

Bestemmingsplan



Elst, Rijksweg-Noord 94

Bestemmingsplan Elst, Rijksweg-Noord 94

Gemeente Overbetuwe

Status: Ontwerp

Datum: September 2023

IMRO-Idn: NL.IMRO.1734.0379ELSTrijkswn94-ONT2

gemeente **Overbetuwe**



Elst, Rijksweg-Noord 94

Datum

September 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	7
1.4 Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2 Bestaande situatie	9
Hoofdstuk 3 Toekomstige situatie	10
Hoofdstuk 4 Beleidskader	11
4.1 Rijksbeleid	11
4.2 Provinciaal en regionaal beleid	12
4.3 Gemeentelijk beleid	13
Hoofdstuk 5 Milieu- en omgevingsaspecten	18
5.1 Milieueffectrapportage	18
5.2 Geluid	18
5.3 Luchtkwaliteit	20
5.4 Bedrijven en milieuzonering	21
5.5 Geurhinder	23
5.6 Bodem	25
5.7 Externe veiligheid	26
5.8 Explosieven	28
5.9 Kabels en leidingen	29
5.10 Waterparagraaf	29
5.11 Flora en fauna	31
5.12 Archeologie en cultuurhistorie	33
5.13 Verkeer en parkeren	34
Hoofdstuk 6 Juridische planopzet	35
6.1 Algemene opzet	35
6.2 Toelichting op de verbeelding en regels	35
Hoofdstuk 7 Financiële toelichting	38
Hoofdstuk 8 Overleg en inspraak	39
8.1 Inleiding	39
8.2 Inspraak	39
8.3 Overleg	39
8.4 Vaststellingsprocedure	39
8.5 Beroep	39

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

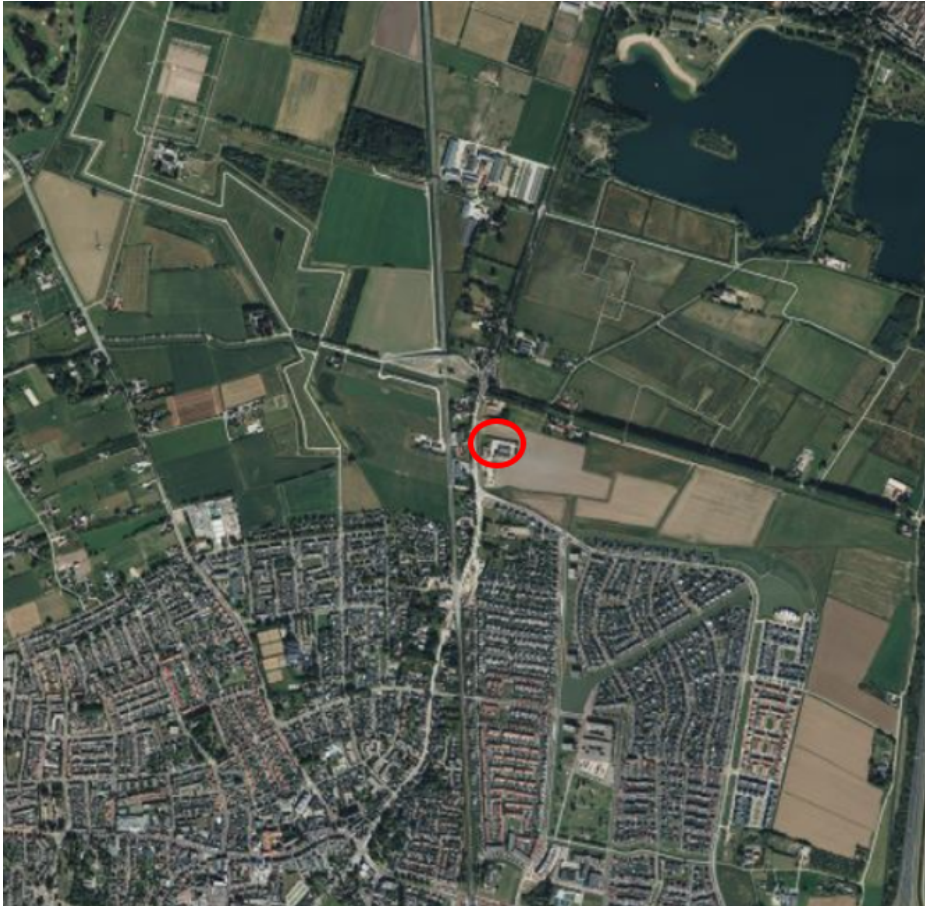
Aan de Rijksweg-Noord 94 te Elst, gelegen ten noorden van de kern Elst, is momenteel een agrarisch bedrijf met een bedrijfswoning gevestigd. De initiatiefnemers willen de agrarische bedrijfsfunctie beëindigen en de agrarische bedrijfsbebouwing slopen. In de toekomst zal ook de bedrijfswoning worden gesloopt en wordt op de kavel een nieuwe woning opricht. Daarnaast willen de initiatiefnemers noordelijk van de bedrijfswoning één nieuwe vrijstaande woning op een nieuw te realiseren woonkavel oprichten.

Om het initiatief mogelijk te maken, moet de bestemming van de bedrijfswoning worden gewijzigd naar een Woonbestemming. Ook moet voor de twee woningen een Woonbestemming worden opgenomen en moeten twee bouwvlakken worden toegekend om het oprichten van de woningen mogelijk te maken.

Het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Overbetuwe' maakt het onder voorwaarden mogelijk om de huidige bestemming 'Agrarisch' door middel van een wijzigingsplan te wijzigen in de bestemming 'Wonen' en na sloop van de agrarische bedrijfsbebouwing twee nieuwe woningen op te richten. Er is echter voor gekozen om voor de beoogde ontwikkeling een herziening van het bestemmingsplan te doorlopen, aangezien binnen de wijzigingsbevoegdheid alleen woningen binnen het bestaande agrarische bouwvlak gerealiseerd kunnen worden. Dit bestemmingsplan 'Elst, Rijksweg-Noord 94' wijzigt de bestemming van de twee toekomstige woonpercelen naar een Woonbestemming. Er worden twee bouwvlakken opgenomen, waarbinnen de woningen mogen worden opgericht. Het huidige agrarische bouwvlak wordt wegbestemd. Het bestemmingsplan geeft een nieuw bouw- en gebruikskader voor de beide delen van het perceel en voor de omliggende agrarische gronden. In deze toelichting wordt aangetoond dat het plan voldoet aan het beginsel van een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Ligging en globale begrenzing plangebied

Het plangebied aan de Rijksweg-Noord 94 te Elst ligt in het buitengebied van Overbetuwe, circa 150 meter ten noorden van deze kern. Ongeveer 100 meter ten noorden van het plangebied stroomt de Linge. De Rijksweg-Noord, waaraan het plangebied aan de westkant grenst, is een noord-zuid lopende verbindingsweg tussen Elst en de zuidelijke uitbreidingswijken van Arnhem. De ligging van het plangebied is in figuur 1.1 weergegeven.



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

Het plangebied beslaat een deel van het perceel Rijksweg-Noord 94. Kadastraal is het plangebied bekend als gemeente Elst, sectie N, perceelnummers 508 en 617 (ged.). De begrenzing van het plangebied is afgestemd op de omvang van de twee toekomstige woonpercelen (zie nader Hoofdstuk 3 voor een beschrijving van de planuitgangspunten) en het huidige agrarische bouwvlak, dat zal worden wegbestemd. Om een logische begrenzing van het plangebied aan te houden, is ook de resterende strook tussen de twee woonpercelen, tot aan de grens met de Rijksweg-Noord, opgenomen in het plangebied. Rondom het plangebied liggen afwisselend woonpercelen en agrarische gronden. Aan de westkant grenst het plangebied zoals gezegd aan de Rijksweg-Noord.

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 het bestemmingsplan.



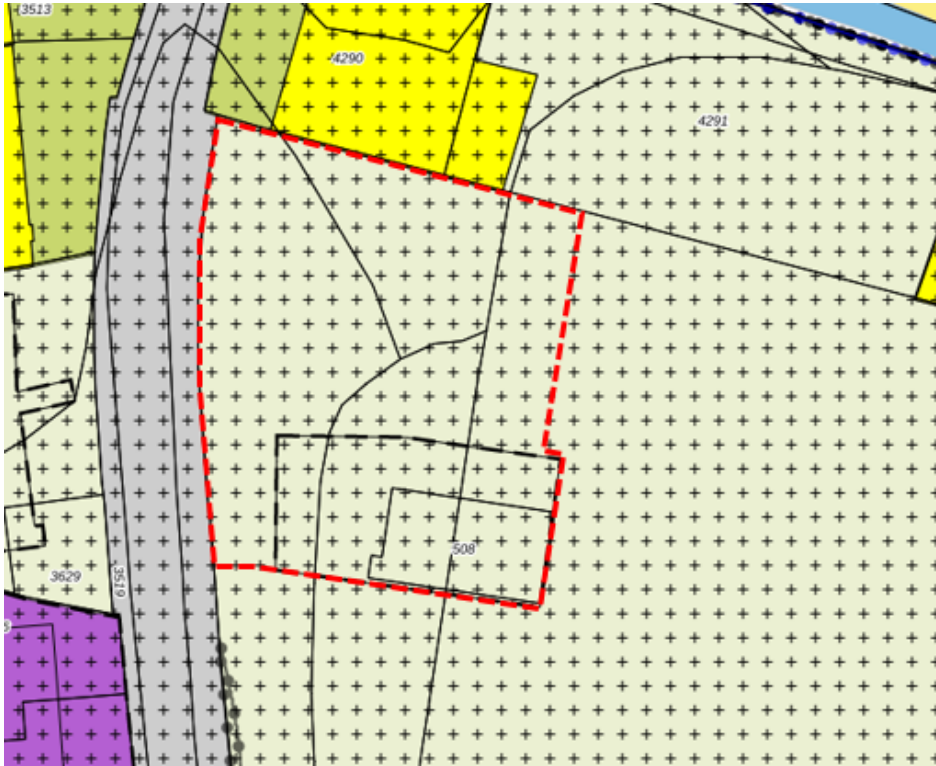
Figuur 1.2: indicatieve begrenzing van het plangebied (bron: Bing Maps)

1.3 Huidig bestemmingsplan

In het plangebied geldt momenteel het bestemmingsplan 'Elst, Schil Westeraan A325', vastgesteld door de gemeenteraad van Overbetuwe op 11 juni 2013. Het plangebied is volledig bestemd als 'Agrarisch'. Er is één bouwvlak opgenomen rondom de bestaande bebouwing. Hier is de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - loonbedrijf' opgenomen. De gronden zijn bestemd voor grondgebonden agrarische bedrijven, alsmede voor een loonbedrijf. Er is tevens één bedrijfswoning toegestaan binnen het bouwvlak.

In het plangebied gelden verder de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie' en 'Waarde - Archeologische verwachting 1, 2 en 3'.

Een uitsnede van de verbeelding van het huidige bestemmingsplan, met de begrenzing van het plangebied in rood kader, is weergegeven op figuur 1.3.



Figuur 1.3: uitsnede huidig bestemmingsplan 'Elst, Schil Westeraam A325' met het plangebied in rood kader weergegeven (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Binnen de bestemming 'Agrarisch' is het gebruik van de gronden en bebouwing als burgerwoning niet toegestaan en is het oprichten van nieuwe woningen niet mogelijk. Voor deze onderdelen is een wijziging van de bestemming 'Agrarisch' naar de bestemming 'Wonen' nodig. In het geldende bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om het oprichten van twee woningen mogelijk te maken onder voorwaarden (artikel 3.5.3, sub b). Dit plan sluit inhoudelijk aan op de meeste voorwaarden, maar wijkt af van deze bevoegdheid door het realiseren van een nieuwe woning buiten het bestaande agrarische bouwvlak. Door middel van dit bestemmingsplan wordt de bestemming ter plaatse van de twee woonpercelen gewijzigd naar 'Wonen' en 'Tuin' en wordt het agrarisch bouwvlak verwijderd.

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 beslaat een deel van het perceel Rijksweg-Noord 94. Het volledige perceel beslaat ca. 6,5 hectare, maar het plangebied is aanzienlijk kleiner. Kadastraal is het plangebied bekend als gemeente Elst, sectie N, perceelnummers 508 en 617 (ged.). Ter plaatse is momenteel een loonbedrijf gevestigd met een bedrijfswoning. Bij het bedrijf is één loods van ca. 1.700 m² groot aanwezig. Bij de bedrijfswoning behoort ook een bijgebouw, dat ten zuiden van de woning staat. Rondom de loods en nabij de inrit tot het bedrijfsperceel is verharding aanwezig. Een deel van de verharding, die op de luchtfoto in figuur 1.2 in het vorige hoofdstuk te zien is, is inmiddels verwijderd. Figuur 2 geeft een actueel beeld van de situatie ter plaatse.

De omliggende gronden, waaronder het beoogde perceel voor de nieuw op te richten woning, zijn agrarisch in gebruik en zijn onbebouwd.

In de directe omgeving van het plangebied liggen afwisselend woonpercelen en agrarische gronden. Aan de westkant grenst het plangebied aan de Rijksweg-Noord. Aan de overzijde van deze weg zijn eveneens enkele woningen, maar ook een agrarisch en niet-agrarisch bedrijf gevestigd.



Figuur 2: recent straatbeeld van het plangebied, met zichtbaar de bedrijfswoning, het bijgebouw, de bedrijfsloods en de oprit (bron: Google Streetview)

Hoofdstuk 3 Toekomstige situatie

De initiatiefnemers willen de huidige bedrijfsfunctie beëindigen en willen deze ook beëindigd houden. De bestaande agrarische bedrijfsbebouwing zal worden gesloopt en de verharding rondom de huidige loods zal worden verwijderd. Recent is dit voor een gedeelte van de verharding al gebeurd. De bedrijfswoning zal (op termijn) ook worden gesloopt. Na beëindiging van de bedrijfsfunctie, zal het perceel worden gebruikt voor woondoeleinden. Hiervoor is een bestemmingswijziging nodig. Voorwaarde daarbij is dat de agrarische bedrijfsfunctie beëindigd blijft.

Na sloop van bebouwing en verharding en beëindiging van de bedrijfsfunctie, wil de initiatiefnemer op het noordwestelijk deel van diens perceel één nieuwe woning oprichten. Daarnaast wordt, na sloop van de huidige bedrijfswoning, op het perceel bij de bedrijfswoning ook één nieuwe woning opgericht. De voorgevel van de noordelijke woning komt in lijn te staan met de bestaande bedrijfswoning (en de vervangende nieuwe woning) en de woning ten noorden van het plangebied. Door de woning op deze plek te situeren wordt de open ruimte tussen de twee bestaande woningen logisch opgevuld, waarbij voldoende open ruimte behouden blijft. Hierdoor tast de ontwikkeling de kenmerken en structuur van het lint aan weerszijden van de Rijksweg-Noord niet aan. De noordelijke woning komt op een ruim perceel van ca. 5.300 m² groot te liggen. De kavel sluit logisch aan op de aangrenzende kavels en er is voldoende ruimte om het perceel landschappelijk in te passen. Zie over de landschappelijke inpassing nader paragraaf 4.3.

De huidige bedrijfswoning wordt, zoals al eerder aangegeven, gesloopt en vervangen door een nieuwe vrijstaande woning. Ook het bestaande bijgebouw, dat in slechte staat verkeert, wordt gesloopt en vervangen door een nieuw bijgebouw op het achtererf bij de woning. Rondom de woning met bijgebouw wordt een kavel van ca. 1.000 m² groot voorzien.

Figuur 3 geeft een indruk van de toekomstige inrichting van het plangebied.



Figuur 3: inrichting toekomstige situatie met twee woonpercelen (bron: Buro Hofsteden)

Hoofdstuk 4 Beleidskader

4.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

In het kader van de invoering van de Omgevingswet, die nu gepland staat voor 1 januari 2024, 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 Omgevingswet (Ow). Tot de invoering van de Ow heeft dit document de status van structuurvisie in de zin van art. 2.3 Wro.

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

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

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

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

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

Beoordeling en conclusie

Het plangebied ligt niet in de nationale hoofdstructuur en omvat een ontwikkeling van lokaal belang, gezien de aard en beperkte schaalgrootte van het plan. Het betreft enkel het omzetten van een agrarische bedrijfsbestemming naar wonen met netto toevoeging van één woning. Er zijn geen nationale belangen, zoals beschreven in de NOVI, in het geding. Het plan is niet in strijd met het nationaal ruimtelijke ordeningsbeleid.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

Beoordeling en conclusie

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

Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

Beoordeling en conclusie

Dit bestemmingsplan ziet op het wijzigen van een agrarische bedrijfsbestemming naar wonen. Hierbij blijft één woning behouden en wordt er één extra woning mogelijk gemaakt. Uit vaste jurisprudentie volgt dat er bij een netto toename van één woning geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De ladder voor duurzame verstedelijking is daarom niet van toepassing op het plan.

4.2 Provinciaal en regionaal beleid

Omgevingsvisie Gelderland

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

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

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

Beoordeling en conclusie

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

Omgevingsverordening Gelderland

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

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

Beoordeling

Het plan betreft een bestemmingswijziging van een Agrarische bedrijfsbestemming naar een Woonbestemming. Hierbij wordt de bestaande agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt, wordt één bedrijfswoning herbestemd tot een burgerwoning en wordt één extra woning mogelijk gemaakt. Gezien

de beperkte schaalgrootte en de aard van het initiatief zijn provinciale belangen slechts beperkt aan de orde. Hierna worden de voor dit plan relevante onderdelen uit de verordening behandeld.

Aanduidingen

Het plangebied ligt geheel of gedeeltelijk binnen de aanduiding 'Tijdelijk verbod hervestiging/nieuwvestiging/uitbreiding (bestaande) glastuinbouw'. Dit thema is niet van toepassing op het plan, omdat er in de huidige en toekomstige situatie geen sprake is van glastuinbouw.

Het plangebied ligt ook in de buurt van de Groene Ontwikkelingszone (GO) en het Gelders Natuurtnetwerk (GNN). Voor deze gebieden is echter geen externe werking van toepassing. Het plan heeft geen negatieve effecten op deze gebieden.

Tot slot ligt het plangebied in een intrekgebied. In deze gebieden, die bedoeld zijn voor de bescherming van de kwaliteit van het grond-/drinkwater, is de winning van fossiele energie verboden. Hiervan is in dit plan geen sprake.

Thema 'wonen'

De Omgevingsverordening bepaalt dat nieuwe woonlocaties uitsluitend zijn toegestaan, wanneer dit past in het vigerende door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma en de door Gedeputeerde Staten vastgestelde kwantitatieve opgave wonen voor de betreffende regio (artikel 2.2.1.1). De gemeente Overbetuwe heeft haar woningbouwprogramma, zowel kwalitatief als kwantitatief, vastgelegd in de Woonagenda 2020. Hierop wordt in paragraaf 4.3 ingegaan. Het plan voorziet in een netto toename met één woning. De ontwikkeling past binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma, dat op regionaal niveau is afgestemd. Hiermee wordt voldaan aan het gestelde in de Omgevingsverordening.

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met de Omgevingsverordening Gelderland.

4.3 Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie Overbetuwe 2040

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

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

In de Omgevingsvisie wordt de focus gelegd op zes opgaven:

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

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

Beoordeling

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Overbetuwe, op korte afstand van de middelgrote kern Elst. Eén van de centrale opgaven uit de Omgevingsvisie is het behouden van een vitaal buitengebied. De gemeente wil dit met differentiatie bereiken. In het buitengebied worden zeven deelgebieden onderscheiden, met specifieke ambities per deelgebied, die op concrete situaties worden toegepast.

Het plangebied ligt zoals gezegd op korte afstand van de rand van de bebouwde kom van Elst. De zone tussen de Linge ten noorden van het plangebied en de bebouwde kom ten zuiden daarvan, kan als dorpsrandzone worden beschouwd. In deze zones streeft de gemeente naar het meer zichtbaar en beleefbaar maken van de ruimtelijke en functionele relatie tussen de dorpen en het omliggende landelijke gebied. Het doel is om op die manier de overgang tussen kernen en buitengebied te verbeteren.

Dit bestemmingsplan wijzigt de bestemming van een bestaand loonbedrijf naar 'Wonen', met netto toevoeging van één woning. Het wegbestemmen van een loonbedrijf nabij de dorpsrand draagt bij aan een verbetering van het woon- en leefklimaat en, door de sloop van de bedrijfsloodsen in combinatie met landschappelijke inpassing van de toekomstige woonerven, ook aan verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Hoewel aan de Rijksweg-Noord sprake is van een gemengd bebouwingslint, past de toekomstige functie beter in de ruimtelijk-functionele structuur dan het bestaande loonbedrijf. De beoogde invulling met twee woonpercelen en daartussen een open strook zorgt voor een passende invulling van het bebouwingslint aan de Rijksweg-Noord. Door de open ruimte tussen de percelen en de ruime opzet van het noordelijke nieuwe woonperceel, wordt verdichting voorkomen en blijft het omliggende agrarische gebied zichtbaar en beleefbaar. Hiermee wordt dan ook invulling gegeven aan de ambitie voor de dorpsrandzones.

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

Conclusie

Het bestemmingsplan is in overeenstemming met de Omgevingsvisie.

Woonagenda Overbetuwe 2020

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

Accentpunten zijn:

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

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

oplossen van bestaande tekorten en voor het opvangen van de autonome groei van het aantal huishoudens.

Beoordeling en conclusie

Met dit bestemmingsplan wordt de huidige Agrarische bedrijfsbestemming in het plangebied gewijzigd in een Woonbestemming. Er wordt netto één woning toegevoegd. De gemeente houdt in haar woningbouwprogrammering rekening met kleinschalige ontwikkelingen, zoals deze bestemmingswijziging. De gemeentelijke woningbouwopgave is nog niet gerealiseerd. De wijziging past dus binnen de kwantitatieve woningbouwdoelstellingen.

In kwalitatief opzicht is van belang dat de beoogde wijziging naar wonen in ruimtelijk en functioneel opzicht past in de omgeving, zoals hiervoor bij de behandeling van de Omgevingsvisie Overbetuwe 2040 al is beschouwd. Het plangebied is een geschikte locatie om te wonen, gelegen op korte afstand van de bebouwde kom van Elst en aan bestaande infrastructuur. De ruimte in het plangebied maakt het bovendien mogelijk om een ruim nieuw woonperceel te ontwikkelen. Hierdoor kan een landelijk karakter worden behouden met de voorzieningen van Elst in de nabijheid. 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

Dit bestemmingsplan wijzigt de bestaande agrarische bedrijfsfunctie in een woonfunctie. De beleidsregel is hierop van toepassing. Het plangebied ligt in het gebied 'Bijzonder gebied'. Dit zijn projecten van grootschalige aard, zoals het nabij het plangebied gelegen Park Lingezege. Een functieverandering van agrarisch naar wonen is binnen dit gebied mogelijk. Naast het behoud van de bestaande (bedrijfs)woning wordt één woning toegevoegd. Dit is mogelijk bij sloop van 1.500 tot 3.000 m² aan agrarische bedrijfsbebouwing. Daarvan is in dit geval sprake. Het uitgangspunt is dat een reductie van minimaal 50% aan bebouwing wordt bereikt. Aan die eis wordt ruimschoots voldaan. Verder wordt wat betreft de toegestane maatvoering van de woningen en bijgebouwen aangesloten bij het gemeentelijk beleid.

Het bestemmingsplan is dus in overeenstemming met 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

Met dit bestemmingsplan wordt de bestaande agrarische bedrijfsbestemming gewijzigd in een Woonbestemming. In de toekomstige situatie zijn er twee woonpercelen in het plangebied aanwezig, beide met een nieuwe vrijstaande woning. Netto wordt er één woning toegevoegd door de sloop van de huidige bedrijfswoning. Een voorwaarde om medewerking te kunnen verlenen aan de beoogde wijziging is dat een goede landschappelijke inpassing van de beide toekomstige woonpercelen op basis van een inrichtingsplan plaatsvindt. Er is daarom een inrichtingsplan opgesteld (Bijlage 1 bij de regels), waarbij het LOP als belangrijk kader is gebruikt. Op afbeelding 4 is een schetsmatige weergave van de beoogde inrichting en inpassing zichtbaar.



Figuur 4: landschappelijke inpassing en inrichting toekomstige situatie (bron: Buro Hofsteden)

Het plangebied ligt aan de noordelijke rand van het deelgebied Elst (deelgebied 16). In de directe omgeving van Elst staat het versterken van het kleinschalige karakter centraal. Dit past bij de kenmerken, die van oudsher op de hogere oeverwallen te vinden zijn. Concreet zijn (onder andere) de volgende relevante doelstellingen en acties voor het deelgebied geformuleerd:

- Gradiënten behouden en versterken. Dit geldt specifiek aan de Rijksweg, die verhoogd ligt.
- Versterken contrast tussen openheid en kleinschaligheid.
- Cultuurhistorie herkenbaarder maken door versterking van landschapselementen in het stedelijk uitloopgebied.
- Behoud van zicht op de Elstertoren.
- Benutten ecologische kansen met watersystemen.
- Verbeteren van recreatieve verbindingen.

Het plan voorziet in de sloop van de huidige agrarische bedrijfsbebouwing, die van aanzienlijke omvang is en naar huidige inzichten ook stedenbouwkundig minder goed past binnen het lint aan de Rijksweg-Noord. Het kavelpaspoort en de landschappelijke inpassing van de woonpercelen voorziet in enkele elementen, die bijdragen aan de hiervoor opgesomde doelstellingen:

- Het zuidelijke woonperceel is kleinschalig en het noordelijke woonperceel is ruimer opgezet. Mede hierdoor ontstaat een geleidelijke overgang tussen de rand van de kern en het buitengebied. De realisatie van enkele landschapselementen, bestaande uit hagen en solitaire bomen, draagt bij aan het versterken van de kleinschaligheid.
- De hiervoor genoemde landschapselementen zorgen voor een landschappelijke versterking.
- De open ruimte tussen de twee woonpercelen draagt bij aan versterking van het contrast tussen de meer open gebieden en de kleinschalige oeverwallen. Ook wordt de beleefbaarheid van het landschap vanaf de Rijksweg-Noord hiermee behouden.

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

Hoofdstuk 5 Milieu- en omgevingsaspecten

5.1 Milieueffectrapportage

Dit bestemmingsplan wijzigt de bestemming in het plangebied van een Agrarisch bedrijfs- naar een Woonbestemming. De bestaande woning blijft daarbij behouden en er kan één extra woning worden gebouwd. Of voor deze bestemmingswijziging 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 bestemmingswijziging komt niet voor als activiteit in Bijlage C en D van het Besluit m.e.r. Vanwege de aard en omvang van de wijziging is er geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject. Er wordt slechts één extra woning mogelijk gemaakt en de hoeveelheid bebouwing en verharding binnen het plangebied neemt af. Er worden daarom geen m.e.r.(beoordelings-)plichtige activiteiten mogelijk gemaakt.

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 of spoorweg;
- 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.

In artikel 106 van de Wgh is bepaald dat akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd in de volgende situaties:

- de aanleg en wijziging van spoorwegen die daartoe zijn aangegeven op een kaart;
- de sanering van bij algemene maatregel van bestuur aangegeven woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen vanwege de ondervonden geluidsbelasting van spoorwegen die zijn aangegeven op de kaart;
- de projectie van woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen binnen de zones van spoorwegen die zijn aangegeven op de kaart, bedoeld in het eerste lid, of op de geluidplafondkaart.

Ten aanzien van railverkeerslawaai geldt een voorkeursgrenswaarde van 55 dB. De maximale ontheffingswaarde voor nieuw te bouwen woningen is 68 dB.

Beoordeling

Dit bestemmingsplan maakt het oprichten van twee woningen mogelijk. Daarmee worden nieuwe geluidgevoelige objecten mogelijk gemaakt. Het plangebied ligt binnen de geluidzone van de Rijksweg-Noord, de 1e Weteringsewal, de Ceintuurbaan en van de spoorlijn Arnhem-Nijmegen. Een akoestisch onderzoek naar het weg- en railverkeerslawaai is daarom noodzakelijk. Geluidgezoneerde industrieterreinen liggen niet in de directe omgeving van het plangebied.

Ten behoeve van het bestemmingsplan is een akoestisch onderzoek weg- en railverkeerslawaai uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen in Bijlage 1. Hierna worden de resultaten van het onderzoek besproken.

Wegverkeerslawaai

De geluidbelasting vanwege de Rijksweg-Noord is maximaal 57 dB voor de zuidelijke woning en maximaal 56 dB voor de noordelijke woning. De voorkeursgrenswaarde wordt op beide locaties overschreden. Ook wordt niet voldaan aan de ambitiewaarde, maar wel aan de bovengrens van het gemeentelijk geluidbeleid (klasse 'zeer onrustig'). Wel wordt voldaan aan de maximale ontheffingswaarde, die in dit geval 63 dB is. De geluidbelasting vanwege de 1e Weteringsewal en de Ceintuurbaan overschrijdt de voorkeursgrenswaarde niet.

Ten aanzien van de Rijksweg-Noord is voor beide woningen een hogere waarde nodig. Bron- en overdrachtsmaatregelen zijn in het onderzoek beschouwd, maar deze zijn redelijkerwijs niet mogelijk, niet wenselijk en/of onvoldoende doeltreffend.

Railverkeerslawaai

De geluidbelasting vanwege de spoorweg is maximaal 63 dB op de zuidelijke woning en maximaal 62 dB op de noordelijke woning. Hiermee wordt niet voldaan aan de voorkeursgrenswaarde, maar wel aan de maximale ontheffingswaarde (68 dB). De ambitiewaarde uit het gemeentelijk geluidbeleid wordt eveneens overschreden, maar er wordt wel voldaan aan de bovengrens van het beleid (klasse 'zeer onrustig').

Ten aanzien van railverkeerslawaai is voor beide woningen een hogere waarde nodig. Bron- en overdrachtsmaatregelen zijn in het onderzoek beschouwd, maar deze zijn redelijkerwijs niet mogelijk, niet wenselijk en/of onvoldoende doeltreffend.

Hogere waarden

Voor de realisatie van het plan zijn hogere waarden voor zowel het weg- als het railverkeerslawaai benodigd voor beide nieuwe woningen. Daarom is het plan getoetst aan het gemeentelijk hogere waardenbeleid. Voor het verlenen van een hogere waarde dient aan een aantal voorwaarden voldaan te worden conform dit beleid. Met een geluidbelasting van 57 dB kan het wegverkeerslawaai als "zeer onrustig" aangemerkt worden. Hiermee wordt aan de bovengrens conform het geluidbeleid voldaan. Voor spoorweglawaai voldoet de geluidbelasting van 63 dB ook aan de bovengrens "zeer onrustig".

Bij de afweging voor het verlenen van een hogere grenswaarde worden de locatie specifieke kenmerken betrokken. Conform het beleid kan een hogere waarde verleend worden omdat de woningen bestaande woningen en opstallen vervangen.

Bij nieuwe geluidgevoelige situaties dienen, indien de geluidklasse "onrustig" tot "lawaaiig" van toepassing is, aanvullende onderzoeken/motiveringen c.q. maatregelen getroffen te worden zodat de gemeente gemotiveerd hogere waarden kan verlenen. Voor het onderhavige plan zijn de volgende criteria van toepassing voor het mogelijk maken van een hogere waarde:

- Bron- en overdrachtsmaatregelen stuiten op procedurele, financiële, verkeerskundige en landschappelijke/stedenbouwkundige bezwaren;
- De woningen hebben een geluidluwe oostgevel, zowel voor wegverkeerslawaai als spoorweglawaai. De aangrenzende buitenruimte is daarmee ook geluidluw;
- Voor de verdere ontwikkeling van de woningen wordt rekening gehouden met het zoveel mogelijk

situëren van verblijfsruimten, tenminste drie stuks, aan de geluidluwe zijde.

Een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan naar verwachting worden geborgd. Het verlenen van hogere waarden past binnen de kaders van het gemeentelijk beleid. Wel is het noodzakelijk nader geluidweringonderzoek uit te voeren om te bepalen hoe een binnenniveau van 33 dB conform het Bouwbesluit wordt geborgd. Voor het bepalen van de geluidwerende voorzieningen moet rekening worden gehouden met de cumulatieve geluidbelasting vanwege spoorweg- en wegverkeerslawaai, die maximaal 63 dB bedraagt. Conform het Bouwbesluit mag ervan uitgegaan worden dat een gevel een geluidwering heeft van tenminste 20 dB(A). Daar waar de geluidbelasting hoger is dan 53 dB is nader onderzoek naar de geluidwering van de gevel nodig. Dit vormt voor de vaststelling van het bestemmingsplan geen belemmering.

Conclusie

Het aspect geluid (Wet geluidhinder) vormt geen belemmering voor het plan. Voor beide nieuwe woningen is het verlenen van hogere waarden noodzakelijk vanwege zowel het weg- als het railverkeer. Door het college van Burgemeester en Wethouders is een besluit voor hogere grenswaarden vastgesteld. Een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan voldoende worden geborgd.

5.3 Luchtkwaliteit

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

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

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

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

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

Beoordeling en conclusie

Dit bestemmingsplan wijzigt de bestemming van een agrarisch bedrijfsperceel naar een Woonbestemming, met toevoeging van één woning. Het toekomstige aantal verkeersbeweging is zodanig gering (zie ook paragraaf 5.13), dat vaststaat dat het project niet in betekenende mate bijdraagt. Ook anderszins worden geen activiteiten mogelijk gemaakt die een negatief effect op de luchtkwaliteit hebben. Het project valt daarom zonder meer onder de regeling NIBM.

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

Nader onderzoek is niet noodzakelijk. Het aspect luchtkwaliteit zorgt daarom niet voor belemmeringen.

5.4 Bedrijven en milieuzonering

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

Richtafstanden

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

Omgevingstype

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

Beoordeling

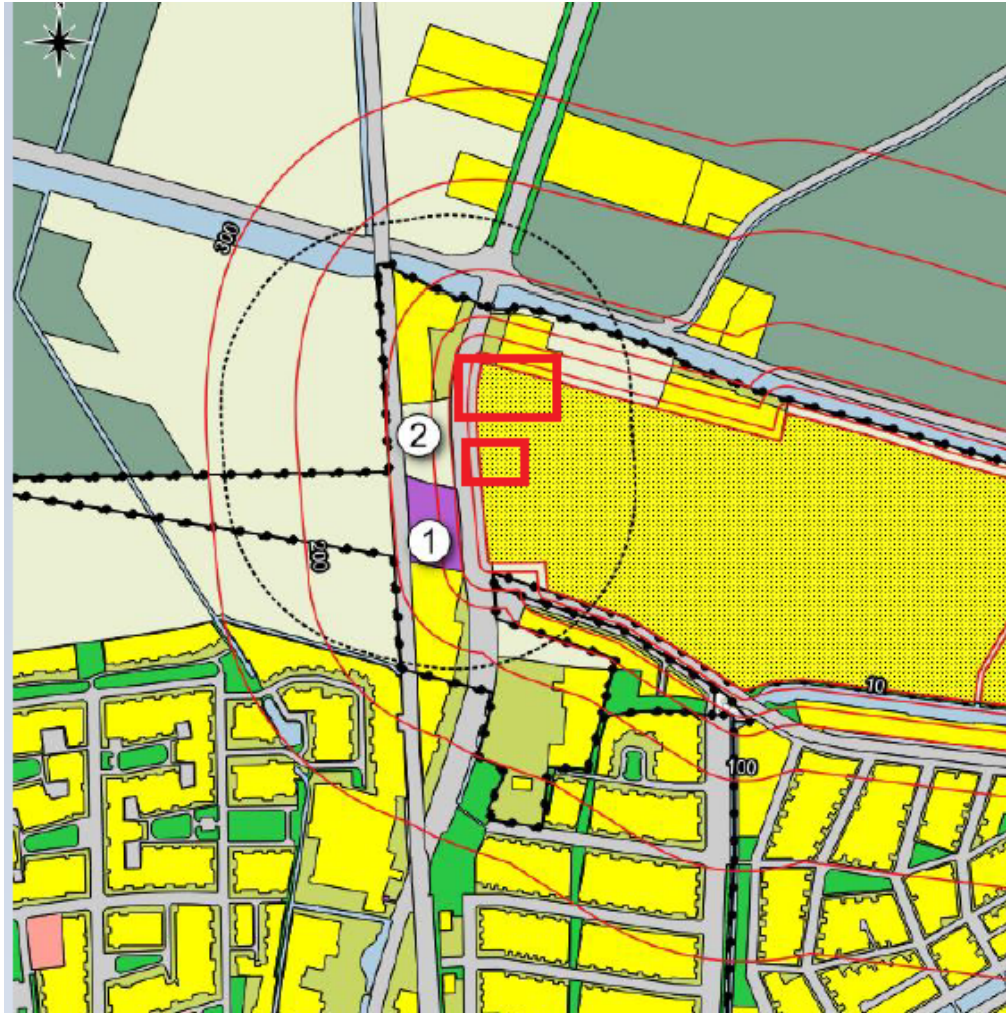
Dit bestemmingsplan wijzigt een bestaande milieubelastende functie (loonbedrijf) naar een gevoelige bestemming (twee woonpercelen). Gezien de aard van de toekomstige functie heeft het plan geen milieu-effecten op het woon- en leefklimaat in de omgeving. Wel kan de wijziging naar een gevoelige bestemming leiden tot beperkingen voor omliggende bedrijven en moet worden beoordeeld of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de woningen. In dit verband is van belang dat in de huidige situatie reeds een bedrijfswoning is toegestaan en feitelijk aanwezig is. De situering van die woning verandert niet. Deze wijziging levert dus geen (nieuwe) beperkingen voor andere functies op. Voor het nieuwe woonperceel is dit anders. Dit wordt immers voorzien op gronden die nu een agrarische bestemming hebben. Daarom is onderzocht of omliggende bedrijvigheid op voldoende afstand van de nieuwe woning is gesitueerd. Hiertoe is een quickscan bedrijven en milieuzonering uitgevoerd, waarvan de rapportage is opgenomen als Bijlage 2. Dit onderzoek heeft betrekking op een groter gebied dan alleen onderhavig plangebied. Hierna worden op basis van deze quickscan de voor dit bestemmingsplan relevante bevindingen beschouwd.

Hoewel in de omgeving van het plangebied ook enkele niet-woonfuncties voorkomen, wordt uitgegaan van het gebiedstype 'rustige woonwijk' voor de gewenste toekomstige situatie. Dit betekent dat de reguliere richtafstanden van toepassing zijn.

Op basis van de bevindingen uit de quickscan zijn in de omgeving van het plangebied de volgende relevante bedrijfsfuncties gevestigd. Hierbij wordt getoetst aan de reguliere richtafstanden. In figuur 5.1 is de situering van deze functies ten opzichte van het plangebied indicatief weergegeven.

Adres	Functie	Milieucat.	Richtafstand	Afstand werkelijk
-------	---------	------------	--------------	-------------------

Rijksweg-Noord 103	Garagebedrijf	2	30 m	110 m
Rijksweg-Noord 105	Grondgebonden veehouderij	4.1	200 m	50 m



Figuur 5.1: bedrijvigheid in omgeving plangebied (bron: Econsultancy, bewerking BRO)

Uit de toetsing aan de richtafstanden blijkt dat de nieuwe woning (en overigens ook de bestaande woning) binnen de richtafstand tot de grondgebonden veehouderij aan de overzijde van de Rijksweg-Noord ligt. Het aspect geur is maatgevend voor dit bedrijf; wat betreft de overige aspecten reikt de richtafstand niet over het plangebied. Het aspect 'geur' wordt in de volgende paragraaf 5.5 nader behandeld. Voor het overige zijn er geen belemmeringen over en weer.

Spuitzones

Naast de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' zijn ook spuitzones voor gewasbeschermingsmiddelen relevant. Uitgangspunt op basis van landelijk beleid en bestendige jurisprudentie is dat minimaal 50 meter afstand tussen gevoelige functies (zoals woningen) en percelen waar gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt in acht moet worden genomen. In dit geval zijn de omliggende agrarische gronden grotendeels in eigendom van de initiatiefnemer. Deze zal hiermee rekening dienen te houden. Ten noorden van het plangebied is een agrarisch perceel aanwezig, dat niet in eigendom van de initiatiefnemer is. Op dit perceel moet al rekening worden gehouden met de bestaande woningen aan weerszijden van het perceel. Hierdoor is het gebruik van bestrijdingsmiddelen op een aanzienlijk deel van het perceel al niet mogelijk. Van een dergelijk gebruik is op dit moment ook

geen sprake op het betreffende perceel. Na de onderhavige wijziging zal het beperkingengebied op dit perceel zeer beperkt groter worden. Gezien de reeds bestaande beperkingen leidt dit niet tot onevenredige aanvullende beperkingen.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de bestemmingswijziging. Er zijn geen beperkingen over en weer ten opzichte van andere functies. Voor wat betreft het aspect geur in relatie tot de nabij gelegen veehouderij wordt verwezen naar de navolgende paragraaf.

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

Het plan maakt twee geurgevoelige objecten, woningen, mogelijk. Uit de voorgaande paragraaf bleek al dat in de omgeving van het plangebied één veehouderij gevestigd is: de grondgebonden veehouderij Rijksweg-Noord 105. Deze veehouderij ligt in een lint met andere (woon)bebouwing. De afstand tot de twee woningen in het plangebied is ongeveer 50 meter. De veehouderij moet al rekening houden met de bestaande geurgevoelige objecten, waaronder de bestaande bedrijfswoning. Er wordt voldaan aan de vaste afstand van artikel 4, eerste lid, sub a van de Wgv.

Omdat de onderhavige ontwikkeling relevant is voor de bedrijfsvoering van de veehouderij en om het woon- en leefklimaat ter plaatse van de woningen te kunnen beoordelen, is door Econsultancy een geurberekening uitgevoerd. Figuur 5.2 geeft de geurhindercontouren weer. De norm voor woningen in het buitengebied is 8 odorunits. Hieraan wordt bij beide woningen ruimschoots voldaan. De geurbelasting op de woningen is ca. 5 odorunits, zie de bruine lijn in figuur 5.2. Deze geurbelasting wordt op basis van de ligging van het plangebied in het buitengebied met een landelijk karakter aanvaardbaar geacht. Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De betreffende veehouderij wordt niet onevenredig in haar belangen geschaad en kan de huidige bedrijfsvoering zonder aanvullende belemmeringen voortzetten.



Figuur 5.2: berekening geurcontouren, bruine lijn = contour 5 odorunits (bron: Econsultancy)

Conclusie

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

5.6 Bodem

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

Beoordeling

Dit bestemmingsplan ziet op het wijzigen van een agrarisch (bedrijfs)bestemming naar twee woonpercelen. Vanwege de aard van deze wijziging is een bodemonderzoek noodzakelijk. Er zijn verkennende bodemonderzoeken uitgevoerd voor het plangebied en een groter gebied oostelijk daarvan. De volledige rapportages van deze onderzoeken zijn opgenomen in Bijlage 3. Hierna worden de voor dit plan relevante bevindingen en conclusies behandeld.

Op basis van de resultaten uit het historisch onderzoek incl. locatiebezoek is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Ter plaatse van het huidige bouwvlak in het plangebied, aangemerkt als 'erf' in de betreffende onderzoeken, zijn ten hoogste lichte verontreinigingen in zowel de boven- en ondergrond als het grondwater aangetroffen. Ook ter plaatse van de (voormalige) bodembedreigende activiteiten en/of voormalige grond(water)verontreinigingen zijn nog maximaal licht verhoogde gehalten aangetoond.

Op de omliggende agrarische gronden, waar onder meer de nieuwe woning wordt voorzien, zijn eveneens zowel in de boven-, ondergrond als het grondwater maximaal licht verhoogde gehalten voor de onderzochte parameters zijn aangetoond. De aangetoonde verhoogde gehalten betreffen enkel overschrijdingen van de achtergrond- en streefwaarden. Aangezien de (gestandaardiseerde meetwaarden) de interventiewaarden en de indexwaarden van 0,5 niet overschrijden, zijn geen vervolgstappen in het kader van de Wbb noodzakelijk.

Zowel zintuiglijk als analytisch zijn geen duidelijke waarnemingen gedaan die duiden op de aanwezigheid van ernstige verontreinigingen als gevolg van de voormalige watergangen. Naar verwachting is voorafgaand aan de demping eventueel slib uit de watergangen verwijderd en zijn de watergangen gedempt met gebiedseigen grond.

Op basis van de onderzoeksresultaten bestaat er geen aanleiding tot nader onderzoek en wordt de bodemkwaliteit geschikt bevonden voor het toekomstige gebruik.

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 beëindiging van de agrarische activiteit en het bestemmen van twee woningen. Dit betreft één nieuwe woning en de bestaande bedrijfswoning wordt bestemd als woning. Deze wijziging is relevant uit het oogpunt van externe veiligheid. Op basis van de risicokaart van de provincie Gelderland is daarom een inventarisatie gemaakt van de risicobronnen in en rondom het plangebied, die een extern veiligheidsrisico kunnen veroorzaken. Met behulp van de risicokaart zijn de risicobronnen in de omgeving in beeld gebracht.



Figuur 5.2: uitsnede provinciale risicokaart (raapleging 8 december 2022) met het plangebied in zwarte cirkel

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

Het plangebied ligt op ca. 90 meter ten oosten van de spoorlijn Arnhem – Nijmegen en op ca. 3.400 meter van de Betuweroute. Over deze twee 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 twee risicobronnen niet over het plangebied ligt.

Ten aanzien van het groepsrisico is het plan gelegen in het invloedsgebied van de spoorlijn Arnhem – Nijmegen en de Betuweroute. Daarmee hebben wijzigingen in het invloedsgebied mogelijk invloed op de hoogte van het groepsrisico van beide risicobronnen. Echter is de afstand tussen het plan en Betuweroute dermate groot (groter dan 200 meter), dat de wetgever heeft aangegeven dat het groepsrisico alleen beperkt verantwoord hoeft te worden. Dit zelfde geldt ook voor de spoorlijn Arnhem – Nijmegen maar dan omdat het groepsrisico niet met 10% toeneemt. Dit vanwege de al aanwezige bebouwing en het aantal personen maximaal met 2,4 toeneemt (conform handleiding verantwoording groepsrisico, gemiddelde aanwezigheid per woning). Daarnaast blijkt uit de basisnetrapportage spoor dat ter hoogte van het plangebied het groepsrisico zich beneden de oriëntatiewaarde bevindt.

Verantwoording groepsrisico

Het plan is gelegen in het invloedsgebied groepsrisico van een twee externe veiligheidsrisicobronnen. Conform vigerende wetgeving moet de gemeente hierdoor het groepsrisico verantwoorden. Meer specifiek gaat om de wettelijke verplichting op grond van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) artikel 7 en 9 vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over de spoorlijn Arnhem – Nijmegen en de Betuweroute. 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. Hiervoor is de Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland Midden (VGGM) op 8 december 2022 voor advies gevraagd. 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 mogelijkheden voor bestrijdbaarheid worden daarom niet verder in beschouwing genomen.

Zelfredzaamheid

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

Conclusie

Het plan ligt buiten de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} van de transportroutes met een externe 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 invloedsgedebiet van de spoorlijn Arnhem – Nijmegen en de Betuweroute. Op basis van de verantwoording groepsrisico (zie hiervoor) kan worden geconcludeerd dat het ruimtelijke 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.

5.8 Explosieven

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

Beoordeling en conclusie

Bij bodemroerende werkzaamheden, zoals het oprichten van gebouwen, graafwerkzaamheden, aanleg van kabels en leidingen, e.d. is de aanwezigheid van mogelijke onontplotse oorlogsmunitie (OO) van belang. Dergelijke werkzaamheden zijn hier aan de orde. Daarom moet een explosievenonderzoek worden uitgevoerd, voordat een omgevingsvergunning voor het bouwen kan worden verleend. Dit aspect is met name van belang voor de uitvoering van het plan en staat aan de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan op voorhand niet in de weg.

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 Water Programma 2022-2027

Het Nationaal Water Programma 2022-2027 (NWP) is de opvolger van het Nationaal Waterplan uit 2015. Het NWP plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode tot en met 2027 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het NWP richt zich op schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is. Ook worden de maatregelen genoemd die hiertoe worden genomen, waaronder het overstromingsrisicobeheerplan en stroomgebiedbeheerplannen voor de rijkswateren.

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het NWP, tot aan de inwerkingtreding van de Omgevingswet, 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

Waterbeheerprogramma 2022-2027

In het waterbeheerprogramma (WBP) beschrijft het waterschap wat men in de periode tot en met 2027 wil bereiken, met wie, hoe en waarom. Eén van de voornaamste en voor de ruimtelijke ordening relevante principes is dat water bepalend is voor de inrichting van een gebied. De ambitie en samenwerking worden door gebiedsgericht te werken vormgegeven. Overbetuwe maakt onderdeel uit van het deelgebied Betuwe. Kerntaken van het waterschap zijn:

- Dagelijks beheer van water en dijken;
- Beschermen tegen overstromingen;
- Water eerlijk verdelen;
- Voorbereiden op extreem weer (klimaatadaptatie);
- Werken aan schoon water;
- Bijdragen aan een fijne leefomgeving voor mens en natuur.

Voor al deze taken zijn in het WBP ambities voor de lange termijn, concrete doelen voor de plantermijn, de strategie en maatregelen beschreven.

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 plan voorziet in een bestemmingswijziging en maakt het oprichten van twee nieuwe woningen inclusief bijgebouwen mogelijk. Eén woning betreft vervangende nieuwbouw van de bestaande (bedrijfs)woning. Ook de agrarische bedrijfsbebouwing (ca. 1.700 m² groot) wordt gesloopt. Ook wordt een groot deel van de bestaande verharding op het agrarisch bouwperceel verwijderd. Het verhard oppervlak in het plangebied wordt per saldo aanzienlijk gereduceerd. Een compensatieverplichting is daarom niet aan de orde.

Voor de nieuwe woningen geldt de eis dat er sprake moet zijn van gescheiden afvoer van hemelwater en afvalwater. De wijze waarop het hemelwater zal worden afgevoerd, wordt nader uitgewerkt in het kader van de omgevingsvergunning(en) voor het bouwen. De te verwachten hoeveelheid afvalwater is gezien het toekomstige gebruik beperkt en zal vanwege het verdwijnen van het loonbedrijf in totaliteit afnemen.

Aan de westelijke en noordelijke randen van het plangebied is een watergang met een beschermde status volgens de legger van het waterschap aanwezig. Dit betreft een C-watergang. Er vinden geen wijzigingen aan deze watergangen plaats en er wordt geen bebouwing opgericht in of nabij deze watergang. Voor de toegang tot het nieuwe noordelijke woonperceel zal wel een overbrugging of duiker benodigd zijn. Daarvoor zal te zijner tijd een watervergunning moeten worden aangevraagd. Redelijkerwijs mag worden verwacht dat het realiseren van deze inrit geen negatieve effecten zal hebben op het functioneren en op het waterbergend vermogen van de watergang en daarmee dat een dergelijke vergunning kan worden verleend.

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 voor de bestemmingswijziging op. Bij de realisatie van de nieuwe woningen gelden enkele randvoorwaarden, die geen belemmering vormen.

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. De Natura 2000-gebieden 'Veluwe' en 'Rijntakken' liggen op ongeveer 5-6 kilometer afstand van het plangebied. Vanwege de aard van de wijziging, kunnen negatieve effecten in de vorm van verstoring, verdroging, hinder, e.d. op voorhand worden uitgesloten. Ook een significante toename van stikstofdepositie (>0,00 mol/ha/j) kan op voorhand worden uitgesloten. Dit blijkt uit de voor het project uitgevoerde stikstofdepositieberekeningen voor de gebruiksfase en de bouwfase. Deze berekeningen zijn opgenomen in respectievelijk Bijlage 5 en Bijlage 6. Een toelichtende rapportage is opgenomen in

Bijlage 4.

Op relatief korte afstand (ca. 25 meter) ten westen en (ca. 75 meter) ten noorden van het plangebied ligt een gebied, dat tot het NNN behoort. Voor deze gebieden geldt geen toetsingskader met betrekking tot externe effecten. Gezien de aard van het plan is het bovendien uitgesloten dat de wezenlijke kenmerken en waarden van dit gebied worden aangetast.

Soortenbescherming

Het plan voorziet in sloop van de bestaande bedrijfsbebouwing en het realiseren van een nieuw woonperceel met landschappelijke inpassing. Omdat negatieve effecten op beschermde soorten op voorhand niet uitgesloten zijn, is een quickscan natuurbescherming uitgevoerd. De rapportage hiervan is opgenomen in Bijlage 7. Hierna worden de resultaten van het onderzoek beschouwd.

De aangetroffen plantensoorten zijn allemaal algemene, niet-beschermde soorten. Kluwenklokje is een beschermde plantensoort die in de directe omgeving voorkomt, maar het is uitgesloten dat deze in het plangebied zelf voorkomt. De Wet natuurbescherming wordt voor wat betreft plantensoorten niet overtreden.

Wat betreft beschermde diersoorten is overtreding van de Wnb op voorhand niet uitgesloten. Dit betreft de volgende soorten:

- steenmarter, bunzing, wezel en hermelijn: nader onderzoek is noodzakelijk, omdat het plangebied mogelijk leefgebied voor deze soorten betreft.
- huismus, steenuil, kerkuil en grote gele kwikstaart: nader onderzoek naar deze soorten is noodzakelijk, omdat er mogelijk geschikt leefgebied voor deze soorten aanwezig is. In het nader onderzoek moet worden onderzocht of er sprake is van vaste verblijfplaatsen.
- vleermuizen: er is mogelijk sprake van vaste rust- of verblijfplaatsen en van vliegroutes voor vleermuizen. Nader onderzoek is noodzakelijk bij werkzaamheden aan de bestaande woning en/of de bijbehorende kapschuur (bijgebouw), alsmede bij het dempen van sloten.

Dit vervolgonderzoek moet worden uitgevoerd voordat het plan wordt uitgevoerd. Eventueel dienen tijdig mitigerende maatregelen te worden genomen. Een omgevingsvergunning voor het bouwen kan pas worden verleend, nadat het benodigde vervolgonderzoek is uitgevoerd en eventueel benodigde maatregelen zijn getroffen. Het benodigde vervolgonderzoek is ten tijde van de vaststelling van dit plan in uitvoering. Deze verplichting staat aan de uitvoerbaarheid van het plan naar verwachting niet in de weg.

Conclusie

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan. Vóór uitvoering van het plan moet wel vervolgonderzoek naar een aantal soorten worden uitgevoerd en moeten eventueel benodigde mitigerende maatregelen tijdig worden getroffen. Dit vormt naar verwachting geen belemmering.

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 2024 van kracht wordt. Voor deze onderdelen is daartoe in de Erfgoedwet voor de periode tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet een overgangsregeling opgenomen.

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

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

Cultuurhistorie

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

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

Beoordeling

Archeologie

In het plangebied geldt op basis van de archeologische beleidskaart van de gemeente een hoge archeologische waarde. Het oostelijk deel betreft een terrein van hoge archeologische waarde (bestemming 'Waarde - Archeologie' in het geldende bestemmingsplan) en het westelijk deel een terrein van archeologisch belang in de vorm van oude woongrond/historische dorpskern.

Een archeologisch onderzoek is vereist, voor zover er sprake is van bodemroerende werkzaamheden en/of bouwwerkzaamheden:

- binnen de bestemming 'Waarde - Archeologie' in het oostelijk deel van het plangebied;
- met een oppervlakte groter dan 50 m² en met een diepte van meer dan 30 cm binnen de rest van het plangebied.

Dergelijke werkzaamheden zijn in het kader van dit bestemmingsplan aan de orde. Een archeologisch onderzoek is daarom noodzakelijk. Er is een verkennend bureauonderzoek uitgevoerd, waarvan de rapportage is opgenomen als Bijlage 8. Het onderzoek, dat door de regioarcheoloog is goedgekeurd, heeft betrekking op een groter gebied dan alleen onderhavig plangebied. De voor dit plan relevante bevindingen worden besproken.

De zone met historische bebouwing (rondom het huidige bedrijfsperceel en de bedrijfswoning) en de vindplaats met resten uit de ijzertijd en Romeinse tijd (ter plaatse van een deel van het nieuwe woonperceel) dienen te worden begrensd en (nader) gewaardeerd te worden middels een proefsleuvenonderzoek. Een proefsleuvenonderzoek dient te worden uitgevoerd op basis van een door de gemeente Overbetuwe goedgekeurd PvE (Programma van Eisen).

Binnen de rest van het plangebied is een verkennend booronderzoek noodzakelijk om de bodemopbouw vast te stellen en de verwachting te specificeren. Daarbij dienen aanvullend haaks op de stroomgordel boorraaien te worden geplaatst om de diepteligging en locatie hiervan vast te stellen.

Nader onderzoek in de vorm van een booronderzoek en proefsleuvenonderzoek is dus noodzakelijk. De archeologische dubbelbestemmingen worden daarom vooralsnog gehandhaafd in het bestemmingsplan ('Waarde - Archeologie 2' en 'Waarde - Archeologie 3' conform de archeologische beleidskaart). Hierdoor is verzekerd dat het benodigde vervolgonderzoek tijdig wordt uitgevoerd.

Cultuurhistorie

De bebouwing in het plangebied is niet cultuurhistorisch waardevol en er zijn ook geen cultuurhistorisch waardevolle elementen in en nabij het plangebied aanwezig. Het plangebied behoort niet tot een cultuurhistorisch waardevol gebied.

Van aantasting van cultuurhistorische waarden is dan ook geen sprake.

Conclusie

De aspecten archeologie en cultuurhistorie zorgen niet voor belemmeringen in het kader van dit plan. Wel is nader archeologisch onderzoek noodzakelijk. Ter waarborging hiervan zijn dubbelbestemmingen opgenomen.

5.13 Verkeer en parkeren

Verkeer

Dit bestemmingsplan wijzigt de bestaande Agrarische bedrijfsbestemming (loonbedrijf met een bedrijfswoning) naar een Woonbestemming met toevoeging van één vrijstaande woning. In de toekomstige situatie is op basis van de CROW-kencijfers (publicatie 381) een verkeersgeneratie van circa 16 verkeersbewegingen per etmaal te verwachten. Door het verdwijnen van de bedrijfsfunctie zal het aantal verkeersbewegingen naar verwachting niet toenemen. Bijkomend voordeel is dat het aandeel zwaarder verkeer vanwege het verdwijnen van de bedrijfsfunctie vermindert.

In de huidige situatie beschikken het loonbedrijf en de bedrijfswoning over een gezamenlijke in-/uitrit. Deze wordt behouden. Voor de nieuwe woning ten noorden van het bestaande bouwperceel zal een nieuwe in-/uitrit op de Rijksweg-Noord moeten worden aangelegd. Tussen de in-/uitritten resteert ruimschoots voldoende mate. De ontsluiting kan op een overzichtelijke en verkeersveilige wijze worden gerealiseerd.

Er zijn al met al geen verkeerskundige belemmeringen of bezwaren verbonden aan het plan.

Parkeren

De gemeente Overbetuwe heeft parkeernormen vastgesteld in de Nota Parkeernormen gemeente Overbetuwe 2016 (hierna: de Nota). In de toekomstige situatie is er sprake twee vrijstaande woningen in het plangebied. Volgens de Nota zijn er 2,8 parkeerplaatsen per woning benodigd (categorie 'vrijstaand, koop' in het buitengebied). Op eigen terrein is op beide percelen voldoende ruimte voor deze parkeergelegenheid beschikbaar, zodat aan deze norm zal worden voldaan. In de planregels is ter waarborging een parkeerregeling opgenomen. Dit aspect vormt geen belemmering voor het plan.

Conclusie

De aspecten verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor het bestemmingsplan.

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 wijzigingsplan 'Elst, Rijksweg-Noord 94' bestaat uit de volgende onderdelen:

De toelichting

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

De regels

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

De verbeelding

Op de verbeelding zijn de volgende bestemmingen opgenomen: 'Wonen', 'Tuin' en 'Agrarisch'. Ook zijn enkele dubbelbestemmingen ('Waarde - Archeologie 2' en 'Waarde - Archeologie 3') opgenomen. Tevens zijn enkele bouwaanduidingen en twee bouwvlakken op de verbeelding opgenomen. De opgenomen bestemmingen en aanduidingen worden in de volgende paragraaf toegelicht.

De opzet van het plan

Een bestemmingsplan is een juridisch plan, dat bindend is voor de inwoners en voor de overheid. De regels van het plan sluiten aan bij het huidige bestemmingsplan 'Elst, Schil Westeraam A325'. De toekomstige situatie is concreet bestemd en afgestemd op de geweste situatie en het beoogde 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 plangebied omvat een ruimer gebied dan alleen de toekomstige woonpercelen, omdat het gewenst is het huidige agrarische bouwvlak weg te bestemmen en te borgen dat hier geen agrarische bedrijfstactiviteiten meer worden verricht wanneer de woningen als burgerwoning worden gebruikt. De gronden buiten de woonpercelen blijven bestemd als 'Agrarisch', maar zonder bouwvlak. De gronden zijn bestemd voor grondgebonden agrarische doeleinden (zoals weides of akkers), hobbymatig agrarisch grondgebruik, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, e.d. Binnen de bestemming mag slechts beperkt worden gebouwd: er zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.

Tuin en Wonen

Voor de rest van het plangebied (het te behouden woonperceel en het beoogde nieuwe woonperceel) wordt de bestemming 'Agrarisch' gewijzigd naar 'Wonen' en 'Tuin'. Gekozen is voor deze beide bestemmingen in lijn met de systematiek, die in het moederplan voor woonpercelen is gehanteerd.

Hierbij zijn de voorerfgebieden (tussen de weg en de voorste bouwvlakgrens, tot 3 meter achter het verlengde van de bouwvlakgrens) bestemd als 'Tuin' en de rest van de percelen als 'Wonen'. Dit past overigens binnen de kaders van de wijzigingsbevoegdheid, omdat er geen additionele bouw- of gebruiksmogelijkheden binnen de bestemming 'Tuin' van toepassing zijn ten opzichte van de bestemming 'Wonen'.

De gronden met de bestemming 'Wonen' zijn primair bestemd voor het wonen in een woning, waarbij inwoning en een beroep/bedrijf aan huis zijn toegestaan. Verder zijn binnen de bestemming bijbehorende voorzieningen, zoals tuinen, erven, parkeervoorzieningen, groen en water toegestaan.

Er is één woning toegestaan per bouwperceel. Voor de woningen is een bouwvlak opgenomen, waarbinnen deze moeten worden opgericht. In de bouwregels zijn regels opgenomen ten aanzien van de hoogten en inhoud van de woningen. Er mogen binnen de bestemming ook bijbehorende bouwwerken (aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen) worden gebouwd. Hiervoor zijn nadere bouwregels gesteld. Ook bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan binnen het gehele bestemmingsvlak.

Binnen de bestemming 'Tuin' mogen de gronden uitsluitend worden gebruikt voor tuinen behorend bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen. Binnen deze bestemming zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan, alsmede uitbouwen.

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

De algemene bouwregels omvatten bouwregels die voor het gehele plangebied gelden. Er is een regeling voor het overschrijden van bouwgrenzen opgenomen. In dit artikel is verder een regeling met betrekking tot ondergronds bouwen opgenomen. Dit is in beginsel uitsluitend toegestaan, daar waar bovengronds ook gebouwen zijn toegestaan. Ten slotte is een regeling opgenomen ten aanzien van bestaande afwijkende maatvoeringen, zoals hoogten en oppervlakten.

Algemene gebruiksregels

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

Algemene afwijkingsregels

In dit artikel wordt een opsomming gegeven van de regels waarvan door middel van een omgevingsvergunning afgeweken kan worden van het bestemmingsplan. Het gaat hier onder meer om kleinschalige afwijkingen van de voorschreven maatvoering en overschrijdingen van de bestemmingsgrenzen. Ook is een bevoegdheid opgenomen om een grotere inhoud voor een woning te kunnen toegestaan (tot maximaal 800 m³).

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

brengh 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 opstellen 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, omdat er een nieuwe woning kan worden opgericht. Tussen de gemeente en initiatiefnemer is daarom een anterieure overeenkomst afgesloten, waarin afspraken zijn vastgelegd over het kostenverhaal. Dit is daarmee anderszins verzekerd. Een exploitatieplan hoeft daarom niet te worden opgesteld.

Financiële haalbaarheid

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

Hoofdstuk 8 Overleg en inspraak

8.1 Inleiding

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

8.2 Inspraak

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

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

8.3 Overleg

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

8.4 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan vond plaats volgens artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening. Het ontwerpplan is gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode bestond de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen. Er is één zienswijze ingediend door ProRail. Deze zienswijze heeft geleid tot aanpassing van de toelichting en bijbehorende bijlagen bij dit bestemmingsplan. Daarnaast is een aantal ambtshalve aanpassingen doorgevoerd.

Om juridische en procedurele redenen wordt het bestemmingsplan voor een tweede maal als ontwerp ter inzage gelegd. Gedurende deze periode bestaat wederom de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen.

Het plan wordt vervolgens vastgesteld door 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	9
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	10
Artikel 3	Agrarisch	10
Artikel 4	Tuin	11
Artikel 5	Wonen	12
Artikel 6	Waarde - Archeologie 2	16
Artikel 7	Waarde - Archeologie 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, Rijksweg-Noord 94 met identificatienummer NL.IMRO.1734.0379ELSTrijkswn94-ONT2 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 bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen

afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan tot stand zijn gekomen of tot stand zullen komen met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

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 gebouw, 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 mantelzorg

het bieden van aantoonbare tijdelijke zorg in een woning of in bij een woning behorende bijgebouwen aan een ieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.35 nutsvoorziening

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

1.36 ondergronds

onder peil;

1.37 overkapping

bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een dak;

1.38 peil

- a. voor gebouwen die onmiddellijk aan de weg grenzen: de hoogte van de kruin van de weg;
- b. in andere gevallen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld, op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan.

1.39 prostitutie

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

1.40 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;

1.41 seksinrichting

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

1.42 teeltondersteunende voorzieningen

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

1.43 verdieping(en)

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

1.44 voorgevel

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

1.45 waterhuishoudkundige voorzieningen

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

1.46 woning

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand

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

2.2 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.

2.3 breedte, lengte en diepte van een gebouw

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

2.4 dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.5 goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel. Bij toepassing van het meten van de goothoogte van een bouwwerk worden dakkapellen buiten beschouwing gelaten, behoudens dakkapellen waarvan de gezamenlijke breedte meer bedraagt dan 50% van de breedte van het betreffende dakvlak. De goothoogte wordt dan gemeten vanaf het peil tot aan de goot van de dakkapel;

2.6 inhoud van een bouwwerk

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

2.7 oppervlakte van een bouwwerk

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

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. het hobbymatig houden van dieren en/of het telen van gewassen;
- c. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- d. 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 en teeltondersteunende voorzieningen*

Gebouwen en teeltondersteunende voorzieningen mogen niet worden gebouwd.

3.2.2 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. bouwhoogte erf- en terreinafscheidingen maximaal 1 m;
- b. bouwhoogte overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde maximaal 3 m.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 *Strijdig gebruik*

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

3.3.2 *Spuitzone*

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

Artikel 4 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:

- a. wonen, waarbij inwoning is toegestaan;
- b. een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- c. hobbymatig agrarisch grondgebruik;
- d. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen, water, waterhuishoudkundige voorzieningen en toegangswegen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Hoofdgebouwen

Hoofdgebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. goothoogte is maximaal 6 m;
- b. bouwhoogte is maximaal 11 m;
- c. de inhoud van woningen bedraagt maximaal 800 m³.

5.2.2 Bijgebouwen

Bijgebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. gebouwd minimaal 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw;
- b. afstand bijgebouwen tot het hoofdgebouw maximaal 20 m;
- c. goothoogte is maximaal 3,3 m;
- d. bouwhoogte is maximaal 5,4 m;
- e. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen per bouwperceel bedraagt maximaal 90 m² of maximaal 5% van het onbebouwde woonperceel achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning;
- f. achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning blijft minimaal 50% van de gronden onbebouwd.

5.2.3 Overkappingen

Overkappingen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. gebouwd minimaal 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning;
- b. afstand tot het hoofdgebouw maximaal 20 m;
- c. gezamenlijke oppervlakte maximaal 30 m²;
- d. bouwhoogte maximaal 3 m;
- e. achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning blijft minimaal 50% van de gronden onbebouwd.

5.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

5.2.5 Herbouw woning bestaande situatie

Herbouw van een bestaande woning is uitsluitend toegestaan op de bestaande locatie binnen het bestemmingsvlak met inachtneming van het bepaalde in artikel 5.2.1.

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Verplaatsing van de woning

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 5.2.5 ten behoeve van het verplaatsen van de woning, mits:

- a. woning op maximaal 10 m van de bestaande (voormalige) woning wordt gebouwd, met dien verstande dat wanneer in verband met het bepaalde onder b een grotere afstand vereist is deze afstand wordt aangehouden;
- b. met betrekking tot wegverkeergeluid een aanvaardbaar woonklimaat wordt gerealiseerd;
- c. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- d. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
- e. voor het overige wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 5.2.1.

5.3.2 Aan-/uitbouw of bijgebouw op andere locatie bestemmingsvlak

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 5.2.2 onder a en/of b voor het bouwen van een aan-/uitbouw of bijgebouw op een andere plaats binnen het bestemmingsvlak, mits:

- a. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
- b. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteiten van de omgeving.

5.3.3 Oppervlakte aan-/uitbouwen en bijgebouwen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 5.2.2 onder e voor het vergroten van de oppervlakte van aan-/uitbouwen en bijgebouwen bij de woning, mits:

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

5.3.4 Bouwhoogte aan-/uitbouwen en bijgebouwen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 5.2.2 onder d voor het verhogen van de bouwhoogte van aan-/uitbouwen of bijgebouwen bij de woning, mits:

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

5.4 Specifieke gebruiksregels

5.4.1 Aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit

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.

5.4.2 *Strijdig gebruik*

Onder gebruik in strijd met de bestemming wordt in ieder geval begrepen het gebruik van de gronden en/of opstallen 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.

5.4.3 *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 gebruiken van gronden en bebouwing voor het wonen, zoals bedoeld in artikel 5.1 sub a, is uitsluitend toegestaan onder de voorwaarde dat ten tijde van de ingebruikname het plangebied is ingericht conform de randvoorwaarden zoals aangegeven in p. 24-35 van het inrichtingsplan in Bijlage 1 bij de regels, en deze inrichting na realisatie in stand wordt gehouden.

5.5 **Afwijken van de gebruiksregels**

5.5.1 *Mantelzorg*

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5.1 en artikel 10.1 voor het toestaan dat een bijgebouw bij de woning wordt gebruikt als afhankelijke woonruimte, mits:

- a. een dergelijke bewoning noodzakelijk is uit het oogpunt van mantelzorg;
- b. duidelijk is wie de zorgbehoevende is of zorgbehoevenden zijn;
- c. de bereikbaarheid voor (aanleg van) algemene voorzieningen en nutsvoorzieningen en voor hulpdiensten gewaarborgd blijft;
- d. de oppervlakte maximaal 75 m² bedraagt;
- e. er geen zelfstandige woning ontstaat;
- f. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

5.5.2 *Publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis*

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 5.4.1 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.

5.5.3 Recreatieve nevenactiviteiten

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 5.1 voor het toestaan van recreatieve nevenactiviteiten in de vorm van:

- a. bed & breakfast, mits:
 1. opgericht binnen de op het moment van het verlenen van de omgevingsvergunning bestaande bebouwing;
 2. gezamenlijke oppervlakte maximaal 120 m² bedraagt, waarbij de maximale oppervlakte per slaapverblijf 30 m² mag bedragen;
 3. er verder geen voorzieningen als speeltuin, stallingen, detailhandel e.d. worden opgericht;
 4. het aantal aaneengesloten nachten gedurende welke gebruik gemaakt mag worden van de recreatieve nevenactiviteit maximaal 14 bedraagt;
 5. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
 6. er geen aanpassing of verharding van de infrastructuur buiten het bouwvlak noodzakelijk is;
 7. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
 8. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
- b. recreatiewoningen / -appartementen, mits:
 1. opgericht binnen de op het moment van het verlenen van de omgevingsvergunning bestaande bebouwing;
 2. maximaal 3 recreatiewoningen/-appartementen worden gerealiseerd met een maximale oppervlakte van 75 m² per recreatiewoning/-appartement;
 3. het aantal aaneengesloten nachten gedurende welke gebruik gemaakt mag worden van de recreatieve nevenactiviteit maximaal 45 bedraagt;
 4. er geen aanpassing of verharding van de infrastructuur buiten het bouwvlak noodzakelijk is;
 5. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
 6. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
 7. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;

5.5.4 Stapeling

Bij een combinatie van afwijkingen uit artikel 5.5.3 geldt de laagste toegestane vloeroppervlakte als totale toegestane maximum.

5.6 Wijzigingsbevoegdheid

5.6.1 Splitsing

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor het splitsen van woningen in twee woningen, mits:

- a. de te splitsen woning, met eventueel bestaande voormalige inpandige bedrijfsruimten, een inhoud heeft van minimaal 800 m³;
- b. de gesplitste woningen een inhoud hebben van minimaal 400 m³;
- c. de oppervlakte of inhoud van de gesplitste woningen en de bijgebouwen niet wordt vergroot;
- d. in de nabijheid gelegen functies en waarden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden geschaad;
- e. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 6 Waarde - Archeologie 2

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor behoud en bescherming van waardevolle archeologische informatie in de bodem.

6.2 Bouwregels

Uitsluitend mogen bouwwerken worden opgericht ten dienste van de in artikel 6.1 omschreven doeleinden, tenzij:

- a. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders; of
- b. ten behoeve van het realiseren van nieuwe bebouwing niet dieper dan 30 cm in de bodem wordt geroerd.

6.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering van bouwwerken, de inrichting en het gebruik van gronden, indien uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse behoudens- en beschermingswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn.

De nadere eisen zijn erop gericht dat de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond (in situ) worden behouden.

6.4 Afwijken van de bouwregels

6.4.1 Omgevingsvergunningplicht

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 6.2 teneinde het oprichten van bouwwerken ten behoeve van de op deze gronden liggende andere bestemming(en) toe te staan, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond, dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad. Teneinde dit te bereiken kunnen aan een omgevingsvergunning in ieder geval de volgende regels worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) de archeologische waarden in de bodem worden behouden zoals alternatieven voor heiwerk, het al of niet bouwen van kelders, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
- c. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan een door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

6.4.2 Voorwaarde verlening omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.4.1 wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijktens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.

6.4.3 Deskundig advies

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

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

6.5.1 Omgevingsvergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in deze bestemming bedoelde gronden de volgende andere werken of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen van de bodem met meer dan 1 m;
- b. grondwerkzaamheden, waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
- c. bodem verlagen of afgraven (ook ten behoeve van het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingenvergunning is vereist;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het tot stand brengen en/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, verbreden of verharden van wegen, voet-, ruiter- of rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen;
- i. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

6.5.2 Uitzondering vergunningplicht

Het onder artikel 6.5.1 vervatte verbod geldt niet indien aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft tot een diepte van 30 cm onder het bestaande maaiveld;
- b. indien de werken en/of werkzaamheden het normale onderhoud betreffen, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- c. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het wijzigingsplan een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.5.1 in dit kader is verleend;
- d. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft die direct samenhangen met een verleende omgevingsvergunning op grond van het bepaalde in artikel 6.4.

6.5.3 Voorschriften

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.5.1 mag alleen worden verleend indien door de uitvoering de aanwezige archeologische waarden niet onevenredig (kunnen) worden aangetast. Teneinde dit te bereiken kunnen aan een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.5.1 in ieder geval de volgende regels worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) monumenten in de bodem worden behouden zoals alternatieven voor heiwerk, het al of niet bouwen van kelders, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
- c. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan een door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

6.5.4 Deskundig advies

Alvorens een besluit te nemen omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.5.1 wint het bevoegd gezag advies in van een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.5.1 geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

6.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor het verwijderen van de bestemming 'Waarde - Archeologie 2', indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat dit mogelijk is.

Artikel 7 Waarde - Archeologie 3

7.1 Bestemmingsomschrijving

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

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 50 m² wordt vergroot en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders of;
- c. gebouwen maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden vergroot, met uitzondering van nieuwe kelders.

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 50 m², waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, het aanleggen van drainage en/of het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- c. het verlagen of afgraven van de bodem;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het aanbrengen of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- f. het uitvoeren van heiverken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
- g. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- h. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

7.4.2 Voorwaarden

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

7.4.3 Uitzonderingen

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 7.4.1 is nodig voor:

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

7.4.4 Beoordelingscriteria

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

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

7.4.5 Voorschriften

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

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

7.4.6 Advies

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

7.5 Wijzigingsbevoegdheid

7.5.1 Verwijderen dubbelbestemming

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door het geheel of gedeeltelijk verwijderen van de bestemming 'Waarde - Archeologie 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 - Archeologie 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.1734.0007BUITbuitengebied-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 Overschrijding bouwgrenzen

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

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoep treden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, balkons, entreepoortalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding ten hoogste 2,5 m bedraagt;
- b. tot gebouwen behorende erkers en serres, mits de overschrijding ten hoogste 2 m bedraagt;
- c. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding ten hoogste 1,5 m bedraagt.

9.2 Bestaande maten

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

9.3 Ondergronds bouwen

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

- a. de ondergrondse ruimte mag uitsluitend vanuit de binnenzijde van het gebouw waaronder het wordt gerealiseerd, toegankelijk zijn;
- b. de bouw van de ondergrondse ruimte behorende bij en dienstbaar aan de woning is uitsluitend toelaatbaar voor zover zich op het bouwvlak een woning bevindt;
- c. de ondergrondse ruimten bestaan uit ten hoogste één bouwlaag die ten hoogste tot 3 m onder peil reikt;
- d. het bouwen van ondergrondse ruimten is uitsluitend toelaatbaar direct onder de woning waarbij de ondergrondse ruimten niet voorbij de buitenmuren van de woning komen;
- e. ondergrondse ruimten worden niet meegerekend bij de maximale inhoudsmaat van de woning;
- f. het kunstmatig verhogen van het peil rond de woning is niet toegestaan.

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

10.1 Strijdig gebruik

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

- a. het gebruik van bijgebouwen als zelfstandige woning of afhankelijke woonruimte;
- b. het gebruik van woningen anders dan voor één huishouden.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

11.1 Algemeen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. in het plan genoemde goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 10% van de goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen met uitzondering van inhoudsmaat van woningen;
- b. de regels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 2,5 m, en deze noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein of uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de gronden en/of de bebouwing;
- c. de regels en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot maximaal 10 m en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten wordt vergroot tot maximaal 40 m;
- d. van de regels en de bouw toestaan van niet voor bewoning bestemde gebouwen met een inhoud van ten hoogste 50 m³ en een bouwhoogte van ten hoogste 3 m ten dienste van het openbaar nut, zoals schakelhuisjes, wachthuisjes, transformatorhuisjes, telefooncellen, alsmede andere bouwwerken, zoals muurtjes, standbeelden en lichtmasten; gasdrukmeetstations en verkooppunten voor motorbrandstoffen uitgezonderd;
- e. van de regels en de bouw toestaan van een schuilgelegenheid voor dieren met een oppervlakte van maximaal 15 m² en een hoogte van maximaal 2,7 m, mits de perceelsgrootte minimaal 1 ha bedraagt en het perceel niet direct grenst aan het erf van een woning.

11.2 Tijdelijk kamperen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van in het plan genoemde gebruiksregels voor het toestaan van tijdelijk kamperen voor een maximale aaneengesloten duur van 10 dagen.

11.3 Voorwaarden

Afwijken als bedoeld in lid 11.1 en 11.2 kan slechts worden verleend, mits:

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

Artikel 12 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor:

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

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, Rijksweg-Noord 94'.

Inhoudsopgave

Bijlagen bij regels	5
Bijlage 1 Landschappelijke inpassing	5

Bijlagen bij regels

Bijlage 1 Landschappelijke inpassing

RIJKSWEG-NOORD 94

KAVELPASPOORT BOUWKAVELS



Bouwkavels fam. Maassen

Rijksweg Noord 94, Elst
Gemeente Overbetuwe

KAVELPASPOORT

Datum: 23.06.2023
Status: Definitieve versie
Formaat: A3

BURO HOFSTEDEN
landschap stedenbouw





ANALYSE: LUCHTFOTO BESTAANDE SITUATIE



1875



1910



1980



2020

ANALYSE: HISTORISCHE SITUATIE

HISTORISCHE SITUATIE

Algemeen

Oorspronkelijk vormde de Rijksweg-Noord het tracé van de in de 17de eeuw aangelegde Grift, een kanaal dat van Elst naar Lent liep. De aanleg van dit kanaal had grote gevolgen voor de ruimtelijke en landschappelijke structuren van het oude rivierenlandschap. Zoals de historische kaarten laten zien, werd de Grift dwars op de historische verkavelingsstructuren en landschappelijke elementen aangelegd, wat in veel gevallen een 'herverkaveling' tot gevolg had.

Ook de afwateringssloten, weteringen en 'zegen' stonden haaks op het tracé van de Grift. De waterloop werd aan weerszijden geflankeerd door dijken met een jaagpad (de Griftdijk). De Grift rendeerde echter niet en raakte al in de 18de eeuw op diverse plaatsen verzand. Ondanks verschillende pogingen om de waterloop te herstellen verdween het noordelijk deel van de Grift in de late 19de eeuw. Op de kaart van 1875 (zie pag. 3) is ook te zien dat de Griftdijk nog aanwezig is. Maar dat de Grift zelf al is verdwenen.

Op de nevenstaande historische kaart van 1910 is ook te zien dat de kavelstructuur nog vrij mozaïekvormig is. De kavelrichtingen zijn in beginsel wel voornamelijk haaks op de aanwezige watergangen gericht, te weten de Grift(dijk), de Aamsche Binnenzeeg, de Nieuwslagsche zeeg en de Broekzeeg (nu Linge). Vooral ten oosten van de Aamschestraat, die als een elleboogstructuur op de Linge gericht is, zijn de kavelgrenzen zeer haaks en langgerekt op de Linge (toen nog Broekzeeg) gericht. Het tracé van de Grift is tegenwoordig nog wel herkenbaar in het verloop van de Rijksweg, die tussen de twee dijken is aangelegd. Door de aanleg van de Grift ontstonden op de hogere stroomruggen langs dit belangrijke afwateringstracé boerderijen met erven haaks op de Grift.

Een andere belangrijke historische structuur in het landschap is de waterloop tussen Rijksweg nr. 86-88 en nr. 90. Dit is een restant van de waterloop de Aamsche (binnen) Zeeg. Deze waterloop (de Aamsche (binnen) Zeeg) liep vroeger van het westen van de Rijksweg (en het spoor), waar de waterloop in noordwestelijke richting liep, ten oosten van de Rijksweg verder in puur oost-westelijke richting. Deze waterloop liep ten noorden van het 'goed' of het 'erf' Rijzenburg. In de jaren 70 is de continuïteit van deze waterloop doorbroken (zie historische kaart 1980 op pag. 3). Dit heeft te maken met de herverkaveling (ruilverkaveling), die in deze periode in heel Nederland plaats vond.

Hoofdstuctuur en kavelrichting

Er hebben in de hoofdstructuur op het gebied van kavelgrenzen- en richtingen, gedurende het tijdsverloop van de historie, ook een aantal wijzingen plaatsgevonden. Rond 1900 was de structuur voornamelijk gericht op de watergangen en routes. In het oostelijke deel van het plangebied van het hele plan Lingezicht (zie concept op pag. 16 en verder) was de kavelrichting duidelijk gericht op de Linge (toen nog Broekzeeg genaamd). De kavelrichting was hier dus meer noord-zuidelijk gericht. Aan de oostzijde van het plangebied was de kavelrichting meer haaks gericht op de Aamsche straat. Dit leidde tot een oostwestgericht verloop. Ditzelfde gold voor het noordelijke deel van de Rijksweg (toen nog Griftdijk genaamd). Deze kavelrichtingen waren het meest duidelijk en dominant. De terreinen tussen deze structuren in (zowel ten noorden als ten zuiden van de Linge) kenden een meer blokvormige verkaveling. Hetgeen leidde tot een meer gelijkwaardige richting verdeling (noord-zuid en oost-west). In de loop der jaren verdwijnen er steeds meer kavelgrenzen, waardoor de meer kleinschalige, blokvormige verkaveling steeds meer verdwijnt. Tot en met de jaren 60 vallen deze verdwijningen nog mee, maar vooral in en na de jaren 70 (periode van de ruilverkaveling) vindt er een kavelvergroting en hiermee een 'versimpeling' van de kavelstructuur plaats. Vanaf de jaren 70 en ook in de huidige situatie is er, gericht op het gedeelte van de Linge en de 1e Weteringsewal tussen de Rijksweg-Noord en de A325, in het westelijke deel van dit gebied sprake van een meer oostwest gerichte kavelrichting (parallel aan de Linge) en in het oostelijke deel van een meer noord-zuid gerichte kavelrichting (haaks op de Linge). Dit geldt zowel voor het gebied ten noorden als ten zuiden van de Linge. In het westelijk deel zijn de kavelgrenzen ten zuiden van de Linge dan ook meer haaks op de Rijksweg gericht en ten noorden van de Linge op de Kerkstraat.

HISTORISCHE SITUATIE

Bebouwing

Op kaarten uit de 19e eeuw (bijvoorbeeld rond 1870, zie historische kaart 1875 op pag. 3) is er al bebouwing op de locatie te zien. Er was in die periode sprake van twee gebouwen. De gebouwen lijken op dit kaartbeeld zelfs even groot te zijn. Toch is het logisch als het ene gebouw een boerderij was en het andere gebouw een schuur. Op de kaartbeelden vanaf 1890 (zie historische kaart 1910 en later) is er een toegangspad te zien dat recht op het noordelijke gebouw afloopt. Het is dan ook logisch dat dit noordelijke pand het hoofdgebouw, ofwel de boerderij was. In de jaren 30 van de 20e eeuw verandert de bebouwing. De twee kleinere volumes wijzigen in één groter volume. In de jaren 50 verandert de bebouwing weer. Het volume wordt nog groter en verschuift naar het westen. Het gaat hier om een agrarisch bijgebouw oftewel een stal of schuur.

Eind jaren 60 ontstaat er een woonhuis ten noordwesten van dit pand. Dit gebouw staat vrij dicht bij de Rijksweg. In de jaren 70 ontstaat er een extra volume voor het zuidelijke pand. Dit pand komt dus tussen het oorspronkelijke bijgebouw en de Rijksweg-Noord te staan. Het oorspronkelijke, oostelijke pand (agrarisch bijgebouw) wordt eind jaren 70 T-vormig (zie historische kaart 1980 op pag. 3). In de jaren 90 wordt dit bijgebouw (schuur, hal) enorm uitgebreid en ontstaat er een minstens twee keer zo groot volume. Dezelfde lay-out is in 2020 nog steeds aanwezig (zie historische/ topografische kaart 2020 op pag. 3).

Ten zuiden van de locatie Rijksweg-Noord 94 en ten zuiden van de huidige Ceintuurbaan liggen ook meerdere boerderijen. De bekendste hiervan is Rijzenburg (Rijksweg-Noord 88). Dit was een zogenaamde herenboerderij. Ten noorden daarvan ligt een hallehuisboerderij (Rijksweg Noord 90); dit was een zogenaamde achtboerderij. Er waren ook kleine arbeiderswoninkjes ter hoogte van de Grift aanwezig. De hiërarchie tussen de boerderijen is nog terug te zien in de omvang van de erven: het perceel Rijksweg-Noord nr. 86-88 is bijna twee maal zo breed en veel dieper dan nr. 90. In de vroege 19e eeuw waren beide terreinen in eigendom van baron G.W.J. van Lamsweerde (1758-1837), heer van Eerbeek.

Karakteristiek voor de indeling van de erven van deze zuidelijke boerderijen zijn de laaggelegen weilanden aan de westzijde van de panden en ten oosten daarvan de hoger gelegen delen van het terrein met de daarop gesitueerde bebouwing. Voor de locatie Rijksweg-Noord 94 is dit kenmerk minder van belang. In de oorspronkelijke opzet, tot de jaren 30, was er ook hier wel sprake van een weiland vóór de boerderij. Zoals hierboven reeds beschreven, schoof het pand in de periode hierna steeds meer op in westelijke richting. In de huidige situatie is er geen sprake meer van een substantiële ruimte vóór de woning, tussen de Rijksweg en het pand (zie de topografische kaart van 2020 op pag. 3 en de luchtfoto van de huidige situatie op pag. 2).

Beplanting

Hoofdstructuur

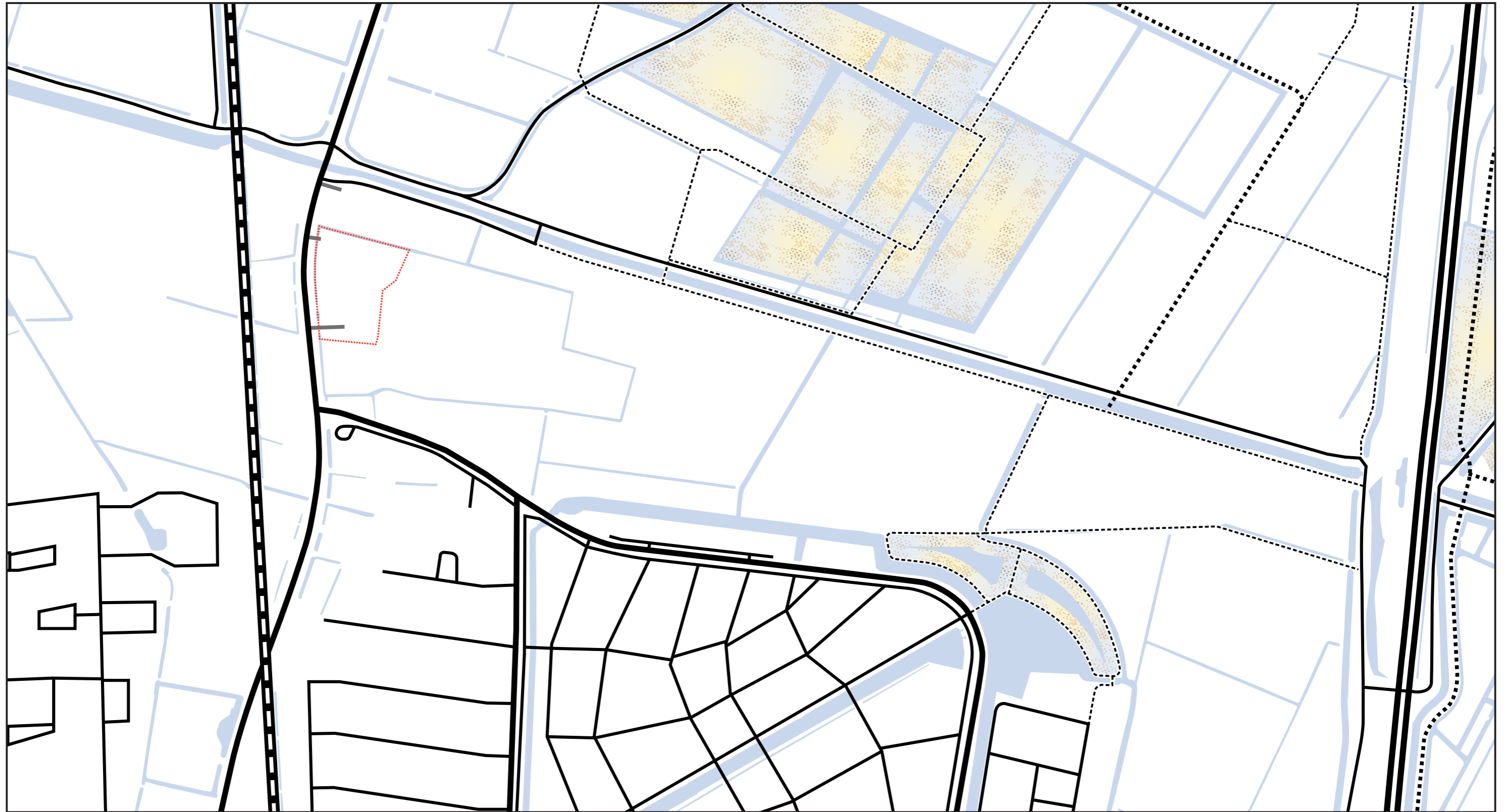
Aan het einde van de 19e eeuw was er nog sprake van grote, lineaire structuren langs de Grift (nu Rijksweg-Noord). Langs bijna alle kavelgrenzen stond lineaire beplanting in de vorm van bomenrijen. Ten noorden van de Linge liep toen nog de Kerkstraat. Deze kende een krachtige boomstructuur (tweezijdige laan).

Zoals hierboven reeds beschreven lagen ten westen van meerdere boerderijen langs de Grift weilanden. Op de betreffende locatie werd dit in de jaren dertig werd dit weiland echter al omgevormd naar een grasveld met bomen. Gezien de orthogonale opzet van de boomstructuur was dit waarschijnlijk een boomgaard. Ten oosten van de boerderijen langs de Grift lagen veel boomgaarden. Met name op de betreffende locatie was de grootte hiervan substantieel.

In de jaren 30 van de 20e eeuw neemt het oppervlak aan boomgaard zelfs nog verder toe. Zowel de gronden ten oosten als en zuiden van de bebouwing worden op dat moment ook als boomgaarden ingevuld. Deze situatie blijft vrij lang stabiel. Pas in de jaren 60/70 gaat de hoeveelheid drastisch afnemen. Alleen ten noorden van de bebouwing blijft dan nog een klein beetje boomgaard over. Eind jaren 90 verdwijnt ook dit laatste deel.

Lineaire beplanting

Vanaf eind 19e eeuw tot in de jaren 50 van de 20e eeuw was er lineaire beplanting langs de kavelgrenzen aanwezig. Met name langs de oostwest gerichte kavelgrenzen stond deze lineaire beplanting, waarschijnlijk in de vorm van bomensingels/ bomenrijen. Een kavelgrens in noordzuidelijke richting bevat ook een begeleidende bomenrij. Deze kavelgrens liep richting de Linge. In de jaren 60 van de vorige eeuw verdwijnt een groot deel van de lineaire beplantingen. In de jaren 80 is bijna alles verdwenen. In de jaren 90 verschijnt er weer nieuwe, kavelgrens begeleidende beplanting ten noorden van de bebouwing. Deze beplanting is nu nog steeds aanwezig.



ANALYSE: CONTEXT BESTAAND, WATER en RIETLANDEN

HUIDIGE SITUATIE

Park Lingezen

Aan de overzijde van de Linge ligt Park Lingezen. Deze grootschalige, groene buffer tussen Arnhem en Nijmegen is een ontwikkeling, die in fasen wordt gerealiseerd. Ter hoogte van het plangebied heeft de ontwikkeling reeds plaatsgevonden. In 2020 is de basisinrichting van het park afgerond. Daarmee gaat Park Lingezen een nieuwe fase in, waarbij de focus komt te liggen op het beheer en de doorontwikkeling van het park.

Park Lingezen kent verschillende deelgebieden, elk met hun eigen karakter. Deze karakters zijn gebaseerd op de (oorspronkelijke) onderliggende landschappen. Ter hoogte van het plangebied ligt het deelgebied Waterrijk. Het karakter van dit deelgebied wordt voornamelijk bepaald door watergangen met verschillende breedten en rietlanden. In dit gebied zijn met name noord-zuid gerichte watergangen het meest dominant aanwezig (zie kaart). Daarnaast is er in de huidige situatie sprake van rietvelden met een substantiële omvang. Ook aan de oostzijde van het totale plangebied (ten noordoosten van de wijk Westeraam) zijn rietvelden aanwezig (zie themakaart 'water en rietlanden', pagina 6). Deze hebben echter geen ruimtelijke impact op het specifieke plangebied.

Water

Zoals in de historische analyse al naar voren kwam, was er in het verleden sprake van meerdere oostwest gerichte kavelgrenzen. Veel van deze kavelgrenzen werden begeleid door watergangen/sloten. Zelfs begin jaren 70 waren er nog meerdere oost-westelijke watergangen aanwezig. Eind jaren 70 zijn deze bijna allemaal verdwenen. In de huidige situatie zijn er ten noorden van de Ceintuurbaan eigenlijk nog maar twee watergangen in oost-westelijke richting aanwezig. Een daarvan loopt direct ten noorden van het betreffende perceel (Rijksweg-Noord 94).

De belangrijkste waterstructuur wordt bepaald door de Linge. Deze waterloop ligt ten noorden van de betreffende locatie. De locatie grenst er niet direct aan, dus de directe ruimtelijke impact op de locatie is relatief beperkt. De Linge bepaalt voornamelijk de ruimtelijke structuur van de ruimtelijke context. Deze structuur, met zijn dominante richting en opbouw, bepaalt voor een belangrijk deel de ruimtelijke lay-out van het plan en haar omgeving.

In de jaren 70 is de lineaire continuïteit van de, na de Linge, belangrijkste waterloop in het gebied, te weten de Aamsche (binnen)Zeeg, onderbroken. Hiermee zijn zowel de ruimtelijke impact als de leesbaarheid van deze watergang substantieel aangetast (zie de historische kaart op pagina 3).

Hoogte

De huidige Rijksweg-Noord is gebaseerd op een historisch lint. De Rijksweg-Noord heette vroeger de Griftdijk. Deze naam (dijk) geeft al aan dat deze straat in het verleden al een hogere ligging had. Ook in de huidige situatie is dit nog steeds het geval. Dit betekent dat er sprake is van een hoogteverschil tussen de Rijksweg-Noord en de (toekomstige) bebouwing met de bijbehorende kavels.



ANALYSE: CONTEXT BESTAAND, GROENSTRUCTUREN

HUIDIGE SITUATIE

Groenstructuur

Op het gebied van een wat hoger schaalniveau zijn er in het plangebied en omgeving nauwelijks nog substantiële groenstructuren aanwezig. De dominante groenstructuren, die in het verleden de ruimtelijke opbouw van het gebied voornamelijk bepaalden zijn bijna allemaal verdwenen,. Het gaat dan om lineaire groenstructuren (bomenrijen/ bomensingels, struweel op kavelgrenzen) en boomgaarden.

Eén van de weinige, werkelijk relevante groenstructuren in de omgeving van het plangebied is de laanbeplanting langs de Linge. Deze bomenrij loopt over een grote lengte langs deze watergang. Op een hoger schaalniveau benadrukt deze structuur het lineaire karakter van de watergang. Deze boomstructuur grenst echter niet direct aan het plangebied. De bomen zijn echter wel zo groot dat deze structuur een functie heeft als groen decor voor het gebied. Daarnaast zijn er nog laanbeplantingen en overige beplantingen in het stedelijk gebied van Westeraam. Deze hebben echter nauwelijks of geen ruimtelijke invloed op het plangebied.

Bestaande erfbeplanting

Op het schaalniveau van het plangebied zelf zijn niet veel groenstructuren en/of groen- elementen aanwezig. Er staat nog een drietal bomen op het bestaande perceel. Twee bomen van een vrij geringe omvang (Prunus) direct voor de bestaande woning. De derde boom betreft een iets groter exemplaar (Juglans, walnoot) ten zuidwesten van de bestaande woning.

Daarnaast is er nog één structureel groenelement aanwezig. Het gaat hier om de lineaire groenelement ten noorden van de bestaande bebouwing. Deze structuur grenst dus aan de zuidelijke rand van de te ontwikkelen locatie. Deze groenstructuur bestaat echter niet uit een inheemse, oorspronkelijk lineaire groenstructuur, zoals bijvoorbeeld een houtwal, struweelhaag of bomenrij. Het gaat hier om een relatief hoge haag. Het gaat hier om een haag van de soort laurierkers (Prunus laurocerasus). Dit is geen inheemse haag en mede hierdoor niet passend in het landschap. Bij ontwikkeling van de locatie dient deze dan ook te worden verwijderd en te worden vervangen door een passend, lineair landschapselement.

Aan de noordzijde van het plangebied is er nog een bomenrij aanwezig. Deze valt echter buiten de eigendomsgrenzen. Deze rij bomen (bestaand uit diverse soorten) staat aan de noordzijde van de kavelgrens (en waterloop) op het perceel van Rijksweg-Noord 96.

In de berm langs de oostzijde van de Rijksweg-Noord, gelegen voor de betreffende percelen, is ook een vrij jonge bomenrij gevestigd (lindes). Deze bomenrij heeft, zeker in de toekomst, wel ruimtelijke invloed, maar staat op openbaar gebied, dus maakt geen direct onderdeel uit van het initiatief.



ANALYSE: CONTEXT BESTAAND, BEBOUWING

HUIDIGE SITUATIE

Bebouwingsstructuur/ morfologie

De bebouwing in het totale gebied kent meerdere gezichten. Het meest relevant voor het specifieke plangebied is de lintbebouwing langs de Rijksweg-Noord zelf en de bebouwing in het westelijke deel van de wijk Westeraam, ten zuiden van de Ceintuurbaan.

De bebouwing, die aan het lint van de Rijksweg-Noord, ten noorden van de Linge is gelegen, bestaat uit 'agrарische bebouwing' in het groene landschap. Deze bebouwing ligt zeer verspreid en kent een zeer lage dichtheid. Hier is sprake van een zogenaamd 'landelijk lint'.

De bebouwing bestaat hier uit boerderijen met agrарische bijgebouwen. De bebouwing heeft naast een agrарische uitstraling deels zelfs nog een agrарische functie.

Dit 'landelijke lint' gaat ten zuiden van de Linge nog in beperkte mate door. Er liggen twee boerderijen net ten zuiden van de Linge. Een van de panden ligt letterlijk aan de Rijksweg-Noord. De tweede boerderij ligt aan de 1e Weteringsewal, ten oosten van de zojuist genoemde woning. De kavels van deze bebouwing grenzen geheel (west) of gedeeltelijk (oost) aan het specifieke plangebied (Rijksweg-Noord 94).

Ten zuiden van deze twee woningen verandert het karakter van het lint van 'landelijk' naar 'dorps'. De dichtheid en de frequentie van woningen worden hier al wat groter. Nog verder naar het zuiden neemt dit nog verder toe.

De bebouwing ten westen van de Rijksweg-Noord kent een lintachtige structuur. De bebouwing met de bijbehorende kavels ligt hier ingeklemd tussen de Rijksweg-Noord en het spoor. De hoofdgebouwen (boerderijen/ woonhuizen) liggen hier op een relatief grote afstand van de Rijksweg-Noord. Omdat de afstand tussen de Rijksweg-Noord en het spoor vrij gering is, is ook de kaveldiepte hier relatief klein. De agrарische bijgebouwen (schuren/ stallen) liggen dan ook vrij dicht op elkaar. De schuren liggen bijna allemaal 'parallel aan het spoor'.

Direct tegenover het plangebied en de bestaande bebouwing liggen hoofdgebouwen (boerderijen/ woonhuizen) van een relatief beperkt formaat. De bijgebouwen zijn hier wel buiten verhouding groot. Meer naar het noorden en naar het zuiden neemt de korrelgrootte af. De bebouwing bestaat hier uit hoofdgebouwen met een relatief geringe korrelgrootte in combinatie met bijgebouwen, waarvan de grootte ook beperkt is.

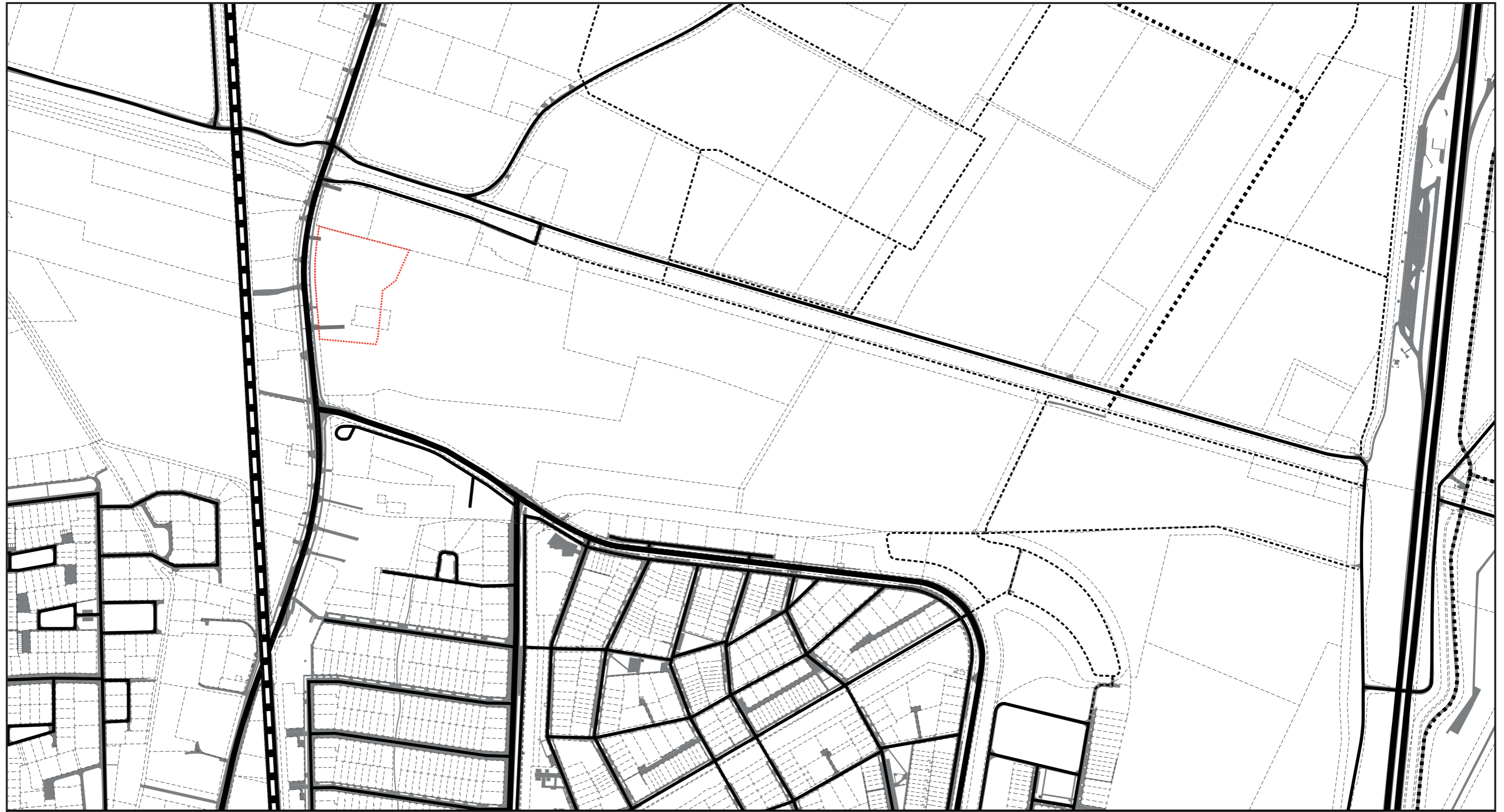
Aan de oostzijde van de Rijksweg-Noord zijn de percelen nog relatief diep. Het aantal woningen is hier erg beperkt. Naast de woning op de projectlocatie zelf, ligt er, zoals hierboven besproken; nog slechts één woning, direct aan de Linge.

Ten zuiden van de projectlocatie ligt verder geen bebouwing, die direct aan de locatie grenst. De eerste bebouwing in zuidelijke richting ligt ten zuiden van de Ceintuurbaan. Er is in die richting eerst sprake van bebouwing, die aan de Ceintuurbaan zélf grenst. Deze bebouwing bestaat uit vrij recent ontwikkelde woonhuizen. Deze huizen bestaan weliswaar uit vrijstaande woningen, maar hebben, in verhouding tot de bebouwing aan het 'lint' van de Rijksweg-Noord, een beperktere kavelgrootte.

Zuidelijk van deze reeks woningen aan de Ceintuurbaan ligt bebouwing, die aan de Rijksweg-Noord grenst. Deze bebouwing kent een grote diversiteit aan kavelgrootten. De kavels variëren van 'groot' tot 'zeer groot'.

Naast de woonbebouwing (boerderijen) is op de zeer grote kavels ook bebouwing in de vorm van bijgebouwen aanwezig. Deze hebben in sommige gevallen een zeer grote korrelgrootte. In het verleden was hier sprake van agrарische 'goeden'. De bekendste hiervan is Rijzenburg. Geïnspireerd op dit verleden, is hier nu een woonbuurtje met een erfachtige opzet gepland.

In de zone tussen het westelijke en het oostelijke deel van de wijk Westeraam (tussen de straten genaamd Regenboog en Juno) ligt bebouwing met een stedenbouwkundige korrelgrootte, die afwijkt van de overige bebouwing in de wijk. Hier liggen een paar appartementengebouwen in het groen.



ANALYSE: CONTEXT BESTAAND, INFRASTRUCTUUR

HUIDIGE SITUATIE

Ontsluiting/ infrastructuur

Kijken we naar de langzaamverkeer-netwerken in het deelgebied Waterrijk van Park Lingezen, dan zien we een wat grover netwerk voor de fiets en een fijnmaziger netwerk voor de voetgangers. Wat opvalt, is dat de aansluitingen van Waterrijk op de wijk Westeraam voornamelijk langs de flanken van het plangebied lopen. Dit is ook niet zo verwonderlijk, aangezien de gronden ten noorden van de wijk Westeraam in privébezit zijn en op het moment voor agrarische doeleinden gebruikt worden. Vrij recent is er echter een extra oversteekmogelijkheid in de vorm van een brug over de Linge gerealiseerd, waardoor de onderlinge verbinding reeds verbeterd is.

Op het moment dat het plan 'Lingezicht' ten noorden van de wijk Westeraam gerealiseerd wordt, biedt dit kansen om het netwerk van langzaamverkeersroutes (voetpaden en met name fietspaden) te verbeteren/ uit te breiden, waardoor de twee ruimtelijke entiteiten, Westeraam en Lingezen, nog beter op elkaar worden aangesloten.

Mede in het licht van het recreatief aantrekkelijker maken van de zone langs de Linge is het de bedoeling om ten zuiden van de Linge een recreatieve (fiets)route te realiseren, die in oost-westelijke richting loopt. Dit idee is geïnspireerd op het 'Ambitiedocument Boven-Linge', opgesteld door Waterschap Rivierenland, de provincie Gelderland en verschillende gemeenten, te weten Lingewaard, Overbetuwe, Neder-Betuwe, Tiel en Buren. In deze visie wordt uitgegaan van een nevengeul ten zuiden van de bestaande Linge. Deze nevengeul creëert allerlei kansen om verschillende functies/ onderdelen uit te breiden/ te verbeteren. Dit geldt bijvoorbeeld zowel voor de thema's natuur en recreatie. In het kader van het positief beïnvloeden van de recreatieve functie/ mogelijkheden van het plangebied is er een nieuwe langzaamverkeersroute ingepland, die ten zuiden van en parallel aan de Linge ligt.

Deze fietsroute sluit op twee punten aan op oversteekplekken (bruggen) over de Linge. Er is voor gekozen om deze route niet direct op de Rijksweg-Noord te laten aansluiten. De route langs de Linge loopt aan de westzijde door de 'groene scheg' in het nieuwe stedenbouwkundig plan 'Lingezicht' naar het zuiden. Daar sluit deze route aan op de fietspaden langs de Regenboog en op de Ceintuurbaan. De nieuwe langzaamverkeersroute sluit dus, zoals gezegd, niet direct aan op de paden langs de Rijksweg-Noord en heeft dus een beperkte impact op dit betreffende plan (Rijksweg-Noord 94).

Erfontsluiting

Er is een inrit aanwezig die vanaf de Rijksweg naar de zuidwestelijke hoek van het erf loopt. Hiermee worden alle gebouwen ontsloten. Ten noorden hiervan ligt nog een 2e inrit vanaf de Rijksweg richting het perceel. Deze loopt met een duiker over de aanwezige sloot.

RUIMTELIJK CONCEPT

Ruimtelijk concept totaalplan/ masterplan 'Lingezicht'

Het ruimtelijk concept dat aan de ruimtelijke (stedenbouwkundige en landschapsarchitectonische) ontwerp voor het gehele gebied ten noorden van Westeraam (Westeraam-Noord) ten grondslag ligt, berust op de filosofie van het 'over de Linge trekken' van Park Lingezege. Het deelgebied van Park Lingezege dat ter hoogte van het plangebied aan de noordzijde van de Linge ligt, heet 'Waterrijk'. Dit deelgebied kent, zoals de naam al zegt, een rijke ruimtelijke structuur, grotendeels gebaseerd op plassen en watergangen. In 2020 is de basisinrichting van het park afgerond. Daarmee gaat Park Lingezege een nieuwe fase in, waarbij de focus komt te liggen op de doorontwikkeling en het beheer van het park.

Het ruimtelijk concept van het stedenbouwkundig-landschappelijk ontwerp voor plan Lingezicht heeft als doel om de kwaliteiten van dit deelgebied van Park Lingezege (Waterrijk) ook aan de zuidzijde van de Linge beleefbaar en bruikbaar te maken. Op deze manier vormt de Linge niet langer een scheidend element (barrière), maar juist een verbinding.

Het 'over de Linge trekken' van deelgebied 'Waterrijk' heeft meerdere ruimtelijke voordelen. Op de eerste plaats wordt Park Lingezege ook aan de zuidzijde van de Linge zichtbaar en voelbaar gemaakt, waardoor het park nog beter aansluit bij de woonwijk Westeraam en het overige stedelijk gebied van Elst. Door deze ingreep worden de bewoners als het ware 'het park ingezogen'. Een ander winstaspect van dit concept is dat de ruimtelijke kwaliteiten van Park Lingezege worden ingezet om de woonkwaliteit van de (nieuwe) woonwijk op een hoog niveau te brengen.

Om het bovenstaande doel te bereiken worden typische ruimtelijke, landschappelijke elementen uit Park Lingezege (deelgebied Waterrijk) ingezet. Ten eerste wordt er een nevengeul met een natuurlijke zone langs de Linge aangelegd. Hierdoor worden de sfeer en de kwaliteiten van het plandeel Waterrijk aan de Linge gekoppeld.

Een ander ruimtelijk element wordt gevormd door de noord-zuid gerichte, lineaire watergangen (sloten). Deze worden aan de zuidzijde van de Linge op enkele punten doorgetrokken in het nieuwe plan. Door de inzet van deze lange (zicht)lijnen met hun voor het gebied zeer kenmerkende kavelrichting, wordt er een krachtige ruimtelijke koppeling gecreëerd.

Het nieuwe woongebied 'Lingezicht' kent een mozaïek-achtige hoofdopzet met een heldere 'vinger- of lobbenstructuur'. Landschap en woonvelden kennen een grote mate van integratie. Het landschap 'loopt' zo ver als mogelijk het woongebied in en de woonvelden lopen vanaf de noordzijde van de Germaan richting de Linge.

Om het bovenstaande doel (het over de Linge trekken van Park Lingezege) te bereiken, worden typische ruimtelijke, landschappelijke elementen uit Park Lingezege (deelgebied Waterrijk) ingezet. Er is dan ook geen sprake van een harde en/of lineaire overgang naar de Linge. De woonvelden benaderen de Linge tot een wisselende afstand. Er wordt ondanks het wisselende karakter, echter wel een minimale, substantiële afstand van de Linge gehouden, gebaseerd op de maatvoering van de nevengeul (zie afbeelding op pagina 16).

De Linge en de bijbehorende zones zijn namelijk zeer belangrijk. Het karakter van de Linge, als vrij onbezoedelde watergang met aan beide zijden onaangetaste oeverzones, dient zoveel mogelijk intact te blijven. Hier is door het Waterschap Rivierenland dan ook een grootschalig ruimtelijk onderzoek naar gedaan, om te kijken welke ingrepen en functies hieraan kunnen bijdragen. Er is op basis hiervan vervolgens een uitgebreide rapportage opgesteld voor het toekomstbeeld van de Linge. Deze ambities zijn verwoord en verbeeld in de rapportage genaamd 'Boven-Linge, ambitie & samenwerking'. Dit ambitiedocument is opgesteld door Waterschap Rivierenland, de provincie Gelderland en de gemeenten Lingewaard, Overbetuwe, Neder-Betuwe, Tiel en Buren. Op basis van dit ambitiedocument zal er ten zuiden van de Linge een zogenaamde 'nevengeul', bestaande uit een nieuwe watergang, worden gerealiseerd. Aan de noordzijde hiervan ligt de meest natuurvriendelijke oever. Deze oever is namelijk op de zon georiënteerd, dus het meest geschikt voor diverse oeverbeplanting. Tussen de nieuwe nevengeul en de bestaande Linge komt een nieuwe langzaamverkeersroute, zowel bedoeld voor fietsers als voor voetgangers.

Het 'over de Linge trekken' van de ruimtelijke kenmerken en sfeer van Park Lingezen/ Waterrijk heeft meerdere positieve kanten. Naast de ruimtelijke voordelen heeft het bovenstaande concept ook nog andere positieve effecten. Door ook aan de zuidzijde van de Linge een zeer waterrijk gebied te creëren, wordt niet alleen de waterbergingsopgave van de nieuwe ontwikkeling zelf veilig gesteld, maar kan de nieuwe wijk ook een positief effect op de bestaande wijk hebben. Door het toevoegen van veel ruimte voor groen en water kunnen bepaalde problemen in de bestaande wijk (bijvoorbeeld wateroverlast, te weinig groen) worden opgelost. Ook is hiermee het klimaatbestendige/ klimaat-adaptieve karakter van de wijk voor de toekomst veilig gesteld.

In dat licht worden in het nieuwe woongebied ook wadi's vormgegeven. Deze wadi's hebben zoveel mogelijk natuurlijke oevers met (oever)beplanting, zoals bijvoorbeeld riet, lisdodden etc. Hieraan gekoppeld staan groepen met watergebonden boomsoorten, voornamelijk elzen- en wilgensoorten.

Een ander voordeel is het vergroten van de ecologische waarde van de Linge. De Linge vormt een belangrijke ecologische verbinding in oost-westelijke richting. Dit betreft zowel de natte (rivier) als de droge (bermen, laanbeplanting) ecologie. Aan de noordzijde grenst de Linge, weliswaar doorsneden door de 1e Weteringsewal, aan het natuurgebied van Waterrijk. Aan de zuidzijde zijn nu agrarische gronden gelegen met een relatief beperkte ecologische waarde. Door de ontwikkeling van Lingezicht worden ook aan de zuidzijde nieuwe (voornamelijk natte) biotopen toegevoegd. Hierdoor ontstaat er meer interactie tussen de Linge en de aangrenzende gebieden aan beide zijden. De Linge stijgt hierdoor in waarde als ecologische drager van het gebied.

Zichtrelaties

Naast de hierboven besproken 'vingerstructuur', die al voor de nodige transparantie/ zichtlijnen richting de Linge zorgt, is er in het ruimtelijk concept van het totaalplan nog een ander krachtig, ruimtelijk middel ingezet om een goede verbinding met de ruimtelijke context te borgen, namelijk zichtrelaties.

In de oorspronkelijk opzet van het stedenbouwkundige plan Westeraam is reeds een krachtige zichtas opgenomen, die de zichtrelatie verzorgt van het plan naar de kern van het dorp. Om deze relatie kracht bij te zetten, eindigt deze as in zuidelijke richting op de kerk in het centrum. Een goede zichtas loopt echter van 'iets naar iets'. Aan de noordzijde van de as is echter nooit iets wezenlijks gerealiseerd, waar men, vanuit de zuidelijke richting komend, op uitkijkt. Het nieuwe plan biedt een uitgelezen kans om deze zichtrelatie te repareren/af te ronden. Door in de zuidoostelijke hoek van het plangebied een landschappelijk geïntegreerd, gebouwd object te plaatsen, krijgt de zichtas aan de noordzijde een fraai 'eindpunt', waardoor de zichtas 'van iets naar iets' leidt.

Daarnaast wordt er een nieuwe zichtrelatie gecreëerd door de hoofdontsluiting van het nieuwe, stedenbouwkundige plan aan te sluiten op de T-splitsing Regenboog-Ceintuurbaan. De hoofdontsluiting loopt vanuit dit punt ver het plan in.

Op het niveau van langzaam verkeer (fiets-voetverbindingen) loopt een van de belangrijkste ontsluitingen in het plan van dit punt helemaal door tot aan de bestaande langzaamverkeersbrug over de Linge. Deze keuze creëert een goede basis voor een aanvullende zichtrelatie. De genoemde ontsluiting vormt reeds een goede basis voor deze zichtas. Daar een zichtas van 'iets naar iets' dient te gaan, is hier daarnaast nog een aanvullend object nodig. Door een appartementengebouw langs deze verbinding te positioneren, creëert men een belangrijk zichtpunt aan deze as.

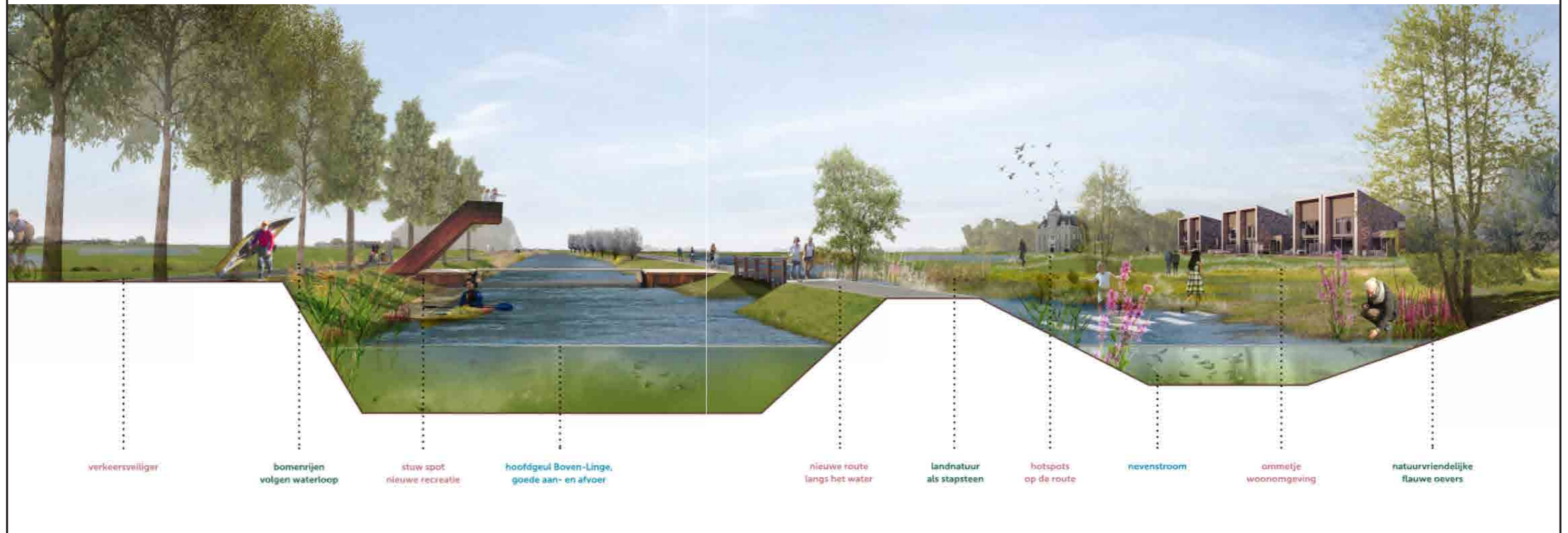
Door de hierboven genoemde ingrepen te hebben ingezet, zijn er reeds twee belangrijke zichtassen ontstaan. Het nieuwe plan wordt op deze manier op structuurniveau op verschillende manieren op een sterke, visueel-ruimtelijke wijze met de bestaande ruimtelijke context verbonden.

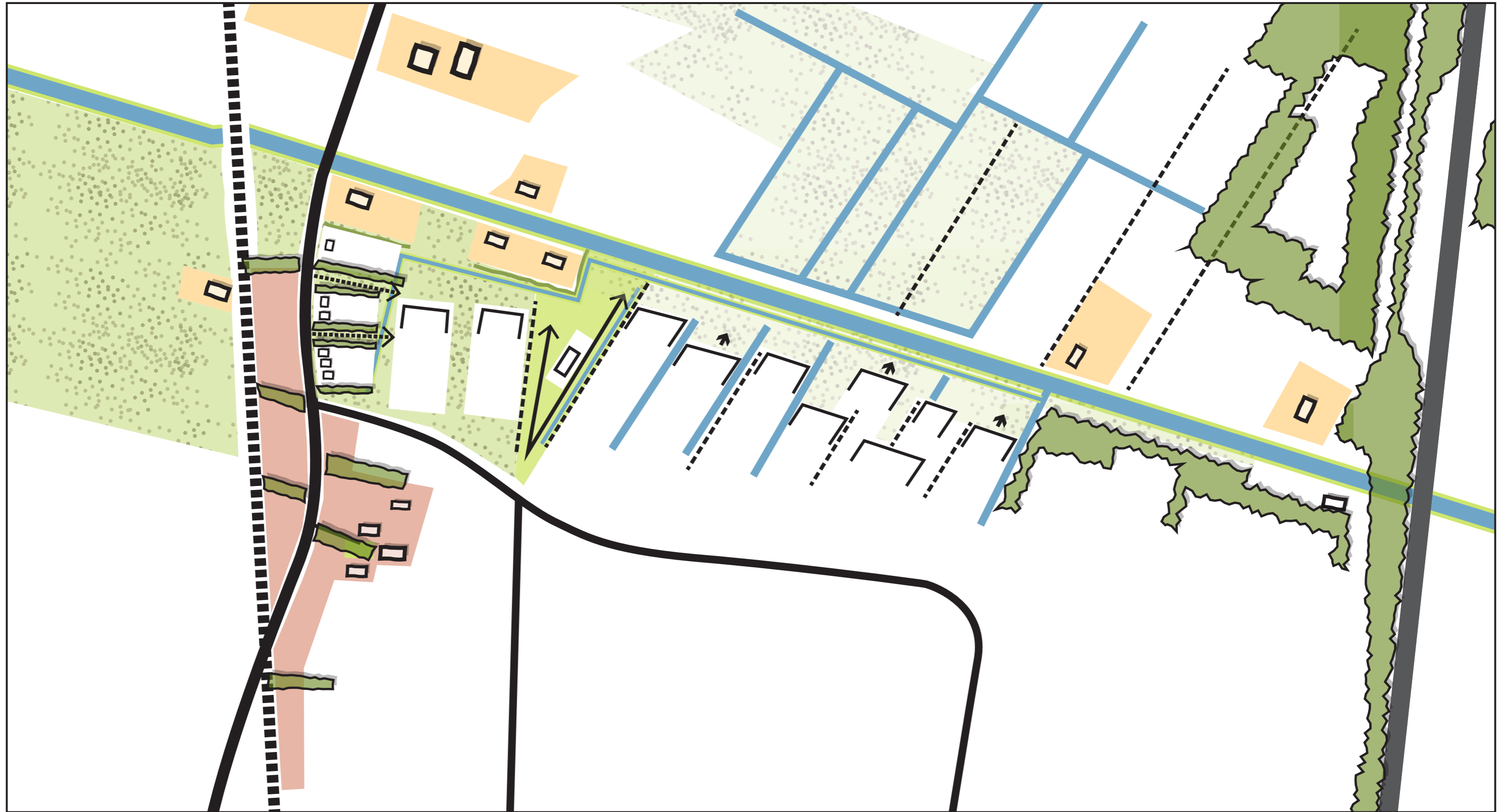
Groene scheg/ groene wig

Naast de hierboven beschreven zichtrelaties in de vorm van de structuur met de groene ruimtes tussen de bebouwde vingers en de visuele relaties, is er nog een belangrijke ruimtelijke keuze gemaakt om de visuele relatie tussen de bestaande wijk Westeraam en de nieuwe ruimtelijke invulling te versterken en te borgen.

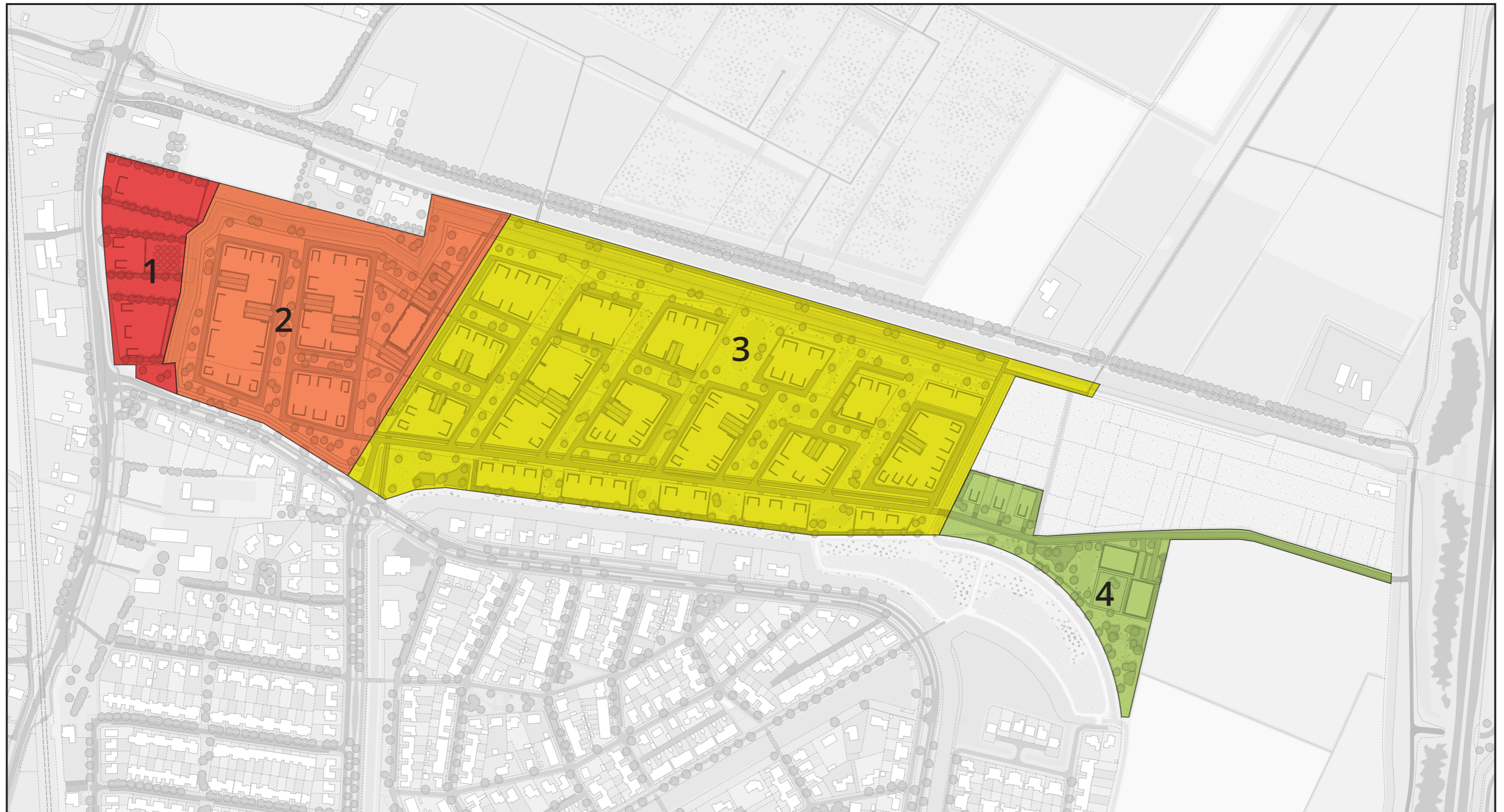
Een belangrijke ontsluiting voor Westeraam is de centraal gelegen, noord-zuid lopende straat genaamd Regenboog. Deze weg is lang en recht en zowel belangrijk voor autoverkeer als voor langzaam verkeer. Door het open karakter en het eindpunt aan de noordzijde vormt deze straat ook een belangrijke zichttas, die op dit moment op het open weidelandschap uitkijkt. Vanaf dit eindpunt (de kruising met de oostwest lopende weg, Germaan genaamd). Vanaf dit punt kan men tot aan de Linge kijken en met name de laanstructuur langs de Linge (1e Weteringsewal) beleven.

Om deze zichtrelatie ook in de toekomstige situatie in stand te houden en zelfs te versterken, wordt er ten noorden van de kruising 'Ceintuurbaan-Regenboog' een wigvormige groene ruimte gecreëerd (zie afbeelding 'Ruimtelijk concept'). Deze 'groene scheg' zal een zo open mogelijk karakter krijgen en daartoe slechts beperkt worden bebouwd. In de groene wig wordt ook een accent/ zichtpunt gecreëerd. Dit accent wordt gecreëerd door een object bestaande uit gestapelde bouw, hetgeen wordt ingevuld in de vorm van een appartementengebouw. Hiermee is de zichtrelatie tussen Westeraam en de zone langs de Linge geborgd.





CONCEPT: RUIMTELIJK CONCEPT WOONPARK LINGEZICHT



CONCEPT: DEELGEBIEDEN LINGEZICHT

Ruimtelijk concept deelgebied 'lint Rijksweg-Noord'

Het lint langs de Rijksweg-Noord maakt ruimtelijk gezien, in beginsel onderdeel uit van het hele masterplan 'Lingezicht'. Als onderdeel van dit masterplan vormt de Rijksweg-Noord en de aangrenzende bebouwing een specifiek deelgebied, genaamd 'Dorpslint'.

Zoals hierboven beschreven is een belangrijk onderdeel van de hoofdfilosofie van het totaalplan het; 'over de Linge trekken' van Park Lingezege in het algemeen en specifiek deelgebied Waterrijk. In het grootste deel van het plan (middendeel) gebeurt dit door een 'vingerstructuur' in te zetten. Deze 'vingers' zorgen voor een afwisseling tussen bebouwde delen en 'natuurlijke', groene delen. Tussen de bebouwde (rode) vingers liggen groenblauwe ruimtes, die de natuur en het groen van Park Lingezege over de Linge heen, diep de wijk intrekken. Het totaalplan kent echter meerdere deelgebieden, die in beginsel gebaseerd zijn op de specifieke kenmerken van de ruimtelijke context (zie afbeelding 'themakaart deelgebieden' op pag. 18). Het initiatief Rijksweg-Noord 94 valt binnen het deelgebied genaamd 'Dorpslint'.

Lintstructuur

Het deelgebied "dorpslint" waarbinnen het plangebied van het initiatief 'Rijksweg-Noord 94' valt, kent een andere historische en hedendaagse ruimtelijke context dan de overige delen van het masterplan 'Lingezicht'. Dit deelgebied is grotendeels gekoppeld aan de ruimtelijke (lint)structuur van de Rijksweg-Noord (voorheen Griftdijk).

Net als in de overige delen van het totaalplan, worden ook in het deelgebied 'dorpslint' de ruimtelijke kenmerken en de 'sfeer' van de ruimtelijke context 'over de Linge' doorgezet. Zo is er, zoals ook in de bovenstaande inventarisatie en analyse reeds beschreven, in dit deel van het gebied sprake van een meer oostwestgerichte kavelrichting, haaks op de Rijksweg-Noord (in het verleden Griftdijk). Deze richting (oostwest) vormt dan ook de basis voor het ruimtelijke concept van dit deelgebied.

Ten noorden van de Linge is sprake van een zogenaamd 'landelijk lint' met een lage bebouwingsdichtheid en een relatief kleine korrelgrootte. In het deel van het lint, liggend tussen dit landelijke lint (ten noorden van de Linge) en de Ceintuurbaan wordt nu een 'nieuwe lintstructuur' gerealiseerd met passende stedenbouwkundige/ ruimtelijke eenheden. Lintbebouwing is in dat licht het meest passend. Er worden dan ook alleen vrijstaande woningen gerealiseerd, die met hun voorzijde op de Rijksweg-Noord zijn georiënteerd. De vrijstaande woningen hebben voldoende brede kavels en voldoende afstand tot elkaar om een passende lintstructuur te bereiken,

Een belangrijk onderdeel van het ruimtelijke concept voor het deelgebied 'Dorpslint' is het behouden van de visuele relatie tussen de Rijksweg-Noord en het ten oosten daarvan liggende deel van het totale plangebied. Om die reden is er in het ruimtelijke concept rekening gehouden met 'groene doorsteken' in het lint, waardoor de visuele relatie geborgd blijft.

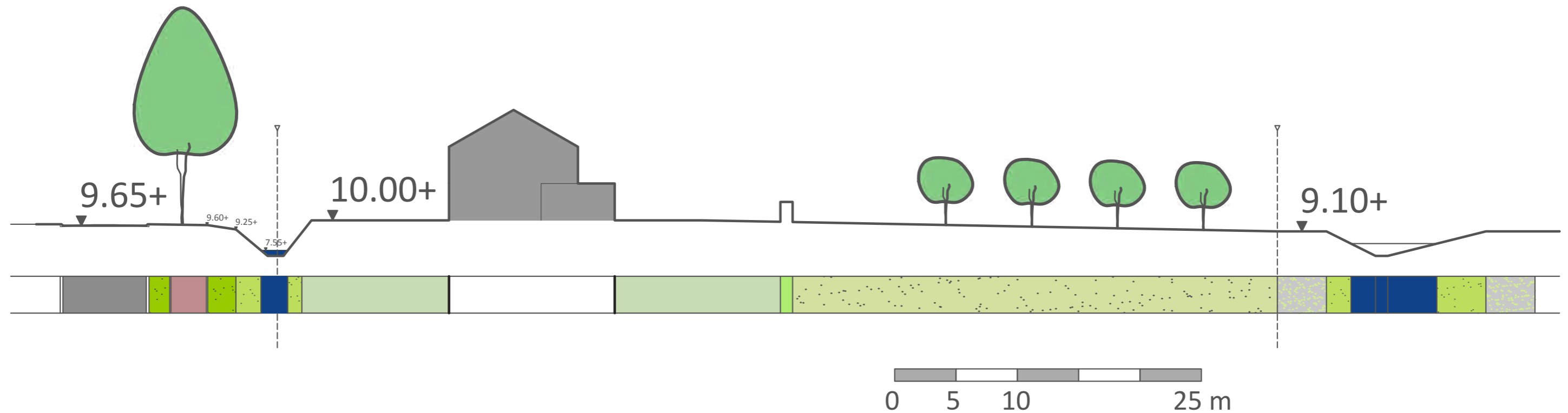
Een ander onderdeel van het ruimtelijke concept is het terugbrengen van lineaire landschappelijke elementen. Deze elementen bestaan uit houtwallen en/of boomsingels. Deze elementen sluiten zo goed mogelijk aan op de ruimtelijke structuur/ kavelrichting en staan om die reden min of meer haaks op de Rijksweg-Noord.

Hoogte

Zoals uit de inventarisatie en analyse is gebleken, ligt de Rijksweg-Noord, zijnde de voormalige Griftdijk, hoger dan het overige deel van het plangebied. Bij de nadere invulling van het ruimtelijk concept is nagedacht op welke manier dit hoogteverschil op een goede, passende wijze zal worden opgelost. Er is, zowel vanuit ruimtelijk-landschappelijke, (bouw)technische en archeologische motivatie, voor gekozen om de delen van de bouwpercelen, waarop de woningen staan, hoger aan te leggen en om de aangrenzende delen van de percelen, die onderdeel uitmaken van de landschappelijke inpassing bijvoorbeeld de boomgaard en de groene tussenzones, geleidelijk naar een lager niveau (het niveau van de doorgetrokken A-watergang en de aangrenzende zones met bloemrijk grasland) te laten aflopen (zie ook onderstaande dwarsdoorsnede).

Verlenging van de nevengeul

Naast het creëren van de 'groene doorsteken' is een ander belangrijk onderdeel van het concept het aanleggen van een verlenging van de nevengeul langs de Linge. Deze zal van noord naar zuid afbuigen langs de 'achterzijde' van het lint aan de Rijksweg-Noord. Aan het begin (noordoostzijde) heeft hij nog dezelfde breedte als de nevengeul direct gekoppeld aan de Linge. Ter hoogte van het lint wordt hij smaller en loopt hij tussen de achterzijde van het lint en de meest westelijke 'lob' van het totaalplan door.



Ruimtelijk concept betreffende locatie (Rijksweg-Noord 94)

Naast het hierboven beschreven ruimtelijke concept voor het gehele westelijke deel van het masterplan, oftewel het lint langs de Rijksweg-Noord, is er ook een specifiek concept voor de betreffende locatie zelf (Rijksweg-Noord 94) opgesteld. Dit ruimtelijke concept bevat drie belangrijke onderdelen, die hieronder beschreven worden:

1. Het eerste onderdeel van dit concept sluit letterlijk aan bij het concept voor het gehele totaalplan en het concept voor het deelgebied 'dorpslint', grenzend aan de Rijksweg-Noord. Dit onderdeel heeft betrekking op de zichtrelatie in oost-westelijke richting. Ten noorden van de bestaande woning en ten zuiden van het kavel langs de Linge, behorend bij het pand Rijksweg-Noord 96, wordt ruimte gecreëerd voor 'het behoud van doorzicht' tussen de onderdelen van het lint door. Op dit deel van het gebied zal geen bebouwing worden ontwikkeld en zal geen opgaande, gesloten beplanting worden geplaatst.
2. Het tweede onderdeel van het concept heeft betrekking op cultuurhistorie en op twee onderdelen van het ruimtelijke concept van het deelgebied 'dorpslint'.

Vanuit cultuurhistorie is het wenselijk dat er beplanting wordt gerealiseerd, die verwijst naar de historische situatie. In het verleden bestonden de belangrijkste beplantingen uit lineaire, opgaande beplantingsstructuren als houtwallen, boomsingels en boomgaarden. Wat de onderdelen van het concept voor deelgebied 'dorpslint' betreft, gaat het om het bevestigen en terugbrengen van de gebiedsspecifieke kavelrichting (oost-west), het creëren/behouden van doorzicht en het terugbrengen van lineaire beplantingen. Door aan beide zijden van de hierboven beschreven 'open ruimtes' lineaire landschapselementen toe te passen, wordt bij twee onderdelen van het gebiedsconcept aangesloten, te weten:

- Ten eerste geven deze beplantingen invulling aan het onderdeel om lineaire, haaks op de Rijksweg-Noord gerichte beplantingen in te voegen, die aansluiten bij de oorspronkelijke en specifieke kavelrichting (oostwest).
- Ten tweede sluit dit onderdeel aan op de zichtrelaties. Door aan beide zijden van de 'zichtruimte' lineaire beplantingen op te nemen in het plan, wordt het doorzicht begeleid en benadrukt.

Daarnaast zorgen deze beplantingen ook voor een 'extra borging' van de openheid. De kans dat er iets 'over de grens gaat' wordt hierdoor namelijk beperkt. Naast de lineaire beplantingen wordt er ook een boomgaard toegevoegd, daarmee wordt verwezen naar de cultuur-historische situatie. In het verleden kwamen er namelijk veel boomgaarden voor in het lint.

Op het zuidelijke deel van de locatie zal een nieuwe, stedenbouwkundige invulling worden gerealiseerd. Dit deel zal worden ontwikkeld op basis van het concept 'lintbebouwing'. Dit onderdeel van het concept houdt in dat er aan de Rijksweg-Noord zelf zogenaamde 'hoofdgebouwen' worden ingepast. Dit zijn volumes die op meerdere ruimtelijke aspecten zijn afgestemd op het type 'lintbebouwing'. Dit betekent dat de korrelgrootte niet te groot moet zijn, dat er voldoende tussenruimte tussen de volumes wordt gecreëerd.

Daarnaast dient geborgd te worden dat de beeldkwaliteit en de architectuur verwijzen naar en/of geïnspireerd zijn op klassieke lintbebouwing. Dit betekent dat er alleen hoofdgebouwen in de vorm van vrijstaande woningen op relatief ruime kavels mogen worden gerealiseerd. Dit betekent ook dat de goot- en nokhoogte relatief beperkt dienen te blijven.

STEDENBOUWKUNDIG PLAN EN LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

Stedenbouw

Zoals hierboven in het kader van het ruimtelijk concept reeds is beschreven, bestaat de basis van het initiatief uit een hoofdgebouw in de vorm van een vrijstaande woning op een ruim kavel. De positie, richting en de rooilijn van het pand zijn gerelateerd aan de woning op het ten noorden van het perceel liggende kavel (Rijksweg-Noord 96). De richting is gelijk, de rooilijn loopt door en de afstand tot de voorste perceelsgrens wijkt iets af van, maar is wel vergelijkbaar met de afstand tot deze perceelsgrens van de noordelijke woning. De nieuwe woning ligt met de lange zijde (voorgevel) naar de straat. Eventuele bijgebouwen staan aan de noordzijde achter het hoofdvolume, De inrit/oprit ligt ten noorden van de woning.

Landschappelijke inpassing

Tussen het nieuwe kavel met de noordelijk gelegen, vrijstaande woning en de "eerste nieuwe woning" aan de zuidzijde hiervan en , wordt een open ruimte in stand gehouden, een zogenaamd 'venster'. Hier zal geen opgaande en/of structurele beplanting komen. Dit dient een open, groene ruimte te blijven. Dit terrein behoudt een agrarisch karakter en een mogelijke invulling is bijvoorbeeld een (dieren)weide.

Aan de noordzijde van het nieuwe perceel is een bestaande watergang aanwezig. Deze blijft behouden. Deze watergang draagt namelijk bij aan het leesbaar maken van de kavelrichting en overige landschappelijke structuren. Ten noorden van deze watergang staat al een aantal bomen. Deze bomen staan met name aan de oostzijde van de huidige perceelsgrens. Aan het westelijke deel van deze perceelsgrens staan in de huidige situatie geen bomen, In het nieuwe plan zullen hier bomen worden toegevoegd. Hierdoor ontstaat er een wat informelere, lineaire landschapsstructuur.

Aan de zuidzijde van het nieuwe perceel zal ook een nieuw lineair landschapselement worden toegevoegd. Hier staat nu weliswaar reeds een bestaande haag, maar zoals in de analyse reeds is aangegeven, is deze niet passend in de landschappelijke context. Deze haag zal worden vervangen door een landschappelijk gezien correcte haag, namelijk een zogenaamde 'struweelhaag". Deze haag wordt gevormd door een samenstelling van inheemse, streekeigen beplanting. Deze struweelhaag bestaat uit een mix van inheemse heestersoorten zoals sleedoorn, gelderse roos, hazelaar, rode kornoelje en hondsroos.

Op het achterste deel van de kavels aan de zuidzijde van de locatie met de 2 vrijstaande woningen bestaat de landschappelijke inpassing uit een boomgaardje. Hiermee wordt verwezen naar de cultuur-historische achtergrond van het gebied. Het boomgaardje heeft een orthogonale lay-out, met andere woorden: de bomen worden op een grid-vormige wijze geplant.

De reguliere erfafscheidingen aan de voor- en achterzijden van het kavels maken ook onderdeel uit van de landschappelijke inpassing. Ook deze erfafscheidingen zijn namelijk bepalend voor de 'groene beeldkwaliteit'. Afgezien van de erfafscheidingen in de vorm van structurele, landschappelijke elementen aan de noord- en zuidzijde van de percelen bestaat de erfafscheiding aan de overige zijden (voorste en achterste perceelsgrens) uit een combinatie van hagen en landelijke hekwerken.

Aan de voorzijde van de kavels zijn de hagen maximaal 1.20 meter hoog, aan de achterzijde maximaal 2.00 meter. De hekwerken bestaan ter plaatse van de zichtassen/ grote groene weiden uit klassieke agrarische afscheidingen, te weten paaltjes met staaldraden. Dit past het best bij het gebruik van deze open velden (mogelijk dierenweides of speelweiden) en is de meest transparante oplossing, dus dit houdt het zicht goed open. Ter plaatse van de middelste kavels met de boomgaard aan de achterzijde bestaat de scheiding tussen privéterrein en openbaar gebied (ter plaatse schouwpad A-watergang) uit een landelijk, transparant hekwerk van een landelijk type, met een landelijke sfeer. Dit betekent dat het van een natuurlijk materiaal dient te zijn en transparant is. Men moet bijvoorbeeld denken aan een (schapen)hekwerk van kastanje- of hazelaarhout. De maximale hoogte is 1.50 meter.



Doorzichten in oost-westelijke richting



Cultuurhistorische ingrediënten toevoegen; boomgaard + lineaire beplanting

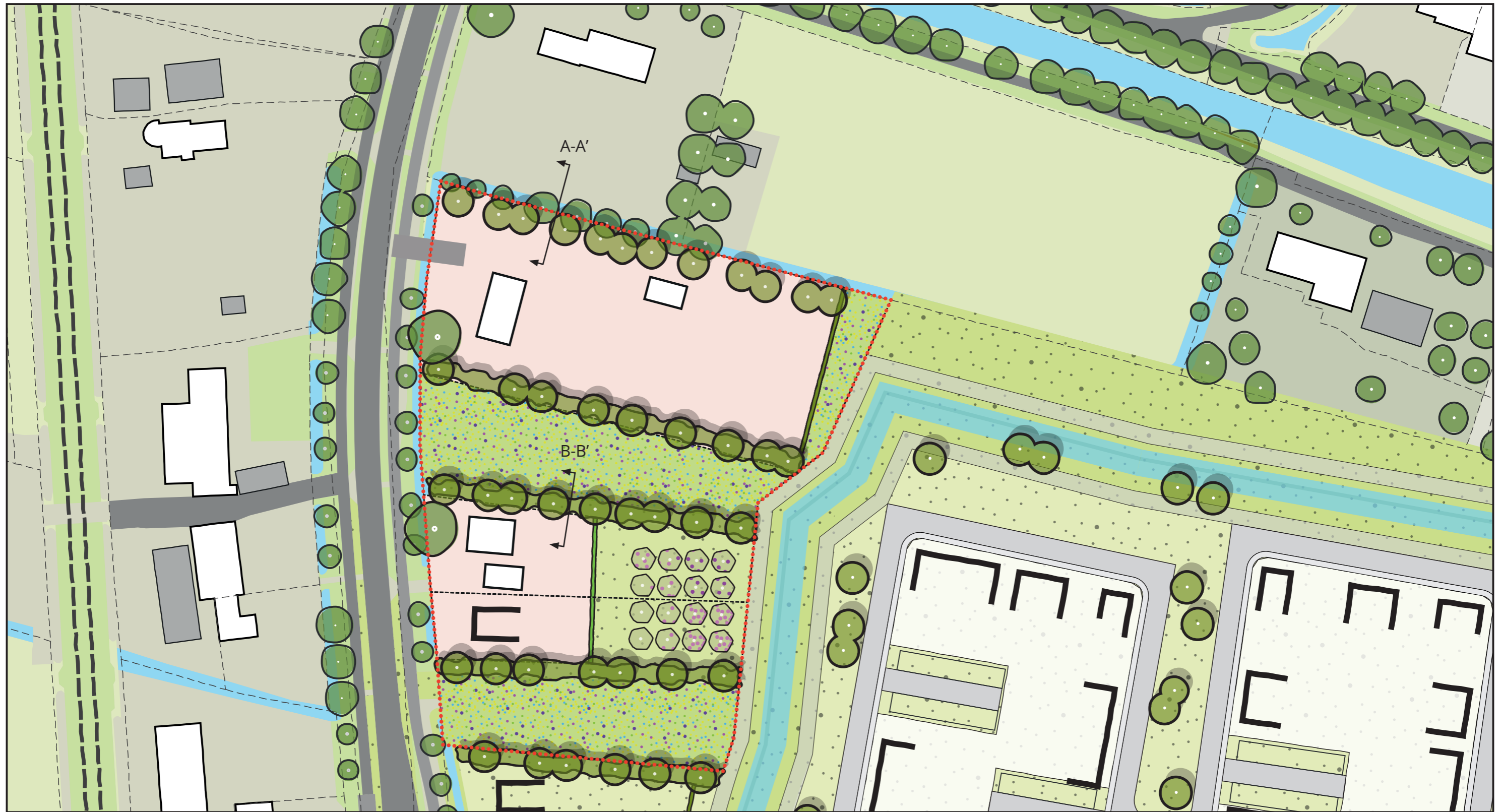


Versterken van het lint, erven aan het lint



Herprofilering Linge en bestaande watergang, project "Boven-Linge"

ANALYSE: AANKNOPINGSPUNTEN



VOORSTEL: INPASSING



VOORSTEL: INPASSING

SPELREGELS POSITIONERING EN MAATVOERING

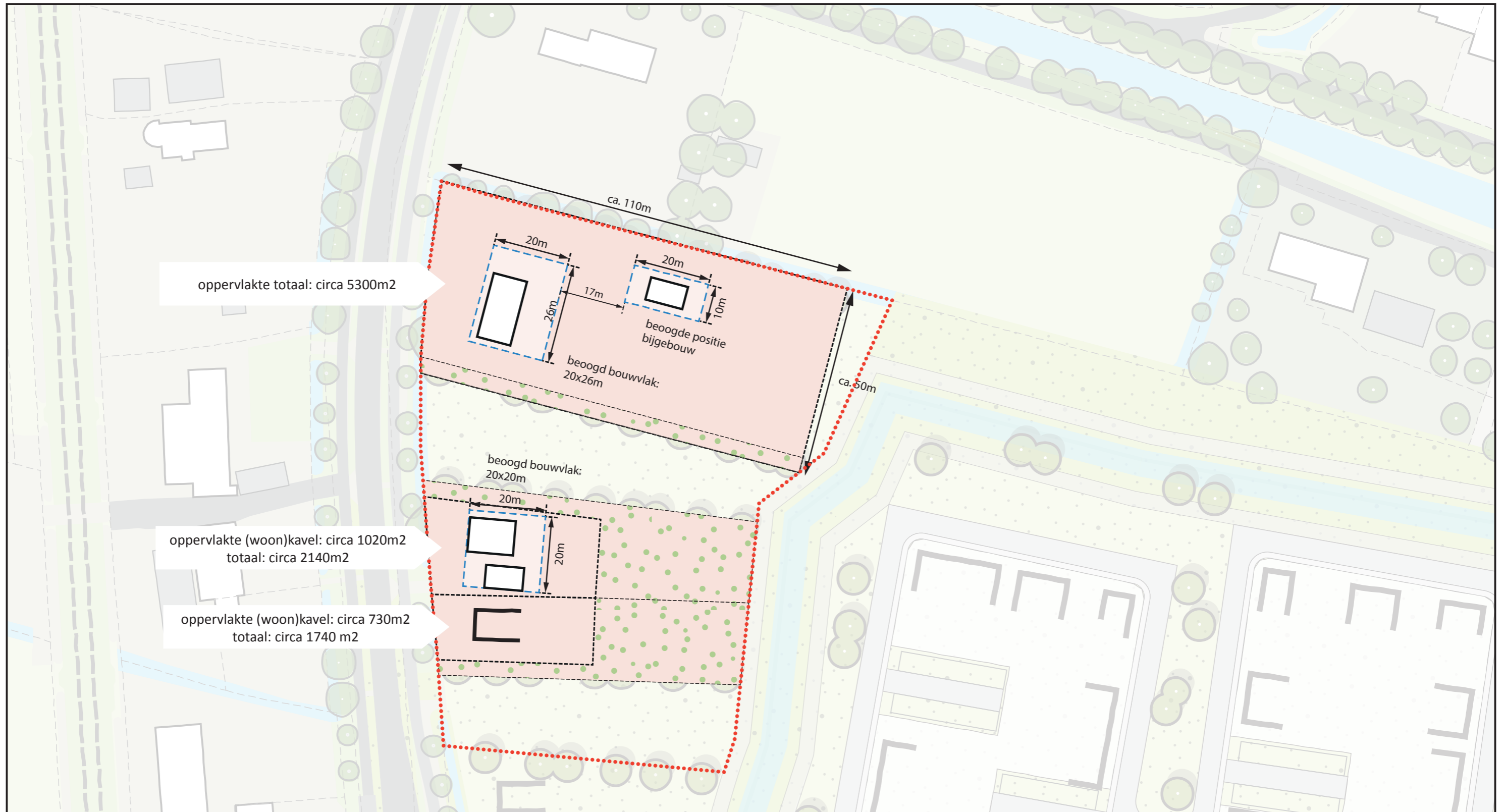
Om de uitgangspunten van het stedenbouwkundig plan vast te leggen en ervoor te zorgen dat deze basale punten ook daadwerkelijk worden geborgd, zijn deze vertaald in zogenaamde spelregels en basis onderdelen voor de vertaling in de Regels en de Verbeelding van het bestemmingsplan/ omgevingsplan. Hieronder zijn de (spel)regels en de uitgangspunten voor de regels en verbeelding opgesomd. In de navolgende afbeelding zijn deze vervolgens verbeeld.

Noordelijke woning:

- De woning sluit wat betreft de rooilijn zoveel mogelijk aan op de bestaande, ten noorden liggende woning (Rijksweg-noord 96)
- De afstand tot de voorste perceelsgrens is minimaal 10 meter
- De woning ligt met de langste zijde (voorgevel) aan de weg (Rijksweg-Noord)
- Het grootste deel van de nok dient hier op aan te sluiten (parallel aan de wegrichting).
- Om deze richting en oriëntatie te ondersteunen is het bouwvlak rechthoekig, met de langste zijde aan de wegzijde.
- Het bouwvlak heeft een afmeting van 26 bij 20 meter.
- Het bijgebouw is gerelateerd aan de bijgebouwen van de noordelijke liggende woning (Rijksweg-Noord 96).
- Het bijgebouw ligt minimaal 17 meter van het hoofdgebouw (de woning).
- Het bouwvlak voor het bijgebouw kent de afmeting 10 bij 20 meter.
- Dit bouwvlak ligt 'haaks' op het bouwvlak van het hoofdgebouw. Met andere woorden: de korte (smalle) zijde ligt parallel aan de weg.

Zuidelijke woning

- Deze woning sluit wat betreft de rooilijn aan bij de bestaande bebouwing.
- Dit betekent dat de richting licht afwijkt van de noordelijke woning.
- De minimale afstand tot de voorste perceelsgrens bedraagt 10 meter
- De woning ligt met de kortste zijde aan de weg (Rijksweg-Noord)
- Hierop aansluitend dient het grootste deel haaks op de wegrichting te liggen).
- Het bouwvlak heeft een afmeting van 20 bij 20 meter.
- Het 'belangrijkste' bijgebouw (vergunning-plichtig) dient binnen het bouwvlak te worden gerealiseerd.



VOORSTEL: INPASSING / SPELREGELS

BEPLANTINGSPLAN

Zoals beschreven behoren alle groene elementen op en tussen de kavelgrenzen tot de landschappelijke inpassing, die aan dit initiatief (woningen aan Rijksweg-Noord 94 e.d.) gebonden is. De houtwallen (struweelhagen met bomen) aan de zijden van de groene vensters (open ruimten t.b.v. doorzicht) behoren allen tot de landschappelijke inpassing. Om die reden zijn zowel de landschapselementen, die bij dit specifieke initiatief horen, te weten de landschappelijke hagen (struweelhagen) en de boomgaard als de hagen op de erf grenzen uitgewerkt in een concreet beplantingsplan.

Struweelhaag

Deze haag bestaat uit diverse inheemse soorten bosplantsoen. Dit zijn concreet gezien de volgende 5 soorten:

- 10% Sleedoorn, *Prunus spinosa*, formaat: wortelgoed, 100-125 cm, 27 stuks
- 30% Gelderse roos, *Viburnum opulus*, formaat: wortelgoed, 100-125 cm, 80 stuks
- 25% Hazelaar, *Corylus avellana*, formaat: wortelgoed, 100-125 cm, 66 stuks
- 10% Hondсроos, *Rosa canina*, formaat: wortelgoed, 100-125 cm, 27 stuks
- 25% Kornoelje, *Cornus sanguinea*: wortelgoed, 100-125 cm, 66 stuks.

In de struweelhaag staan een aantal boomvormers:

- Gewone els / zwarte els, *Alnus glutinosa*, formaat: 16-18 met draadkruit, 25 stuks

Plantverband en plantafstand

De totale breedte van de struweelhaag inclusief zone ten behoeve van 'overkoken' is 4 meter. De beplanting wordt geplaatst in verschoven verband, bestaande uit twee rijen. De afstand tussen de planten in de rij (plantafstand) bedraagt 1.50 meter. De afstand in de rijen bedraagt 2.0 meter. De afstand tussen de rijen (2.0 m1) en de afstanden tot de zijdelingse grenzen van de plantstrook (1.0 m1) optellend, komt men uit op een totale breedte van 4.0 meter (zie tekening op pag. 32).

Boomsingel

- De boomsingel ligt tegen de noordelijke perceelsgrens van het noordelijke kavel
- De bomen zijn zachte es, *Fraxinus pennsylvanica* 'Zundert'
- De bomen worden geplant op een variable afstand
- De minimale maat van de bomen bij aanplant dient 16-18 te zijn
- 12 stuks
- Bomen met draadkruit.

Solitaire erfbomen

- Walnoot, *Juglans regia* 'Broadview'
- Solitaire bomen
- Eetbare vruchten
- Deze cultivar blijft compacter dan de soort
- De minimale maat van de bomen bij aanplant dient 16-18 te zijn
- 2 stuks
- Bomen met draadkruit.

Hagen

- Hagen op achterste perceelsgrens noordelijk perceel, haag tussen boomgaard en (sier)tuin zuidelijk perceel
- Haagbeuk, *Carpinus betulus*
- Wortelgoed maat 125-150
- 700 stuks
- Plantafstand 4 stuks / m1, verschoven verband (2 rijen)
- Lossier, ruiger, minder geschoren aan zij- en achterkanten of combineren met een hekwerk aan de binnenzijde van de haag en erfgrrens.

Boomgaard

- Boomgaard uit hoogstam-fruitbomen, te weten *Malus spec.* (appel), *Pyrus spec.*(peer) en *Prunus spec.* (pruimen en/of kersen)
- Eigen keuze in welke specifieke soorten of rassen men wil toepassen
- Aansturen op een keuze voor regio specifieke rassen
- De minimale maat van de fruitbomen bij aanplant dient 14-16 te zijn
- Hoogstambomen
- Plantafstand 7m , vierkant verband
- 16 stuks.

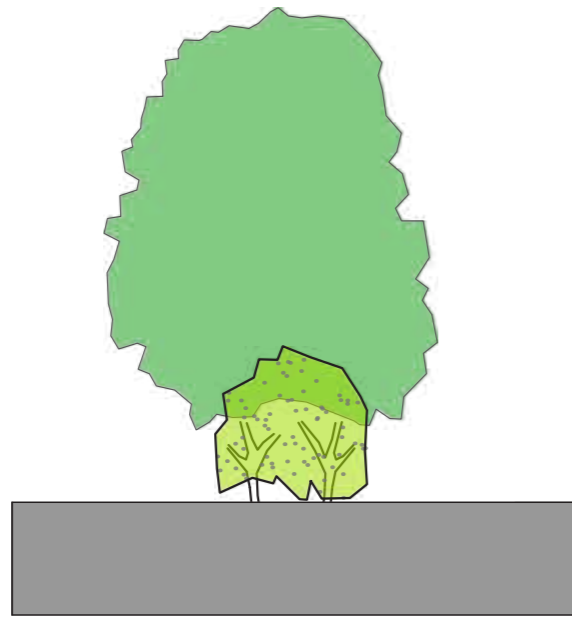
Bloemrijk grasland

- De gronden tussen de woonkavels worden ingezaaid met een mengsel voor bloemrijk grasland
- Extensief maaibeheer, 1 - 2 x per jaar maaien, het maaisel afvoeren
- Bloemrijk graslandmengsel G2 van Cruydt Hoek
- Mengsel geschikt voor zwaardere gronden
- Zaaidichtheid: 1 gr / m2
- Hoeveelheid: 4000 m2 / 4000 gr
- Het mengsel bevat diverse inheemse soorten vooral gericht op insecten.

Bepantingslijst

LOCATIE / CATEGORIE	SOORT	NED. NAAM	AANTAL	MAAT	OPMERKINGEN
STRUWEELHAGEN					
	Prunus spinosa	Sleedoorn	36	100-125	wortelgoed
	Viburnum opulus	Gelderse Roos	107	100-125	wortelgoed
	Corylus avellana	Hazelaar	89	100-125	wortelgoed
	Rosa canina	Hondsroos	36	100-125	wortelgoed
	Cornus sanguinea	Rode Kornoelje	89	100-125	wortelgoed
boomvormer in struweelhaag	Alnus glutinosa	Gewone Els / Zwarte Els	25	16-18	draadkluit
HAGEN					
	Carpinus betulus	Haagbeuk	700	125-150	wortelgoed
BOOMSINGEL					
	Fraxinus pennsylvanica 'Zundert'	Zachte Es	12	16-18	draadkluit
ERFBOMEN					
	Juglans regia 'Broadview'	Walnoot	2	16-18	draadkluit
BOOMGAARD					
	Malus domestica CV	Appel	16	14-16	Hoogstam
	Pyrus speciosa	Peer	16	14-16	Hoogstam
	Prunus speciosa	Kers / Pruim	16	14-16	Hoogstam
			of een mix, totaal 16 stuks		
BLOEMRIJK GRASLAND					
	mengsel G2		4000 m2 / 4000 gr	1gr / m2	Cruydt Hoek

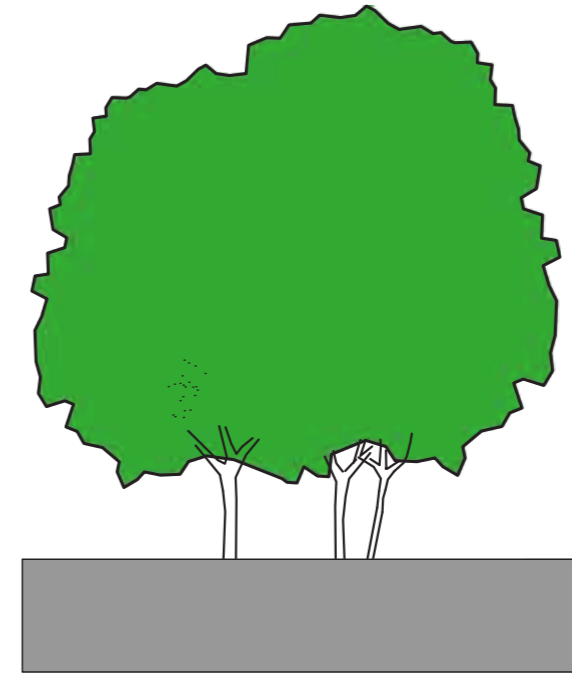
profiel A - A'



→ 4.00 m ←

landschappelijke inpassing in de vorm van
een struweelhaag met boomvormers
(*Alnus glutinosa*)

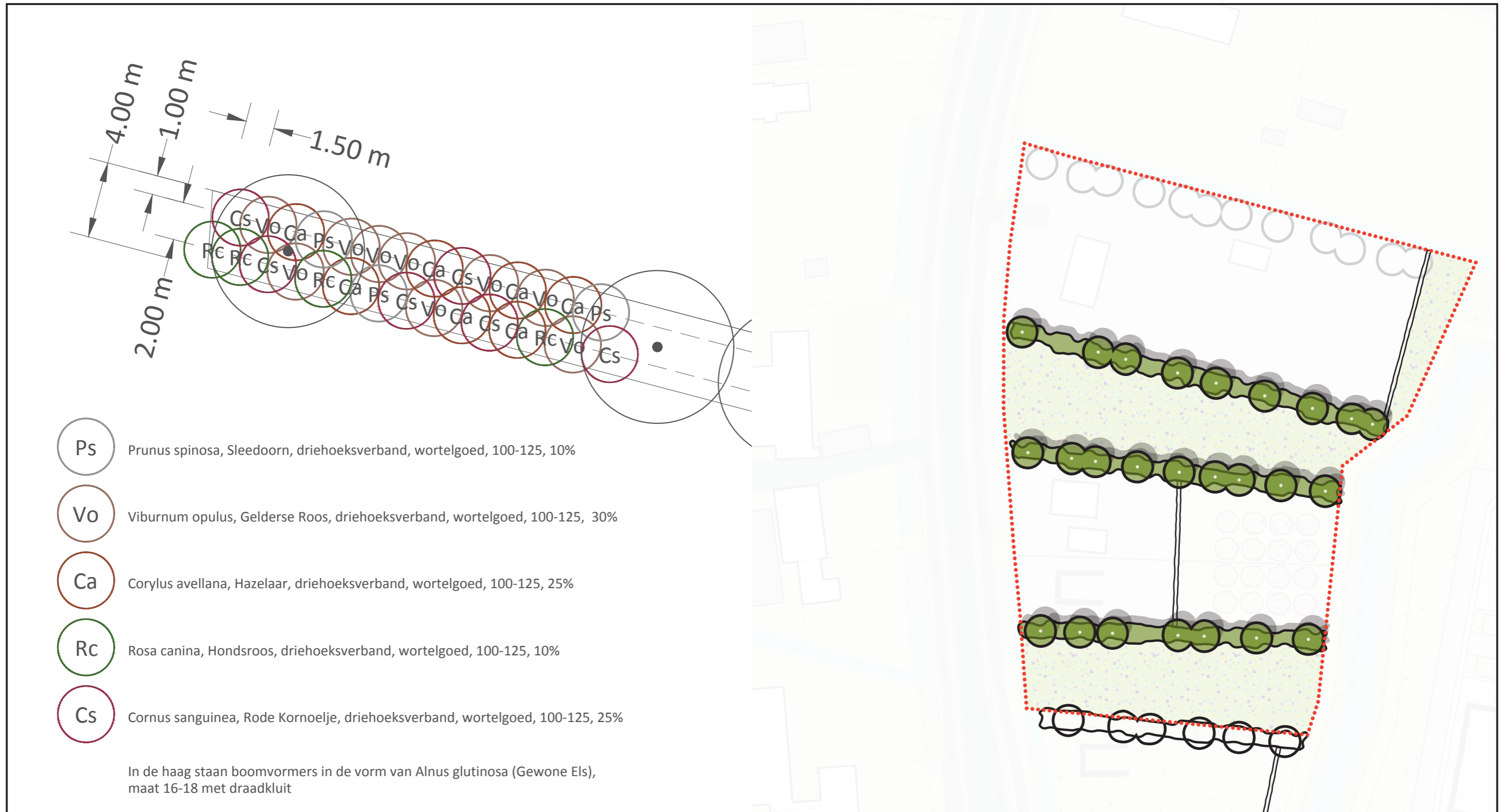
profiel B - B'



→ 5.00 m ←

landschappelijke inpassing in de vorm
van een boomsingel

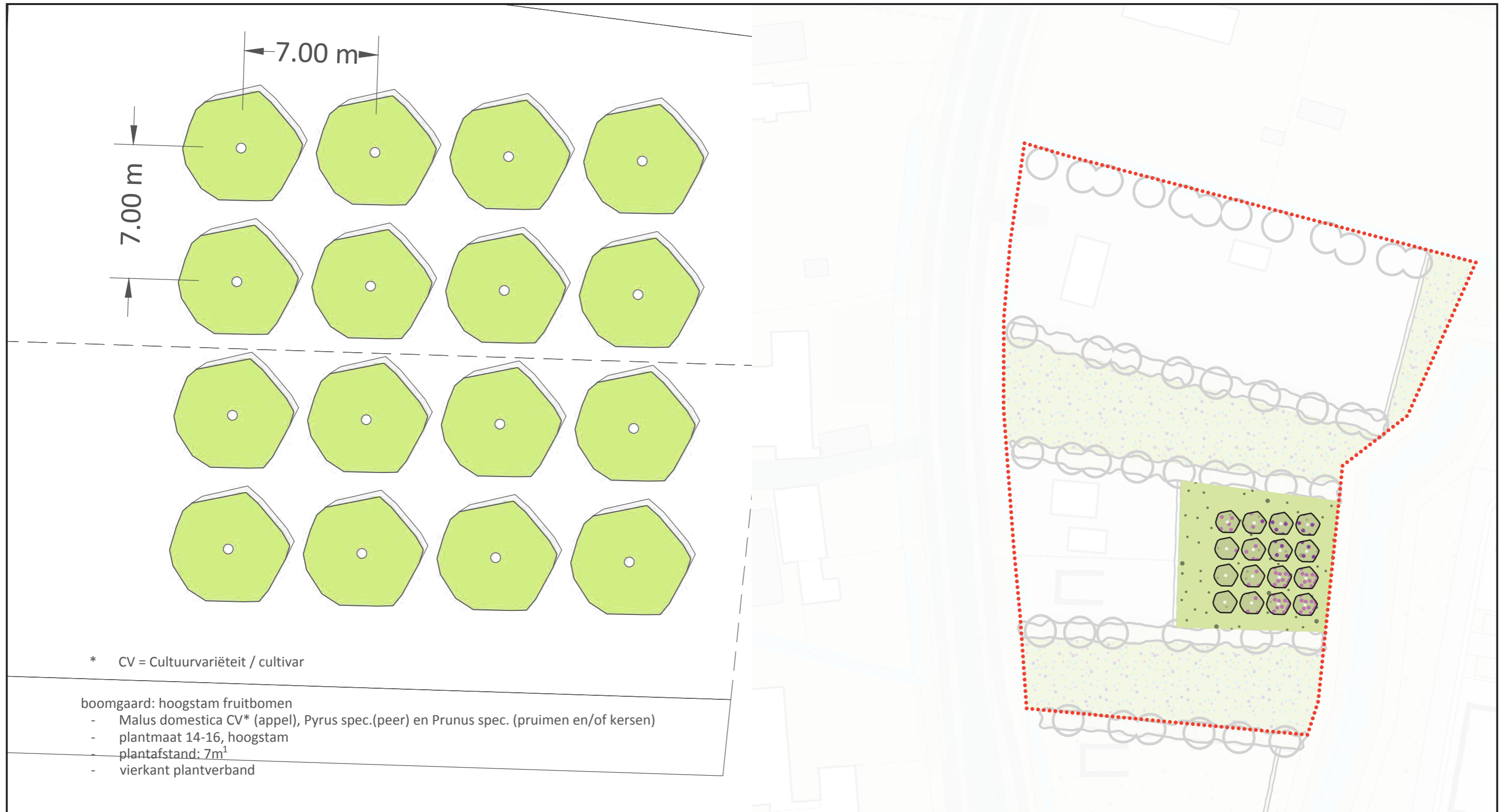
soort: *Fraxinus pennsylvanica* 'Zundert',
Zachte Es, plantmaat: 16 / 18 met
draadkruit, plantafstand: variabel



VOORSTEL: STRUWELHAAG



VOORSTEL: BOOMSINGEL



VOORSTEL: BOOMGAARD



VOORSTEL: BLOEMRIJK GRASLAND

BEELDKWALITEIT

In dit stadium is er gekozen voor een benadering van beeldkwaliteit op hoofdlijnen. Bij de verdere uitwerking van het plan zal de beeldkwaliteit op een gedetailleerder niveau worden beschreven.

Architectuur

Ten aanzien van de architectuur gelden de volgende spelregels voor de schuurwoning:

- Stijl: lintbebouwing, geïnspireerd op het type boerderijwoning/ klassieke woning. De woning dient echter wel eigentijds te zijn. De details/ accenten dienen dit leesbaar te maken.
- Dakvorm: woning altijd voorzien van een kap, geen plat dak.
- Daktype: zadeldak.
- Nokrichting: de nokrichting ligt parallel aan de straat (langskap).
- Materiaal: metselwerk (bakstenen), hout en/of glas.
- Kleurstelling: roodbruine en/of bruin getinte baksteen, (deels) gestucte witte gevels, houten gevels in houtkleur of donkere gedekte kleur, bijvoorbeeld antraciet.
- Dak: antracietkleurige of rode dakpannen, gebakken, niet glimmend (geen engobe).
- Alternatief: riet gedekt.

Groen en buitenruimte

De spelregels ten aanzien van de landschappelijke inpassing zijn reeds geborgd in het landschappelijke inpassingsplan/ beplantingsplan (zie boven). Naast de landschappelijke elementen op de schaal van het landschappelijke aanpassingsplan gelden er ook op een lager schaalniveau in het kader van beeldkwaliteit ook nog spelregels op het gebied van erfafscheidingen en beplanting, te weten:

- De erfafscheidingen dienen aan de meeste zijden van de gedeelten van het perceel met een woon- en tuinfunctie groen te worden opgelost.
- Dit betekent dat dit dient te geschieden in de vorm van hagen. Aan de voorzijde is dit een pure, geschoren haag. Indien er, in combinatie met een haag, een erfafscheiding wordt geplaatst dient deze landelijk van karakter en transparant te zijn.
- De hagen dienen inheems en streekeigen te zijn. Er is om die reden gekozen voor hagen van de soort Haagbeuk (*Carpinus betulus*).
- Aan zijkanten en achterkanten van de percelen mag deze haag ook wat ruiger en minder geschoren zijn of worden gecombineerd met een hekwerk aan de binnenzijde van de haag en erfgrans.
- De hekwerken op de scheiding tussen private grond en openbaar gebied aan de achterzijde van de percelen bestaan ter plaatse van de "groene scheggen" (tussen de woonkavels in) uit palen met metaaldraden.
- De erfafscheiding aan de achterzijde van het perceel met de boomgaard (grenzend aan het bloemrijke grasland) bestaat uit een transparant, houten hekwerk van kastanje of hazelaarhout.
- De opritten dienen deels met 'groene verharding' te worden uitgevoerd. Er mag geen gesloten rijbaan worden aangelegd. Het beoogde beeld is een karrespoor. Om die reden dient de middelste strook van de oprit/ inrit in ieder geval in grasstenen te worden uitgevoerd. Het gaat dan om de strook die binnen de breedte van de auto wielen valt. Daarnaast kunnen ook de zijkanten van de inrit/ oprit door een invulling met grasstenen worden uitgevoerd (zie foto op pag. 39 met referentiebeelden).



VOORSTEL: REFERENTIEBEELDEN ARCHITECTUUR



Struweelhaag



Boomsingel: zachte es



Erfboom: walnoot



Boomgaard



Bloemrijk grasland

VOORSTEL: REFERENTIEBEELDEN LANDSCHAPPELIJKE INPASSING



Afrastering schapengas



Grasstenen: "karrespoor"



Hekwerk kastanjehout



Haagbeukenhaag



VOORSTEL: REFERENTIEBEELDEN GROEN EN BUITENRUIMTE



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

info@overbetuwe.nl
www.overbetuwe.nl