



Elst, Lingestraat 3a

Bestemmingsplan Elst, Lingestraat 3a

Gemeente Overbetuwe

Status: Ontwerp

Datum: Februari 2023

IMRO-Idn: NL.IMRO.1734.0378ELSTlingestr3a-ONTD

Elst, Lingestraat 3a

Datum

Februari 2023

Correspondentieadres

Postbus 11
6662 AA ELST

Telefoon

0481 362 300

E-Mailadres

info@overbetuwe.nl

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Ligging en globale begrenzing plangebied	5
1.3 Huidig bestemmingsplan	6
1.4 Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2 Bestaande situatie	8
Hoofdstuk 3 Toekomstige situatie	10
Hoofdstuk 4 Beleidskader	13
4.1 Rijksbeleid	13
4.2 Provinciaal en regionaal beleid	14
4.3 Gemeentelijk beleid	15
Hoofdstuk 5 Milieu- en omgevingsaspecten	19
5.1 Milieueffectrapportage	19
5.2 Geluid	19
5.3 Luchtkwaliteit	20
5.4 Bedrijven en milieuzonering	22
5.5 Geurhinder	23
5.6 Bodem	24
5.7 Externe veiligheid	25
5.8 Explosieven	28
5.9 Kabels en leidingen	28
5.10 Waterparagraaf	28
5.11 Flora en fauna	30
5.12 Archeologie en cultuurhistorie	32
5.13 Verkeer en parkeren	33
Hoofdstuk 6 Juridische planopzet	34
6.1 Algemene opzet	34
6.2 Toelichting op de verbeelding en regels	34
Hoofdstuk 7 Financiële toelichting	36
Hoofdstuk 8 Overleg en inspraak	37
8.1 Inleiding	37
8.2 Inspraak	37
8.3 Overleg	37
8.4 Vaststellingsprocedure	37
8.5 Beroep	37

Toelichting

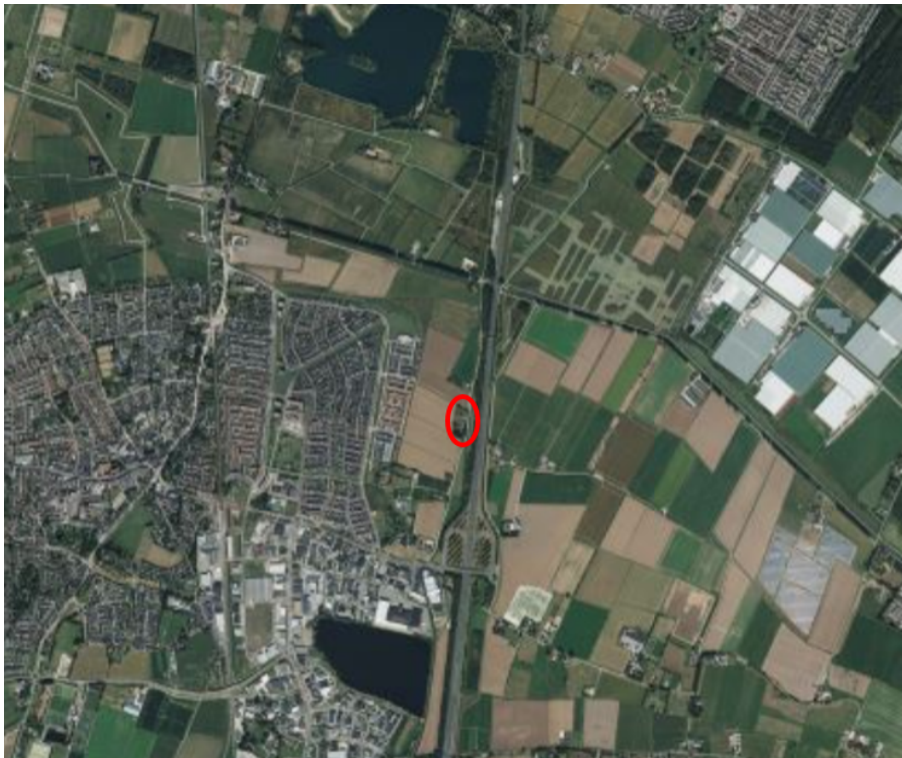
Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op de locatie Lingestraat 3a te Elst in het buitengebied van de gemeente Overbetuwe wil de initiatiefnemer de bestaande schuren slopen en een twee-aaneengebouwde woning realiseren. De nieuwe woningen komen ten noorden van de bestaande vrijstaande woning Lingestraat 3a. Het oprichten van een twee-aaneengebouwde woning op deze locatie is niet toegestaan volgens het geldende bestemmingsplan. Daarom is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Dit bestemmingsplan 'Elst, Lingestraat 3a' maakt het oprichten van een twee-aaneengebouwde woning na sloop van de bestaande schuren onder voorwaarden mogelijk. Het bestemmingsplan geeft een nieuw bouw- en gebruikskader voor deze locatie. Hierbij zijn ook de aangrenzende perceelsdelen, waar de bestaande woning en een weide aanwezig zijn, meegenomen, omdat deze een ruimtelijke eenheid met de twee nieuwe woonkavels vormen en deel uitmaken van hetzelfde kadastrale perceel.

1.2 Ligging en globale begrenzing plangebied

Het plangebied ziet op het perceel Lingestraat 3a te Elst. Deze locatie ligt in het buitengebied van de gemeente Overbetuwe, ten oosten van de kern Elst en ten westen van de A325, waarvan de op- en afrit naar Elst iets ten zuiden van het plangebied ligt. Het perceel maakt onderdeel uit van een relatief smal agrarisch gebied tussen de kern en de snelweg. Aan de overzijde van de snelweg ligt Park Lingezegen. De ligging van het plangebied is in figuur 1.1 weergegeven. De directe omgeving van het plangebied, inclusief indicatieve begrenzing van het plangebied, is in figuur 1.2 weergegeven. De exacte begrenzing volgt uit de verbeelding van dit bestemmingsplan en volgt de kadastrale grens van het perceel.



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

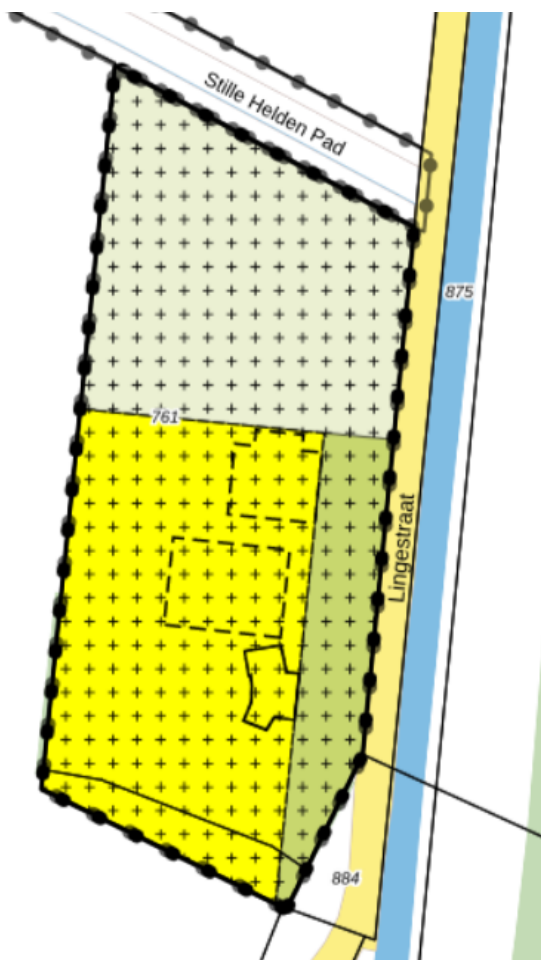


Figuur 1.2: indicatieve begrenzing van het plangebied (bron: Bing Maps)

1.3 Huidig bestemmingsplan

In het plangebied geldt op dit moment het bestemmingsplan 'Verzamelbestemmingsplan 2018 najaar (3 locaties)'. Dit is op 2 april 2019 vastgesteld door de gemeenteraad van Overbetuwe. Het perceel heeft in dit bestemmingsplan de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin' in het zuidelijke gedeelte en 'Agrarisch' in het noordelijk gedeelte. Er is één bouwvlak opgenomen ter plaatse van de bestaande woning. Twee schuren zijn voorzien van de aanduiding 'bijgebouwen'. Er is maximaal 895 m² aan bijgebouwen toegestaan. Verder heeft het plangebied de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologische verwachting 2' en 'Waarde - Archeologische verwachting 3'.

Een uitsnede van de verbeelding van het huidige bestemmingsplan, met de begrenzing van het plangebied zwart omkaderd, is weergegeven op figuur 1.3.



Figuur 1.3: uitsnede huidig bestemmingsplan 'Verzamelbestemmingsplan 2018 najaar (3 locaties)' met de grens van het plangebied zwart omkaderd weergegeven (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Binnen het plangebied is momenteel één woning toegestaan; dat betreft de bestaande vrijstaande woning Lingestraat 3a. Voorheen had het plangebied een agrarische bedrijfsbestemming. Het realiseren van een twee-aaneengebouwde woning ter plaatse van één van de bestaande schuren van het voormalige agrarische bedrijf, is niet mogelijk volgens de bouwregels van het huidige bestemmingsplan. Ter plaatse zijn namelijk uitsluitend bijgebouwen toegestaan. Het realiseren van een twee-aaneengebouwde woning na sloop van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing past wel binnen het gemeentelijk beleid voor functieveranderingen in het buitengebied. Om deze wijziging mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

1.4 Leeswijzer

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

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

Het plangebied ziet op het perceel Lingestraat 3a te Elst. Het perceel is kadastraal bekend: gemeente Elst, sectie N, nummer 761 en heeft een omvang van ongeveer 11.500 m². De locatie Lingestraat 3a betreft een voormalige gemengde bedrijfslocatie. Tot enkele jaren geleden was hier een akkerbouwbedrijf gevestigd. Op het perceel zijn nog twee schuren van de voormalige bedrijfsbebouwing aanwezig (gezaamenlijk ca. 895 m² groot). De voormalige bedrijfswoning, daterend uit 1970, is na de beëindiging van de bedrijfsactiviteiten in gebruik gebleven als (burger)woning. Rondom de woning zijn de gronden ingericht en in gebruik als tuin. Aan de randen van het perceel zijn enkele bomenrijen/houtwallen aanwezig, met name aan de zuidkant. Het noordelijk deel van het perceel is onbebouwd en betreft een weide. Figuren 2.1 en 2.2 geven een beeld van de huidige situatie. Hierin zijn een luchtfoto en een impressie van de huidige bebouwing en inrichting opgenomen.



Figuur 2.1: luchtfoto huidige situatie plangebied en omgeving (bron: Google Maps)



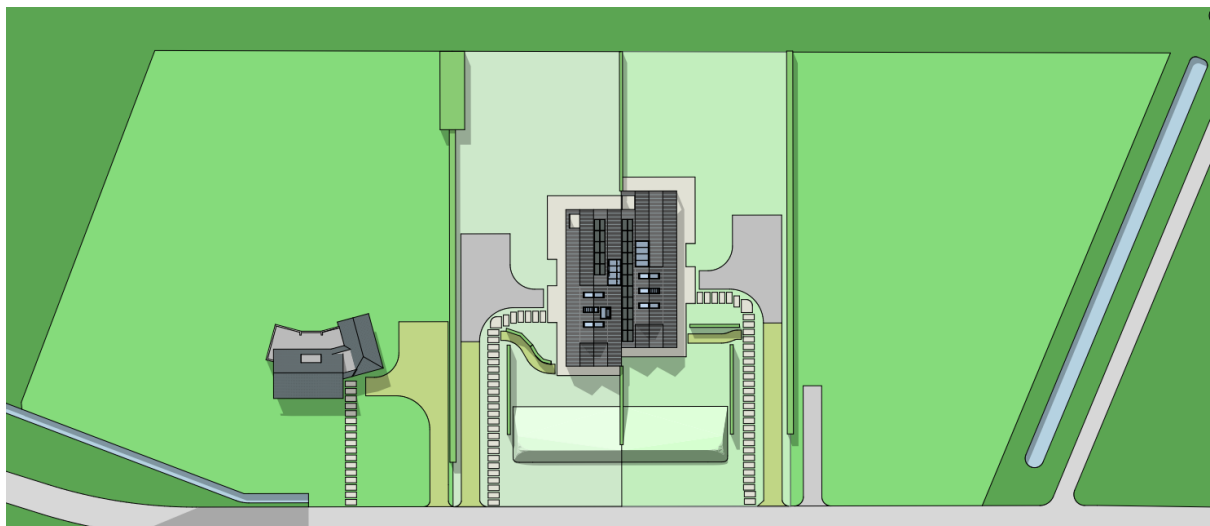
Figuur 2.2: impressie huidige situatie met bebouwing in vogelvluchtperspectief (bron: Commandeur Haumann architecten)

Het plangebied ligt circa 250 meter ten oosten van de bebouwde kom van Elst in een kleinschalig agrarisch landschap. Ten oosten van het plangebied ligt de A325. Tussen de snelweg en het plangebied liggen een sloot en de Lingestraat, die parallel aan de snelweg lopen. Ten noorden van het plangebied ligt een fietspad (Stille Heldenpad). Aan de zuid- en westzijde wordt het plangebied begrensd door agrarische gronden (akkers).

Hoofdstuk 3 Toekomstige situatie

De initiatiefnemer wil de bestaande bijgebouwen (voormalige agrarische schuren) slopen. Het gebruik hiervan is niet meer nodig. Na sloop van de beide schuren is het voornemen om een twee-aaneengebouwde woning grofweg ter plaatse van de noordelijke schuur, ten noorden van de bestaande woning, te realiseren. Op de plek van de zuidelijke bestaande schuur komen een bijgebouw bij één van de nieuwe woningen en een bijgebouw bij de bestaande woning. Ook de tweede woning van de nieuwe bouwmassa krijgt een bijgebouw, ten noorden van deze massa. Het noordelijk perceelsdeel blijft, evenals in de huidige situatie, onbebouwd en ingericht als weide. Dit behoudt ook een Agrarische bestemming. In figuur 3.1, bovenste afbeelding, is een plattegrond van de toekomstige inrichting te zien.

Bij het bepalen van de positionering en maatvoering van de nieuwe twee-aaneengebouwde woning is een massastudie uitgevoerd. De nieuwe bouwmassa zal de uitstraling krijgen van een schuurwoning. De bijgebouwen krijgen een vergelijkbare uitstraling en vormgeving en worden parallel aan de hoofdmassa gerealiseerd. Uitgangspunt voor de toekomstige situatie is om de huidige ruimtelijke kenmerken en opzet van de voormalige agrarische bedrijfslocatie te laten terugkomen. De nieuwe hoofdmassa komt op de plek van de bestaande noordelijke schuur te staan, iets verder van de weg, maar in een vergelijkbare omvang. De hoofdmassa zal bestaan uit twee aan elkaar gebouwde woningen, bestaande uit anderhalve bouwlaag met bescheiden kappen haaks op de weg. Beide woningen krijgen een inhoud van (maximaal) 800 m³ en een oppervlakte van maximaal 233 m² per stuk. Bij de woningen mogen bijgebouwen worden opgericht binnen de daarvoor in de regels gestelde bouwregels. Ter plaatse van de tweede te slopen schuur is nu voorzien dat er twee bijgebouwen gerealiseerd, waarvan één behoort bij de bestaande te handhaven woning. Daarnaast wordt een (derde) bijgebouw voorzien bij de andere nieuw te bouwen woning. Figuur 3.1, onderste afbeelding, geeft een beeld van de positionering en omvang van de bebouwing in de toekomstige situatie. Verderop, in figuur 3.3, zijn enkele referentiebeelden voor de toekomstige bebouwing opgenomen, die de beoogde uitstraling van de woningen als schuurwoningen illustreren.





Figuur 3.1: toekomstige inrichting (boven) en impressie in vogelvluchtperspectief (onder) van de toekomstige situatie (bron: Commandeur Haumann architecten)

Aan de voorzijde (oostkant) van het perceel komt een geluidwal ter waarborging van het woon- en leefklimaat in verband met de nabijgelegen snelweg A325. De geluidwal heeft een hoogte van 3 meter en een breedte van 34,9 meter. Naar de straatzijde toe zal de geluidwal met een helling van 45 graden en naar de zijde van de woning een helling van 25 graden worden uitgevoerd. De positionering van de geluidwal in het ruimtelijk ontwerp is opgenomen in de massa-ruimte studie. De dwarsdoorsnede in figuur 3.2 laat dit zien. Vanaf de bovenste verdieping van de nieuwe woningen kijkt men over de geluidwal uit. Door de aanwezigheid van de geluidwal is de ruimtelijke impact van de nieuwe bebouwing beperkt.

Het perceel wordt tevens landschappelijk ingepast. In paragraaf 4.3 wordt deze landschappelijke inpassing nader toegelicht.



Figuur 3.2: dwarsprofiel toekomstige situatie met van links naar rechts: Lingestraat, geluidwal, nieuwe woonmassa en achtertuin (bron: Commandeur Haumann architecten)



Figuur 3.3: referentiebeelden nieuwe (schuur)woningen (bron: Commandeur Haumann architecten)

Hoofdstuk 4 Beleidskader

4.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

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

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

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

Het streven naar integraliteit dat onderdeel is van de NOVI valt samen in vier verschillende prioriteiten waartussen een onderscheid wordt gemaakt in de NOVI, te weten:

1. ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. duurzaam economisch groeipotentieel;
3. sterke en gezonde steden en regio's;
4. toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

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

Beoordeling en conclusie

Het plangebied ligt niet in de nationale hoofdstructuur en omvat een ontwikkeling van lokaal belang, omdat er slechts twee woningen worden toegevoegd ter vervanging van twee bestaande bijgebouwen. Er zijn geen nationale belangen, zoals beschreven in de NOVI, in het geding. Het plan is niet in strijd met het nationaal ruimtelijke ordeningsbeleid.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

Beoordeling en conclusie

Er is sprake van een lokale, kleinschalige planologische wijziging, waarbij geen nationale belangen in het geding zijn. Het Barro heeft geen doorwerking naar dit plan.

Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

Beoordeling en conclusie

Het bestemmingsplan maakt twee extra woningen in het plangebied mogelijk. Volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State wordt de ontwikkeling van maximaal 11 extra woningen niet als een nieuwe stedelijke ontwikkeling, zoals bedoeld in artikel 3.1.6 Bro, beschouwd. Dit bestemmingsplan maakt daarmee geen nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk. De ladder voor duurzame verstedelijking is dus niet van toepassing op het plan.

4.2 Provinciaal en regionaal beleid

Omgevingsvisie Gelderland

Provinciale Staten hebben op 9 juli 2014 de Omgevingsvisie Gelderland (hierna: de Omgevingsvisie) vastgesteld. Daarna zijn nog enkele actualisatieplannen vastgesteld. Het actuele beleid is opgenomen in de geconsolideerde versie van maart 2021. De provincie kiest er in de Omgevingsvisie voor om vanuit twee hoofddoelen bij te dragen aan gemeenschappelijke maatschappelijke opgaven. Deze zijn:

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

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

Beoordeling en conclusie

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

Omgevingsverordening Gelderland

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

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

Beoordeling

Het bestemmingsplan maakt twee nieuwe woningen in één bouwmassa mogelijk, na sloop van twee bestaande bijgebouwen. De locatie betreft een voormalige agrarische bedrijfslocatie, die momenteel al een Woonbestemming heeft en ook als zodanig wordt gebruikt. Gezien de aard en omvang van de wijziging spelen er in principe geen provinciale belangen bij deze ontwikkeling. Hierna wordt het plan wel getoetst aan de in en nabij het plangebied van toepassing zijnde aanduidingen in de

Omgevingsverordening, alsmede op het relevante thema 'wonen'.

Het plangebied ligt binnen de aanduiding 'glastuinbouw buiten een glastuinbouwontwikkelingsgebied'. Dit thema is niet van toepassing op het plan, omdat er in de huidige en toekomstige situatie geen sprake is van glastuinbouw.

Circa 125 meter van het plangebied, aan de overzijde van de A325, ligt Park Lingezen, dat tot het Gelders Natuur Netwerk (GNN) en de Groene Ontwikkelzone (GO) behoort. Het plan is niet van invloed op de kenmerken van deze gebieden.

Het plangebied ligt verder binnen een intrekgebied. Binnen deze gebieden is de winning van fossiele energie verboden. Het bestemmingsplan maakt geen functies en activiteiten mogelijk die in strijd zijn met dit verbod.

Verder bepaalt de Omgevingsverordening dat nieuwe woonlocaties uitsluitend zijn toegestaan, wanneer dit past in het vigerende door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma en de door Gedeputeerde Staten vastgestelde kwantitatieve opgave wonen voor de betreffende regio (artikel 2.2.1.1). De gemeente Overbetuwe heeft haar woningbouwprogramma, zowel kwalitatief als kwantitatief, vastgelegd in de Woonagenda 2020. Hierop wordt in paragraaf 4.3 ingegaan. De ontwikkeling past binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma, dat op regionaal niveau is afgestemd. De toevoeging van twee woningen past dus ook binnen de actuele regionale woningbouwafspraken. Hiermee wordt voldaan aan het gestelde in de Omgevingsverordening.

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met de Omgevingsverordening Gelderland.

4.3 Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie Overbetuwe 2040

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

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

In de Omgevingsvisie wordt de focus gelegd op zes opgaven:

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

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

Beoordeling

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Overbetuwe. De gemeente wil het buitengebied vitaal houden. Om dit te bereiken zijn verschillende doelstellingen voor verschillende

gebiedstypen/zones binnen het buitengebied geformuleerd. Het plangebied behoort tot het oostelijk deel van de gemeente, gelegen tussen de steden Arnhem en Nijmegen. Dit betreft een dynamisch en meer verstedelijkt gebied met ook een regionale functie. Ook in dit gebied is het van belang dat er landschappelijke bufferzones tussen de stedelijke gebieden aanwezig blijven. Park Lingezegen is daarvan het belangrijkste voorbeeld, maar ook de smallere agrarische zone waartoe het plangebied behoort, is zo'n bufferzone. Deze maakt onderdeel uit van een hogere oeverwal. Verderop in deze paragraaf, bij de beschouwing van het Landschapsontwikkelingsplan Overbetuwe (LOP), wordt ingegaan op de wijze waarop het plan is ingepast binnen de landschappelijke kenmerken van dit gebied. Het plan past binnen de doelstellingen voor dit gebied.

De gemeente stimuleert verder een gevarieerde dorpse woonomgeving binnen de gemeente. Het plangebied betreft een bestaande woonlocatie nabij de bebouwde kom van Elst. Er is voldoende ruimte op het perceel voor twee extra woningen met behoud van ruime woonpercelen. Dit is een onderscheidende kwaliteit van deze woonlocatie. Met de aanleg van een geluidwal kan bovendien een aanvaardbaar woon- en leefklimaat worden bereikt. Het plangebied vormt daarmee een geschikte woonlocatie.

Conclusie

Het bestemmingsplan is in overeenstemming met de Omgevingsvisie.

Woonagenda Overbetuwe 2020

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

Accentpunten zijn:

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

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

Beoordeling en conclusie

Dit bestemmingsplan maakt twee extra woningen in de vorm van een twee-aaneengebouwde woning op een bestaand woonperceel mogelijk. De gemeente Overbetuwe staat op dit moment voor een grote woningbouwopgave. Rekening houdend met een bevolkings- en huishoudensgroei in de gemeente bestaat op gemeenteniveau tot 2025 behoefte aan circa 1.470 woningen en tot 2030 aan circa 2.000 woningen. Rekening houdend met reeds gerealiseerde en geplande woningen (harde en zachte plannen) bedraagt de restopgave circa 600 woningen. Ook met de beoogde vaststelling van het plan 'Elst, De Pas' (354 woningen) resteert nog een korte termijnopgave van enkele honderden woningen. Binnen de regio Arnhem-Nijmegen is tevens sprake van een aanzienlijke behoefte. Tot 2025 is nog ruimte om ruim

5.800 woningen toe te voegen aan de harde plancapaciteit en tussen 2025 en 2030 is nog een sprake van een aanvullende behoefte aan ruim 10.000 woningen.

De wijziging past dus binnen de kwantitatieve woningbouwdoelstellingen van de gemeente en regio.

In kwalitatief opzicht is van belang dat een bestaande woonlocatie wordt benut met dit plan. Er is meer dan voldoende ruimte om twee woonpercelen toe te voegen op het ruime perceel, met behoud van een groene omkadering van het perceel. Na realisatie van een geluidwal is er bovendien sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse. Het plangebied vormt een geschikte woonlocatie, die bovendien goed bereikbaar is door de korte afstand tot de snelweg, station Elst en het centrum van Elst. Het plan voldoet ook in kwalitatief opzicht aan de uitgangspunten van de Woonagenda Overbetuwe 2020.

Beleidsregel 'Functieverandering en nieuwvestiging in het buitengebied'

In 2008 is de beleidsregel 'functieverandering en nieuwvestiging in het buitengebied' opgesteld. Deze bestaat uit regels, een toelichting en een gebiedstypenkaart. De beleidsregel bevat het toetsingskader voor concrete verzoeken om functiewijzigingen in het buitengebied.

Beoordeling en conclusie

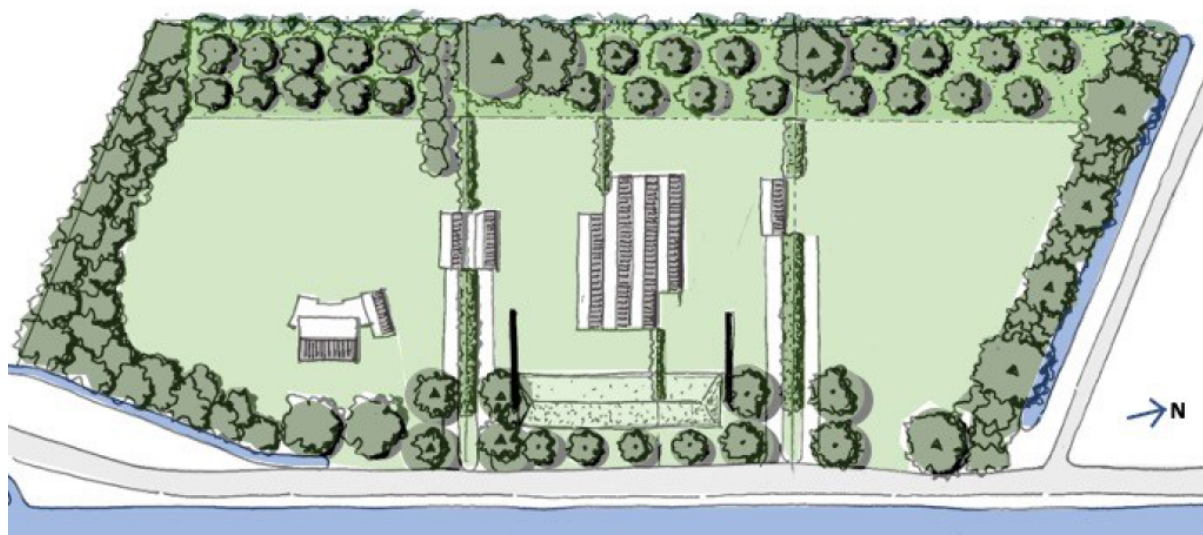
Het plangebied is een voormalig agrarisch bedrijf, waarvan de bestemming recent (2019) al is gewijzigd naar een Woonbestemming. Het oorspronkelijke voornemen zag op het behoud van twee schuren van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, totaal ca. 895 m² groot. Onderhavig bestemmingsplan voorziet daarom formeel niet in een bestemmingswijziging ten opzichte van het huidige bestemmingsplan, maar wel ten opzichte van de oorspronkelijke bestemming. Het voornemen is nu om de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen alsnog te slopen. Omdat deze situatie vergelijkbaar is met de gevallen, waarvoor de beleidsregel Functieverandering kan worden toegepast, is het initiatief naar analogie met deze beleidsregel beschouwd. Het plangebied ligt in het gebiedstype 'Bijzonder gebied' (artikel 5 van de beleidsregel). Een functieverandering naar wonen is binnen dit gebied mogelijk. Bij sloop van 500-1.000 m², zoals hier het geval is, is het oprichten van één woning of van een woongebouw met twee woningen mogelijk. In dit geval wordt een woongebouw met twee woningen gerealiseerd. Dit past dus binnen de uitgangspunten van de beleidsregel.

Landschapsontwikkelingsplan Overbetuwe (LOP)

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

Beoordeling en conclusie

Dit bestemmingsplan maakt het mogelijk om, na sloop van twee voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, een woongebouw met twee woningen op te richten naast een bestaande woning op een voormalige agrarische bedrijfslocatie. Een voorwaarde om medewerking te kunnen verlenen aan deze wijziging is dat een goede landschappelijke inpassing van de ontwikkeling op basis van een inrichtingsplan plaatsvindt. Er is daarom een inrichtingsplan opgesteld (Bijlage 1 bij de regels), waarbij het LOP als kader is gebruikt. Het landschappelijk inpassingsplan ziet op het gehele plangebied, dus inclusief het bestaande woonperceel en de weide aan de noordkant. Op afbeelding 4 is een schetsmatige weergave van de beoogde inrichting en inpassing zichtbaar.



Figuur 4.1: landschappelijke inpassing plangebied (bron: landschapsarchitect A.H. Klaassen)

Het plangebied maakt deel uit van het oeverwallen- en stroomruggenlandschap en ligt in het deelgebied 16 'Elst'. In het oeverwallen- en stroomruggenlandschap streeft de gemeente naar behoud van ruimtelijke afwisseling en versterking van kleinschaligheid op de oeverwallen. Het deelgebied Elst, dat de directe omgeving van deze kern omvat, ligt op een hogere oeverwal. Versterking van het kleinschalige karakter van de hogere oeverwal is de voornaamste doelstelling voor dit gebied. Concreet zijn (onder andere) de volgende relevante doelstellingen en acties voor het deelgebied geformuleerd in het LOP:

- Afronding randen Elst;
- Cultuurhistorie herkenbaarder maken door versterking landschapselementen;
- Versterking onderscheid openheid versus kleinschaligheid, onder meer door stimulering van de aanplant van fruitbomen;
- Woerden (verhoogde woongronden) beleefbaar houden;
- Landschapselementen versterken als buffer tegen verstedelijking.

In het inrichtingsplan voor het plangebied is met het oog op deze doelstellingen en de landschappelijke en cultuurhistorische kenmerken van de omgeving van het plangebied gekozen voor een robuuste inpassing in het rivierenlandschap door inzet van kenmerkende landschapselementen. De basis wordt gevormd door karakteristieke beplanting voor deze streek. Het inrichtingsplan kent ruwweg de volgende landschapselementen:

- houtwallen aan de noordelijke en zuidelijke perceelsranden;
- de boomgaard met fruitteelt aan de westelijke rand van het perceel. Dit is een doorzetting van de bestaande boomgaard bij de bestaande woonkavel;
- de Zeeuwse hagen op de zijdelingse perceelsgrenzen van de nieuwe woonpercelen;
- een boomstructuur en losse heesters die doorzicht naar de omgeving toestaan. Hierbij gaat het voornamelijk om het behouden van bestaande bomen, die waardevol zijn voor de ecologie én het landschappelijk beeld (o.a. plataan, beuk, eik, esdoorn).

Door de gekozen robuuste inpassing wordt het kleinschalige karakter van het plangebied in relatie tot haar omgeving versterkt. Binnen het plangebied komen vier herkenbare percelen, die deze kleinschaligheid verder versterken. De bestaande landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische waarden worden versterkt.

Het plan sluit goed aan bij de doelstellingen uit het LOP.

Hoofdstuk 5 Milieu- en omgevingsaspecten

5.1 Milieueffectrapportage

Dit bestemmingsplan maakt twee extra woningen in één woongebouw mogelijk op een bestaand woonperceel. De locatie ligt aan de rand van het buitengebied, nabij de kern Elst. Of in het kader van dit bestemmingsplan een m.e.r.-procedure of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, hangt af van de vraag of de ontwikkeling (activiteit) is opgenomen in lijst C en D van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). Per 7 juli 2017 is een wijziging van het Besluit m.e.r. in werking getreden. Wanneer de voorgenomen de ontwikkeling (activiteit) is opgenomen in lijst C en D van het Besluit m.e.r. moet worden getoetst of er sprake is van nadelige milieugevolgen. Is dat het geval, dan moet een vormvrij m.e.r.-beoordelingsbesluit worden genomen.

Beoordeling en conclusie

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

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

5.2 Geluid

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

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

De breedte van de zone van een weg is afhankelijk van het aantal rijstroken, het stedelijk gebied en de maximumsnelheid. In een akoestisch onderzoek kunnen wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt buiten beschouwing worden gelaten. Het akoestisch onderzoek richt zich op de geluidsgevoelige bestemmingen in de geluidszone. De geluidszone ligt aan weerszijden van de weg.

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

Beoordeling

Het bestemmingsplan maakt het oprichten van twee nieuwe woningen mogelijk. Hiermee voorziet het plan in nieuwe geluidsgevoelige objecten. Hoewel er al sprake is van een Woonbestemming, is deze wijziging akoestisch gezien relevant. Het plangebied ligt binnen de geluidzone van de Rijksweg A325, de Sillestraat en de Lingestraat. Een akoestisch onderzoek naar de geluidbelasting vanwege het wegverkeer is daarom noodzakelijk. Railverkeerslawaai en industrielawaai spelen in het plangebied geen rol.

Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De rapportage hiervan is opgenomen in Bijlage 1. Hierna worden de resultaten van het onderzoek besproken. In het onderzoek is rekening gehouden met het voornemen om een grondwal te realiseren parallel aan de

snelweg. Deze zal worden gerealiseerd en in stand worden gehouden als onderdeel van de landschappelijke inpassing en inrichting. Hiertoe is in de planregels een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

Voor de Lingestraat en Sillestraat geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze wegen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op geen enkele gevel van de nieuwe woningen overschrijdt.

Voor de Rijksweg A325 geldt dat de geluidbelasting op de gevels van de nieuwe woningen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB met maximaal 5 dB overschrijdt. De maximale ontheffingswaarde van 53 dB voor nieuwbouw in de zone van (auto)snelwegen wordt niet overschreden. Hierdoor is het mogelijk om een hogere waarde vast te stellen, indien de toepassing van overdrachts- of bronmaatregelen gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting onvoldoende doeltreffend is dan wel overwegende bezwaren ontmoet en wordt voldaan aan de voorwaarden uit het gemeentelijk geluidbeleid.

Uit het onderzoek blijkt dat bron- en overdrachtsmaatregelen, anders dan de te realiseren grondwal, die reeds in het onderzoek is opgenomen, niet doeltreffend, niet realistisch of niet wenselijk zijn.

De geluidbelasting op de gevels van de woningen valt binnen de geluidklasse 'onrustig' en daarmee binnen de in het gemeentelijk geluidbeleid gestelde bovengrens van 49 t/m 53 dB. De westgevel en de daaraan gelegen buitenruimte zijn geluidluw. Daarmee wordt voldoen aan het ambitieniveau uit het gemeentelijk geluidbeleid. Aan de geluidluwe westgevel dient een verblijfsruimte te zijn gelegen met een te openen raam. Tevens is in onderhavige situatie sprake van nieuwbouw die dient ter vervanging van bestaande bebouwing (stallen). Bij de bepaling van de geluidwering van de gevels moet rekening worden gehouden met de cumulatie van de verschillende wegen en is nader onderzoek nodig in de omgevingsvergunningfase. Dit staat, gezien de optredende geluidbelastingen, de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg. Een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan voldoende worden gegarandeerd.

Conclusie

Er wordt voldaan aan de ambities uit het gemeentelijk geluidbeleid. Een hogere waarde kan worden verleend. Het aspect geluidhinder vormt hierdoor geen belemmering voor het plan.

5.3 Luchtkwaliteit

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

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

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

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

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

Beoordeling en conclusie

Dit bestemmingsplan maakt twee extra woningen op een bestaand woonperceel mogelijk. De wijziging leidt tot een zeer geringe toename van de te verwachten verkeersgeneratie (zie ook paragraaf 5.13). Het project valt ook zonder meer onder de regeling NIBM, omdat de drempelwaarde van minimaal 1.500 woningen niet wordt overschreden. Daarnaast voldoet de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied naar verwachting ruimschoots aan de normstelling, zo blijkt uit raadpleging van de monitoringstool van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

Het aspect luchtkwaliteit zorgt daarom niet voor belemmeringen.

5.4 Bedrijven en milieuzonering

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

Richtafstanden

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

Omgevingstype

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

Beoordeling

Het plangebied ligt in een kleinschalig agrarisch gebied met een geringe mate van functiemenging, maar ook in de directe nabijheid van de hoofdinfrastructuur (Rijksweg A325). Worst case wordt uitgegaan van het gebiedstype 'rustig buitengebied'.

Met dit bestemmingsplan is er geen sprake van een bestemmingswijziging, maar er worden wel twee nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Op de beoogde plek van deze woningen mogen op dit moment geen woningen worden opgericht, waardoor deze wijziging relevant kan zijn voor omliggende bedrijvigheid en een beoordeling van het woon- en leefklimaat nodig is.

Het dichtsbijzijnde bedrijf (Nieuwslag 1, grondgebonden agrarisch bedrijf in milieucategorie 3.2 met een grootste richtafstand van 100 meter) is op voldoende afstand gelegen tot de woningen in plangebied gelegen (circa 160 meter). Daarmee kan worden vastgesteld, dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat en dat het bedrijf niet wordt belemmerd.

Andere bedrijven bevinden zich op aanzienlijk grotere afstand tot het plangebied. De richtafstanden van deze bedrijven reiken niet in de buurt van het plangebied.

Conclusie

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

5.5 Geurhinder

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

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

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

Beoordeling

In het plangebied is momenteel één woning aanwezig. Dit bestemmingsplan voorziet in het toevoegen van twee extra woningen en daarmee in nieuwe geurgevoelige objecten. In de ruime omtrek van het plangebied zijn geen intensieve veehouderijen gevestigd. De meest nabij gelegen agrarische bedrijven zijn gelegen aan de Nieuwslag 1 en 2. Dit zijn grondgebonden agrarische bedrijven. Voor de agrarische bedrijven blijft de bestaande woning maatgevend, omdat de nieuwe woningen niet op kortere afstand tot deze bedrijven komen te liggen. De afstand tot deze bedrijven is minimaal 160 meter. Gezien deze omstandigheden is een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied voldoende gewaarborgd en worden de betreffende bedrijven niet beperkt. Nader geuronderzoek is niet noodzakelijk.

Conclusie

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

5.6 Bodem

In het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder d) is bepaald dat voor de uitvoerbaarheid van een plan rekening moet worden gehouden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen moet worden bepaald of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en of nader onderzoek en eventueel saneringen noodzakelijk zijn. Voor de gevallen waarin de bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, bepaalt de Wet bodembescherming dat de grond zodanig moet worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt voor de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen moeten bij voorkeur op schone grond worden gerealiseerd. Daarom is een bodemonderzoek conform de NEN 5740-richtlijnen in die gevallen noodzakelijk.

Beoordeling

Dit bestemmingsplan maakt het oprichten van twee woningen mogelijk. Een bodemonderzoek is daarvoor noodzakelijk. De woningen komen op de plek van een bestaand bijgebouw en worden gerealiseerd na de sloop van deze bebouwing. In het kader van deze bestemmingsplanherziening is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De rapportage hiervan is opgenomen in Bijlage 2.

Uit het verkennend bodemonderzoek blijkt dat er geen sprake is van ernstige verontreinigingen. In de boven- en ondergrond zijn enkele licht verhoogde waarden gemeten, maar deze geven geen aanleiding tot aanvullend onderzoek. Dit geldt eveneens voor het grondwater, waarin licht verhoogde gehalten aan barium en xyleen zijn aangetroffen. Met betrekking tot PFAS zijn geen gehalten boven de achtergrondwaarde aangetroffen.

Omdat er sprake is van ten hoogste lichte verontreinigingen, die geen belemmering voor het beoogde gebruik vormen en geen aanleiding geven tot nader onderzoek, vormt het aspect 'bodem' geen belemmering voor dit plan.

Conclusie

Het aspect 'bodem' levert geen belemmeringen op voor dit plan.

5.7 Externe veiligheid

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

Plaatsgebonden risico

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

Groepsrisico

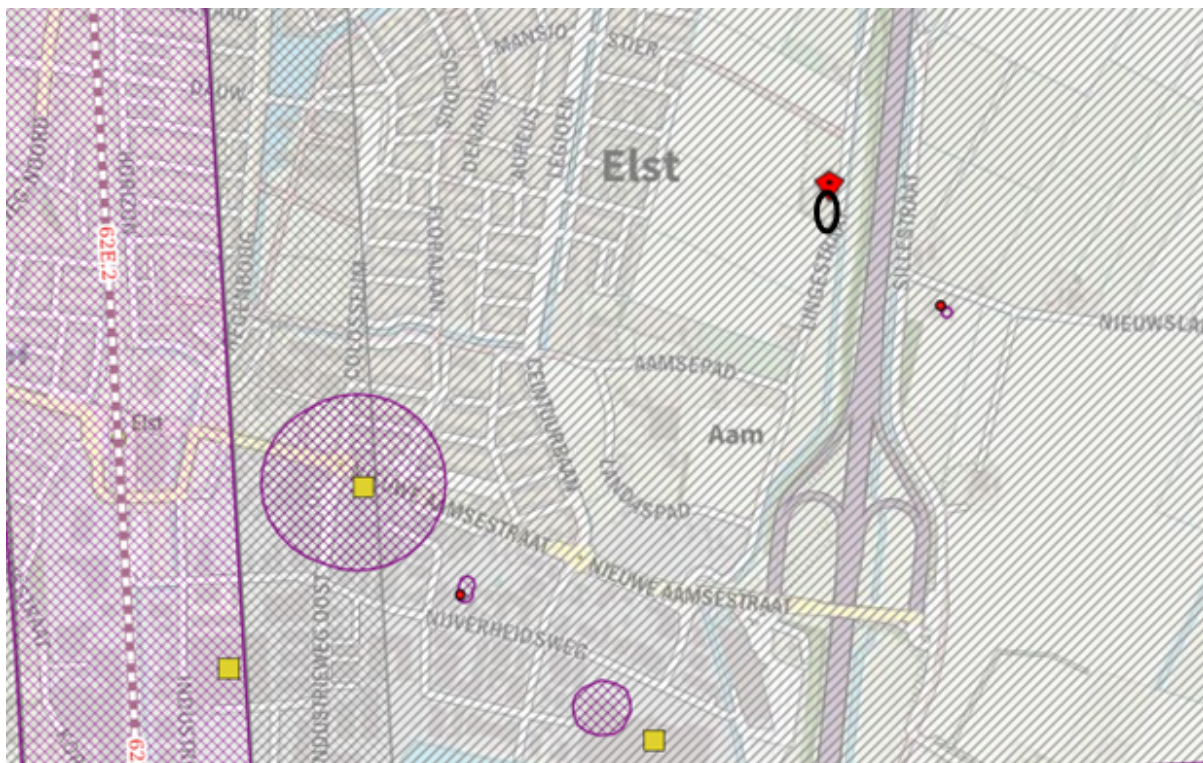
Het groepsrisico (GR) is een afwegingsinstrument dat tot doel heeft een bewuste afweging te stimuleren over het risico op een ongeval met een groot aantal slachtoffers. Het GR beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke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

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

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

Beoordeling

Het bestemmingsplan voorziet in de sloop van de agrarische opstallen en daarvoor in plaats komen er twee nieuwe woningen bij. De bestaande woning wordt behouden. Op basis van de risicokaart van de provincie Gelderland is een inventarisatie gemaakt van de risicobronnen in en rondom het plangebied, die een extern veiligheidsrisico kunnen veroorzaken. In figuur 5.1 is een uitsnede opgenomen van de provinciale risicokaart.



Figuur 5.1: uitsnede risicokaart met plangebied in zwarte cirkel (raadpleging 3 maart 2022)

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

Het plangebied ligt op ca. 2.500 meter ten noorden van de snelweg A15, op ca. 70 meter ten westen van de snelweg A325, op ca. 2.250 meter ten noorden van de Betuweroute en op ca. 1.200 meter ten oosten van de spoorlijn Arnhem–Nijmegen. Over deze transportroutes vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Op basis van de regeling basisnet en de provinciale risicokaart is vastgesteld dat de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} van deze risicobronnen niet over het plangebied ligt. Voor de snelweg A325 is het rapport 'Verkenning transport van gevaarlijke stoffen over provinciale wegen (provincie Gelderland), rapportnr. 078606149:B - definitief, d.d. 25 november 2015' geraadpleegd.

Ten aanzien van het groepsrisico is het plangebied gelegen in het invloedsgebied van snelweg A15, A325, de Betuweroute en de spoorlijn Arnhem–Nijmegen. Daarmee hebben wijzigingen in het invloedsgebied mogelijk invloed op de hoogte van het groepsrisico van deze risicobronnen. Echter is de afstand tussen het plan en de risicobronnen dermate groot (groter dan 200 meter), dat de wetgever heeft aangegeven dat het groepsrisico alleen beperkt verantwoord hoeft te worden. Hierdoor hoeft niet de hoogte van het groepsrisico in beeld gebracht te worden, maar enkel nog de aspecten zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.

Dit geldt alleen niet voor de snelweg A325. Doordat de ontwikkeling beperkt blijft tot de realisatie van twee extra woningen neemt het groepsrisico niet met meer dan 10% toe. De wetgever heeft aangegeven dat er ook in een dergelijk geval volstaan kan worden met een beperkte verantwoording groepsrisico. Deze verantwoording vindt hieronder plaats.

Verantwoording groepsrisico

Het plan is gelegen in het invloedsgebied groepsrisico van een verschillende risicobronnen. Conform vigerende wetgeving moet de gemeente hierdoor het groepsrisico verantwoorden. Meer specifiek gaat om de wettelijke verplichting op grond van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) artikel 7 en 9 vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over de snelweg A15, A325, de Betuweroute en de spoorlijn Arnhem–Nijmegen. De gemeente heeft bij het invullen van de verantwoordingsplicht een grote mate van beoordelingsvrijheid. Ten aanzien van de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid heeft

de Veiligheidsregio adviesrecht. Bij het invullen van de verantwoordingsplicht is gebruik gemaakt van het advies van Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland Midden (VGGM) van 15 februari 2022 (kenmerk: 2022-000539). Onderstaand een beschouwing van deze aspecten.

Bestrijdbaarheid

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

Zelfredzaamheid

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

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

- Het plan ligt alleen binnen de effectafstand van het scenario toxische wolk. De kans daarop is klein. Het plan leidt tot een kleine toename van het aantal aanwezigen die zichzelf in veiligheid kunnen brengen, mits geïnformeerd en tijdig gewaarschuwd;
- VGGM adviseert toekomstige bewoners te informeren over de aanwezige risico's in hun leefomgeving en het aan te reiken handelingsperspectief.

Ten aanzien van de risicocommunicatie is er NL-alert. Hiermee zijn mensen binnen een bepaald gebied gericht te informeren door het sturen van een bericht naar mobiele telefoons. Verder is het plan via de Lingestraat te ontvluchten. Daarnaast is het te verwachten handelingsperspectief voor een toxische wolk binnenshuis schuilen. De gemeente acht het dan ook niet noodzakelijk om verdere maatregelen te treffen om de zelfredzaamheid te verbeteren. Daarnaast zijn de geadviseerde maatregelen van de VGGM niet ruimtelijk relevant.

Conclusie

Het plangebied ligt buiten de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} van de transportroutes met een extern veiligheidsrisico. De plaatsgebonden risicocontour van beide risicobronnen vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan.

Ten aanzien van het groepsrisico ligt het plangebied in het invloedsgebied van de snelweg A15, A32, de Betuweroute en spoorlijn Arnhem-Nijmegen. Op basis van de verantwoording groepsrisico (zie hierboven) kan worden geconcludeerd dat het initiatief geen significant effect heeft op het groepsrisico, dan wel de mogelijkheden voor de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. Daarmee is het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de realisatie van het plan. Het restrisico wordt door de gemeente acceptabel bevonden.

5.8 Explosieven

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

Beoordeling en conclusie

Bij bodemroerende werkzaamheden, zoals het oprichten van gebouwen, graafwerkzaamheden, aanleg van kabels en leidingen en het uitvoeren van bepaalde onderzoeken, is de aanwezigheid van mogelijke conventionele explosieven (CE) van belang. In dit geval is er sprake van sloop van bestaande, na-oorlogse bebouwing, waarna twee nieuwe woonpercelen worden gerealiseerd. Nader onderzoek is in het kader van dit bestemmingsplan niet noodzakelijk, omdat de kans op het aantreffen van CE door de datering van de huidige bebouwing en verharding en het gebruik van het perceel zeer klein is. Bij de uitvoering van de werkzaamheden moet rekening worden gehouden met de omstandigheid dat het aantreffen van CE niet volledig uitgesloten is. Dat vormt voor de uitvoerbaarheid van het plan geen belemmering.

5.9 Kabels en leidingen

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

Beoordeling en conclusie

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

5.10 Waterparagraaf

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

Rijksbeleid

Nationaal waterplan

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

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

Provinciaal beleid

Provinciaal Waterplan

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

Waterschap Rivierenland

Waterbeheerplan 2016-2021

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

Keur Waterschap Rivierenland 2014

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

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

Gemeente Overbetuwe

Waterplan Overbetuwe

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

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

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

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

Beoordeling

Het bestemmingsplan maakt het oprichten van een nieuw woongebouw met twee woningen mogelijk na sloop van twee bestaande bijgebouwen (voormalige agrarische bedrijfsgebouwen). Het bebouwd oppervlak ter plaatse van de twee nieuwe woonkavels neemt per saldo af met ongeveer 50% en blijft in de rest van het plangebied gelijk. Ook wordt er geen grootschalige verharding toegevoegd. Een compensatieverplichting is daarom niet aan de orde. Hemelwater en afvalwater zullen gescheiden worden afgevoerd. De te verwachten hoeveelheid afvalwater is gezien het toekomstige gebruik beperkt. Bij de huidige, te behouden woning wijzigt er niets.

In en rondom het plangebied zijn enkele watergangen met een beschermde status aanwezig (C-watergangen aan de noordelijke, zuidelijke en zuidoostelijke perceelsgrenzen. Deze watergangen blijven intact. Er zijn ook geen nieuwe duikers of overkluizingen van de watergangen nodig. Ten oosten van het plangebied, aan de overkant van de Lingestraat ligt een A-watergang. De beschermingszone van deze watergang reikt niet over het plangebied. Al met al zijn er geen relevante gevolgen voor het oppervlaktewater aan de orde.

Het plangebied ligt niet binnen de beschermingszone van een waterkering.

Conclusie

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

5.11 Flora en fauna

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

Gebiedsbescherming

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

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

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

Soortenbescherming

In de Wnb wordt een onderscheid gemaakt tussen:

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

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

Beoordeling

Gebiedsbescherming

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen beschermde natuurgebieden aanwezig. Het Natura 2000-gebied 'Rijntakken' ligt op meer dan 3 kilometer afstand. Overige gebieden liggen op aanzienlijk grotere afstand. Vanwege de aard van de wijziging, waarbij er slechts sprake is van een marginale toename van het aantal verkeersbewegingen (zie paragraaf 5.13), kunnen negatieve effecten op de kenmerken en instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden in de vorm van verstoring, hinder, e.d. op voorhand worden uitgesloten. Negatieve effecten in de vorm van een toename van stikstofdepositie $>0,00$ mol/ha/jr zijn op basis van algemene ken- en ervaringscijfers bij een plan van deze beperkte schaalgrootte op een dergelijke afstand ook niet aan de orde en niet aannemelijk.

Circa 125 meter van het plangebied, aan de overzijde van de A325, ligt Park Lingezegen, dat tot het NNN behoort. Het plan is niet van invloed op de kenmerken van deze gebieden.

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

Soortenbescherming

Het plan voorziet in sloop van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen ter plaatse en vervolgens het realiseren van twee nieuwe woningen met bijbehorende landschappelijke inpassing. Omdat negatieve effecten op beschermde soorten op voorhand niet uitgesloten zijn, is een quickscan flora en fauna noodzakelijk. De rapportage van dit onderzoek is opgenomen in Bijlage 3.

Uit het onderzoek blijkt dat ten aanzien van de meeste beschermde soorten en soortgroepen overtreding van de Wnb op voorhand kan worden uitgesloten. Sporen van steenmarters zijn ter plaatse aangetroffen, maar de voorgenomen plannen hebben geen negatieve effecten op deze soort. Daarnaast vormt het plangebied onderdeel van het leefgebied voor algemenere, niet-jaarrond beschermde vogelsoorten en is het aannemelijk dat bomen en bosschages als broedlocatie worden gebruikt. Verstoring van vogels kan worden voorkomen door de voorgenomen buiten het broedseizoen uit te voeren, dan wel het plangebied voorafgaand te laten controleren op de aanwezigheid van broedvogels door een deskundig ecooloog. Met inachtneming van deze uitvoeringsvoorwaarde, zijn negatieve effecten uitgesloten. Dit aspect vormt geen belemmering voor het plan.

Conclusie

Het aspect flora en fauna zorgt niet voor belemmeringen bij de uitvoering van het plan. Er is geen nader onderzoek noodzakelijk. Bij de uitvoering van de werkzaamheden moet wel rekening worden gehouden met de aanwezigheid van broedvogels. Een vergunningplicht is niet aan de orde.

5.12 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

De bescherming van archeologisch erfgoed in Nederland is vastgelegd in de Erfgoedwet, die op 1 juli 2016 in werking is getreden. De Erfgoedwet is in de plaats gekomen van zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed, waaronder de Monumentenwet 1988. Onderdelen van de Monumentenwet, die van toepassing waren op de fysieke leefomgeving, gaan over naar de Omgevingswet, die naar verwachting in 2023 van kracht wordt. Voor deze onderdelen is daartoe in de Erfgoedwet voor de periode tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet een overgangsregeling opgenomen.

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

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

Cultuurhistorie

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a Bro) moet in het plan rekening worden gehouden met cultuurhistorie. Cultuurhistorie heeft onder andere betrekking op de historische stedenbouwkundige en historisch geografische waarden in het gebied. In het plan moet beschreven worden hoe met de in het gebied aanwezige waarden en de aanwezige of te verwachten monumenten wordt omgegaan.

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

Beoordeling

Archeologie

In het plangebied geldt volgens de gemeentelijke beleidsadvieskaart en het huidige bestemmingsplan een middelhoge archeologische verwachtingswaarde in vrijwel het gehele plangebied. Een strook ten zuiden van de bestaande woning heeft een hoge archeologische verwachtingswaarde. Het plan voorziet in sloop en nieuwbouw van bebouwing. Uit de door de gemeente beoordeelde bouwtekeningen voor het initiatief blijkt dat de drempelwaarden voor een archeologische onderzoeksverplichting (1.000 m² met een bouwdiepte van 0,30 meter) niet worden overschreden. Een archeologisch onderzoek is daarom niet nodig. De huidige archeologische dubbelbestemmingen ('Waarde - Archeologische verwachting 2 en 3') worden gehandhaafd in dit bestemmingsplan, waarbij de drempelwaarden voor een omgevingsvergunning- en onderzoekspllicht overeenkomst het actuele gemeentelijke archeologiebeleid zijn opgenomen. Wanneer er in de toekomst toch sprake is van bouwplannen of bodemingrepen die de drempelwaarden overschrijden, dan is het verrichten van archeologisch onderzoek geborgd.

Cultuurhistorie

Het plangebied ligt niet in een cultuurhistorisch waardevol gebied. De te slopen bebouwing in het plangebied is niet cultuurhistorisch waardevol en er zijn ook geen cultuurhistorisch waardevolle elementen in en nabij het plangebied aanwezig. Aantasting van cultuurhistorische waarden als gevolg van het plan is dus uitgesloten.

Conclusie

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

5.13 Verkeer en parkeren

Verkeer

Dit bestemmingsplan maakt twee nieuwe woningen in de vorm van een twee-aaneengebouwde bouwmassa mogelijk. Daarmee leidt het plan op basis van de CROW-kencijfers (publicatie 381) tot een toename van de verkeersgeneratie van circa 16 verkeersbewegingen per etmaal te verwachten. Een dergelijke toename is zodanig beperkt, dat deze in beginsel geen merkbare effecten op de verkeerssituatie zal hebben. De woningen worden middels nieuwe in-/uitritten ontsloten op de Lingestraat. Deze weg betreft een lokale weg met een beperkte verkeersintensiteit van 1.273 verkeersbewegingen per etmaal in het maatgevende jaar 2032. De beperkte hoeveelheid extra verkeer als gevolg van het plan zorgt niet voor knelpunten in de verkeersafwikkeling. Het verkeer kan op veilige wijze worden ontsloten.

Parkeren

De gemeente Overbetuwe heeft parkeernormen vastgesteld in de Nota Parkeernormen gemeente Overbetuwe 2016 (hierna: de Nota). In de toekomstige situatie is er sprake van één vrijstaande woning (de te behouden bestaande woning) en een twee-aaneengebouwde woning op het perceel. Volgens de Nota zijn er 2,8 parkeerplaatsen bij de bestaande vrijstaande woning benodigd (categorie 'vrijstaand, koop' in het buitengebied) en 2 x 2,6 parkeerplaatsen bij de twee-aaneengebouwde woningen.

Op eigen terrein is op alledrie de woonpercelen voldoende parkeergelegenheid beschikbaar, waarmee zonder meer aan deze normen zal worden voldaan. In de planregels is ter waarborging een parkeerregeling opgenomen. Dit aspect vormt geen belemmering voor het plan.

Hoofdstuk 6 Juridische planopzet

6.1 Algemene opzet

Inleiding

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

Het bestemmingsplan 'Elst, Lingestraat 3a' bestaat uit de volgende onderdelen:

De toelichting

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

De regels

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

De verbeelding

Op de verbeelding zijn drie bestemmingen opgenomen: 'Agrarisch', 'Wonen' en 'Tuin'. Verder zijn er twee bouwvlakken opgenomen en enkele maatvoeringsaanduidingen. Tevens zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologische verwachting 2 en 3' opgenomen in het plan.

De opzet van het plan

Een bestemmingsplan is een juridisch plan, dat bindend is voor de inwoners en voor de overheid. De regels sluiten aan bij het huidige bestemmingsplan en het bestemmingsplan 'Elst, Schil Westeraam A325'. De toekomstige situatie is concreet bestemd en afgestemd op de gewenste situatie en gebruik.

Bouwplan

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

6.2 Toelichting op de verbeelding en regels

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

Agrarisch

Het noordelijk deel van het plangebied blijft, evenals in het huidige bestemmingsplan, bestemd als 'Agrarisch'. Er is geen bouwvlak opgenomen, waardoor binnen deze bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan zijn. De gronden zijn bestemd voor grondgebonden agrarische activiteiten, hobbymatig agrarisch grondgebruik, water en extensieve dagrecreatie.

Tuin

In het voorerfgebied van de drie beoogde woonpercelen is de bestemming 'Tuin' opgenomen. Deze gronden zijn bestemd voor tuinen en parkeervoorzieningen behorende bij de hoofdgebouwen van de aangrenzende bestemming 'Wonen'. Binnen de bestemming 'Tuin' zijn slechts beperkte bouwwerken toegestaan, zoals erkers en hekwerken.

Wonen

Voor de rest van de drie beoogde woonpercelen is de bestemming 'Wonen' opgenomen. Deze gronden zijn primair bestemd voor het wonen in een woning, waarbij inwoning en een beroep/bedrijf aan huis zijn toegestaan. Verder zijn binnen de bestemming bijbehorende voorzieningen, zoals tuinen, erven,

parkeervoorzieningen, groen en water toegestaan.

Er zijn twee bouwvlakken opgenomen: één ter plaatse van de bestaande vrijstaande woning en één ter plaatse van het beoogde nieuwe woongebouw (twee-aaneengebouwde woning). Hoofdgebouwen mogen alleen binnen deze bouwvlakken worden gebouwd. Op de verbeelding zijn de maximale goot- en bouwhoogten aangegeven. Buiten de bouwvlakken mogen ook bijbehorende bouwwerken (aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen) worden gebouwd. Hiervoor zijn nadere bouwregels gesteld. Ook bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan. Deze mogen binnen het gehele bestemmingsvlak worden gebouwd.

In de regels is de voorwaardelijke verplichting opgenomen dat de voorgeschreven landschappelijke inpassing tijdig moet worden gerealiseerd. Verder is een parkeerbepaling opgenomen binnen de bestemming.

Algemene regels

Anti-dubbeltelregel

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

Algemene bouwregels

In dit artikel is een regeling met betrekking tot ondergronds bouwen opgenomen. Dit is in beginsel uitsluitend toegestaan, daar waar bovengronds ook gebouwen zijn toegestaan. Tevens is een regeling opgenomen ten aanzien van bestaande afwijkende maatvoeringen, zoals hoogten en oppervlakten.

Algemene gebruiksregels

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

Algemene afwijkingsregels

In dit artikel wordt een opsomming gegeven van de regels waarvan door middel van een omgevingsvergunning afgeweken kan worden van het bestemmingsplan. Het gaat hier onder meer om kleinschalige afwijkingen van de voorschriften maatvoering en overschrijdingen van de bestemmingsgrenzen. Ook is een regeling voor evenementen opgenomen.

Algemene wijzigingsregels

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

Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

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

Slotregel

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

Hoofdstuk 7 Financiële toelichting

Kostenverhaal

Uitgangspunt voor de ontwikkeling is, dat deze voor de gemeente budgetneutraal wordt ontwikkeld. Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de gemeenteraad van Overbetuwe verplicht om, als sprake is van een bouwplan, de gemeentelijke kosten te verhalen. In dit geval is er sprake van een bouwplan, zoals bedoeld in de wet. Immers wordt een nieuw hoofdgebouw mogelijk gemaakt. Er is daarom een verplichting tot kostenverhaal voor de gemeente. Hiertoe is met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst afgesloten. In deze overeenkomst zijn afspraken over het verhaal van de gemeentelijke kosten gemaakt. Het kostenverhaal is op die manier anderszins verzekerd.

Financiële haalbaarheid

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

Hoofdstuk 8 Overleg en inspraak

8.1 Inleiding

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

8.2 Inspraak

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

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

8.3 Overleg

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

8.4 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan heeft plaatsgevonden volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan is in dit kader ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken van 21 december 2022 tot en met 1 februari 2023. Gedurende deze periode kon een ieder zijn zienswijzen kenbaar maken tegen het plan. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Wel is één ambtshalve aanpassing doorgevoerd. Dit betreft het aanpassen van de drempelwaarden voor archeologisch onderzoek binnen de archeologische dubbelbestemmingen, op basis van het meest actuele archeologische beleid van de gemeente. De drempelwaarden zijn verruimd. Dit heeft voor het plan geen inhoudelijke consequenties.

Het bestemmingsplan wordt vervolgens ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad.

8.5 Beroep

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

Inhoudsopgave

Regels	5
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	5
Artikel 1 Begrippen	5
Artikel 2 Wijze van meten	10
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	11
Artikel 3 Agrarisch	11
Artikel 4 Tuin	12
Artikel 5 Wonen	13
Artikel 6 Waarde - Archeologische verwachting 2	16
Artikel 7 Waarde - Archeologische verwachting 3	19
Hoofdstuk 3 Algemene regels	22
Artikel 8 Anti-dubbeltelregel	22
Artikel 9 Algemene bouwregels	23
Artikel 10 Algemene gebruiksregels	24
Artikel 11 Algemene afwijkingsregels	25
Artikel 12 Algemene wijzigingsregels	26
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	27
Artikel 13 Overgangsrecht	27
Artikel 14 Slotregel	28

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan Elst, Lingestraat 3a met identificatienummer NL.IMRO.1734.0378ELSTlingestr3a-ONTD van de gemeente Overbetuwe;

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de daarbij behorende regels;

1.3 aan- en uitbouwen

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

1.4 aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit

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

1.5 aanduiding

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

1.6 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.7 agrarisch bedrijf

een bedrijf, gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren, nader te onderscheiden in:

- a. akker- en vollegrondstuinbouw: de teelt van gewassen op open grond, daaronder niet begrepen sier-, fruit- en bollenteelt;
- b. bollenteelt: de teelt van bloembollen, bolbloemen en knolgewassen;
- c. boomkwekerij/-teelt: de teelt van bomen als dan niet gecombineerd met de verhandeling daarvan;
- d. bosbouw: de teelt van bomen ten behoeve van de houtproductie;
- e. fruitteelt: de teelt van fruit op open grond;
- f. grondgebonden veehouderij: het houden van melk- en ander vee (nagenoeg) geheel op open grond, waaronder ook begrepen het fokken van paarden en het houden van geiten en schapen;
- g. glastuinbouw: de teelt van gewassen (nagenoeg) geheel met behulp van kassen;
- h. intensieve kwekerij: de teelt van gewassen of dieren (anders dan bij wijze van intensieve veehouderij) (nagenoeg) zonder gebruik te maken van daglicht;
- i. intensieve veehouderij: de teelt van slacht-, fok-, leg- of pelsdieren in gebouwen en (nagenoeg) zonder weidegang, waarbij de teelt niet afhankelijk is van de agrarische grond als productiemiddel;
- j. sierteelt: de teelt van wintergroene siergewassen, alsmede sierstruiken en sierbomen;

1.8 archeologisch onderzoek

onderzoek verricht door of namens een dienst of instelling die over een opgravingsvergunning beschikt;

1.9 archeologische waarde

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

1.10 bebouwing

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

1.11 bedrijf

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

1.12 begane grondvloer

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

1.13 bestaand

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

1.14 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.15 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.16 bijgebouw

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

1.17 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;

1.18 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.19 bouwperceel

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

1.20 bouwperceelsgrens

de grens van een bouwperceel;

1.21 bouwvlak

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

1.22 bouwwerk

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

1.23 detailhandel

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

1.24 erf

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

1.25 extensieve dagrecreatie

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

1.26 gebouw

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

1.27 gebruiken

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

1.28 grondgebonden agrarisch bedrijf

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

1.29 hobbymatig agrarisch grondgebruik

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

1.30 hoofdgebouw

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

1.31 huishouden

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

1.32 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;

1.33 kelder

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

1.34 normaal onderhoud, gebruik en beheer

werkzaamheden die ter plaatse regelmatig terugkeren, teneinde tot een goed beheer van de gronden te komen; hieronder vallen niet de incidentele ingrepen in bijvoorbeeld de cultuurtechnische situatie of werkzaamheden die een onherstelbare aantasting betekenen van de aan een gebied toegekende waarde;

1.35 niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvoering

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

1.36 nutsvoorziening

voorziening ten behoeve van algemeen nut in ruime zin, zoals: voorzieningen/installaties ten behoeve van gas, water en elektriciteit, signaalverdeling, telecommunicatieverkeer, waterzuivering, waterbeheersing, waterhuishouding, vuil- en afvalverwerking, compostering, wijkverwarming, milieuvoorzieningen, e.d.;

1.37 ondergeschikte bouwonderdelen

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

1.38 ondergronds

onder peil;

1.39 overkapping

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

1.40 peil

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

1.41 prostitutie

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

1.42 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;

1.43 seksinrichting

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

1.44 verdieping(en)

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

1.45 voorgevel

de naar architectuur, indeling en/of uitstraling meest gezichtsbepalende gevel van een hoofdgebouw, gekeerd naar de weg of het openbaar gebied;

1.46 waterhuishoudkundige voorzieningen

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

1.47 woning

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

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.2 de goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel. Bij toepassing van het meten van de goothoogte van een bouwwerk worden wolfseinden en dakkapellen buiten beschouwing gelaten;

2.3 de inhoud van een bouwwerk

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

2.4 de oppervlakte van een bouwwerk

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

2.5 hart van de lijn

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

2.6 ondergeschikte bouwdelen

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van een agrarisch bedrijf, met dien verstande dat niet-grondgebonden agrarische bedrijven niet zijn toegestaan;
- b. hobbymatig agrarisch grondgebruik;
- c. extensieve dagrecreatie met bijbehorende wegen en paden;
- d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. evenementen als medegebruik gedurende maximaal 7 aaneengesloten dagen inclusief opbouw en afbraak van bijbehorende voorzieningen;

een en ander met bijbehorende voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwhoogte bouwwerken, geen gebouwen zijnde maximaal 1 m.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Strijdig gebruik

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

Artikel 4 Tuin

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

een en ander met bijbehorende voorzieningen.

4.2 Bouwregels

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

- a. op deze gronden mogen uitsluitend uitbouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. ten aanzien van uitbouwen gelden de volgende regels:
 - 1. de horizontale diepte bedraagt maximaal 1,5 m;
 - 2. de (horizontale) diepte van de overblijvende, niet met gebouwen bebouwde gronden bedraagt minimaal 2,5 m;
 - 3. voor zover de uitbouw wordt gebouwd tegen een gevel van het hoofdgebouw bedraagt de breedte maximaal 60% van de breedte van die gevel;
 - 4. de bouwhoogte bedraagt maximaal 4 m;
 - 5. de oppervlakte bedraagt maximaal 6 m²;
- c. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt ten hoogste 1 m;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

een en ander met bijbehorende voorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- binnen het bouwvlak is maximaal het op de verbeelding ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal woningen toegestaan;
- ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' zijn uitsluitend twee-aaneengebouwde woningen toegestaan;
- de goothoogte bedraagt maximaal de op de verbeelding ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' aangegeven goothoogte;
- de bouwhoogte bedraagt maximaal de op de verbeelding ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
- de inhoud van hoofdgebouwen bedraagt maximaal de bestaande inhoud, tenzij op de verbeelding de aanduiding 'maximum volume (m³)' is opgenomen, in welk geval de aangegeven inhoud als maximum geldt.

5.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

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

- aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden opgericht, met dien verstande dat deze minimaal 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw moeten worden gesitueerd;
- de goothoogte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bedraagt maximaal 3 m;
- de bouwhoogte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bedraagt maximaal 5 m, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
- de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen per bouwperceel bedraagt maximaal:

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

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

5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor (het verlengde van) de voorgevel van het

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

5.2.4 Voorwaardelijke verplichting

Het oprichten van hoofdgebouwen en/of aan-/uitbouwen en/of bijgebouwen op bouwpercelen met de aanduiding 'twee-aaneen' is uitsluitend toegestaan onder de volgende voorwaarde:

- a. voor aanvang van de bouwwerkzaamheden dient de bestaande bebouwing ter plaatse van de aanduidingsvlakken 'specifieke bouwaanduiding - te slopen bebouwing' volledig te zijn gesloopt;

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Bouwhoogte bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

5.4 Specifieke gebruiksregels

5.4.1 Strijdig gebruik

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

- a. zelfstandige bewoning, voor zover het betreft bijgebouwen;
- b. het gebruik van ruimten binnen een woning en/of bijgebouwen voor de uitoefening van een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis;
- c. standplaats voor onderkomens, uitgezonderd caravans, kampeerauto's en tenten indien gelijktijdig niet meer dan één caravan of kampeerauto en/of één tent per bouwperceel wordt c.q. worden geplaatst en deze niet wordt/worden gebruikt voor permanente bewoning.

5.4.2 Aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten

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

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

5.4.3 Parkeernorm

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

5.4.4 Voorwaardelijke verplichting

Het in gebruik nemen en het in gebruik houden van de gronden en bebouwing voor het wonen, zoals bedoeld in artikel 5.1 sub a, op bouwpercelen met de aanduiding 'twee-aaneen' is uitsluitend toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. uiterlijk binnen één jaar na de in de aanhef bedoelde ingebruikname is de landschappelijke inpassing inclusief grondwal, conform de uitgangspunten van de in Bijlage 1 bij de regels opgenomen landschappelijke inpassing en conform de daarin opgenomen beplantingslijst gerealiseerd;
- b. de onder a. bedoelde landschappelijke inpassing moet na realisatie duurzaam worden beheerd en in stand worden gehouden.

5.5 Afwijken van de gebruiksregels

5.5.1 Publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis

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

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

Artikel 6 Waarde - Archeologische verwachting 2

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologische verwachting 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van te verwachten archeologische resten in de bodem.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

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

- a. bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk groter dan 200 m² dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate is vastgesteld;
- b. indien uit het in onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht of;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen of;
 3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige en/of;
 4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
- c. het overleggen van een rapport is niet nodig indien de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door een archeologisch deskundige, afdoende is vastgesteld, waarbij het bepaalde onder b van overeenkomstige toepassing is.

6.2.2 Archeologisch deskundige

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

6.2.3 Uitzondering bouwregels

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

- a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn of;
- b. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte met maximaal 200 m² wordt vergroot en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders of;
- c. gebouwen maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden vergroot, met uitzondering van nieuwe kelders.

6.3 Nadere eisen

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

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

6.4.1 Vergunningplicht

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

- a. het ophogen van de bodem met meer dan 1 m;
- b. grondwerkzaamheden dieper dan 0,3 m onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 200 m², waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, het aanleggen van drainage en/of het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- c. het verlagen of afgraven van de bodem;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het aanbrengen of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- f. het uitvoeren van heiwerken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
- g. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- h. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

6.4.2 Voorwaarden

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

6.4.3 Uitzonderingen

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.4.1 is nodig voor:

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

6.4.4 Beoordelingscriteria

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

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

6.4.5 Voorschriften

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

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

6.4.6 Advies

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

6.5 Wijzigingsbevoegdheid

6.5.1 Verwijderen dubbelbestemming

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door het geheel of gedeeltelijk verwijderen van de bestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 2', indien op basis van nader archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is.

6.5.2 Wijzigen naar 'Waarde - Archeologie'

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

Artikel 7 Waarde - Archeologische verwachting 3

7.1 Bestemmingsomschrijving

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

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

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

- a. bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk groter dan 1.000 m² dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate is vastgesteld;
- b. indien uit het in onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht of;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen of;
 3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige en/of;
 4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
- c. het overleggen van een rapport is niet nodig indien de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door een archeologisch deskundige, afdoende is vastgesteld, waarbij het bepaalde onder b van overeenkomstige toepassing is.

7.2.2 Archeologisch deskundige

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 7.2.1 onder a, wint het bevoegd gezag advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja of de voorwaarden zoals opgenomen in artikel 7.2.1 onder b sub 1 tot en met 4 dienen te worden gesteld.

7.2.3 Uitzondering bouwregels

Het bepaalde in artikel 7.2.1 onder a is niet van toepassing indien:

- a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn of;
- b. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte met maximaal 1.000 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.

7.3 Nadere eisen

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

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

7.4.1 Vergunningplicht

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

- a. het ophogen van de bodem met meer dan 1 m;
- b. grondwerkzaamheden dieper dan 0,3 m onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 1.000 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.

7.4.2 Voorwaarden

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

7.4.3 Uitzonderingen

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 7.4.1 is nodig voor:

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

7.4.4 Beoordelingscriteria

Ten aanzien van de in artikel 7.4.1 genoemde omgevingsvergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:

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

7.4.5 Voorschriften

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.22 lid 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan het bevoegd gezag de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 7.4.1 onder beperkingen verlenen en kan het bevoegd gezag voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning, waaronder:

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

7.4.6 Advies

Voordat het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 7.4.1 wint het bevoegd gezag advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

7.5 Wijzigingsbevoegdheid

7.5.1 Verwijderen dubbelbestemming

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

7.5.2 Wijzigen naar 'Waarde - Archeologie'

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

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 9 Algemene bouwregels

9.1 Bestaande maten

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

9.2 Ondergronds bouwen

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

9.3 Afwijken van de bouwregels

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

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

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

10.1 Strijdig gebruik

Onder gebruik in strijd met het plan wordt in elk geval verstaan:

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

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

11.1 Maatvoering

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

11.2 Bestemmingsgrenzen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken om bij de uitvoering van het plan af te wijken van bestemmingsgrenzen, bouwgrenzen en overige aanduidingen in het horizontale vlak, indien en voor zover afwijking noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein en er geen dringende reden zijn die zich tegen de afwijking verzetten, mits de afwijking niet meer dan 2,5 m bedraagt.

11.3 Inhoud woningen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van in het plan genoemde inhoudsmaten van woningen, waarbij de inhoud maximaal 800 m³ mag bedragen.

Artikel 12 Algemene wijzigingsregels

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

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

13.2 Overgangsrecht gebruik

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

Artikel 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Elst, Lingestraat 3a'.

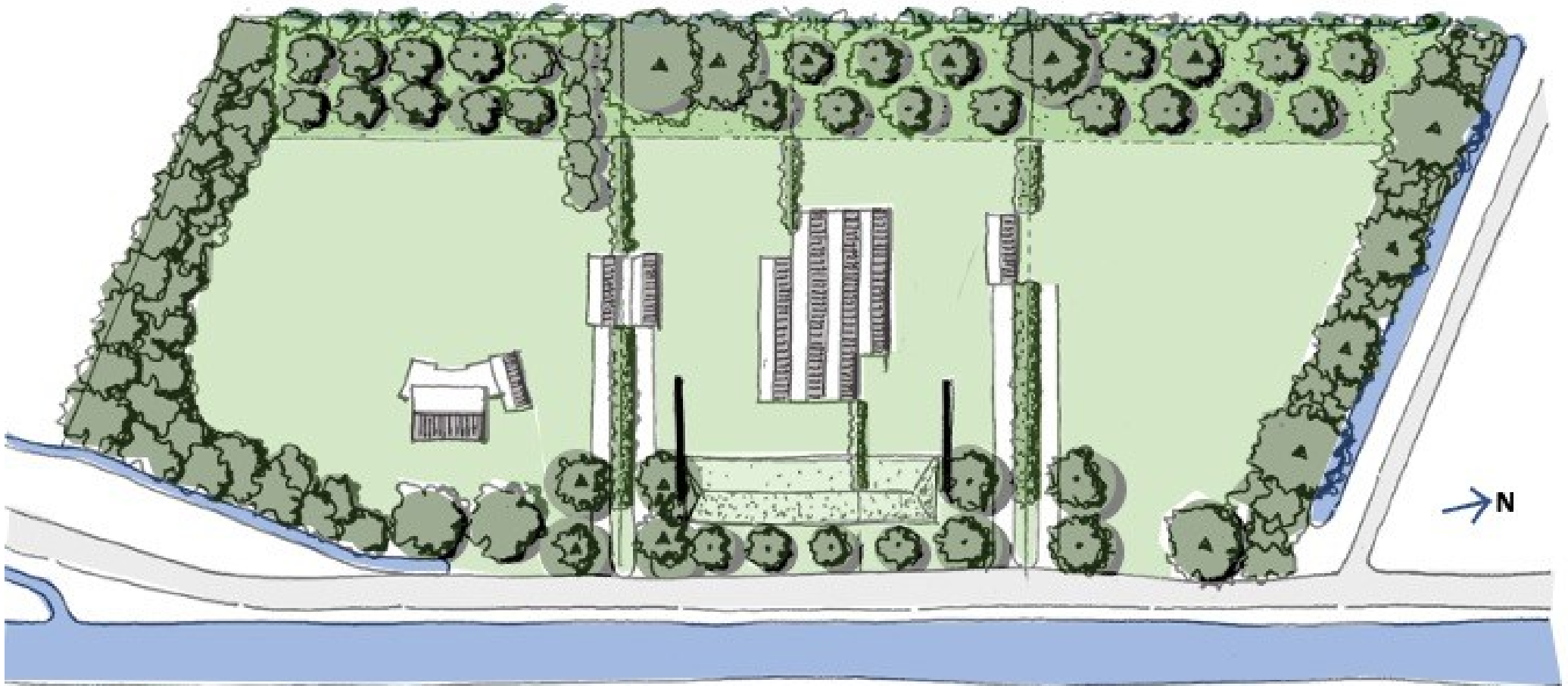
Inhoudsopgave

Bijlagen bij regels	5
Bijlage 1 Landschappelijk inpassingsplan	5

Bijlagen bij regels

Bijlage 1 Landschappelijk inpassingsplan

Landschapsplan Lingestraat 3a te Elst



Ir. A.H. Klaassen

landschapsarchitect

Registratienr. Architectenregister 3.990815.002

<https://www.linkedin.com/in/sander-klaassen-63a66b6/>

22 maart '22

Aanleiding

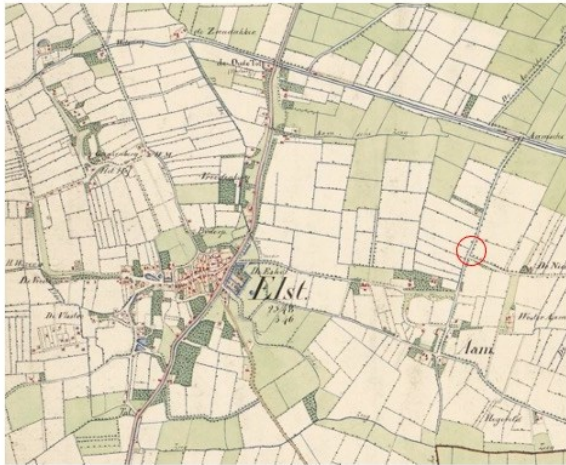
De locatie Lingestraat 3a ligt aan de oostzijde van de kern Elst. De locatie ligt in het buitengebied, vlakbij de grens tussen het buitengebied en de bebouwde kom. De planlocatie heeft een oppervlakte van 11.500 m². Het plan is erop gericht de bouw van een twee-onder-1-kap mogelijk te maken. De bestaande bijgebouwen (voormalige schuren) zullen bij verkrijging van een vergunning worden gesloopt. Het plangebied Lingestraat 3a zal in zijn geheel onderdeel uitmaken van dit landschapsplan. De 4 nieuw te ontwikkelen perceeldelen zullen een samenhangend geheel vormen en ingepast worden in de ruimtelijke context van de Lingestraat. Aan landschapsarchitect A.H. Klaasen is de opdracht verleend tot het opstellen van dit landschapsplan.

Leeswijzer

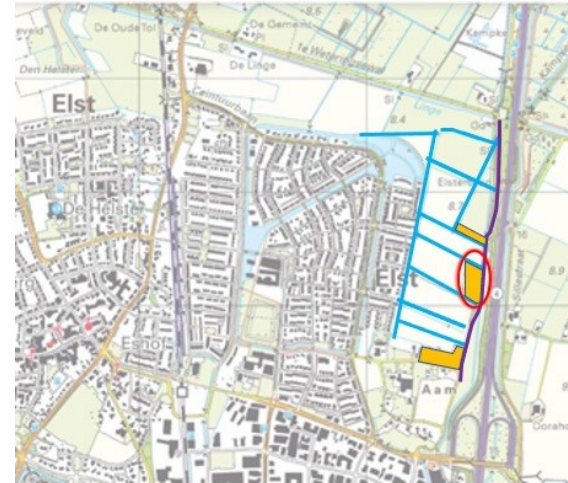
De inrichting betreft een robuuste inpassing van het perceel in het rivierenlandschap. De architect maakt in het ontwerp gebruik van kenmerkende landschapselementen en beplanting die karakteristiek is voor deze streek. De agrarische activiteiten op het noordelijke deel van het perceel worden beëindigd met het verwijderen van de stallen. In dit landschapsplan wordt in het eerste hoofdstuk de conclusies van de landschapsanalyse gegeven van de omgeving. In bijlage is deze analyse in stappen uiteengezet. Het tweede hoofdstuk toont het landschapsplan met de ruimtelijke onderbouwing. Hoofdstuk drie beschrijft de soortkeuze in de vorm van een beplantingslijst. Om de bouw van de twee nieuwe woningen mogelijk te maken is in het ruimtelijk ontwerp een geluidwal opgenomen. Dit landschapsplan past de geluidwal in maar gaat niet over de vormgeving van de geluidwal zelf. De vormgeving wordt bepaald en is uitgewerkt door de architect Commandeur-Haumann en maakt daarom deel uit van de massa-ruimte studie. De vormgeving is in nauw overleg tot stand gekomen met experts van het bureau Tritium. Om wel een compleet beeld te bieden is de door Commandeur-Haumann architecten vormgegeven geluidwal opgenomen in Hoofdstuk 4 van dit Landschapsplan.

Hoofdstuk 1 Omgevingsanalyse

De omgevingsanalyse is in bijlage 1 opgenomen. Hieronder de conclusie van de analyse. Deze conclusies vormen de landschappelijke onderlegger en inspiratie voor het inrichtingsplan.



context omstreeks 1850



context omstreeks 2021

Kenmerkend voor de landschappelijke context van rivierkleigronden voor Lingestraat 3a is de verkavelingsstructuur. De structuur is een continu gegeven de afgelopen 200 jaar. Ook de maat en schaal van de kavels is nog nagenoeg hetzelfde. Deze verkavelingsrichting is van belang voor de landschappelijke inpassing. De noord en zuidzijde van het kavel zijn onderdeel van die structuur en spelen daarin ook een belangrijke rol. De door de jaren heen verloren gegane houtwallen kunnen hier weer versterking bieden.

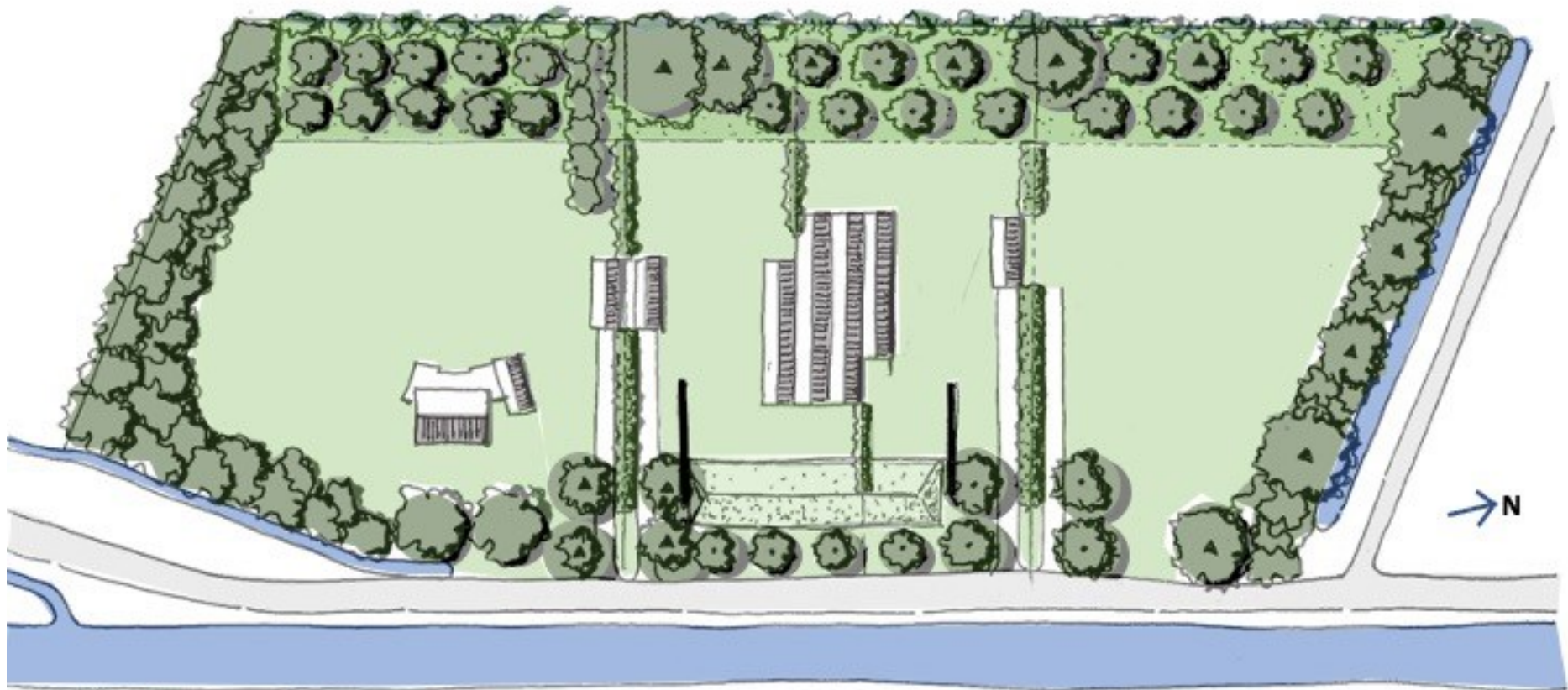
De fruitteelt is eveneens een constante factor. Echter in de directe context is het gemarginaliseerd tot kleine restanten veelal gekoppeld aan (woon)erven of wellicht hobbyboeren. Het is wel een onderscheidende teelt die deze streek zo typeert en van groot belang om ook in deze nieuwe setting een plek te geven. Alle aanleiding om de boomgaard te koppelen aan het kavel van Lingestraat 3a in lijn met de andere kavels langs de Lingestraat waar boomgaarden te zien zijn.

De buffer tussen Elst en de snelweg is letterlijk een restant van een eeuwenoud landschap. De landschappelijke inpassing van kavel Lingestraat 3a is wat ons betreft de inspiratie om dit stuk landschap te behouden door dit met landschappelijke elementen zoals de houtwal, de boomgaard en afwisseling van weides en akkers robuust te maken. Een woonomgeving die karakter en betekenis geeft aan de plek.

Hoofdstuk 2 Landschapsplan met ruimtelijke onderbouwing

Het landschapsplan

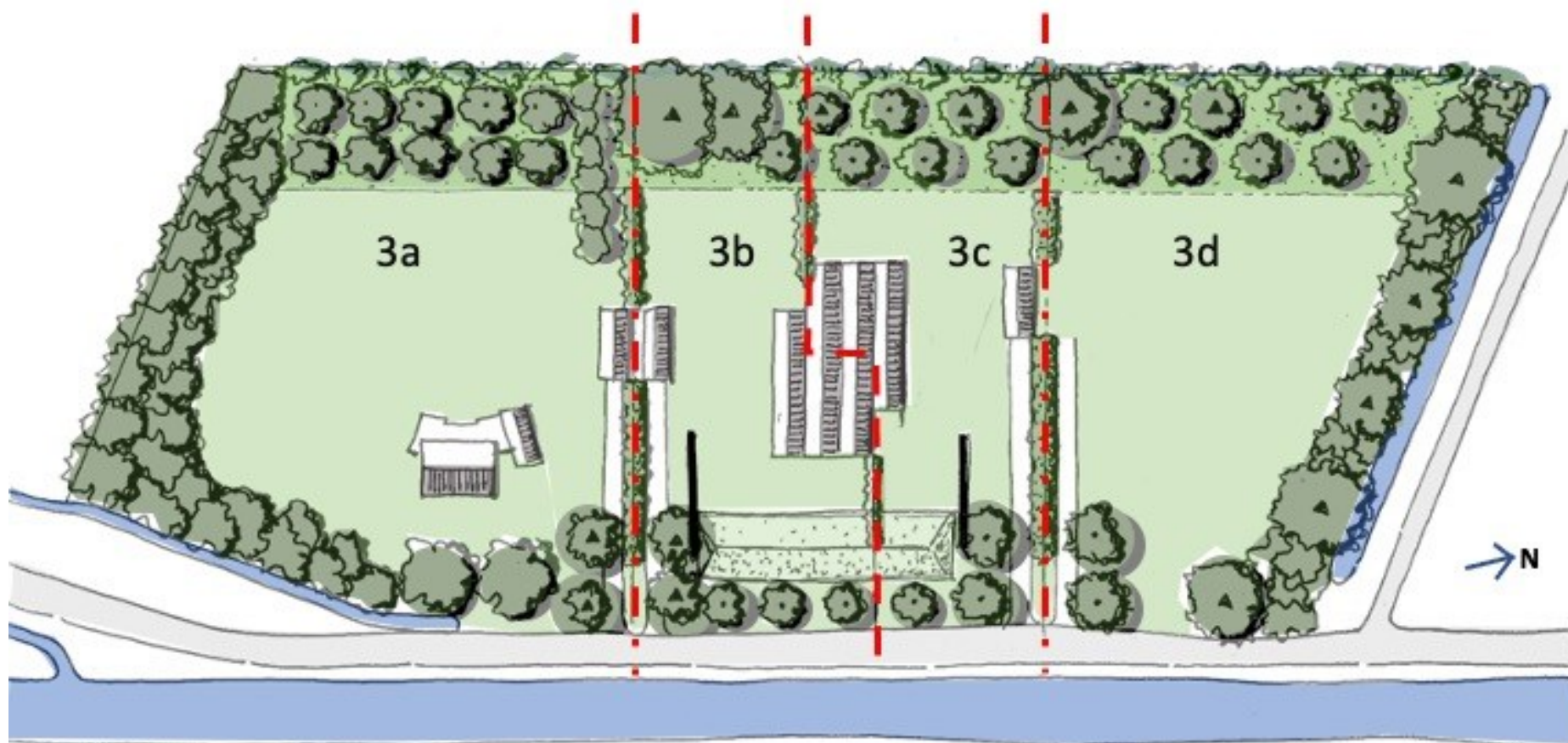
Het inrichtingsplan voor het plangebied betreft een robuuste inpassing in het rivierenlandschap door inzet van kenmerkende landschapselementen. De basis wordt gevormd door karakteristieke beplanting voor deze streek. Het inrichtingsplan kent ruwweg de volgende landschapselementen: (1) houtwallen, (2) de boomgaard, (3) de Zeeuwse haag, (4) een boomstructuur en (5) losse heesters die doorzicht naar de omgeving toestaan. Deze worden hierna toegelicht.



Kavelindeling

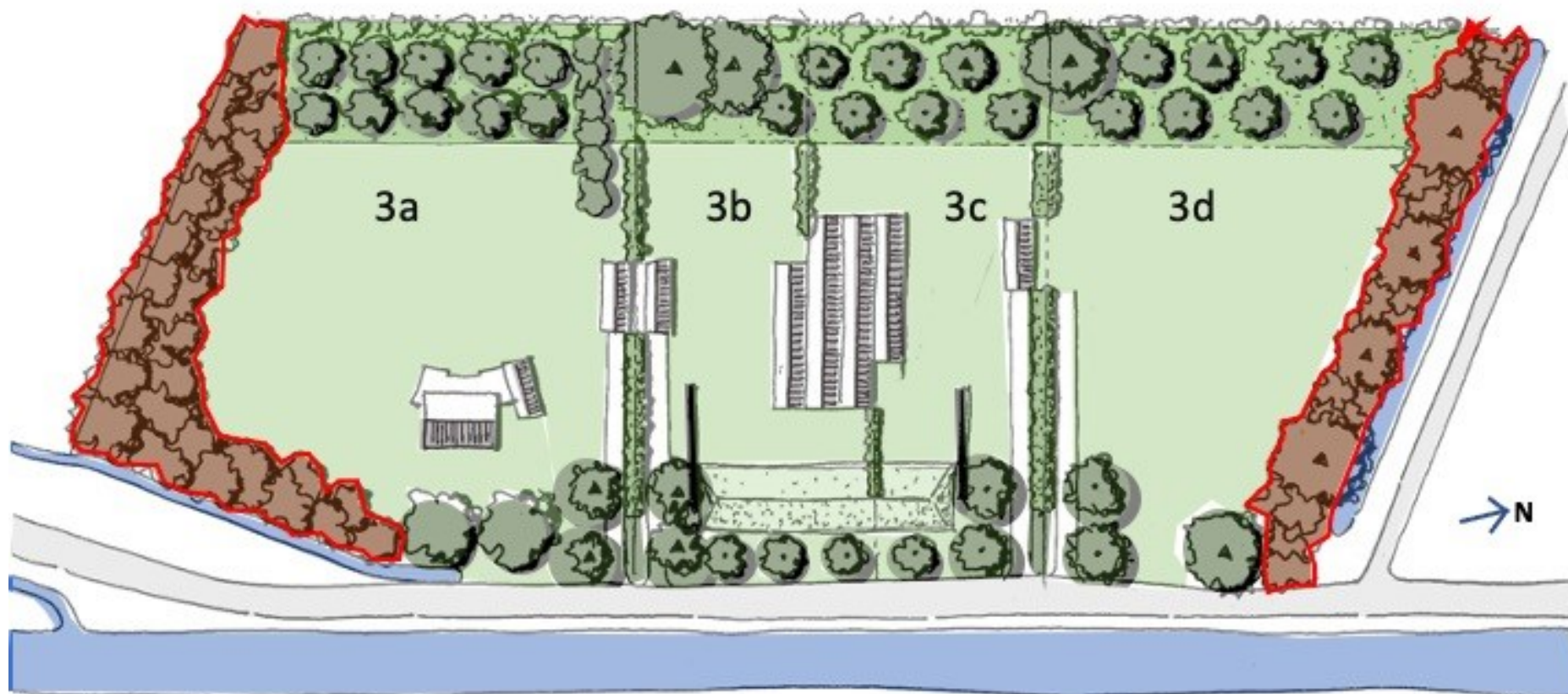
Het perceel van de Lingestraat 3a, kadastraal bekend als gemeente Elst, sectie N, perceelnummers 3461 en met een oppervlakte van 11.500 m², zal opgesplitst worden in 4 kavels.

De 4 kavels hebben in dit plan de naam 3a (oppervlakte ca. 4.150 m²), 3b (oppervlakte ca. 2000 m²), 3c (oppervlakte ca. 2000 m²) en 3d (oppervlakte ca. 3.350 m²) meegekregen.



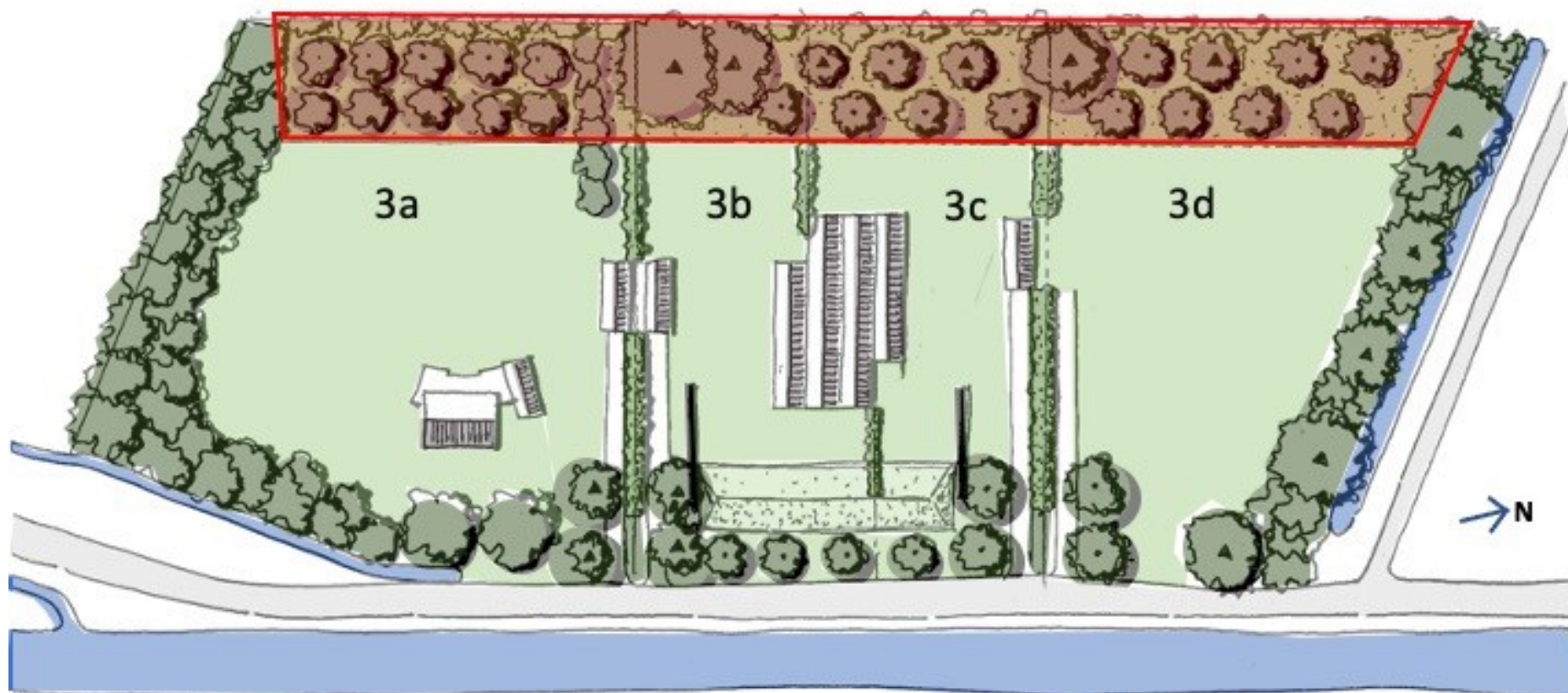
De houtwallen

Houtwallen gekoppeld aan de authentieke verkaveling zorgen voor een robuuste en herkenbare inpassing in de omgeving. De houtwal aan de zuidzijde is een bestaande houtwal. De houtwal aan de noordzijde langs de watergang bestaat uit de bestaande boomstructuur en het verder door laten groeien van het reeds aanwezige opschot van onder andere eik.



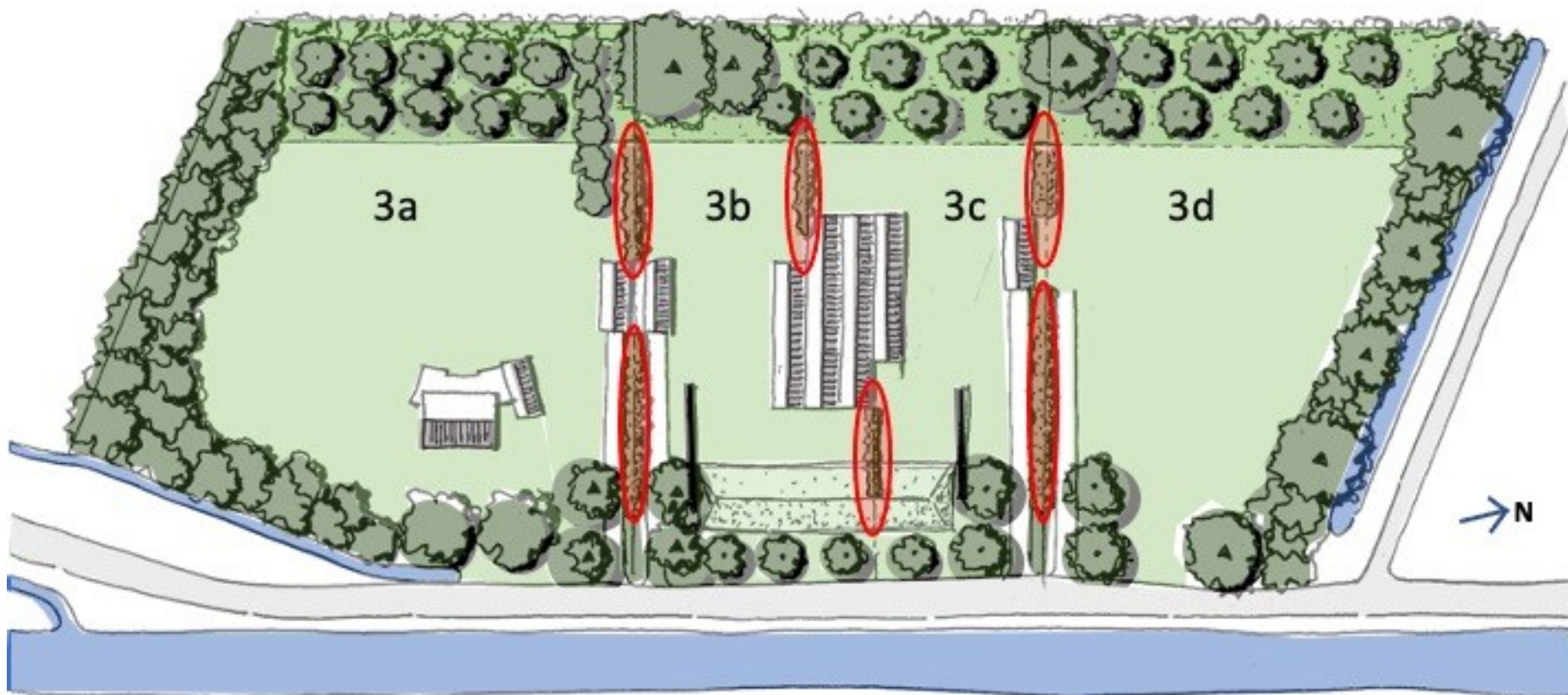
De boomgaard

Fruitteelt is vanouds een veelvoorkomende teelt en zeer karakteristiek en beeldbepalend door de seizoenen heen. De boomgaard sluit goed en vanzelfsprekend aan op de omgeving en tevens op de reeks van de andere kavels langs de Lingestraat en zorgt voor een goede inbedding. De boomgaard is een doorzetting van de reeds aanwezige boomgaard op het kavel 3a.



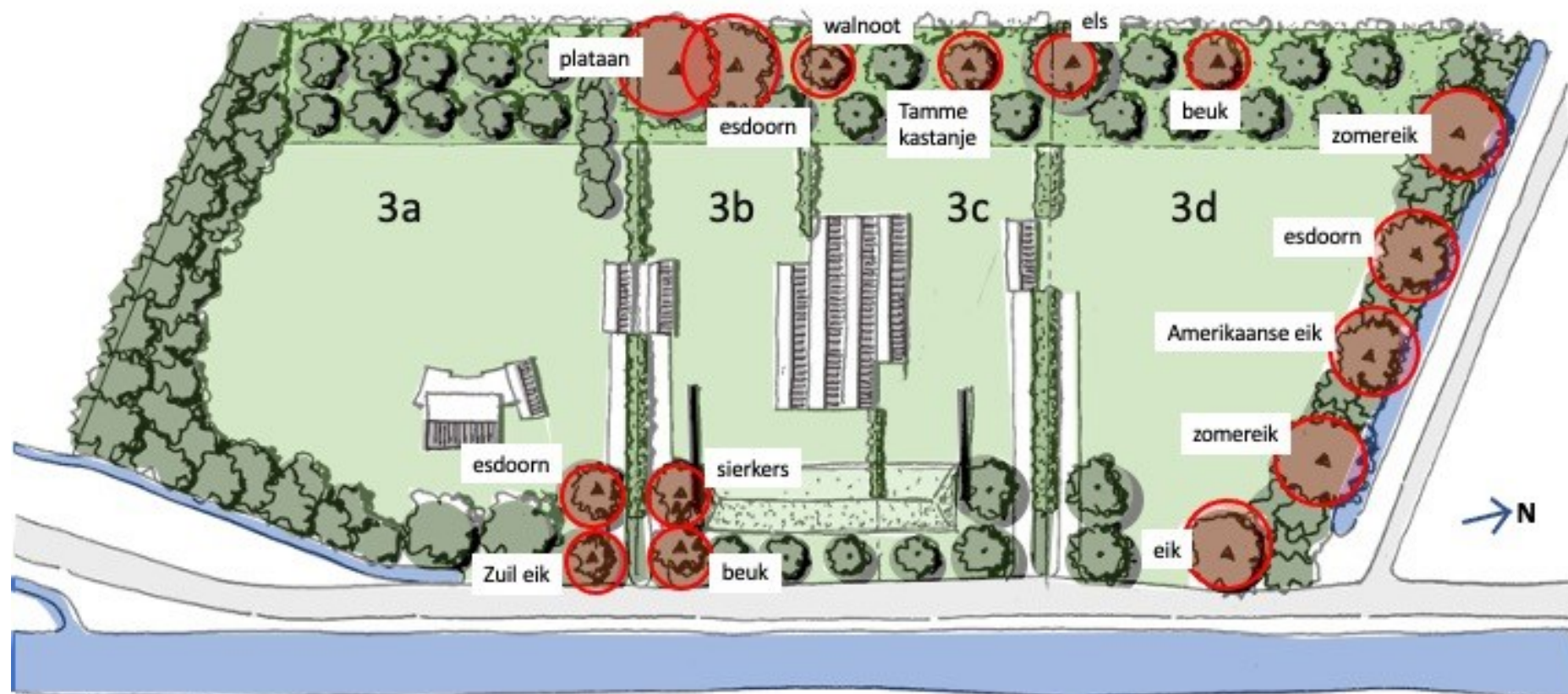
De Zeeuwse hagen

De hagen hebben een losse structuur en zijn ca 3 meter breed, wat goed past bij de schaal van het landschap en de kavels. Ze brengen een robuuste en een landelijke scheiding aan tussen de kavels. Daarnaast zijn de hagen divers wat betreft soorten wat bijdraagt aan de ecologische meerwaarde van deze landschappelijke inpassing. Toe te passen soorten zijn soorten als: sleedoorn, Gelderse roos, ribes en veldesdoorn.



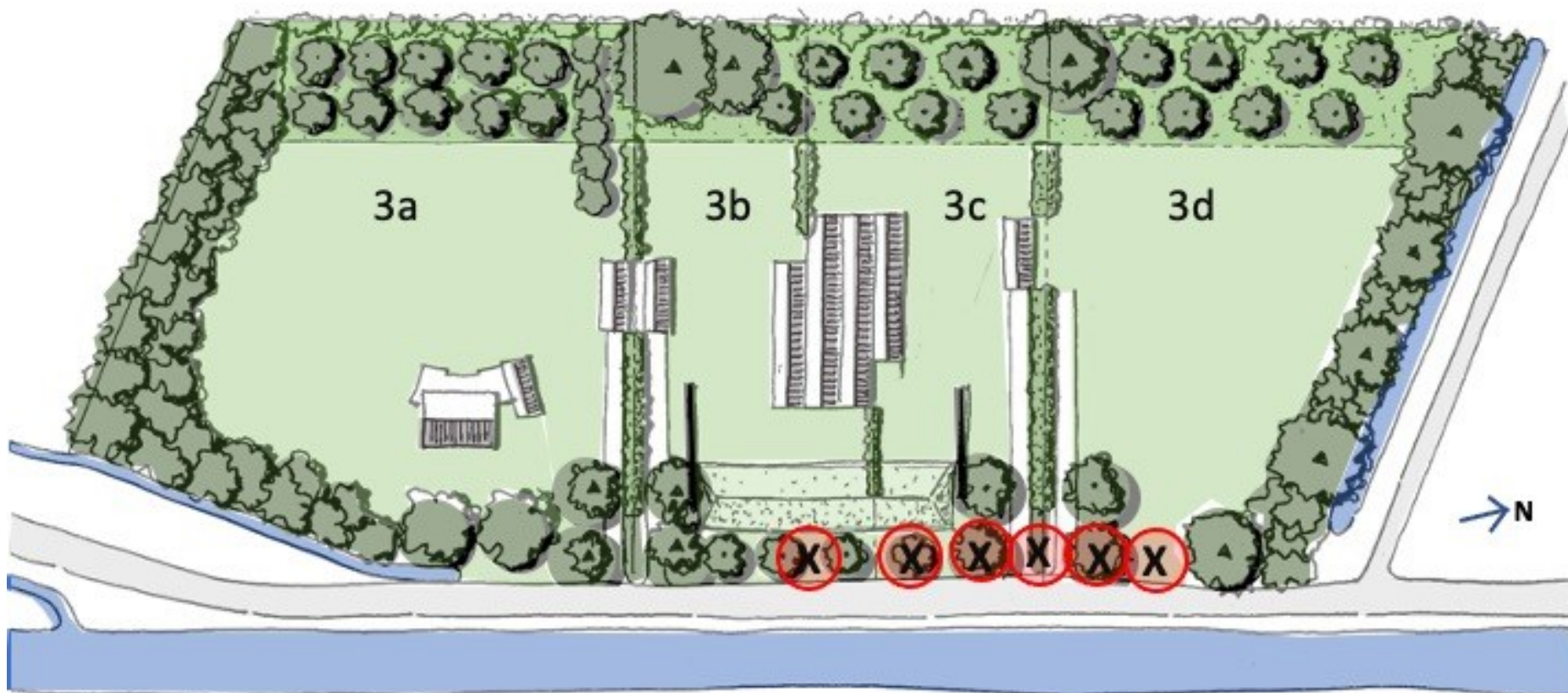
Boomstructuur; te behouden bomen

Bestaande bomen zijn van grote waarde voor de ecologie en ook voor de volwassenheid van het beeld. Er is nagestreefd zoveel als mogelijk bomen te behouden en in te passen in het plan. Dit ook vanuit de filosofie dat landschappen continu groeien door toevoegingen en wijzigingen. Er is niet gestreefd om een door middel van een complete 'tabula rasa' een nieuw plan te introduceren. Het plan borduurt voort op het bestaande met een heldere visie op het creëren van een vanzelfsprekende inpassing gebaseerd op karakteristieke landschapselementen.



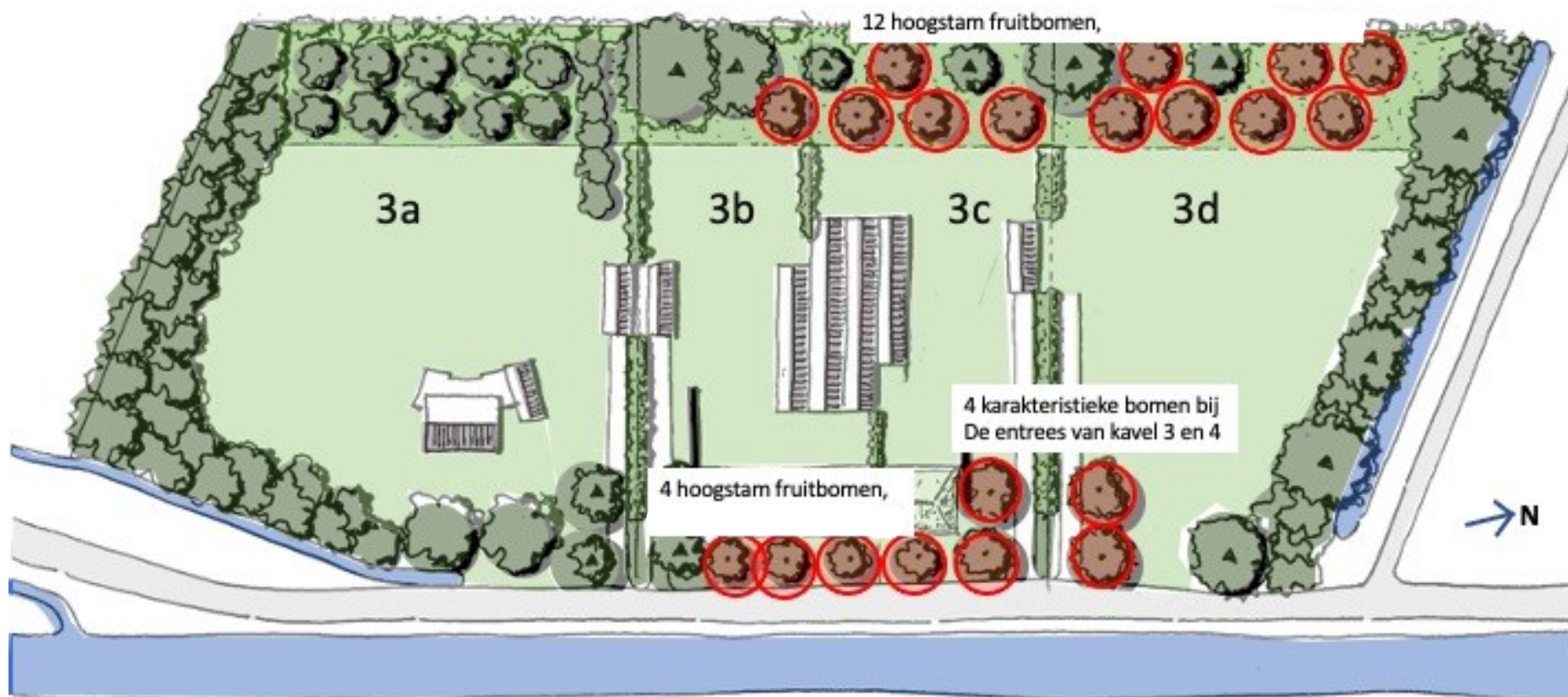
Boomstructuur: te vervangen bomen

Wat betreft vervanging van bomen is er een uitzondering gemaakt. De bolesdoorns langs de Lingestraat worden vervangen door eveneens typisch hoogstam fruitbomen. Ze passen goed in de omgeving en dragen bij aan een gevarieerd seizoen beeld. Bolesdoorns zijn karakteristiek in (kleine) stedelijke ruimten of in een particuliere tuin. Als beeldbepalende bomen voor een landschappelijke inpassing voldoen ze niet, ook niet in het toekomstige beeld. Tevens staat in deze rij een kastanjeboom die in verband met de geplande entrees van kavel 3c en 3d vervangen zal worden.



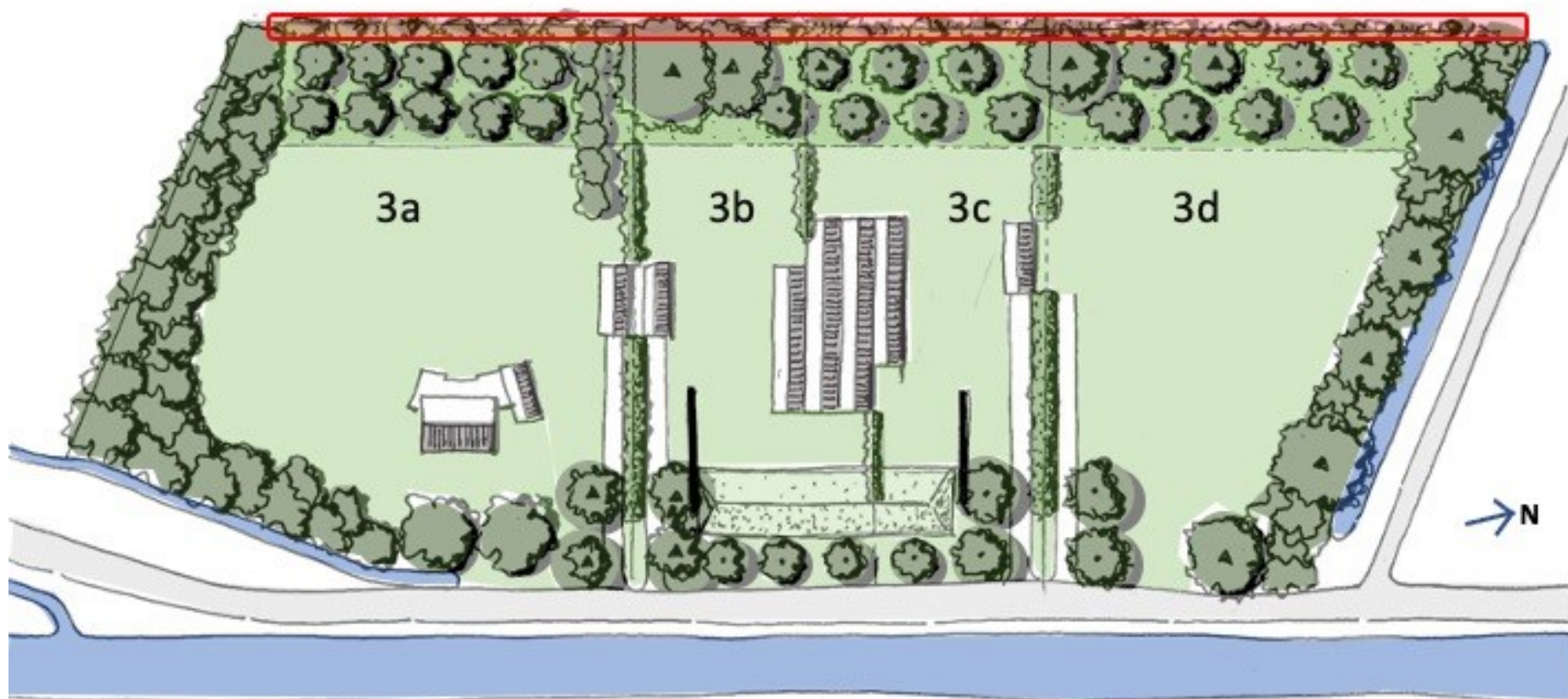
Boomstructuur: te planten bomen

Voor een robuuste en karakteristieke inpassing worden een 20-tal nieuwe bomen geplant. De boomgaard wordt met typische hoogstam fruitbomen aangeplant. Net als de vier bestaande bomen bij de entrees van kavel 3a en 3b worden bij de entrees van kavel 3c en 3d, 4 bomen geplant om daarmee een heldere duiding van de kavelentrees te maken ondersteund door karakteristieke bomen met gekleurd blad of bijzondere bloeivorm. Er wordt gedacht aan karakteristieke erfbomen als paardenkastanje, sierkers, rode esdoorn, goud-es. Dit in aansluiting op het gevarieerde viertal wat reeds aanwezig is bij de entrees van kavel 3a en 3b en wat een mooi accent geeft aan de Lingestraat. Langs de aan te brengen grondwal zullen langs de Lingestraat eveneens enkele hoogstam fruitbomen (3 tot 4) geplant worden die refereren aan de fruitteelt die karakteristiek is voor deze streek. De toe te passen fruitsoorten in de boomgaard en langs de grondwal worden in de beplantingslijst benoemd. Voor alle bomen geldt dat ze worden aangeplant in een kleine maat met kluit (16-18 stamomtrek). In de lijn met de filosofie van het landschapsvormende proces bouwen we voort op de bestaande structuur van aanwezige volwassen bomen en voegen we nieuwe beplanting toe. Het is daarmee niet nodig meteen groot formaat aan te planten.



Toevoegen losse heesterbeplanting

Als begrenzing van de boomgaard is gekozen voor een losse heesterbeplanting om daarmee een diffuse grens te maken die enerzijds een duidelijke grens aangeeft maar anderzijds zichtrelaties mogelijk maakt waardoor de kavels niet afgesloten zijn. Deze heesters, in combinatie met de boomgaard en de maat van de kavels, zorgen voor een goede maar ook transparante landschappelijke inpassing. Aan te planten soorten zijn oa.: winterlinde, rode kornoelje, hazelaar, sierkers, Gelderse roos en krentenboom.



Hoofdstuk 3 Beplantingslijst

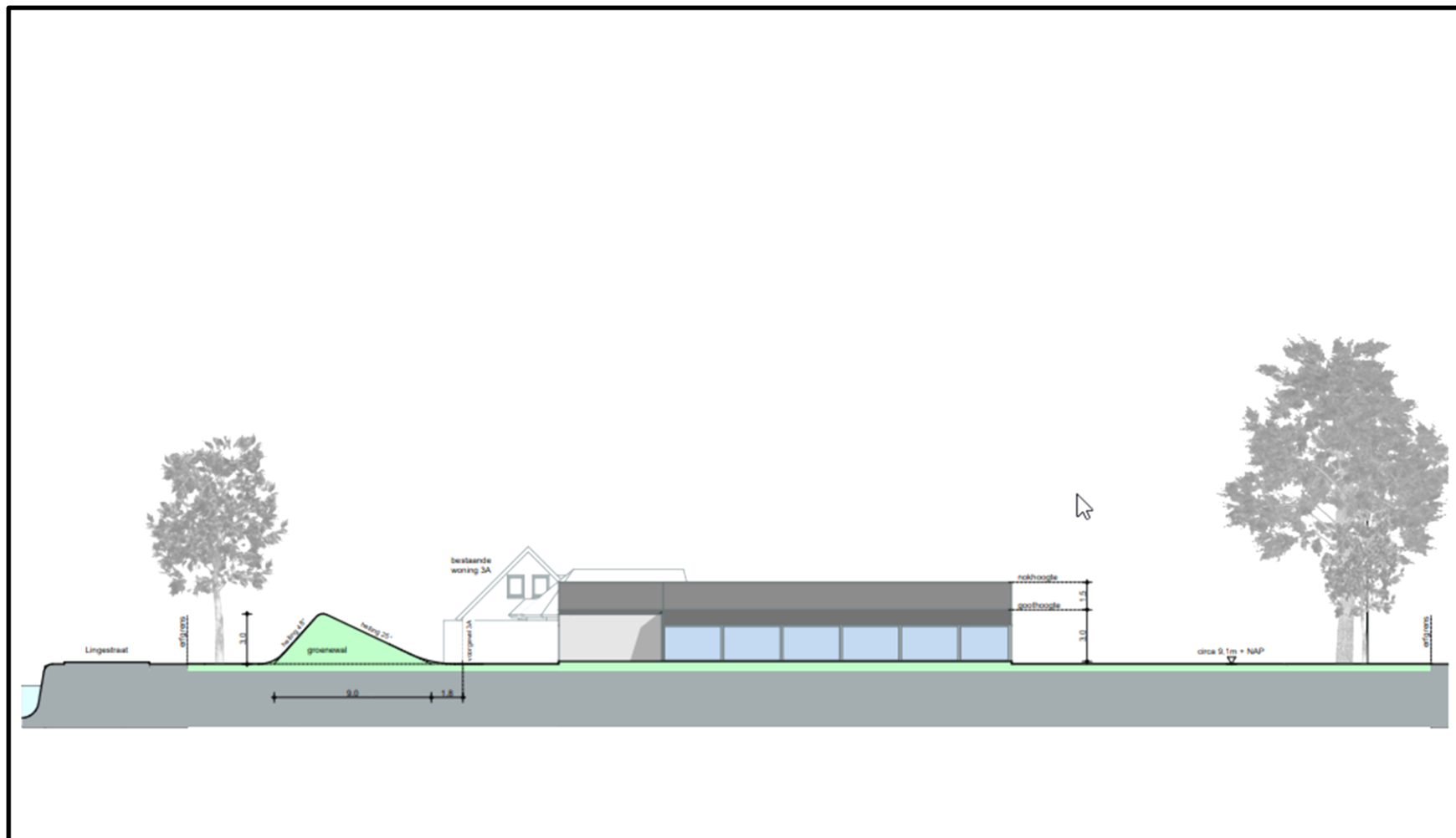
Wetenschappelijke naam	Nederlandse naam	Hoeveelheid	Plantmaat Voor de bomen betreft het stamomtrek (cm), Voor de Heesters betreft het hoogte van de planten (cm)	Plantverband	Bijzonderheden
Houtwal					
	Doorgroei bestaand opschot van aanwezige houtwal	325 m2 (ca. 65 m x 5 m)	nvt	De bestaande bomen vormen de boom- vormers en de basis voor de houtwal.	Houtwalbeheer door enkele boomvormers te laten ontstaan en periodieke dunning waardoor een dichte plantstructuur ontstaat.
Boomgaard					10 tot 12 fruitbomen aan westzijde
Malus domestica 'Schone van Boskoop	appel Schone van Boskoop	2 stuks	16-18	Plantafstand 7 tot 10 meter	
Pyrus communis	peer Kleipeer	2 stuks	16-18	Plantafstand 7 tot 10 meter	
Pyrus domestica Nouveau Poiteau	peer Nouveau Poiteau	2 stuks	16-18	Plantafstand 7 tot 10 meter	
Prunus domestica 'Belle de Louvain'	pruim Belle de Louvain	2 stuks	16-18	Plantafstand 7 tot 10 meter	
Prunus domestica 'Monsieur Hâtif'	pruim Wijnpruim	2 stuks	16-18	Plantafstand 7 tot 10 meter	
Prunus Avium 'Merton Premier'	kers Merton Premier	2 stuks	16-18	Plantafstand 7 tot 10 meter	

					3 tot 4 fruitbomen aan oostzijde
Malus domestica 'Elstar'	appel Elstar	2 stuk	16-18	Plantafstand 7 tot 10 meter	
Pyrus communis 'Zoete Brederode'	peer Brederode	2 stuk	16-18	Plantafstand 7 tot 10 meter	
Heesters				Op de westgrens een losse structuur van heesters gemengd in groepen van drie in driehoeksverband. Afstand ca 0.5 meter in wisselende gemengde samenstelling bestaande uit de hier genoemde selectie. De groepen staan min. 3 meter van elkaar.	Behoud zichtrelaties
Tilia cordata	Winterlinde	4 stuks	80-100		
Cornus sanguinea	rode kornoelje	4 stuks	60-80		
Corylus avellana	Hazelaar	4 stuks	60-80		
Prunus avium	Sierkers	4 stuks	60-100		
Viburnum opulus	Gelderse roos	4 stuks	60-80		
Amelanchier	Krentenboom	4 stuks	40-60		
Solitaire bomen					
Aesculus hippocastanum	Paardenkastanje	1 stuk	16-18		
Fraxinus excelsior 'Jaspidea'	goud-es	1 stuk	16-18		

Juglans regia	Walnoot	1 stuk	16-18		
Acer rubrum	rode esdoorn	1 stuk	16-18		
Zeeuwse Haag				Ca 120 meter. Soorten worden gemengd aangeplant in een driehoeksverband met plantafstand afstand van ca. 0.5 meter.	
Prunus spinosa	Sleedoorn	Ca 90 Stuks	60-100		
Acer campestre	Veldesdoorn	Ca 90 Stuks	60-100		
Ribes alpinum	Ribes	Ca 90 Stuks	40-50		
Viburnum opulus	Gelderse roos	Ca 90 Stuks	60-80		

Hoofdstuk 4 Geluidwal

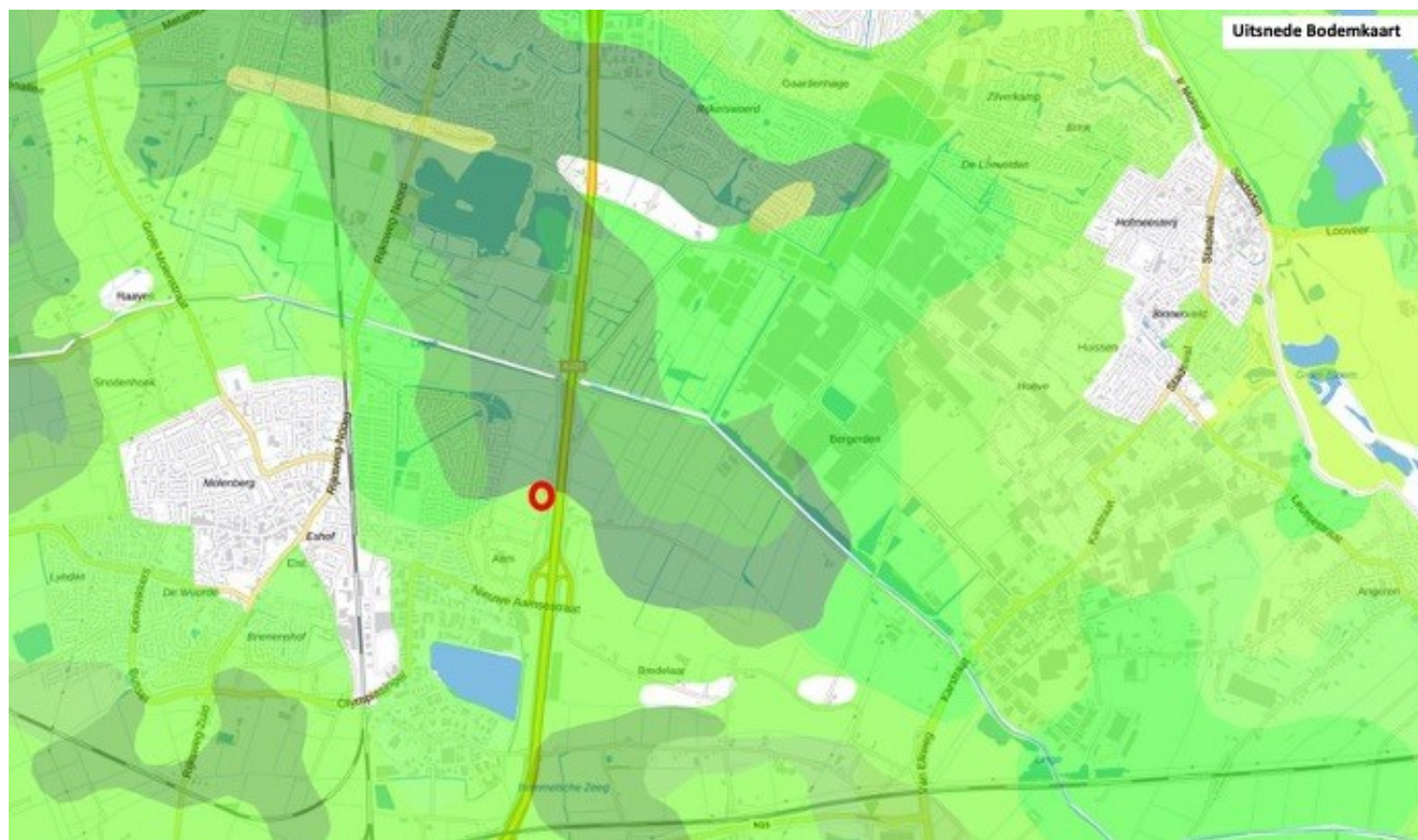
De geluidwal heeft een hoogte van 3 meter en een breedte van 34,9 meter. Naar de straatzijde toe zal de geluidwal met een helling van 45 graden en naar de zijde van de woning een helling van 25 graden worden uitgevoerd. De positionering van de geluidwal in het ruimtelijk ontwerp is opgenomen in de massa-ruimte studie, opgesteld door Commandeur Haumann architecten.



Bijlage 1 Beknopte ruimtelijke analyse van de omgeving en de rol van het plangebied hierin

Bodem van het rivierenlandschap

Bodem opgebouwd uit verschillende type rivierklei waar op de hogere gelegen kleigronden (lichtgroen) nederzettingen zoals Elst zijn ontstaan. De locatie Lingestraat 3a ligt op de rand van de wat hoger gelegen delen waar van oudsher de boomgaarden en akkerlanden te vinden zijn. Dit onderscheid is inmiddels als gevolg van vernieuwde landbouwtechnieken veel minder zichtbaar. Echter de sporen zijn duidelijk aanwezig.



1875

De kaartenreeks (*bron: 'Topotijdreis'*) laat de ontwikkeling van het omgevende landschap goed zien. In de rode cirkel is de locatie van wat nu Lingestraat 3a is, aangegeven. In lichtblauw is de typerende (onregelmatige blokverkaveling) verkavelings-structuur weergegeven die door de jaren heen, naast de typerende teelten, een belangrijke rol heeft gespeeld. De paarse weg is de weg die het gebied ontsloot, toen nog genaamd de Aamselie, nu genaamd de Lingestraat. Kenmerkend al in 1875 is de fruitteelt en daarnaast afwisseling van akkerbouw en weideland. Ook zijn de toen nog veelvuldig aanwezige houtwallen zichtbaar.



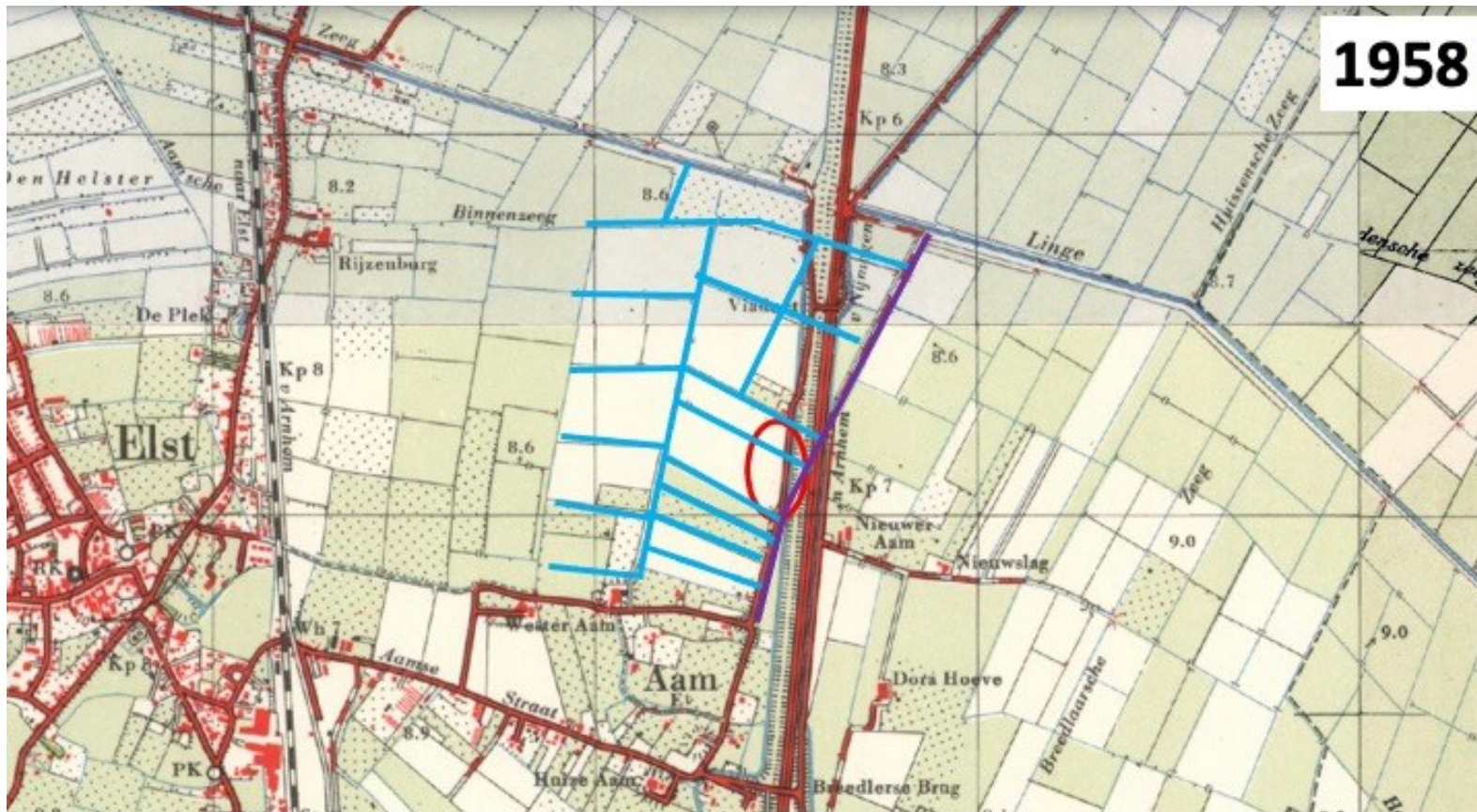
1940

Tot aan ca 1940 is de ontwikkeling van het landschap subtiel en geleidelijk. Het aantal fruitbedrijven groeit, er is wat wisseling van akker naar weide en andersom, Wel is te zien dat er schaalvergroting heeft plaatsgevonden door de afname van het aantal houtwallen in het landschap. Elst groeit maar niet uitzonderlijk. De verkaveling is in tact evenzo de infrastructuur.



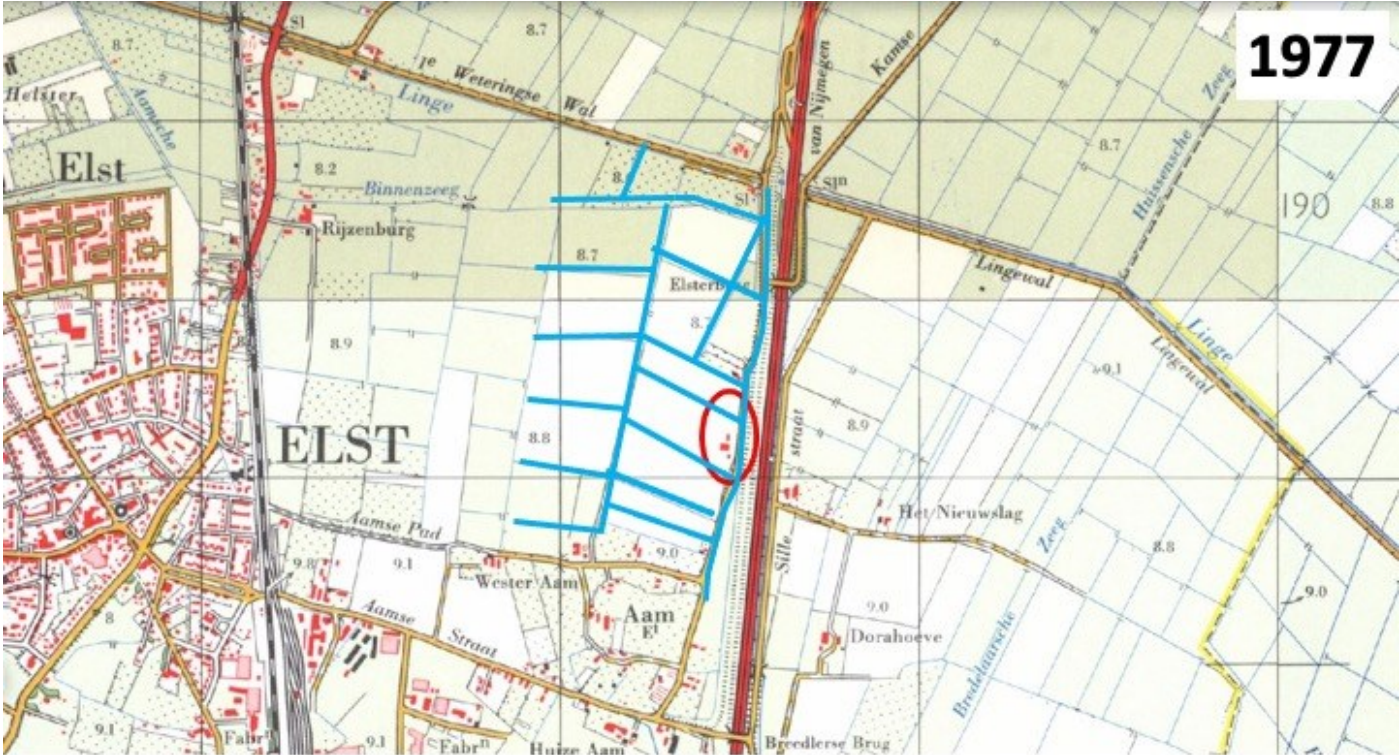
1958

In de jaren vijftig vinden er grote veranderingen plaats. De aanleg van de (snel)weg tussen Arnhem en Nijmegen heeft enorme impact op het landschap. De alzijdige oriëntatie van de locatie Lingestraat 3a wordt definitief teniet gedaan door de snelweg. De locatie oriënteert zich vanaf nu naar het westen. De Aamselie wordt deels verlegd en wordt de Lingestraat. Wat opvalt is dat de verkavelingsstructuur een constante factor blijft. Een duidelijke groei van de fruitteelt is zichtbaar. Wel zien we het aantal houtwallen verder afnemen.



1977

In de jaren 70 wordt het huis aan de Lingestraat 3a gebouwd. In de directe omgeving zijn niet veel woningen toegevoegd aan het landschap. Elst zelf breidt nu wijksgewijs uit, het omringende landschap blijft nog relatief ongemoeid. Wat opvalt is dat de verkavelingsstructuur nagenoeg gelijk is en dat de directe omgeving van Lingestraat 3a gedomineerd wordt door akkerland. Duidelijk is dat de fruitteelt aan het afnemen is in de directe omgeving van Lingestraat 3a.



2006

Vanaf begin 2000 is de groei van Elst in oostelijke richting een feit. Dit heeft enorme impact op de directe omgeving van Lingestraat 3a. Het zicht het landgebruik, de afname van agrarisch gebied zetten de context in een ander daglicht. Dit stukje landschap zal zich ontwikkelen tot een groen buffergebied tussen Elst en de snelweg. Wat opvallend is, is dat de verkavelingsstructuur in wezen hetzelfde is als in 1875. Het landgebruik daarentegen is minder gevarieerd. Met name akkerbouw domineert. Fruitkwekerijen zijn nagenoeg verdwenen en eerder relicten geworden vaak gekoppeld aan de woonerven rond aam en langs de Lingestraat. De fruitkwekerij als verdienmodel heeft zich verplaatst naar elders.



2021

Concluderend

Kenmerkend voor de landschappelijke context voor Lingestraat 3a is de verkavelingsstructuur. De structuur is een continu gegeven voor ca de afgelopen 200 jaar. Ook de maat en schaal van de kavels is nog nagenoeg hetzelfde. Deze verkavelingsrichting is van belang voor de landschappelijke inpassing. De noord en zuidzijde van het kavel zijn onderdeel van die structuur en spelen daarin ook een belangrijke rol. De door de jaren heen verloren gegane houtwallen kunnen hier weer versterking bieden.

De fruitteelt is eveneens een constante factor. Echter in de directe context is het gemarginaliseerd tot kleine restanten veelal gekoppeld aan (woon)erven of wellicht hobbyboeren. Het is wel een onderscheidende teelt die deze streek zo typeert en van groot belang om ook in deze nieuwe setting een plek te geven. Alle aanleiding om de boomgaard te koppelen aan het kavel van Lingestraat 3a in lijn met de andere kavels langs de Lingestraat waar boomgaarden te zien zijn. De buffer tussen Elst en de snelweg is letterlijk een restant van een eeuwenoud landschap. De landschappelijke inpassing van kavel Lingestraat 3a is wat ons betreft de inspiratie om dit stuk landschap te behouden door dit met landschappelijke elementen zoals de houtwal, de boomgaard en afwisseling van weides en akkers robuust te maken. Een woonomgeving die karakter en betekenis geeft aan de plek.





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

info@overbetuwe.nl
www.overbetuwe.nl