



Buitengebied, Molenstraat 12 - 14, Zetten En Fietsverbinding Westeraam - Lingestraat

Bestemmingsplan Buitengebied, Molenstraat 12
- 14, Zetten En Fietsverbinding Westeraam -
Lingestraat

Gemeente Overbetuwe

Status: Ontwerp

Datum: September 2014

IMRO-Idn: NL.IMRO.1734.0183BUITmolenstr-ONTD

gemeente **Overbetuwe**



Datum

September 2014

Correspondentieadres

Postbus 11
6662 AA ELST

Telefoon

0481 362 300

E-Mailadres

Info@Overbetuwe.nl

**Buitengebied, Molenstraat 12 - 14, Zetten en fietsverbinding
Westeraam - Lingestraat**

Bestemmingsplan

Toelichting



Buitengebied, Molenstraat 12 - 14, Zetten En Fietsverbinding Westeraam - Lingestraat

Bestemmingsplan Buitengebied, Molenstraat 12
- 14, Zetten En Fietsverbinding Westeraam -
Lingestraat

Gemeente Overbetuwe

Status: Ontwerp

Datum: September 2014

IMRO-Idn: NL.IMRO.1734.0183BUITmolenstr-ONTD

gemeente **Overbetuwe**



Datum

September 2014

Correspondentieadres

Postbus 11
6662 AA ELST

Telefoon

0481 362 300

E-Mailadres

Info@Overbetuwe.nl

**Buitengebied, Molenstraat 12 - 14, Zetten en fietsverbinding
Westeraam - Lingestraat**

Inhoudsopgave Toelichting

Toelichting	3
Hoofdstuk1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Ligging plangebied	4
1.3 Vigerend bestemmingsplan	6
1.4 Leeswijzer	6
Hoofdstuk2 Beleidskader	7
2.1 Rijksbeleid	7
2.2 Provinciaal- en regionaal beleid	10
2.3 Gemeentelijk beleid	12
Hoofdstuk3 Milieu- en omgevingsaspecten	16
3.1 Vormvrije m.e.r.-beoordeling	16
3.2 Geluid	16
3.3 Luchtkwaliteit	17
3.4 Bedrijven en milieuzonering	18
3.5 Geurhinder	18
3.6 Bodem en grondwater	19
3.7 Externe veiligheid	19
3.8 Kabels en leidingen	20
3.9 Waterparagraaf	21
3.10 Flora en Fauna	23
3.11 Archeologische waarden	24
Hoofdstuk4 Planbeschrijving	25
4.1 Huidige situatie	25
4.2 Voorgenomen ontwikkeling	25
4.3 Verkeer en parkeren	27
Hoofdstuk5 Beschrijving van de bestemmingen	28
5.1 Algemene opzet	28
5.2 Toelichting op de verbeelding	28
5.3 Bestemmingen op de planregels	29
Hoofdstuk6 Financiële toelichting	31
Hoofdstuk7 Overleg en inspraak	32
7.1 Inleiding	32
7.2 Inspraak	32
7.3 Overleg	32
7.4 Vaststellingsprocedure	32
7.5 Beroep	32
Bijlagen	
Bijlage 1 Archeologisch onderzoek	
Bijlage 2 Akoestischonderzoek	

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 18 februari 2014 is het bestemmingsplan 'Buitengebied, Mussenbergstraat - Tobbenhofsestraat, Elst' vastgesteld en op vrijdag 25 april 2014 onherroepelijk in werking getreden. Dit bestemmingsplan maakt de realisatie van 3 woongebouwen, met in totaal maximaal 4 wooneenheden, mogelijk. Deze ontwikkeling kon tot stand komen door op een drietal locaties het beleid 'Functieverandering' toe te passen. Eén van deze functieveranderingslocaties betrof het perceel aan de Oosterhoutsestraat 62-64 te Oosterhout. Door de sloop van circa 9.000 m² aan kassen op dat perceel ontstond het recht om twee vrijstaande woningen te bouwen. Vanwege stedenbouwkundige en landschappelijke argumenten is er voor bovengenoemd bestemmingsplan gekozen om maar van één bouwrecht gebruik te maken. Om het andere overgebleven bouwrecht op een ander moment alsnog te kunnen benutten is overleg geweest met de provincie omdat de betreffende kassen inmiddels waren gesloopt. De provincie stemde in met het verzoek mits er een bestemmingsplan in procedure zou worden gebracht voor 1 januari 2015.

Op het perceel aan de Molenstraat tussen nummer 12 en 14 te Zetten wordt dit bouwrecht geëffectueerd. Om dit bouwrecht daadwerkelijk op het perceel aan de Molenstraat tussen nummer 12 en 14 te kunnen effectueren dient er, op grond van het beleid functieverandering, verevening plaats te vinden. Op het perceel is geen ruimte voor verevening. De verevening vindt dan ook elders in de gemeente plaats.

Eind 2014 is een hoogwaardige snelfietsroute tussen Arnhem en Nijmegen, het RijnWaalpad, gerealiseerd. Om het gebruik van de snelfietsroute te bevorderen worden de aansluitingen op het RijnWaalpad geoptimaliseerd door middel van een fietsverbinding Westeraam (Vierslag) - Lingestraat Elst. Deze fietsverbinding kan met regionale subsidie en gemeentelijke co-financiering worden bekostigd. Voor de gemeentelijke financiering van de fietsverbinding kunnen de opbrengsten uit de verkoop van het perceel (als bouwkaavel) ingezet worden. Hierdoor kan verevening in de vorm van de aanleg en verbetering van recreatieve voorzieningen op gemeentelijk niveau plaatsvinden.

Het mogelijk maken van een woning op het perceel aan de Molenstraat tussen 12 en 14 is niet mogelijk volgens de vigerende bestemming 'Groene Ruimte'. De gronden waar de fietsverbinding wordt gerealiseerd hebben de bestemming 'Agrarisch'. Binnen die bestemming is het niet mogelijk een fietsverbinding te realiseren. De ontwikkeling wordt juridisch-planologisch mogelijk gemaakt door middel van onderhavige partiële bestemmingsplanherziening.

1.2 Ligging plangebied

Het bestemmingsplan bestaat in feite uit 2 plangebieden. Het eerste plangebied is gelegen aan de Molenstraat 12-14 ten noorden van de kern Zetten. Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door groenvoorzieningen. Aan de westzijde vormt het perceel Molenstraat 12 de plangrens en in het oosten het perceel Molenstraat 14. Het plangebied staat kadastraal bekend als Valburg, sectie F, nummer 1504.



Figuur 1. Plangebied Molenstraat 12 - 13, Zetten

Het tweede plangebied ligt op agrarische gronden ten zuiden van Lingestraat 5 en tussen de Lingestraat en Westeraam in Elst. Dit perceel staat kadastraal bekend als Elst, sectie N, nummer 1131.



Figuur 2. Plangebied fietsverbinding.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Woning tussen Molenstraat 12-14, Zetten

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Kom Zetten/ Kom Hemmen', vastgesteld door de gemeenteraad op 25 januari 2005 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 13 september 2005. De vigerende bestemming is 'Groene Ruimte'. Binnen deze bestemming is de functie wonen niet toegestaan.

Fietsverbinding

Ter plaatse van dit plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Elst, Schil Westeraam A325' vastgesteld door de gemeenteraad van Overbetuwe op 11 juni 2013. De vigerende bestemming is 'Agrarisch'. Binnen deze bestemming is het niet mogelijk om een fietsverbinding aan te leggen. Verder geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 3', deze dubbelbestemming draagt zorg voor de bescherming van archeologische waarden.

1.4 Leeswijzer

Allereerst wordt ingegaan op het beleid wat van toepassing is op onderhavige ontwikkeling. Daarna worden in hoofdstuk 3 de milieu- en omgevingsaspecten beschreven die van toepassing zijn. Het daarop volgende hoofdstuk bevat de planbeschrijving. De huidige situatie en de voorgenomen ontwikkeling komen hier aan bod. Hoofdstuk 5 bevat de juridische vertaling. Daaropvolgend wordt de financiële en economische haalbaarheid van het plan aangeduid. Afgesloten wordt met het hoofdstuk voor de te volgen procedure.

Hoofdstuk 2 Beleidskader

2.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte¹ staan de plannen van de Rijksoverheid voor ruimte en mobiliteit. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Om dit te kunnen bewerkstelligen laat het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan de decentrale overheden (provincie en gemeenten) en komt de gebruiker centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Tevens werkt het Rijk aan een eenvoudigere regelgeving. Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk.

Het Rijk blijft verantwoordelijk voor het systeem van ruimtelijke ordening. Daarnaast kan een rijksverantwoordelijkheid aan de orde zijn indien:

- een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt. Bijvoorbeeld ruimte voor militaire activiteiten en opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainports, greenports en valleys;
- over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan. Bijvoorbeeld voor biodiversiteit, duurzame energie, watersysteemherstel of werelderfgoed;
- een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is. Bijvoorbeeld de hoofdnetten van weg, spoor, water en energie, maar ook de bescherming van gezondheid van inwoners.

Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Uit bovenstaande drie doelen zijn de dertien nationale belangen naar voren gekomen. Voor de regio Oost-Nederland (bestaande uit de provincies Overijssel en Gelderland) zijn de volgende opgaven van nationaal belang:

- verbeteren van de internationale achterlandverbindingen;
- versterking van de primaire waterkeringen;
- deelprogramma's Veiligheid, Zoet water en Nieuwbouw en Herstructurering van het Deltaprogramma;
- EHS, inclusief de Natura 2000-gebieden;
- hoofdenrgienetwerk (380 kV) over de grens.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) (2011)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. Deze vorm van normstelling sluit aan op de vroegere pkb's met concrete beleidsbeslissingen en beslissingen van wezenlijk belang die ook van betekenis waren voor de lagere overheden. Het besluit (eerste tranche) is vastgesteld op 22 augustus 2011 en is op 30 december 2011 in werking getreden. Op 1 oktober 2012 zijn enkele wijzigingen in werking getreden.

In de SVIR is vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet door de Rijksoverheid. Het gaat onder meer om de volgende

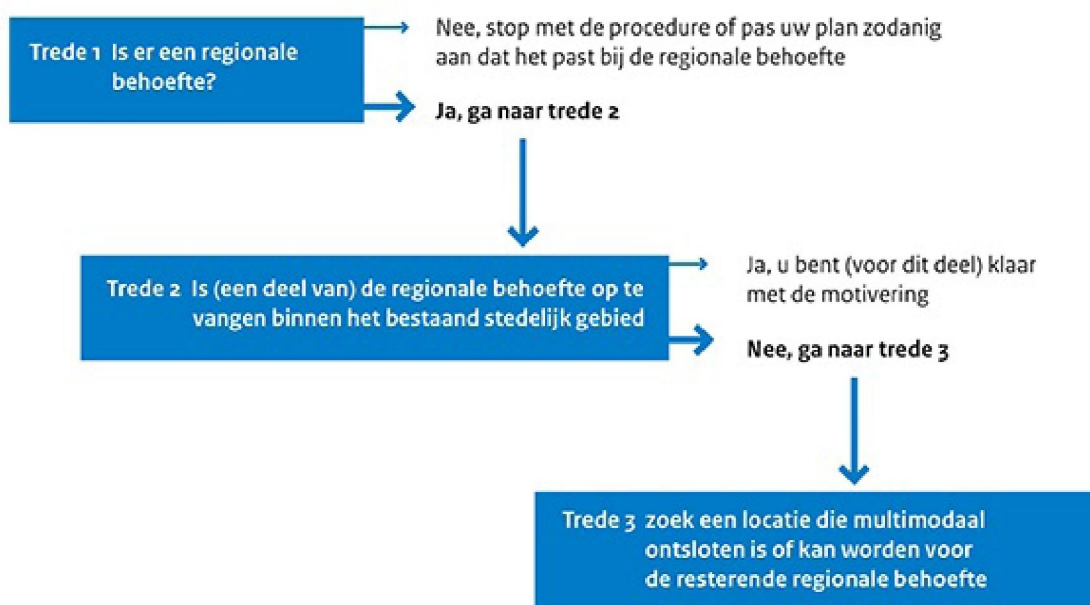
ationale belangen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische Hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied. In het SVIR wordt bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee-tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro bepaalt dat voor onder meer bestemmingsplannen de treden van de ladder moet worden doorlopen. Het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de ladder voor duurzame verstedelijking wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd.

De ladder



Figuur 3. Ladder voor duurzame verstedelijking (bron ministerie van I&M, 2012)

Woning tussen Molenstraat 12-14, Zetten

Trede 1: onderhavig plan past binnen de regionale afspraken die zijn gemaakt in het kader van het Kwalitatief Woonprogramma. In het Kwalitatief Woonprogramma 2010 tot en met 2019 (KWP3) zijn eind 2009 afspraken gemaakt met de Gelderse gemeenten en woningcorporaties over te bouwen woningen en de woningdifferentiatie op regionaal niveau. In het KWP3 wordt de Stadsregio Arnhem-Nijmegen een

netto woningbouwprogramma opgelegd van 26.000 woningen. De gemeenten in de Stadsregio hebben nog geen verdere afspraken gemaakt over de 'binnenregionale verdeling' van het programma. Het netto woningbouwprogramma van voorliggend plan betreft 1 woning. Gezien de zeer geringe omvang van voorliggend plan én het feit dat het regionale woningbouwprogramma tot en met 2019 loopt, is het aannemelijk dat het plan ook past binnen de kwantitatieve uitgangspunten van het KWP3.

Trede 2 en 3: het plangebied ligt buiten het bestaand bebouwd gebied. Binnen de kern Zetten is weinig tot geen ruimte voor de bouw van een extra woning. De ontwikkeling vindt plaats in een bestaand lint in het buitengebied, met de bouw van de woning wordt het lint opgevuld waardoor het ritme minder wordt onderbroken. De locatie kent een ontsluiting die geschikt is voor de voorgenomen ontwikkeling (zie paragraaf 4.3). Tot slot wordt opgemerkt dat de provincie Gelderland heeft aangegeven in te kunnen stemmen met een woning op deze locatie.

Fietsverbinding, Elst

Trede 1: de fietsverbinding geeft een nadere invulling aan het reeds bestaande RijnWaalpad. Het RijnWaalpad betreft een zogenaamde snelfietsroute, dergelijke routes zijn kwalitatief goede en snelle fietsverbindingen tussen steden en tussen woon- en werklocaties. Een belangrijk aspect bij het goed functioneren van een snelfietsroute is dat de bestaande fietsverbindingen worden verkort. Om het gebruik van de snelfietsroute het RijnWaalpad te bevorderen wil de gemeente Overbetuwe de aansluitingen op het RijnWaalpad optimaliseren.

In het noordoosten van de kern Elst ligt de woonwijk Westeraam. Dit is een wijk van 2.350 woningen en op korte afstand gelegen van het RijnWaalpad. De woonwijk is ten tijde van het opstellen van voorliggend bestemmingsplan voor ruim 80 procent gevorderd en er wonen nu ruim 5.000 mensen. Vanuit deze wijk is er nog geen goede aansluiting op de snelfietsroute waardoor de snelfietsroute nog niet optimaal kan functioneren. Om dit te kunnen bewerkstelligen is een goede aansluiting van de wijk Westeraam op het RijnWaalpad van belang, deze kan worden gerealiseerd door vanuit de nieuwe wijk Vierslag een circa 327 meter lange fietsverbinding te maken naar de Lingestaat. Vanuit de Lingestraat bereikt men via de Elsterbrug het RijnWaalpad op de snelste manier. Daarnaast is via de Elsterbrug ook het fietspad te nemen richting de Karstraat in Huissen. Hiermee is ook de fietsverbinding Elst (Westeraam) – Huissen zoals voorgesteld in de Bereikbaarheidsvisie A325 (Stadsregio februari 2013) gerealiseerd.

Naast bovengenoemde aspecten is door de aanleg van de fietsverbinding het park Lingezegen voor de bewoners van Westeraam beter bereikbaar. Door de betere bereikbaarheid van het park kunnen bewoners dicht bij huis te genieten van de aantrekkelijke groene omgeving.

Trede 2 en 3: de fietsverbinding ligt buiten bestaand bebouwd gebied, dit komt omdat deze verbinding het buitengebied gaat verbinden met het binnengebied. Hiermee wordt het RijnWaalpad geoptimaliseerd. Om die reden is het niet efficiënt en mogelijk de verbinding niet binnen bestaand stedelijk gebied aan te leggen. Omdat het om een fietsverbinding gaat is een multimodale ontsluiting niet aan de orde, wel wordt opgemerkt dat de fietsverbinding goed te bereiken is vanaf bestaande wegen.

Conclusie

Het initiatief speelt zich af op lokaal niveau en heeft geen duidelijk herkenbare relatie met het ruimtelijke ordeningsbeleid op nationaal niveau. De ontwikkelingen voldoen aan de Ladder voor Duurzame verstedelijking.

2.2 Provinciaal- en regionaal beleid

Streekplan Gelderland 2005

Met het Streekplan 'Gelderland 2005; kansen voor regio's' kiest de provincie voor de versterking van de ruimtelijke kwaliteit in Gelderland. Op provinciaal niveau richt men zich op kenmerken en waarden die van provinciaal belang worden geacht. Deze kenmerken en waarden zijn: natuur en water in het 'groenblauw raamwerk', en ruimtelijke ontwikkelingen in het 'rode raamwerk' van stedelijke functies en infrastructuur. De rest van de provincie, het 'multifunctioneel gebied', wordt meer dan in het verleden het domein van de gemeenten. Zij werken daarvoor samen in regionaal verband. De bemoeienis van de provincie met dit multifunctioneel gebied is beperkt.

Het multifunctioneel gebied beslaat het grootste deel van de provincie Gelderland en omvat de steden, dorpen en buurtschappen buiten de provinciaal ruimtelijke hoofdstructuur, waardevolle landschappen en het multifunctioneel platteland. Vitaliteit van de multifunctionele gebieden wordt bevorderd door planologische beleidsvrijheid voor samenwerkende gemeenten, onder andere gericht op vitale steden en dorpen. Elke regio heeft buiten een stedelijk netwerk of een regionaal centrum vele verspreid liggende steden, dorpen en buurtschappen die tezamen het voorzieningenniveau bepalen. In en bij deze bebouwde gebieden moet de regionale behoefte aan 'dorps' wonen geaccommodeerd kunnen worden, waarbij wordt gestimuleerd dat met dit ruimtelijke programma tegelijkertijd wordt geïnvesteerd in de ontwikkeling van de groene en recreatieve omgevingskwaliteit. Tevens moeten samenwerkende gemeenten zich richten op nieuwe economische dragers, waardoor werkgelegenheid buiten de landbouw wordt geboden. Deze nieuwe economische dragers kunnen vooral worden geaccommodeerd in en bij bestaande kernen en in vrijgekomen agrarische bebouwing.

Conclusie

Met voorliggend bestemmingsplan wordt invulling gegeven aan de regionale behoefte aan dorps wonen. Tevens worden de (recreatieve) verbindingen versterkt met voorliggend bestemmingsplan waardoor inwoners zich beter en efficiënter en op een milieuvriendelijke manier kunnen verplaatsen. Dit komt de beleving van de groene en recreatie omgevingskwaliteit ten goede.

Ruimtelijke Verordening

Gedeputeerde Staten stelden op 15 december 2010 de Ruimtelijke Verordening Gelderland vast. De verordening is op 22 januari 2011 in werking getreden. De regels in de verordening kunnen betrekking hebben op het hele provinciale grondgebied, delen of gebiedsgerichte thema's. Gemeenten moeten binnen een bepaalde termijn hun bestemmingsplan afstemmen op de in de verordening opgenomen regels. De voorschriften in de ruimtelijke verordening zijn gebaseerd op de provinciale structuurvisie. In een bestemmingsplan is nieuwe bebouwing ten behoeve van wonen en werken slechts toegestaan binnen bestaand bebouwd gebied (artikel 2.2). Ten aanzien van nieuwe woningen stelt de verordening dat nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen dienen te passen in het vigerende, door GS vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma voor de betreffende regio en het daarin opgenomen regiototaal aan woningen.

De verordening kent een ontheffingsmogelijkheid (artikel 2.5) van het verbod als bedoeld in artikel 2.2. Gedeputeerde Staten kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 2.2, indien sprake is van een ontwikkeling waarvan is aangetoond dat deze redelijkerwijs niet kan worden gerealiseerd binnen bestaand bebouwd gebied en bijdraagt aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Geen van de plangebieden ligt in de zone aangeduid als 'Waardevol landschap'. De woning tussen Molenstraat 12-14 ligt in het Nationaal landschap Rivierengebied. Volgens artikel 21.1 van de verordening dient te worden aangegeven hoe bij de bouw van nieuwe woningen rekening wordt gehouden met de optimale benutting van de mogelijkheden om binnen het nationaal landschap de woningbehoefte door herstructurering te ondervangen. In het voorliggende geval gaat het om de bouw van één woning. Binnen het deel van het nationaal landschap dat tegen Zetten ligt, zijn er geen gebouwen die door middel van herstructurering invulling kunnen geven aan de wens om een nieuwe woning te realiseren. Wel is ervoor gekozen om een perceel dat thans al in gebruik is, en dus geen natuur vormt of iets dergelijks, in te zetten voor de bouw van de woning. In zekere zin is hier sprake van de herstructurering van een agrarisch perceel. Hierdoor blijven gebieden met een natuurfunctie vrij van bebouwing.

Omgevingsverordening

In de Omgevingsverordening Gelderland (vaststelling door Provinciale Staten naar verwachting in oktober 2014), die de Ruimtelijke Verordening Gelderland vervangt, is opgenomen dat een bestemmingsplan voor gronden binnen een Nationaal landschap alleen bestemmingen mogelijk die de kernkwaliteiten van een Nationaal Landschap niet aantasten of versterken. Deze kernkwaliteiten zijn vastgelegd in de bijlage Kernkwaliteiten Nationale Landschappen van deze verordening. Met betrekking tot het gebied waar de woning Molenstraat 12-14 is voorzien gaat het om volgende:

- Weinig pregnante structuur van uiterwaarden, oeverwal en kom.
- Vrij uitzicht vanaf de dijk met cultuurhistorisch waardevolle dijkhuizen, en over de rivier met uiterwaarden.
- Afwisseling van kleinschalige fijnmazige structuur en grootschalige dynamische structuur.
- Relatief veel boomteelt.
- Bijzondere verkavelingsstructuur bij Hemmen.

Het plangebied maakt deel uit van een fijnmazige structuur bestaande uit de omliggende woningen en bedrijfsgebouwen. Met het toevoegen van een enkele woning blijft deze structuur behouden. De locatie ligt op circa 40 meter of meer vanaf de rivier. Hiermee blijft de oeverwal onaangetast. Er is geen sprake van ligging in een uiterwaard of kom. In de huidige situatie is er geen vrij uitzicht, dit wordt belemmerd door de bomen die aan de achterzijde van het perceel liggen. Deze bomen worden niet aangetast door de komst van de nieuwe woning. Er kan dan ook gesteld worden dat met de woning tussen Molenstraat 12-14 de kenmerken van het nationaal landschap behouden blijven. Hiermee voldoet het plan aan de nog vast te stellen Omgevingsverordening.

Conclusie

De locatie waar de woning is voorzien, ligt buiten de woningbouwcontour zoals bepaald in de provinciale Ruimtelijke Verordening. In paragraaf 2.1 is onder het kopje 'Ladder voor Duurzame Verstedelijking' beschreven dat het haalbaar is de woning buiten bestaand bebouwd gebied te realiseren. In de verordening wordt niet specifiek ingegaan op fietsverbindingen binnen het grondgebied van de provincie Gelderland. Gesteld kan worden dat de verbinding bijdraagt aan de provinciale ambitie ten aanzien van de ontwikkeling van de groene en recreatieve omgevingskwaliteit. Voorliggend bestemmingsplan is niet in strijd met de Ruimtelijke Verordening van de provincie Gelderland.

Regionaal Plan 2005-2020, Stadsregio Arnhem-Nijmegen

Het 'Regionaal Plan 2005-2020' is de opvolger van het 'Regionaal Structuurplan KAN 1995-2005' en is in 2006 door de Stadsregio Arnhem-Nijmegen vastgesteld met als doel bewoners, bedrijven en bezoekers aan de regio te binden door het verbeteren van condities voor 'het goede leven': het bieden van mogelijkheden voor prettig wonen en succesvol werken in een mooi, aantrekkelijk landschap en waar men zich snel en comfortabel kan verplaatsen. Het Regionaal Plan zet hiervoor de hoofdlijnen uit en biedt andere partijen aanknopingspunten om de komende jaren hieraan samen te werken.

Het Regionaal Plan signaleert een grote vraag naar landelijke woonmilieus. Deze behoefte kan grotendeels worden opgevangen door inbreiding en uitbreiding van de dorpen. Ruimtelijke ontwikkelingen vormen wel een bedreiging voor de ruimtelijke verscheidenheid en identiteit van de dorpen. Bij uitbreidingsplannen worden karakteristieke, streekeigen dorpsstructuren maar zelden als drager of inspiratiebron gebruikt. De ruimtelijke verscheidenheid en identiteit van de regio dreigt hiermee verloren te gaan. Daarom dient met uiterste zorgvuldigheid om te worden gegaan met nieuwbouw in en uitbreiding van kernen.

Conclusie

Een van de kernpunten van beleid is het behouden van de karakteristiek van het gebied. De herbestemming van het perceel kan gezien worden als het meer optimaal gebruiken van een locatie. Er kan gesteld worden dat met de herbestemming sprake is van een betere afstemming op de behoefte en

op de gebruiksmogelijkheden. Ook wordt met de ontwikkeling van de woning invulling gegeven aan de vraag naar landelijke woonmilieus. De fietsverbinding is ondersteunend aan de ambitie van het snel en comfortabel kunnen verplaatsen binnen de stadsregio. Geconstateerd kan worden dat het initiatief niet conflicteert met het regionaal ruimtelijk ordeningsbeleid en zelfs bijdraagt aan de hoofduitgangspunten van beleid.

2.3 Gemeentelijk beleid

Kadernota 'Visie op ruimte'

In 2004 is door de gemeente Overbetuwe de kadernota 'Visie op ruimte' opgesteld. Deze kadernota biedt een landschappelijk en stedenbouwkundig kader, de criteria die de geschiktheid en beperkingen van gebieden voor verschillende vormen van grondgebruik aangeven en een handleiding voor de toepassing van die criteria. De kadernota kent twee uitgangspunten. Allereerst zal binnen de gemeente Overbetuwe, voordat uitbreiding voor woningbouw aan de orde komt, eerst gezocht worden naar mogelijkheden voor inbreiding binnen bestaande kernen.

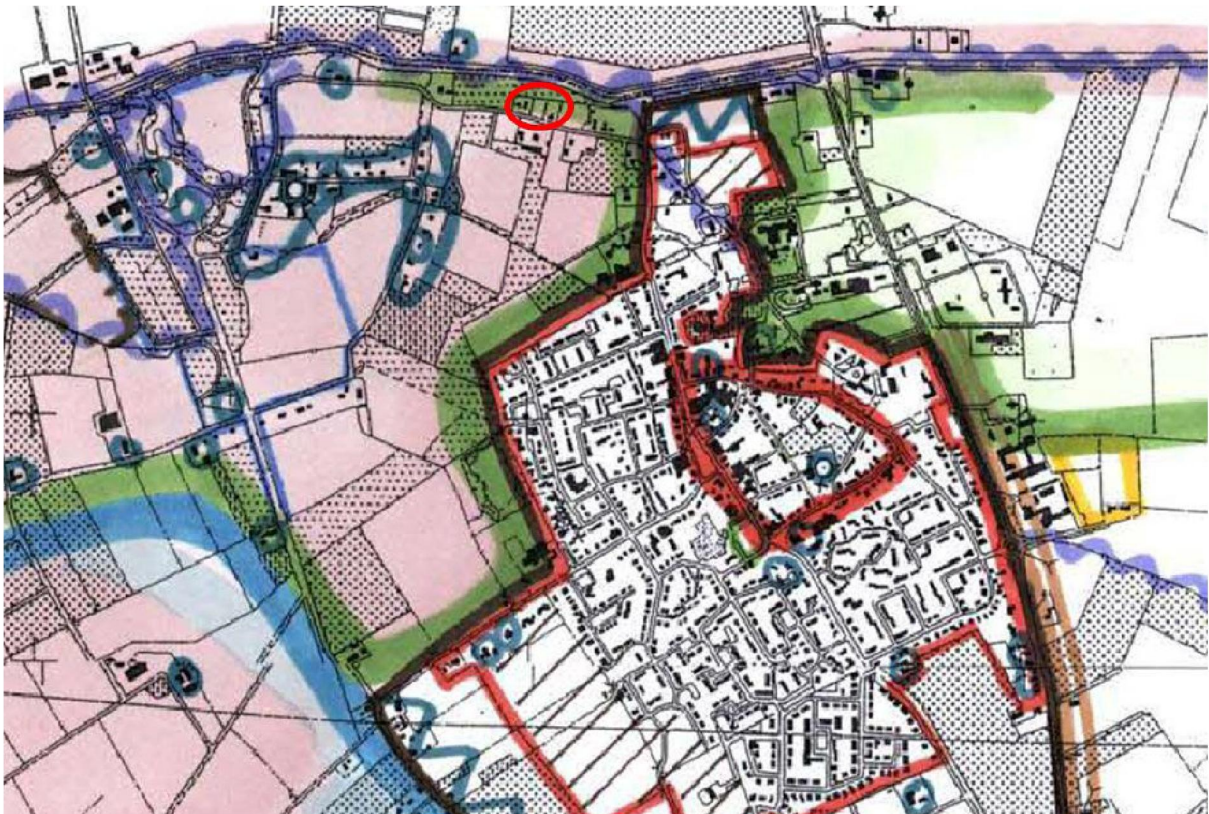
Hierbij wordt niet alleen gedacht aan een (her-)opvulling van onbebouwde plekken, maar moet vooral worden gedacht aan creatieve toepassingsmogelijkheden voor intensief, meervoudig en/of flexibel ruimtegebruik, geënt op de aard en de schaal van de kern.

Het tweede uitgangspunt betreft de toenemende druk op de gemeente Overbetuwe om de stedelijke ontwikkeling van de Stadsregio Arnhem Nijmegen verder vorm te geven in het oostelijk deel van de gemeente. Vanuit de regionale ontwikkelingsbehoefte wordt vooral ruimte gezocht voor woningbouw, bedrijventerreinen, windenergie en dergelijke. Het oostelijk deel van de gemeente valt binnen het te verstedelijken gebied. Hierdoor ontstaat voor de gemeente de mogelijkheid voor het ontwikkelen van zowel een dynamisch, stedelijk gebied met hoog voorzieningenniveau, als een groen en landelijk gebied. Door te kiezen voor het versterken van de identiteit van beide soorten gebieden, ontstaat een grote meerwaarde voor de gemeente als geheel. Om te voorkomen dat de stedelijke ontwikkelingen het landelijke gebied overspoelen, is een grens tussen beide gebieden nodig.

Woning tussen Molenstraat 12-14, Zetten

Het plangebied ligt binnen een zone aangeduid als 'waardevol gebied'. Dit zijn gebieden met bijzondere landschappelijke waarden, natuurwaarden en/of cultuurhistorische waarden. Het is niet wenselijk kernen uit te breiden tot in deze gebieden. Verder ligt het plangebied langs een 'landschappelijk belangrijke lijn' wat inhoudt dat deze lijn een belangrijke drager is van het landschap.

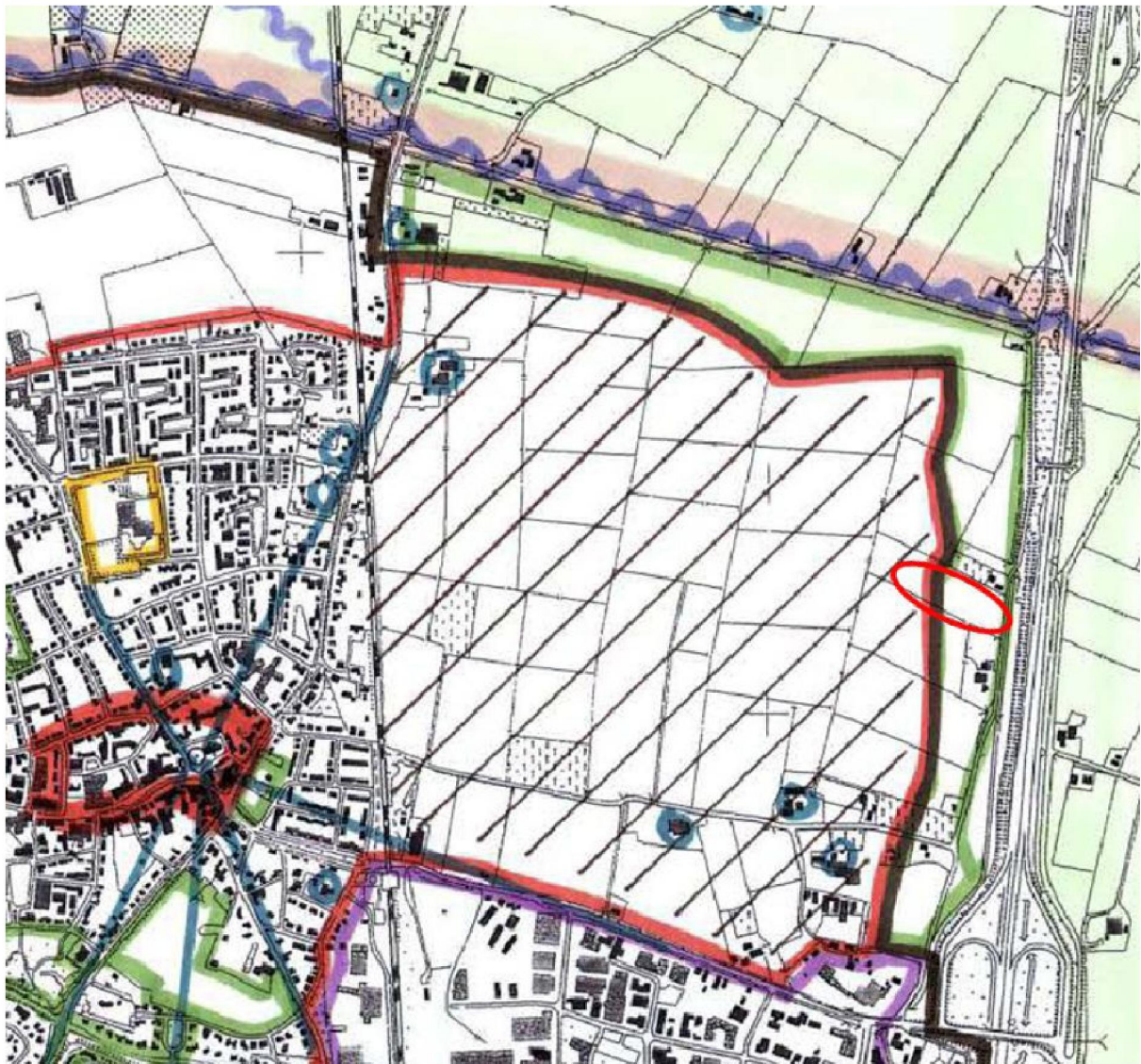
De landschappelijk belangrijke lijn blijft in tact, de geplande woning wordt op enige afstand van deze lijn gerealiseerd. De woning is stedenbouwkundig en landschappelijk verantwoord ingepast, waarbij aandacht is voor het doorzetten van het lint en tegelijkertijd het openhouden van het landschap. Er zijn geen natuurwaarden in het plangebied (zie paragraaf 3.10) die beschermd moeten worden. Archeologie wordt geborgd middels een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 3' (zie paragraaf 3.11)



Figuur 4. Kaart Kadernota 'Visie op ruimte': uitwerking landschappelijk kader Zetten

Fietsverbinding

Het plangebied ligt langs c.q. deels in een zone die is aangeduid als 'rand oude kern' en gelegen binnen het 'waardevol gebied'. Het eerste betreft de randen van de kernen zoals deze waren voordat in het midden van de 20e eeuw de planmatige dorpsuitbreidingen en bedrijventerreinen tot stand kwamen. Het tweede betreft gebieden met bijzondere landschappelijke waarden, natuurwaarden en/of cultuurhistorische waarden. Binnen de rand oude kern zijn woonwijken in ontwikkeling. De fietsverbinding sluit hier op aan. Hierna loopt de fietsverbinding door het waardevol gebied. De fietsverbinding is zodanig geprojecteerd dat deze de verkavelingslijnen in het gebied volgt, daarnaast zal de impact op het landschap minimaal zijn omdat de fietsverbinding op maaiveldniveau ligt en hierdoor niet of nauwelijks zichtbaar zal zijn.



Figuur 5. Kaart Kadernota 'Visie op ruimte': uitwerking landschappelijk kader Zetten

Woonvisie 2010-2015 'Wonen is meer dan alleen Stenen'

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

Accentpunten zijn:

- Betaalbaarheid en bereikbaarheid van woningen – streven naar het vergroten van het aanbod betaalbare woningen (huur én koop);
- Keuzevrijheid en doorstroming - inspelen op de wensen van mensen die een volgende stap in de wooncarrière willen zetten middels stimuleren doorstroming;
- Meer kansen voor mensen met een zorgvraag;
- Inzetten op bijzondere doelgroepen.

De gemeente legt het accent op het bestaande bebouwde gebied: kwaliteitsverbetering van de bestaande woningvoorraad en mogelijkheden voor inbreiding en intensivering, bijvoorbeeld door functieverandering. Naast verbetering van de bestaande voorraad blijft nieuwbouw nodig om in te spelen op de ambities. Doel van de nieuwbouw is, naast het in de pas lopen met de groei van het aantal huishoudens, meer variatie in het woonaanbod te realiseren.

Conclusie

Het gemeentelijk beleid is gericht op kwaliteitsverbetering van de bestaande woningvoorraad en mogelijkheden voor inbreiding en intensivering. Met de bouw van één woning in een bestaand lint wordt invulling gegeven aan de ambitie van inbreiding. Geconstateerd kan worden dat het initiatief niet conflicteert met de gemeentelijke woonvisie.

Hoofdstuk 3 Milieu- en omgevingsaspecten

3.1 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

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 per 1 april 2011 ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een MER nodig is.

Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, dient bepaald te worden (1) of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, (2) of de ontwikkeling in een gevoelig gebied ligt en (3) of er belangrijke milieugevolgen zijn.

1. In het plangebied worden nieuwe planologische ontwikkelingen mogelijk gemaakt, namelijk de toevoeging van één woning en de aanleg van een fietsverbinding. Deze planologische ontwikkelingen kunnen worden geschaard onder de noemer 'de aanleg van een stedelijk ontwikkelingsproject'. Een dergelijk project staat op de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r.. Er is geen sprake van een overschrijding van deze drempelwaardenlijst wanneer de oppervlakte minder dan 100 hectare bedraagt, een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer. Op grond van de lijst D van het besluit m.e.r. hoeft er dus geen m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd.
2. In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden en/of cultuurhistorische waarden en waterwingebieden. Uit paragraaf 3.10 van de toelichting volgt dat het plangebied niet ligt in een gebied dat beschermd wordt vanuit de natuurwaarden. Het plan ligt daarnaast zodanig ver verwijderd van de Ecologische Hoofdstructuur, een Vogel- of Habitatrichtlijngebied of overig beschermd natuurgebied dat van externe werking geen sprake kan zijn. Het plangebied behoort niet tot een waterwinlocatie, waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Ook behoort het plangebied niet tot een Belvédèregebied. Daarnaast is er geen sprake van een landschappelijk waardevol gebied en binnen het plangebied zijn geen rijksmonumenten aanwezig.
3. In hoofdstuk 3 zijn de verschillende milieueffecten beschouwd, zoals geluid en luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat er door onderhavig bestemmingsplan geen sprake zal zijn van nadelige milieugevolgen.

Zoals uit bovenstaande opsomming blijkt, is het niet noodzakelijk een m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

3.2 Geluid

In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgesteld dat, indien in het plangebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (rail- en weg)verkeerslawaaï, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden. Dit geldt voor alle straten en wegen, met uitzondering van:

- wegen die in een als 'woonerf' aangeduid gebied liggen;
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

Woning tussen Molenstraat 12 en 14, Zetten

Een woning is een geluidsgevoelige bestemming. Om het akoestisch klimaat ter plaatse van de te realiseren woning inzichtelijk te maken is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Uit het onderzoek blijkt dat de hoogst berekende geluidsbelasting 49 dB bedraagt. Dit is een geringe overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Met de berekende geluidsbelasting wordt niet voldaan het gemeentelijk geluidsbeleid van de gemeente Overbetuwe. Middels een hogere waarde procedure kan er

onthefving worden verleend van de voorkeursgrenswaarde. Deze procedure loopt gelijk op met het ontwerpbestemmingsplan, het ontwerpbesluit wordt tegelijkertijd ter visie gelegd. Na het verlenen van de hogere waarde vormt het aspect geluid geen belemmering meer.

Fietsverbinding, Elst

Een fietsverbinding is geen geluidsgevoelige bestemming. Het aspect wegverkeerslawaaï speelt hier geen rol.

Conclusie

Na het verlenen van de hogere waarde voor de woning tussen Molenstraat 12 en 14 vormt het aspect geluid geen belemmering.

3.3 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen. Bij de start van nieuwe bouwprojecten moet onderzocht worden of het effect van een nieuw initiatief relevant is voor de luchtkwaliteit. Er is geen relevantie als aannemelijk kan worden gemaakt, dat de luchtkwaliteit "niet in betekende mate" aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels vastgelegd zijn die betrekking hebben op het begrip NIBM.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoren woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven.

Woning tussen Molenstraat 12 en 14

Voorliggend bestemmingsplan maakt ter plaatse van de Molenstraat 12-14 één woning mogelijk. In de regeling NIBM wordt (o.a.) aangegeven dat woonwijken met 1.500 woningen in niet betekende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit. Dit betekent dus dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de voorgenomen functieverandering.

Fietsverbinding

De fietsverbinding is louter bedoeld voor langzaam verkeer en daarmee uitsluitend voor fietsers. Om deze reden is er geen sprake van extra motorvoertuigbewegingen en vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor de fietsverbinding.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkelingen.

3.4 Bedrijven en milieuzonering

Bij de planontwikkeling dient rekening gehouden te worden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijven om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Bij milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijfsactiviteiten². Hierin wordt per bedrijfssoort aangegeven welke milieu-impact (in de vorm van geur, stof, geluid en gevaar) hiervan kan uitgaan en welke indicatieve afstand hierbij (minimaal) in acht genomen worden.

Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. In het algemeen wordt door middel van het aanbrengen van een zonering (afstand) tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden.

Er kunnen kleinere richtafstanden worden aangehouden bij een omgevingstype dat zich kenmerkt als gemengd gebied. Deze gebieden hebben gezien de aanwezige functiemenging al een hogere milieubelasting kent. Lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. De richtafstanden kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap worden verlaagd indien sprake is van omgevingstype gemengd gebied.

Woning tussen Molenstraat 12 en 14

In de nabije omgeving van het plangebied ligt een bedrijf Molenstraat 9. Dit betreft Hanhart Graaftechnieken B.V. Er is een akoestische beoordeling gemaakt van de activiteiten die dit bedrijf uitvoert, hiermee kan worden bepaald of de nieuwe woning invloed heeft op de geluidruimte van het bedrijf. Uit het onderzoek blijkt dat aan de standaardnormen van het Activiteitenbesluit wordt voldaan. Dit geldt ook voor de normen met betrekking tot de gevel van de nieuwe woning.

Dit betekent dus dat de nieuwe woning geen belemmering vormt voor de activiteiten van het bedrijf Molenstraat 9. En het bedrijf vormt geen belemmering voor de nieuw te bouwen gevoelige bestemming.

Fietsverbinding

De fietsverbinding is geen gevoelige bestemming. Het aspect bedrijven en milieuzonering is niet aan de orde.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering.

3.5 Geurhinder

Op 1 januari 2007 is de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) in werking getreden. Deze wet vormt het toetsingskader voor vergunningen op grond van de Wet milieubeheer, waar het gaat om stank veroorzaakt door het houden van dieren. Daarnaast is de wet van belang in verband met de zogenoemde 'omgekeerde werking' in het kader van de ruimtelijke ordening. De Wgv kent een aantal standaardnormen. Daarnaast hebben gemeenten de mogelijkheid gekregen om binnen een wettelijk bepaalde bandbreedte van deze standaardnormen af te wijken. Op deze wijze kan de gemeente een geurhinderbeleid vaststellen, dat is afgestemd op de plaatselijke situatie. Voor het plangebied en omgeving is geen gemeentelijke verordening vastgesteld.

Volgens opgave van de Omgevingsdienst Arnhem liggen er in de omgeving geen bedrijven die kunnen zorgen voor geurhinder.

3.6 Bodem en grondwater

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.

Woning tussen Molenstraat 12-14, Zetten

Uit de Bodemkwaliteitskaart blijkt dat de grond in het plangebied de functie landbouw/natuur heeft gekregen. Met de voorgestane ontwikkeling die met onderhavig bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, wordt de bodem geroerd ten behoeve van een gevoelige bestemming. In de huidige situatie is het perceel in gebruik voor de teelt van coniferen. Op basis daarvan is het redelijkerwijs aan te nemen dat er geen zware verontreinig in de bodem zitten. Bodemonderzoek ten behoeve van het bestemmingsplan is zodoende niet noodzakelijk. Bescherming tegen bouwen op vervuilde grond wordt gevonden in de Wabo.

Fietsverbinding

De fietsverbinding is geen gevoelige bestemming waar mensen langdurig verblijven. Voor deze ontwikkeling speelt het aspect bodem in het kader van het bestemmingsplan geen rol.

Conclusie

Ten aanzien van het aspect bodem zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

3.7 Externe veiligheid

Bij Externe Veiligheid gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. Er worden twee normstellingen gehanteerd. Het plaatsgebonden risico (PR) richt zich vooral op de te realiseren basisveiligheid voor burgers: bebouwing is niet toegestaan binnen de zogenaamde 10-6 contour. Het groepsrisico (GR) stelt beperkingen aan de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van calamiteiten met gevaarlijke stoffen. Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege:

- het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen (inrichting);
- het transport van gevaarlijke stoffen (openbare wegen, water- en spoorwegen, buisleidingen);
- het gebruik van luchthavens.

Externe veiligheid heeft betrekking op de veiligheid van degenen die niet bij de risicovolle activiteit zelf zijn betrokken, maar als gevolg van die activiteit wel risico's kunnen lopen, zoals omwonenden. Het beleid is verankerd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen³ (Bevi), de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen⁴ (Revi), en verder uitgewerkt / toegelicht in o.a. de Handleiding Externe Veiligheid Inrichtingen⁵ en de Handreiking Verantwoordingsplicht Groepsrisico⁶. Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is het beleid gebaseerd op de Nota Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen⁷ (RNVGS). Deze is recent verder geoperationaliseerd en verduidelijkt middels de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen⁸.

In het Bevi is vastgelegd dat voldaan moet worden aan de eisen van het besluit bij nieuwe activiteiten / situaties. Het gaat daarbij niet alleen om het oprichten van of veranderen van inrichtingen of projecteren van nieuwe bestemmingen. Ook bij het vaststellen of herzien van een bestemmingsplan dient de externe veiligheid te worden beoordeeld. Voor het plangebied is beoordeeld of sprake is van activiteiten met gevaarlijke stoffen in en in de omgeving van het plangebied, die mogelijk risico's zouden kunnen opleveren. Meer specifiek is gekeken naar de aanwezigheid van bedrijven die aangewezen zijn in het Bevi, waaronder LPG-tankstations, transportroutes over weg/spoor/water en buisleidingen.

Woning tussen Molenstraat 12-14, Zetten

In de nabijheid van de Molenstraat 12-14 zijn geen inrichtingen gelegen. Ten noorden van het plangebied

loopt een buisleiding. Deze bevindt zich op een afstand van circa 200 meter van het plangebied. Het betreft een aardgastransportleidingen (N-574-10 met een doorsnede van 219.1 mm, 40 bar) van de Gasunie. Gezien de afstand tussen het plangebied en de buisleidingen, ligt het plangebied niet binnen de plaatsgebonden risicocontour. Het plangebied ligt niet het invloedsgebied (95 meter) van de genoemde buisleidingen.

Over de Rijksweg A15 en de Betuweroute, die zijn gelegen op een afstand van meer dan 1,5 kilometer van het plangebied, worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Het plangebied bevindt zich dus op grote afstand van de aan te houden veiligheidszones voor het plaatsgebonden risico. Er hoeven dan ook geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik.

Fietsverbinding

De fietsverbinding is volgens het Bevi geen (beperkt) kwetsbaar object. Er hoeft dan ook niet getoetst te worden aan het Bevi en de wet- en regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Voor wat betreft externe veiligheid zijn er dan ook geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling.

Conclusie

Gezien het bovenstaande kan gesteld worden dat er wat betreft externe veiligheid geen belemmeringen zijn voor de voorgestane ontwikkeling.

3.8 Kabels en leidingen

Het verrichten van werkzaamheden in de nabijheid van hoogspanningsmasten, hoogspanningslijnen, hoogspanningskabels, warmwaterleidingen e.d. kan gevaar met zich meebrengen. Om dit gevaar zoveel mogelijk te beperken dient de leidingbeheerder aan te geven onder welke voorwaarden de werkzaamheden veilig plaats kunnen vinden. In het plangebied zijn geen kabels en/of leidingen gelegen.

3.9 Waterparagraaf

Rijksbeleid

Nationaal waterplan

In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water, en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiertoe worden genomen. Het Nationaal Waterplan (NWP) is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding.

Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. In het Nationaal Waterplan is een eerste uitwerking gegeven aan het Deltaprogramma dat wordt opgesteld naar aanleiding van het advies van de Deltacommissie in 2008. Dit programma is gericht op duurzame waterveiligheid en zoetwatervoorziening.

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 wij voor de planperiode de uitvoering van acties zien om die doelstellingen te bereiken. Bij sommige thema's gelden aanvullende waterdoelstellingen voor specifieke waterhuishoudkundige functies.

In het kort hier de belangrijkste doelstellingen voor de planperiode:

- voor de 35 gebieden van de TOP-lijst is het Gewenste Grond- en Oppervlaktewater Regiem (GOOR) bestuurlijk vastgesteld en zijn de maatregelen voor herstel uitgevoerd;
- de maatregelen voor herstel van de wateren van het hoogste ecologisch niveau (HEN-wateren) zijn uitgevoerd;
- de natte ecologische verbindingzones zijn gerealiseerd, tenzij onvoldoende financiële middelen beschikbaar zijn;
- wateroverlast vanuit het regionale watersysteem wordt voorkomen door inrichting van waterbergingsgebieden en verruiming van watergangen;
- in het stedelijk gebied is urgente wateroverlast opgelost;
- de zwemwateren voldoen als minimum aan de categorie aanvaardbaar;
- toekomstvast hoogwaterbeleid.

Waterschap Rivierenland

Waterbeheerplan 2010-2015

Het plan, vastgesteld op 30 oktober 2009, gaat over het waterbeheer in het hele rivierengebied en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkwantiteit, waterkwaliteit, waterkering en waterketen. In het Waterbeheerplan staat wat Waterschap Rivierenland de komende zes jaar gaat doen om inwoners van het rivierengebied veiligheid en voldoende schoon en mooi water in sloten en plassen te kunnen blijven bieden.

Keur Waterschap Rivierenland 2009

Voor waterhuishoudkundige ingrepen is de "Keur Waterschap Rivierenland" 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.

Gemeente Overbetuwe

Waterplan Overbetuwe

In 2008 heeft de gemeente Overbetuwe het Waterplan vastgesteld. In het waterplan 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.

In het waterplan is een RO-attentiekkaart per kern opgenomen.

Watertoets

Woning tussen Molenstraat 12-14, Zetten

Voorliggend bestemmingsplan maakt de ontwikkeling mogelijk van een woning met bijgebouw op een onbebouwd perceel. Hierdoor is er sprake van toename van verharding. Deze toename zal circa 400 m² bedragen. Volgens het beleid van het Waterschap Rivierenland hoeft extra verharding in het landelijke gebied kleiner dan 500 m² niet te worden gecompenseerd.

Fietsverbinding

De fietsverbinding brengt een verharding met zich mee van ruim 1.100 m². Op grond van het beleid van het waterschap is in het landelijk gebied pas vanaf 1.500 m² extra verharding compensatie van water nodig. Dit betekent dat de verharding niet hoeft te worden gecompenseerd.

3.10 Flora en Fauna

Natuurwetgeving

De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet. Deze wetten vormen een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatig gebiedsbescherming plaats door middel van de ecologische hoofdstructuur (EHS), die is geïntroduceerd in het 'Natuurbeleidsplan' (1990) van het Rijk en op provinciaal niveau in het streekplan is uitgewerkt.

De *Natuurbeschermingswet* heeft betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden en de Beschermde natuurmonumenten. Ruimtelijke ontwikkelingen die effecten hebben op de vastgestelde natuurwaarden van deze gebieden, zijn in beginsel niet toegestaan. Indien er een kans bestaat dat effecten zullen optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden.

De *Flora- en faunawet* heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek) vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten (uit de groepen kevers, mieren, schelp- en schaaldieren) en op een honderdtal vaatplanten. Bij ruimtelijke ontwikkelingen hoeft echter alleen rekening gehouden te worden met de juridisch zwaarder beschermde soorten uit 'tabel 2' en 'tabel 3' van de Flora- en faunawet, en met vogels. Voor deze soorten moet een ontheffing worden aangevraagd wanneer een ruimtelijke ontwikkeling leidt tot schade aan de soort of verstoring van leefgebied. Voor soorten van 'tabel 3' en vogels geldt hierbij een strenger afwegingskader dan voor soorten van 'tabel 2'. Voor soorten van 'tabel 2' en vogels geldt bovendien dat een ontheffing niet nodig is wanneer gewerkt wordt conform een door LNV goedgekeurde gedragscode. Momenteel zijn echter nog geen algemeen toepasbare gedragscodes voorhanden.

Woning tussen Molenstraat 12-14, Zetten

Het plangebied valt buiten voor de Natuurbeschermingswet en Ecologische Hoofdstructuur (EHS) aangewezen gebieden. De Natura 2000-gebieden 'Uiterwaarden Waal' en 'Uiterwaarden Neder-Rijn' zijn op grote afstand van het plangebied gelegen. Er zijn om die reden, en vanwege de kleinschaligheid van de ontwikkeling, geen negatieve effecten te verwachten op deze Natura 2000-gebieden en de EHS.

Met dit bestemmingsplan wordt de ontwikkeling van gronden die in de huidige situatie onbebouwd zijn, mogelijk gemaakt. De gronden van het perceel aan de Molenstraat 12-14 grond worden intensief gebruikt voor de teelt van coniferen. Binnen het perceel zijn geen biotopen aanwezig waar mogelijk beschermende soorten gebruik van maken. Als de activiteiten buiten het broedseizoen (half maart - half juli) worden uitgevoerd wordt voldaan aan de zorgplicht van de F&f-wet en worden eventueel broedende vogels in de coniferen niet verstoord.

Fietsverbinding

Ook voor het plangebied van de fietsverbinding geldt dat deze buiten voor de Natuurbeschermingswet en Ecologische Hoofdstructuur (EHS) aangewezen gebieden. Er zijn om die reden, en vanwege de kleinschaligheid van de ontwikkeling, geen negatieve effecten te verwachten op deze Natura 2000-gebieden en de EHS.

Omdat de gronden in de huidige situatie intensief in gebruik zijn voor agrarisch doeleinden is de kans op de aanwezigheid van enige flora en fauna uit te sluiten. Daarnaast worden er geen watergangen gedempt. Deze wordt juist verbreed wat een verbetering is ten opzichte van de huidige situatie.

Conclusie

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering. De algemene zorgplicht biedt daarnaast waarborg in het kader van flora en fauna bij de uitvoering van de werkzaamheden.

3.11 Archeologische waarden

Sinds de invoering van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMZ) op 1 september 2007 is de verantwoordelijkheid ten aanzien van het bodemarchief gedecentraliseerd naar de gemeente. De provincie Gelderland blijft hierbij bestemmingsplannen (en afwijkingen hierop) toetsen op archeologie en cultuurhistorie, maar gaat er daarbij wel vanuit dat de gemeente zijn eigen taak naar behoren zelfstandig zal uitvoeren. De gemeente Overbetuwe heeft voor haar gemeentelijk grondgebied een erfgoedplan⁹ en een archeologische beleidsadvieskaart¹⁰ vervaardigd. Het erfgoedplan beoogt versterking van de plaats en betekenis van cultuurhistorie als factor in het ruimtelijk beleidsproces.

Archeologisch onderzoek woning tussen Molenstraat 12-14, Zetten

Ten aanzien van het aantreffen van archeologische waarden is het plangebied gelegen binnen de zone 'archeologische verwachting 5'. Voor deze gebieden is onderzoek verplicht (IVO-protocol 1) als het bruto-oppervlak van de ingreep groter is dan 500 m² en de diepte van de ingreep dieper reikt dan 30 m-Mv.

Ten behoeve van de ontwikkeling van een woning met bijgebouw aan de Molenstraat 12-14 te Zetten is een archeologisch bureau- en veldonderzoek¹¹ uitgevoerd. Dit plangebied heeft namelijk middelhoge verwachting voor nederzettingsresten uit de periode late ijzertijd tot en met de vroege middeleeuwen.

Uit het onderzoek blijkt dat in 3 van de 5 boringen (zandige) bedding- en oeverafzettingen van deze stroomgordel zijn aangetroffen. In deze afzettingen zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen, die wijzen op de mogelijke aanwezigheid van een vindplaats. Op grond van de resultaten van het veldonderzoek kan de middelhoge verwachting voor nederzettingsresten uit de periode ijzertijd tot en met de vroege middeleeuwen naar laag worden bijgesteld. Vanaf het maaiveld zijn archeologische resten uit late middeleeuwen en de nieuwe tijd werden verwacht. Alleen in de boringen, die het dichtst bij de Molenstraat liggen zijn verstoringen van het bodemprofiel aangetroffen, die dieper reiken dan de bouwvoor. In geen van de boringen zijn archeologische indicatoren aangetroffen die wijzen op de aanwezigheid van een vindplaats uit deze periode.

Er wordt dan ook geconcludeerd dat de lage verwachting voor archeologische resten uit de late middeleeuwen en de nieuwe tijd kan worden gehandhaafd. Dit betekent dat de archeologische dubbelbestemming die ter plaatse van het plangebied wordt opgenomen 'Waarde - Archeologische verwachting 3' is. Deze houdt in dat als het bruto-oppervlak van de ingreep groter is dan 500 m² en de diepte van de ingreep dieper reikt dan 30 m-Mv er onderzoek moet worden uitgevoerd.

Fietsverbinding, Elst

Ten aanzien van het aantreffen van archeologische waarden is het plangebied gelegen binnen de zone 'archeologische verwachting 5'. Voor deze gebieden is onderzoek verplicht (IVO-protocol 1) als het bruto-oppervlak van de ingreep groter is dan 500 m² en de diepte van de ingreep dieper reikt dan 30 m-Mv. Om de archeologische waarden te borgen wordt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 3' conform het vigerende bestemmingsplan overgenomen.

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan. Wel zal er in het kader van de omgevingsvergunning onderzoek moeten worden uitgevoerd, indien dit nodig is conform de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 3'.

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

4.1 Huidige situatie

Woning tussen Molenstraat 12-14, Zetten

Het perceel ligt ten noordwesten van de kern Zetten. De directe omgeving is te kenmerken als een gemengd gebied met landbouw, woningen en enkele bedrijven. Het beeld van het landschap is afwisselend met landbouwgronden, weilanden, wegbeplanting, erfbeplantingen met hagen en bomen. Een ander element in de omgeving van het perceel is de Linge die ten noorden van het plangebied ligt. Deze watergang is echter in de huidige situatie niet zichtbaar vanaf het perceel, dit in verband met een afscheidende bomenrij.

De bebouwing in de directe omgeving gebied staat verspreid of is geconcentreerd. De meeste bebouwing staat iets van de weg af vanwege de open voorpercelen. De percelen in de omgeving hebben over het algemeen een blokvormige verkaveling. Het plangebied is onbebouwd en in gebruik voor de teelt van coniferen.

Fietsverbinding

De omgeving van de fietsverbinding bestaat deels uit agrarische gronden. Deze liggen ten noorden en zuiden van het plangebied. Ten westen van het plangebied ligt een woonwijk die deels nog in ontwikkeling is. In het oosten ligt een watergang en de A325. In de nabijheid van het plangebied zijn verder twee agrarische bedrijven gelegen. Binnen het plangebied ligt een deel van een watergang (zuidelijk). De verkaveling van de percelen lopen van zuidwest naar noordoost.

4.2 Voorgenomen ontwikkeling

Woning tussen Molenstraat 12-14, Zetten

De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit de herbestemming van een agrarisch perceel naar een woonbestemming. De omvang van het perceel en de grote afstanden tot de omringende gebouwen maakt het mogelijk om een woning met bijgebouw op verantwoorde wijze in te passen. Het perceel ligt in een bestaand bebouwingslint, door het gesloten karakter van het perceel kunnen de woning en het bijgebouw zich relatief ongemerkt in het landschap voegen. Hiermee wordt het ritme in het bebouwingslint doorgezet.

Voor de woning en het bijgebouw zijn een aantal randvoorwaarden geformuleerd:

- De woning heeft een inhoud van maximaal 600 m³.
- De maximale goot- en nokhoogte van de woning bedraagt 3,5/9 meter.
- De woning is georiënteerd op de Molenstraat.
- De nokrichting van de woning ligt dwars op de weg; de nokrichting van de schuur ligt evenwijdig of haaks op de woning.
- De woning bestaat uit een enkelvoudig volume.
- De afstand tot de zijdelinge perceelsgrens bedraagt minimaal 8 meter.
- De schuur heeft een maximale oppervlakte van 60 m² en een maximale goot- en nokhoogte van 3/4,5 meter.
- Parkeren vindt plaats op eigen terrein.
- Het perceel kent maximaal één toegangspad.

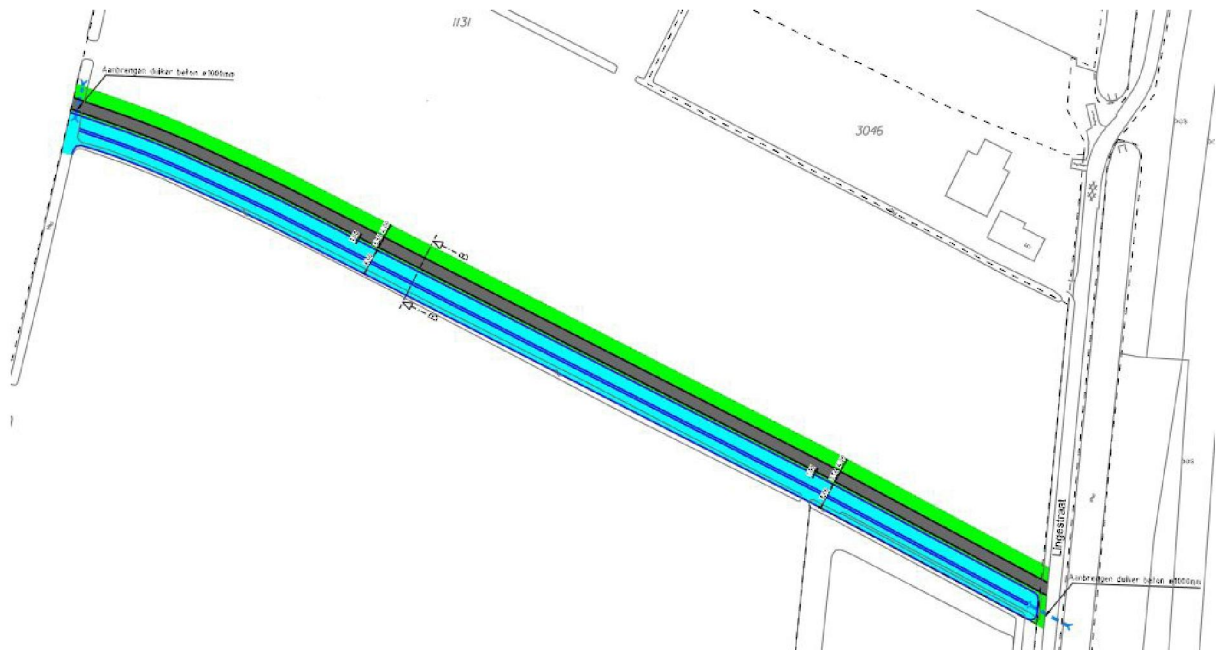


Figuur 6. Indicatieve indeling perceel tussen Molenstraat 12-14

Fietsverbinding, Elst

De fietsverbinding is onderdeel van het RijnWaalpad. Dit is een verbinding tussen Arnhem en Nijmegen. Met voorliggend bestemmingsplan wordt een fietsverbinding van circa 327 meter tussen Westeraam en de Lingestraat mogelijk gemaakt. Hiermee wordt het gebruik van het RijnWaalpad geoptimaliseerd. Daarnaast versterkt de nieuwe fietsverbinding de relatie tussen het buitengebied en het binnengebied.

Uit figuur 7 blijkt dat de fietsverbinding tussen een nieuwe groenzone en een (bestaande) watergang is ingebed. De fietsverbinding zelf bestaat uit betonplaten en heeft een breedte van 3,5 meter. De watergang heeft een breedte van circa 8 meter en de groenzone een breedte van circa 4 meter. De fietsverbinding volgt de zuidoost-noordwest verkaveling en voegt zich daarmee in het landschap.



Figuur 7. Fietsverbinding te Elst

4.3 Verkeer en parkeren

Woning tussen Molenstraat 12-14, Zetten

Voor een vrijstaande woning geldt een parkeernorm van 2,8 parkeerplaats per woning (Nota Parkeernormen gemeente Overbetuwe 2014). Zoals onder paragraaf 4.2 is aangegeven zal het parkeren op eigen terrein moeten plaatsvinden. Uit figuur 4 in paragraaf 4.2. blijkt dat er voldoende ruimte op het perceel is om deze parkeerplaatsen te realiseren.

Het aantal verkeersbewegingen zal als gevolg van de toevoeging van één woning toenemen, met dien verstande dat de toename zeer beperkt is. De verschillende relevante (ontsluitings)wegen zijn voldoende gedimensioneerd om deze te verwerken. Er zijn voor wat betreft de verkeersafwikkeling dan ook geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling.

Fietsverbinding

De fietsverbinding dient slechts al verbinding voor langzaam verkeer. Parkeren is hier niet aan de orde. Verkeersaantrekkelijke werking van motorvoertuigen is ook niet van belang. Met de fietsverbinding wordt een veiligere situatie bewerkstelligd voor fietsers, zij hoeven nu minder te fietsen over wegen waar ook motorvoertuigverkeer rijdt.

Hoofdstuk 5 Beschrijving van de bestemmingen

5.1 Algemene opzet

Inleiding

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

Het bestemmingsplan 'Buitengebied, Molenstraat 12 - 14, Zetten en fietsverbinding Westeraam - Lingestraat' bestaat uit de volgende onderdelen:

De toelichting

Hierin wordt het beleidskader uiteengezet en wordt de ontwikkeling onderbouwd. Dit wordt aangevuld met een toelichting op de juridische opzet en een korte beschrijving van de handhavings- en uitvoeringsaspecten.

De bestemmingsregels

De bouw- en gebruiksregels binnen de verschillende bestemmingen. Daarnaast zijn afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden opgenomen, om het plan de benodigde flexibiliteit te geven.

De verbeelding

Op de verbeelding zijn de enkelbestemmingen 'Wonen', 'Verkeer' en 'Water' opgenomen. Daarnaast zijn om bepaalde waarden te beschermen dubbelbestemmingen opgenomen.

De opzet van het plan

Het bestemmingsplan is een juridisch plan, dat bindend is voor de burgers en voor de overheid. Bij de overwegingen over de gewenste opzet van het bestemmingsplan staat men voor het dilemma dat er enerzijds een duidelijke behoefte is aan minder regelgeving.

Daarnaast moet het plan flexibel zijn om op toekomstige ontwikkelingen in te spelen. Daarvoor zijn afwijkingsbevoegdheden opgenomen. Deze regelingen bieden weliswaar ruimte voor bepaalde ontwikkelingen, er kunnen echter geen directe rechten en/ of plichten aan worden ontleend. Er zal altijd een belangenafweging plaatsvinden. Als echter wordt voldaan kan worden aan de gestelde voorwaarden, is die afweging marginaal.

5.2 Toelichting op de verbeelding

Op de verbeelding zijn de enkelbestemmingen 'Wonen' en 'Verkeer' te zien. De bestemmingen is afgeleid uit het gebruik (de aanwezige functie). De bestemming vormt het zogenaamde casco van het plan, waarvan in beginsel niet mag worden afgeweken. Om te weten wat binnen de bestemming op de verbeelding is toegestaan, dienen de regels hierbij gelezen te worden. De regels en verbeelding zijn derhalve niet los van elkaar te zien.

5.3 Bestemmingen op de planregels

In deze paragraaf wordt de systematiek van de regels en de wijze waarop de regels gehanteerd dienen te worden, uiteengezet. De regels van het plan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen. Voor de systematiek is aangesloten op de SVBP2012, de Wabo en het bestemmingsplannen 'Buitengebied Overbetuwe' van de gemeente Overbetuwe (vastgesteld op 5 maart 2013). Hieronder wordt de opbouw en dergelijke kort toegelicht.

Inleidende regels

Begrippen

In deze bepaling zijn omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

Wijze van meten

Om op een eenduidige manier afstanden, oppervlakten en inhoud van gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden.

Bestemmingsregels

In het tweede hoofdstuk komen de bestemmingen aan de orde. Het onderhavige bestemmingsplan bevat twee enkelbestemmingen.

Wonen

Gebruik

Deze gronden zijn bestemd voor de aanleg van één woning. Daarnaast zijn aan huis gebonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten toegestaan. Tevens zijn bijbehorende voorzieningen toegestaan zoals parkeervoorzieningen, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding en nutsvoorzieningen.

Bouwen

Het betreft de bouw van een nieuwe woning. Deze mag alleen binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd met een maximum van 600 m³. De goot- en bouwhoogte van de woningen mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven. Tevens zijn bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.

Verkeer

Gebruik

Deze gronden zijn bestemd fietspaden met een functie hoofdzakelijk gericht op de afwikkeling van het doorgaande fietsverkeer, waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen en duikers. Er is een aanduiding 'langzaam verkeer' opgenomen waarmee wordt geborgd dat de verbinding alleen ten behoeve van langzaam verkeer kan worden gebruikt.

Bouwen

Er zijn alleen gebouwen in de vorm van nutsvoorzieningen toegestaan, waarvoor een maximale hoogte en inhoud is opgenomen. Daarnaast zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.

Water

Gebruik

Gronden met de bestemming 'Water' zijn bestemd voor onder andere waterhuishoudkundige voorzieningen.

Bouwen

Er zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijde, toegestaan.

Waarde - Archeologische verwachting 3

Over de plangebieden is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 3' van toepassing. De bepalingen van de hoofdbestemming en de dubbelbestemming zijn dan beide van toepassing. 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.

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

In deze bepaling zijn regels opgenomen met betrekking tot de bestaande maten en afstanden: wanneer de bestaande afstanden of maten legaal hoger/ groter zijn dan de maximaal toegestane afstanden of maten, gelden de bestaande maten of afstanden als maximale maat of afstand. Tevens zijn regels opgenomen voor ondergronds bouwen.

Algemene gebruiksregels

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

Algemene afwijkingsregels

In dit artikel wordt een opsomming gegeven van de regels waarvan door middel van een omgevingsvergunning afgeweken kan worden van het bestemmingsplan. Het gaat 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.

Algemene wijzigingsregels

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

Overgangs-en slotregels

Overgangsrecht

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 handhavingbevoegdheid. Het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment van inwerkingtreding van het plan mag eveneens worden voortgezet.

Slotregel

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

Hoofdstuk 6 Financiële toelichting

Kostenverhaal

Uitgangspunt voor de beoogde ontwikkelingen is dat deze voor de gemeente budgetneutraal worden ontwikkeld. Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) in samenhang met artikel 6.12 lid 4 Wro is de gemeenteraad van Overbetuwe verplicht om, indien er sprake is van een bouwplan, de kosten te verhalen en een exploitatieplan vast te stellen gelijktijdig met het besluit (het bestemmingsplan) waarop het exploitatieplan betrekking heeft. Niet in alle gevallen is de gemeenteraad verplicht een exploitatieplan vast te stellen. Op grond van artikel 6.12 lid 2 kan de gemeenteraad van de gemeente Overbetuwe besluiten geen exploitatieplan vast te stellen als aan de cumulatieve bepalingen van artikel 6.12, lid 2 sub a, b en c is voldaan.

Met onderhavig bestemmingsplan wordt een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Bro mogelijk gemaakt. Namelijk de bouw van een hoofdgebouw (woning). Het perceel waar de ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt is in eigendom van de gemeente. Het aspect kostenverhaal is in dit geval dan ook niet nodig, dit is anderszins verzekerd. Daardoor geldt de verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan niet. Dit geldt ook voor de fietsverbinding, dit is geen aanwezen bouwplan in de zin van artikel 6.2.1. Bro.

Financiële haalbaarheid

Deze fietsverbinding wordt met regionale subsidie en gemeentelijke co-financiering worden bekostigd. Voor de gemeentelijke financiering van de fietsverbinding kunnen de opbrengsten uit de verkoop van het perceel (als bouwkaavel) ingezet worden.

De financieel-economische haalbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond.

Hoofdstuk 7 Overleg en inspraak

7.1 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 alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien kan het noodzakelijk zijn om belanghebbenden de gelegenheid te bieden om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Dit is afhankelijk van de inspraakverordening van de gemeente. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan van start gaan.

7.2 Inspraak

De Wet ruimtelijke ordening zelf bevat geen bepalingen omtrent 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 het onderhavige bestemmingsplan heeft, gezien de geringe ingreep, geen inspraak plaatsgevonden.

7.3 Overleg

Artikel 3.1.1. van het besluit ruimtelijke ordening geeft aan dat het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg pleegt met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

7.4 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan zal plaatsvinden volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan wordt in dit kader ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode kan een ieder zijn zienswijzen kenbaar maken tegen het plan. Het plan zal daarna, al dan niet gewijzigd, ter vaststelling worden aangeboden aan de gemeenteraad.

Op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening lag het ontwerpbestemmingsplan zes weken voor zienswijzen ter inzage en was het digitaal te bekijken op de websites www.overbetuwe.nl en www.ruimtelijkeplannen.nl. Een ieder was in de gelegenheid om een zienswijze in te dienen. Daarnaast is de publicatie van het ontwerpbestemmingsplan op grond van art 3.8 lid 1 sub b Wro toegestuurd aan de provincie.

7.5 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. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.

Eindnoten

1. Vastgesteld op 13 maart 2012.
2. Bedrijven en Milieuzonering, Uitgave VNG, Den Haag, 2009
3. Besluit van 27 mei 2004, houdende milieukwaliteitseisen voor externe veiligheid van inrichtingen milieubeheer (Besluit externe veiligheid inrichtingen), Staatsblad 2004, 250
4. Regeling van de Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 8 sep-tember 2004, nr. EV2004084072, houdende regels met betrekking tot afstanden en de wijze van berekening van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico ter uitvoering van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Regeling externe veiligheid inrichtingen), Staatscourant 2004, 183
5. Handleiding Externe Veiligheid inrichtingen, InfoMil, juni 2004
6. Handreiking Verantwoordingsplicht Groepsrisico, Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, augustus 2004
7. Kamerstukken II, 1995/96, 24 611, nr. 1
8. Ministerie van Verkeer en Waterstaat, Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, juli 2004
9. Erfgoedplan 'Een Sleutel tot de schatkist', ADC Heritage BV, d.d. 08-12-2004, rapportnummer H001
10. RAAP Archeologisch Adviesbureau, rapport 1074, gemeente Overbetuwe
11. Syntegra, Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek, karterend booronderzoek-Molenstraat te Zetten - gemeente Overbetuwe, Synthegra Rapport S140045, 21 mei 2014

Bestemmingsplan

Regels



Buitengebied, Molenstraat 12 - 14, Zetten En Fietsverbinding Westeraam - Lingestraat

Bestemmingsplan Buitengebied, Molenstraat 12
- 14, Zetten En Fietsverbinding Westeraam -
Lingestraat

Gemeente Overbetuwe

Status: Ontwerp

Datum: September 2014

IMRO-Idn: NL.IMRO.1734.0183BUITmolenstr-ONTD

gemeente **Overbetuwe**



Datum

September 2014

Correspondentieadres

Postbus 11
6662 AA ELST

Telefoon

0481 362 300

E-Mailadres

Info@Overbetuwe.nl

**Buitengebied, Molenstraat 12 - 14, Zetten en fietsverbinding
Westeraam - Lingestraat**

Inhoudsopgave

Regels	3
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	4
Artikel 1 Begrippen	4
Artikel 2 Wijze van meten	12
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	14
Artikel 3 Verkeer	14
Artikel 4 Water	15
Artikel 5 Wonen	16
Artikel 6 Waarde - Archeologische verwachting 3	19
Hoofdstuk 3 Algemene regels	22
Artikel 7 Anti-dubbeltelregel	22
Artikel 8 Algemene bouwregels	23
Artikel 9 Algemene gebruiksregels	24
Artikel 10 Algemene afwijkingsregels	25
Artikel 11 Algemene wijzigingsregels	26
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	27
Artikel 12 Overgangsrecht	27
Artikel 13 Slotregel	28
Bijlagen bij regels	29
Bijlage 1 Bedrijvigheid bij functieverandering binnen agrarische bestemmingen	30

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

Het bestemmingsplan 'Buitengebied, Molenstraat 12 - 14, Zetten en fietsverbinding Westeraam - Lingestraat ' met identificatienummer NL.IMRO.1734.0183BUITmolenstr-ONTD van de gemeente Overbetuwe;

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de daarbij behorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.3 verbeelding

de analoge en digitale voorstelling van de in het plan opgenomen digitale ruimtelijke informatie met nummer NL.IMRO.1734.0183BUITmolenstr-ONTD;

1.4 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;

1.5 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 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;

1.7 afhankelijke woonruimte

een bijgebouw bij een woning waarin mantelzorg gehuisvest is;

1.8 afwijking van de bouwregels en/of van de gebruiksregels

een afwijking als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder c van de Wet ruimtelijke ordening juncto artikel 2.12, onder 1, onder a, onder 1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

1.9 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;

1.10 archeologisch monument

een terrein dat op basis van de Monumentenwet 1988 is aangewezen als beschermd archeologisch monument;

1.11 archeologisch onderzoek

onderzoek (bureauonderzoek en/of boren en/of geofysisch onderzoek en/of graven en/of begeleiden) verricht door een dienst, bedrijf of instelling erkend door het College van de Archeologische Kwaliteit (CvAK/SIKB), beschikkend over een opgravingsvergunning ex artikel 39 MW en werkend volgens de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie;

1.12 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;

1.13 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;

1.14 bebouwing

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

1.15 bed & breakfast

een kleinschalige overnachtingaccommodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en kortdurend verblijf in de bestaande bebouwing in combinatie met het serveren van ontbijt;

1.16 bedrijfsgebouw

een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

1.17 bedrijfswoning

een woning die een functionele binding heeft met het ter plaatse gevestigde bedrijf, de instelling of de inrichting, ten behoeve van beheer van en/of toezicht op het bedrijf, de instelling of de inrichting;

1.18 begane grondvloer

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

1.19 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;

1.20 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.21 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.22 bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van het belangrijkste gebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk, met een dak. Hieronder worden tevens aan-, uitbouwen en bijgebouwen begrepen.

1.23 bijgebouw

een bijbehorend bouwwerk zijnde een op zichzelf staand gebouw dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw en dat niet in directe verbinding staat met het hoofdgebouw;

1.24 bouwen

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

1.25 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.26 bouwperceel

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

1.27 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel;

1.28 bouwvlak

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

1.29 bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.30 detailhandel

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

1.31 extensieve dagrecreatie

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

1.32 geaccidenteerd terrein

een perceel of een gedeelte van een perceel met een helling van tenminste 1:10 gemeten over een afstand van minimaal 5 m;

1.33 gebouw

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

1.34 gebruiken

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

1.35 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;

1.36 hoofdgebouw

een of meer panden, 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;

1.37 hoofdverblijf

- a. het adres waar betrokkene woont of, indien betrokkene op meer dan één adres woont, het adres waar hij naar verwachting gedurende een half jaar de meeste malen zal overnachten;
- b. het adres waar, bij ontbreken van een adres als bedoeld onder a, betrokkene naar redelijke verwachting gedurende drie maanden tenminste twee derde van de tijd zal overnachten

1.38 horeca

een bedrijf waar hoofdzakelijk dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin logies wordt verstrekt, zoals bijvoorbeeld een café, restaurant, hotel, pension, en naar de aard en openingstijden daarmee gelijk te stellen bedrijven, een en ander al dan niet in combinatie met een vermaakfunctie met uitzondering van een erotisch getinte vermaakfunctie;

1.39 huishouden

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

1.40 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;

1.41 kampeermiddel

tenten, tentwagens, kampeerauto's of toercaravans dan wel andere onderkomens of andere voertuigen of gedeelten daarvan, voor zover niet als bouwwerk aan te merken, die geheel of gedeeltelijk blijvend zijn bestemd of ingericht dan wel worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf, niet zijnde een stacaravan, chalets of trekkershutten;

1.42 kampeerterrein

een terrein of plaats, geheel of gedeeltelijk ingericht, en blijkens de inrichting bestemd, om daarop een gelegenheid te geven tot het plaatsen of geplaatst houden van kampeermiddelen ten behoeve van recreatief nachtverblijf;

1.43 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;

1.44 langzaam verkeer

wegen en paden ten behoeve van niet gemotoriseerd verkeer en bromfietsen. Onder gemotoriseerd verkeer en bromfietsen worden motorvoertuigen en bromfietsen verstaan zoals bedoeld in artikel 1 onder z van het Reglement verkeersregels en verkeerstekens 1990, zoals geldt op moment van vaststelling van dit plan;

1.45 maatvoeringsgrens

de grens van een maatvoeringsvlak;

1.46 maatvoeringsvlak

een geometrisch bepaald vlak waarmee de gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels voor bepaalde bouwwerken eenzelfde maatvoering geldt;

1.47 mantelzorg

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

1.48 medegebruik

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

1.49 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;

1.50 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.;

1.51 omgevingsvergunning

een vergunning als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht; omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

1.52 omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

een vergunning als bedoeld in artikel 3.3 onder a van de Wet ruimtelijke ordening;

1.53 ondergeschikte bouwonderdelen

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

1.54 ondergronds

onder peil;

1.55 overig bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.56 paardenbak

een omheind terrein waarvan de natuurlijke bovenlaag is vervangen door zand of ander doorlatend materiaal ten behoeve van het africhten, trainen en berijden van paarden en pony's en het anderszins beoefenen van de paardensport;

1.57 pand

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is;

1.58 peil

- a. voor bebouwing in geaccidenteerd terrein voor zover de bebouwing met de gevel is gericht naar het openbare gebied waarop het bouwperceel ontsloten wordt (de dijk) en is gesitueerd op of binnen een afstand van 3 m uit de grens van het openbaar gebied: 35 cm boven de kruin van de dijk;
- b. voor overige bebouwing in geaccidenteerd terrein: de bestaande gemiddelde bouwhoogte van het terrein op het punt waar dit direct grenst aan de gevel welke is gericht naar het openbare gebied waarop het bouwperceel ontsloten wordt;
- c. voor gebouwen op een perceel in niet geaccidenteerd terrein, 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;
- d. voor overige bouwwerken: de gemiddelde bouwhoogte van het aansluitend terrein;

1.59 permanente bewoning

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

1.60 prostitutie

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

1.61 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;

1.62 recreatiewoning / recreatieappartement

een (deel van een) gebouw dat naar de aard en inrichting uitsluitend is bedoeld voor niet permanente bewoning die plaatsvindt in het kader van de weekend- en of verblijfsrecreatie, niet zijnde een chalet;

1.63 seksinrichting

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

1.64 tijdelijk kamperen

het geven van gelegenheid tot het plaatsen of geplaatst houden van kampeermiddelen op eigen kampeerterrein voor organisaties met een doelstelling van sociale, sportieve, culturele, educatieve of wetenschappelijke aard;

1.65 uitvoeren

uitvoeren, het doen uitvoeren, laten uitvoeren en in uitvoering geven;

1.66 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;

1.67 voorgevelrooilijn

de bouwgrens, waarop de voorgevels van het hoofdgebouw zijn georiënteerd, alsmede het verlengde daarvan;

1.68 voorste gebouw

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

1.69 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. Bij toepassing van het meten van de goothoogte van een bouwwerk worden wolfseinden en dakkapellen buiten beschouwing gelaten, behoudens dakkapellen waarvan de gezamenlijke breedte meer bedraagt dan 50% van de breedte van het betreffende dakvlak. De goothoogte wordt dan gemeten vanaf het peil tot aan de goot van de dakkapel;

2.2 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 overig bouwwerk, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, 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 de afstand tot perceelsgrenzen

tussen de grenzen van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is;

2.6 bebouwingspercentage

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

2.7

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

2.8

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Verkeer

3.1 bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'langzaam verkeer' uitsluitend een verbinding voor langzaam verkeer;
- b. groenvoorzieningen;
- c. waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen;

met bijbehorende gebouwen, waaronder nutsvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder duikers.

3.2 bouwregels

3.2.1 gebouwen

Gebouwen mogen niet worden gebouwd, met uitzondering van nutsvoorzieningen, die voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. bouwhoogte maximaal 3 m;
- b. inhoud maximaal 36 m³.

3.2.2 bouwwerken geen gebouwen zijnde

Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan voor de wegaanduiding, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, maximaal:

- a. bruggen en viaducten 20 m,
- b. overige bouwwerken geen gebouwen zijnde 10 m.

Artikel 4 Water

4.1 bestemmingsomschrijving

De voor Water aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterhuishoudkundige doeleinden;
 - b. waterberging en waterlopen;
 - c. de aanleg, het behoud en de versterking van de natuurlijke en/of ecologische waarden;
- met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder bruggen, dammen en/of duikers.

4.2 bouwregels

4.2.1 gebouwen

Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

4.2.2 bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan voor de waterwegaanduiding, geleiding of tolheffing, maximaal:

- a. bruggen en viaducten 8 m;
- b. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 4,5 m.

Artikel 5 Wonen

5.1 bestemmingsomschrijving

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maximaal het aantal woningen ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden';
- b. aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit, met dien verstande dat:
 1. maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning, inclusief aan-, uitbouwen en bijgebouwen, tot maximaal 75 m² mag worden gebruikt voor de activiteit;
 2. de activiteit qua aard en omvang past in de woonomgeving;
 3. parkeren plaatsvindt op het eigen terrein;
 4. degene die de activiteit in de woning, inclusief aan-, uitbouwen en bijgebouwen, uitoefent tevens de bewoner van de woning is;
 5. er geen detailhandel anders dan de verkoop van lokaal of streekeigen geproduceerde agrarische producten mag plaatsvinden;
- c. hobbymatig agrarisch grondgebruik;

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, groenvoorzieningen, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, tuinen en erven.

5.2 bouwregels

5.2.1 hoofdgebouwen

Hoofdgebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. hoofdgebouwen worden binnen het bouwvlak ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - hoofdgebouw' gebouwd;
- b. goothoogte is maximaal 3,5 meter;
- c. bouwhoogte is maximaal 9 meter;
- d. inhoud van de woning bedraagt maximaal 600 m³;
- e. de voorgevel van het hoofdgebouw dient in de voorste bouwgrens, in de verbeelding aangeduid als 'specifieke - bouwaanduiding - voorgevelrooilijn', te worden gebouwd;
- f. de nokrichting van het hoofdgebouw dient haaks op de Molenstraat te staan.

5.2.2 bijgebouwen

bijgebouwen, niet zijnde overkappingen, voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. bijgebouwen worden binnen het bouwvlak ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' gebouwd;
- b. gezamenlijke oppervlakte maximaal 60 m²;
- c. goothoogte maximaal 3 m;
- d. bouwhoogte maximaal 4,5 m.

5.2.3 overkappingen

Overkappingen voldoen aan de volgende kenmerken:

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

5.2.4 *bouwwerken geen gebouwen zijnde*

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

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

5.2.5 *herbouw woning bestaande locatie*

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

5.3 *afwijken van de bouwregels*

5.3.1 *verplaatsing van de woning*

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

- a. woning op maximaal 10 m van de bestaande (voormalige) woning wordt gebouwd, met dien verstande dat wanneer in verband met het bepaalde in artikel 5.3.1 onder b een grotere afstand vereist is deze afstand wordt aangehouden;
- b. met betrekking tot wegverkeergeluid een aanvaardbaar woonklimaat wordt gerealiseerd;
- c. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- d. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
- e. voor het overige wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 5.2.1.

5.3.2 *bijgebouw op andere locatie bestemmingsvlak*

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 5.2.2 onder a dan wel van het bepaalde in artikel 5.2.3 onder 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.

5.3.3 *oppervlakte bijgebouwen*

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 5.2.2 onder b voor het vergroten van de oppervlakte van bijgebouwen bij de woning, mits:

- a. de gezamenlijke oppervlakte maximaal 90 m² bedraagt;
- b. het woon- en leefmilieu van de omgeving niet onevenredig wordt aangetast;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig wordt beperkt;
- d. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteiten van de omgeving.

5.3.4 *bouwhoogte bijgebouwen*

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 5.2.2 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.

5.4 *afwijken van de gebruiksregels*

5.4.1 *mantelzorg*

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 5.1 voor het toestaan dat een bijgebouw bij de woning wordt gebruikt als afhankelijke woonruimte, mits:

- a. een dergelijke bewoning noodzakelijk is uit het oogpunt van mantelzorg;
- b. duidelijk is wie de zorgbehoevende is of zorgbehoevendens zijn;
- c. de bereikbaarheid voor (aanleg van) algemene voorzieningen en nutsvoorzieningen en voor hulpdiensten gewaarborgd blijft;
- d. de oppervlakte maximaal 90 m² bedraagt;
- e. er geen zelfstandige woning ontstaat;
- f. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

5.4.2 *publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis*

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 5.1 onder b voor het toestaan van een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis, mits:

- a. maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning, inclusief aan-, uitbouwen en bijgebouwen, tot maximaal 75 m² wordt gebruikt voor de activiteit;
- b. degene die de activiteit in de woning, inclusief aan-, uitbouwen en bijgebouwen, uitoefent tevens de bewoner van de woning is;
- c. de activiteit qua aard en omvang past in de woonomgeving;
- d. het een activiteit betreft die valt in de categorieën 1 en 2 zoals opgenomen in bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten, dan wel het een activiteit betreft die naar aard en mate van hinder te vergelijken is met een activiteit in de categorieën 1 en 2 zoals opgenomen in bijlage 1;
- e. er geen activiteiten plaatsvinden die vergunningplichtig zijn op grond van de Wet milieubeheer;
- f. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de verkeers- en parkeersituatie ter plaatse;
- g. geen detailhandel anders dan de verkoop van lokaal of streekeigen geproduceerde producten plaatsvindt;
- h. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- i. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

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 te verwachten archeologische resten in de bodem.

6.2 bouwregels

6.2.1 algemeen

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

- a. bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk groter dan 500 m² dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate is vastgesteld;
- 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 500 m² wordt vergroot en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders of;
- c. gebouwen maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden vergroot, met uitzondering van nieuwe kelders.

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

Onverminderd het in de Monumentenwet 1988 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 500 m², waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, het aanleggen van drainage en/of het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- c. het verlagen of afgraven van de bodem;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het aanbrengen of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- f. het uitvoeren van heiwerken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
- g. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- h. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

6.4.2

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

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 Monumentenwet 1988 nodig is, dan wel waarvoor overige bepalingen van de Monumentenwet 1988 van toepassing zijn.

6.4.4

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

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

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

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

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.

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 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.

8.2 ondergronds bouwen

8.2.1 Bouwregels

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

8.2.2 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 8.2.1, teneinde ondergrondse gebouwen toe te staan daar waar bovengronds geen gebouwen zijn toegestaan, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

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

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

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

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

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

10.1

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

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

10.2

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van in het plan genoemde gebruiksregels voor het toestaan van tijdelijk kamperen voor een maximale aaneengesloten duur van 10 dagen.

10.3

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

- a. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld, de stedenbouwkundige kwaliteiten en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad;
- c. indien het een locatie in de uiterwaarden betreft, advies wordt ingewonnen van Rijkswaterstaat.

Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

11.1

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor:

- a. het aanbrengen van geringe veranderingen in de plaats, ligging en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
 - 1. bestemmingsgrenzen mogen met niet meer dan 5 m worden verschoven;
 - 2. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
 - 3. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen mogen niet onevenredig worden geschaad;
- b. het toestaan van de bouw van niet voor bewoning bestemde gebouwen met een bouwhoogte van ten hoogste 3,5 m en een inhoud van ten hoogste 75 m³ ten dienste van het openbare nut en overige openbare dienstverlening;
- c. de reconstructie van de binnen het plangebied gelegen wegen, met dien verstande dat de op de kaart gegeven bestemming Verkeer ter weerszijden van de weg met ten hoogste 25 m mag worden verbreed.

Hoofdstuk 4 Overgangs-en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. na het 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 in afwijking van sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in sub a met maximaal 10%.
- c. Sub a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

12.2 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 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied, Molenstraat 12 - 14, Zetten en fietsverbinding Westeraam - Lingestraat'.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van 3 december 2013.

De voorzitter,

.....

De griffier,

.....

Bijlagen bij regels

Bijlage 1 Bedrijvigheid bij functieverandering binnen agrarische bestemmingen

Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten

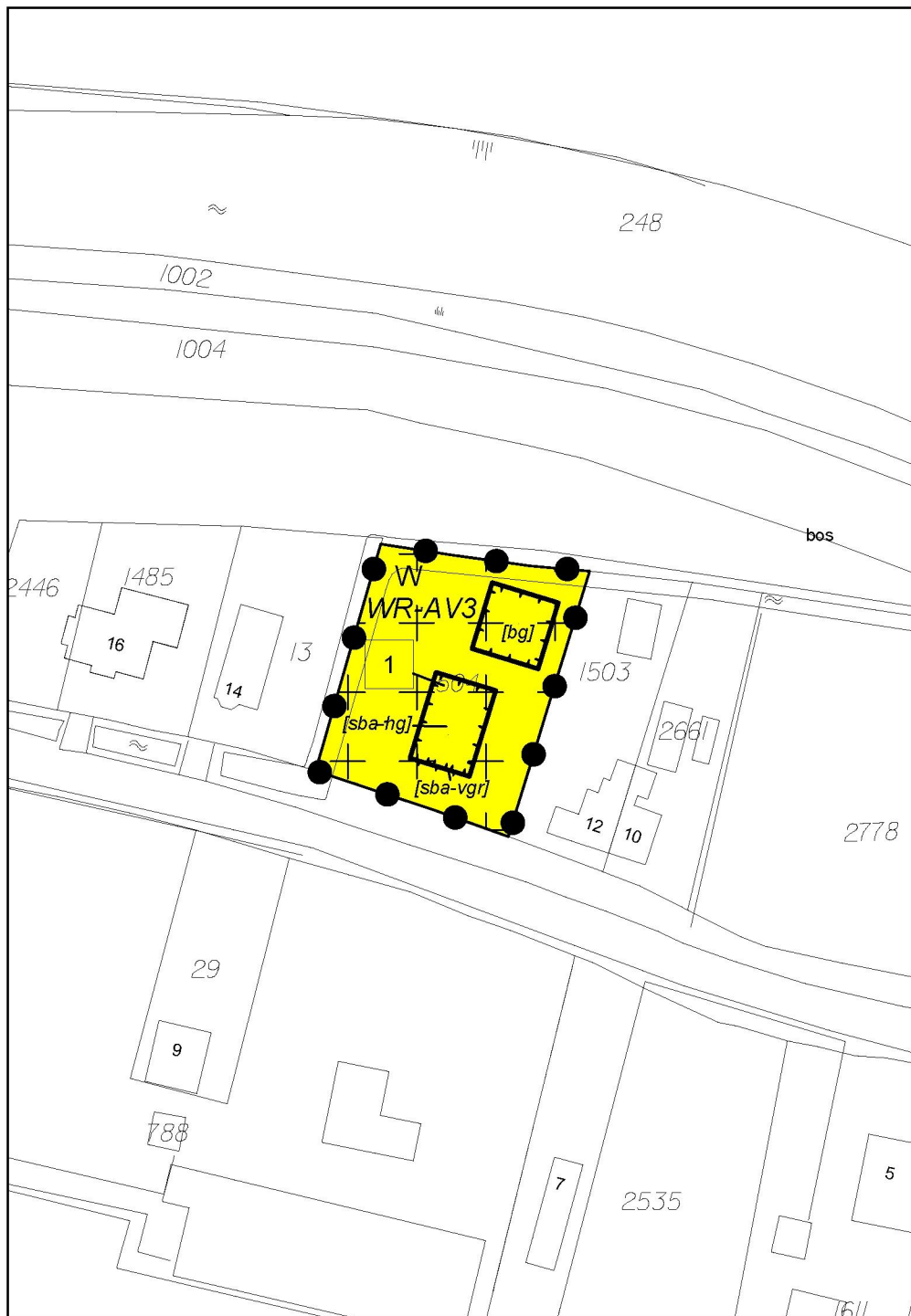
Staat van Bedrijfsactiviteiten (categorie 1 t/m 2)				
SBI-code	SBI-code 2008	Nr.	Omschrijving	Cat.
01	01	-	Landbouw en dienstverlening t.b.v. de landbouw	
014	016	0	Dienstverlening t.b.v. de landbouw:	
014	016	2	– algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. <= 500 m ²	2
014	016	4	– plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. <= 500 m ²	2
15	10, 11	-	Vervaardiging van voedingsmiddelen en dranken	
1581	1071	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:	
1581	1071	1	– v.c. < 7500 kg meel/week, bij gebruik van charge-ovens	2
1584	10821	0	Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:	
1584	10821	3	– cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. <= 200 m ²	2
1584	10821	6	– suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. <= 200 m ²	2
1593 t/m 1595	1102 t/m 1104		Vervaardiging van wijn, cider e.d.	2
18	14	-	Vervaardiging van kleding; bereiden en verven van bont	
182	141		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	2
20	16	-	Houtindustrie en vervaardiging artikelen van hout, riet, kurk e.d.	
205	162902		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	2
22	58	-	Uitgeverijen, drukkerijen en reproductie van opgenomen media	
2222.6	18129		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	2
2223	1814	A	Grafische afwerking	1
2223	1814	B	Binderijen	2
2224	1813		Grafische reproductie en zetten	2
2225	1814		Overige grafische activiteiten	2
223	182		Reproductiebedrijven opgenomen media	1
26	23	-	Vervaardiging van glas, aardewerk, cement-, kalk- en gipsprodukten	
262, 263	232, 234	0	Aardewerkfabrieken:	
262, 263	232, 234	1	– vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	2
30	26, 28, 33	-	Vervaardiging van kantoormachines en computers	
30	26, 28, 33	A	Kantoormachines- en computerfabrieken incl. reparatie	2
36	31	-	Vervaardiging van meubels en overige goederen n.e.g.	
361	9524	2	Meubelstofeerderijen b.o. < 200 m ²	1
362	321		Fabricage van munten, sieraden e.d.	2
363	322		Muziekinstrumentenfabrieken	2
3663.1	32991		Sociale werkvoorziening	2
45	41, 42, 43	-	Bouwnijverheid	
45	41, 42, 43	3	– aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. < 1000 m ²	2

Staat van Bedrijfsactiviteiten (categorie 1 t/m 2)				
SBI-code	SBI-code 2008	Nr.	Omschrijving	Cat.
52	47	-	Detailhandel en reparatie t.b.v. particulieren	
527	952		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	1
60	49	-	Vervoer over land	
6022	493		Taxibedrijven	2
63	52	-	Dienstverlening t.b.v. het vervoer	
6312	52109	B	Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	2
633	791		Reisorganisaties	1
64	53	-	Post en telecommunicatie	
641	531, 532		Post- en koeriersdiensten	2
642	61	A	Telecommunicatiebedrijven	1
71	77	-	Verhuur van transportmiddelen, machines, andere roerende goederen	
711	7711		Personenautoverhuurbedrijven	2
714	772		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	2
72	62	-	Computerservice- en informatietechnologie	
72	62	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	1
72	58, 63	B	Datacentra	2
73	72	-	Speur- en ontwikkelingswerk	
731	721		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	2
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	-	Overige zakelijke dienstverlening	
7481.3	74203		Foto- en filmontwikkelcentrales	2
90	37, 38, 39	-	Milieudienstverlening	
9001	3700	B	rioolgemalen	2
9002.2	382	A0	Afvalverwerkingsbedrijven:	
9002.2	382	A7	– verwerking fotochemisch en galvanisch afval	2
93	96	-	Overige dienstverlening	
9301.2	96012		Chemische wasserijen en ververijen	2
9301.3	96013	A	Wasverzendinrichtingen	2
9301.3	96013	B	Wasserettes, wassalons	1

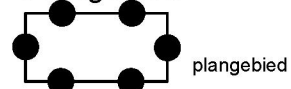


Dorpstraat 67
6661 EH Elst
Postbus 11
6660 AA Elst
telefoon (0481) 362 300
fax (0481) 372 482

info@overbetuwe.nl
www.overbetuwe.nl



Legenda Plangebied



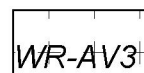
plangebied

Bestemmingen enkelbestemmingen



Wonen

dubbelbestemmingen



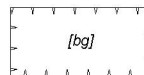
Waarde - Archeologische verwachting 3

Aanduidingen bouwvlak

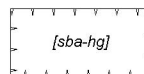


bouwvlak

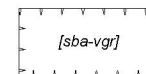
bouwaanduidingen



bijgebouwen



specifieke bouwaanduiding - hoofdgebouw



specifieke bouwaanduiding - voorgevelrooilijn

maatvoeringsaanduidingen



maximum aantal wooneenheden

Verklaringen



ondergrond

BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED, MOLENSTRAAT 12 - 14, ZETTEN EN FIETSVERBINDING WESTERAAM - LINGESTRAAT

Gemeente Overbetuwe

NL.IMRO.1734.0183BUITmolenstr-ONTD

schaal: 1:1000

formaat: A4

concept: 20-06-2014 / SH

voorontwerp: ... / tekenaar

ontwerp: 15-07-2014 / SH

vastgesteld: ... / tekenaar

projectnr. BRO: 211x07239

projectnr. VWP: 14BRO0050

bestandsnaam: 14BRO0050-005.dwg

BRO
Ruimte om in te leven

Rhijnspoorplein 38
1018 TX Amsterdam
T 020 506 19 99

www.bro.nl
amsterdam@bro.nl

verbeelding: Viewpoint ©
www.viewpoint.nl





Legenda

Plangebied

plangebied

Bestemmingen

enkelbestemmingen

V

Verkeer

WA

Water

dubbelbestemmingen

WR-AV3

Waarde - Archeologische verwachting 3

Aanduidingen

functieaanduidingen

(lav)

langzaam verkeer

Verklaringen

ondergrond

BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED, MOLENSTRAAT 12 - 14, ZETTEN EN FIETSVERBINDING WESTERAAM - LINGESTRAAT

Gemeente Overbetuwe

NL.IMRO.1734.0183BUItmolenstr-ONTD

projectnr. BRO:	211x07239	status:	ontwerp	wijziging:	 / tekenaar
projectnr. WVP:	14BROBO050	concept:	20-06-2014 / SH	wijziging:	 / tekenaar
schaal:	1:1000	voorontwerp:	 / tekenaar	wijziging:	 / tekenaar
formaat:	A2	ontwerp:	15-07-2014 / SH	laatste wijziging:	 / tekenaar
deelplan:	1 van 1	vastgesteld:	 / tekenaar	bestandsnaam:	14BROBO050-005.dwg

BRO

Ruimte | om in te leven

Rhijnspoorplein 38

1018 TX Amsterdam

T 020 506 19 99

www.bro.nl

amsterdam@bro.nl

verbodding: Viewpoint ©

www.viewpoint.nl