

Buitengebied, Noordhoeksestraat 5, Driel

Bestemmingsplan Buitengebied,
Noordhoeksestraat 5, Driel

Gemeente Overbetuwe

Status: Vastgesteld

Datum: Maart 2024

IMRO-Idn: NL.IMRO.1734.0399BUITNrdhkstr5-VSG1

Buitengebied, Noordhoeksestraat 5, Driel

Datum

Maart 2024

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 plangebied	5
1.3 Huidig bestemmingsplan	6
1.4 Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2 Bestaande situatie	8
Hoofdstuk 3 Toekomstige situatie	10
Hoofdstuk 4 Beleidskader	12
4.1 Rijksbeleid	12
4.2 Provinciaal beleid	13
4.3 Gemeentelijk beleid	14
Hoofdstuk 5 Milieu- en omgevingsaspecten	18
5.1 Milieueffectrapportage	18
5.2 Geluid	18
5.3 Luchtkwaliteit	19
5.4 Bedrijven en milieuzonering	20
5.5 Geurhinder	22
5.6 Bodem	22
5.7 Externe veiligheid	23
5.8 Explosieven	26
5.9 Kabels en leidingen	26
5.10 Waterparagraaf	27
5.11 Flora en fauna	29
5.12 Archeologie en cultuurhistorie	31
5.13 Verkeer en parkeren	31
Hoofdstuk 6 Juridische planopzet	33
6.1 Algemene opzet	33
6.2 Toelichting op de verbeelding en regels	34
Hoofdstuk 7 Financiële toelichting	36
Hoofdstuk 8 Overleg en inspraak	37
8.1 Inleiding	37
8.2 Inspraak	37
8.3 Overleg	37
8.4 Vaststellingsprocedure	37
8.5 Beroep	37

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De initiatiefnemer wil de huidige Recreatiebestemming op het perceel Noordhoeksestraat 5 te Driel wijzigen in een Woonbestemming. De verblijfsrecreatieve activiteiten worden beëindigd, de bestaande woning wordt gehandhaafd en er wordt één nieuwe woning gerealiseerd.

Het plan is in strijd met de bouw- en gebruiksregels van het geldende bestemmingsplan. Om de realisatie van het plan mogelijk te maken, is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Dit bestemmingsplan 'Buitengebied, Noordhoeksestraat 5, Driel' voorziet in een nieuw planologisch-juridisch kader voor het perceel.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied bestaat uit het perceel Noordhoeksestraat 5 te Driel. Dit perceel ligt in het buitengebied van de gemeente Overbetuwe, circa 800 meter ten westen van de bebouwde kom van Driel. Circa 2,5 kilometer westelijk ligt het dorp Heteren. Ruim 500 meter ten noorden van het plangebied stroomt de Neder-Rijn. De ligging van het plangebied is op afbeelding 1.1 zichtbaar.



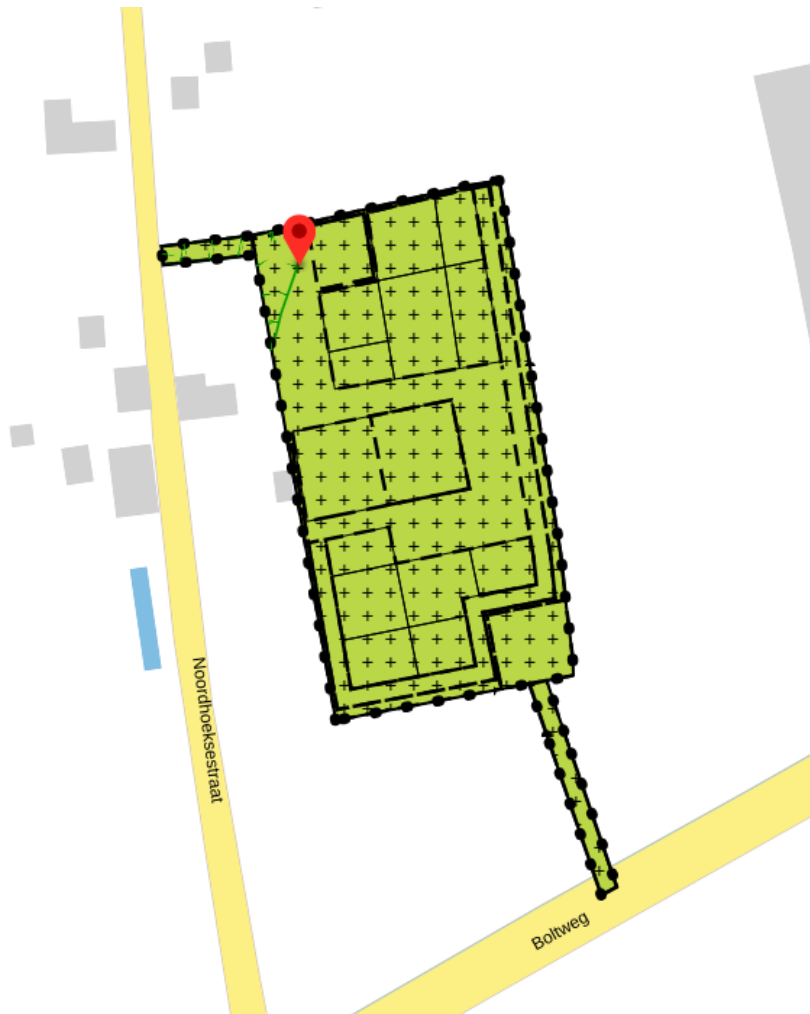
Afbeelding 1.1: ligging plangebied (bron: Google Maps)

1.3 Huidig bestemmingsplan

In het plangebied geldt momenteel het bestemmingsplan 'Buitengebied, Noordhoeksestraat 5, Driel', vastgesteld op 3 december 2013. Dit bestemmingsplan is opgesteld met het doel om een terrein voor standplaatsen voor stacaravans en bed and breakfastkamers te realiseren. Binnen het plangebied gelden de volgende bestemmingen, zie de uitsnede op afbeelding 1.2:

- 'Recreatie' (gehele plangebied). Binnen deze bestemming zijn meerdere bouwvlakken en enkele verschillende functieaanduidingen opgenomen;
- Dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' (gehele plangebied).

Tevens is de gebiedsaanduiding 'milieuzone - geur' van toepassing in de noordwestelijke hoek van het plangebied.



Afbeelding 1.2: uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied, Noordhoeksestraat, Driel' uit 2013 (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

De huidige bestemming 'Recreatie' laat verblijfsrecreatie in de vorm van een kampeerterrein met maximaal 12 stacaravans en een bed and breakfast met maximaal 4 eenheden toe. Daarnaast is er één bedrijfswoning toegestaan. Aan de zuidkant en de noordwestkant zijn ontsluitingen toegestaan. Binnen de bestemming is het niet mogelijk om nieuwe woningen op te richten. Daarnaast is er voor de bestaande woning in de toekomstige situatie geen sprake meer van een bedrijfswoning, omdat de bedrijfsmatige verblijfsrecreatie verdwijnt. Het plan is daarom in strijd met de bouw- en gebruiksregels van de huidige bestemming. Een herziening van het bestemmingsplan is noodzakelijk.

1.4 Leeswijzer

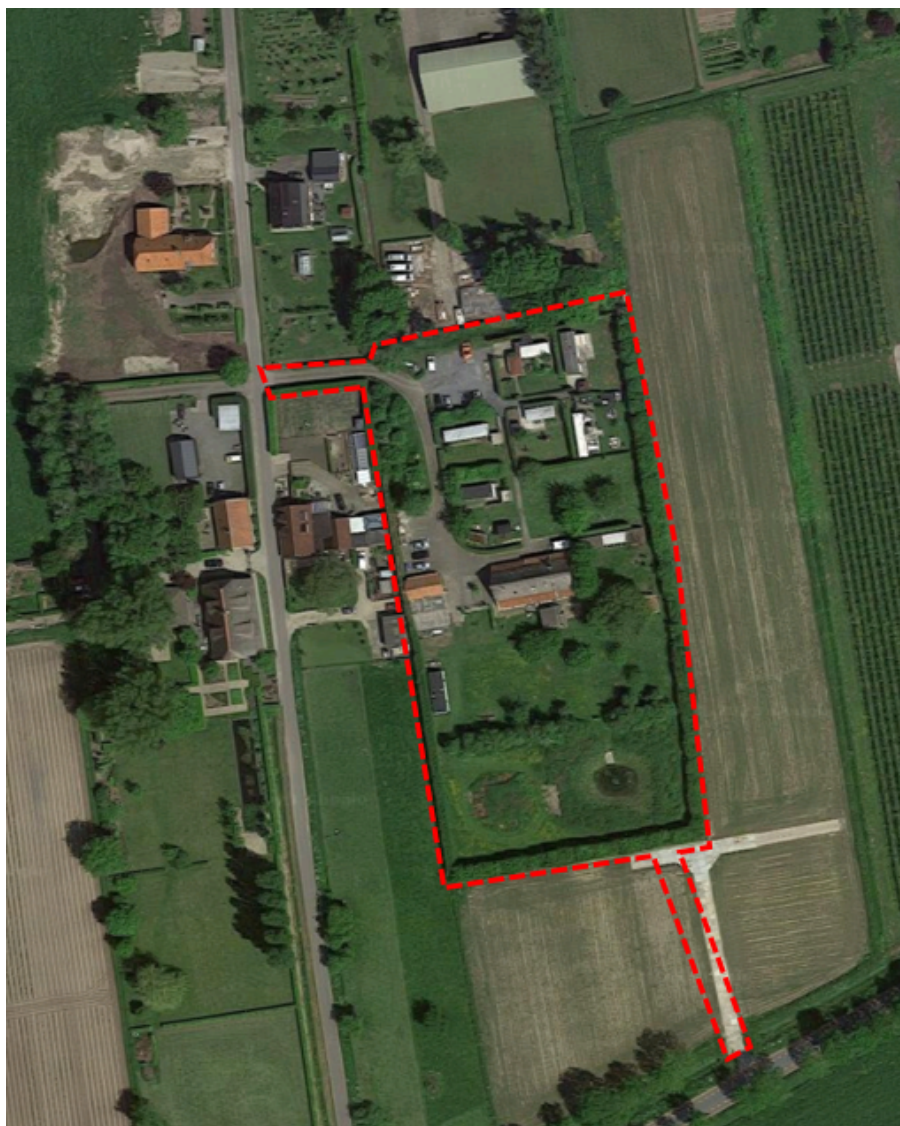
Deze toelichting is als volgt opgebouwd. Na dit inleidende hoofdstuk, worden in hoofdstukken 2 en 3 respectievelijk de bestaande en de toekomstige situatie in het plangebied beschreven. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het voor dit bestemmingsplan van toepassing zijnde rijks-, provinciaal en gemeentelijk 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 en in hoofdstuk 7 is de financiële toelichting opgenomen. Hoofdstuk 8 gaat in op enkele procedurele aspecten, zoals overleg en inspraak.

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

Het plangebied beslaat het perceel Noordhoeksestraat 5 te Driel. Het is kadastraal bekend als gemeente Heteren, sectie O, perceelnummers 1091, 1194, 1687 en 1688 (ged.). De omvang van het plangebied is ca. 10.500 m². Het plangebied maakt deel uit van een bebouwingscluster aan de Noordhoeksestraat, ten zuiden van de Drielse Rijndijk.

De locatie bestaat uit een voormalige tabaksboerderij, Rutjensland, die in 1898 is gebouwd op de fundamenteën van een honderden jaren oude boerderij. Het gebouw is een gemeentelijk monument en is gelegen achter het perceel van de woning Noordhoeksestraat 7. Het afgelopen decennium is op het erf rondom de boerderij een kleinschalige camping en een bed & breakfast gerealiseerd. Deze is toegankelijk aan de noordwestkant van het plangebied. Er zijn maximaal 12 standplaatsen toegestaan en maximaal 4 eenheden in de bed & breakfast. Het zuidelijke gedeelte van het erf is onbebouwd. Aan de randen van het erf is landschapsbeplanting aanwezig in de vorm van een afschermende haag.

De huidige situatie en begrenzing van het plangebied zijn op afbeelding 2.1 zichtbaar. In figuur 2.2 zijn enkele foto's van de huidige situatie opgenomen.



Figuur 2.1: huidige situatie en indicatieve begrenzing van het plangebied (bron: Google Maps)



Figuur 2.2: foto's huidige situatie (bron: Mirjam van de Velde Tuin, Erf & Landschap)

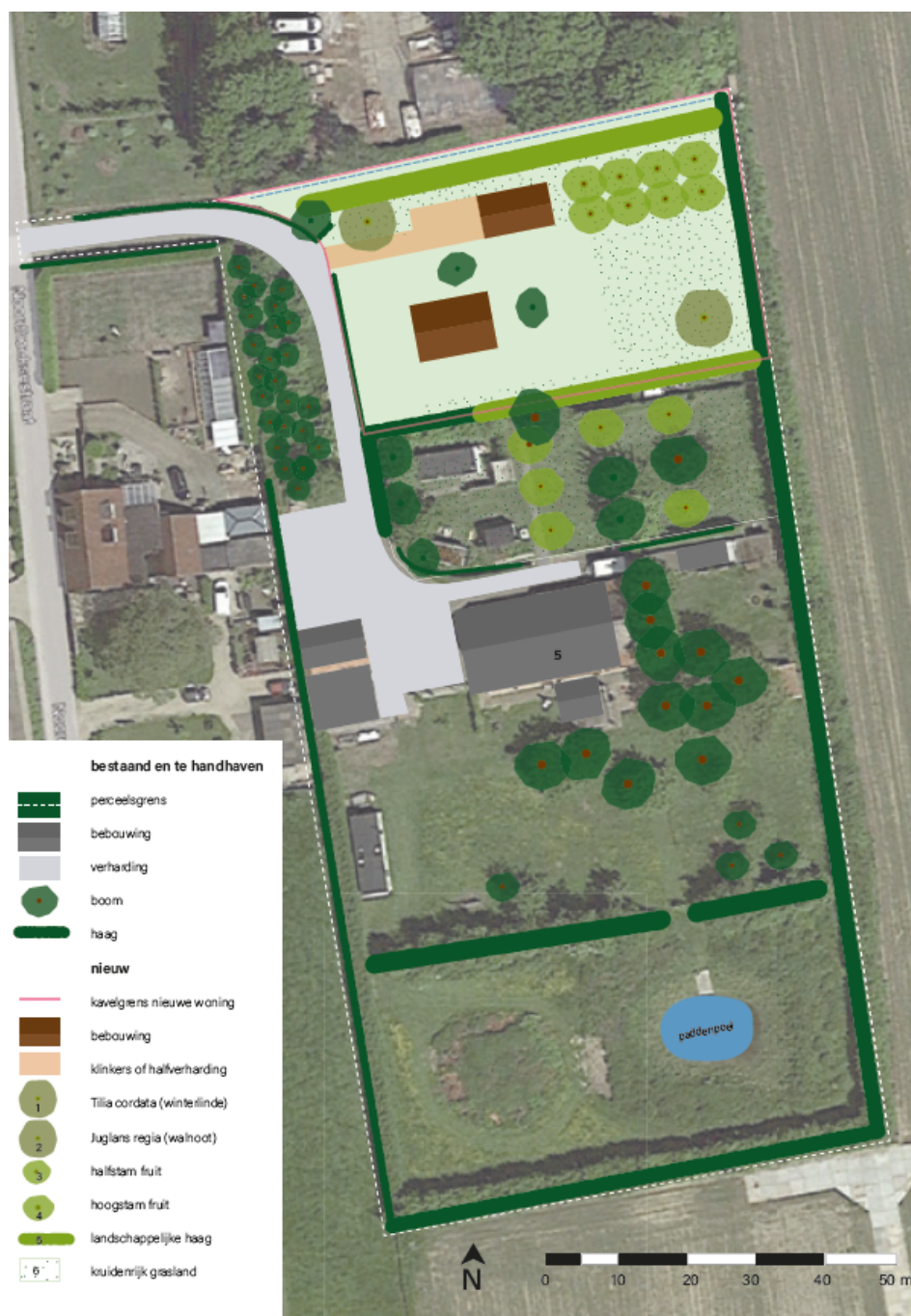
Hoofdstuk 3 Toekomstige situatie

De initiatiefnemer wil de bestaande verblijfsrecreatieve functie op het erf beëindigen. De standplaatsen met stacaravans en een sanitairgebouwtje worden verwijderd. Ook wordt ca. 500 m² aan verharding verwijderd. Op de vrijgekomen ruimte aan de noordkant van het perceel wil de initiatiefnemer vervolgens één nieuwe vrijstaande woning realiseren. De bestaande bedrijfswoning (gemeentelijk monument) wordt behouden en zal als (burger)woning in gebruik blijven. Beide woningen zullen toegankelijk zijn via de bestaande ontsluiting op de Noordhoeksestraat.

Het beoogde nieuwe woonperceel aan de noordzijde heeft een omvang van ca. 2.800 m² en biedt daarmee ruimschoots voldoende ruimte om een nieuwe vrijstaande woning in te passen. Door deze aan de noordkant te realiseren, blijft het zuidelijke gedeelte onbebouwd. Dit sluit stedenbouwkundig logisch aan op het bebouwingscluster in de omgeving.

De nieuwe woning krijgt een inhoud van maximaal 600 m³ en is daarmee ruimtelijk ondergeschikt aan de bestaande monumentale boerderij, die een inhoud van ca. 1.200 m³ heeft. De nieuwe woning zal bestaan uit één bouwlaag met een kap. Bij de woning mogen bijbehorende bouwwerken worden gerealiseerd. De regels hiervoor sluiten aan bij de gangbare erfbebouwingsregeling in het buitengebied.

Het plangebied is reeds landschappelijk ingepast, met name aan de randen van het perceel. Deze landschappelijke inpassing zal worden behouden en versterkt. Hiervoor is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Zie daarvoor Bijlage 1 bij de planregels. Figuur 3.1 geeft hiervan een verbeelding weer. De landschappelijke versterking zal op de erven zelf plaatsvinden en met name bestaan uit de aanplant van fruitbomen, solitaire bomen en hagen. Hierop wordt in paragraaf 4.3 nader ingegaan.



Figuur 3.1: toekomstige inrichting (bron: Mirjam van de Velde Tuin, Erf & Landschap)

Hoofdstuk 4 Beleidskader

4.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

In het kader van de invoering van de Omgevingswet, die op 1 januari 2024 in werking getreden is, 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 had 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

Met dit bestemmingsplan wordt één nieuwe woning mogelijk gemaakt en wordt de bestaande verblijfsrecreatieve functie beëindigd. Er zijn geen nationale belangen aan de orde met een dergelijke kleinschalige ontwikkeling. De bestemmingswijziging conflicteert niet met het nationaal ruimtelijke ordeningsbeleid, zoals vastgelegd in de NOVI.

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

De bestemmingswijziging is een lokale ontwikkeling. Er zijn geen nationale belangen in het geding. Het Barro heeft geen doorwerking naar dit plan.

Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

Beoordeling en conclusie

Met dit bestemmingsplan wordt één nieuwe woning mogelijk gemaakt en één bestaande woning behouden. Volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, is er bij de netto toevoeging van één woning geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het bestemmingsplan maakt dus geen nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk. De Ladder voor duurzame verstedelijking hoeft in het kader van dit bestemmingsplan niet doorlopen te worden.

4.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

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

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

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

Beoordeling en conclusie

De Omgevingsvisie is concreet uitgewerkt in de hierna beschreven Omgevingsverordening Gelderland. Deze verordening bevat concrete regels, waaraan het initiatief wordt getoetst. De Omgevingsvisie zelf bevat geen regels, die voor dit bestemmingsplan direct van belang zijn, gelet op de kleinschalig omvang en de aard van het plan. Het plan is dan ook in overeenstemming met de Omgevingsvisie.

Omgevingsverordening Gelderland

Provinciale Staten hebben de Omgevingsverordening Gelderland (hierna: de Omgevingsverordening of verordening) vastgesteld op 19 december 2018. Nadien is deze verordening meermaals gewijzigd en geactualiseerd.

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

Beoordeling en conclusie

Aanduidingen

Op basis van de provinciale verordening zijn in het plangebied de aanduidingen boringsvrije zone, intrekgebied en koude-warmte-opslagvrije zone van toepassing. In intrekgebieden, 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. In een boringsvrije zone is het verboden om werken tot stand te brengen of handelingen te verrichten waardoor direct of indirect warmte aan de bodem of het grondwater wordt onttrokken of toegevoegd. Ook hiervan is geen sprake. In een KWO-vrije zone is het verboden

binnen een inrichting werken tot stand te brengen of handelingen te verrichten waardoor direct of indirect warmte aan de bodem of het grondwater wordt onttrokken of toegevoegd. Dit is evenmin aan de orde. Het plan is dus niet strijdig met de omgevingsverordening.

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 2025 en de regionale Woondeal. Hierop wordt in paragraaf 4.3 ingegaan. Het plan voorziet in een netto toename met één woning. De toevoeging van één woning past binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma, dat op regionaal niveau is afgestemd. Hiermee wordt voldaan aan het gestelde in de Omgevingsverordening.

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 Overbetuwe. De directe omgeving van het plangebied bestaat uit een mix van agrarisch percelen, woonpercelen en bedrijvigheid. Het plangebied ligt aan de rand van een bebouwingscluster aan de Noordhoeksestraat en Drielse Rijndijk. Ten zuiden van het plangebied ligt een agrarisch gebied met meer openheid. Dit bestemmingsplan wijzigt de huidige Recreatiebestemming naar een Woonbestemming. Deze wijziging past binnen de functionele structuur van de omgeving. De bebouwing wordt geconcentreerd aan de noordzijde van het perceel en sluit hierdoor ook aan bij de stedenbouwkundige kenmerken van de omgeving. Het zuidelijk gedeelte blijft onbebouwd. Hiermee wordt aansluiting gezocht bij het agrarische gebied ten zuiden van het plangebied. Het plan geeft een passende nieuwe bestemming met passende bebouwingsmogelijkheden aan het bestaande bouwperceel. Het sluit aan bij de uitgangspunten en het gedachtengoed van de Omgevingsvisie.

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met de Omgevingsvisie.

Woonagenda Overbetuwe 2025

In de Woonagenda 2025 verwoordt de gemeente Overbetuwe haar doelen en ambities op het gebied van wonen. Als basis voor deze woonagenda is een uitgangspuntennotitie opgesteld. Daarnaast vonden woningmarktanalyses en gesprekken plaats met stakeholders bij de voorbereiding van de Woonagenda.

De woonagenda bevat geen gedetailleerd uitvoeringsprogramma, maar de koers waarbinnen de komende jaren plannen voor kernen en locaties kunnen worden uitgewerkt. Centraal staat dat de gemeente over voldoende woningen met de juiste kwaliteit wil beschikken om huishoudens de gewenste stappen in hun wooncarrière te laten maken. Dat wil zeggen voor iedere stap in de levensloop een geschikt woonalternatief.

De Woonagenda omvat vier centrale thema's:

- Voorraadstrategie: nieuw en bestaand;
- Verduurzaming en koppelkansen;
- Bijzondere doelgroepen en woonvormen;
- Wonen en zorg.

Elk van deze thema's is nader beschouwd in de Woonagenda.

De woningbehoefte voor de gemeente Overbetuwe in de periode 2019-2030 is minstens 2.000 woningen. De woningbouwproductie blijft achter bij deze groei. Daarnaast wil de gemeente een extra bijdrage leveren aan de versnellings- en groeiopgave vanuit de regionale Woondeal. Dit gaat om een nog nader te bepalen aantal woningen, waarbij gedacht wordt aan circa 3.000 à 4.000 extra woningen in het middengebied (Overbetuwe en Lingewaard).

In kwalitatief opzicht is van belang dat betaalbaar wonen onder druk staat. Dit heeft verschillende oorzaken. De gemeente werkt in de Woonagenda toe naar een streefprogramma in de woningbouwprogrammering om de woningmarkt beter in balans te krijgen. Hierin wordt ook rekening gehouden met de veranderende woningvraag door bekende trends, zoals het toenemende aantal eenpersoonshuishoudens en de groei van het aantal huishoudens van 65 jaar en ouder.

Beoordeling en conclusie

Dit bestemmingsplan maakt één extra woning mogelijk en geeft een nieuwe bestemming aan het plangebied. De bestaande monumentale woning wordt behouden. Zoals uit de beschouwing hiervoor blijkt, is er binnen de regionale afspraken voor de gemeente Overbetuwe voor de komende jaren een aanzienlijke woningbouwopgave te realiseren. De realisatie van 1 extra woning past zonder meer binnen de kwantitatieve regionale afspraken en draagt op bescheiden schaal bij aan de woningbouwopgave.

In kwalitatief opzicht wordt opgemerkt dat de beoogde wijziging naar wonen in ruimtelijk en functioneel opzicht past in de omgeving. Dit is hiervoor onder het kopje 'Omgevingsvisie Overbetuwe 2040' al toegelicht. Het gaat hier om een geschikte woonlocatie in een bebouwingscluster op relatief korte afstand van de bebouwde kom van Driel. Gezien de ruimtelijk-stedenbouwkundige karakteristieken en waarden van de omgeving, is de realisatie van vrijstaande ruime woonpercelen de meest passende invulling voor het plangebied. Het plan voldoet ook in kwalitatief opzicht aan de uitgangspunten van de Woonagenda Overbetuwe 2025.

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. Het uitgangspunt hierbij is een reductie aan bebouwing van minimaal 50%.

Beoordeling en conclusie

Dit bestemmingsplan wijzigt de bestaande recreatieve bestemming naar 'Wonen'. Het maakt de

realisatie van één extra woonperceel met een vrijstaande woning mogelijk. De beleidsregel is op deze ontwikkeling van toepassing.

Het plangebied ligt in het 'Agrarisch gebied'. Een functieverandering naar wonen is binnen dit gebied mogelijk. In totaal wordt er ruim 400 m² aan bebouwing verwijderd (7 campingkavels à 55 m² en een bijgebouw van 25 m²). In planologische zin worden nog eens 6 campingkavels (à 55 m²) met bebouwingsmogelijkheden voor stacaravans wegbestemd en is recent een kapschuur (110 m²) gesloopt.

Normaal gesproken moet het bij de toepassing van het beleid voor functieverandering gaan om gerealiseerde en aanwezige bebouwing. Dat is hier niet volledig het geval. In dit specifieke geval is ook gekeken naar wat planologisch mogelijk is. Het gaat hier om standplaatsen voor stacaravans. Stacaravans zijn redelijk eenvoudig te plaatsen en benutting van deze planologische mogelijkheden is dus reëel en binnen korte tijd uitvoerbaar. Gelet op de aard van de bebouwing is het daarom voor de hand liggend deze bebouwingsmogelijkheden mee te nemen bij de toepassing van de beleidsregel.

Gezien de totale hoeveelheid aan te verwijderen bebouwing en planologische bouw mogelijkheden gezamenlijk, biedt de beleidsregel de mogelijkheid om één nieuwe woning toe te staan. Het streven om te komen naar een meer landschappelijke en natuurlijke inrichting met substantiële vermindering van bouw mogelijkheden past bij de ambities van de beleidsregel.

Verder wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de overige voorwaarden, die de beleidsregel stelt. De maximale inhoud van de nieuwe woning is 600 m³. De erfbouw mogelijkheden sluiten aan bij de mogelijkheden uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Overbetuwe'.

Het bestemmingsplan is 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 één nieuwe woning mogelijk gemaakt. Een voorwaarde om medewerking te kunnen verlenen aan deze ontwikkeling is dat een goede landschappelijke inpassing op basis van een inrichtingsplan plaatsvindt. Er is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Dit is opgenomen in Bijlage 1 bij de planregels. In het landschappelijk inpassingsplan is rekening gehouden met de kenmerken van de omgeving en de doelstellingen voor het gebied, die in het LOP zijn geformuleerd. Figuur 4.1 geeft de voorgestelde landschappelijke inpassing weer.

Het plangebied ligt in deelgebied 1c, de Oeverwal tussen Driel en Randwijk. In het deelgebied zijn onder meer de volgende voor dit plan relevante doelstellingen geformuleerd:

- Vergroten contrast tussen openheid en kleinschaligheid;
- Panorama's naar Veluwe stuwwal behouden;
- Cultuurhistorie herkenbaar maken.

Het plangebied ligt aan de rand van de oeverwal, waar een kleinschalig landschap herkenbaar is. Zuidelijk van het plangebied ligt een open komgebied. Uitgangspunt van het landschappelijk inpassingsplan is om het contrast tussen de oeverwal en het open komgebied te versterken. Hierbij is van belang dat het erf met name aan de randen al landschappelijk is ingepast. Deze inpassing wordt behouden. De versterking vindt plaats rondom het nieuwe woonerf, door de realisatie van een landschappelijke haag aan de noord- en zuidzijden van het perceel, de aanplant van fruitbomen en enkele solitaire bomen (gebiedseigen soorten) en de ontwikkeling van bloemrijk grasland aan de oostkant. Bij het bestaand erf worden aansluitend op bestaande bomen eveneens fruitbomen aangeplant. Het zuidelijk deel van het plangebied wordt onbebouwd gehouden. De bestaande

Hoofdstuk 5 Milieu- en omgevingsaspecten

5.1 Milieueffectrapportage

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

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

Beoordeling en conclusie

Met dit bestemmingsplan wordt de verblijfsrecreatieve bestemming gewijzigd naar 'Wonen'. Er wordt netto één woning toegevoegd. De ontwikkeling behoort niet tot de in lijst C of D van het Besluit m.e.r. opgenomen categorieën.

Er is daarom geen sprake van een m.e.r.-plichtige of m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit in dit plan. Een m.e.r. of een m.e.r.-beoordeling is niet aan de orde.

5.2 Geluid

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

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

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

Beoordeling

Dit bestemmingsplan voorziet in de realisatie van één nieuwe woning en daarmee een nieuw geluidsgevoelig object, zoals bedoeld in de Wgh. De woning ligt binnen de geluidzone van de Noordhoeksestraat, de Drielse Rijndijk en de Boltweg. In het kader van de herziening van het bestemmingsplan voor het plangebied in 2013 is akoestisch onderzoek uitgevoerd. Hieruit bleek dat de geluidbelasting vanwege het wegverkeer aan de randen van het plangebied ruimschoots onder de voorkeursgrenswaarde uit de Wgh ligt. Zorgvuldigheidshalve is voor het nieuwe bestemmingsplan een nieuw akoestisch onderzoek uitgevoerd. Deze rapportage is opgenomen in Bijlage 1.

In de rapportage is door middel van contouren aangegeven wat de geluidbelasting vanwege de verschillende wegen op de maatgevende beoordelingshoogte is. De berekende geluidbelasting aan de randen van het plangebied is maximaal 43 dB vanwege de Noordhoeksestraat en maximaal 39 dB vanwege de Drielse Rijndijk en de Boltweg. Hiermee wordt ruimschoots aan de voorkeursgrenswaarde voldaan. Er zijn geen hogere waarden nodig voor de nieuwe woning. Een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in het plangebied is voldoende geborgd.

Conclusie

Het aspect geluid (Wgh) vormt geen belemmering voor het plan.

5.3 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen zijn opgenomen in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Hierin zijn grenswaarden opgenomen voor luchtvervuilende stoffen. Voor ruimtelijke projecten zijn fijn stof (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:

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

Beoordeling en conclusie

De wijziging betreft de realisatie van één woning en een wijziging van de recreatieve bestemming naar een Woonbestemming. Gezien de aard van de wijziging is op voorhand zeker dat het plan niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Een luchtkwaliteitonderzoek is niet noodzakelijk. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan.

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

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).

De richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit, zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype. Een rustige woonwijk of een rustig buitengebied is ingericht volgens het principe van functiescheiding.

Beoordeling

Dit bestemmingsplan wijzigt een bestaande recreatiebestemming naar 'Wonen'. Daarmee wordt een gevoelige bestemming mogelijk gemaakt. De huidige verblijfsrecreatieve functie is eveneens milieugevoelig, omdat er sprake is van menselijk verblijf. Zorgvuldigheidshalve zijn de omliggende milieubelastende functies zijn in beeld gebracht om na te gaan of er onevenredige hinder zou kunnen optreden. Worst case wordt uitgegaan van de richtafstanden voor het gebiedstype 'rustig buitengebied'.

Veehouderij Karstraat 1

Aan de Karstraat 1 is een varkenshouderij gevestigd. Ten opzichte van deze veehouderij moet een richtafstand worden aangehouden van 200 meter in verband met het aspect geur (milieucategorie 4.1). De nieuwe woning ligt op ca. 150 meter afstand tot de veehouderij en daarmee binnen de richtafstand voor het aspect geur. De woning ligt buiten de richtafstanden ten opzichte van de overige aspecten. Het aspect geur wordt in paragraaf 5.5 getoetst. Hieruit blijkt dat er geen sprake is van belemmeringen over en weer.

Hoveniersbedrijf Drielse Rijndijk 45a

Deze bedrijfslocatie is gesitueerd ten noorden van het plangebied. De afstand tot de nieuwe woning bedraagt ruim 10 meter. Voor kleinschalige hoveniersbedrijven geldt een richtafstand van 30 meter (milieucategorie 2). De nieuwe woning ligt dus binnen de richtafstand. Het maatgevende aspect betreft geluid. De akoestische situatie vanwege dit bedrijf is in beeld gebracht in het akoestisch onderzoek in Bijlage 1. De bedrijfslocatie is momenteel niet in gebruik door een bedrijf, een geluidonderzoek op basis van de representatieve bedrijfssituatie is derhalve niet mogelijk. De ligging van de 45 dB(A) contour (ambitiewaarde en bovengrens op basis van het gemeentelijk geluidbeleid) is daarom bepaald door middel van een kavelbron (51 dB(A)/m²) volgens het standaard spectrum voor industrielawaai. Daarmee is een gemiddelde invulling van de bedrijfslocatie in beeld gebracht.

De 45 dB(A) contour van de bedrijfsbestemming ligt ongeveer 11 meter in het plangebied. Op basis van deze contouren kan een nieuwe woning gerealiseerd worden op een afstand van tenminste 11 meter van de noordelijke grens van het plangebied. Het bouwvlak voor de nieuwe woning ligt buiten deze contour.

Daar waar op korte afstand van een bedrijfslocatie geen woningen zijn gelegen, stelt het geluidbeleid dat op 50 meter voldaan moet worden aan 45 dB(A). Dat zou in deze situatie gelden voor de geluidemissie richting het zuidoosten. Ter plaatse van het oostelijke deel van de bedrijfskavel kan enigszins meer geluid geproduceerd worden. De emissie kan niet zoveel vergroot worden dan aan de oostzijde aan 45 dB(A) op 50 meter en aan de westzijde aan 45 dB(A) op de gevel van de Noordhoeksestraat 3 kan

worden voldaan. Ook de woning aan de Drielse Rijndijk 47/47a is beperkend voor een hogere geluidemissie van het oostelijk deel van de kavel. Op basis van deze bevindingen, is tevens een situatie doorgerekend met een hogere geluidemissie op het oostelijk deel van het bedrijfsperceel en een lagere op het westelijke deel. In dat geval verandert de geluidcontour rondom het bedrijfskavel enigszins met een asymmetrisch verdeelde geluidsemissie. De 45 dB(A) contour komt in dit geval tot 17 meter binnen het plangebied. Op deze afstand is een goed woon- en leefklimaat bij de woning geborgd en levert de nieuwe woning geen (extra) beperkingen op aan de huidige toegestane geluidemissie van de bedrijfslocatie. Het bouwvlak van de nieuwe woning is hierop afgestemd.

Glastuinbouwbedrijf Boltweg 5

Dit glastuinbouwbedrijf is ca. 80 meter ten oosten van het plangebied gesitueerd. Voor glastuinbouwbedrijven geldt een richtafstand van 30 meter (milieucategorie 2). Het plangebied ligt hier ruimschoots buiten. Daardoor zijn belemmeringen over en weer uitgesloten en is nader onderzoek niet nodig.

Spuitzones

Ten oosten en ten zuiden van het plangebied zijn enkele percelen gelegen die in gebruik zijn voor boomteelt. Bij het telen van gewassen worden vaak bestrijdingsmiddelen gebruikt, die door drift ook terecht kunnen komen op aanliggende percelen. Naar aanleiding van jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State wordt er voor boomteeltbedrijven van uitgegaan dat de minimale afstand tussen een boomgaard en gevoelige functies 50 meter moet zijn. De huidige verblijfsrecreatieve bestemming is reeds als een gevoelige functie in dit opzicht. Dit geldt voor de toekomstige bestemming eveneens. In zoverre wijzigt de situatie niet. Wel kan worden opgemerkt dat het aantal verblijvenden binnen het plangebied afneemt. Waar er nu nog sprake is van één (bedrijfs)woning, 4 bed & breakfastkamers en 12 staanplaatsen, worden dit in de toekomstige situatie alleen 2 woningen. Er worden dus aanzienlijk minder personen blootgesteld aan eventuele risico's.

Er is geen sprake van belemmeringen met betrekking tot spuitzones.

Conclusie

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de bestemmingswijziging en het oprichten van de nieuwe woning.

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 dient te worden gekeken naar de aanvaardbaarheid van deze plannen in verband met omliggende geurbronnen, de zogenaamde omgekeerde werking.

Beoordeling

Dit bestemmingsplan wijzigt een bestaande geurgevoelige bestemming, (verblijfs)recreatie, naar een andere geurgevoelige bestemming, namelijk wonen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het aspect geurhinder wel relevant. Zoals in paragraaf 5.4 al bleek, ligt in de omgeving van het plangebied één veehouderij (Karstraat 1).

Het plangebied aan de Noordhoeksestraat 5 is gelegen buiten de bebouwde kom van Driel. De norm voor geurgevoelige objecten bedraagt 8 ouE/m^3 .

In het kader van de herziening van het bestemmingsplan voor het plangebied in 2013 is een geuronderzoek uitgevoerd op basis van de vergunde situatie. Uit dit onderzoek bleek dat de feitelijke geurcontour van de varkenshouderij over een klein deel van het plangebied valt. Ook bleek dat de feitelijke contour reeds is gelegen over een aantal geurgevoelige objecten, namelijk Noordhoeksestraat 3, 4, 6 en 7. Dit betekent dat geen rekening gehouden hoeft te worden met de defaultcontour van het bedrijf, de inrichting zit immers al 'op slot'. In het gedeelte van het plangebied waarover de feitelijke contour is gelegen mogen geen geurgevoelige objecten worden opgericht. Hier is in het vigerende bestemmingsplan een gebiedsaanduiding opgenomen. Deze gebiedsaanduiding wordt in dit bestemmingsplan overgenomen. De nieuwe woning is buiten deze contour gesitueerd. Voor het oprichten van de nieuwe woningen zijn daarom geen belemmeringen aan de orde.

Conclusie

het aspect geurhinder vormt geen belemmering voor het plan.

5.6 Bodem

De bodemkwaliteit vormt een belangrijk aspect bij bouwontwikkelingen. In het kader van functiewijziging en herinrichting vormt de bodemkwaliteit bij ontwikkeling van ruimtelijke functies een belangrijke afweging. De Bouwverordening bevat een verbod voor het bouwen van woningen op verontreinigde grond.

Beoordeling

Dit bestemmingsplan maakt een nieuwe woning mogelijk. Een bodemonderzoek is daarom in principe noodzakelijk. In het kader van de bestemmingswijziging in 2013 is reeds een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De rapportage hiervan is opgenomen in Bijlage 2. In dit onderzoek zijn enkele lichte verontreinigingen aangetoond. Dit betreft cadmium in de ondergrond en barium en dichloorethenen in het grondwater. Deze resultaten gaven geen aanleiding tot nader onderzoek, omdat er ten hoogste sprake was van lichteverontreinigingen. Na de uitvoering van het betreffende onderzoek is het plangebied in gebruik geweest als camping. Gezien de aard van dit gebruik is het niet aannemelijk dat er sindsdien bodemverontreiniging is opgetreden. Dit gebruik geeft geen aanleiding voor het opnieuw uitvoeren van een bodemonderzoek. Redelijkerwijs mag worden verondersteld dat de bodemkwaliteit geschikt is voor het beoogde gebruik. In het kader van deze bestemmingsplanherziening zijn daarmee geen belemmeringen aan de orde.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor het plan.

5.7 Externe veiligheid

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

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico (PR) heeft tot doel om hetzelfde minimale beschermingsniveau te bieden voor iedere burger in Nederland. Het PR beschrijft de kans per jaar dat een 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

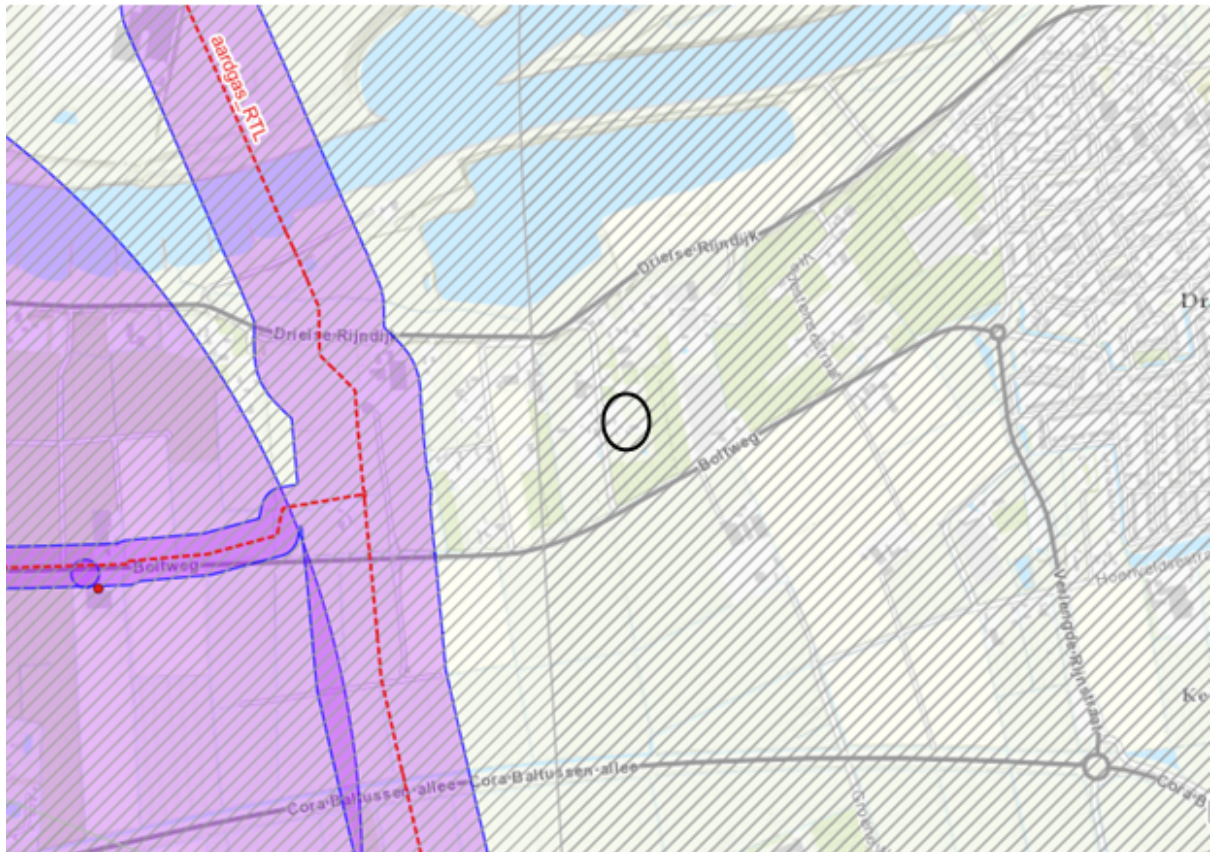
Het groepsrisico (GR) is een afwegingsinstrument dat tot doel heeft een bewuste afweging te stimuleren over het risico op een ongeval met een groot aantal slachtoffers. Het GR beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke 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 (geén norm).

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

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

Beoordeling

De ontwikkeling betreft het staken van een camping en de realisatie van 1 nieuwe woning. Er worden 5 stacaravans met bijbehorende bebouwing gesloopt en 6 caravanplaatsen worden 'wegbestemd'. Daarna wordt 1 nieuwe woning gerealiseerd. Op basis van de risicokaart van de provincie Gelderland is een inventarisatie gemaakt van de risicobronnen in en rondom het plangebied, die een extern veiligheidsrisico kunnen veroorzaken. In figuur 5.1 is een uitsnede opgenomen van de provinciale risicokaart.



Figuur 5.1: Uitsnede provinciale risicokaart met het plangebied in de zwarte cirkel (raadpleging: november 2023)

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

Rondom het plan zijn geen buisleidingen en inrichtingen aanwezig met externe veiligheidsrisico's.

Wel ligt de spoorlijn Arnhem – Nijmegen op ± 3.800 meter van het plan en de snelweg A50 op ± 2.200 meter. Op basis van de regeling basisnet is vastgesteld dat de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} van beide risicobronnen niet over het plangebied ligt.

Ten aanzien van het groepsrisico is het plangebied gelegen binnen het invloedsgebied van de spoorlijn Arnhem – Nijmegen en de snelweg A50 (namelijk 4.000 meter). Ontwikkelingen binnen het invloedsgebied hebben mogelijk invloed op de hoogte van het groepsrisico. Echter is de afstand tussen het plan en beide risicobronnen dermate groot (groter dan 200 meter), dat de wetgever heeft aangegeven dat het groepsrisico alleen beperkt verantwoord hoeft te worden. Hierdoor hoeft niet de hoogte van het groepsrisico in beeld gebracht te worden, maar enkel nog de aspecten zelfredzaamheid en beheersbaarheid.

Verantwoording groepsrisico

Het plan is gelegen in het invloedsgebied groepsrisico van een tweetal risicobronnen. Conform vigerende wetgeving moet de gemeente hierdoor het groepsrisico verantwoorden. Meer specifiek gaat het om de wettelijke verplichting op grond van Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) artikel 7 en 9, vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over de spoorlijn Arnhem – Nijmegen en de snelweg A50. Doordat het plan op meer dan 200 meter van de beide transportroutes ligt hoeft er enkel ingegaan te worden op de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. Het plan levert een vermindering op van het aantal aanwezige personen. Ten aanzien van de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid heeft de Veiligheidsregio adviesrecht. Hiervoor is de Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland Midden (VGGM) op 2 december 2023 om advies gevraagd. Hieronder een beschouwing van de aspecten

bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid.

Bestrijdbaarheid

Bij een calamiteit zal de brandweer zich inzetten om effecten ten gevolge van het incident met toxische stoffen te beperken. Deze inzet zal voornamelijk plaatsvinden bij de bron. De brandweer richt zich dan niet direct op het bestrijden van effecten in of nabij het plangebied. 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) of 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 plangebied ligt buiten de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} van een inrichting, buisleiding en transportroute met externe veiligheidsrisico. De plaatsgebonden risicocontour van de diverse risicobronnen vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan.

Ten aanzien van het groepsrisico ligt het plan in het invloedsgebied van de spoorlijn Arnhem – Nijmegen en de snelweg A50. Op basis van de beperkte verantwoording groepsrisico (zie hiervoor) kan worden geconcludeerd dat het ruimtelijke initiatief geen significant effect heeft op het groepsrisico, dan wel de mogelijkheden voor rampenbestrijding en zelfredzaamheid. Daarmee is het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de realisatie van het initiatief.

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 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) ging 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 kans bestaat dat in het plangebied nog sprake is van onontpofte munitie.

Beoordeling en conclusie

Bij bodemroerende werkzaamheden, zoals het oprichten van gebouwen, graafwerkzaamheden, aanleg van kabels en leidingen en het uitvoeren van bepaalde onderzoeken, is de aanwezigheid van mogelijke onontpofte oorlogsmunitie (OO) van belang. In dit geval is er sprake van sloop- en bouwwerkzaamheden en andere werkzaamheden om de terreininrichting te veranderen. Het is op voorhand niet uitgesloten dat OO wordt aangetroffen bij de uitvoering van deze werkzaamheden. Daarom is een vooronderzoek explosieven (projectleiderssamenvatting) uitgevoerd. De bevindingen hiervan zijn opgenomen in Bijlage 3. Uit geraadpleegde literatuur, archiefgegevens en luchtfotoanalyse blijkt dat binnen en in de directe nabijheid van het plangebied rekening dient te worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van diverse (sub)soorten OO. Op locaties waar na-oorlogs bodemroerende werkzaamheden zijn uitgevoerd mag echter worden aangenomen dat (tot op zekere diepte) eventuele aanwezige OO reeds opgemerkt en verwijderd zijn. Het gaat hierbij op de grondlaag tot 0,50 meter onder maaiveld. Daar waar de bodem niet aantoonbaar na-oorlogs geroerd is, is geadviseerd om voorafgaande aan de voorgenomen bodemroerende werkzaamheden een opsporingsproces uit te voeren. Dit vormt echter geen belemmering voor de bestemmingswijziging, omdat de uitvoerbaarheid van het plan niet in het geding is.

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 (leiding)beheerder aangeven onder welke voorwaarden de werkzaamheden veilig plaats kunnen vinden.

Beoordeling en conclusie

In en nabij het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig. Dit aspect vormt geen belemmering 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 voor 2027 en 2015 er liggen. Daarbij is beschreven hoe de provincie voor de planperiode de uitvoering van acties ziet om die doelstellingen te bereiken. Bij sommige thema's gelden aanvullende waterdoelstellingen voor specifieke waterhuishoudkundige functies.

Waterschap Rivierenland

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 (watertoets)

In het plangebied zijn momenteel een bedrijfswoning, enkele bijgebouwen en 7 standplaatsen met stacaravans aanwezig. In de toekomstige situatie is er sprake van behoud van de bestaande woning en een deel van de bijgebouwen. De standplaatsen met stacaravans worden verwijderd en ook ca. 504 m² verharding wordt verwijderd. Vervolgens wordt er één nieuwe woning met bijbehorende bouwwerken gerealiseerd. Het verhard oppervlak zal per saldo afnemen. Daarom is een compensatieverplichting niet aan de orde.

Hemel- en afvalwater zullen bij de nieuwe woningen gescheiden worden afgevoerd. De toekomstige productie van afvalwater is beperkt. Er zijn geen belemmeringen in dit opzicht te verwachten.

De planvorming heeft geen negatieve invloed op oppervlaktewater. Aan de noordelijke rand van het plangebied ligt een B-watgang. Er vinden geen ingrepen of werkzaamheden plaats aan deze watgang of binnen de beschermingszone daarvan. Er wordt een strook van 2 meter vrijgehouden voor het onderhoud en beheer van deze watgang. De bestaande poel aan de zuidkant van het plangebied, die niet op het netwerk van bestaande watgangen aangesloten is, blijft gehandhaafd.

De planlocatie ligt buiten de beschermingszone van waterkeringen.

Conclusie

In waterhuishoudkundig opzicht zijn er geen bezwaren verbonden aan dit bestemmingsplan. De planontwikkeling leidt per saldo tot een afname van het verhard oppervlak. Een compensatieverplichting is niet aan de orde. De realisatie van de nieuwe woning is hydrologisch neutraal en er zijn geen negatieve effecten op de waterhuishouding of op oppervlaktewater aan de orde.

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

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

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen: Ecologische Hoofdstructuur (EHS)) is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische 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:

1. soorten die worden beschermd in de Vogelrichtlijn;
2. soorten die worden beschermd in de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn;
3. 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

Het plan betreft de realisatie van een nieuw woonperceel, na sloop/verwijdering van bestaande bebouwing en verharding. Ook worden er enkele landschapselementen verwijderd en aangelegd. De voor de wijziging benodigde ingrepen kunnen mogelijk effecten hebben op beschermde soorten. Daarom is een quickscan flora en fauna uitgevoerd. De rapportage hiervan is opgenomen in Bijlage 4. Hierna worden de bevindingen besproken.

Resultaten gebiedsbescherming

Het plangebied ligt op ongeveer 300 meter van Natura 2000-gebied 'Rijntakken' en op ongeveer 1,5 kilometer afstand van Natura 2000-gebied 'Veluwe'. Overige Natura 2000gebieden zijn verder dan 10 kilometer van het plangebied gelegen. Gezien de ligging ten opzichte van de Natura 2000-gebieden en uit te voeren activiteiten zijn geen directe effecten op de Natura 2000-gebieden te verwachten. Eventuele potentiële negatieve effecten zouden uitsluitend door een toename van stikstofdepositie kunnen optreden. In dit verband is van belang dat het plan leidt tot een afname van het aantal verkeersbewegingen (zie paragraaf 5.13) en de nieuwe woning gasloos wordt gerealiseerd.

Significant negatieve effecten worden daarom niet verwacht.

Externe effecten op het GNN zijn evenmin aan de orde. Nu het plangebied niet in NNN ligt, is geen sprake van aantasting van NNN.

Wat betreft gebiedsbescherming zijn er geen belemmeringen voor het plan.

Resultaten beschermde houtopstanden

Er worden bomen geveld in het plangebied. De bomen maken geen onderdeel uit van een houtopstand van meer dan 1.000 m² of van meer dan 20 bomen in een rij. Het onderdeel Houtopstanden uit de Wet natuurbescherming is daarom niet van toepassing.

Resultaten soortenbescherming

In het plangebied kunnen algemeen beschermde vogelsoorten voorkomen. Alle vogelnesten in functie zijn beschermd. Alle werkzaamheden dienen buiten het broedseizoen (circa 15 maart – 15 juli) plaats te vinden om overtreding van de Wnb op voorhand te voorkomen. Wanneer de werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd, dient vooraf een broedvogelcheck te worden gedaan door een deskundige. Wanneer nesten worden aangetroffen die in gebruik zijn, dienen de werkzaamheden uitgesteld te worden totdat het nest verlaten is. Voor de uitvoerbaarheid van het plan vormt dit geen belemmering.

Om amfibieën de kans te geven te vluchten tijdens de werkzaamheden dient tijdens de werkzaamheden één werkrichting aan gehouden te worden. Het ontstaan van poelen water en open zand dient voorkomen te worden zodat de rugstreeppad zich niet kan vestigen. Ook deze voorwaarden vormen geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van het plan.

Er dient tot slot altijd rekening gehouden te worden met de zorgplicht.

Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

Conclusie

Negatieve effecten op beschermde natuurgebieden zijn op voorhand redelijkerwijs uit te sluiten. Ook negatieve effecten op beschermde soorten zijn grotendeels uitgesloten. Overtreding van de Wnb kan worden voorkomen door de werkzaamheden buiten het broedseizoen te verrichten en met enkele beperkte restricties in de uitvoering.

5.12 Archeologie en cultuurhistorie

De bescherming van archeologisch en cultureel erfgoed in Nederland is vastgelegd in de Erfgoedwet, die op 1 juli 2016 in werking is getreden. Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening moet in het plan rekening worden gehouden met cultuurhistorische waarden.

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.

Beoordeling en conclusie

In het plangebied geldt op grond van de beleidsadvieskaart een hoge tot middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Het grootste deel van het plangebied, inclusief het beoogde nieuwe woonperceel, valt onder de eerstgenoemde categorie. De drempelwaarden voor een archeologische onderzoeksplicht (200 m², diepte van 0,30 meter binnen de zone met een hoge archeologische verwachtingswaarde) worden voorsnog niet overschreden. Archeologisch onderzoek is daarom niet aan de orde in het kader van dit bestemmingsplan. Conform de beleidsadvieskaart worden de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologische verwachting 2 en 3' opgenomen in het bestemmingsplan. Hiermee is het archeologisch belang voldoende geborgd.

Cultuurhistorisch gebieden en elementen zijn in de omgeving van het plangebied niet aanwezig. In het plangebied zelf is een cultuurhistorisch waardevolle boerderij aanwezig, die als monument is aangewezen. Deze wordt behouden. Door het erf een nieuwe passende bestemming te geven, wordt het behoud van het monument verzekerd.

5.13 Verkeer en parkeren

Parkeren

Het gemeentelijk parkeerbeleid is opgenomen in de Nota Parkeernormen gemeente Overbetuwe 2016. In de beoogde situatie is er sprake van twee vrijstaande woningen. Per woning geldt in het buitengebied een parkeernorm van 2,8 parkeerplaatsen. Er is voldoende ruimte aanwezig om hierin te kunnen voorzien op beide woonpercelen. Dit aspect vormt daarom geen belemmering. Finale toetsing aan de parkeernormen vindt plaats bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen. Dit is in de planregels geborgd door middel van een parkeerregeling.

Verkeer

In de huidige situatie is er sprake van een camping met 12 standplaatsen, een (bedrijfs)woning en een bed & breakfast met 4 kamers in het plangebied. Op basis van de gemiddelde kencijfers van het CROW (publicatie 381) is de verkeersgeneratie voor deze functies als volgt:

<i>Functie</i>	<i>Kencijfer</i>	<i>Aantal</i>	<i>Totaal</i>
Camping	0,4 mvt/standplaats	12	4,8 mvt/etmaal
Bedrijfswoning (vrijstaand)	8,2 mvt/woning	1	8,2 mvt/etmaal
Bed & breakfast (categorie hotel 1*)	12,4/10 kamers	4	5 mvt/etmaal
Totaal			18 mvt/etmaal

In de toekomstige situatie zijn in het plangebied 2 vrijstaande woningen aanwezig. Het aantal verwachte verkeersbewegingen bedraagt dan $2 * 8,2 = 16,4$ mvt/etmaal. Het aantal verkeersbewegingen neemt door de wijziging dus beperkt af met ca. 2 mvt/etmaal.

De ontsluiting van beide woonpercelen vindt plaats via de bestaande ontsluiting aan de noordwestkant

van het plangebied op de Noordhoeksestraat. Voor wat betreft de verkeersafwikkeling zijn er geen belemmeringen te verwachten, omdat er geen sprake is van een toename van het aantal verkeersbewegingen. De zuidelijke onsluiting van het plangebied vervalt.

Hoofdstuk 6 Juridische planopzet

6.1 Algemene opzet

Inleiding

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

Het bestemmingsplan 'Buitengebied, Noordhoeksestraat 5, Driel' bestaat uit de volgende onderdelen:

De toelichting

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

De regels

De bouw- en gebruiksregels zijn binnen de verschillende bestemmingen opgenomen. Daarnaast zijn waar nodig afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden opgenomen, om het plan de benodigde flexibiliteit te geven. Ook zijn algemene regels opgenomen, die binnen alle bestemmingen van toepassing zijn.

De verbeelding

Op de verbeelding zijn de bestemmingen 'Agrarisch', 'Wonen' en de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologische verwachting 2 en 4' opgenomen. De opgenomen bestemmingen worden waar nodig in paragraaf 6.2 toegelicht.

De opzet van het plan

Het bestemmingsplan is een juridisch plan dat bindend is voor de burgers en voor de overheid. Qua systematiek is aangesloten bij het bestemmingsplan 'Buitengebied Overbetuwe'.

Bouwplan

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

6.2 Toelichting op de verbeelding en regels

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

Agrarisch

Het zuidelijke gedeelte van het plangebied is bestemd als 'Agrarisch'. Er is geen bouwvlak opgenomen.

De gronden met de bestemming 'Agrarisch' zijn met name bestemd voor grondgebonden agrarische activiteiten, hobbymatig agrarisch grondgebruik, groenvoorzieningen en extensieve dagrecreatie, alsmede voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Een niet-grondgebonden agrarisch bedrijf is niet toegestaan.

Er zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan binnen de bestemming. De hoogte daarvan bedraagt maximaal 1 meter.

Wonen

Voor de twee beoogde woonpercelen en de gezamenlijke toegangsweg wordt de bestemming 'Wonen' opgenomen. Er zijn twee bouwvlakken opgenomen.

De gronden zijn bestemd voor het wonen in woningen, eventueel in combinatie met een aan huis verbonden beroep of bedrijf, hobbymatig agrarisch grondgebruik en bijbehorende voorzieningen, zoals tuinen en erven. Aan de ingebruikname van de gronden voor het wonen is de voorwaardelijke verplichting gekoppeld, dat de landschappelijke inpassing op basis van het in de bijlage opgenomen inrichtingsplan tijdig wordt gerealiseerd. Deze inpassing moet na realisatie in stand worden gehouden.

De hoofdgebouwen (woningen) moeten binnen de opgenomen bouwvlakken worden opgericht. De maximale goot- en bouwhoogten zijn op de verbeelding aangegeven. Voor de zuidelijke (bestaande) woning is ook de maximale inhoud aangegeven op de verbeelding. De noordelijke woning krijgt een inhoud van maximaal 600 m³. Per bouwvlak is maximaal één woning toegestaan. Verder zijn bouwregels voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde opgenomen.

Waarde - Archeologische verwachting 2 en 3

In het plan is de archeologische beleidskaart vertaald in de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologische verwachting 2' en 'Waarde - Archeologische verwachting 3', ten behoeve van het behoud en de bescherming van archeologische waarden in of nabij het plangebied. Zie hierover ook paragraaf 5.12.

Naast de betreffende dubbelbestemming hebben de betrokken gronden altijd nog de betreffende hoofdbestemming. De regels van de hoofdbestemming en de dubbelbestemming zijn beide van toepassing, maar bij strijd tussen deze bepalingen prevaleren de bepalingen van de dubbelbestemming. De reden hiervoor is dat de belangen van de dubbelbestemming zwaarder wegen dan die van de hoofdbestemming. De dubbelbestemming bevat een omgevingsvergunningplicht en plicht tot het doen van archeologisch onderzoek voor bodemingrepen dieper dan 0,3 meter onder het maaiveld en met een omvang groter dan 200 m² (waarde 2) of 1.000 m² (waarde 3).

Algemene regels

Anti-dubbeltelregel

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

Algemene bouwregels

Dit artikel bevat een regeling voor eventuele bestaande afwijkende maatvoeringen, evenals een regeling voor ondergronds bouwen.

Algemene gebruiksregels

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

Algemene afwijkingsregels

In dit artikel wordt een opsomming gegeven van de regels waarvan door middel van een omgevingsvergunning afgeweken kan worden van het bestemmingsplan. Het gaat hierbij om de bevoegdheid om door middel van een omgevingsvergunning af te kunnen wijken van de regels die gelden voor alle bestemmingen in het plan. De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven. Opgenomen zijn bevoegdheden voor kleine afwijkingen in maatvoeringen, de inhoud van de woning, bouwgrenzen en voor ondergronds bouwen.

Algemene aanduidingsregels

In de noordwestelijke hoek van het plangebied is de aanduiding 'milieuzone - geurzone' opgenomen (zie ook paragraaf 5.5). Binnen deze aanduiding zijn geen geurgevoelige objecten toegestaan.

Algemene wijzigingsregels

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

Algemene procedureregels

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

Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

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

Het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment van inwerkingtreding van het plan, mag eveneens worden voortgezet. Zoals eerder al is aangegeven (Hoofdstuk 3), zal het gebruik voor wonen voor inwerkingtreding van het plan beëindigd zijn en zal dit gebruik dus niet onder het overgangsrecht worden geplaatst.

Slotregel

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

Hoofdstuk 7 Financiële toelichting

Kostenverhaal

Uitgangspunt voor nieuwe ruimtelijke ontwikkeling is dat deze voor de gemeente budgetneutraal worden ontwikkeld. Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de gemeenteraad van Overbetuwe verplicht om, als sprake is van een bouwplan, de gemeentelijke kosten te verhalen. In dit geval is er sprake van een bouwplan, zoals bedoeld in de wet. Er wordt immers een nieuwe woning (hoofdgebouw) mogelijk gemaakt. Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst afgesloten, waarin afspraken over het kostenverhaal zijn gemaakt. Het kostenverhaal is op deze wijze anderszins verzekerd.

Financiële haalbaarheid

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

Hoofdstuk 8 Overleg en inspraak

8.1 Inleiding

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

8.2 Inspraak

De Wro zelf bevat geen bepalingen over inspraak. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze personen en rechtspersonen hun mening kenbaar kunnen maken. Voor dit bestemmingsplan heeft, gezien de aard en kleinschalige omvang van de wijziging, 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. Het bestemmingsplan wordt aan de overlegpartners gestuurd. Met het Rijk heeft eerder reeds overleg plaatsgevonden vanwege de gebruikmaking van de uitkoopregeling hoogspanning.

8.4 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan vond plaats volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Het ontwerpbestemmingsplan is in dit kader gedurende zes weken ter inzage gelegd. Er is één zienswijze ontvangen. De gemeente heeft deze samengevat en van een reactie voorzien. De zienswijze heeft geen aanleiding gegeven tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Het plan is vervolgens ongewijzigd 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	10
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	11
Artikel 3 Agrarisch	11
Artikel 4 Wonen	13
Artikel 5 Waarde - Archeologische verwachting 2	17
Artikel 6 Waarde - Archeologische verwachting 3	20
Hoofdstuk 3 Algemene regels	24
Artikel 7 Anti-dubbeltelregel	24
Artikel 8 Algemene bouwregels	25
Artikel 9 Algemene gebruiksregels	26
Artikel 10 Algemene afwijkingsregels	27
Artikel 11 Algemene aanduidingsregels	28
Artikel 12 Algemene wijzigingsregels	29
Artikel 13 Algemene procedureregels	30
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	31
Artikel 14 Overgangsrecht	31
Artikel 15 Slotregel	32

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 Plan

Het bestemmingsplan 'Buitengebied, Noordhoeksestraat 5, Driel' met identificatienummer NL.IMRO.1734.0399BUITNrdhkstr5-VSG1 van de gemeente Overbetuwe.

1.2 Bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde objecten met de bijbehorende regels.

1.3 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.

1.4 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.

1.5 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

Grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.7 Agrarisch grondgebruik

Het gebruik van gronden dat is gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden, fokken en/of africhten van dieren.

1.8 Archeologisch deskundige

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

1.9 Archeologisch onderzoek

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

1.10 Archeologische verwachting

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

1.11 Archeologische waarde

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

1.12 Bebouwing

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

1.13 Begane grondvloer

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

1.14 Bestaand

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

1.15 Bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.16 Bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.17 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.

1.18 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.

1.19 Bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.20 Bouwperceel

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

1.21 Bouwperceelsgrens

De grens van een bouwperceel.

1.22 Bouwvlak

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

1.23 Bouwwerk

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

1.24 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.

1.25 Extensieve dagrecreatie

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

1.26 Gebouw

Elk bouwwerk, dat voor een mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden (twee of meer wanden) omsloten ruimte vormt.

1.27 Gebruiken

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

1.28 Geurgevoelig object

Een gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt.

1.29 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.

1.30 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.

1.31 Hoofdgebouw

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

1.32 Huishouden

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

1.33 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.

1.34 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.

1.35 Lawaaisporten

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

1.36 Medegebruik

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

1.37 Niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvoering

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

1.38 Normaal onderhoud, gebruik en beheer

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

1.39 Nutsvoorziening

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

1.40 Ondergeschikte bouwdelen

Bouwdelen van beperkte afmetingen, die buiten het gebouw uitsteken, zoals schoorstenen, windvanen, dakoverstekken, balkons en liftschachten.

1.41 Ondergronds

Onder peil.

1.42 Overkapping

Bouwwerk, geen gebouw zijnde, met een dak en maximaal één gesloten wand.

1.43 Peil

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

1.44 Prostitutie

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

1.45 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.

1.46 Seksinrichting

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

1.47 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.

1.48 Voorgevel

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

1.49 Waterhuishoudkundige voorzieningen

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

1.50 Woning

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 De goothoogte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel, met uitzondering van de goot van dakkapellen en wolfseinden.

2.2 De inhoud van een bouwwerk

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

2.3 De bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.4 De oppervlakte van een bouwwerk

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

2.5 Afstand

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

2.6 Ondergeschikte bouwdelen

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

2.7 Hart van de lijn

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarisch grondgebruik, met dien verstande dat uitsluitend grondgebruik ten dienste van grondgebonden agrarische bedrijven is toegestaan;
- b. hobbymatig agrarisch grondgebruik;
- c. extensieve dagrecreatie met bijbehorende wegen en paden;
- d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

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

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

Bouwhoogte bouwwerken, geen gebouwen zijnde maximaal 1 m.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Teeltondersteunende voorzieningen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.2.1 voor het bouwen van al dan niet tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen, mits:

- a. deze voorzieningen noodzakelijk zijn in het kader van een doelmatige uitoefening van het agrarisch bedrijf;
- b. de bouwhoogte maximaal 6 m bedraagt en voor zover de bouwhoogte van de teeltondersteunende voorzieningen meer dan 1,5 m bedraagt, uitsluitend open teeltondersteunende voorzieningen zijn toegestaan;
- c. verhardingen ten behoeve van teeltondersteunende voorzieningen niet worden toegestaan;
- d. het geen teeltondersteunende voorzieningen ten behoeve van pot-, container- en gootteelt betreft;
- e. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- f. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Strijdig gebruik

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

- a. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van lawaaisporten.

3.4.2 Spuitzone

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

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Verkleinen afstand in verband met spuitzone

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.4.2 voor het toestaan van (glas)tuinbouw, fruit- en boomteelt op een afstand van minimaal 5 m tot bestemmingsvlakken ten behoeve van voor bestrijdingsmiddelen gevoelige functies, mits:

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

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in woningen, waarbij inwoning is toegestaan;
- b. een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- c. hobbymatig agrarisch grondgebruik;

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

4.2 Bouwregels

4.2.1 Hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen

Hoofdgebouwen en aan- en uitbouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. gebouwd binnen het bouwvlak, met dien verstande dat aan- en uitbouwen tevens buiten het bouwvlak zijn toegestaan op minimaal 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw;
- b. maximaal het op de verbeelding aangegeven aantal woningen per bouwvlak;
- c. goothoogte is maximaal de op de verbeelding aangegeven goothoogte, met dien verstande dat de goothoogte van aan- en uitbouwen maximaal 3 m is;
- d. bouwhoogte is maximaal de op de verbeelding aangegeven bouwhoogte, met dien verstande dat de bouwhoogte van aan- en uitbouwen maximaal 5 m is;
- e. inhoud van woningen maximaal 600 m³, dan wel de op de verbeelding aangegeven maximum inhoud.

4.2.2 Bijgebouwen en overkappingen

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

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

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- 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.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 *Bijgebouw of overkapping op andere locatie bestemmingsvlak*

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.2.2 onder a en/of b voor het bouwen van een bijgebouw of overkapping 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.

4.3.2 *Oppervlakte bijgebouwen en overkappingen*

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

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

4.3.3 *Bouwhoogte bijgebouwen*

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.2.2 onder d voor het verhogen van de bouwhoogte van 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.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 *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.

4.4.2 *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.

4.4.3 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, 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.

4.4.4 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

- a. Het in gebruik nemen en gebruikt houden van bebouwing en gronden ten behoeve van het wonen conform het bepaalde in lid 4.1 onder a, is uitsluitend toegestaan onder de voorwaarde dat de perceelsgebonden landschappelijke inpassing overeenkomstig de uitgangspunten van het in Bijlage 1 opgenomen landschapsplan binnen één jaar na ingebruikname van de gronden en bebouwing op het betreffende perceel is aangelegd;
- b. De landschappelijke inpassing, bedoeld onder a, dient na realisatie in stand te worden gehouden.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

4.5.1 Publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.4.1 en 4.4.2 onder b 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.

4.5.2 Recreatieve nevenactiviteiten

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

- a. 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.

4.5.3 *Stapeling*

Bij een combinatie van afwijkingen uit artikel 4.5.2 geldt de laagste toegestane vloeroppervlakte als totale toegestane maximum.

4.5.4 *Andere invulling landschappelijke inpassing*

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.4.4 ten behoeve van een afwijkende invulling van de noodzakelijke landschappelijke inpassing en inrichting op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd inrichtingsplan, mits dit geen onevenredige afbreuk doet aan:

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

Artikel 5 Waarde - Archeologische verwachting 2

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

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

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

5.2.2 Archeologisch deskundige

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

5.2.3 Uitzondering bouwregels

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

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

5.3 Nadere eisen

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

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

5.4.1 Vergunningplicht

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

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

5.4.2 Voorwaarden

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

5.4.3 Uitzonderingen

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.4.1 is nodig voor:

- a. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
- b. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
- c. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning;
- d. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden waarvoor een vergunning ingevolge de 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.

5.4.4 Beoordelingscriteria

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

- a. de omgevingsvergunning kan slechts worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, hetgeen moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag voor een vergunning dient te overleggen. In het rapport moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld. Indien het rapport daartoe aanleiding geeft, dient op advies van een erkend archeoloog 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.

5.4.5 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 5.4.1 onder beperkingen verlenen en kan het bevoegd gezag voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning, waaronder:

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

5.4.6 Advies

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

5.5 Wijzigingsbevoegdheid

5.5.1 Verwijderen dubbelbestemming

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

5.5.2 Wijzigen naar 'Waarde - Archeologie'

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

Artikel 6 Waarde - Archeologische verwachting 3

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologische verwachting 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

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

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

6.2.2 Archeologisch deskundige

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

6.2.3 Uitzondering bouwregels

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

- a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn of;
- b. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte met maximaal 1.000 m² wordt vergroot en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders of;
- c. gebouwen maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden vergroot, met uitzondering van nieuwe kelders.

6.3 Nadere eisen

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

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

6.4.1 Vergunningplicht

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

- a. het ophogen van de bodem met meer dan 1 m;
- b. grondwerkzaamheden dieper dan 0,3 m onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 1.000 m², waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, het aanleggen van drainage en/of het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- c. het verlagen of afgraven van de bodem;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het aanbrengen of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- f. het uitvoeren van heiwerken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
- g. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- h. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

6.4.2 Voorwaarden

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

6.4.3 Uitzonderingen

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.4.1 is nodig voor:

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

6.4.4 Beoordelingscriteria

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

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

6.4.5 Voorschriften

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

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

6.4.6 Advies

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

6.5 Wijzigingsbevoegdheid

6.5.1 Verwijderen dubbelbestemming

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

6.5.2 Wijzigen naar 'Waarde - Archeologie'

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

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 8 Algemene bouwregels

8.1 Bestaande maten

8.1.1 Algemeen

In die gevallen dat de bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of inhoud van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand zijn gekomen meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of inhoud in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.

8.1.2 Uitzondering

Het bepaalde in artikel 8.1.1 met betrekking tot de bestaande oppervlakte is niet van toepassing in geval van gehele vernieuwing van bestaande bijgebouwen en overkappingen.

8.2 Bestaande afstanden

In die gevallen dat de bestaande afstand tot enige op de verbeelding aangegeven lijn van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand zijn gekomen minder bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven, geldt die afstand in afwijking daarvan als minimaal toegestaan.

8.3 Ondergronds bouwen

8.3.1 Bouwregels ondergronds bouwen

Ondergrondse gebouwen (kelders) zijn uitsluitend toegestaan, daar waar bovengrondse gebouwen aanwezig zijn. Ondergrondse gebouwen zijn uitsluitend toegestaan in één bouwlaag ondergronds.

8.3.2 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 8.3.1, teneinde ondergrondse gebouwen toe te staan daar waar bovengronds geen gebouwen zijn toegestaan, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

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

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1 Strijdig gebruik

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

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

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

10.1 Maatvoering

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in het plan voor het afwijken van de voorgeschreven goothoogte, (bouw)hoogte, oppervlakte, inhoud en afstand van bouwwerken, dan wel een voorgeschreven bebouwingspercentage, eventueel met overschrijding van de bouwgrenzen, mits de afwijking niet meer bedraagt dan 10% van de in deze regels voorgeschreven afmetingen, percentages en afstanden, met uitzondering van de inhoudsmaat van woningen.

10.2 Inhoud woningen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van in het plan genoemde inhoudsmaten van woningen waarbij de inhoud maximaal 800 m³ mag bedragen.

10.3 Bouwgrenzen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in het plan om bij de uitvoering van het plan af te wijken van bouwgrenzen en overige aanduidingsgrenzen in het horizontale vlak op de verbeelding, indien en voor zover afwijking noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein en er geen dringende reden zijn die zich tegen de afwijking verzetten, mits de afwijking ten opzichte van hetgeen op de verbeelding is aangegeven niet meer dan 2,5 m bedraagt.

10.4 Voorwaarden

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 10.1, 10.2 en 10.3 kan slechts worden verleend, mits:

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

Artikel 11 Algemene aanduidingsregels

11.1 Milieuzone - geurzone

Ter plaatse van de aanduiding 'Milieuzone - geurzone' is het gebruik van gronden en gebouwen voor geurgevoelige objecten niet toegestaan.

Artikel 12 Algemene wijzigingsregels

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

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

Artikel 13 Algemene procedureregels

13.1 Wijziging

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

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

Hoofdstuk 4 Overgangs-en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 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.

14.2 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 15 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied, Noordhoeksestraat 5, Driel'.

Inhoudsopgave

Bijlagen bij regels	5
Bijlage 1 Landschappelijke inpassing	5

Bijlagen bij regels

Bijlage 1 Landschappelijke inpassing



Functieverandering

Noordhoeksestraat 5 Driel

Inrichtingsplan | mei 2022 | Fam. Peters



ligging van het plangebied



Inleiding

Op een ca. 10.500 m² groot recreatief perceel aan de Noordhoeksestraat 5 heeft de familie Peters het verzoek om het perceel te splitsen en de recreatieve bestemming (camping) te wijzigen in een woonbestemming. De familie heeft ons verzocht te adviseren over de inrichting van dit perceel. Het moet uiteindelijk leiden naar een breed gedragen landschappelijk inpassingsplan en twee (gescheiden) percelen waar het goed wonen is.

Dit document betreft het inrichtingsplan en beplantingsplan. Naast dit document zijn rapporten van de verschillende deelonderzoeken.

De familie Peters wil stoppen met de camping op hun perceel Noordhoeksestraat 5 in Driel. Daarom worden de stacaravans en de andere voorzieningen voor de camping gesloopt. Op de vrijgekomen ruimte willen zij een nieuw perceel (ca. 2225 m² / 2800 m²) realiseren, waar een nieuwe woning met schuur gebouwd zullen worden.

Om de nieuwbouw te kunnen realiseren moeten er wederdiensten worden geboden voor het algemeen nut, bijvoorbeeld dat het perceel er landschappelijk en ecologisch van verbeterd. We doen daarom voorstellen voor het gehele perceel. Naast de situering en grootte van de nieuwbouwwoning (en schuur) maken we een beplantingsplan voor de hoofdopzet van de bestaande en nieuwe kavel: vooral de hagen, verharding en (fruit)bomen. De overige tuininrichting is aan de toekomstige bewoners. Voor de gebouwen zijn de architectonische randvoorwaarden opgesteld. Na uiteindelijke goedkeuring van de bestemmingsplanwijziging kan er een architect aan de slag binnen deze randvoorwaarden.

Verdere aandachtspunten zijn :

- een nieuwe schuur bij de nieuwe woning,
- de grootte en locatie van de nieuwbouwwoning en schuur,
- de samenhang tussen nieuwbouw, erf en bestaande bouw en
- het behouden van (fruit-) bomen en andere landschappelijke elementen.

Richtinggevende documenten zijn hierbij:

- Landschapsontwikkelingsplan, "Samen werken aan het landschap", gemeente Overbetuwe, sept 2010
- Kadernota Visie op Ruimte
- Toekomstvisie+ Overbetuwe, gemeente Overbetuwe, 8 sept 2009
- Beleidsregel functieverandering en nieuwvestiging in het buitengebied gemeente Overbetuwe 2008
- Sleutel tot de schatkist, Erfgoedplan Overbetuwe, ADC Hetitage BV, 2004
- Bestemmingsplan buitengebied Overbetuwe (2013-03-05)

Bestaande situatie (bestemmingsplan)



Uitsnede huidig bestemmingsplan



Bestaande situatie (beelden)



Inrit naar Noordhoekstraat 5



De huidige camping



De landschappelijke haag die de scheiding vormt met het landbouwperceel aan de oostzijde



De huidige camping



Hoogstamfruitbomen tussen camping en woonboerderij



De huidige camping met sanidoos

Bestaande situatie (situatieschets)



Het huidige perceel is al in een grote mate ingericht met het oog op een grote biodiversiteit. Zo is er een paddenpoel, staan er (fruit)bomen en zijn er vele meters (landschappelijke) haag.



Bodem, water en natuurlijke vegetatie

Bodem



Kalkhoudende poldervaaggronden; lichte zavel, profielverloop 5 (Rn15A) en zware zavel en lichte klei, profielverloop 5 (Rn95A)

Water



Grondwatertrap V10 (GHG 80-140, GLG 120-180)

Natuurlijke vegetatie

De bodemsoort en de grondwaterstand leiden tot een natuurlijke vegetietype dat bestaat uit essen iepenbos.

Hoofdsoorten: es (*Fraxinus excelsior*) en gladde iep (*Ulmus minor*)

Aanvullende soorten: aalbes, eenstijlige meidoorn, egelantier, Gelderse roos, hazelaar, hondsroos, kardinaalsmuts, kers, rode kornoelje, kruisbes, ruwe berk, sleedoorn, tweestijlige meidoorn, Spaanse aak, wegedoorn, zomereik



Te verwijderen bebouwing



Te verwijderen

- 7 (camping)kavels à 55m²
- schaftkeet en sanidoos à 25 m²
- 504 m² verharding

Schetsontwerp nieuwe situatie





Bebouwingsvlak nieuw erf



Nieuwe situatie

Het huidige kavel (10.500 m²) wordt gesplitst.
Het nieuwe kavel beslaat 2225 m². Het verkleinde bestaande kavel komt daarmee op: 8275 m².

Het beleid bij nieuwbouw: 600 m³ (= maximaal binnen Bestemmingsplan Buitengebied)

Voorstel nieuwbouw:

- goothoogte max. 3 m
- footprint hoofdvolume = 15 x 8 = 120 m²
(120 m² x goothoogte 3 m = 360 m³)
- kap = 15 x 8 x 4 m kaphoogte x 0,5 = 240 m³

Totaal aan m³ = 600 m³

- hoofdvolume staat met nokrichting haaks op de straat,
- gevel van de nieuwbouwwoning staat tussen de 9 en 12.5 m vanaf de ontsluitingsweg op het erf (= gelijk met de rooilijn van de bestaande bebouwing of max. 3,5 m daarachter)
- garage van 60 m², waarbij de ruimte tussen de nieuwe woning en de schuur min. 4 m bedraagt.
- het nieuwe erf wordt met recht van overpad

ontsloten op de Noordhoeksestraat.

Landschappelijke inpassing

Het erf ligt op de oeverwal, dat is een kleinschalig landschap. Het nieuwe erf wordt landschappelijk ingepast door het aanbrengen van erf- en kavelbeplanting en hoogstambomen. De beplanting bestaat uit streekeigen beplanting. Het parkeren wordt ingepast op het erf. De architectuur van de nieuwe bebouwing zal aansluiten bij de plaatselijke karakteristieken.

Beplantingsplan aanvulling bestaand erf en nieuw erf



1. Tilia cordata 'Greenspire' (winterlinde)

2. Juglans regia (walnoot)

3. Halfstem fruitbomen (oude rassen)

- 2 x appel
- 1 x moesappel
- 2 x peer
- 1 x kers
- 1 x pruim
- 1 x kweeper

4. Hoogstam fruitbomen (oude rassen)

- 2 x appel
- 1 x pruim
- 2 x peer

5. Landschappelijke haag

6. Bloemrijk grasland



Bomen

Aantal	Wetenschappelijke naam	Nederlandse naam	Leveranciermaat
1	<i>Tilia cordata</i> 'Greenspire'	winterlinde	18-20
1	<i>Juglans regia</i>	walnoot	18-20

Halfstam fruitbomen (oude rassen)

Aantal	Wetenschappelijke naam	Nederlandse naam	Leveranciermaat
2	nader te bepalen	appel	10-12
1	nader te bepalen	moesappel	10-12
2	nader te bepalen	peer	10-12
1	nader te bepalen	kers	10-12
1	nader te bepalen	pruim	10-12
1	nader te bepalen	kweepeer	10-12

Hoogstam fruitbomen (oude rassen)

Aantal	Wetenschappelijke naam	Nederlandse naam	Leveranciermaat
3	nader te bepalen	appel	12-14
1	nader te bepalen	pruim	12-14
2	nader te bepalen	peer	12-14
2	nader te bepalen	kers	12-14

Landschappelijke haag

Aantal	Wetenschappelijke naam	Nederlandse naam	Leveranciermaat
9	<i>Acer campestre</i>	veldesdoorn	60/80
9	<i>Cornus sanguinea</i>	rode kornoelje	60/80
9	<i>Euonymus europaeus</i>	kardinaalsmuts	60/80
9	<i>Ligustrum vulgare</i>	ligustrum	60/80
9	<i>Prunus spinosa</i>	sleedoorn	60/80
9	<i>Rhamnus cathartica</i>	wegendoorn	60/80
18	<i>Ribes rubrum</i>	aalbes	60/80
18	<i>Ribes uva-crispa</i>	kruisbes	60/80
54	<i>Rosa canina</i>	hondsroos	60/80
54	<i>Rosa rubiginosa</i>	egellantier	60/80
9	<i>Viburnum opulus</i>	Gelderse roos	60/80

De landschappelijke hagen zijn resp. ca. 61 en 39 m = 100 m lang.

Alle soorten zijn inheems en passen bij de bodem en grondwaterstand. Verder dragen de soorten bij aan de biodiversiteit omdat ze goed zijn voor bijen en/of vogels.

De haag wordt gemengd aangeplant, 1 plant per meter. Er staan geen 2 planten van dezelfde soort naast elkaar. Aalbes en de kruisbes worden in groepjes van 2 per meter aangeplant en de rozen met een groep van 3 per meter.

Geef de jonge aanplant, indien mogelijk, met name de eerste twee jaar na aanplant voldoende water in droge perioden en zorg dat de beplanting niet overwoekerd wordt door snel groeiende kruiden.

De struiken bloeien alleen op het oude hout. De haag mag dus niet jaarlijks geknipt worden. De landschappelijke haag mag vrijuit groeien wordt niet vaker dan eens in de zes jaar gesnoeid of afgezet. Tussentijds kan er ingegrepen worden als er probleemtakken ontstaan.

Als u er voor kiest de haag af te zetten, dan kan dat tussen de 6 à 15 jaar plaatsvinden. Afzetten betekent dat de struiken tot 10 à 20 cm boven de grond worden afgezaagd. De struiken groeien uit zichzelf weer uit. Houd het eerste jaar na afzetten de stobben vrij van onkruid. Na ongeveer 3 jaar zal de aanplant een meer gesloten karakter krijgen.

Bij alle aanplant geldt: de beste plantperiode is het najaar. Dan is de grond nog warm en het is de periode waarin de meeste regen valt.

Bloemrijk grasland

ca. 1200 m² bijvoorbeeld mengsel G2 van Cruydt Hoeck



Bloemrijk graslandmengsel voor zwaardere gronden (Cruydt Hoeck)







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

info@overbetuwe.nl
www.overbetuwe.nl