



Buitengebied, Waaldijk 42-43, Oosterhout

Bestemmingsplan Buitengebied, Waaldijk 42-43,
Oosterhout

Gemeente Overbetuwe

Status: Ontwerp

Datum: September 2022

IMRO-Idn: NL.IMRO.1734.0347BUIWdijk4243-ONTD

gemeente **Overbetuwe**



Buitengebied, Waaldijk 42-43, Oosterhout

Datum

September 2022

Correspondentieadres

Postbus 11
6662 AA ELST

Telefoon

0481 362 300

E-Mailadres

Info@Overbetuwe.Nl

Buitengebied, Waaldijk 42-43, Oosterhout

Inhoudsopgave

Toelichting	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Ligging en beschrijving plangebied	4
1.3 Huidig bestemmingsplan	5
1.4 Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2 Bestaande en toekomstige situatie	8
2.1 Bestaande situatie	8
2.2 Toekomstige situatie	9
Hoofdstuk 3 Beleidskader	10
3.1 Rijksbeleid	10
3.2 Provinciaal beleid	11
3.3 Gemeentelijk beleid	12
Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten	13
4.1 M.e.r.-(beoordelings)plicht	13
4.2 Water	13
4.3 Geluid	15
4.4 Natuur	16
4.5 Bodem	19
4.6 Archeologie	21
4.7 Niet-gesprongen explosieven (NGE)	22
4.8 Verkeer en parkeren	24
4.9 Luchtkwaliteit	25
4.10 Bedrijven en milieuzonering	26
4.11 Externe veiligheid	26
4.12 Kabels en leidingen	29
Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving	30
5.1 Dit bestemmingsplan	30
5.2 Hoofdstukopbouw van de regels	30
5.3 Toelichting op de regels	30
5.4 Toelichting op de verbeelding	32
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	33
6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	33
6.2 Economische uitvoerbaarheid	33
6.3 Handhaafbaarheid	33
Hoofdstuk 7 Procedure	34
7.1 Voorontwerpfase	34
7.2 Ontwerpfase	34
7.3 Vaststelling	34

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De Waaldijk liggend in de gemeenten Overbetuwe, Neder-Betuwe, Nijmegen en Lingewaard wordt versterkt om te voldoen aan de huidige veiligheidseisen. De binnendijkse ruimte die hiervoor nodig is, heeft tot gevolg dat het bestaande dijkhuis (dubbele woning) aan de Waaldijk nummer 42 en 43 gesloopt dient te worden. De vigerende beheersverordening laat het niet toe om deze woning (iets verder van de dijk) te herbouwen. Om de herbouw van de (dubbele) woning mogelijk te maken, is dit bestemmingsplan opgesteld, welke de kaders vaststelt waarbinnen herbouw is toegestaan.

1.2 Ligging en beschrijving plangebied

Het plangebied Waaldijk 42-43 ligt ten zuidwesten van de kern Oosterhout aan de Waaldijk. Deze dijk dient versterkt te worden om te voldoen aan de veiligheidseisen. De ruimte die hiervoor noodzakelijk is, heeft tot gevolg dat het bestaande dijkhuis (dubbele woning) gesloopt dient te worden. Aan de noord- en oostzijde wordt het plangebied begrenst door naastgelegen agrarische gronden. Aan de zuidzijde wordt het plangebied begrenst door de Waaldijk en in het westen door tuin van de naastgelegen woning. Kadastraal staat het plangebied bekend als gemeente Valburg, sectie L en perceelnummers 38, 46, 60 en 61. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 3.770 m². Op afbeelding 1 is de ligging en de globale begrenzing van het plangebied weergegeven.



Afbeelding 1: Ligging en globale begrenzing locatie Waaldijk 42-43 te Oosterhout

1.3 Huidig bestemmingsplan

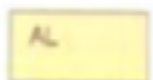
Ter plaatse van de locatie Waaldijk 42-43 te Oosterhout geldt beheersverordening 'Buitengebied, beheersverordening De Danenberg' (vastgesteld op 11 juni 2013). In het plangebied gelden de volgende bestemmingen:

- enkelbestemming 'Agrarisch gebied met landschapswaarden' (artikel 5 regels beheersverordening);
- dubbelbestemming 'Waterkering en waterstaatsdoeleinden' (artikel 11 regels beheersverordening).

De op de plankaart aangewezen gronden: 'Agrarisch gebied met landschapswaarden' zijn bestemd voor agrarische bedrijvigheid, instandhouding van eigen landschapswaarden, bescherming van natuurwaarden op aangrenzende gronden en extensieve openluchtrecreatie. Binnen de bestemming mag enkel binnen het aangegeven bouwperceel gebouwd worden. Op de plankaart zijn geen bouwpercelen aangegeven,

waardoor er niet gebouwd mag worden op de kavels.

De huidige (dubbele) woning valt onder het overgangsrecht. Hierin is bepaald dat het bestaande gebruik van gronden en bouwwerken, op het tijdstip van het onherroepelijk worden van het plan (in 2002) mag worden voortgezet. Voor het nieuwe initiatief, de herbouw van een (dubbele) woning iets verder van de dijk, geldt het overgangsrecht niet. Onderstaande afbeelding weergeeft een uitsnede van de plankaart van de beheersverordening De Danenberg.



Agrarisch gebied met landschapswaarden



Waterkering en waterstaatsdoeleinden (dubbelbestemming)



Grens van het bouwperceel

Afbeelding 2: Uitsnede plankaart beheersverordening De Danenberg

1.4 Leeswijzer

Deze toelichting is als volgt opgebouwd. Na dit inleidende hoofdstuk worden in hoofdstuk 2 de bestaande situatie en de toekomstige situatie van Waaldijk 42-43 beschreven. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het voor dit bestemmingsplan van toepassing zijnde rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 4 komen de relevante milieu- en omgevingsaspecten aan de orde. Daarmee wordt inzichtelijk gemaakt of de ontwikkeling in ruimtelijk en milieuhygiënisch opzicht aanvaardbaar en haalbaar is en voldoet aan het vereiste van een goede ruimtelijke ordening. In hoofdstuk 5 is de juridische planopzet van dit bestemmingsplan beschreven en in hoofdstuk 6 is de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid opgenomen. Hoofdstuk 7 gaat in op procedurele aspecten, zoals overleg en inspraak.

Hoofdstuk 2 Bestaande en toekomstige situatie

2.1 Bestaande situatie

De locatie Waaldijk 42-43 ligt ten zuidwesten van de kern Oosterhout aan de Waaldijk. De locatie betreft een woonperceel van een twee-onder-een-kapwoning en ligt in het buitengebied. Dit huis staat feitelijk in de dijk en laat op een mooie wijze het hoogteverschil zien tussen de dijk en het binnendijkse gebied. Aan de dijk is het huis 1 laag met zadeldak, aan de achterzijde is de woning 2 lagen met kap.

Aan de achterzijde van de (dubbele) woning bevinden zich enkele bijgebouwen. Voor de rest zijn de percelen ingericht als tuin. Parkeren vindt plaats op eigen terrein in het achtererfgebied. Op onderstaande afbeelding is het aanzicht van de (dubbele) woning weergegeven.



Afbeelding 3: Huidige situatie plangebied Waaldijk 42-43

2.2 Toekomstige situatie

De Waaldijk tussen Wolferen en Sprok voldoet niet aan de wettelijke normen voor hoogwaterveiligheid. Deze dijk dient versterkt te worden om te voldoen aan de veiligheidseisen. De (dubbele) woning aan de Waaldijk 42-43 staat tegen de kruin van de dijk. Om de dijkversterking uit te voeren, kan de (dubbele) woning niet op hun huidige plek behouden blijven. Besloten is daarom om de (dubbele) woning te herbouwen verder van de dijk af, rekening houdend met profiel van vrije ruimte (PVVR) van de versterkte Waaldijk, waarbuiten gebouwd dient te worden. De nieuwe (dubbele) woning wordt gebouwd achter de nieuw aan te leggen stabiliteitsberm of boven op deze berm.

Voorkeursmodel van de aanvrager is het realiseren van een nieuwe (dubbele) woning achter de stabiliteitsberm. Hierbij wordt de hoogte van de stabiliteitsberm ook doorgezet dieper op het perceel, waarmee de (dubbele) woning verhoogd staat t.o.v. het landschap, waarbij de voordeur 0,5 meter boven de kruin van de dijk komt te liggen. Juist omdat karakteristieke dijkbebouwing een extra kwaliteit geeft aan de Waaldijk, is het de bedoeling weer een karakteristieke (dubbele) woning terug te bouwen op de dijk, aan de binnendijkse zijde. Aangezien de welstandsnota van de gemeente hiervoor onvoldoende houvast biedt, is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Deze is te vinden in Bijlage 2 van de regels van het bestemmingsplan en geeft samen met het nieuwe bestemmingsplan richting aan de nieuwe bebouwing.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte staan de plannen van de Rijksoverheid voor ruimte en mobiliteit. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Om dit te bereiken, laat het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan de decentrale overheden (provincie en gemeenten) en komt de gebruiker centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Beoordeling en conclusie

Het gaat bij het initiatief van dit bestemmingsplan uitsluitend om lokale ontwikkeling of wijzigingen, die geen relatie met het ruimtelijke orderingsbeleid op rijksniveau heeft. Er zijn geen nationale belangen in het geding. De initiatieven en wijzigingen conflicteren niet met het nationaal ruimtelijke orderingsbeleid, zoals vastgelegd in de SVIR.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

Beoordeling en conclusie

Dit bestemmingsplan maakt een lokale ontwikkeling mogelijk, waarmee geen nationale belangen in het geding zijn. Vanwege de ligging van het plangebied binnen de (beschermingszone van) de primaire waterkering ten noorden van de Waal, is het Barro voor deze ontwikkeling van belang. In het Barro is het gebied tussen de Dijkstraat en de Waaldijk aangewezen als reserveringsgebied grote rivieren voor de lange termijn. Artikel 2.4.7 van het Barro bepaalt dat een bestemmingsplan dat betrekking heeft op deze gebieden, geen wijziging van de bestemming mag toestaan, die ten opzichte van het daaraan voorafgaande bestemmingsplan kan leiden tot grootschalige of kapitaalintensieve ontwikkelingen, die het treffen van rivierverruimende maatregelen kunnen belemmeren.

Dit bestemmingsplan maakt uitsluitend sloop en herbouw mogelijk van de bestaande (dubbele) woning. Het woonperceel en de daarbij behorende bebouwingscontouren worden daarbij niet vergroot. Er wordt daarmee geen wijziging mogelijk gemaakt, die leidt tot grootschalige ontwikkeling, die het treffen van maatregelen kunnen belemmeren. Het bestemmingsplan is in overeenstemming met artikel 2.4.7 van het Barro.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

In een bestemmingsplan moet worden aangegeven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering als de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: "De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien".

Beoordeling en conclusie

Met het voornemen Waaldijk 42-43 wordt sloop en herbouw van de bestaande (dubbele) woning mogelijk gemaakt. Het woonperceel en de daarbij behorende bebouwingscontouren worden daarbij niet vergroot. Er worden geen extra bebouwingsmogelijkheden mogelijk gemaakt. Gezien de aard en omvang van de wijziging, is er geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Artikel 3.1.6 Bro is niet van toepassing. De ladder voor duurzame verstedelijking hoeft niet doorlopen te worden.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

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

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

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

Beoordeling en conclusie

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

3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

Provinciale Staten hebben de Omgevingsverordening Gelderland (hierna: de Omgevingsverordening) vastgesteld op 19 december 2018. De regels in de verordening kunnen betrekking hebben op het hele provinciale grondgebied, op delen of op gebiedsgerichte thema's. Gemeenten moeten binnen een bepaalde termijn hun bestemmingsplan afstemmen op de in de verordening opgenomen regels. De regels in de verordening zijn gebaseerd op de provinciale omgevingsvisie en hebben de status van algemeen verbindende voorschriften.

Beoordeling en conclusie

Het initiatief dat met dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, is van een dusdanige kleinschalige omvang en aard dat er geen concrete provinciale regels van toepassing zijn. Onderhavig bestemmingsplan maakt geen veehouderijen en glastuinbouw mogelijk. Bij de Waaldijk 43-43 is sprake van de sloop van de (dubbele) woning en de herbouw hiervan. Netto worden er geen woningen toegevoegd aan de woningvoorraad van de gemeente Overbetuwe. De ontwikkeling is niet in strijd met het provinciaal belang. Het bestemmingsplan is in overeenstemming met de Omgevingsverordening Gelderland.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 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 periode tot en met 2040 aan voor de fysieke leefomgeving. 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 daarbij centraal. 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 en 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. 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, waarbij per opgave de toekomstige ontwikkeling van de Overbetuwse leefomgeving wordt beschreven:

1. vitaal buitengebied in beweging;
2. innovatieruimte voor ondernemerschap;
3. samen werken aan energietransitie;
4. gevarieerde dorpse woonomgeving;
5. netwerk verbonden met samenleving;
6. voorzieningen geclusterd.

Beoordeling en conclusie

De ontwikkelingen/wijzigingen in dit bestemmingsplan zijn kleinschalig van omvang en conflicteren gezien de aard van de wijzigingen niet met de visie zoals neergelegd in de Omgevingsvisie van de gemeente Overbetuwe. Bij de Waaldijk 43-43 is er sprake van sloop van de (dubbele) woning en de herbouw hiervan. Netto worden er geen woningen toegevoegd aan de woningvoorraad van de gemeente Overbetuwe.

Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten

De voorgenomen ontwikkeling wordt getoetst aan de geldende wet- en regelgeving, waarbij wordt bekeken of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en wordt ingegaan op de uitvoerbaarheid van het plan. In dit hoofdstuk komen alle relevante omgevingsaspecten aan bod.

4.1 M.e.r.-(beoordelings)plicht

4.1.1 Toetsingskader

Voor elk besluit dat betrekking heeft op een activiteit of activiteiten die voorkomen op de C of D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) moet een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten.

4.1.2 Resultaten

Bij de Waaldijk 43-43 is er sprake van de sloop van een (dubbele) woning en de herbouw hiervan. In onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is in kolom 1 van categorie 11.2 'stedelijk ontwikkelingsproject' opgenomen. Hoewel het begrip 'stedelijk ontwikkelingsproject' nergens is gedefinieerd, zijn er in de toelichting op het Besluit MER wel een aantal voorbeelden van bouwprojecten opgenomen die als stedelijk ontwikkelingsproject kunnen worden aangemerkt. In dat kader wordt verwezen naar woningen, parkeerterreinen, bioscopen, theaters, sportcentra, kantoorgebouwen en dergelijke of een combinatie daarvan. Al deze voorbeelden hebben met elkaar gemeen dat het een versterking of urbanisering van een gebied betreft.

Naar het oordeel van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State moet worden gekeken naar de concrete omstandigheden van het geval. Onder meer de aard, de omvang en de milieugevolgen van de stedelijke ontwikkeling zijn relevant. Als een ontwikkeling aanzienlijke negatieve milieugevolgen heeft - bij een uitbreiding is daar in de regel eerder sprake van dan bij sloop en herbouw - dan wijst dit op een stedelijk ontwikkelingsproject. In deze toelichting is verder onderbouwd dat het plan geen aanzienlijke milieugevolgen heeft.

Bij de Waaldijk 42-43 is er geen sprake van de toevoeging van extra woningen aan de woningvoorraad van de gemeente Overbetuwe. Er wordt tenslotte een (dubbele) woning gesloopt en herbouwd. Daarnaast wordt het woonperceel en de daarbij behorende bebouwingscontouren niet vergroot. De ontwikkeling is, gezien de aard en kleinschalige omvang van het initiatief, niet aan te merken als stedelijk ontwikkelingsproject, zoals bedoeld in het Besluit m.e.r. Er zijn daarom geen m.e.r.-plichtige of m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten aan de orde voor de Waaldijk 42-43.

4.1.3 Conclusie

De ontwikkeling aan de Waaldijk 42-43 is gezien de aard en kleinschalige omvang van het initiatief, niet aan te merken als stedelijk ontwikkelingsproject, zoals bedoeld in het Besluit m.e.r. Er zijn geen m.e.r.-plichtige of m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten aan de orde voor de Waaldijk 42-43.

4.2 Water

De voorgenomen ontwikkeling kan effecten hebben op de waterhuishoudkundige situatie, zowel kwantitatief als kwalitatief. In Nederland is daarom de watertoets een verplicht onderdeel voor elke ruimtelijke ontwikkeling. 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.

4.2.1 Toetsingskader

4.2.1.1 Rijkbeleid

Nationaal waterplan

In december 2015 is het Nationaal Waterplan vastgesteld. 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.

4.2.1.2 Provinciaal beleid

Provinciaal Waterplan

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

4.2.1.3 Waterschap Rivierenland

Waterbeheerplan 2016-2021

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

Keur Waterschap Rivierenland 2014

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

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

4.2.1.4 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.

4.2.2 Resultaten

Bij de Waaldijk 43-43 is er sprake van de sloop van een (dubbele) woning en de herbouw hiervan. De oppervlakte aan bebouwing en verharding op het perceel blijft gelijk. De Waaldijk 42-43 is niet gelegen in een beschermingsgebied oppervlaktewater t.b.v. drinkwater, waterwingebied, grondwaterbeschermingsgebied, koude-warmteopslagvrije zone, boringsvrije zone grondwater of intrekgebied. Er is sprake van een hydrologisch neutrale ontwikkeling. Ook negatieve effecten op oppervlaktewater of op de veiligheid van een waterkering zijn op voorhand uitgesloten.

4.2.3 Conclusie

De ontwikkelingen waarin dit bestemmingsplan voorziet, hebben geen negatieve gevolgen voor de waterhuishouding. Het aspect waterhuishouding staat de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan niet in de weg.

4.3 Geluid

4.3.1 Toetsingskader

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

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

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

De berekende geluidbelasting op de gevel van de (dubbele) woning wordt getoetst aan de wettelijke grenswaarden. Voor de geluidbron wegverkeer is de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing.

De voorkeurswaarde voor de geluidbelasting op de gevels bedraagt 48 dB volgens artikel 82, lid 1 van de Wet geluidhinder (Wgh). Nieuwbouw is zondermeer toegestaan als de geluidbelasting lager dan of gelijk aan deze waarde is. Als de geluidbelasting hoger is dan 48 dB, is nieuwbouw alleen mogelijk als hiervoor ontheffing wordt verleend. Burgemeesters en Wethouders van de gemeente Overbetuwe dienen dan een zogenoemde 'hogere waarde' vaststellen. Voor woningen in het buitengebied kan de hogere waarde maximaal 53 dB bedragen volgens artikel 83, lid 1 Wgh.

4.3.2 Resultaten

In opdracht van Waterschap Rivierland en de Betuwse Waard heeft Witteveen+Bos een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de nieuwbouw op de percelen Waaldijk 42 en 43 (Bijlage 1 Akoestisch onderzoek). Het doel van dit onderzoek is om te bepalen wat de geluidseffecten zijn van de wijziging van de weg en de verplaatsing van de (dubbele) woning.

De (dubbele) woning wordt in de toekomstige situatie naar achteren verplaatst, waardoor de afstand tussen de as van de weg en de (dubbele) woning wordt vergroot. Daarnaast nemen de verkeersintensiteiten in de toekomstige situatie (2030) af ten opzichte van de huidige verkeersintensiteiten. In tabel 1 zijn de berekende geluidsbelastingen op de gevel van de (dubbele) woning weergegeven in de bestaande en nieuwe situatie. De geluidsbelasting van wegverkeer inclusief de aftrek conform artikel 110g Wgh. Op basis van de berekeningen kan worden geconstateerd dat de geluidsbelasting op alle gevels afneemt ten opzichte van de bestaande situatie. De afname van de geluidsbelasting bedraagt 5 dB op de (hoogst belaste) voorgevel.

Toetspunt	Gevel	Geluidbelasting (Lden) BESTAANDE SITUATIE 2019 [dB] 1,5 / 4,5 / 7,5	Geluidbelasting (Lden) NIEUWE SITUATIE 2030 [dB] 1,5 / 4,5 / 7,5
1	Zuid	-- / 57 / 55	-- / 52 / 52
2	West	49 / 49 / 48	44 / 46 / 46
3	Noord	31 / 32 / 32	28 / 29 / 29
4	Noord	31 / 32 / 32	28 / 29 / 30
5	Ooste	49 / 49 / 48	45 / 46 / 46
6	Zuid	-- / 57 / 55	-- / 52 / 52

* Geluidsbelasting voor de toetshoogte 1,5 / 4,5 / 7,5 m t.o.v. maaiveld (buitendijks).

** Vetgedrukt overschrijding van de voorkoersgrenswaarde.

Tabel 1: Berekeningsresultaten van toetspunten op gevel Waaldijk 42 en 43

4.3.3 Conclusie

Met dit bestemmingsplan worden geen nieuwe geluidsgewoelige functies mogelijk gemaakt. De geluidsbelasting neemt op alle gevels af ten opzichte van de bestaande situatie. Het aspect geluid staat de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan niet in de weg.

4.4 Natuur

4.4.1 Toetsingskader

De Wet natuurbescherming regelt op hoofdlijnen drie zaken:

1. bescherming van planten- en diersoorten;
2. bescherming van de in het kader van Europees natuurbeleid aangewezen Natura 2000-gebieden;
3. bescherming van bos en houtopstanden.

4.4.1.1 Soortenbescherming

Ten aanzien van soortenbescherming maakt de Wet natuurbescherming onderscheid in drie categorieën:

- Vogels: dit zijn alle van nature in Nederland in het wild levende vogels zoals bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn;
- Habitatrichtlijnsoorten: dit zijn soorten uit Bijlage IV van de Habitatrichtlijn, Bijlage I en II van het Verdrag van Bern en Bijlage II van het Verdrag van Bonn;
- Andere soorten: dit zijn soorten die genoemd zijn in Bijlage A van de Wet natuurbescherming. Het gaat hier om een aantal zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen, kevers en vaatplanten.

Voortplantingsplaatsen en rustplaatsen (inclusief functionele leefomgeving zoals foerageergebieden of vliegroutes) van beschermde soorten uit de eerste en tweede categorie mogen niet (opzettelijk) verstoord of vernietigd worden. Daarnaast mag geen enkele beschermde soort (opzettelijk) worden gedood of verwond. Bij vogels zijn daarnaast de nesten van belang. Er zijn vijf categorieën broedvogels waarvan de nesten jaarrond beschermd zijn (categorie 1-4) of waarvan de nesten beschermd zijn als er onvoldoende alternatieven zijn (categorie 5).

De categorie "andere soorten" gaat om soorten die niet onder de Habitatrichtlijn of Vogelrichtlijn vallen. Deze soorten worden beschermd vanwege de breed in de maatschappij levende overtuiging dat deze dieren beschermd moeten worden. De overige soorten uit deze bijlage worden om ecologische redenen

beschermd. Hiermee wordt door Nederland uitvoering gegeven aan het Biodiversiteitsverdrag om de staat van instandhouding van dier- en plantsoorten te garanderen. Omdat onder de categorie “andere soorten” ook veel algemene soorten vallen, heeft de provincie Gelderland een lijst opgesteld waarin een aantal soorten wordt vrijgesteld. Deze lijst vormt een bijlage bij de Omgevingsverordening Gelderland. Voor deze soorten hoeft geen ontheffing worden aangevraagd van de verbodsbepalingen in artikel 3.10 van de Wet natuurbescherming.

4.4.1.2 Gebiedsbescherming

Natura 2000

De Minister van Economische Zaken (EZ) wijst gebieden aan die deel uitmaken van het Europese netwerk van natuurgebieden: Natura 2000. Een dergelijk besluit bevat de instandhoudingsdoelstellingen voor de leefgebieden van vogelsoorten (Vogelrichtlijn) en de instandhoudingsdoelstellingen voor de natuurlijke habitats en habitats van soorten (Habitatrichtlijn).

Ten aanzien van gebiedsbescherming geldt dat de Wet natuurbescherming de bescherming van Natura 2000-gebieden regelt. Het beschermingsregime voor Natura 2000-gebieden nagenoeg gelijk blijft aan de bepalingen uit de voormalige Natuurbeschermingswet 1998. Voor beschermde natuurmonumenten geldt echter dat de beschermingsstatus van deze gebieden in de nieuwe wet is komen te vervallen. Toetsing aan (oude doelen van) beschermde natuurmonumenten is derhalve vanaf het moment van inwerkingtreding van de Wet natuurbescherming niet meer noodzakelijk.

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland, de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS), zorgt voor een aaneengesloten netwerk van natuurgebieden en natuurontwikkelingsgebieden die met elkaar verbonden worden door ecologische verbindingzones. In Gelderland is dit concept uitgewerkt tot het Gelders Natuurnetwerk (GNN). Dit GNN bestaat uit alle terreinen met een natuurbestemming binnen de voormalige EHS en bevat tevens een zoekgebied van 7.300 ha voor de te realiseren 5.300 ha nieuwe natuur.

Groene ontwikkelingszone

In de Groene ontwikkelingszone (GO) geldt een dubbeldoelstelling, er is ruimte voor (economische) ontwikkeling in combinatie met versterking van de ecologische samenhang. Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied.

4.4.1.3 Houtopstanden

Houtopstanden conform de Wet natuurbescherming vallen onder het bevoegd gezag van de provincie en zijn enkel de houtopstanden die buiten de bebouwde kom staan (grens conform voormalige Boswet). Houtopstanden binnen de bebouwde kom vallen onder het bevoegd gezag van de gemeente en hiervoor geldt de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en het gemeentelijk bomenbeleid als (wettelijk) kader voor de bomen.

4.4.2 Resultaten

4.4.2.1 Soortenbescherming

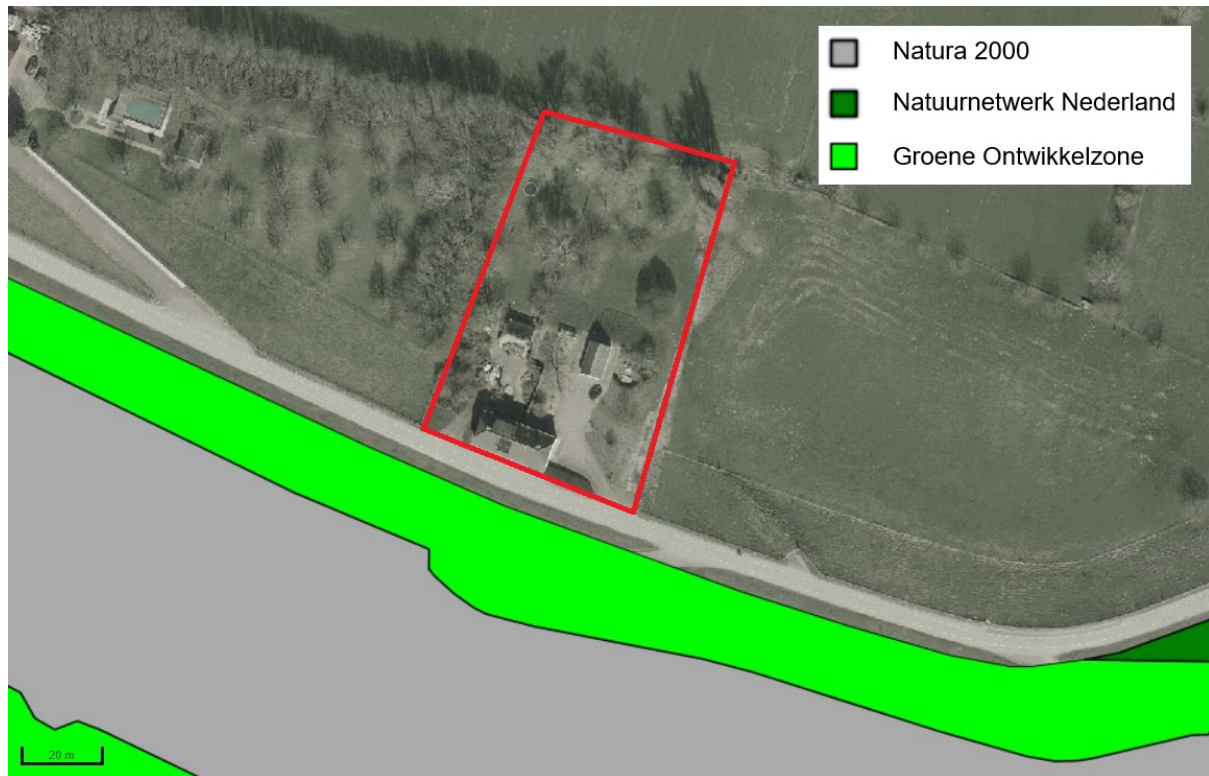
Door de sloop van de (dubbele) woning aan de Waaldijk 42-43 wordt een paarverblijf van de gewone dwergvleermuis vernietigd. Het vernietigen van een verblijfplaats is aantasting van het leefgebied en hiervoor is een ontheffing noodzakelijk. Omdat de (dubbele) woning vanwege de dijkversterking Wolferen-Sprok gesloopt moet worden, is deze ontheffing reeds aangevraagd in het kader van de dijkversterking. De verblijfplaats wordt daarnaast ook gecompenseerd om aantasting van de gunstige staat van instandhouding te voorkomen. De compensatie voor de gewone dwergvleermuis zorgt voor het volledig wegnemen van het negatieve effect.

4.4.2.2 Gebiedsbescherming

De beoogde bouwlocatie ligt op een afstand van circa:

- 40 meter van het Natura 2000-gebied Rijntakken;
- 120 meter van het Natuurnetwerk Nederland;

- 20 meter van een Groene Ontwikkelzone.



Afbeelding 4 Ligging bouwlocatie t.o.v. beschermde natuurgebieden

Natura 2000

Effecten die op het Natura 2000-gebied moeten worden beoordeeld, zijn:

- Oppervlakteverlies
- Vermesting en verzuring
- Verstoring

Oppervlakteverlies

De bouwlocatie ligt niet in Natura 2000-gebied. Effecten als gevolg van ruimtebeslag in Natura 2000-gebied is uitgesloten.

Vermesting en verzuring:

Het aantal verkeersbewegingen van de (dubbele) woning zal in de nieuwe gebruiksfase gelijk zijn aan het aantal verkeersbewegingen in de huidige situatie. De (dubbele) woning wordt in de toekomstige gebruiksfase gasloos opgeleverd, waardoor de (dubbele) woning in de toekomstige gebruiksfase een lagere stikstofemissie heeft en daardoor ook een lagere stikstofdepositie. Hiermee wordt geconcludeerd dat de toekomstige gebruiksfase geen significant nadelige gevolgen met betrekking tot het aspect verzuring op Natura-2000 gebieden veroorzaakt.

Omdat de toekomstige herbouw van de (dubbele) woning pas enkele jaren na de sloopwerkzaamheden plaatsvindt, zijn twee stikstofdepositieberekeningen uitgevoerd. Uit de stikstofberekeningen volgt dat er voor de sloop en voor de herbouw (aanlegfase) alleen tijdelijke deposities zijn berekend voor het Natura 2000-gebied Rijntakken. Er is alleen sprake van een depositiebijdrage op leefgebieden.

In juli 2021 is de Wet stikstofreductie en natuurverbetering in werking getreden, waarbij een vrijstelling geldt voor stikstofuitstoot tijdens de bouw-, aanleg- en sloopactiviteiten. Gedurende de voorbereiding van

onderhavig plan, was deze wet nog niet van toepassing. Daarom is de stikstofdepositie niet alleen vanwege het toekomstige gebruik, maar ook voor de bouw-, aanleg- en sloopactiviteiten berekend.

Op het Natura 2000-gebied Rijntakken is sprake van een kleine en tijdelijke projectbijdrage voor de sloop van maximaal 0,02 mol N/ha/jr gedurende 1 jaar op stikstofgevoelige leefgebieden waarvan de KDW wordt overschreden. Voor de bouw (aanlegfase) bedraagt de tijdelijke projectbijdrage maximaal 0,04 mol N/ha/jr gedurende 1 jaar op stikstofgevoelige leefgebieden waarvan de KDW wordt overschreden.

Ecologisch gezien leiden dergelijke geringe bijdragen echter niet tot een aantasting van de natuurlijke kenmerken. De berekende kleine en tevens tijdelijke stikstofdepositie zal op geen enkele wijze leiden tot een meetbaar of merkbaar effect op de vegetatie, en daarmee op de kwaliteit van het de leefgebieden. In Bijlage 2 en Bijlage 3 zijn de ecologische voortoetsen voor de sloop en voor de herbouw (aanlegfase) inclusief bijbehorende AERIUS-berekeningen te vinden.

Verstoring:

Er is geen sprake van een negatief effect op typische soorten van habitattypen in Natura 2000-gebied Rijntakken.

Natuurnetwerk Nederland en Groene Ontwikkelzone

Er is geen ruimtebeslag in het Natuurnetwerk Nederland en Groene Ontwikkelzone. Effecten zijn daarmee uitgesloten.

4.4.2.3 Houtopstanden

Voor de bouw van de nieuwe (dubbele) woning hoeven geen bomen te worden gekapt. Van een negatief effect op houtopstanden is daarmee geen sprake.

4.4.3 Conclusie

Door de sloop van de (dubbele) woning aan de Waaldijk 42-43 wordt een paarverblijf van de gewone dwergleermuis vernietigd. De ontheffing Wet natuurbescherming hiervoor is reeds aangevraagd in het kader van de dijkversterking Wolferen-Sprok. De verblijfplaats wordt gecompenseerd waardoor het negatieve effect op beschermde soorten volledig wordt weggenomen. Op beschermde natuurgebieden of houtopstanden zijn negatieve effecten uitgesloten. Het aspect natuur staat de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan niet in de weg.

4.5 Bodem

4.5.1 Toetsingskader

In verband met de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Hierbij is van belang te weten of er bodemverontreiniging is die de functiedoelen kan frustreren, of er daardoor gezondheidsrisico's, ecologische risico's of verspreidingsrisico's zijn. Bovendien is het van belang te weten of er mogelijkheden zijn om er tijdig iets aan te doen. Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem. Bovendien mag de bodemkwaliteit niet verslechteren door grondverzet (bijvoorbeeld graafwerkzaamheden). Dit is het zogenaamde stand still-beginsel.

In de Wet bodembescherming (Wbb) is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt voor de desbetreffende functie. Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op 'schone' grond (AW2000) te worden gerealiseerd.

4.5.2 Resultaten

De bodemopbouw van het dijklichaam bestaat tot de maximale boordiepte van 2,25 m-mv voornamelijk uit klei, met plaatselijk lagen zand. Plaatselijk zijn er laagjes zand (in kleigrond), brokken klei (in zandgrond), grind, schelp en/of roesthoudende materialen aangetroffen. Tijdens het veldwerk zijn zeer plaatselijk (bodemvreemde) bijmengingen aangetroffen, zoals puin, kolengruis, bakstenen en metselpuin. De hoeveelheden puin op de onderzochte boorpunten zijn minimaal. Er is visueel geen asbestverdacht materiaal aangetroffen.

Voor de landbodem geldt dat er in de dijk aan de voorzijde van de (dubbele) woning aan de Waaldijk 42-43 geen sterke verontreinigingen/ overschrijdingen van de interventiewaarde van polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK) of minerale olie zijn aangetroffen in de boven- of ondergrond. Wel is er ter hoogte van de Waaldijk 42-43 een tussenwaarde overschrijding aangetroffen van PAK, zie hiervoor het oranje gebied op onderstaande kaart (perceel Waaldijk 42-43 is rood omrand).



Afbeelding 5 Locatie gedeelte van de dijk met overschrijding tussenwaarde PAK (oranje)

Om te voldoen aan het Besluit bodemkwaliteit is de grond van het dijklichaam indicatief ingedeeld in verschillende kwaliteitsklassen voor zowel de bovengrond als de ondergrond. Voor beide geldt een indeling in de categorie 'industrie'. Dat betekent dat de grond van de dijk bij de Waaldijk 42-43 niet voldoet aan de kwaliteitseisen voor de de beoogde woonbestemming. Omdat de (dubbele) woning in de toekomstige situatie verder van de dijk komen te staan, dient de kwaliteit van de grond in de toekomstige voortuin van deze (dubbele) woning verbeterd te worden tot een kwaliteit die voldoet voor de woonbestemming. De af te graven grond met categorie 'industrie' mag alleen worden hergebruikt in andere gebieden met dezelfde of lagere bodemkwaliteit, waardoor de diffuse bodemkwaliteit (de achtergrondkwaliteit) ter plaatse verbetert. Als dat niet mogelijk is, wordt de grond afgevoerd naar een erkend verwerker.

4.5.3 Conclusie

De bodemkwaliteit in de toekomstige voortuin van de (dubbele) woning aan de Waaldijk 42-43 is ingedeeld in de categorie 'industrie' en voldoet daarmee niet voor de woonbestemming. De grond zal worden gesaneerd, zodat de bodemkwaliteit voor de beoogde bestemming voldoet. Het aspect bodem staat de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan niet in de weg.

4.6 Archeologie

Voorafgaand aan het vaststellen van het bestemmingsplan dient inzicht te zijn verkregen in bekende en te verwachten archeologische waarden in het plangebied en omgeving, en of de aard en omvang van de voorgenomen werkzaamheden zijn en of deze een bedreiging vormen voor het bodemarchief. Indien dit het geval is, wordt geadviseerd op welke wijze hiermee in het vervolgtraject van de plannen rekening dient te worden gehouden.

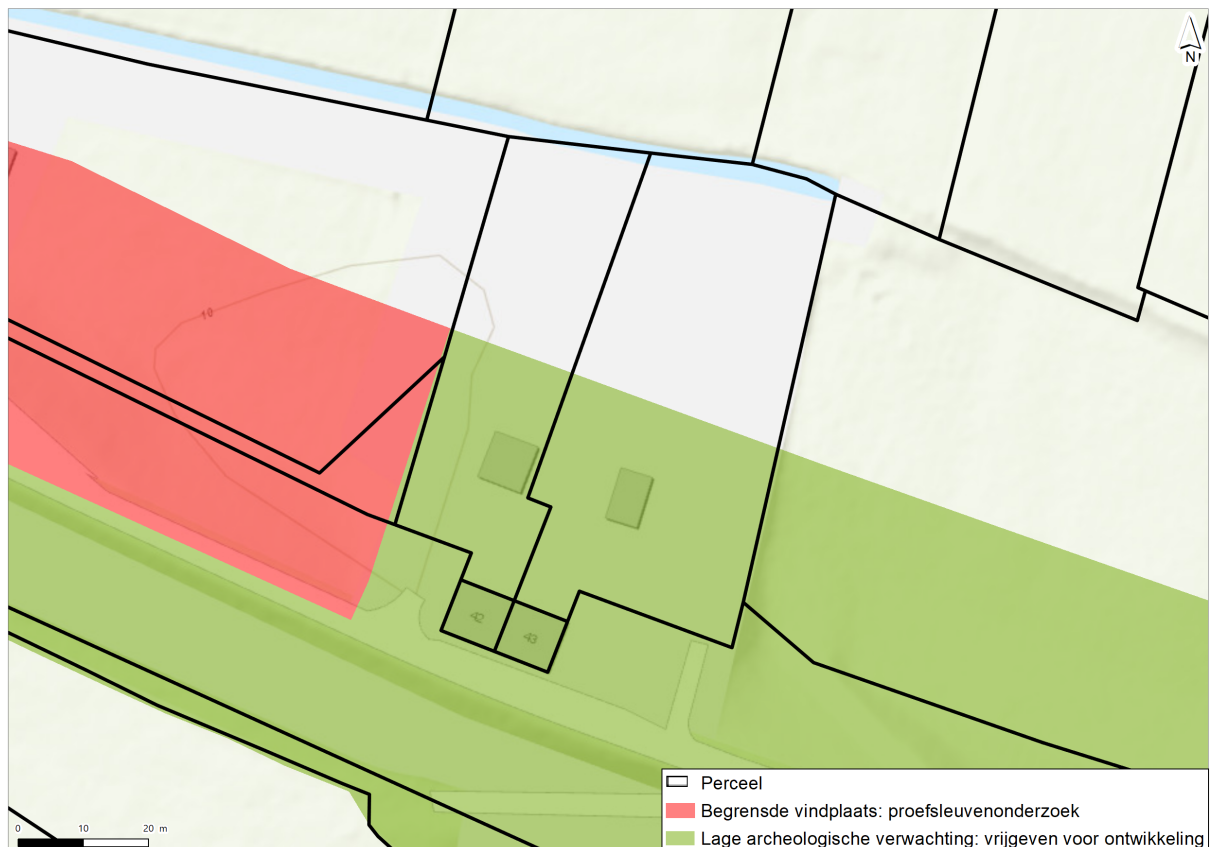
4.6.1 Toetsingskader

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

De Erfgoedwet regelt onder andere de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem. Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast. Archeologisch onderzoek zal moeten worden uitgevoerd indien er sprake is van een hoge trefkans of indien het plangebied niet is gekarteerd.

4.6.2 Resultaten

In het kader van de dijkversterking Wolferen-Sprok is het hele tracé van de dijk archeologisch in kaart gebracht. Het gedeelte bij de Waaldijk 42-43 betreft een gebied met een lage archeologische verwachting (groen op onderstaande afbeelding). In het verkennend onderzoek wordt geadviseerd deze gebieden vrij te geven. Ten westen van de Waaldijk 42-43 ligt een begrensde vindplaats, hier dient proefsleuvenonderzoek plaats te vinden. Dit heeft echter geen invloed op de Waaldijk 42-43.



Afbeelding 6 Resultaat verkennend booronderzoek

Voor de gronden van de Waaldijk 42-43 wordt daarom de dubbelbestemming Waarde - Archeologische verwachting 4 opgenomen. Dit is in overeenstemming met omliggende vigerende bestemmingsplannen waar dezelfde dubbelbestemming is toegekend aan gronden met een lage archeologische verwachting.

Opmerking

Mocht er tijdens de werkzaamheden toch archeologische of cultuurhistorische waarden, vondsten en/of sporen worden aangetroffen, dan dient altijd direct contact te worden opgenomen met de bevoegde overheid in het kader van de wettelijke meldingsplicht. Voor toevalsvondsten bestaat namelijk een meldingsplicht (Erfgoedwet art. 5.10 Archeologische toevalsvondst, sub 1): 'Degene die anders dan bij het doen van opgravingen een vondst doet waarvan hij weet dan wel redelijkerwijs moet vermoeden dat het een archeologische vondst betreft, meldt dit zo spoedig mogelijk bij Onze minister.'

4.6.3 Conclusie

Het aspect archeologie staat de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan niet in de weg.

4.7 Niet-gesprongen explosieven (NGE)

4.7.1 Toetsingskader

Bij de aanleg van het project is de kans aanwezig dat er niet-gesprongen explosieven (NGE) worden aangetroffen. Het gebied tussen Arnhem en Nijmegen, waaronder ook het plangebied, heeft tijdens de Tweede Wereldoorlog, in de periode september 1944 - april 1945, in de gevechtlijn gelegen. Uit die periode zijn mogelijk conventionele explosieven (CE) achtergebleven, die ontdekt kunnen worden bij bodemroerende activiteiten. Een deel daarvan kan nog steeds in de grond liggen.

Deze niet-gesprongen explosieven vormen een risico op het moment dat in de nabijheid van deze explosieven activiteiten in de bodem worden uitgevoerd. Als een gebied verdacht is van explosieven dient er een vervolgonderzoek te worden uitgevoerd door een gecertificeerd bedrijf.

4.7.2 Onderzoek

Voor de dijkversterking Wolferen-Sprok is voor het hele tracé een NGE-vooronderzoek uitgevoerd. Het plangebied van de Waaldijk 42-43 is hierin meegenomen. Op basis van dit NGE-vooronderzoek is (de omgeving van) het plangebied van Waaldijk 42-43 niet verdacht op afgeworpen CE, gedumpte CE of verschoten CE. Verder blijkt uit het onderzoek dat in ten westen van de Waaldijk 42-43 in het verleden reeds een ruiming heeft plaatsgevonden (gelokaliseerde ruiming 19981665).



Afbeelding 7 Onderzoeksgedied zonder verdenkingen op afgeworpen CE, gedumpte CE of verschoten CE (bron: kaart 9/16 NGE-vooronderzoek Wolferen-Sprok)



Afbeelding 8 Ruimingen uit het verleden, dichtstbijzijnde ruiming 19981665 (bron: figuur 8 NGE-vooronderzoek Wolferen-Sprok)

4.7.3 Conclusie

Het aspect NGE staat de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan niet in de weg.

4.8 Verkeer en parkeren

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient de mogelijke verkeersaantrekkende werking ten opzichte van de bestaande functies in beeld worden gebracht.

4.8.1 Toetsingskader

Het bevoegd gezag is verantwoordelijk voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Dit gebeurt in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' op grond van artikel 3.1 Wro. Het beginsel van een goede ruimtelijke ordening is van toepassing voor alle ruimtelijke ontwikkelingen. Met het oog op een goede ruimtelijke ordening moet het bevoegd gezag de diverse belangen voor de lokale situatie dus onderling afwegen.

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

4.8.2 Resultaten

Het initiatief van dit bestemmingsplan heeft geen verkeersaantrekkende werking. De verkeersstromen blijven in de huidige en toekomstige situatie gelijk. Parkeren vindt plaats op eigen terrein.

4.8.3 Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren staat de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan niet in de weg.

4.9 Luchtkwaliteit

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van een ruimtelijk plan uit het oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens rekening gehouden met de luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer (verder: Wm) zijn eisen opgenomen waaraan de luchtkwaliteit in de buitenlucht moet voldoen. Hierbij is onderscheid gemaakt in grenswaarden waaraan nu moet worden voldaan en grenswaarden waaraan in de toekomst moet worden voldaan. De meest kritieke stoffen zijn stikstofdioxide en fijnstof. Voor andere in de Wm genoemde stoffen, wordt in Nederland, behoudens bijzondere situaties, overal voldaan aan de vereisten.

4.9.1 Toetsingskader

Op grond van artikel 5.16 Wm stelt de gemeenteraad alleen een bestemmingsplan vast wanneer aannemelijk is gemaakt dat:

- het bestemmingsplan niet leidt tot het overschrijden van de in de wet genoemde grenswaarden, of;
- de luchtkwaliteit als gevolg van het vergunde plan per saldo verbetert of ten minste gelijk blijft, of bij een beperkte toename, door een met de ontwikkeling samenhangende maatregel of effect, per saldo verbetert, of;
- het bestemmingsplan niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een stof waarvoor in de wet grenswaarden zijn opgenomen, of;
- de ontwikkeling is opgenomen of past in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit.

4.9.2 Resultaten

Huidige situatie: om te bepalen of ter plaatse van de Waaldijk 42-43 sprake is van een goed woon- en leefklimaat, is gekeken naar de achtergrondwaarden nabij de Waaldijk 42-43. De achtergrondwaarden kunnen achterhaald worden door middel van de NSL-monitoringstool. Uit de tool kan opgemaakt worden, dat bij de meetpunten die het dichtst bij het plangebied zijn gelegen (bij de A15), de NO₂-concentratie en PM₁₀-concentratie overal kleiner is dan 35 µg/m³. De PM₁₀ overschrijdingen liggen allemaal rond de 35 dagen en de PM_{2,5}-concentraties liggen overal rond de 20 µg/m³. Deze waarden liggen daarmee allemaal ruim onder de te hanteren normen. Om deze reden is sprake van een goed woon- en leefklimaat ten aanzien van luchtkwaliteit bij de Waaldijk 42-43.

Toekomstige situatie: om de luchtkwaliteit te bepalen met de bouw van de nieuwe (dubbele) woning, kan de NIBM-tool gebruikt worden. De afkorting NIBM staat voor 'Niet in betekenende mate bijdragen' aan de luchtverontreiniging. Het gaat dan om een ruimtelijk project waarvan de bijdrage aan de luchtverontreiniging klein is. Dan is geen toetsing aan de grenswaarden luchtkwaliteit nodig.

Het doel van de NIBM-tool is:

- bepalen of een plan niet-in-betekenende-mate bijdraagt aan de concentratie van een stof in de buitenlucht;
- het vaststellen van grenzen voor het aantal extra voertuigbewegingen, dat niet zal leiden tot een concentratietoename die groter is dan de NIBM-grens.

Het is aannemelijk dat het aantal verkeersbewegingen van en naar de (dubbele) woning gelijk blijft aan de huidige situatie. De huidige (dubbele) woning wordt gesloopt en daarvoor komt een nieuwe (dubbele) woning voor terug. Netto komen er geen wooneenheden bij. Daarnaast is (o.b.v. de NIBM-tool 2020) tot 1500 extra vervoersbewegingen (weekdaggemiddelde) de bijdrage van het extra verkeer niet in betekenende mate. De (dubbele) woning zal daardoor nooit in betekenende mate bijdragen aan extra verkeer of aan verslechtering van de luchtkwaliteit. Er is geen nader onderzoek noodzakelijk.

4.9.3 Conclusie

De ontwikkeling van dit bestemmingsplan valt onder de regeling NIBM. De luchtkwaliteit wordt niet in betekenende mate aangetast en een luchtkwaliteitonderzoek is niet noodzakelijk. Daarnaast is er reeds sprake van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied. Het aspect luchtkwaliteit staat de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan niet in de weg.

4.10 Bedrijven en milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Dit houdt in het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies (zoals wonen en recreëren) anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. De onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies zoals woningen het volgende te worden bekeken:

- bij het mogelijk maken van nieuwe woningen moet er rekening worden gehouden met de
- bedrijfsvoering en milieuruimte van de bestaande bedrijven;
- bij het mogelijk maken of uitbreiden van de bedrijven moet bij de bestaande woningen een goed
- woon- en leefmilieu kunnen worden gegarandeerd.

4.10.1 Toetsingskader

De toelaatbaarheid van bedrijvigheid kan globaal worden beoordeeld met behulp van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). In de publicatie is een lijst opgenomen waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten zijn gerangschikt naar mate van milieubelasting. Voor elke bedrijfsactiviteit is de maximale richtafstand ten opzichte van milieugevoelige functies aangegeven op grond waarvan de categorie-indeling heeft plaatsgevonden.

4.10.2 Resultaten

Voor de Waaldijk 42-43 wordt de enkelbestemming Wonen, een milieugevoelige bestemming, opgenomen. Omdat de huidige (dubbele) woning wordt gesloopt en daarvoor een nieuwe (dubbele) woning (iets verder van de dijk af) voor in de plaats komen, is er feitelijk sprake van een bestaande situatie welke ongewijzigd blijft in dit nieuwe bestemmingsplan. Er worden geen nieuwe bedrijven opgericht of uitgebreid die hun weerslag hebben op milieugevoelige functies. Omdat het een bestaande situatie betreft hoeft er geen beoordeling gedaan te worden of de (dubbele) woning invloed heeft op de bedrijfsvoering en milieuruimte van de bestaande bedrijven of andersom; of er bij de (dubbele) woning door de aanwezigheid van de bedrijven een goed woon- en leefmilieu kunnen kan worden gegarandeerd.

4.10.3 Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering staat de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan niet in de weg.

4.11 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.

4.11.1 Toetsingskader

Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de veiligheidsrisico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze externe veiligheidsrisico's dienen te worden beoordeeld voor twee risiconormen, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Voor beide risiconormen geldt dat hoe groter de afstand tussen planontwikkeling en risicobron, des te kleiner zal de impact van het plan zijn op de hoogte van het risico.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico heeft tot doel om hetzelfde minimale beschermingsniveau te bieden voor iedere burger in Nederland. Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermde individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10^{-6} contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is. Binnen deze contour mogen in ieder geval geen kwetsbare objecten (onder andere scholen, gebouwen waar zich veel mensen bevinden en gebouwen waar zich minder zelfredzame personen kunnen bevinden) aanwezig zijn of geprojecteerd worden.

Groepsrisico

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

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

Samen met de hoogte van groepsrisico moeten andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen onder andere zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.

4.11.2 Resultaten

Hieronder is een uitsnede van de Risicokaart weergegeven, het plangebied is met oranje aangeduid.



Afbeelding 9 Uitsnede risicokaart

4.11.2.1 Plaatsgebonden risico

De grenswaarde voor kwetsbare objecten is de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} /jr. Deze plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} /jr geldt als richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Dit betekent dat kwetsbare objecten niet binnen deze contour aanwezig mogen zijn of mogen komen.

Nabij het plangebied ligt het basisnet water (zwarte lijn) met het bijbehorend PR-plafond water van de Waal (zwart onderbroken lijn). Het is een 'begrensde risicoruimte' toegekend door het ministerie van Infrastructuur en Waterstaat, op basis van het werkelijke vervoer van gevaarlijke stoffen. Binnen deze begrensde risicoruimte mogen o.a. geen woningen liggen. De Waaldijk 42-43 ligt niet binnen deze contour.

De rood onderbroken lijnen op afbeelding 9 geven de gasleidingen van de Nederlandse Gasunie aan die op grote afstand van de Waaldijk 42-43 liggen. Deze gasleidingen hebben geen plaatsgebonden risicocontouren.

4.11.2.2 Groepsrisico

Het groepsrisico is geen norm, maar er geldt een verantwoordingsplicht. De onderdelen waar bij de verantwoording aandacht aan moet worden besteed staan beschreven in artikel 13 Bevi voor ruimtelijke plannen.

Er is geen sprake van een toename van het aantal vervoersbewegingen met gevaarlijke stoffen, dit blijft gelijk aan de huidige situatie. Ook neemt het aantal personen in het PR-plafond niet toe. De situatie betreft het groepsrisico blijft ongewijzigd.

4.11.3 Conclusie

Het voornemen van dit bestemmingsplan leidt niet tot een toename in het plaatsgebonden risico of het groepsrisico. Het aspect externe veiligheid staat de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan niet in de weg.

4.12 Kabels en leidingen

Planologisch relevante leidingen en hoogspanningsverbindingen dienen te worden gewaarborgd. Tevens dient rond dergelijke leidingen en verbindingen rekening te worden gehouden met zones waarbinnen mogelijke beperkingen gelden. De leidingen en verbindingen zijn te verdelen in drie typen:

- buisleidingen met een externe veiligheidszone;
- bovengrondse hoogspanningslijnen;
- overige leidingen.

De eerste twee type leidingen zijn in ieder geval planologisch relevant. Voor de overige leidingen bepaalt bevoegd gezag of deze planologisch relevant zijn.

In planologisch relevante leidingen worden bijvoorbeeld de navolgende producten vervoerd:

- gas, olie, olieproducten, chemische producten, vaste stoffen en goederen;
- aardgas met een diameter groter of gelijk aan 18 inch;
- defensiebrandstoffen;
- warmte en afvalwater, ruwwater of halffabrikaat voor de drink- en industriewatervoorziening met een diameter groter of gelijk aan 18 inch.

4.12.1 Toetsingskader

Voor elk van de drie typen leidingen en verbindingen is het wettelijk anders geregeld:

- voor buisleidingen geldt een wettelijke verplichting. Voor buisleidingen is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) van belang;
- voor bovengrondse hoogspanningsleidingen geldt een advies van het Rijk. Hoe omgegaan moet worden met bovengrondse hoogspanningslijnen bij ruimtelijke plannen heeft het rijk aangegeven in haar 'Advies met betrekking tot hoogspanningslijnen' uit 2005 met kenmerk SAS/2005183118;
- voor de overige leidingen bepaalt bevoegd gezag of deze planologisch relevant zijn. Gewone nutsleidingen zijn meestal niet relevant. Maar voor sommige leidingen is het toch wenselijk deze in het bestemmingsplan op te nemen. Bijvoorbeeld omdat ze van groot maatschappelijk belang zijn en er grote problemen ontstaan als de leiding niet meer werkt.

4.12.2 Resultaten

In of nabij het plangebied van de Waaldijk 42-43 zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig. Er hoeven ook geen planologisch relevante kabels en leidingen te worden verlegd als gevolg van de bouw van de (dubbele) woning. Het aspect kabels en leidingen levert geen belemmeringen op voor de realisatie van het plan.

4.12.3 Conclusie

Het aspect kabels en leidingen staat de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan niet in de weg.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de juridische planbeschrijving. Achtereenvolgens wordt ingegaan op de opzet van de planregels, toelichting op de bestemmingen, de overgangs- en slotregels en een toelichting op de verbeelding.

5.1 Dit bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan is opgezet conform de Wro en het Bro, zoals die gelden sinds 1 juli 2008. Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). De SVBP 2012 maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op eenzelfde manier worden verbeeld. De SVBP 2012 geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. De regels van dit bestemmingsplan zijn conform deze standaarden opgesteld. Voor opstelling van de regels is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij het bestemmingsplan 'Buitengebied Overbetuwe'. Dit om zo eenduidig mogelijke regels op te stellen die zo min mogelijk van elkaar afwijken. Alleen waar nodig zijn de regels aangepast en specifiek voor dit bestemmingsplan opgesteld. Hieronder worden de regels artikelsgewijs behandeld.

5.2 Hoofdstukopbouw van de regels

De regels zijn verdeeld in vier hoofdstukken:

1. inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2);
2. bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de bepalingen van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en gebruiksregels opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn, dan worden deze ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsbepalingen. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels en gebruiksregels opgenomen die specifiek ingaan op bijvoorbeeld de bouwhoogte, situering van gebouwen en de toegestane functies. Aansluitend worden afwijkingsbevoegdheden met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels opgenomen. In een enkel geval worden ruimere mogelijkheden geboden door het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsbepalingen ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld;
3. algemene regels. In de laatste twee hoofdstukken zijn bepalingen opgenomen met een algemeen karakter. Deze bepalingen hebben betrekking op het gehele plan. Het betreffen achtereenvolgens algemene regels, zoals een anti-dubbeltelregel, algemene gebruiksregels, algemene aanduidingsregels, algemene afwijkingsregels en algemene wijzigingsregels.
4. overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

5.3 Toelichting op de regels

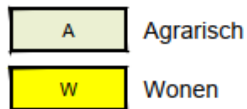
5.3.1 Inleidende regels

Begrippen die in de regels worden gebruikt en die uitleg behoeven, worden in het eerste artikel van het bestemmingsplan uitgelegd. Vervolgens bevat het tweede artikel technische regelingen om onder andere oppervlaktes, hoogtes, dieptes en breedtes te kunnen bepalen.

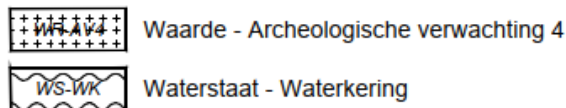
5.3.2 Bestemmingsregels

Om recht te doen aan het uitgangspunt dat het plan niet meer dient te regelen dan noodzakelijk is, is het aantal bestemmingen in het plan zoveel mogelijk beperkt. Ook de bijbehorende bouw- en gebruiksregels zijn waar mogelijk beperkt in aantal en in mate van gedetailleerdheid. Onderstaande afbeeldingen tonen de enkel- en dubbelbestemmingen van dit bestemmingsplan.

Enkelbestemmingen



Dubbelbestemmingen



Afbeelding 10 Enkelbestemmingen en dubbelbestemmingen

De regels hebben voor elke bestemming dezelfde opbouw met achtereenvolgens, voor zover aanwezig, de volgende leden:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen (indien aanwezig);
- afwijken van de bouwregels (indien aanwezig);
- specifieke gebruiksregels (indien aanwezig);
- afwijken van de gebruiksregels (indien aanwezig);
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (indien aanwezig);
- wijzigingsbevoegdheid (indien aanwezig).

Centraal staat de bestemmingsomschrijving. Daarin worden limitatief de functies en waarden genoemd, die binnen de bestemming zijn toegestaan respectievelijk worden beschermd. In een aantal gevallen geeft de bestemmingsomschrijving daarbij nog een nadere beperking in de vorm van een bestemmingscategorie of bijvoorbeeld een gebiedsbegrenzing, een maximale oppervlakte- of inhoudsmaat dan wel een beperking tot de bestaande bebouwing.

De bouwregels zijn direct aan de bestemmingsomschrijving gerelateerd. Ook de gebruiksregels zijn gerelateerd aan de bestemmingsomschrijving, zij het dat deze regels zijn opgenomen in de algemene gebruiksregels in hoofdstuk 3. Hierin is bepaald dat het verboden is de onbebouwde grond en/of de daarop aanwezige bouwwerken te gebruiken op een wijze of tot een doel in strijd met het in het plan bepaalde. Bedoeld wordt een gebruik in strijd met de bestemmingsomschrijving.

De afwijkings- en wijzigingsregels geven het bevoegd gezag bevoegdheden om onder voorwaarden af te wijken van een regel of onder voorwaarden het plan te wijzigen.

Flexibiliteitsbepalingen

In de regels zijn verschillende afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Voor wijzigingsbevoegdheden zijn burgemeester en wethouders altijd het bevoegd gezag. Voor afwijkingsbevoegdheden zijn burgemeester en wethouders meestal het bevoegd gezag en kan het bij uitzondering bijvoorbeeld gedeputeerde staten betreffen. In alle gevallen gaat het om afwijkmogelijkheden van in de bestemmingsbepalingen opgenomen regels. Indien één van deze bevoegdheden wordt gebruikt, moet een (belangen)afweging plaatsvinden. Het gaat immers om de toepassing van bevoegdheden voor het bevoegd gezag. Dat wil zeggen, dat de geboden

afwijkmogelijkheden mogen worden gebruikt, maar dat er ook voor kan worden gekozen geen gebruik te maken van de bevoegdheid. Dit laatste houdt in dat een eventueel verzoek om toepassing te geven aan een bevoegdheid wordt afgewezen. Teneinde richting te geven aan de (belangen)afweging, zijn bij elke afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid één of meerdere afwegingscriteria/voorwaarden opgenomen.

De individuele belangen van de betrokkenen, de betrokken waarden en het algemene belang zullen tegen elkaar moeten worden afgewogen. Een enkele keer is bepaald dat door de verzoeker of door het bevoegd gezag het één en ander moet worden aangetoond. Wanneer iets voldoende is aangetoond is het aan het bevoegd gezag om een verzoek te beoordelen. In enkele gevallen wordt het advies van een onafhankelijk deskundige verlangd. Het is aan de verzoeker om dit aan te vragen.

De bevoegdheden zijn concreet en objectief begrensd, om duidelijk te maken waar de scheiding ligt tussen de bevoegdheid van het college en de gemeenteraad. Deze begrenzing is uitgedrukt in bijvoorbeeld een maximale oppervlakte, inhoud, enz. Bij de toepassing van de bevoegdheid wordt niet standaard de maximale ruimte geboden, maar vindt maatwerk plaats waarbij de concrete situatie ter plekke, in relatie tot het verzoek, bepalend is.

5.3.3 Algemene regels

Naast de bestemmingen bevat het plan een aantal algemene ontwikkelingsbepalingen die zijn opgenomen in de vorm van wijzigingsbevoegdheden voor het college van burgemeester en wethouders.

5.3.4 Overgangs- en slotregels

Conform het Bro (artikel 3.2.1 en 3.2.2) zijn standaardregels opgenomen met betrekking tot het overgangsrecht voor bouwwerken en gebruik. In de slotregel wordt aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

5.4 Toelichting op de verbeelding

In paragraaf 1.3 zijn de planologische strijdigheden met de vigerende beheersverordening beschreven. De bestemmingslegging en de regels van dit bestemmingsplan zijn daarop aangepast, zodat het initiatief van dit bestemmingsplan planologisch mogelijk wordt. Hiertoe is de enkelbestemming 'Wonen' van dit bestemmingsplan toegevoegd op de gronden die in de toekomst worden gebruikt als woning inclusief voor- en achtertuin. De gronden tussen de voortuin en de dijk komen in eigendom van het waterschap en worden ingericht als openbare ruimte. Deze gronden hebben net zoals in het aangrenzende bestemmingsplan 'Buitengebied, dijkversterking Wolferen-Sprok' de enkelbestemming 'Agrarisch' gekregen. Verder is ter bescherming van de dijk en mogelijke archeologische waarden de dubbelbestemmingen 'Waterstaat - Waterkering' en 'Waarde - Archeologische verwachting 4' toegevoegd.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de maatschappelijke uitvoerbaarheid en economische uitvoerbaarheid van het plan.

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 1, onder f) stelt dat een toelichting van een bestemmingsplan inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan dient te weergeven. Dat wil zeggen dat voorgenomen ontwikkelingen die mogelijk worden gemaakt door het bestemmingsplan zijn besproken met belanghebbenden en maatschappelijk uitvoerbaar zijn. Omdat het initiatief van dit bestemmingsplan nauw samenhangt met de dijkversterking Wolferen-Sprok is ook de afstemming hierover onderdeel geweest van de voorbereiding van het project dijkversterking Wolferen-Sprok op verschillende momenten betrokken geweest.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

6.2.1 Financiering en grondverwerving

Dit bestemmingsplan biedt de juridisch-planologische basis voor de realisatie en het gebruik van een (dubbele) woning aan de Waaldijk 42 en 43. De gronden benodigd voor deze ruimtelijke ingreep zijn enerzijds in het bezit van particuliere eigenaren.

Het project is een initiatief van waterschap Rivierenland, in samenwerking met de eigenaren van de gronden. De kosten voor deze ruimtelijke procedure/ voorbereiding komen volledig voor rekening van het waterschap. De bouw- en aanlegkosten vanwege de (dubbele) woning, eventuele bijgebouwen en tuin komen voor rekening van de eigenaar van de (dubbele) woning. Zowel het waterschap als de eigenaar van de (dubbele) woning beschikken over voldoende middelen en daarmee is het plan financieel uitvoerbaar.

6.2.2 Beheer

De woningen zijn eigendom van de toekomstige woningeigenaren, welke beide verantwoordelijk zijn voor het beheer. Het waterschap draagt zorg voor de sloop van de bestaande woning.

6.3 Handhaafbaarheid

Het bestemmingsplan is bindend voor zowel de overheid als de burger. De primaire verantwoordelijkheid voor controle en handhaving van de regels in het bestemmingsplan ligt bij de gemeente. Het handhavingsbeleid van de gemeente Overbetuwe vormt de basis van de handhaving binnen de gemeentelijke grenzen. Handhaving wordt omschreven als elke handeling die erop gericht is de naleving van regelgeving te bevorderen of een overtreding te beëindigen. Het doel van handhaving is om de bescherming van mens en omgeving te waarborgen tegen ongewenste activiteiten en overlast. In het kader van het bestemmingsplan heeft regelgeving met name betrekking op de Wet ruimtelijke ordening en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Bij overtreding van deze regels kan gedacht worden aan bouwen zonder vergunning, bouwen in afwijking van een verleende vergunning en het gebruik van gronden en opstallen in strijd met de gebruiksregels van het bestemmingsplan of een omgevingsvergunning.

Uitvoering van bestemmingsplannen dient strikt te worden toegepast en gehandhaafd, omdat met het bestemmingsplan het waarborgen en verbeteren van het leefmilieu wordt aangestuurd. Een recent vastgesteld bestemmingsplan met duidelijke en hanteerbare regels maakt handhaving eenvoudiger. Hierbij is wel noodzakelijk dat er eenduidige en eenvoudige bestemmingsplanbepalingen zijn die goed werkbaar zijn. Een duidelijke uitleg in de toelichting van het bestemmingsplan van de voorkomende bestemmingen kan interpretatieverschillen voorkomen.

Hoofdstuk 7 Procedure

In dit hoofdstuk wordt de procedure van het plan beschreven. Achtereenvolgens wordt ingegaan op de voorontwerpfase, de ontwerpfase en de vaststellingsfase van het plan.

7.1 Voorontwerpfase

Ingevolge artikel 3.1.1 (in samenhang met artikel 1.1.1, lid 2) van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), dient het College van Burgemeester en Wethouders overleg te plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Het voorontwerpbestemmingsplan is voorgelegd aan het bevoegd gezag. De review van het bevoegd gezag is verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan dat ter inzage gaat. Het voorontwerp maakt geen onderdeel uit van de officiële procedure voorgeschreven door de Wet ruimtelijke ordening en is daarom ook niet ter inspraak aangeboden.

7.2 Ontwerpfase

Op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening is het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken voor zienswijzen ter inzage gelegd en was het digitaal te bekijken op de websites op www.ruimtelijkeplannen.nl. Dit is openbaar bekend gemaakt door het plaatsen van een publicatie in de Staatscourant. Eenieder is in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen binnen deze periode. Daarnaast is de publicatie van het ontwerpbestemmingsplan op grond van art 3.8, lid 1, sub b Wro toegestuurd aan de diensten van Rijk en provincie, die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn, aan de betrokken waterschapsbesturen en aan de besturen van bij het plan een belanghebbende gemeenten.

7.3 Vaststelling

Deze fase gaat over de vaststelling van het bestemmingsplan. Gedurende de termijn van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend.

Als gevolg van reacties van de overlegpartners en ambtshalve is wel een aantal wijzigingen in het plan doorgevoerd. Deze zijn beschreven in het 'Rapport ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Buitengebied, Waaldijk 42-43, Oosterhout'.

De gemeenteraad zal, met inachtneming van de aangebrachte wijzigingen, besluiten over de vaststelling van het bestemmingsplan. Na vaststelling wordt het bestemmingsplan wederom 6 weken ter inzage gelegd (aanvang beroepstermijn).

Belanghebbenden kunnen beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State tegen wijzigingen die zijn aangebracht bij de vaststelling van het bestemmingsplan.

Buitengebied, Waaldijk 42-43, Oosterhout

Inhoudsopgave

Regels	3
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	4
Artikel 1 Begrippen	4
Artikel 2 Wijze van meten	9
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	10
Artikel 3 Agrarisch	10
Artikel 4 Wonen	11
Artikel 5 Waarde - Archeologische verwachting 4	16
Artikel 6 Waterstaat - Waterkering	19
Hoofdstuk 3 Algemene regels	21
Artikel 7 Anti-dubbeltelregel	21
Artikel 8 Algemene bouwregels	22
Artikel 9 Algemene gebruiksregels	23
Artikel 10 Algemene afwijkingsregels	24
Artikel 11 Algemene wijzigingsregels	25
Artikel 12 Algemene procedureregels	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 Buitengebied, Waaldijk 42-43, Oosterhout met identificatienummer NL.IMRO.1734.0347BUIWdijk4243-ONTD van de gemeente Overbetuwe.

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.3 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of een figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waarvoor ingevolge dit bestemmingsplan regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 aan- en uitbouw

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

1.6 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.

1.7 afhankelijke woonruimte

een bijgebouw bij een woning waarin mantelzorg gehuisvest is.

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 verricht door of namens een dienst of instelling die over een opgravingsvergunning beschikt.

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

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit oude tijden.

1.12 bebouwing

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

1.13 bedrijf

een onderneming gericht op het produceren, bewerken, herstellen, installeren, inzamelen, verwerken, verhuren, opslaan en/of distribueren van goederen.

1.14 bedrijfsgebouw

een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf.

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

1.17 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.18 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.19 bevoegd gezag

bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

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 deze regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.23 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel.

1.24 bouwvlak

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

1.25 bouwwerk

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

1.26 bijgebouw

een vrijstaand gebouw dat in functioneel en bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

1.27 buitenopslag

het opslaan of opgeslagen houden van voorwerpen, stoffen of producten en andere materialen op de onbebouwde gronden van de bedrijfspercelen, daaronder mede begrepen de uitstalling ten verkoop, verhuur, en dergelijke.

1.28 deskundige

een door het bevoegd gezag aan te wijzen onafhankelijke deskundige of commissie van deskundigen inzake agrarische bedrijfsvoering of archeologie.

1.29 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop), verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die deze goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroep of bedrijf en waarbij een showroom en/of verkoopprijsruimte ter plaatse aanwezig is. Horeca-activiteiten alsmede internetwinkels van waaruit bestellingen worden verzonden of kunnen worden afgehaald en waarbij geen showroom aanwezig is, zijn hieronder niet begrepen.

1.30 dienstverlening

het bedrijfsmatig verrichten van activiteiten welke bestaan uit het verlenen van diensten aan derden, met of zonder rechtstreeks contact met het publiek.

1.31 dubbelwoning

een woningtype waarbij twee woningen een gemeenschappelijke tussen- of scheidingsmuur hebben (twee-onder-een-kapwoning).

1.32 erf

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

1.33 geaccidenteerd terrein

een perceel of een gedeelte van een perceel met een helling van ten minste 1:10 gemeten over een afstand van minimaal 5 meter.

1.34 gebouw

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

1.35 gevellijn

de grens van het bouwvlak die gericht is naar de openbare weg en waarop de voorgevels van het hoofdgebouw zijn georiënteerd, alsmede het verlengde daarvan.

1.36 groothandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan wederverkopers, dan wel aan instellingen of personen ter aanwending in een andere bedrijfsactiviteit.

1.37 hoofdgebouw

een gebouw of een gedeelte van een gebouw, exclusief aan- en uitbouwen, dat gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt.

1.38 huishouden

een persoon of vaste groep personen die gezamenlijk en bestendig, een huishouden voeren.

1.39 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.

1.40 kelder

een overdekte, met wanden omsloten, voor mensen toegankelijke ruimte, beneden of tot ten hoogste 0,50 meter boven de kruin van de weg, waaraan het bouwperceel is gelegen. Bij 'bebouwing in geaccidenteerd terrein' gelegen beneden of tot ten hoogste 0,50 meter boven peil.

1.41 lawaaisporten

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

1.42 nevenactiviteit

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

1.43 nutsvoorzieningen

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie.

1.44 ondergeschikte detailhandel

detailhandel welke als activiteit in ruimtelijk en functioneel opzicht duidelijk ondergeschikt is aan de op de ingevolge het bestemmingsplan toegestane hoofdfunctie. De beperkte op de eindgebruiker gerichte verkoop van goederen houdt functioneel verband met de toegestane hoofdfunctie.

1.45 ondergronds

onder peil.

1.46 overkapping

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een dakvlak en maximaal één gesloten wand.

1.47 peil

het niveau van het terrein ter plaatse van de gevellijn.

1.48 permanente bewoning

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

1.49 prostitutie

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

1.50 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.

1.51 raamprostitutie

een vorm van prostitutie waarbij de werving van klanten geschiedt door een prostitué(e) die door houding, gebaren, kleding of anderszins vanuit een gebouw de aandacht op zich vestigt en waarbij de seksuele handelingen in een voor publiek besloten ruimte plaatsvinden.

1.52 seksinrichting

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

1.53 voorgevel

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan kennelijk als zodanig diende te worden aangemerkt.

1.54 voorste gebouw

het gebouw dat het dichtst bij de voorste bouwgrens is gelegen.

1.55 waterhuishoudkundige voorzieningen

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

1.56 wonen

het bewonen van een woning.

1.57 woning

een complex van ruimten, inclusief aan- en uitbouwen, dat bestemd is voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand

de afstand tussen bouwwerken onderling en de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstanden het kleinst zijn.

2.2 bebouwingspercentage

de gezamenlijke oppervlakte van bouwwerken gelegen binnen een bepaald vlak gedeeld door de oppervlakte van dat vlak, uitgedrukt in procenten.

2.3 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.

2.4 breedte, lengte en diepte van een gebouw

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en het hart van de scheidingsmuren.

2.5 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 dakkapellen en wolfeinden buiten beschouwing gelaten;

2.6 inhoud van een bouwwerk

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

2.7 oppervlakte van een bouwwerk

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

2.8 ondergeschikte bouwdelen

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

2.9 hart van de lijn

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. hobbymatig agrarisch grondgebruik;
- b. water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
- c. de bestaande nutsvoorzieningen.

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

3.2 Bouwregels

3.2.1 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet zijnde teelt-ondersteunende voorzieningen*

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet zijnde teelt-ondersteunende voorzieningen, voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bouwvlak bedraagt maximaal 1 m voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in woningen, waarbij inwoning is toegestaan;
- b. maximaal het aantal woningen ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden';
- c. aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit, met dien verstande dat:
 1. maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning, inclusief aan-, uitbouwen en bijgebouwen, tot maximaal 75 m² mag worden gebruikt voor de activiteit;
 2. de activiteit qua aard en omvang past in de woonomgeving;
 3. parkeren plaatsvindt op het eigen terrein;
 4. degene die de activiteit in de woning, inclusief aan-, uitbouwen en bijgebouwen, uitoefent tevens de bewoner van de woning is;
 5. er geen detailhandel anders dan de verkoop van lokaal of streekeigen geproduceerde agrarische producten mag plaatsvinden;
- d. nevenactiviteiten, met dien verstande dat:
 1. uitsluitend nevenactiviteiten zijn toegestaan zoals opgenomen in Bijlage 1 Lijst van nevenactiviteiten;
 2. maximaal 25% van de bebouwing op het betreffende bouwperceel met een absoluut maximum van 350 m² mag worden gebruikt;
 3. degene die de activiteit uitoefent tevens de bewoner van de woning is;
 4. er geen detailhandel anders dan de verkoop van lokaal of streekeigen geproduceerde agrarische producten mag plaatsvinden;
 5. parkeren op eigen erf dient plaats te vinden;
 6. buitenopslag niet is toegestaan;
- e. hobbymatig agrarisch grondgebruik;

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, tuinen en erven.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Hoofdgebouwen

Hoofdgebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. gebouwd in de gevellijn;
- c. de bouwhoogte is maximaal 9 m;
- d. de goothoogte aan de dijkzijde ter plaatse van de gevellijn is maximaal 3,5 m;
- e. de daknok is evenwijdig aan de gevellijn;
- f. de inhoud is minimaal 400 m³ per hoofdgebouw;
- g. de inhoud is maximaal 800 m³ per hoofdgebouw;
- h. de inhoud van de hoofdgebouwen van een blok van twee-aaneengebouwde woningen gezamenlijk is minimaal 800 m³ en maximaal 1.200 m³. Het bepaalde onder f. en g. is in dat geval niet van toepassing.

4.2.2 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

Aan- en uitbouwen en bijgebouwen, niet zijnde overkappingen, voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. gebouwd achter (het verlengde van) de achtergevel van het hoofdgebouw;
- b. afstand tot het hoofdgebouw maximaal 20 m;
- c. gezamenlijke oppervlakte maximaal 90 m²;
- d. bouwhoogte maximaal 5 m, gemeten vanaf het afgewerkte terrein ter plaatse;
- e. goothoogte maximaal 3 m, gemeten vanaf het afgewerkte terrein ter plaatse;
- f. achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw blijft minimaal 50% van de gronden onbebouwd.

4.2.3 Overkappingen

Overkappingen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. gebouwd achter (het verlengde van) de achtergevel van het hoofdgebouw;
- b. afstand tot het hoofdgebouw maximaal 20 m;
- c. gezamenlijke oppervlakte maximaal 30 m²;
- d. bouwhoogte maximaal 3 m, gemeten vanaf het afgewerkte terrein ter plaatse;
- e. achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw blijft minimaal 50% van de gronden onbebouwd.

4.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken geen gebouwen zijnde, niet zijnde overkappingen, gelden de volgende regels:

- a. zwembaden zijn toegestaan, met inachtneming van de volgende voorwaarden: souterrain
 1. gebouwd achter de achtergevel van het hoofdgebouw;
 2. afstand tot het hoofdgebouw maximaal 20 m;
 3. oppervlakte maximaal 90 m²;
 4. bouwhoogte maximaal 0,3 m;
 5. verticale bouwdiepte maximaal 4 m;
- b. overige bouwwerken geen gebouwen, niet zijnde erf- en terreinafscheidingen, zijn vóór de gevellijn niet toegestaan;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal:
 1. erf- en terreinafscheidingen:
 - vóór de gevellijn: maximaal 1 m;
 - achter de gevellijn: maximaal 2 m.
 2. overige bouwwerken, geen gebouwen:
 - vóór de gevellijn: niet toegestaan;
 - achter de gevellijn: maximaal 2 m.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Inhoud hoofdgebouwen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.2.1 onder f en/of g voor het vergoten van de inhoud van (een) hoofdgebouw(en), mits:

- a. de inhoud per hoofdgebouw niet meer dan 800 m³ bedraagt;
- b. de inhoud van de hoofdgebouwen van een blok van twee-aaneengebouwde woningen gezamenlijk niet meer dan 1.600 m³ bedraagt;
- c. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
- d. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteiten van de omgeving.

4.3.2 Oppervlakte bijgebouwen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.2.2 onder c voor het vergroten van de oppervlakte van bijgebouwen bij de woning, mits:

- a. de gezamenlijke oppervlakte maximaal 120 m² bedraagt;
- b. het woon- en leefmilieu van de omgeving niet onevenredig wordt aangetast;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig wordt beperkt;
- d. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteiten van de omgeving.

4.4 Afwijken van de gebruiksregels

4.4.1 Mantelzorg

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.1 voor het toestaan dat een bijgebouw bij de woning wordt gebruikt als afhankelijke woonruimte, mits:

- a. een dergelijke bewoning noodzakelijk is uit het oogpunt van mantelzorg;
- b. duidelijk is wie de zorgbehoevende is of zorgbehoevenden zijn;

- c. de bereikbaarheid voor (aanleg van) algemene voorzieningen en nutsvoorzieningen en voor hulpdiensten gewaarborgd blijft;
- d. de oppervlakte maximaal 90 m² bedraagt;
- e. er geen zelfstandige woning ontstaat;
- f. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

4.4.2 *Afwijkende nevenactiviteiten*

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.1 onder d voor het toestaan van een nevenactiviteit dat niet is opgenomen in Bijlage 1 Lijst van nevenactiviteiten, mits:

- a. de nevenactiviteit wordt uitgeoefend op een voormalig agrarisch bedrijfsperceel;
- b. maximaal 25% met een absoluut maximum van 350 m² van de op het moment van aanvraag aanwezige bebouwing mag worden gebruikt;
- c. er geen detailhandel anders dan de verkoop van lokaal of streekeigen geproduceerde agrarische producten mag plaatsvinden;
- d. er geen horeca mag plaatsvinden;
- e. er geen verblijfsrecreatie mag plaatsvinden;
- f. parkeren op eigen erf dient plaats te vinden;
- g. buitenopslag niet is toegestaan;
- h. er geen activiteiten plaatsvinden die vergunningplichtig zijn op grond van de Wet milieubeheer;
- i. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de verkeers- en parkeersituatie ter plaatse;
- j. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- k. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

4.4.3 *Publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis*

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.1 voor het toestaan van een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis, mits:

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

4.4.4 *Paardenbak*

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.1 voor het gebruik van de gronden ten behoeve van één paardenbak, mits:

- a. de volgende maten in acht worden genomen:
 - 1. minimaal 30 m uit de as van de weg;
 - 2. minimaal 30 m vanaf woningen van derden;
- b. oppervlakte maximaal 800 m² bedraagt;
- c. bouwhoogte terreinafscheiding maximaal 1,75 m;
- d. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- e. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

4.4.5 *Recreatieve nevenactiviteiten*

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.1 voor het toestaan van recreatieve nevenactiviteiten in de vorm van:

- a. kleinschalige kampeerterrein op het bestemmingsvlak, mits:
 - 1. de oppervlakte van het bestemmingsvlak minimaal 0,5 ha bedraagt;
 - 2. de afstand tot de perceelsgrens van het dichtstbijzijnde (kleinschalige) kampeerterrein minimaal 50 m bedraagt;
 - 3. de (sanitaire) voorzieningen binnen de op het moment van het verlenen van de omgevingsvergunning bestaande bebouwing worden opgericht met een maximale oppervlakte van 50 m², met dien verstande dat voor zover voorzieningen binnen bestaande bebouwing niet mogelijk zijn, de bebouwing ten behoeve van de (sanitaire) voorzieningen wordt opgericht binnen het bestemmingsvlak met een maximale oppervlakte van 50 m², een maximale goothoogte van 3 m en een maximale bouwhoogte van 5 m;
 - 4. het aantal aaneengesloten nachten gedurende welke gebruik gemaakt mag worden van de recreatieve nevenactiviteit maximaal 45 bedraagt;
 - 5. er een landschapsplan wordt overlegd, waaruit de landschappelijke inpassing blijkt;
 - 6. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
 - 7. er geen aanpassing of verharding van de infrastructuur buiten het bouwvlak noodzakelijk is;
 - 8. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
 - 9. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
- b. bed & breakfast, mits:
 - 1. opgericht binnen de op het moment van het verlenen van de omgevingsvergunning bestaande bebouwing;
 - 2. gezamenlijke oppervlakte maximaal 120 m² bedraagt, waarbij de maximale oppervlakte per slaapverblijf 30 m² mag bedragen;
 - 3. er verder geen voorzieningen als speeltuin, stallen, detailhandel e.d. worden opgericht;
 - 4. het aantal aaneengesloten nachten gedurende welke gebruik gemaakt mag worden van de recreatieve nevenactiviteit maximaal 14 bedraagt;
 - 5. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
 - 6. er geen aanpassing of verharding van de infrastructuur buiten het bouwvlak noodzakelijk is;
 - 7. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
 - 8. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
- c. recreatiewoningen / -appartementen, mits:
 - 1. opgericht binnen de op het moment van het verlenen van de omgevingsvergunning bestaande bebouwing;
 - 2. maximaal 3 recreatiewoningen/-appartementen worden gerealiseerd met een maximale oppervlakte van 75 m² per recreatiewoning/-appartement;
 - 3. het aantal aaneengesloten nachten gedurende welke gebruik gemaakt mag worden van de recreatieve nevenactiviteit maximaal 45 bedraagt;
 - 4. er geen aanpassing of verharding van de infrastructuur buiten het bouwvlak noodzakelijk is;
 - 5. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
 - 6. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
 - 7. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;

4.4.6 Stapeling

Bij een combinatie van afwijkingen uit artikel 4.4.5 onder b en c geldt de laagste toegestane vloeroppervlakte als totale toegestane maximum.

4.5 Specifieke gebruiksregels

Het in gebruik nemen en gebruiken van bebouwing en gronden ten behoeve van het wonen conform het bepaalde in artikel 4.1 is uitsluitend toegestaan onder de voorwaarde dat:

- a. de landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing, overeenkomstig is met de uitgangspunten van Bijlage 2 Beeldkwaliteitsplan Waaldijk 42/43, waarbij bestaande beplanting zoveel mogelijk behouden wordt; de initiatiefnemer dient hiertoe een door het bevoegd gezag goed te keuren landschapsplan te overleggen;
- b. na realisatie dient de inpassing, bedoeld onder a, duurzaam te worden beheerd en in stand te

worden gehouden.

Artikel 5 Waarde - Archeologische verwachting 4

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologische verwachting 4 aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van te verwachten archeologische waarden van de gronden.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

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

- a. bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk groter dan 2.500 m² dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate is vastgesteld;
- a. indien uit het in onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk 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;
- b. het overleggen van een rapport is niet nodig indien de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door een archeologisch deskundige, afdoende is vastgesteld, waarbij het bepaalde onder b van overeenkomstige toepassing is.

5.2.2 Advies archeologisch deskundige

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.2.1 onder a, wint het bevoegd gezag advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja of de voorwaarden zoals opgenomen in artikel 5.2.1 onder b sub 1 tot en met 4 dienen te worden gesteld.

5.2.3 Uitzondering bouwregels

Het bepaalde in artikel 5.2.1 onder a is niet van toepassing indien:

- a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn of;
- b. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte met maximaal 2.500 m² wordt vergroot en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders of;
- c. gebouwen maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden vergroot, met uitzondering van nieuwe kelders.

5.3 Nadere eisen

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

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

5.4.1 Omgevingsvergunningsplicht

Onverminderd het in de Monumentenwet 1988 bepaalde is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 5.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen van de bodem met meer dan 1 m;
- b. grondwerkzaamheden dieper dan 0,3 m onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 2.500 m², waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, het aanleggen van drainage en/of het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- c. het verlagen of afgraven van de bodem;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het aanbrengen of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- f. het uitvoeren van heiwerken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
- g. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- h. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

5.4.2 Gevolgen met blijvende onevenredige afbreuk

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.4.1 mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van het gebied en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.

5.4.3 Geen omgevingsvergunning

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.4.1 is nodig voor:

- a. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
- b. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
- c. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning;
- d. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden waarvoor een vergunning ingevolge de Monumentenwet 1988 nodig is, dan wel waarvoor overige bepalingen van de Monumentenwet 1988 van toepassing zijn;
- e. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden in de bodem betreft die direct samenhangen met een omgevingsvergunningaanvraag of een verleende omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen en/of handelen in strijd met regels van ruimtelijke ordening.

5.4.4 Beoordelingscriteria aanvraag omgevingsvergunning

Ten aanzien van de in artikel 5.4.1 genoemde omgevingsvergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:

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

5.4.5 Verlening omgevingsvergunning onder voorwaarden

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.22 lid 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan het bevoegd gezag de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.4.1 onder beperkingen verlenen en kan het bevoegd gezag voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning, waaronder:

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

5.4.6 Advies archeologisch deskundige

Voordat het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.4.1 wint het bevoegd gezag advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

5.5 Wijzigingsbevoegdheid

5.5.1 Bestemming geheel of gedeeltelijk verwijderen

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door het geheel of gedeeltelijk verwijderen van de bestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 4', indien op basis van nader archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is.

5.5.2 Bestemming omzetten

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door de bestemming Waarde - Archeologische verwachting 4 om te zetten in de bestemming 'Waarde - Archeologie', indien uit nader archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn. Na de wijziging zijn de regels van de bestemming 'Waarde - Archeologie', zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Overbetuwe', NL.IMRO.1734.0007BUItbuitengebi-GOH2, van toepassing.

Artikel 6 Waterstaat - Waterkering

6.1 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.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

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

6.2.2 Gebouwen

Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

6.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

6.2.4 Uitzondering bouwen ten behoeve van de andere bestemmingen

In afwijking van het bepaalde in artikel 6.2.1 is binnen het bouwvlak tevens het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de andere bestemmingen, conform de in deze bestemmingen opgenomen bouwregels, toegestaan.

6.3 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 6.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen buiten het bouwvlak, mits advies is verkregen van de beheerder van de waterkering.

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

6.4.1 Omgevingsvergunningsplicht

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

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

6.4.2 Gevolgen met blijvende onevenredige afbreuk

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 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.

6.4.3 Advies beheerder waterkering

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.4.1 wordt niet verleend dan nadat advies is verkregen van de beheerder van de waterkering.

6.4.4 Vrijstelling omgevingsvergunningsplicht

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.4.1 is nodig voor:

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

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

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 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 8 Algemene bouwregels

8.1 Overschrijding bouwgrenzen

De bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van aanduidingen, aanduidingsgrenzen en regels worden overschreden door:

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, balkons, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding ten hoogste 2,5 m bedraagt;
- b. tot gebouwen behorende erkers en serres, mits de overschrijding ten hoogste 2 m bedraagt;

8.2 Bestaande maten

- a. Voor een bouwwerk, dat bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden en dat in het plan ingevolge de bestemming is toegelaten, maar waarvan de bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen afwijken van de bouwregels van de betreffende bestemming, geldt dat:
 1. bestaande maten, die meer bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden;
 2. bestaande maten, die minder bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten minste toelaatbaar worden aangehouden.
- b. Ingeval van herbouw is lid a onder 1 en 2 uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt.
- c. Op een bouwwerk als hiervoor bedoeld, is het overgangsrecht bouwwerken als opgenomen in dit plan niet van toepassing.

8.3 Ondergronds bouwen

Voor het bouwen van geheel of gedeeltelijk beneden het maaiveld gelegen gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de ondergrondse ruimten bestaat uit ten hoogste één bouwlaag die ten hoogste tot 3 m onder peil reikt;
- b. het bouwen van ondergrondse ruimten is uitsluitend toelaatbaar direct onder de gebouwen waarbij de ondergrondse ruimten niet voorbij de buitenmuren van de bebouwing komen, met dien verstande dat in geaccidenteerd terrein de ondergrondse bebouwing de bovengrondse bebouwing met een (horizontale) diepte van 3 meter mag overschrijden;
- c. ondergrondse ruimten worden niet meegerekend bij de maximale inhoudsmaat van de bebouwing;
- d. het kunstmatig verhogen van het peil rond de bebouwing is niet toegestaan.

8.4 Afwijken ondergronds bouwen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 8.3 teneinde ondergrondse gebouwen toe te staan daar waar bovengronds geen gebouwen zijn toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het betreft geen bebouwing in geaccidenteerd terrein;
- b. de bebouwde oppervlakte van de ondergrondse gebouwen bedraagt niet meer dan 25 m². Als bebouwde oppervlakte van ondergrondse gebouwen wordt, in afwijking van het bepaalde in artikel 2, de oppervlakte van de vloer gemeten, inclusief muren;
- c. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- d. de afwijking leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1 Algemeen

Onder gebruik in strijd met alle bestemmingen wordt in elk geval verstaan:

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

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

10.1 Algemeen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. in het plan genoemde goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 10% van de goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen;
- b. de regels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 2,5 m, en deze noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein of uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de gronden en/of de bebouwing;
- c. de regels en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot maximaal 10 m en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten wordt vergroot tot maximaal 40 m;
- d. van de regels en de bouw toestaan van niet voor bewoning bestemde gebouwen met een inhoud van ten hoogste 50 m³ en een bouwhoogte van ten hoogste 5 m ten dienste van het openbaar nut, zoals schakelhuisjes, wachthuisjes, transformatorhuisjes, telefooncellen, alsmede andere bouwwerken, zoals muurtjes, standbeelden en lichtmasten; gasdrukmeetstations en verkooppunten voor motorbrandstoffen uitgezonderd.

10.2 Nadere voorwaarden

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 10.1 kan slechts worden verleend, mits:

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

Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

11.1 Planwijziging door burgemeester en wethouders

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor:

- a. het aanbrengen van geringe veranderingen in de plaats, ligging en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
 1. bestemmingsgrenzen mogen met niet meer dan 5 m worden verschoven;
 2. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
 3. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen mogen niet onevenredig worden geschaad;
- b. het toestaan van de bouw van niet voor bewoning bestemde gebouwen met een bouwhoogte van ten hoogste 3,5 m en een inhoud van ten hoogste 75 m³ ten dienste van het openbare nut en overige openbare dienstverlening.

Artikel 12 Algemene procedureregels

12.1 Wijziging

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

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

Hoofdstuk 4 Overgangs-en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, 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 tenietgaan 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 in afwijking van dit lid sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in dit lid sub a met maximaal 10%;
- c. dit lid sub 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

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

- 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 dit lid 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 dit lid sub a, na het tijdstip van de 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. dit lid sub 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 Buitengebied, Waaldijk 42-43, Oosterhout.

Buitengebied, Waaldijk 42-43, Oosterhout

Inhoudsopgave

Bijlagen bij de regels	3
Bijlage 1 Lijst van nevenactiviteiten	4
Bijlage 2 Beeldkwaliteitsplan Waaldijk 42/43	6

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Lijst van nevenactiviteiten

Dagrecreatie

- ijssalon
- bezoekerscentrum
- paardenpension / -stalling
- sauna
- paardenverhuur
- fietsenverhuur
- kanoverhuur
- trapautoverhuur
- manege
- huifkarcentrum

Zorg

- privékliniek
- kuuroord/beautycentrum
- dagverblijf
- dierenkliniek
- sociale nevenfunctie op agrarischbedrijf (resocialisatie, therapie, gehandicapten)

Opslag

- caravans / boten
- inboedel
- overige statische opslag

Overige functies

agrarische hulpbedrijven

- loonbedrijven
- veehandelbedrijven

toeleverende bedrijven

- spermabank
- fouragehandel
- zaaizaad en potgoed
- opslag agrarische producten
- hoefsmederij

semi-agrarische bedrijven

- hoveniersbedrijven
- boomverzorgingsbedrijven
- natuur- en landschapsbeheer
- bosbouwbedrijven
- vis- escargot- wormkwekerij

Ambachtelijke landbouwproduktverwerkende bedrijven

- slachterij
- vleesverwerking
- zuivelverwerking
- plantaardige produktverwerking
- imkerij
- palingrokerij
- wijnmakerij
- ijsmakerij
- bierbrouwerij
- riet- en vlechtwerk

Overige ambachtelijke bedrijven

- bouwbedrijven
- schildersbedrijven
- glas in lood zetterijen
- installatiebedrijven
- electrotechnisch installatiebedrijf
- dakdekkersbedrijf
- rietdekkersbedrijf
- houtbewerkingsbedrijven
- houtzagerij en -schaverij
- speeltoestellenfabricage
- lasinrichtingen / bankwerkerijen
- vervaardiging medische instrumenten/precisie-instrumenten en orthopedische artikelen
- meubelmakerij / restauratie
- meubelstofeerderijen
- vervaardigen en reparatie sieraden
- vervaardigen en reparatie muziekinstrumenten
- spel- en speelgoedfabricage
- spinnen en weven van textiel
- vervaardiging van textielwaren
- kledingvervaardiging
- reparatiebedrijven gebruiksgoederen
- pottenbakkerij
- natuursteenbewerking / beeldhouwerij
- zeefdrukkerij
- grafische bedrijven

Overige dienstverlening

- cursuscentrum
- crèche / peuterspeelzaal
- museum/ / tentoonstellingsruimte
- dierenasiel / -pension
- kappersbedrijf
- computerservicebedrijf
- adviesbureau
- geluids- en/of TV-studio
- telecommunicatie
- antiekhandel
- kunsthandel

Aan-huis-gebonden-beroep

- individuele (para)medische of therapeutische praktijk
- dierenarts
- atelier
- overige aan-huis-gebondenberoepen

Bijlage 2 Beeldkwaliteitsplan Waaldijk 42/43

Beeldkwaliteitsplan Waaldijk 42/43

Locatie Waaldijk 42/43 te Oosterhout (gemeente Overbetuwe)

Versie: 28 oktober 2021

Toetsing

Voor dit perceel is een bestemmingsplan opgesteld, waarvan dit beeldkwaliteitsplan onderdeel uitmaakt. Het beeldkwaliteitsplan vormt een aanvulling op de welstandsnota. In het bestemmingsplan heeft de stedenbouwkundige opzet een plek gekregen door onder andere de positie, maatvoering en uitstraling van bebouwing, inrit en erf vast te leggen.

Terwijl in het bestemmingsplan de kwantitatieve aspecten zijn beschreven, is dit beeldkwaliteitsplan opgesteld voor de toetsing van de kwalitatieve aspecten. Wanneer de (toekomstig) eigenaren van de diverse percelen een bouwplan indienen voor hun perceel, zal dit getoetst worden door de gemeente en de Commissie Ruimtelijke kwaliteit.

Dijkversterking

De aankomende dijkversterking dient ervoor te zorgen dat de veiligheid van het binnendijkse gebied weer voldoende geborgd is. De te nemen veiligheidsmaatregelen hebben echter een aanzienlijke impact voor de Waaldijk en directe omgeving. Zo verdwijnen er veel landschapselementen. De bedoeling is dat deze weer worden hersteld of in een andere vorm worden teruggebracht.

Bij Waaldijk 42/43 te Oosterhout betekent de dijkversterking dat het bestaande huis niet behouden kan blijven. Juist omdat karakteristieke dijkbebouwing een extra kwaliteit geeft aan de Waaldijk, is het de bedoeling weer een karakteristieke tweekapper terug te bouwen op de dijk, aan de binnendijkse zijde.

Aangezien de welstandsnota hiervoor onvoldoende houvast biedt, is dit beeldkwaliteitsplan opgesteld. Deze geeft samen met het nieuwe bestemmingsplan richting aan de nieuwe bebouwing.

Gebiedsbeschrijving

De Waal is de grootste en breedste rivier van Nederland. Het is een echte werkrivier met veel watergebonden bedrijvigheid, scheepvaart en (voormalige) steenfabrieken, scheepswerven etc. Op sommige plaatsen hebben plaatsen een karakteristiek waterfront zoals Nijmegen. Binnen Overbetuwe liggen zowel Oosterhout als Slijk-Ewijk weliswaar tegen de dijk, maar beide zijn geen typische dijkdorpen.

Het rivierenlandschap bij de Waaldijk kent overal dezelfde karakteristieke opbouw met de rivier, de uiterwaarden (winterbed) de dijk, bebouwde oeverwallen en daarachter de komgronden. De meeste bebouwing langs de Waaldijk staat onderaan de dijk. Bebouwing op de dijk komt ook voor, met name aan de rivierzijde. Deze dijkbebouwing staat evenwijdig aan de dijk, in tegenstelling tot de bebouwing onderaan de dijk, die meestal haaks staat. Het dubbele woonhuis Waaldijk 42/43 te Oosterhout staat op de dijk, maar dan aan de landzijde.

Structuur

De Waaldijk heeft een meanderende vorm en volgt globaal de richting van de Waal. Uitzonderingen komen met name voor bij wielen, waar in het verleden dijkdoorbraken zijn geweest en de weg een extra bocht maakt, binnendijs dan wel buitendijs. De landschapszijde is meer bebouwd, en betreft een oeverwallengebied met een kleinschalig landschap. Het beeld van het landschap is afwisselend,

met boomgaarden en boomkwekerijen, weiland en bouwland, wegbeplanting, erfbeplantingen met hagen en vruchtbomen en zo nu en dan monumentale bomen.

De rivierzijde betreft uiterwaarden. Deze zijn deels functioneel ingericht voor landbouw met grote doorzichten en wijde blikken naar de rivier, deels ingericht voor natuur. Op of nabij de dijk staan vrijstaande woningen en (voormalige) boerderijen.

Bebouwing

Er komen twee type dijkwoningen voor op de Waaldijk in Overbetuwe, te weten woningen van het boerderijtype en reguliere vrijstaande woningen. Deze woningen hebben unieke plattegronden, geïnspireerd en ontworpen vanuit hoogteverschil tussen de kruin van de dijk en het landschap.

1. Boerderijtype

Bij woningen van het boerderijtype is in de gevel nog steeds herkenbaar waar de scheiding tussen het voorhuis (woongedeelte) en het achterhuis (de deel/ bedrijfsgedeelte) was zoals bij Waaldijk 27 te Slijk-Ewijk. Het hoogteverschil tussen de dijk en de uiterwaarden wordt opgevangen door de kap aan de landschapszijde verder door te trekken en de toegang tot het achterhuis op een lager niveau te situeren, zodat er ruimte is voor een forse hooizolder. De bebouwing is traditioneel en sober met vaak een gevel van donkerrode baksteen en donkergrijze pannendaken. In de gevel zit een duidelijk onderscheid tussen het voorhuis met grote ramen voor lichtinval en een voordeur aan de dijk, terwijl in het achterhuis de meeste stalramen klein zijn, behalve de toegang tot de voormalige hooizolder. De achterdeur(en) liggen op maaiveldniveau.



2. Vrijstaande woningen

De overige woningen op de dijk staan eveneens evenwijdig aan de dijkweg. De specifieke dijkdoorsnede is bepalend in het woningontwerp. Aan de wegzijde bestaan woningen uit één laag met zadeldak. Aan de achterzijde, staan de woningen met de voeten op het maaiveld (gelijk aan de dijkvoet). Door het hoogteverschil is er ruimte voor een extra woonlaag aan deze zijde en zijn de woningen aan de landschapszijde dus opgebouwd uit twee lagen met kap (voornamelijk zadeldaken). In sommige gevallen zijn woningen aan de achterzijde uitgebreid met een plat afgedekte aanbouw. De dijkwoningen hebben veelal een sobere, traditionele architectuur met een evenwichtige gevelindeling en vaak grote gevelopeningen, ook aan de voorzijde. De voordeur

vindt men in de langs gevel aan de dijkweg, vaak geflankeerd door één of meerdere ramen aan weerszijden. Er komen zowel woningen voor met gevels van rode bakstenen als gestucte gevels. De pannendaken zijn vaak donkergrijs van kleur. Kappen zijn enkelvoudig en worden zelden onderbroken, enkel voor een ondergeschikte dakkapel of dakraam.



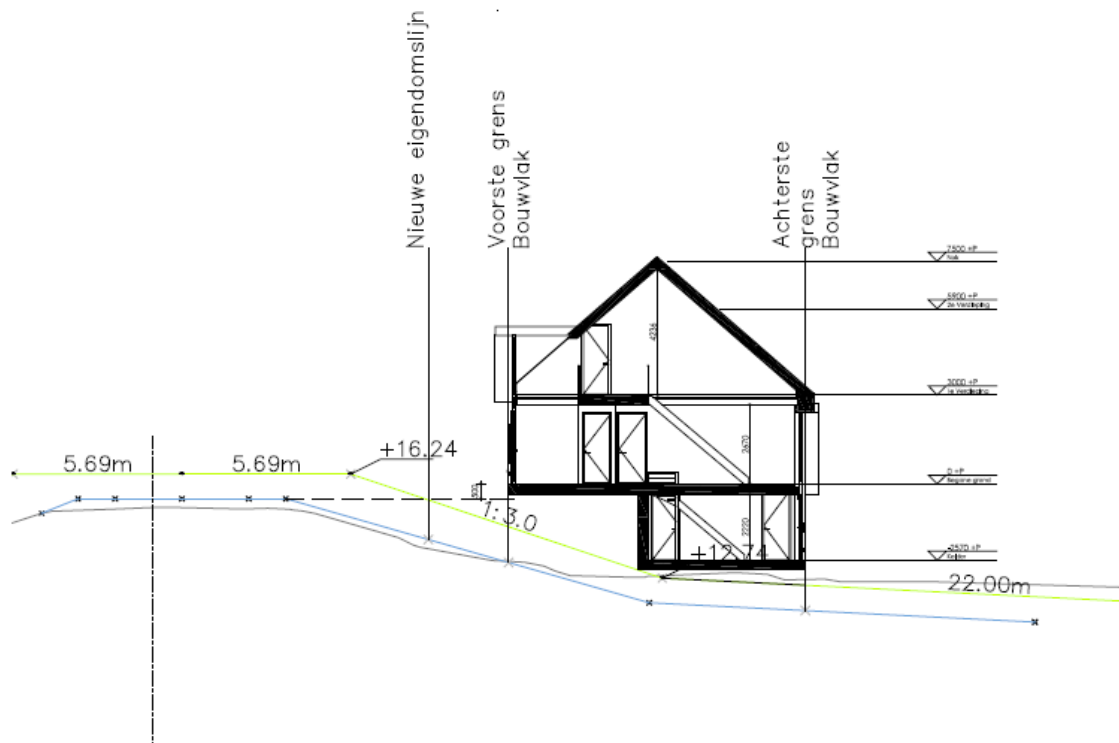
Criteria

Algemeen

Voor dit dijkhuis dat één of twee woningen bevat, dient aangesloten te worden op de hierboven beschreven bestaande omgevingskarakteristieken van erfinrichting en bebouwing.

Erfinrichting

- Het nog op te stellen inrichtingsplan voor de buitenruimte (bij de vergunningsprocedure voor een nieuwe woning of 2 onder 1 kap woning) moet aansluiten bij de erfopbouw van traditionele dijkwoningen.
- De ruimte tussen de voorgevel en de dijkweg blijft openbaar gebied en wordt ingericht met gras en bomen. Enkel een strook van maximaal 1 meter direct aan de voorgevel kan worden ingericht als tuin/pad. Er komen geen hagen aan de voorzijde. Je kan op een logische wijze vanaf de dijkweg de voordeur van de woning bereiken, zoals bv. met een stapstenen pad door graszone. De exacte inrichting van dit groen tussen privé-kavel en dijkweg moet nog nader worden uitgewerkt.
- Wanneer 1 woning wordt gerealiseerd is maximaal 1 dijkoprit toegestaan. Wanneer er twee woningen worden gerealiseerd in het volume zijn twee dijkopritten mogelijk. Deze worden verschillend vormgegeven, mede om symmetrie te voorkomen.
- Verharding wordt enkel functioneel toegepast; onnodige verharding wordt voorkomen.
- Parkeren vindt plaats achter de woning, op het achtererf.
- De woning(en) hebben een direct, eenvoudig vormgegeven pad vanaf de dijkweg naar de voordeur, die in de langs gevel aan de dijkzijde wordt gerealiseerd. Wanneer sprake is van een hoger woonpeil van de begane grond ten opzichte van voorliggende ruimte aan de dijkweg dient dit hoogteverschil deze ter plaatse van de entree met een trap worden overbrugd.



Karakteristieken dijkhuis

- Om goed aan te sluiten bij de omgeving, dient het nieuwe dijkhuis ontworpen te worden vanuit de (dijk)doorsnede. Het karakteristieke dijkprofiel met het hoogteverschil tussen de voor- en achterzijde van de woning vormt de basis voor het woningontwerp.
- Ga daarbij uit van een robuust, enkelvoudig hoofdvolume afgedekt met een stevig zadeldak.
- De goothoogte aan de dijkzijde is maximaal één laag, de goothoogte aan de achterzijde betreft maximaal twee bouwlagen. Hier loopt de gevel door tot aan de voet van de dijk.
- Het dijkhuis staat op de dijk, evenwijdig aan de dijkrichting of dijkweg en is hierop georiënteerd met onder meer een voordeur aan de dijkzijde.
- Koppel bij de gevelindeling een robuuste uitstraling aan soberheid en een asymmetrische, gevarieerde gevelopzet door de inzet van specifieke functionele accenten.
- De ramen in de gevel zijn ongelijkmatig verdeeld en gerelateerd aan de achterliggende functie. Ze zijn vormgegeven als gaten in de gevel.
- Voor de woning worden in principe aardse kleuren toegepast. Daarnaast kan de materialisatie van de nieuwe woning ook afgestemd zijn op de bestaande dijkwoning met bv. een gestucte gevel.
- De materialisatie bestaat in principe uit bakstenen gevels en daken die zijn afgedekt met dakpannen.
- Woningen kennen geen aan- en bijgebouwen op dijkniveau. Wel zijn aanbouwen aan de achterzijde van de woning mogelijk (maximaal 1 laag met platte kap).



Massief volume



Duidelijke kap



Aardse kleuren



Gaten in de gevel



Bijzondere detaillering van functionele elementen

Karakteristieken bijgebouwen

- Bijgebouwen staan op het maaiveld (dijkvoetniveau) achter de woning.
- Bijgebouwen zijn ondergeschikt vormgegeven en bestaan uit een eenvoudige hoofdvorm met een kap met lage gootlijn.
- Vanwege de ondergeschiktheid aan de woning, is een sobere detaillering gewenst.

Afwijken van criteria (hardheidsclausule)

In de geldende welstandsnota is een hardheidsclausule opgenomen. Deze geldt ook voor dit beeldkwaliteitsplan. Op deze wijze kan met een goede onderbouwing in specifieke gevallen worden afgeweken van criteria. Deze afwijkingsbevoegdheid is gebaseerd op de A.w.b. (algemene principes, opgenomen in hoofdstuk 5 van de welstandsnota).



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

info@overbetuwe.nl
www.overbetuwe.nl