernorm*

Het gebruiken van de gronden en/of bebouwing voor het wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit en/of horeca, is toegestaan onder de voorwaarde, dat in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein is voorzien, waarbij moet worden voldaan aan de in de Nota Parkeernormen gemeente Overbetuwe 2016 opgenomen parkeernorm. Indien na onherroepelijk worden van het plan nieuwe parkeernormen worden vastgesteld, gelden de nieuwe parkeernormen in geval van een gebruikswijziging.

5.4.4 *Voorwaardelijke verplichting*

- a. Het in gebruik nemen en het in gebruik houden van de gronden en bebouwing voor het wonen, zoals bedoeld in artikel 5.1 sub a, is uitsluitend toegestaan onder de volgende voorwaarden:
 - 1. uiterlijk binnen één jaar na de in de aanhef bedoelde ingebruikname moet de landschappelijke

- inpassing, conform de uitgangspunten van de in Bijlage 1 opgenomen inrichtingsmaatregelen, zijn gerealiseerd;
2. de onder 1. bedoelde landschappelijke inpassing moet na realisatie duurzaam worden beheerd en in stand worden gehouden;
- b. Het bepaalde onder a. is niet van toepassing voor zover het betreft bestaande woningen met de daarbij behorende gronden.

5.5 Afwijken van de gebruiksregels

5.5.1 Publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 5.4.1 sub b en 5.4.2 voor het toestaan van een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis, mits:

- a. maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning (begane grond + verdieping) met inbegrip van gerealiseerde aan- en uitbouwen en bijgebouwen, met een maximum van 75 m² mag worden gebruikt voor publieksgerichte aan huis gebonden beroep of bedrijf;
- b. degene die de activiteiten in de woning of het bijgebouw 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.

Artikel 6 Waarde - Archeologische verwachting 1

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologische verwachting 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

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

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

6.2.2 Archeologisch deskundige

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

6.2.3 Uitzondering bouwregels

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

- a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn of;
- b. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte met maximaal 50 m² wordt vergroot en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders of;
- c. gebouwen maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden vergroot, met uitzondering van nieuwe kelders.

6.3 Nadere eisen

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

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

6.4.1 Vergunningplicht

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

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

6.4.2 Voorwaarden

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

6.4.3 Uitzonderingen

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.4.1 is nodig voor:

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

6.4.4 Beoordelingscriteria

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

- a. de omgevingsvergunning kan slechts worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, hetgeen moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag voor een vergunning dient te overleggen. In het rapport moeten de archeologische waarden

van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld. Indien het rapport daartoe aanleiding geeft, dient op advies van een erkend archeoloog zonodig een opgraving plaats te vinden;

- b. het overleggen van een rapport is niet nodig indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

6.4.5 Voorschriften

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

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

6.4.6 Advies

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

6.5 Wijzigingsbevoegdheid

6.5.1 Verwijderen dubbelbestemming

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

6.5.2 Wijzigen naar 'Waarde - Archeologie'

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

Artikel 7 Waterstaat - Waterkering

7.1 Bestemmingsomschrijving

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

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

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

7.2.2 Gebouwen

Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

7.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

7.2.4 Uitzondering bouwen ten behoeve van de andere bestemmingen

In afwijking van het bepaalde in artikel 7.2.1 is binnen het bouwvlak tevens het bouwen van bouwwerken ten behoeve van de andere bestemmingen, conform de in deze bestemmingen opgenomen bouwregels, toegestaan.

7.3 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 7.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen buiten het bouwvlak, mits advies is verkregen van de beheerder van de waterkering.

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

7.4.1 Omgevingsvergunningsplicht

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

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

7.4.2 Gevolgen met blijvende onevenredige afbreuk

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

7.4.3 Advies beheerder waterkering

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

7.4.4 Vrijstelling omgevingsvergunningsplicht

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 7.4.1 is nodig voor:

- a. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en

beheer betreffen;

- b. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende omgevingsvergunning;
- c. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die worden uitgevoerd voor de realisatie en het onderhouden van de in Bijlage 1 beschreven landschappelijke inpassing.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 9 Algemene bouwregels

9.1 Bestaande maten

- a. In die gevallen dat de bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of inhoud van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand zijn gekomen, meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of inhoud in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.
- b. Het bepaalde in lid a, met betrekking tot de bestaande oppervlakte is niet van toepassing in geval van gehele vernieuwing van bestaande bijgebouwen en overkappingen. In dat geval is het bepaalde in artikel 5.2.2 onder d van toepassing.

9.2 Ondergronds bouwen

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

9.3 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 9.2, teneinde ondergrondse gebouwen toe te staan daar waar bovengronds geen gebouwen zijn toegestaan, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de bebouwde oppervlakte van de ondergrondse gebouwen bedraagt niet meer dan 25 m², met dien verstande dat de maximaal toegestane oppervlakte met het meerekenen van de bebouwde oppervlakte van de ondergrondse gebouwen niet wordt overschreden. In afwijking van het bepaalde in Artikel 2 wordt als bebouwde oppervlakte van ondergrondse gebouwen de oppervlakte van de vloer gemeten, inclusief muren;
- b. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast, dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- c. de omgevingsvergunning leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

10.1 Strijdig gebruik

Onder gebruik in strijd met het plan 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 stallings- en/of opslagplaats van één of meer aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- c. een gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting dan wel ten behoeve van prostitutie.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

11.1 Maatvoering

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken 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 en afstanden.

11.2 Bestemmingsgrenzen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken om bij de uitvoering van het plan af te wijken van bestemmingsgrenzen, bouwgrenzen en overige aanduidingen in het horizontale vlak, 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 niet meer dan 2,5 m bedraagt.

Artikel 12 Algemene wijzigingsregels

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

- a. overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 2,5 meter 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 meter en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.

Hoofdstuk 4 Overgangs-en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

13.2 Overgangsrecht gebruik

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

Artikel 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Oosterhout, Dorpsstraat 3'.

Bijlagen bij regels

Bijlage 1 Landschappelijk inpassingsplan

Landschappelijke inpassing

Dorpsstraat 3 - Kweldam Oosterhout

10 oktober 2021 | Gemeente Overbetuwe





De Kleine Campus

Statenlaan 8

6828 WE Arnhem

info@oostzee.nl

www.oostzee.nl

Kristiaan Visser

Landschapsontwerper

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

OOSTZEE ONTWERP & OMGEVING

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

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

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

Gemeente Overbetuwe



INLEIDING

AANLEIDING

Op het perceel achter Dorpsstraat 3 te Oosterhout heeft de initiatiefnemer en eigenaar voornemens één vrijstaande woning ontsloten door de Kweldam te bouwen.

De gemeente Overbetuwe beoordeelt het initiatief positief, en ziet 'in de geest van' de beleidsregel functieverandering mogelijkheden om één nieuwe woning op locatie te realiseren dat past in de ruimtelijke structuren van de nieuwbouw Hogewei I. De gemeente is bereid medewerking te verlenen aan het initiatief onder voorwaarde dat een landschappelijke inpassing plaatsvindt volgens het landschapsontwikkelingsplan ten aanzien van de bestaande bebouwing en landschappelijke inpassing.

In opdracht van initiatiefnemer heeft OOSTZEE ontwerp & omgeving nader studie gedaan naar de mogelijkheden om één woning op het einde van de Kweldam te realiseren zonder dat hier de landschappelijke buffer (voldoende ruimte) tussen de nieuwbouw en het historische lint wordt aangetast.

PLANGEBIED

Het perceel achter Dorpsstraat 3 te Oosterhout, kadastraal bekend gemeente Valburg, sectie I, nummer 1380, ligt ten zuiden, tegen de Waaldijk, aan de dorpsrand van Oosterhout in de gemeente Overbetuwe.

Het perceel gelegen aan de Dorpsstraat kent een relatief forse bebouwing op het achtererf tot tegen de achterste perceelsgrens. Aan de westzijde grenst het plangebied op de woonstraat Kweldam, die een rijtje van vrijstaande woningen en tweekappers ontsluit.

Het perceel zelf heeft een groene uitstraling met enkele (fruit)bomen in een weide omheind met een hoge beukenhaag. In de noordoostelijke hoek staat een schuurtje die behouden blijft.



Plangebied met op de achtergrond de Sint Leonarduskerk



Kweldam met rijtje vrijstaande en twee-onder-een-kap woningen georiënteerd op de dijk



Kweldam heeft geen echte ruimtelijke beëindiging



Bebouwingslintje met lichte verspringing in gevelrooilijn, gericht op de dijk



Karakteristieke bebouwingslintje Dorpsstraat in Oosterhout



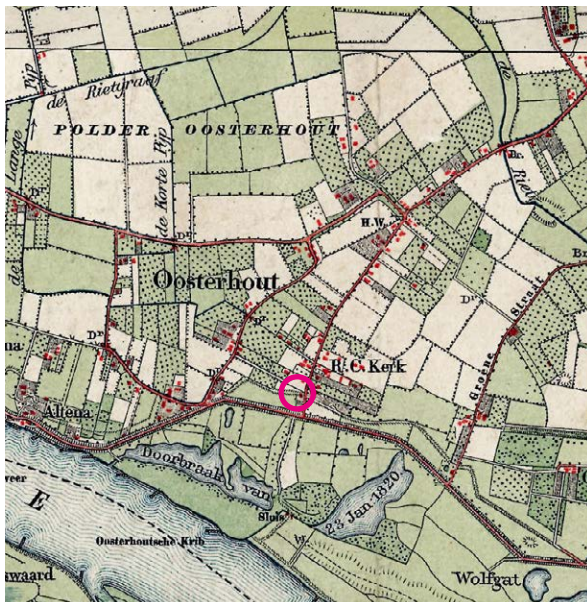
Direct grenzend aan de dijk en het plangebied is de openheid sterk aanwezig door de uiterwaarden van de Waal



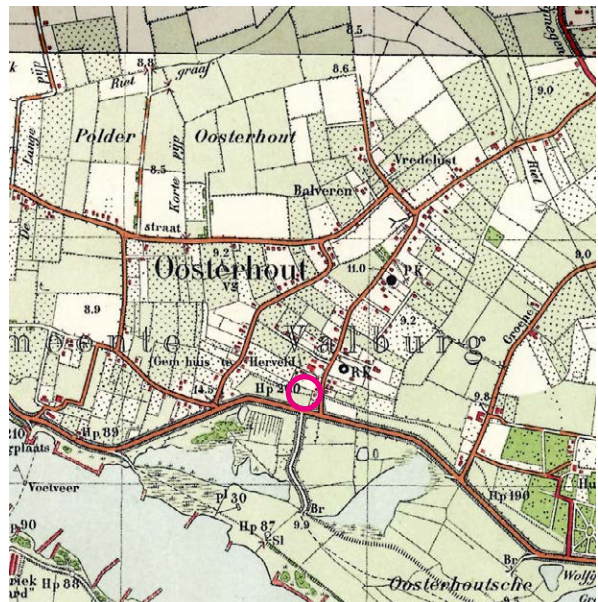
Achterzijde percelen ontsiert entree Dorpsstraat



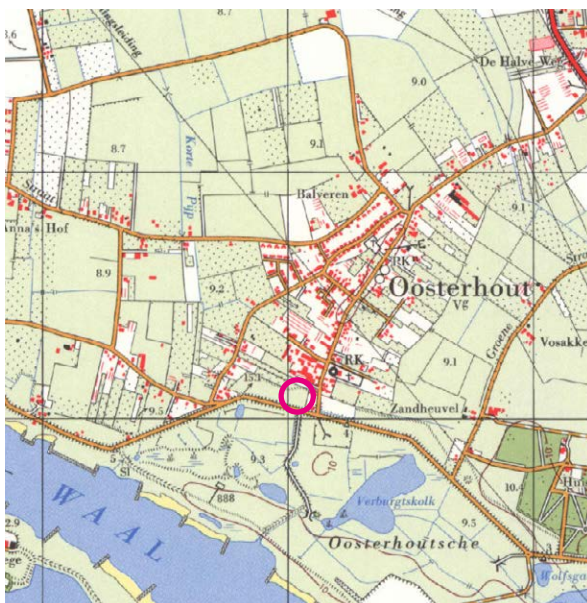
Brandweerkazerne aan Dorpsstraat



1900 (bron: www.topotijdreis.nl)



1950 (bron: www.topotijdreis.nl)



1975 (bron: www.topotijdreis.nl)



2000 (bron: www.topotijdreis.nl)

LANDSCHAPSANALYSE

LANDSCHAP

In het rivierengebied zijn drie hoofdlandschapstypen te onderscheiden, namelijk het stroomruglandschap, het komlandschap en het uiterwaardenlandschap. De open ruimte van de rivieren en uiterwaarden staat in groot contrast met de rijk geschakeerde stroomruggen, die door de tijd heen een langzame gestage ontwikkeling hebben doorgemaakt. De meeste kommen hebben hun karakteristieke openheid grotendeels behouden.

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

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

Na 1880 trad er een verdere verdichting op, omdat bouwland werd omgezet in boomgaarden, zodat ook op de lagere stroomruggen boomgaarden ontstonden. Na de Tweede Wereldoorlog werden veel heggen opgeruimd en hoogstamboomgaarden gerooid, waardoor het van oorsprong kleinschalige en relatief dichte coulissenlandschap een steeds meer open karakter kreeg. Ook vond er schaalvergroting plaats door de ruilverkavelingen, eind jaren vijftig. De percelen op de stroomruggen werden op veel plaatsen rechtgetrokken en vergroot.

Landschappelijke kwaliteiten:

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



Geomorfologische kaart



Bodemkaart

2.2 GEOMORFOLOGIE

Lange tijd hadden de rivieren in dit landschap vrij spel en verlegden zich regelmatig van loop. Zo vormde zich uiteindelijk het brede 'oerstroomdal' van Rijn en Waal. De verschillende natuurlijke processen die het landschap hebben gevormd in het verleden, hebben een patroon van kommen, oeverwallen en uiterwaarden achtergelaten dat de basis vormde voor het menselijk gebruik en bewoning en de ontwikkeling van flora en fauna.

De streek van het 'oerstroomdal' wordt voornamelijk gekenmerkt door het bijzondere patroon van komgebieden en oeverwallen. Komgebieden zijn de van oudsher laaggelegen en natte gebieden die kwetsbaar waren voor overstromingen. Bij hoog water en onder rustige omstandigheden zette zich hier de kleinste riviersedimenten af zoals kleideeltjes. Later werden deze gebieden vooral gebruikt als hooi- en weiland.

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

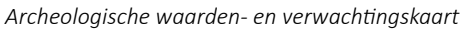
BODEM

De bodem van het plangebied bestaat uit kalkhoudende ooivaaggronden (bodemcode Rd10A). Kalkhoudende ooivaaggronden zijn, vergeleken met de algemene poldervaaggronden, weinig voorkomende, diep bruine en goed gehomogeniseerde zavel- en kleigronden. Ooivaaggronden worden naar onderen meestal lichter.

WATERHUISHOUDING

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

In en in de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen watergangen. Wel bevindt zich het plangebied op de rand van de binnendijkse beschermingszone van de Waaldijk. In deze zone mag niet gebouwd worden.



Archeologische waarden- en verwachtingskaart

POTENTIEEL NATUURLIJKE VEGETATIE

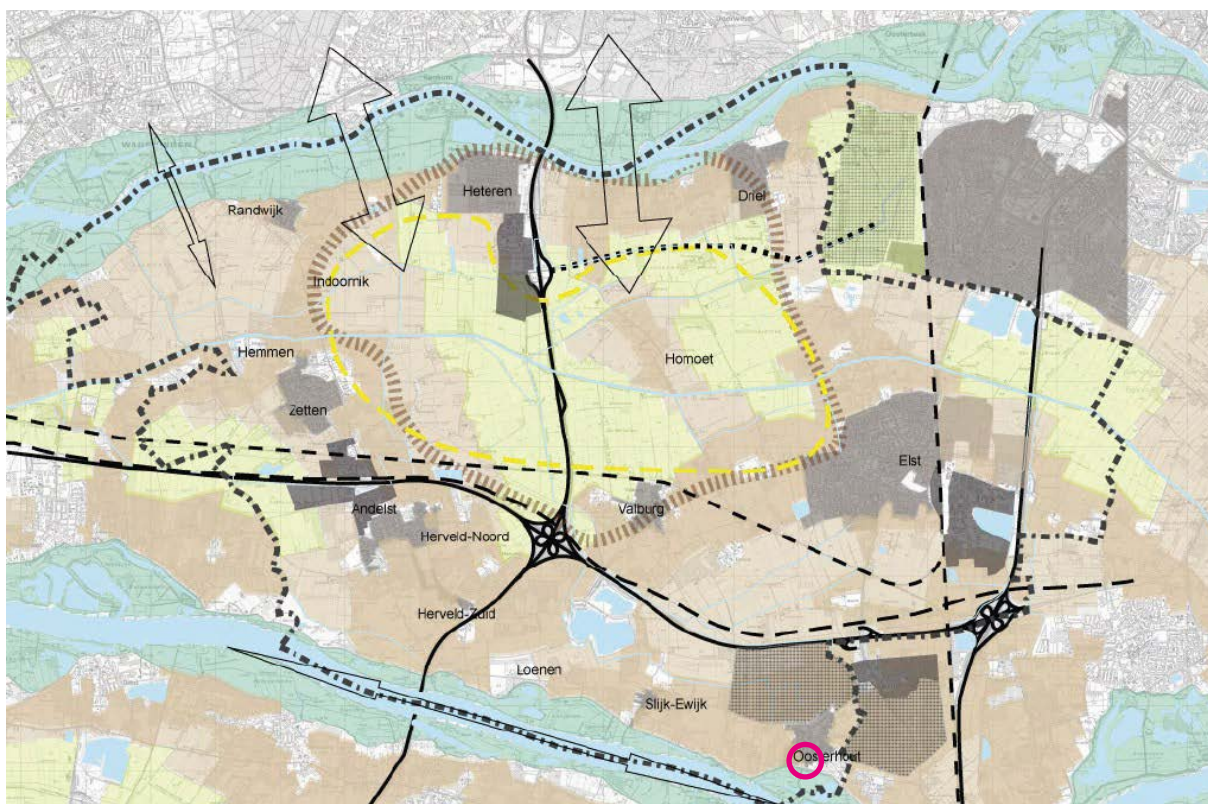
Op basis van de voorkomende bodemtype kan een beschrijving gegeven worden wat de potentieel natuurlijke vegetatie (PNV) is. De potentieel natuurlijke vegetatie is de vegetatie die van nature op een bepaalde groeiplaats voorkomt zonder invloed van de mens. De PNV kan worden gehanteerd als ecologische waardering van het gebied en als handvat bij de aan te planten boom- en struiksoorten. Op basis van de bodemtype (kalkhoudende ooivaaggronden) en grondwatertrap (VII) kan men spreken over een Elzenrijk Essen-lepenbos (PNV 22) in het plangebied.

In het Elzenrijk Essen-lepenbos komen de volgende boomsoorten voor: es, zwarte els, schietwilg, kraakwilg en zomereik. In de struiklaag komen onder andere veldesdoorn, hazelaar, éénstijlige meidoorn en vogelkers voor. Aan de randen staan Gelderse roos, kornoelje, tweestijlige meidoorn, kardinaalsmuts, hondsroos, egelantier en wegedoorn.

ARCHEOLOGIE

Het dorp Oosterhout, gelegen langs de Waal met zicht op Nijmegen, is ontstaan in de Vroege Middeleeuwen op een stroomrug. In 1809 en 1820 werd Oosterhout getroffen door dijkdoorbraken waarna de dorpskern zich verplaatste naar de Dorpsstraat.

Op de archeologische beleidsadvieskaart is te zien dat het plangebied hoofdzakelijk is gelegen in de zone met een hoge archeologische verwachting. Het beleidsadvies hiervoor luidt: 'Streven naar behoud in huidige staat (streven naar extensieve vormen van grondgebruik)'.



Visiekaart landschappelijke samenhangen en verschillen (bron: Landschapsontwikkelingsplan Overbetuwe)

- | | | | |
|---|--|---|---|
|  | Behoud openheid komgebied |  | Behoud waardevolle openheid |
|  | Behoud ruimtelijke afwisseling en versterking kleinschaligheid hogere oeverwallen |  | Woonbebouwing bestaand |
|  | Behoud ruimtelijke afwisseling en versterking kleinschaligheid lagere oeverwallen |  | Woonbebouwing bedrijventerrein toekomstig |
|  | Ontwikkeling samenhangend gebied met hoofdfunctie natuur en verbetering mogelijkheden extensief recreatief gebruik |  | Bedrijventerrein bestaand |
|  | Behoud en versterking waardevolle gradiënt uiterwaard - oeverwal - kom |  | Oppervlakte water |
|  | Behoud en versterking openheid: panorama's |  | Gemeentegrens |
|  | Behoud openheid: panorama's |  | Spoorlijn / Betuweroute |
| | |  | Snelweg |
| | |  | Toekomstige N837 |

LANDSCHAPSONTWIKKELINGSPLAN (LOP)

Bij het opstellen van het inrichtingsplan is naast de door de gemeente aangeleverde kaders landschap en stedenbouw het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) van de gemeente Overbetuwe als basis gebruikt. Het plangebied is gelegen in het deelgebied 11, Betuws Bedrijvenpark en omgeving Oosterhout. De volgende ruimtelijke uitgangspunten die essentieel van belang zijn voor de beoogde ontwikkeling aan de Dorpsstraat- Kweldam te Oosterhout staan hieronder opgenoemd.

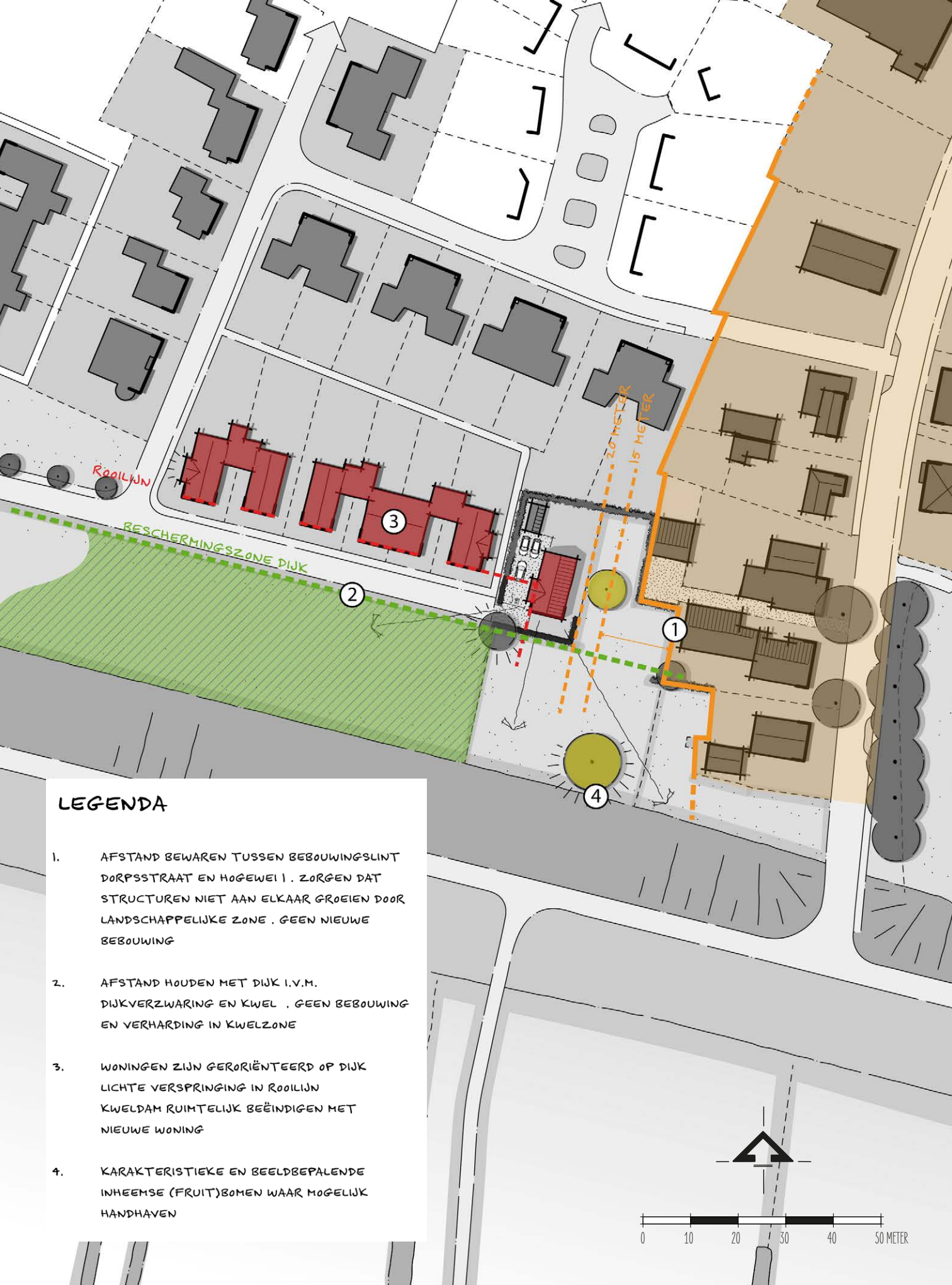
HOOFDDOELSTELLINGEN

- In stand houden en versterken van de waardevolle samenhang tussen kom-oeverwal en uiterwaard (gradiënten);
- Behouden en versterken van de openheid, grootschaligheid en de kenmerkende weidebouw in de kommen, tegenover de kleinschalige structuur van de oeverwallen;
- Waardevolle landschappelijke en historische elementen en structuren beter herkenbaar maken in het landschap;
- Benutten van de landschapsecologische potenties die het watersysteem biedt;
- Verbeteren van de overgangen tussen de stads- en dorpskernen en het platteland.

DEELGEBIED 11 BETUWS BEDRIJVENPARK EN OMGEVING OOSTERHOUT

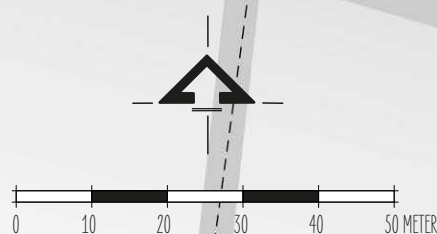
Voor het zuidelijk deel van deelgebied 11 is, met het oog op de ontwikkeling van het Betuws bedrijvenpark, een ontwikkelingsgerichte, sturende visie gekozen. Dit betekent dat er kleinschalige verweving van functies plaatsvindt met de landschappelijk historische ondergrond als basis. Belangrijke actoren zijn de dorpen, gemeente en particulieren (bewoners en bedrijven).

- Behoud van de identiteit van de oostzijde van Oosterhout wordt gerealiseerd door de kleinschaligheid te versterken. Dit kan worden versterkt door de aanplant van bijvoorbeeld houtsingels of heggetjes.
- Ecologische waarde verhogen:
 - Ecologisch groenbeheer
 - Aanpassing sortimentskeuze (inheemsesoorten)
 - Aanplant hoogstambomen
 - Ophangen nestkasten steenuilen
 - Akkerrandbeheer



LEGENDA

1. AFSTAND BEWAREN TUSSEN BEBOUWINGSLINT DORPSSTRAAT EN HOGEWEL 1 . ZORGEN DAT STRUCTUREN NIET AAN ELKAAR GROEIEN DOOR LANDSCHAPPELIJKE ZONE . GEEN NIEUWE BEBOUWING
2. AFSTAND HOUDEN MET DIJK I.V.M. DIJKVERZWARING EN KWEL . GEEN BEBOUWING EN VERHARDING IN KWELZONE
3. WONINGEN ZIJN GERORIËNTEERD OP DIJK LICHT VERSPRINGING IN ROOILIJN KWELDAM RUIMTELIJK BEËINDIGEN MET NIEUWE WONING
4. KARAKTERISTIEKE EN BEELDBEPALENDE INHEEMSE (FRUIT)BOMEN WAAR MOGELIJK HANDHAVEN



LANDSCHAPPELIJKE INRICHTING

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

ERFINRICHTING

Het nieuwe woonperceel is formeel ingericht met aan de voorzijde een knip- en scheerheg, tuin en een enkele solitaire boom en aan de achterzijde is ruimte voor de achtertuin met als afscheiding de bestaande beukenhaag.

De oostzijde van het woonperceel wordt de tuin-landschap bewust open gelaten en zorgt dat de structuren (nieuwbouw en historisch lintje) niet aan elkaar groeien. Karakteristieke en beeldbepalende bestaande bomen worden zoveel mogelijk gehandhaafd en kunnen uitgroeien tot toekomstbomen.

De nieuwe woning wordt gesitueerd aan het uiteinde van de Kweldam en zal onderdeel uitmaken van het bebouwingslintje van deze woonstraat. Op het uiteinde is de ontsluiting van het nieuwe erf gesitueerd. De verharding zal bestaan uit halfverharding of klinkers. Op het woonperceel is voldoende ruimte voor minimaal 3 parkeerplaatsen.

BEBOUWING

De nieuwe vrijstaande woning met bijbehorende bijgebouw zijn compact en geconcentreerd aan het uiteinde van de Kweldam gesitueerd. Ruimtelijk wordt de woonstraat beëindigd door de nieuwe woning. Hierdoor ziet het geheel eruit als een logisch en samenhangend woonstraatje. De woning is gericht op de Waaldijk en het bijgebouw is terug gelegen op het perceel en is ruimtelijk ondergeschikt aan het woning middels onder meer een zadeldak, lage goot, eenvoudige volumeopbouw en passende materialisatie.





LEGENDA

1. NIEUW TE BOUWEN WONING ALS BEËINDIGING KWELDAM . GERICHT OP DE DIJK
2. NIEUW TE BOUWEN VRIJSTAAND BIJGEBOUW ACHTER WONING EN RUIM ACHTER NAAST-GELEGEN WONING I.V.M. RUIMTE EN LICHTINVAL
3. BESTAANDE BIJGEBOUW MET VERHARDE ACHTERERF HANDHAVEN EN ONDERDEEL MAKEN VAN WONING DORPSSTRAAT 3 . AANBOUW AAN BIJGEBOUW VERWIJDEREN
4. BESTAANDE WALNoot HANDHAVEN . BEELDBEPALENDE BOOM ZORGT VOOR DE OVERGANG KWELDAM EN HISTORISCH LINT DORPSSTRAAT
5. BEELDBEPALENDE BOOM OP HET ERF VERSTERKT BEËINDIGING KWELDAM EN ACCENTUEERT HET (HALF)VERHARDE ERF . PARKEREN OP HET ERF
6. BESTAANDE (FRUIT)BOOM HANDHAVEN
7. NIEUWE BOOM ZORGT VOOR MINDER INKIJK TUIN VANAF DIJK
8. OPENHEID ZORGT VOOR VISUELE SCHEIDING TUSSEN WONINGEN KWELDAM (NIEUWBOUW) EN WONINGEN AAN HET HISTORISCH LINT DORPSSTRAAT
9. DEELS BESTAANDE HOGE BEUKENHAAG HANDHAVEN EN UITBREIDEN OP PERCEELSGRENS BIJ VOORKEUR GEEN SCHUTTINGEN OP PERCEELSGRENS
10. VOORZIJDEN KNIP- EN SCHEERHEG . 1.20 METER HOOG . (VELDESDOORN OF LIGUSTER)
11. PARKEREN OP EIGEN ERF. RUIMTE VOOR MINIMAAL 3 PARKEERPLAATSEN



Bebouwing Kweldam (Hoge Wei I)

CRITERIA BEELDKWALITEIT

Om te waarborgen dat de uitstraling van bebouwing en kavelinrichting van het woonperceel in samenhang worden ontworpen én passend is in de omgeving, zijn hieronder een aantal criteria verwoord waaraan getoetst wordt door gemeente en Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. De vormtaal en architectuur van de nieuwe woning dient zich te voegen in de karakteristiek van de woningen in de omgeving van de Kweldam te Oosterhout. De onderstaande kaders komen voort uit de kaders van het beeldkwaliteitsplan Hoge Wei (2016).

Sfeerbeschrijving 'Wonen aan de dijk'

De zuidelijke rand van Hoge Wei vormt een belangrijk zone ten aanzien van de ruimtelijke uitstraling van het plan. Vanaf de Waaldijk is

deze rand prominent in beeld. De achtergelegen woningen gaan als het ware schuil achter deze zone. Om deze reden is het gerechtvaardigd om deze zone apart te behandelen en hier ook een eigen karakter aan te geven. Dit karakter vormt de link met de omgeving van het zuidelijk deel van Oosterhout en de Waaldijk en heeft een traditionele uitstraling met een knipoog naar de oorspronkelijke landelijke bebouwing in deze omgeving.

Massa en positionering

De bebouwingsmassa's in deze zone mogen een maat groter ogen dan de overige bebouwing. Hiermee refereren ze naar de landelijke bebouwing die groter is dan de reguliere woonbebouwing. Bij de rijenwoningen is dit gevisualiseerd door

het toepassen van een soort t-huis constructie: één voorhuis (bestaande uit 2 woningen) en een achterhuis. Dit achterhuis is wat verder naar achteren gelegen en bestaat uit 4 woningen. De oostelijk en westelijk gelegen woonclusters zijn programmatisch anders: het gaat hier om 2 onder 1 kap woningen. Deze krijgen forse langskappen om hiermee een grotere massa te representeren. De hoekwoning, gelegen tegen de openbare ruimte aan, wordt voorzien van een kapverdraaiing, waardoor het einde van het blok gemarkeerd wordt.

Materialen

De gebruikte materialen in de woningen zijn natuurlijk: baksteen, glas, hout en pannendaken en ook als zodanig herkenbaar. Ondergeschikt kan gebruik gemaakt worden van andere, minder voorkomende materialen zoals zink, beton, metaal, etc.

Detailering

De detailering verdient bijzondere aandacht en dient te reflecteren naar het landelijk verleden van de omgeving. In het verkavelingsplan zijn daarom, onder andere, wolfseinden gevisualiseerd. Verder kan er gedacht worden aan het toepassen van hout in de gevels of het toepassen van bijvoorbeeld luiken. Uiteraard mag het een moderne interpretatie van het thema gekozen worden, zo lang de herkenbaarheid van het thema maar gegarandeerd wordt.

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

Nieuwe woning

afmeting	hoofdgebouw gesitueerd binnen het 'bouwvlak'
nokhoogte	max. 11 meter
goothoogte	max. 6 meter

Bijgebouw

Oppervlakte	maximaal 75 m ²
nokhoogte	max. 5 meter
goothoogte	max. 3 meter



1

5

3

2

4

BEPLANTINGSPLAN

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

SOLITAIRE BOMEN EN BOOMGROEPEN

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

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

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

KNIP- EN SCHEERHEG

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

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

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

BOMEN

	<i>wetenschappelijke naam</i>	<i>naam</i>	<i>aantal</i>	<i>maat</i>	<i>plantverband</i>	<i>bijzonderheden</i>
1.	<i>Tilia cordata</i>	winterlinde	1	16-18	solitair	Drdkl. 3x verplant
2.	<i>Juglans regia</i>	Walnoot	1	16-18	solitair	Drdkl. 3x verplant

KNIP- EN SCHEERHEG

	<i>wetenschappelijke naam</i>	<i>naam</i>	<i>aantal</i>	<i>maat</i>	<i>plantverband</i>
3.	<i>Fagus sylvatica</i>	beuk	110	125-150	4 per meter
4.	<i>Acer campestre</i>	veldesdoorn	55	100-125	4 per meter
5.	<i>Carpinus betulus</i>	haagbeuk	120	100-125	4 per meter

OOSTZEE ONTWERP & OMGEVING

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

OOSTZEE
ontwerp & omgeving



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

info@overbetuwe.nl
www.overbetuwe.nl