



Buitengebied, Oosterhoutsestraat 6, Slijk-Ewijk & Hoogsestraat 2, Valburg

Bestemmingsplan Buitengebied,
Oosterhoutsestraat 6, Slijk-Ewijk & Hoogsestraat
2, Valburg

Gemeente Overbetuwe

Status: Ontwerp

Datum: Oktober 2014

IMRO-Idn: NL.IMRO.1734.0186BUIToosterstr6-ONTD

gemeente **Overbetuwe**



Buitengebied, Oosterhoutsestraat 6, Slijk-Ewijk & Hoogsestraat 2, Valburg

Datum

Oktober 2014

Correspondentieadres

Postbus 11
6662 AA ELST

Telefoon

0481 362 300

E-Mailadres

Info@Overbetuwe.nl

**Buitengebied, Oosterhoutsestraat 6, Slijk-Ewijk &
Hoogsestraat 2, Valburg**

Bestemmingsplan

Toelichting



Buitengebied, Oosterhoutsestraat 6, Slijk-Ewijk & Hoogsestraat 2, Valburg

Bestemmingsplan Buitengebied,
Oosterhoutsestraat 6, Slijk-Ewijk & Hoogsestraat
2, Valburg

Gemeente Overbetuwe

Status: Ontwerp

Datum: Oktober 2014

IMRO-Idn: NL.IMRO.1734.0186BUIToosterstr6-ONTD

gemeente **Overbetuwe**



Buitengebied, Oosterhoutsestraat 6, Slijk-Ewijk & Hoogsestraat 2, Valburg

Datum

Oktober 2014

Correspondentieadres

Postbus 11
6662 AA ELST

Telefoon

0481 362 300

E-Mailadres

Info@Overbetuwe.nl

**Buitengebied, Oosterhoutsestraat 6, Slijk-Ewijk&
Hoogsestraat 2, Valburg**

Inhoudsopgave Toelichting

Toelichting	5
Hoofdstuk1 Inleiding	6
1.1 Aanleiding	6
1.2 Ligging plangebied	6
1.3 Vigerend bestemmingsplan	8
1.4 Leeswijzer	8
Hoofdstuk2 Beleidskader	9
2.1 Rijksbeleid	9
2.2 Provinciaal- en regionaal beleid	12
2.3 Gemeentelijk beleid	15
Hoofdstuk3 Milieu- en omgevingsaspecten	19
3.1 Vormvrije m.e.r.-beoordeling	19
3.2 Geluid	19
3.3 Luchtkwaliteit	20
3.4 Bedrijven en milieuzonering	21
3.5 Geurhinder	21
3.6 Bodem en grondwater	22
3.7 Externe veiligheid	22
3.8 Kabels en leidingen	23
3.9 Waterparagraaf	24
3.10 Flora en Fauna	26
3.11 Archeologische waarden	27
Hoofdstuk4 Planbeschrijving	28
4.1 Huidige situatie	28
4.2 Voorgenomen ontwikkeling	29
4.3 Verkeer en parkeren	31
Hoofdstuk5 Beschrijving van de bestemmingen	32
5.1 Algemene opzet	32
5.2 Toelichting op de verbeelding	32
5.3 Bestemmingen op de planregels	33
Hoofdstuk6 Financiële toelichting	36
Hoofdstuk7 Overleg en inspraak	37
7.1 Inleiding	37
7.2 Inspraak	37
7.3 Overleg	37
7.4 Vaststellingsprocedure	37
7.5 Beroep	37

Bijlagen bij toelichting

Bijlage 1	Quickscan flora en fauna Hoogsestraat2, Valburg
Bijlage 2	Quickscan flora en fauna Oosterhoutsestraat6, Slijk - Ewijk
Bijlage 3	Akoestischonderzoek

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Voorliggend bestemmingsplan 'Buitengebied, Oosterhoutsestraat 6, Slijk-Ewijk & Hoogsestraat 2, Valburg' ziet toe op twee percelen. Het perceel aan de Oosterhoutsestraat 6 te Slijk-Ewijk heeft in de bestaande situatie de bestemming 'Agrarisch gebied met Landschapswaarden'. De eigenaar van dit perceel wil op dit perceel een hoveniersbedrijf realiseren. Dit is niet mogelijk binnen het vigerende juridisch-planologisch regime.

Het tweede perceel ligt aan de Hoogsestraat 2 te Valburg. Dit betreft een perceel met de bestemming 'Wonen'. Op het perceel staat een schuur (gemeentelijk monument), de eigenaren willen de schuur omvormen tot een woning. Binnen het vigerende juridisch-planologisch regime is het niet mogelijk dat er 2 woningen op dit perceel staan.

Om beide ontwikkelingen juridisch-planologisch mogelijk te maken is onderhavige partiële bestemmingsplanherziening opgesteld.

1.2 Ligging plangebied

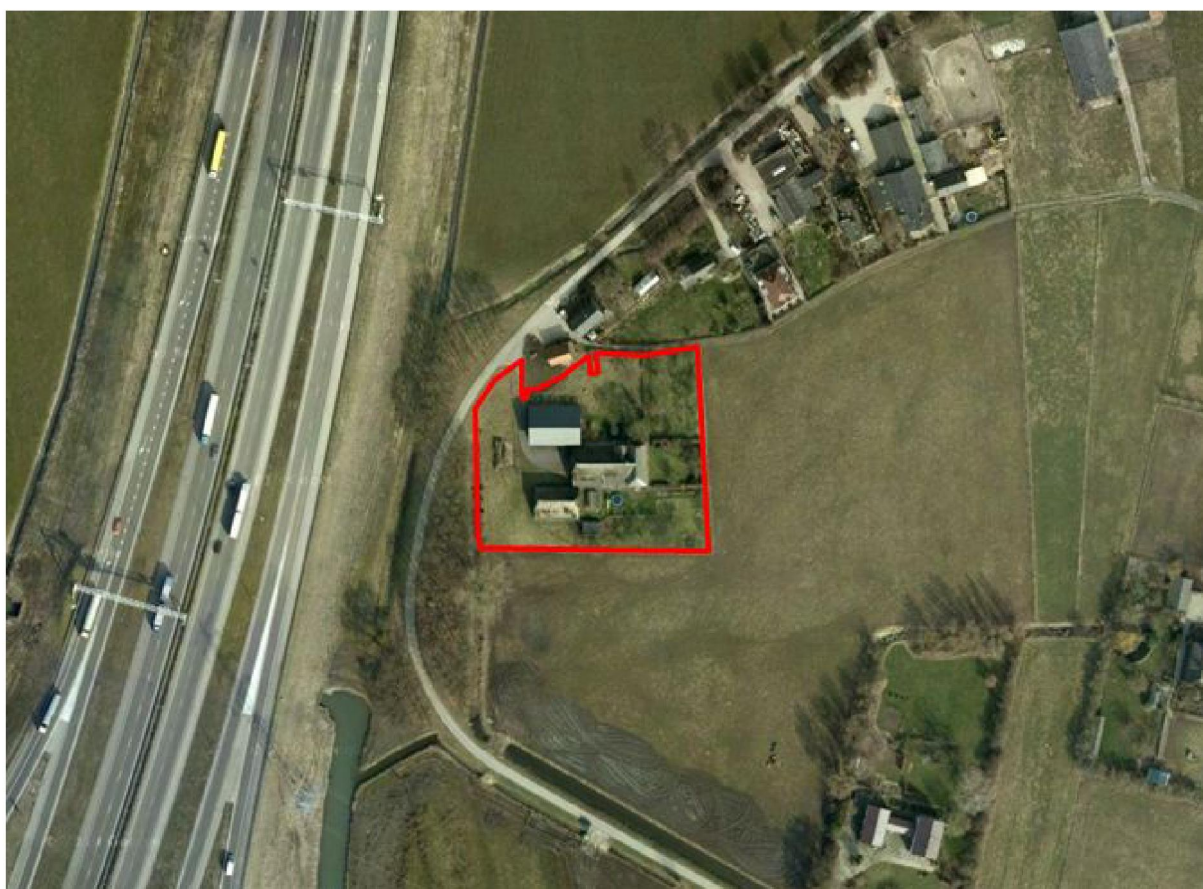
Het bestemmingsplan bestaat in feite uit 2 plangebieden. Het eerste plangebied is gelegen aan de Oosterhoutsestraat 6 ten noord-oosten van de kern Slijk-Ewijk. Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Oosterhoutsestraat. Aan de overige zijden wordt het plangebied begrensd door percelen die een agrarisch gebruik hebben. Het plangebied Oosterhoutsestraat 6 staat kadastraal bekend als Valburg, sectie K, nummer 164.

Het tweede plangebied is gelegen aan de Hoogsestraat 2 ten westen van de kern Valburg. Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Hoogsestraat. Aan de oostzijde wordt het plangebied begrensd door agrarische gronden, dit geldt ook voor de zuidzijde. De westelijk grens wordt gevormd door de Mellardsestraat. Het plangebied Hoogsestraat 2 staat kadastraal bekend als Valburg, sectie I, nummers 764 en 721.

Op navolgende afbeeldingen is de ligging van het plangebieden in zijn nabije omgeving te zien. De exacte begrenzing van het plangebied is ingetekend op de verbeelding van dit bestemmingsplan.



Figuur 1. Luchtfoto plangebied met begrenzing Oosterhoutsestraat 6 (bron: maps.google.nl)



Figuur 2. Luchtfoto plangebied met begrenzing Hoogsestraat 2 (bron: maps.google.nl)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Oosterhoutsestraat 6, Slijk-Ewijk

Ter plaatse van het plangebied Oosterhoutsestraat 6, Slijk-Ewijk geldt de beheersverordening 'Buitengebied, beheersverordening De Danenberg', vastgesteld door de gemeenteraad op 11 juni 2013. Binnen deze beheersverordening heeft het perceel de bestemming 'Agrarisch gebied met Landschapswaarden' met een agrarisch bouwblok.

Met het onderhavig bestemmingsplan zal de bestemming worden gewijzigd naar een bedrijfsbestemming met een aanduiding zodat er een hoveniersbedrijf kan worden gevestigd.

Hoogsestraat 2, Valburg

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Buitengebied Overbetuwe', vastgesteld door de gemeenteraad op 5 maart 2013.

De beoogde ontwikkelingslocatie heeft in het bestemmingsplan de bestemming 'Wonen' met de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologische verwachting 1' en 'Waarde - Archeologische verwachting 2'. Vanwege de bestemming 'Wonen' zijn de gronden bestemd voor de woonfunctie met dien verstande dat alleen de bestaande woning is toegestaan. Omdat de gronden de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologische verwachting 1', 'Waarde - Archeologische verwachting 2' en 'Waarde - Archeologische verwachting 4' hebben, zijn ze tevens bestemd voor behoud en bescherming van waardevolle archeologische informatie in de bodem. De gronden hebben ook de gebiedsaanduiding 'Waardevol - Landschap' en zijn daardoor mede bestemd voor het beschermen en ontwikkelen van de bijzondere kwaliteiten van het waardevol landschap.

Met onderhavig bestemmingsplan zal het plangebied niet wijzigen van bestemming, enkel wordt er een tweede woning op het perceel mogelijk gemaakt (binnen een bestaand gebouw).

1.4 Leeswijzer

Allereerst wordt ingegaan op het beleid dat 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 eenvoudiger 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;
- hoofdenergienetwerk (380 kV) over de grens.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en Regeling algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. De Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) is de ministeriële regeling. 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 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 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.

Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk waarbij nationale belangen gemoeid zijn. Het Barro en Rarro hebben dan ook geen invloed op het bestemmingsplan.

Conclusie Oosterhoutsestraat 6 en Hoogsestraat 2

Beide initiatieven spelen zich af op lokaal niveau en hebben geen duidelijk herkenbare relatie met het ruimtelijke orderingsbeleid op nationaal niveau. Geconstateerd kan worden dat de initiatieven niet conflicteren met het nationaal ruimtelijk orderingsbeleid.

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.



Figuur 3. Ladder voor duurzame verstedelijking

Oosterhoutsestraat 6, Slijk-Ewijk

Trede 1: onderhavig plan heeft betrekking op een bestaand hoveniersbedrijf dat thans is gevestigd in Andelst. Het hoveniersbedrijf wordt dus op een nieuwe locatie voortgezet. Dit betekent dat hiermee een bestaande behoefte wordt opgevangen.

Trede 2 en 3: het plangebied ligt buiten het bestaand bebouwd gebied. Binnen de bestaande kernen in Overbetuwe is weinig tot geen ruimte voor de herhuisvesting van het hoveniersbedrijf. Dit in verband met de omvang van het bedrijf en verkeersaantrekkende werking. Het opvangen van de behoefte in bestaand bebouwd gebied is geen reële optie. Daarnaast wordt de ontwikkeling gerealiseerd ter plaatse van een bestaand bebouwd bedrijf waardoor er in feite geen sprake is van toevoeging van extra bebouwing in het

buitengebied. Sterker nog: er wordt bebouwing gesloopt om de nieuwe (kleinere) ontwikkeling mogelijk te maken. Ook is er sprake van ruimtelijke kwaliteitsverbetering (zie paragraaf 4.2). De locatie kent een ontsluiting die geschikt is voor de voorgenomen ontwikkeling (zie paragraaf 4.3).

Hoogsestraat 2, Valburg

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 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. Aan de Hoogsestraat 2 wordt 1 woning toegevoegd. Hiermee voldoet het plan aan de kwalitatieve uitgangspunten van het KWP3. 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 Valburg is weinig tot geen ruimte voor de bouw van een extra woning. Daarbij komt dat de voorgenomen ontwikkeling een particulier initiatief betreft dat op het perceel van de eigenaar wordt gerealiseerd, waardoor het niet redelijk is dat deze op een ander perceel wordt ontwikkeld. Daarnaast vindt de ontwikkeling plaats in een bestaand gebouw waardoor er in feite geen sprake is van toevoeging van extra bebouwing in het buitengebied. Ook is er sprake van ruimtelijke kwaliteitsverbetering (zie paragraaf 4.2). De locatie kent een ontsluiting die geschikt is voor de voorgenomen ontwikkeling (zie paragraaf 4.3).

Conclusie

Er wordt voldaan 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.

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 kaart Ruimtelijke Verordening Gelderland geeft aan dat beide plangebieden binnen de zone 'landschappelijke versterking' liggen. In deze gebieden is nieuwe bebouwing onder voorwaarden toegestaan:

- a. indien de nieuwe bebouwing functioneel gebonden is aan het buitengebied;
- b. in geval van functieverandering naar een niet-agrarische functie, mits 1) sprake is van de vervanging van bestaande bebouwing, met inbegrip van bouwwerken ten behoeve van glastuinbouw, door nieuwe bebouwing welke leidt tot een substantiële vermindering van het bebouwde oppervlak, en 2) buiten de concentratiegebieden glastuinbouw en de regionale clusters glastuinbouw, en 3) in de toelichting bij een bestemmingsplan wordt aangegeven op welke manier nieuwe bebouwing landschappelijk wordt ingepast;
- c. bij oprichting van nieuwe landgoederen, mits 1) sprake is van een substantiële verbetering van in de directe omgeving aanwezige kwaliteiten van natuur, water of landschap of de recreatieve mogelijkheden van die omgeving, en 2) in de toelichting bij een bestemmingsplan wordt aangegeven op welke manier nieuwe bebouwing landschappelijk wordt ingepast;
- d. ten behoeve van uitbreiding van bestaande niet-agrarische bedrijvigheid tot een maximum van 20% van het bebouwd oppervlak, met dien verstande dat de maximale bedrijfsoppervlakte na uitbreiding niet groter is dan 375 m², waarbij een grotere uitbreiding kan worden toegestaan, indien deze uitbreiding in overeenstemming is met een door Gedeputeerde Staten geaccordeerd regionaal beleidskader.

Daarnaast kent de verordening een ontheffingsmogelijkheid 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.

Notitie functieverandering buitengebied

Deze notitie bevat de regionale beleidsinvulling voor functieverandering van vrijkomende (agrarische) bedrijfsgebouwen in het buitengebied. In het regionaal plan is gekozen voor kwaliteitsverbetering, waarbij wordt uitgegaan van de aanwezige en potentiële kwaliteiten van de verschillende deelgebieden in de regio. Ook wordt gekozen voor een ontwikkelingsgerichte aanpak, waarbij de kansen die zich voordoen zoveel mogelijk worden benut. In deze notitie wordt onderscheid gemaakt naar verschillende deelgebieden en worden verschillende mogelijkheden geboden om gewenste kwaliteitsverbetering te bereiken.

In ruil voor de mogelijkheid van hergebruik of functieverandering verwacht de provincie een tegenprestatie in de vorm van verevening met als doel een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Bij verevening wordt gedacht aan sloop, verkleining van het bouwvlak, behoud van karakteristieke/monumentale bebouwing, natuurontwikkeling, landschappelijke inpassing, verbetering van de infrastructuur, aanleg van recreatieve voorzieningen en eventueel een financiële bijdrage. In de notitie worden de volgende mogelijkheden geboden:

- functieverandering naar wonen;
- hergebruik bedrijfsbebouwing voor wonen;
- sloop en vervangende nieuwbouw;
- functieverandering naar werken;
- woon-werkcombinaties;
- nevenfuncties;
- uitbreidingsmogelijkheden bij bestaande niet-agrarische bedrijven.

Conclusie Oosterhoutsestraat 6, Slijk-Ewijk

Vestiging van nieuwe bebouwing wordt volgens de verordening onder voorwaarden toegestaan. In onderhavig geval is geen sprake van het toevoegen van nieuwe bebouwing. Voor het hoveniersbedrijf aan de Oosterhoutsestraat 6 vindt verevening plaats in de vorm van de verkleining van het bouwvlak, sloop van bestaande bebouwing en landschappelijke inpassing. Tevens vindt hier een ruimtelijke kwaliteitsverbetering plaats (zie paragraaf 4.2). Deze ontwikkeling voldoet aan de eisen uit de verordening. Daarnaast past de voorgenomen ontwikkeling binnen de beleidslijn 'Notitie functieverandering buitengebied'.

Conclusie Hoogsestraat 2, Valburg

Ten aanzien van de woning aan de Hoogsestraat 2 geldt dat deze past binnen het Kwalitatief Woonprogramma (zie onder 'Ladder voor Duurzame Verstedelijking'). Tevens vindt hier een ruimtelijke kwaliteitsverbetering plaats (zie paragraaf 4.2). Onderhavig bestemmingsplan voldoet daarmee aan de gestelde eisen uit de verordening. Daarnaast past de voorgenomen ontwikkeling binnen de beleidslijn 'Notitie functieverandering buitengebied'.

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.

Voor zowel Valburg als Slijk-Ewijk is de ontwikkeling van de eigenheid en de identiteit van de kern een relevante doelstelling uit het Regionaal Plan. Door binnen de kern mogelijkheden te creëren voor herinrichting van bestaande gebouwen, nieuwe functies toe te staan én kwalitatieve nieuwbouw te

genereren, kan de identiteit van de kernen worden versterkt, dit vanuit een duurzaam toekomstperspectief. Herstructurering en transformatie is noodzakelijk om in een aantrekkelijk dorpsklimaat te blijven voorzien en te zorgen voor sociaal-economische vitaliteit. Dat kan door te zorgen voor variatie in aanbod van woningen, voorzieningen en woonmilieus, toegesneden op de woonwensen van de huidige en toekomstige inwoners.

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.

Voor functieverandering naar werken geldt een maximum voor niet-agrarische bedrijvigheid van 500 m² bebouwd oppervlak per locatie, mits de resterende vrijgekomen (bedrijfs)gebouwen worden gesloopt.

Conclusie Oosterhoutsestraat 6, Slijk-Ewijk

Een van de kernpunten van beleid is het behouden van de karakteristiek van het gebied. Ten behoeve van het hoveniersbedrijf wordt het bouwvlak verkleind, bestaande bebouwing gesloopt en vindt er landschappelijke inpassing plaats.

Geconstateerd kan worden dat het initiatief niet conflicteert met het provinciaal en regionaal ruimtelijk ordeningsbeleid en zelfs bijdraagt aan de hoofduitgangspunten van beleid.

Conclusie Hoogsestraat 2, Valburg

Een van de kernpunten van beleid is het behouden van de karakteristiek van het gebied. Voor wat betreft de functiewijziging van schuur naar woning kan worden gesteld dat hier sprake is van het meer optimaal gebruiken van de locatie en een invulling van de vraag naar landelijke woonmilieus.

Geconstateerd kan worden dat het initiatief niet conflicteert met het provinciaal en regionaal ruimtelijk ordeningsbeleid en zelfs bijdraagt aan de hoofduitgangspunten van beleid.

2.3 Gemeentelijk beleid

Kadernota 'Visie op ruimte'

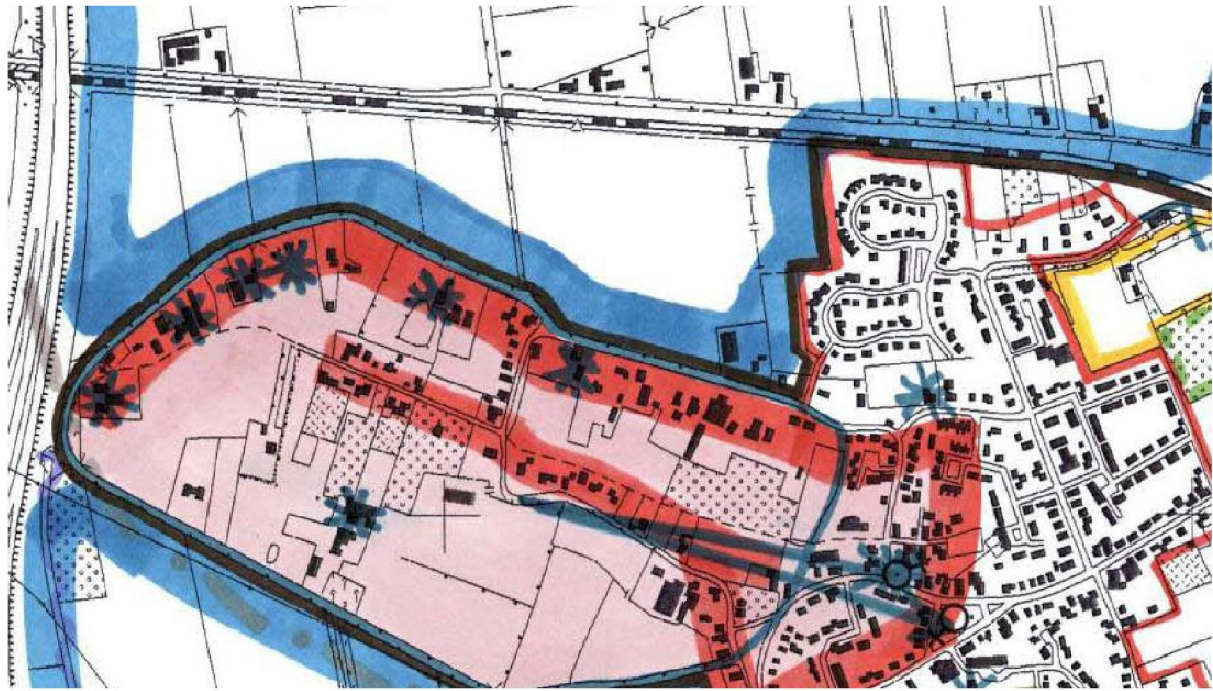
In 2004 is door de gemeente Overbetuwe de kadernota 'Visie op ruimte' opgesteld. Deze kadernota biedt een landschappelijk en stedenbouwkundig kader, de criteria die de geschiktheid en beperkingen van gebieden voor verschillende vormen van grondgebruik aangeven en een handleiding voor de toepassing van 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.

Hoogsestraat 2, Valburg

Het plangebied ligt binnen de zone die door zijn bijzondere oorspronkelijkheid en relatie met de omgeving (donk) is aangewezen als 'parel van de Overbetuwe'. Daarnaast is het gebied aangeduid als 'rand oude kern' en gelegen binnen het 'zoekgebied'. 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 geeft de grenzen aan waarbinnen gezocht kan worden naar nieuwe locaties voor onder andere woningbouw. Tot slot is een element aangeduid als 'waardevol element', dit heeft betrekking op kleinere elementen met bijzondere cultuurhistorische waarden die moeten worden behouden en in hun waarde dienen te worden gelaten. Het voorgestane initiatief betreft de functiewijziging van bestaande bebouwing. Daarmee wordt meer optimaal gebruik gemaakt van een locatie. De karakteristiek van de bestaande bebouwing blijft behouden. Ook ligt het plangebied binnen de zoeklocatie voor woningbouw.



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

Oosterhoutsestraat 6, Slijk-Ewijk

Het plangebied ligt binnen de zone die door zijn bijzondere oorspronkelijkheid en relatie met de omgeving is aangewezen als 'parel van de Overbetuwe'. Het dorp heeft in zijn geheel een waardevolle relatie met het kleinschalige oeverwallandschap. Slijk-Ewijk ontleent zijn bijzondere identiteit aan een aantal verschillende kwaliteiten. De as wordt gevormd door de oude, historische woonstraat van het dorp - Dorpsstraat - en de karakteristieke kleinschalige bebouwing. Daaromheen bevinden zich boomgaarden die voor een versterking van het kleinschalige, agrarische voorkomen van Slijk-Ewijk zorgen. Bijzondere accenten worden gevormd door het witte kerkje aan de dijk, de verhoogde woongronden en de historische watergang. Daarnaast worden de uiterwaarden en de oeverwal, waarop Slijk-Ewijk ligt, aangeduid als waardevol gebied en wordt de waardevolle visuele relatie met de uiterwaarden van belang geacht. Verder ligt het plangebied langs een 'landschappelijk belangrijke lijn' wat inhoudt dat deze lijn een belangrijke drager is van het landschap.

Het voorgestane initiatief tot gedeeltelijke sloop van de bestaande agrarische bebouwing en nieuwbouw van bebouwing ten behoeve van het hoveniersbedrijf vindt plaats op een perceel waar nu een agrarisch bedrijf is gevestigd. Zo wordt optimaal gebruik gemaakt van de locatie en vindt er geen ruimtelijke uitbreiding plaats. Dit betekent ook dat de karakteristiek van het lint blijft behouden, en daarmee ook de landschappelijke belangrijke lijn intact blijft.



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

Conclusie

Onderhavige initiatieven zijn in overeenstemming met de Kadernota 'Visie op ruimte'.

Beleidsregel functieverandering en nieuwvestiging in het buitengebied

De gemeente Overbetuwe heeft het beleid voor vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen en functieverandering vastgelegd in de beleidsregel Functieverandering en nieuwvestiging in het buitengebied (1 november 2008). Deze beleidsregel is de implementatie van het provinciale en regionale beleid ten aanzien van functieverandering in het buitengebied.

De beleidsregel is bedoeld als toetsingsinstrument voor functieverandering en nieuwvestiging van agrarische en niet-agrarische functies in het buitengebied. Dit beleid heeft als algemene doelstelling vrijkomende bebouwing in het buitengebied te kunnen hergebruiken om hierdoor de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren/ op peil te houden. Een functieverandering kan hiermee bijdragen aan behoud van karakteristieke bebouwing in het buitengebied. De mogelijkheden voor functieverandering en nieuwvestiging zijn gekoppeld aan verschillende gebiedstypen, namelijk de uiterwaarden, bijzonder gebied, agrarisch gebied met waarden en agrarisch gebied. Het plangebied van onderhavig bestemmingsplan ligt in een agrarisch gebied met waarden (buiten EHS). In een agrarisch gebied met waarden zijn ruime mogelijkheden voor functieverandering.

Functieverandering

Functieverandering is alleen van toepassing op fysiek bestaande, legale vrijgekomen (en ook vrijkomende) gebouwen die gelegen zijn in het buitengebied. Deze beleidsregel is niet alleen van toepassing op vrijkomende agrarische bebouwing, maar ook op overige functieveranderingen. Door functieverandering van bestaande gebouwen kan tegemoet worden gekomen aan de aanwezige behoefte aan wonen en werken in het buitengebied, zonder daarvoor extra bouwlocaties toe te voegen. Enkele vormen van hergebruik worden expliciet uitgesloten, vanwege verkeersaantrekkende werking, milieuhinder, de planologische situatie of een landschappelijk ongewenste activiteit. Dit zijn:

- detailhandel, anders dan de verkoop van lokaal geproduceerde agrarische producten en/of industriële bedrijvigheid;
- bedrijven met een gemiddelde of hoge milieubelasting (categorie 3 en 4 van de VNG-Brochure Bedrijven en Milieuzonering), met uitzondering van categorie 3 bedrijven welke sterk aan de agrarische sector verwant zijn;
- bordelen en seksinrichtingen.

Algemene voorwaarden

Bij het toestaan van nieuwe activiteiten en/of functieverandering dient aan de volgende algemene voorwaarden te worden voldaan:

- de activiteit moet binnen de bestaande bebouwing plaatsvinden; nieuwbouw ten behoeve van functieverandering is niet mogelijk. Bij volledige sloop is herbouw ten behoeve van functieverandering onder voorwaarden mogelijk;
- het uitgangspunt is een reductie van de bebouwing met tenminste 50%. Eventueel kan gezocht worden naar een andere vorm van verevening. Vormen van verevening worden beschreven in de Toelichting van de beleidsregel;
- de karakteristieke bebouwing met cultuurhistorische en/of architectonische waarde moet behouden blijven;
- de landschappelijke inpassing moet gewaarborgd zijn en eventuele voorwaarden moeten in een (privaatrechtelijke) overeenkomst opgenomen worden;
- buitenopslag, detailhandel (anders dan verkoop van lokaal geproduceerde agrarische producten) en/of industriële bedrijvigheid is niet toegestaan;
- de bestaande infrastructuur moet voldoende zijn voor de nieuwe activiteit; aanpassingen zijn niet toegestaan. Verkeersaantrekkende werking in principe niet meer dan 50 verkeersbewegingen per dag. Voorts moet meegewogen worden eventuele verkeersbewegingen op een zelfde wegtraject van andere bedrijfsactiviteiten in het buitengebied;
- er mag geen nadelige invloed worden uitgeoefend op al aanwezige agrarische bedrijven en woningen en andere functies als scholen, campings, niet-agrarische bedrijven, door het veroorzaken van milieu- of verkeersoverlast. De actueel aanwezige milieuwaarden moeten worden afgewogen;
- de parkeervoorzieningen moeten op het bestaande erf gerealiseerd worden.

Oosterhoutsestraat 6, Slijk-Ewijk

In ruil voor de mogelijkheid tot hergebruik of functieverandering moet op basis van het hierboven beschreven beleid een tegenprestatie worden geleverd die bijdraagt aan de kwaliteit van het buitengebied. Deze verevening wordt gevonden in

- de sloop van 50% van de voormalige agrarische bebouwing;
- het verwijderen van het agrarische bouwvlak en bestemming;
- de landschappelijke inpassing.

Het verwijderen van het agrarische bouwvlak en bestemming is meegenomen op de verbeelding van onderhavig bestemmingsplan. Hiervoor in de plaats komt de bedrijfsbestemming en een kleiner bouwvlak voor de bedrijfsbebouwing. De landschappelijke inpassing is geregeld door middel van een voorwaardelijke verplichting in de regels van onderhavig bestemmingsplan. Deze voorwaardelijke verplichting stelt dat moet worden voldaan aan het landschappelijke inpassingsplan dat is opgesteld voor het plangebied (zie hoofdstuk 4 van deze toelichting voor een beschrijving van dat inpassingsplan).

Hoogsestraat 2, Valburg

De functieverandering vindt volledig plaats binnen bestaande bebouwing. Hiermee blijft tevens de cultuurhistorische en architectonische waarde behouden.

Conclusie

Beide ontwikkelingen passen binnen het relevante gemeentelijk beleid.

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 1 woning en de bouw van een hoveniersbedrijf. 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 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 zijn binnen het plangebied geen rijksmonumenten aanwezig. Het plangebied Hoogsestraat 2 te Valburg ligt binnen een landschappelijk waardevol gebied, maar de ontwikkeling vindt plaats binnen een bestaand gebouw dus het gebied wordt niet aangetast. Het andere plangebied, Oosterhoutsestraat 6 te Slijk-Ewijk, ligt niet in een landschappelijk waardevol gebied.
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)verkeerslawaai, 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.

Oosterhoutsestraat 6, Slijk-Ewijk

De ontwikkeling van het hoveniersbedrijf aan de Oosterhoutsestraat 6 te Slijk-Ewijk is geen geluidsgevoelige bestemming. Om deze reden is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk.

Hoogsestraat 2, Valburg

De functieverandering van de monumentale schuur naar een woning brengt met zich mee dat er akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd, immers een woning is een geluidsgevoelige functie. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB als opgenomen in de Wet geluidhinder wordt overschreden. De maximale ontheffingswaarde van 53 dB voor geluidsgevoelige functies in het buitengebied wordt niet overschreden. Om de ontwikkeling mogelijk te maken zal een hogere waarde procedure moeten worden doorlopen. Aan de Beleidsregels hogere grenswaarden gemeente Overbetuwe kan worden voldaan.

Conclusie

Geluid vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van het hoveniersbedrijf. Voor de woning moet een hogere waarde procedure worden doorlopen, het ontwerpbesluit wordt tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan ter visie gelegd. Met het verlenen van de hogere waarden vormt het aspect geluid geen belemmering voor de woning.

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.

Oosterhoutsestraat 6, Slijk-Ewijk

De ontwikkeling van een hoveniersbedrijf wordt niet genoemd in de regeling NIBM, echter de omvang van deze ontwikkeling veel minder omvangrijk in vergelijking met projecten die volgens de regeling NIBM beschouwd worden als 'niet in betekende mate' bijdragend aan de luchtkwaliteit. Bijvoorbeeld een woonwijk met 1.500 woningen of een kantorenlocatie met een oppervlakte van 33.333 m² zijn dergelijke projecten. De verkeersaantrekkende werking van dergelijk projecten is vele malen groter dan dat van een hoveniersbedrijf en om die reden kan dat bedrijf ook beschouwd worden als NIBM en vormt luchtkwaliteit geen belemmering.

Hoogsestraat 2, Valburg

De functieverandering van een schuur naar een woning betekent in feite dat er 1 woning wordt gerealiseerd. 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.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor beide 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-involed (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.

Oosterhoutsestraat 6, Slijk-Ewijk

De richtafstand die bij een hoveniersbedrijf hoort volgens de VNG publicatie betreft 50 meter. In de nabijheid van het te realiseren hoveniersbedrijf zijn geen gevoelige bestemmingen als woningen gelegen. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering.

Hoogsestraat 2, Valburg

Er ligt een bedrijf in de nabijheid van dit plangebied, namelijk ten noord-oosten van de beoogde woning aan de Broekstraat 8. Dit betreft een bouwbedrijf (aannemersbedrijf met werkplaats) met een oppervlakte van minder dan 400 m². Een dergelijk bedrijf valt in milieucategorie 2 en heeft daarmee een richtafstand van 30 meter. De afstand van bestemmingsgrens van dit bedrijf tot aan de bestemmingsgrens van Hoogsestraat 2 bedraagt ruimt 30 meter. Aan de richtafstand wordt voldaan. Dit betekent dat het bedrijf geen belemmering vormt voor de voorgenomen functiewijziging, en dat de toekomstige woning niet belemmerend werkt voor de uitvoering van het bedrijf.

Conclusie

Voor zowel de voorgenomen functiewijziging als het hoveniersbedrijf geldt dat het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering vormt.

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.

Conclusie

In de directe omgeving van beide locaties zijn geen veehouderijen gelegen.

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.

Oosterhoutsestraat 6, Slijk-Ewijk

Uit de gemeentelijke Bodemkwaliteitskaart blijkt dat de grond in het plangebied valt in de functieklassse landbouw/natuur. In de huidige situatie is op het perceel een agrarisch bedrijf gevestigd. De toekomstige gebruiksfunctie is die van een bedrijf, een bedrijf is geen gevoelige bestemming. Om die reden kan worden gesteld dat ten aanzien van het aspect bodem er geen belemmeringen zijn voor de voorgenomen ontwikkeling.

Hoogsestraat 2, Valburg

De huidige bestemming van het perceel Hoogsestraat 2 betreft een woonbestemming. Op grond daarvan is het juridisch-planologisch reeds mogelijk om te wonen op de gronden. Ten aanzien van het aspect bodem zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

Conclusie

Gezien het bovenstaande vormt het aspect bodemkwaliteit geen belemmering voor het bestemmingsplan. Opgemerkt wordt dat in het kader van een aanvraag om een reguliere omgevingsvergunning nog wordt getoetst of de bodemkwaliteit geschikt is om te bouwen.

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 de externe veiligheidregelgeving 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.

Oosterhoutsestraat 6, Slijk-Ewijk

In de nabijheid van de Oosterhoutsestraat 6 zijn geen risicovolle inrichtingen gelegen. Ook ligt het plangebied niet in het invloedsgebied van transportroutes waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Ten oosten van het plangebied ligt een aantal buisleidingen. Deze bevinden zich op een afstand van circa ruim 400 meter van de het hoveniersbedrijf. Het betreft driehogedruk aardgastransportleidingen (transportroutedelen 87260, 87209 en 698792) van de Gasunie. Gezien de afstand tussen het plangebied en de buisleidingen, ligt het hoveniersbedrijf niet binnen de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} van de buisleidingen. Het plangebied ligt nog net in het invloedsgebied van de genoemde buisleidingen. Het aantal personen dat zich binnen het plangebied bevindt zal door de functiewijziging kunnen toenemen, tegelijkertijd is er sprake van een vervanging omdat er een bestaand agrarisch bedrijf verdwijnt. Het groepsrisico is in de bestaande en in de toekomstige situatie onder de oriënterende waarde voor het groepsrisico gelegen. Door de grote afstand tussen de buisleidingen en het plangebied heeft de wijziging in het plangebied geen effect op de hoogte van het risico van de buisleidingen.

Hoogsestraat 2, Valburg

In de directe nabijheid van de Hoogsestraat 2 zijn geen risicovolle inrichtingen gelegen. Op 900 meter ligt het Centraal Uitwisselpunt Betuweroute (CUP). Het plangebied ligt niet binnen de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} van het CUP. Wel ligt het invloedsgebied groepsrisico over het plangebied.

In de directe nabijheid van de Hoogsestraat 2 ligt de A50 (ongeveer 60m). Het plangebied ligt niet binnen de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} van de A50. Wel ligt het invloedsgebied groepsrisico van de A50 over het plangebied.

Het aantal personen dat zich binnen het plangebied bevindt zal door de realisatie van een extra woning toenemen. Het groepsrisico is in de bestaande en in de toekomstige situatie onder de oriënterende waarde voor het groepsrisico gelegen. Door de kleine toename van het aantal personen heeft de wijziging in het plangebied geen effect op de hoogte van het groepsrisico van de A50 en het CUP.

Conclusie

De plangebieden liggen niet in een plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} en de aangevraagde wijzigingen hebben geen (significant) negatief effect op het groepsrisico van de omliggende risicobronnen. Daarmee acht de gemeente Overbetuwe de voorgestelde wijzigingen verantwoord in het licht van de aanwezige risicobronnen. Externe veiligheid vormt geen belemmering voor realisatie en aanvullende ruimtelijke aanpassingen/maatregelen zijn niet noodzakelijk.

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.

Watercompensatie

Volgens het beleid van het Waterschap Rivierenland is compensatie van water vereist als er sprake is van meer 1.500 m² verharding in landelijk gebied. Voor de eerste 1.500 m² verharding geldt een vrijstelling. Deze hoeft niet gecompenseerd te worden. In het geval er meer verharding plaats vindt zal er compensatie moeten plaats vinden in de vorm van nieuw open water. Het waterschap hanteert als vuistregel dat per ha netto toename aan verhard oppervlak 436 m³ waterberging kan worden aan gehouden.

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-attentiekartaal per kern op genomen.

Watertoets

Hoogsestraat 2, Valburg

De voorgestane ontwikkeling betreft een functieverandering, waarbij enkel interne verbouwingen worden uitgevoerd en enkele verbouwingen aan het exterieur. Het bestaande bebouwd oppervlak neemt dus niet toe. Ook voor wat betreft de verhardingen binnen het plangebied treden geen wijzigingen op. Er kan derhalve worden gesteld dat er geen wateropgave geldt.

Het inrichtingsplan is voorbesproken met het Waterschap Rivierenland, deze instantie heeft aangegeven hiermee te kunnen instemmen.

Oosterhoutsestraat 6, Slijk-Ewijk

Op grond van het beleid van het Waterschap Rivierenland is berekend hoeveel verharding er moet worden gecompenseerd. Zoals aangegeven geldt voor de eerste 1.500 m² verharding een vrijstelling van compensatie. Deze vrijstelling in acht nemend reseteert er 1.700 m² dat moet worden gecompenseerd.

De berekening voor de benodigde compensatie van verharding ziet er als volgt uit:

- 1.700 m² compensatie = 0,17 ha
- 0,17 x 436 = 74 m³

Uitgaande van een maximale peilstijging van 30 cm komt dit neer op 247 m³ water ten behoeve van de compensatie.

De compensatie vindt plaats aan de zuidzijde van het perceel. De daar gelegen watergang wordt verbreed van 3,5 meter naar 7,5 meter. Het perceel is 90 meter breed. De nieuwe watergang neemt dus met 4 meter toe in breedte. Dit resulteert in een oppervlakte aan nieuw water van 360 m² (4x90). Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de vereiste compensatie.

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.

Hoogsestraat 2, Valburg

Ten behoeve van de functiewijziging van de schuur naar een woning zal de schuur verbouwd moeten worden. Om inzichtelijk te maken of de schuur van ecologische waarde is, is er een quickscan⁹ flora en fauna uitgevoerd.

- Gebiedsbescherming: De voorgenomen werkzaamheden hebben geen invloed op gebiedsbescherming. De beschermde gebieden (Natura 2000 en EHS) liggen op ruime afstand. De ingreep heeft een beperkte uitstraling, waarbij de beschermde natuurwaarden geen nadelige effecten ondervinden.
- Beschermde soorten: De deels ingestorte tabaksschuur is niet geschikt als leefgebied voor beschermde soorten. De voorgenomen plannen kunnen zonder beperkingen vanuit de Flora- en faunawet uitgevoerd worden.

Afhankelijk van het tijdstip waarop de werkzaamheden worden uitgevoerd dient rekening gehouden te worden met broedende vogels. Vogels die broeden mogen nimmer verstoord worden.

Oosterhoutsestraat 6, Slijk-Ewijk

Ten behoeve van het te vestigen hoveniersbedrijf, waarbij een gedeelte van de bestaande bebouwing wordt gesloopt, is een quickscan flora en fauna uitgevoerd.¹⁰

- Gebiedsbescherming: De voorgenomen werkzaamheden hebben geen invloed op gebiedsbescherming. De beschermde gebieden (Natura 2000 en EHS) liggen op ruime afstand. De ingreep heeft een beperkte uitstraling, waarbij de beschermde natuurwaarden geen nadelige effecten ondervinden.
- Beschermde soorten: In de schuur kunnen algemene broedvogels broeden. De schuur is geschikt voor de huismus, maar er zijn geen (restanten van) nesten aangetroffen. In de (nabije) toekomst bestaat de mogelijkheid van vestiging van huismussen. De voorgenomen werkzaamheden kunnen zonder aanvullende maatregelen voor beschermde soorten worden uitgevoerd. De mogelijkheid bestaat dat de huismus zich op termijn in de schuur vestigt. Het wordt aangeraden om de gaten en kieren van de schuur te herstellen en de schuur buiten het broedseizoen te verbouwen/op te knappen.

Afhankelijk van het tijdstip waarop de werkzaamheden worden uitgevoerd dient rekening gehouden te worden met broedende vogels. Vogels die broeden mogen nimmer verstoord worden.

Conclusie

Wat betreft natuurwetgeving en beleid zijn er geen bezwaren of voorwaarden verbonden aan het ruimtelijk plan.

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 erfgoedplan¹¹ en een archeologische beleidsadvieskaart¹² vervaardigd. Het erfgoedplan beoogt versterking van de plaats en betekenis van cultuurhistorie als factor in het ruimtelijk beleidsproces.

Hoogsestraat 2, Valburg

Op basis van de informatie uit het erfgoedplan en de archeologische beleidsadvieskaart is in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Overbetuwe' ter plaatse van de monumentale schuur de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 1' en 'Waarde - Archeologische verwachting 2' opgenomen. Dit betekent dat bij bodemversturende ingrepen met een oppervlakte groter dan 50 m² respectievelijk 100 m² een archeologische onderzoek uitgevoerd dient te worden.

Omdat de voorgestane ontwikkeling die met onderhavig bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt enkel een functieverandering van een bestaand pand betreft, vindt er geen bodemversturende ingreep met een oppervlakte groter dan 50 m² plaats en vormt archeologie geen belemmering.

Archeologische onderzoek is dus niet noodzakelijk. In onderhavig bestemmingsplan zijn de dubbelbestemmingen overgenomen. De archeologische waarden die eventueel in het plangebied aanwezig zijn, worden middels deze dubbelbestemmingen beschermd.

Mochten tijdens de geplande werkzaamheden toch archeologische waarden aangetroffen worden dan geldt conform artikel 53 van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg een meldingsplicht bij de minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap of het door hem vertegenwoordigd bevoegd gezag, de gemeente Overbetuwe.

De schuur die wordt verbouwd tot woning is van monumentale waarde (gemeentelijk monument).

Oosterhoutsestraat 6, Slijk-Ewijk

Volgens de archeologische beleidskaart ligt het perceel Oosterhoutsestraat 6 in een gebied met een lage archeologische verwachting. Dit houdt in dat ontwikkeling tot 2.500 m² en 30 cm - mv zijn vrij gesteld van archeologisch onderzoek. Aangezien bij de voorliggende ontwikkeling maximaal 520 m² mag worden gebouwd wordt de genoemde grens niet gehaald. Archeologie vormt dus geen belemmering.

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan en de daarin mogelijk gemaakt ontwikkelingen.

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

4.1 Huidige situatie

Hoogsestraat 2, Valburg

Het perceel ligt ten oosten van de kern Valburg. 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 Rijksweg A50 die ten westen van het plangebied ligt. Deze snelweg ligt op een dijk en wordt afgeschermd met een 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 zelf hebben over het algemeen een blokvormige verkaveling.

Binnen het plangebied staat bebouwing die dienst doet als woning, of ten dienste staan aan de functie wonen. De bebouwing op het perceel staat geconcentreerd in het midden waardoor aan elke zijden het perceel open is. Een van de gebouwen die op het perceel staat betreft een (vervallen) monumentale schuur. Verder staat er nog een kapschuur op het perceel.

De open delen van het perceel vormen de tuin die behoort bij de woning. Op het perceel staan enkele bomen en andere groenvoorzieningen.

Oosterhoutsestraat 6, Slijk-Ewijk

Het perceel ligt ten westen van de kern Slijk-Ewijk. De directe omgeving van het perceel wordt in hoofdzaak gekenmerkt door een landbouwfunctie. Het beeld van het landschap is om die reden ook eenduidig, bestaande uit weidegronden/ landbouwgrond en enkele agrarische bouwblokken. Deze laatste liggen op (grote) afstand van elkaar. De bebouwing op de bouwblokken is veelal geconcentreerd, de verschillende zijden van de percelen zijn open en groen (tuin). Groenvoorzieningen zijn terug te vinden in de vorm van erfbeplantingen bij die bouwblokken.

Binnen het plangebied zelf staan een aantal gebouwen. Een daarvan doet dienst als (bedrijfs)woningen. De overige gebouwen staan ten dienste van de huidige agrarische functie. Een deel van het perceel is ook bedoeld voor de uitoefening van deze agrarische functie.

4.2 Voorgenomen ontwikkeling

Hoogsestraat 2, Valburg

De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit het opknappen en verbouwen van de monumentale tabaksschuur tot woning. De kapschuur wordt eveneens opgeknapt waarbij tevens de oorspronkelijke dakbedekking op deze karakteristiek kapschuur wordt teruggebracht. Hierna zal de kapschuur dienst doen als garage en schuur (voor de toekomstige en bestaande woning).

De gewenste ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt op grond van de beleidsregel 'Functieverandering en nieuwvestiging in het buitengebied, gemeente Overbetuwe 2008'. Met toepassing van deze beleidsregel kan (onder voorwaarden) in een bestaand bijgebouw een woning worden gerealiseerd. Hierbij geldt als uitgangspunt dat alle niet karakteristieke / monumentale bebouwing wordt gesloopt, met als doel een ruimtelijke verbetering. Omdat de initiatiefnemer, ten behoeve van de woningen, de kapschuur wil behouden heeft met de provincie Gelderland en Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) beoordeeld of de kapschuur karakteristiek is. Zowel de provincie als de CRK zijn van mening dat met het terugbrengen van de oorspronkelijke dakbedekking (cement gebonden golfplaten) sprake is van een karakteristieke kapschuur.

Het opknappen van de tabaksschuur (gemeentelijk monument) en het terugbrengen van de oorspronkelijke dakbedekking op de (karakteristieke) kapschuur zorgt voor een ruimtelijke verbetering. Sloop zorgt in dit geval niet voor de vereiste ruimtelijke verbetering.

De verevening (compensatie) wordt in voorliggend geval dus gerealiseerd door het opknappen van een gemeentelijk monument (tabaksschuur) en het terugbrengen van de oorspronkelijke dakbedekking op de kapschuur. De verevening wordt met een voorwaardelijke verplichting worden geborgd in het bestemmingsplan.



Figuur 6. Ontwikkeling Hoogsestraat 2, Valburg

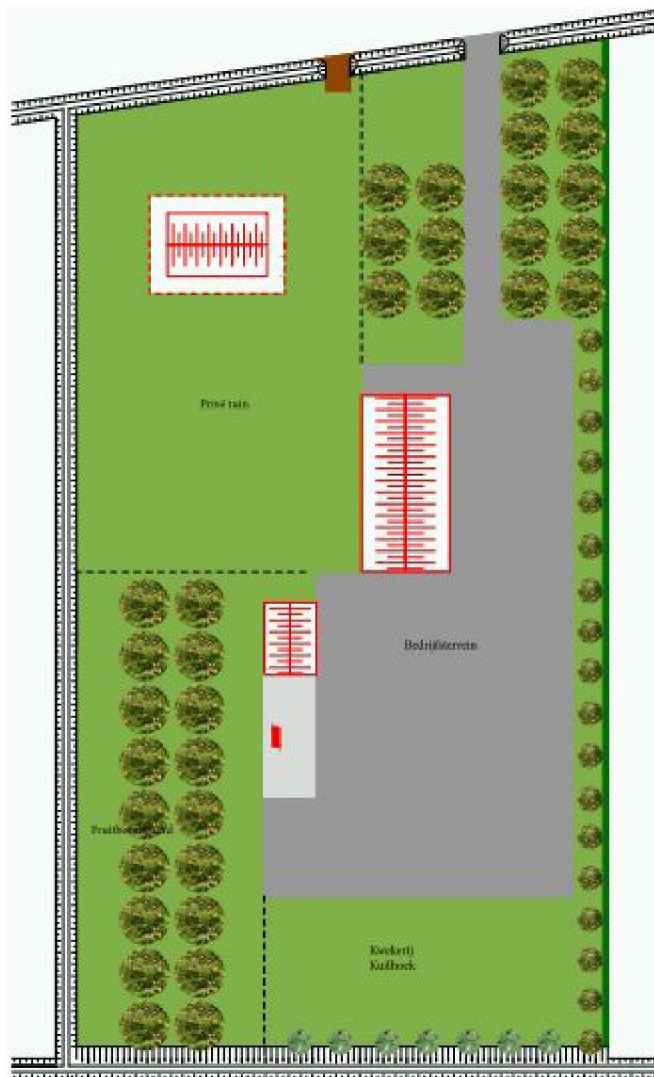
Oosterhoutsestraat 6, Slijk-Ewijk

De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit het vestigen van een hoveniersbedrijf op deze locatie. De (bedrijfs)woning die op het perceel is gevestigd. De gewenste ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt op grond van de beleidsregel 'Functieverandering en nieuwvestiging in het buitengebied, gemeente Overbetuwe 2008'. Met toepassing van deze beleidsregel kan (onder voorwaarden) een agrarische bestemming worden omgezet in een bedrijfsbestemming. Hierbij geldt minimaal 50% van de aanwezige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en voldoende verevening plaats vindt met als doel een ruimtelijke verbetering. Ten behoeve van de ruimtelijke verbetering is er een inrichtingsplan opgesteld (zie figuur 7 en bijlage 1 van de regels voor een nadere detaillering). In hoofdlijnen komt dit neer op het volgende:

- Er wordt 50% van de bedrijfsbebouwing gesloopt;
- Het agrarisch bouwblok wordt verwijderd;
- De locatie wordt landschappelijk ingepast.

De maximale oppervlakte van de bebouwing bedraagt 50% van 1.040 m² wat neerkomt op een maximale oppervlakte van 520 m² voor het bedrijf. De landschappelijk inpassing is in voorliggend bestemmingsplan middels een voorwaardelijke verplichting verankerd.

De functiewijziging van het betreffende perceel is reeds met de provincie Gelderland en het Waterschap Rivierenland besproken. Beide zijn akkoord met het bijgevoegde inrichtingsplan.



Figuur 7. Landschappelijke inpassing perceel Oosterhoutsestraat 6

4.3 Verkeer en parkeren

Hoogsestraat 2, Valburg

Met de voorgenomen functieverandering zal er 1 woning worden toegevoegd. Volgens de Parkeernota 2014 van de gemeente Overbetuwe geldt er voor woningen in het buitengebied een parkeernorm van 2,8 parkeerplaatsen per woning. Er wordt in elk geval 1 parkeerplaats in de op te knappen kapschuur gerealiseerd. Op het eigen erf zijn voldoende mogelijkheden om dan nog 1,8 parkeerplaatsen te realiseren.

Het aantal verkeersbewegingen zal als gevolg van de toevoeging van 1 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.

Oosterhoutsestraat 6, Slijk-Ewijk

Voor een bedrijf (arbeidsintensief/ bezoekersextensief) hanteert de gemeente Overbetuwe een norm van 2,6 parkeerplaatsen per 100 m² bvo. De maximale oppervlakte van het te realiseren bedrijf bedraagt 520 m², dit betekent dus dat er $5,2 \times 2,6 = 13,5$ parkeerplaatsen moeten worden aangelegd. Uit figuur 7 in paragraaf 4.2 blijkt dat er meer dan voldoende ruimte is om deze parkeerplaatsen te realiseren.

Op grond van de CROW 2012 kan worden gesteld dat het hoveniersbedrijf een verkeersaantrekkende werking heeft van circa 52 motorvoertuigbewegingen per dag. Deze voertuigbewegingen zullen over de dag verspreid plaats vinden. Hierdoor zal het verkeer zich over dag verdelen over de Oosterhoutsestraat en andere ontsluitingswegen. De toename is niet zodanig dat deze niet door de verschillende relevante wegen kan worden verwerkt. Daarbij wordt opgemerkt dat een deel van de motorvoertuigbewegingen in de huidige situatie ook al plaats vinden vanwege het agrarische bedrijf dat op het perceel is gevestigd. Het aantal extra motorvoertuigbewegingen als gevolg van het hoveniersbedrijf ten opzichte van de huidige situatie ligt dan redelijkerwijs lager dan de circa 52. Er zijn voor wat betreft de verkeersafwikkeling dan ook geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling.

Hoofdstuk 5 Beschrijving van de bestemmingen

5.1 Algemene opzet

Inleiding

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

Het bestemmingsplan 'Buitengebied, Oosterhoutsestraat 6, Slijk-Ewijk & Hoogsestraat 2, Valburg' 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

In de bestemmingsregels zijn de bouw- en gebruiksregels binnen de verschillende bestemmingen opgenomen.

De verbeelding

Op de verbeelding zijn de enkelbestemmingen 'Bedrijf' en 'Wonen' opgenomen. Daarnaast zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologische verwachting 1', 'Waarde - Archeologische verwachting 2' en 'Waarde - Archeologische verwachting 4' 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 enkelbestemming 'Bedrijf' en 'Wonen' te zien. De bestemmingen zijn afgeleid uit het gebruik (de aanwezige functies). 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 bestemmingsplan '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 1 enkelbestemming en 2 dubbelbestemmingen.

Bedrijf

Gebruik

Deze gronden zijn bestemd voor een bedrijf (uitsluitend een hoveniersbedrijf) en de bestaande bedrijfswoning. Verder zijn op deze gronden water en voorzieningen voor de waterhuishouding toegestaan. Tevens zijn bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ontsluitingsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, tuinen en erven toegestaan.

Bouwen

Binnen het bouwvlak zijn gebouwen en bepaalde bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan. Buiten het bouwvlak zijn alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan met een maximale bouwhoogte van 1 meter.

Wonen

Gebruik

Deze gronden zijn bestemd voor maximaal 2 woningen. Verder zijn op deze gronden water en voorzieningen voor de waterhuishouding toegestaan. Tevens zijn bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ontsluitingsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, tuinen en erven toegestaan.

Bouwen

In voorliggend plan is een categorisering aangegeven voor de woningen met een bestaande inhoud van minder dan 450 m³ welke mogen worden vergroot tot maximaal 450 m³. De maximale goothoogte wordt gesteld op 4 m en de maximale bouwhoogte op 8 m. De inhoudsmaat van woningen welke groter zijn dan 450 m³ mogen maximaal 600 m³ worden. De maximale goothoogte wordt bij deze woningen gesteld op 6 m en de maximale bouwhoogte op 10 m.

Echter, het komt ook voor dat er grotere woningen en/of reeds gesplitste woningen in het plangebied voorkomen. Hiervoor geldt dat woningen in voormalige boerderijen de inhoud van het totale hoofdgebouw mogen hebben. Voor reeds gesplitste woningen, welke in bijlage 2 van de regels staan opgenomen, geldt de bestaande inhoud. Voor de overige woningen geldt een maximale inhoudsmaat van 600 m³.

Bijgebouwen bij de woning mogen worden opgericht achter het verlengde van de voorgevel van de woning. De gezamenlijke oppervlakte mag maximaal 90 m² bedragen. De goothoogte mag maximaal 3 m en de bouwhoogte mag maximaal 5 m bedragen. De afstand tussen hoofdgebouw en bijgebouwen bedraagt maximaal 20 m. De bijgebouwen worden gebouwd minimaal 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning.

Met gebruikmaking van een afwijkingsbevoegdheid is het mogelijk de maximale bouwhoogte van bijgebouwen te verhogen tot 7 m en de maximale oppervlakte tot 120 m². Hierbij geldt dat het woon- en leefmilieu van de omgeving niet onevenredig wordt aangetast en dat er geen onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige of landschappelijke kwaliteit in de omgeving optreedt.

In de algemene bepalingen van het bestemmingsplan is geregeld dat de bestaande grotere inhoud, hoogte en goothoogte gerespecteerd blijven.

Dubbelbestemmingen

Over (delen) van het plangebied zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologische verwachting 1', 'Waarde - Archeologische verwachting 2' en 'Waarde - Archeologische verwachting 4' 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 regeling zijn bepalingen opgenomen ten behoeve van bestaande hoogtes en afstanden. Daarnaast is bepaald hoe met ondergronds bouwen wordt omgegaan.

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.

Algemene procedureregels

In deze bepaling staat aangegeven welke procedure dient te worden gevolgd bij de voorbereiding van een wijzigingsbevoegdheid.

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

Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de gemeenteraad van Overbetuwe verplicht om, indien er sprake is van een bouwplan, de gemeentelijke kosten te verhalen. Met onderhavig bestemmingsplan wordt geen bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Bro mogelijk gemaakt, zodat de verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan niet geldt. De kosten voor de planologische procedure worden door middel van leges in rekening gebracht bij de initiatiefnemers. Daarnaast is met de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst gesloten.

Financiële haalbaarheid

De initiatiefnemers beschikken over voldoende middelen om de voorgestane ontwikkelingen te kunnen realiseren. Wanneer de kosten en opbrengsten naast elkaar worden gelegd is er sprake van een positief saldo. Verder is gebleken dat er geen onvoorziene hoge kosten te verwachten zijn. Ook is er geen sprake van onzekere financiële bijdragen van anderen.

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 zeer 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. Gezien de geringe omvang en impact van de voorgenomen ontwikkeling vindt vooroverleg niet plaats.

7.4 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan heeft plaatsvinden volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan is 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. Er zijn geen zienswijzen kenbaar gemaakt. Het plan is op een punt ambtshalve gewijzigd: er is een voorwaardelijke verplichting opgenomen ten behoeve van een dove gevel binnen het bouwvlak conform het akoestisch onderzoek. Het plan is gewijzigd ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad.

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 september 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. Loo plan, Quicksan Flora en fauna Hoogsetraat 2 te Valburg, 13 mei 2014, 2014-681-07433
10. Quicksan Flora- en Faunawet 2014, Oosterhoutsestraat 6 te Slijk-Ewijk, Loo Plan, 15 juli 2014
11. Erfgoedplan 'Een Sleutel tot de schatkist', ADC Heritage BV, d.d. 08-12-2004, rapportnummer H001.
12. RAAP Archeologisch Adviesbureau, rapport 1074, gemeente Overbetuwe.

Bestemmingsplan

Regels



Buitengebied, Oosterhoutsestraat 6, Slijk-Ewijk & Hoogsestraat 2, Valburg

Bestemmingsplan Buitengebied,
Oosterhoutsestraat 6, Slijk-Ewijk & Hoogsestraat
2, Valburg

Gemeente Overbetuwe

Status: Ontwerp

Datum: Oktober 2014

IMRO-Idn: NL.IMRO.1734.0186BUIToosterstr6-ONTD

gemeente **Overbetuwe**



Buitengebied, Oosterhoutsestraat 6, Slijk-Ewijk & Hoogsestraat 2, Valburg

Datum

Oktober 2014

Correspondentieadres

Postbus 11
6662 AA ELST

Telefoon

0481 362 300

E-Mailadres

Info@Overbetuwe.nl

**Buitengebied, Oosterhoutsestraat 6, Slijk-Ewijk &
Hoogsestraat 2, Valburg**

Inhoudsopgave

Regels	3
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	4
Artikel 1 Begrippen	4
Artikel 2 Wijze van meten	12
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	13
Artikel 3 Bedrijf	13
Artikel 4 Wonen	17
Artikel 5 Waarde - Archeologische verwachting 1	22
Artikel 6 Waarde - Archeologische verwachting 2	25
Artikel 7 Waarde - Archeologische verwachting 4	28
Hoofdstuk 3 Algemene regels	31
Artikel 8 Anti-dubbelregel	31
Artikel 9 Algemene bouwregels	32
Artikel 10 Algemene gebruiksregels	34
Artikel 11 Algemene aanduidingsregels	35
Artikel 12 Algemene afwijkingsregels	36
Artikel 13 Algemene wijzigingsregels	37
Artikel 14 Algemene procedureregels	38
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	39
Artikel 15 Overgangsrecht	39
Artikel 16 Slotregel	40
Bijlagen bij regels	41
Bijlage 1 Ontwerpplan buitenruimte inrichting	42
Bijlage 2 Lijst van nevenactiviteiten	44
Bijlage 3 Staat van Bedrijfsactiviteiten	48
Bijlage 4 Akoestisch onderzoek	51

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

Het bestemmingsplan 'Buitengebied, Oosterhoutsestraat 6, Slijk-Ewijk & Hoogsestraat 2, Valburg' met identificatienummer NL.IMRO.1734.0186BUIToosterstr6-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.1734.0186BUIToosterstr6-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 agrarisch bedrijf

een bedrijf, dat is gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden, fokken en/of africhten van dieren, inclusief pensionstallen als ondergeschikte nevenactiviteit;

1.10 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;

1.11 archeologisch monument

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

1.12 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;

1.13 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;

1.14 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;

1.15 bebouwing

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

1.16 bebouwingspercentage

een in dit plan aangegeven percentage, dat de grootte van het bouwvlak aangeeft, dat maximaal mag worden bebouwd, tenzij in dit plan anders is bepaald;

1.17 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;

1.18 bedrijfsgebouw

een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

1.19 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;

1.20 begane grondvloer

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

1.21 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;

1.22 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.23 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.24 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.

1.25 bouwen

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

1.26 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.27 bouwperceel

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

1.28 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel;

1.29 bouwvlak

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

1.30 bouwwerk

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

1.31 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;

1.32 extensieve dagrecreatie

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

1.33 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;

1.34 gebouw

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

1.35 gebruiken

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

1.36 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;

1.37 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;

1.38 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 overmachten;
- 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 overmachten

1.39 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 vermaaksfunctie met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie;

1.40 huishouden

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

1.41 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;

1.42 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;

1.43 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;

1.44 karakteristiek

gebouwen die staan op de lijst "gemeentelijk Monumenten Inventarisatie Programma" alsmede gebouwen met een voor Overbetuwe typische bouwstijl of bebouwing die deel uitmaakt van een beeldbepalend ensemble dan wel bebouwing die door de welstandscommissie als zodanig kan worden aangemerkt;

1.45 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;

1.46 landschapsplan

een plan bij realisering van nieuwe bouw- en/of gebruiksmogelijkheden waarin de ruimtelijke (waaronder landschappelijke) inpassing hiervan in de bestaande situatie wordt beschreven;

1.47 maatvoeringsgrens

de grens van een maatvoeringsvlak;

1.48 maatvoeringsvlak

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

1.49 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;

1.50 medegebruik

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

1.51 nevenactiviteit

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

1.52 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;

1.53 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.;

1.54 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

1.55 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;

1.56 ondergeschikte bouwonderdelen

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

1.57 ondergronds

onder peil;

1.58 overig bouwwerk

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

1.59 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;

1.60 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;

1.61 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;

1.62 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;

1.63 prostitutie

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

1.64 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;

1.65 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;

1.66 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;

1.67 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;

1.68 uitvoeren

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

1.69 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;

1.70 voorste gebouw

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

1.71 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 Bedrijf

3.1 bestemmingsomschrijving

De voor Bedrijf aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven ter plaatse van de aanduiding:
 1. 'hovenier': een hoveniersbedrijf;
- b. de bestaande bedrijfswoning(en), waarbij inwoning is toegestaan in de bedrijfswoningen, met dien verstande dat:
 1. waar dat is aangeduid een bedrijfswoning alleen is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen en paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven.

3.2 bouwregels

3.2.1 bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen

Bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. gebouwd binnen bouwvlak;
- b. goothoogte van:
 1. bedrijfsgebouwen maximaal 7,5 m;
 2. bedrijfswoningen maximaal 6 m;
- c. bouwhoogte van:
 1. bedrijfsgebouwen maximaal 8,5 m;
 2. bedrijfswoningen maximaal 10 m;
- d. de oppervlakte van de bedrijfsbebouwing als bedoeld in 3.2.1 onder a bedraagt maximaal 500 m²;
- e. inhoud van de bedrijfswoning maximaal 600 m³.

3.2.2 bestaande hoogte bij uitbreiding

In geval van uitbreiding van de oppervlakte van een bestaand gebouw met een bestaande goot- en/of bouwhoogte die hoger is dan aangegeven in 3.2.1 onder b sub 1 of 2, respectievelijk 3.2.1 onder c sub 1 of 2, bedraagt de goot- en/of bouwhoogte van het gebouw inclusief uitbreiding maximaal de bestaande goot- en/of bouwhoogte.

3.2.3 bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning

Bijgebouwen bij de bedrijfswoning voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. gezamenlijke oppervlakte per bedrijfswoning maximaal 90 m²;
- b. goothoogte is maximaal 3 m;
- c. bouwhoogte is maximaal 5 m;
- d. de afstand tot het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 20 m.

3.2.4 bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal:

- a. erfafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel van het voorste gebouw maximaal 2 m en voor (het verlengde van) de voorgevel van het voorste gebouw maximaal 1 m;

- b. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 6 m.

3.2.5 *nutsvoorzieningen*

Voor het bouwen van nutsvoorzieningen gelden de volgende regels:

- a. De bouwhoogte van nutsvoorzieningen mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- b. De maximale oppervlakte mag niet meer bedragen dan 25 m².

3.3 **afwijken van de bouwregels**

3.3.1 *goothoogte en/of bouwhoogte bedrijfsgebouwen*

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.2.1 onder b en/of c voor het verhogen van de goothoogte en/of bouwhoogte van bedrijfsgebouwen, mits:

- a. de maximaal toegestane goot- en bouwhoogte niet meer dan 6 m wordt overschreden;
- b. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteiten van de omgeving.

3.3.2 *nieuwbouw hogere gebouwen*

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.2.1 onder b en/of c voor het toestaan van nieuwbouw waarbij de goot- en/of bouwhoogte hoger is dan aangegeven in 3.2.1 onder b sub 1 of 2, respectievelijk 3.2.1 onder c sub 1 of 2, mits:

- a. de goot- en/of bouwhoogte van een bedrijfswoning mag niet hoger zijn dan de hoogste goot- en/of bouwhoogte van een bestaande bedrijfswoning binnen het bouwperceel;
- b. de goot- en/of bouwhoogte van een bedrijfsgebouw mag niet hoger zijn dan de hoogste goot- en/of bouwhoogte van een bestaand bedrijfsgebouw binnen het bouwperceel;
- c. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteiten van de omgeving.

3.3.3 *bouwhoogte bijgebouwen*

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.2.3 onder c voor het verhogen van de bouwhoogte van bijgebouwen bij de bedrijfswoning, mits:

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

3.3.4 *bouwhoogte bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.2.4 onder a voor het verhogen van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde voor de voorgevel van het voorste gebouw waarbij de bouwhoogte maximaal 2 m bedraagt.

3.3.5 *vergroting oppervlakte*

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.2.1 onder d voor het vergroten van de oppervlakte met maximaal 10%;

- a. noodzakelijk in het kader van een doelmatige uitoefening van het bedrijf;
- b. in de nabijheid gelegen functies en waarden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden geschaad;
- c. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad.

3.4 specifieke gebruiksregels

3.4.1 strijdig gebruik

Onder gebruik in strijd met de bestemming wordt mede verstaan een gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van:

- a. buitenopslag voor de voorgevel van het voorste gebouw;
- b. detailhandel;
- c. bedrijven als bedoeld in artikel 2.1 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht;
- d. bedrijven die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen;
- e. wuwerkbedrijven;
- f. inrichtingen die zijn genoemd in bijlage C en D van het Besluit m.e.r..

3.4.2 voorwaardelijke bepaling

- a. Het gebruik van de gronden en bouwwerken met de aanduiding 'hovenier' is uitsluitend toegestaan nadat, gelijktijdig met of in ieder geval voorafgaand aan de ingebruikname van de gronden en de bouwwerken, de landschappelijke inpassing is aangelegd overeenkomstig het inrichtingsplan en vervolgens aldus in stand wordt gehouden.
- b. Onder inrichtingsplan wordt in deze planregels verstaan 'Ontwerpplan buitenruimte inrichting' als opgenomen in bijlage 1 bij de regels.
- a. Het gebruik van de gronden en bouwwerken met de aanduiding 'hovenier' als hoveniersbedrijf is uitsluitend toegestaan indien voldaan wordt aan de maximale oppervlakte zoals genoemd in artikel 3.2.1 sub d (500 m²). Daarnaast is het toegestaan om door middel van een omgevingsvergunning via artikel 3.3.5 maximaal 10% uit te breiden tot 550 m².

3.5 afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 ander bedrijf

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.1 voor het toestaan van een ander bedrijf dan ter plaatse van de aanduiding 'hovenier', met uitzondering van nutsvoorzieningen, mits:

- a. het bedrijf is opgenomen in de categorieën 1 of 2 van de in bijlage 3 opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten dan wel het een bedrijf betreft dat voor wat betreft de aard en de omvang van de milieuhinder die het veroorzaakt gelijk kan worden gesteld met een bedrijf genoemd in de categorieën 1 of 2;
- b. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- c. in de nabijheid gelegen functies en waarden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden geschaad;
- d. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad.

3.5.2 mantelzorg

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.1 voor het toestaan dat een bijgebouw bij de bedrijfswoning 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 zorgbehoevend 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.

3.5.3 *inrichtingsplan*

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.4.2 voor het wijzigen van het erfinrichtingsplan zoals opgenomen in bijlage 1, mits:

- a. het erfinrichtingsplan voor advies wordt voorgelegd aan de provincie Gelderland en het Waterschap Rivierenland;
- b. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteiten van de omgeving.

Artikel 4 Wonen

4.1 bestemmingsomschrijving

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

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

4.2 bouwregels

4.2.1 hoofdgebouwen

Hoofdgebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. voor zover een bouwvlak is opgenomen, wordt minimaal één hoofdgebouw binnen dat bouwvlak gebouwd;
- b. goothoogte is maximaal:
 1. de ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte' aangegeven goothoogte;
 2. 4 m voor overige woningen met een bestaande inhoud kleiner dan of gelijk aan 450 m³;
 3. 6 m voor de overige woningen;
- c. bouwhoogte is maximaal:
 1. de ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' aangegeven bouwhoogte;
 2. 8 m voor overige woningen met een bestaande inhoud kleiner dan of gelijk aan 450 m³;
 3. 10 m voor de overige woningen;
- d. inhoud van:
 1. woningen in voormalige agrarische bedrijfswoningen, al dan niet in combinatie met bedrijfsgebouwen, de bestaande inhoud van het totale woongebouw;
 2. woningen met een bestaande inhoud kleiner dan of gelijk aan 450 m³ maximaal 450 m³;
 3. overige woningen maximaal 600 m³.

4.2.2 bijbehorende bouwwerken

Bijgebouwen, niet zijnde 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 90 m²;
- d. goothoogte maximaal 3 m;
- e. bouwhoogte maximaal 5 m;
- f. achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning blijft minimaal 50% van de gronden onbebouwd.

4.2.3 *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.

4.2.4 *bouwwerken geen gebouwen zijnde*

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

- a. zwembaden zijn toegestaan, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
 - 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.

4.2.5 *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 4.2.1.

4.3 **afwijken van de bouwregels**

4.3.1 *verplaatsing van de woning*

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.2.5 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 4.3.1 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 4.2.1.

4.3.2 *bijgebouw en overkapping op andere locatie bestemmingsvlak*

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.2.2 onder a en/of b dan wel van het bepaalde in artikel 4.2.3 onder a en/of b voor het bouwen van een bijgebouw of overkapping op een andere plaats binnen het bestemmingsvlak, mits:

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

4.3.3 oppervlakte bijgebouwen

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

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

4.3.4 bouwhoogte bijgebouwen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.2.2 onder e voor het verhogen van de bouwhoogte van bijgebouwen bij de woning, mits:

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

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Voorwaardelijke verplichting

Het gebruik van het bouwvlak binnen de bestemming 'Wonen' conform het bepaalde in 3.1 is alleen dan toegestaan indien aan de westgevel van de woning in het bouwvlak een dove gevel wordt gerealiseerd en in stand wordt gehouden conform het akoestisch onderzoek zoals is opgenomen in bijlage 4 bij deze regels.

4.5 afwijken van de gebruiksregels

4.5.1 mantelzorg

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

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

4.5.2 publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.1 onder e 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 uitoefent tevens de bewoner van de woning is;
- c. de activiteit qua aard en omvang past in de woonomgeving;
- d. er geen activiteiten plaatsvinden die vergunningplichtig zijn op grond van de Wet milieubeheer;
- e. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de verkeers- en parkeersituatie ter plaatse;
- f. geen detailhandel anders dan de verkoop van lokaal of streekeigen geproduceerde producten

plaatsvindt;

- g. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- h. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

4.5.3 paardenbak

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

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

4.5.4 recreatieve nevenactiviteiten

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

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

- c. recreatiewoningen / -appartementen, mits:
1. opgericht binnen de op het moment van het verlenen van de omgevingsvergunning bestaande bebouwing;
 2. maximaal 3 recreatiewoningen/-appartementen worden gerealiseerd met een maximale oppervlakte van 75 m² per recreatiewoning/-appartement;
 3. het aantal aaneengesloten nachten gedurende welke gebruik gemaakt mag worden van de recreatieve nevenactiviteit maximaal 45 bedraagt;
 4. er geen aanpassing of verharding van de infrastructuur buiten het bouwvlak noodzakelijk is;
 5. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
 6. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
 7. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;

4.5.5 *stapeling*

Bij een combinatie van afwijkingen uit artikel 4.5.4 onder b en c geldt de laagste toegestane vloeroppervlakte als totale toegestane maximum.

4.5.6 *voorwaardelijke verplichting*

Het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van de woning in de monumentale tabaksschuur is toegestaan nadat, gelijktijdig met of in ieder geval voorafgaand aan de ingebruikname van de gronden en de bouwwerken, de dakbedekking van de kapschuur is vervangen door cement gebonden golfplaten in een doffe matte uitvoering en vervolgens aldus in stand wordt gehouden. Alleen in overleg met de gemeente Overbetuwe mag worden afgeweken van deze voorwaardelijke verplichting.

Artikel 5 Waarde - Archeologische verwachting 1

5.1 bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologische verwachting 1 aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van te verwachten archeologische resten in de bodem.

5.2 bouwregels

5.2.1 algemeen

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

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

5.2.2 archeologisch deskundige

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

5.2.3 uitzondering bouwregels

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

- a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn of;
- b. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte met maximaal 50 m² wordt vergroot en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders of;
- c. gebouwen maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden vergroot, met uitzondering van nieuwe kelders.

5.3 nadere eisen

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

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

5.4.1

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

- a. het ophogen van de bodem met meer dan 1 m;
- b. grondwerkzaamheden dieper dan 0,3 m onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 50 m², waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, het aanleggen van drainage en/of het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- c. het verlagen of afgraven van de bodem;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het aanbrengen of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- f. het uitvoeren van heiwerken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
- g. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- h. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

5.4.2

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

5.4.3

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.4.1 is nodig voor:

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

5.4.4

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

- a. de omgevingsvergunning kan slechts worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, hetgeen moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag voor een vergunning dient te overleggen. In het rapport moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van het bevoegd gezag in

voldoende mate zijn vastgesteld. Indien het rapport daartoe aanleiding geeft, dient op advies van een erkend archeoloog zonodig een opgraving plaats te vinden;

- b. het overleggen van een rapport is niet nodig indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

5.4.5

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

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

5.4.6

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

5.5 wijzigingsbevoegdheid

5.5.1

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door het geheel of gedeeltelijk verwijderen van de bestemming Waarde - Archeologische verwachting 1, indien op basis van nader archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is.

5.5.2

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door de bestemming Waarde - Archeologische verwachting 1 om te zetten in de bestemming Waarde - Archeologie, indien uit nader archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn.

Artikel 6 Waarde - Archeologische verwachting 2

6.1 bestemmingsomschrijving

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

6.2 bouwregels

6.2.1 algemeen

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

- a. bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk groter dan 100 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 heilwerk, 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 100 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 100 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 2, indien op basis van nader archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is.

6.5.2

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door de bestemming Waarde - Archeologische verwachting 2 om te zetten in de bestemming Waarde - Archeologie, indien uit nader archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn.

Artikel 7 Waarde - Archeologische verwachting 4

7.1 bestemmingsomschrijving

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

7.2 bouwregels

7.2.1 algemeen

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

- a. bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk groter dan 2500 m² dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate is vastgesteld;
- b. indien uit het in onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht of;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen of;
 3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige en/of;
 4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
- c. het overleggen van een rapport is niet nodig indien de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door een archeologisch deskundige, afdoende is vastgesteld, waarbij het bepaalde onder b van overeenkomstige toepassing is.

7.2.2 archeologisch deskundige

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

7.2.3 uitzondering bouwregels

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

- a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn of;
- b. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte met maximaal 2500 m² wordt vergroot en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders of;
- c. gebouwen maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden vergroot, met uitzondering van nieuwe kelders.

7.3 nadere eisen

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

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

7.4.1

Onverminderd het in de Monumentenwet 1988 bepaalde is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 7.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen van de bodem met meer dan 1 m;
- b. grondwerkzaamheden dieper dan 0,3 m onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 2500 m², waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, het aanleggen van drainage en/of het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- c. het verlagen of afgraven van de bodem;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het aanbrengen of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- f. het uitvoeren van heiwerken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
- g. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- h. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

7.4.2

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

7.4.3

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 7.4.1 is nodig voor:

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

7.4.4

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

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

7.4.5

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

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

7.4.6

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

7.5 wijzigingsbevoegdheid

7.5.1

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

7.5.2

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door de bestemming Waarde - Archeologische verwachting 4 om te zetten in de bestemming Waarde - Archeologie, indien uit nader archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 9 Algemene bouwregels

9.1 bestaande maten

9.1.1

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

9.1.2

Het bepaalde in artikel 9.1.1 met betrekking tot de bestaande oppervlakte is niet van toepassing in geval van gehele vernieuwing van bestaande bijgebouwen en overkappingen.

9.1.3

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 9.1.2 voor het herbouwen van één of meer bijgebouwen tot een gezamenlijke oppervlakte van meer dan ter plaatse is toegestaan, mits:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van nieuwe bijgebouwen niet meer bedraagt dan 75% van de gezamenlijke oppervlakte van de te slopen bijgebouwen;
- b. de oppervlakte van de nieuwe bijgebouwen maximaal 300 m² bedraagt;
- c. de op het erf bestaande karakteristieke bebouwing behouden blijft;
- d. de nieuw te bouwen bijgebouwen aansluiten bij de (karakteristiek van de) te handhaven bebouwing;
- e. uit een inrichtingsplan blijkt dat slooplocatie en bouwlocatie landschappelijk wordt versterkt;
- f. uit een inrichtingsplan blijkt dat de erfstructuur wordt gehandhaafd dan wel verbeterd, zowel ten aanzien van beplanting als bebouwing;
- g. geen onevenredige aantasting mag plaatsvinden van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
- h. de uitvoerbaarheid van het bouwplan waarvoor afwijking wordt toegepast, in verband waarmee in elk geval aangetoond moet worden:
 1. de milieuhygiënische situatie van de bodem de ontwikkeling waarvoor afwijking wordt toegepast niet belemmert;
 2. dat geen onevenredige aantasting van aan de grond eigen zijnde archeologische waarden zal plaatsvinden.

9.2 bestaande afstanden

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

9.3 ondergronds bouwen

9.3.1 *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.

9.3.2 *Afwijken van de bouwregels*

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 9.3.1, 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 10 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 11 Algemene aanduidingsregels

11.1 waardevol landschap

11.1.1 aanduidingsomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - waardevol landschap' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het beschermen en ontwikkelen van de bijzondere kwaliteiten van het waardevol landschap.

11.1.2 specifieke gebruiksregels

Een besluit tot het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van de bouw- of gebruiksregels of voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden, dan wel voor het toepassen van een in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - waardevol landschap' wordt uitsluitend genomen voor zover dit besluit:

- a. geen aantasting van de bijzondere kwaliteiten van het waardevol landschap tot gevolg heeft, of,
- b. het besluit leidt tot behoud of versterking van die bijzondere kwaliteiten.

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

12.1

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 alsmede andere bouwwerken, zoals muurtjes, beeldende kunstwerken en lichtmasten; gasdrukmeetstations en verkooppunten voor motorbrandstoffen uitgezonderd. Voor beeldende kunstwerken is een bouwhoogte van ten hoogste 3 m toegestaan;
- 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.

12.2

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

12.3

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.

12.4

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 12.1, 12.2 en 12.3 kan slechts worden verleend, mits:

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

Artikel 13 Algemene wijzigingsregels

13.1

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.

Artikel 14 Algemene procedureregels

14.1 wijziging

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

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 15 Overgangsrecht

15.1 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.

15.2 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 16 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied, Oosterhoutsestraat 6, Slijk-Ewijk & Hoogsestraat 2, Valburg'.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van 3 december 2013.

De voorzitter,

.....

De griffier,

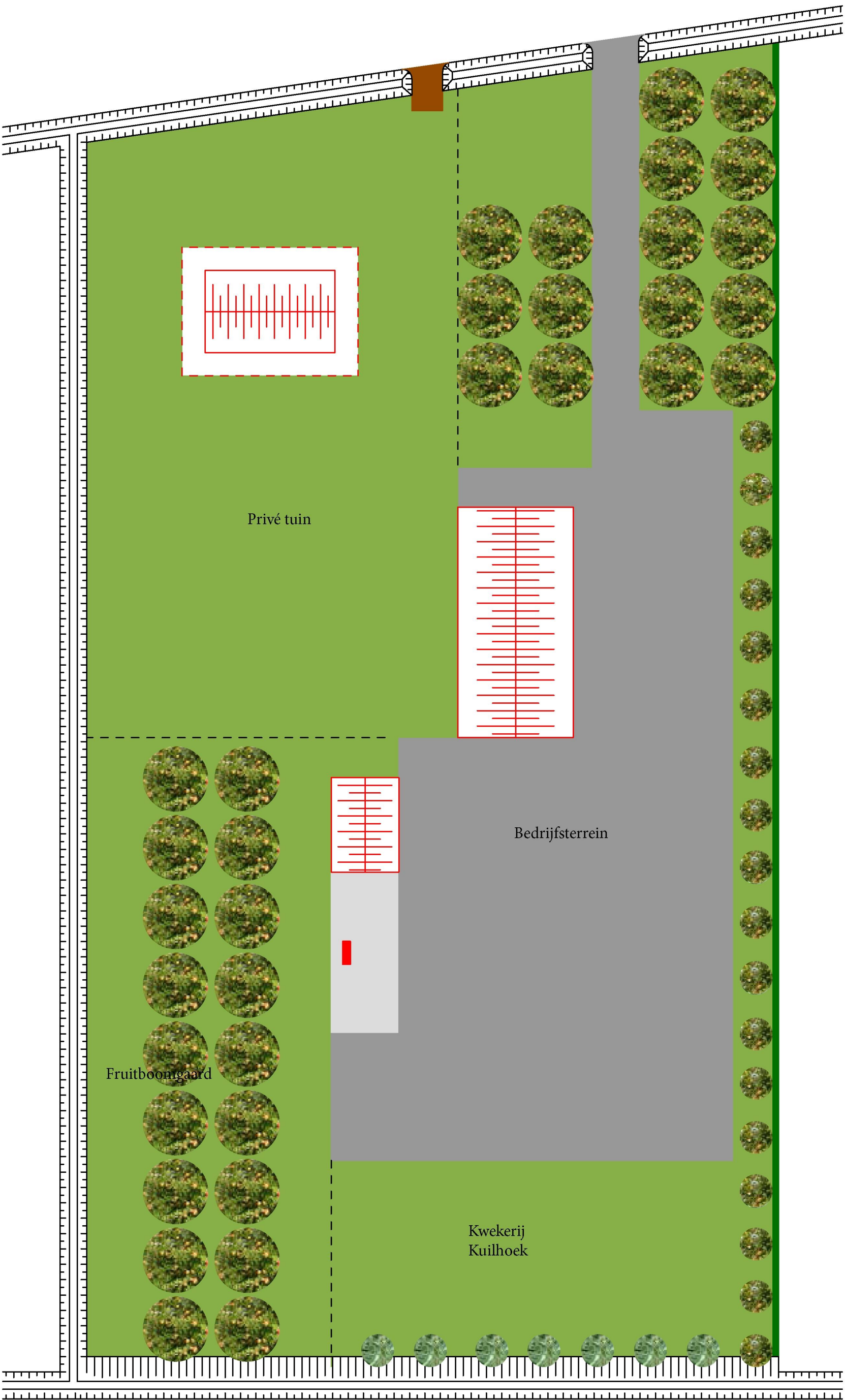
.....

Bijlagen bij regels

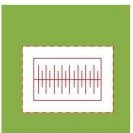
Bijlage 1 Ontwerpplan buitenruimte inrichting

Ontwerpplan Buitenruimte

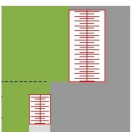
Oosterhoutsestraat 6
6677 PS Slijk-Ewijk



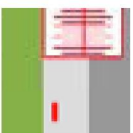
Legenda



Privé woning
Bouwblok 3 meter breder
dan huidige woning.



Bedrijfsloodsen (bebouwing indicatief)
Functies Kantoor, kantine, opslag, werkplaats
Model Zadeldak
Hoogte Goot +/- 7 meter Nok +/- 8 meter



Tank- en wasplaats
Oppervlakte 185 m²
Vloeistofdichte betonvloer



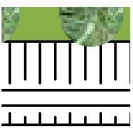
Bedrijfs verharding



Privé verharding



Watergang
Bestaand



Watergang met natuurlijke oever
Verbreding slootkant ter compensatie
uitbreiding bestrating.
Functie Opslag en afvoer hemelwater



Gazon
Grasland



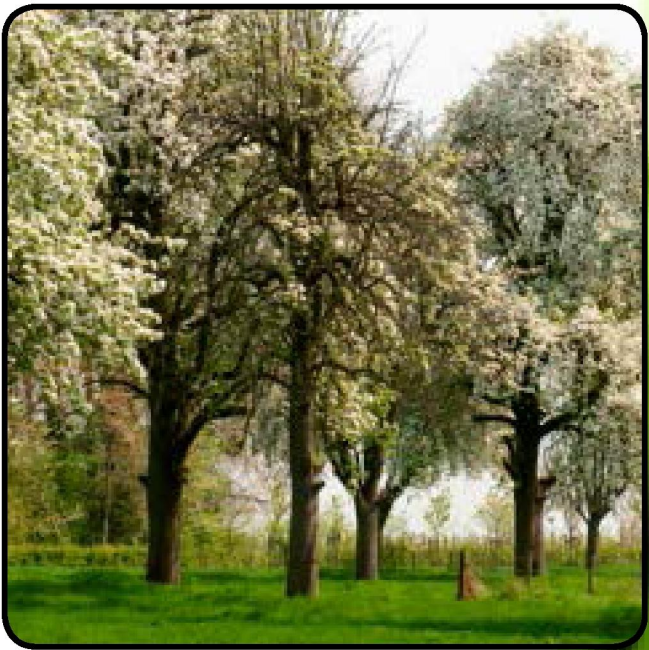
Fruitboom
Soort Divers
Maat Hoogstam 14-16



Knotwilg
Soort Salix alba
Maat Knotvorm 14-16



Beukenhaag
Soort Fagus sylvatica
Maat 140-160 cm



Bijlage 2 Lijst van nevenactiviteiten

Bijlage Lijst van nevenactiviteiten

FUNCTIE	'EHS verweving'	'EHS verbinding'	'EHS natuur'	'waardevol landschap'
Dagrecreatie				
- ijssalon	N	N	N	N
- bezoekerscentrum	N	N	N	N
- paardenpension / -stalling	N	N	N	N
- sauna	N	N	N	N
- paardenverhuur	N	N	N	N
- fietsenverhuur	N	N	N	N
- kanoverhuur	N	N	N	N
- trapautoverhuur	N	N	N	N
- manege	N	N	N	N
- huijkarcentrum	N	N	N	N
Zorg				
- privékliniek	N	N	N	N
- kuuroord/beautycentrum	N	N	N	
- dagverblijf	N	N	N	N
- dierenkliniek	N	N	N	N
- sociale nevenfunctie op agrarisch-bedrijf (resocialisatie, therapie, gehandicapten)	N	N	-	N
Opslag				
- caravans / boten	N	N	N	N
- inboedel	N	N	N	N
- overige statische opslag	N	N	N	N
Overige functies				
<i>agrarische hulpbedrijven</i>				
- loonbedrijven	-	-	-	N
- veehandelbedrijven	-	-	-	N
<i>toeleverende bedrijven</i>				
- spermabank	N	-	-	N
- fouragehandel	N	-	-	N
- zaaizaad en potgoed	N	-	-	N
- opslag agrarische producten	N	-	-	N
- hoefsmederij	N	-	-	N
<i>semi-agrarische bedrijven</i>				
- hoveniersbedrijven	N	-	-	N
- boomverzorgingsbedrijven	N	N	-	N
- natuur- en landschapsbeheer	N	N	N	N
- bosbouwbedrijven	N	-	-	N

FUNCTIE	'EHS verweving'	'EHS verbinding'	'EHS natuur'	'waardevol landschap'
- vis- escargot- wormkwekerij	N	N	-	N
<i>Ambachtelijke landbouwproduktverwerkende bedrijven</i>				
- slachterij	N	-	-	N
- vleesverwerking	N	-	-	N
- zuivelverwerking	N	-	-	N
- plantaardige produktverwerking	N	-	-	N
- imkerij	N	N	-	N
- palingrokerij	N	N	-	N
- wijnmakerij	N	N	-	N
- ijsmakerij	N	N	-	N
- bierbrouwerij	N	N	-	N
- riet- en vlechtwerk	N	N	-	N
<i>Overige ambachtelijke bedrijven</i>				
- bouwbedrijven	N	-	-	N
- schildersbedrijven	N	-	-	N
- glas in lood zetterijen	N	-	-	N
- installatiebedrijven	N	-	-	N
- electrotechnisch installatiebedrijf	N	-	-	N
- dakdekkersbedrijf	N	-	-	N
- rietdekkersbedrijf	N	-	-	N
- houtbewerkingsbedrijven	N	-	-	N
- houtzagerij en -schaverij	N	-	-	N
- speeltoestellenfabricage	N	-	-	N
- lasinrichtingen / bankwerkerijen	N	-	--	N
- vervaardiging medische instrumenten/precisie-instrumenten en orthopedische artikelen	N	-	-	N
- meubelmakerij / restauratie	N	-	-	N
- meubelstoffeerderijen	N	-	-	N
- vervaardigen en reparatie sieraden	N	-	-	N
- vervaardigen en reparatie muziek- instrumenten	N	-	-	
- spel- en speelgoedfabricage	N	-	-	N
- spinnen en weven van textiel	N	N	-	N
- vervaardiging van textielwaren	N	N	-	N
- kledingvervaardiging		N	-	N
- reparatiebedrijven gebruiksgoederen	N	N	-	N
- pottenbakkerij	N	N	-	N

FUNCTIE	'EHS verweving'	'EHS verbinding'	'EHS natuur'	'waardevol landschap'
- natuursteenbewerking / beeldhouwerij	N	N	-	N
- zeefdrukkerij	N	N	-	N
- grafische bedrijven	N	N	-	N
<i>Overige dienstverlening</i>				
- cursuscentrum	N	N	-	N
- crèche / peuterspeelzaal	N	N	-	N
- museum/ / tentoonstellingsruimte	N	N	-	N
- dierenasiel / -pension	N	-	-	N
- kappersbedrijf	N	N	-	N
- computerservicebedrijf	N	N	-	N
- adviesbureau	N	N	-	N
- geluids- en/of TV-studio	N	N	-	N
- telecomunicatie	N	N	-	N
- antiekhandel	N	N	-	N
- kunsthandel	N	N	-	N
<i>Aan-huis-gebonden-beroep</i>				
- individuele (para)medische of therapeutische praktijk	N	N	-	N
- dierenarts	N	N	-	N
- atelier	N	N	-	N
- overige aan-huis-gebonden-beroepen	N	N	-	N

N = nevenactiviteit toegestaan

- = nevenactiviteit niet toegestaan

Bijlage 3 Staat van Bedrijfsactiviteiten

Bijlage 3 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

Bijlage 4 Akoestisch onderzoek

datum:

27 januari 2014

rapportnummer:

X1605-1-GB

opdrachtgever:

Dhr. Erik Eltink

onderwerp:

Akoestische rapportage betreffende een akoestisch onderzoek in het kader van de Wet geluidhinder en de Wet ruimtelijke ordening t.b.v. een plan voor het realiseren van een woning op de locatie Hoogsestraat 2 te Valburg.

	Inhoudsopgave	Blz.
1.	Inleiding.....	2
2.	Toetsingskader	3
	2.1. <i>Wet geluidhinder (Wgh)</i>	3
	2.2. <i>Nota Hogere Grenswaarden Gemeente Overbetuwe</i>	3
	2.3. <i>Geluidsbeleid gemeente Overbetuwe</i>	3
3.	Uitgangspunten	4
4.	Situatie	5
5.	Gegevens rekenmodel.....	6
	5.1. <i>Rekenmethode</i>	6
	5.2. <i>Verkeersgegevens</i>	6
	5.3. <i>Wegdek</i>	7
	5.4. <i>Snelheid</i>	7
	5.5. <i>Bebouwing</i>	7
	5.6. <i>Bodem</i>	7
	5.7. <i>Immissiepunten</i>	7
	5.8. <i>Hoogtelijnen</i>	7
6.	Resultaten	8
	6.1. <i>Resultaten</i>	8
	6.2. <i>Analyse</i>	8
7.	Gemeentelijk geluidsbeleid Overbetuwe	9
8.	Beleidsregels Hogere grenswaarden Wgh Overbetuwe	10
9.	Bouwbesluit 2012	12
10.	Conclusies	13

Bijlagen	pag.
<u>Geluid</u>	
Situatieoverzicht met plangebied	1
Situatieoverzicht (detail)	2
Lijst van wegen	3
Lijst van rekenpunten	7
Lijst van bodemgebieden	8
Lijst van gebouwen	9
Lijst van schermen	10
Lijst van hoogtelijnen	13
Lijst van groepsreducties	14
Lijst van eigenschappen	15
Lijsten van resultaten t.b.v. toetsing Wgh	16
Lijst van resultaten t.b.v. toetsing Bouwbesluit	18

1. INLEIDING

Dit akoestisch onderzoek wordt uitgevoerd in opdracht van de heer Erik Eltink.

Het is een akoestisch onderzoek binnen het kader van de Wet geluidhinder en de Wet ruimtelijke ordening t.b.v. het realiseren van een woning op het perceel Hoogsestraat 2 te Valburg.

Het onderzoek behandelt wegverkeersgeluid. De locatie wordt hierdoor belast. Dat stelt criteria aan het plan, die in dit rapport worden uitgewerkt.

Aan de hand van de aangeleverde gegevens is een rekenmodel opgesteld, waarvan de resultaten worden gepresenteerd. Deze worden geanalyseerd, toetsend aan de in het volgende hoofdstuk gegeven toetsingskader.

2. TOETSINGSKADER

2.1. Wet geluidhinder (Wgh)

Er zal worden beoordeeld of de voorkeursgrenswaarde als opgenomen in de Wgh wordt overschreden t.p.v. de gevels van de geplande woning. Dit vanwege het feit dat de woning binnen de zone van een aantal wegen valt.

- De voorkeursgrenswaarde voor woningen binnen de zone van een weg bedraagt volgens Wgh art. 82 Wgh. lid 1, 48 dB.
- Op basis van art. 83 lid 1 is het mogelijk om een Hogere waarde vast te stellen van maximaal 53 dB voor nog te bouwen woningen in buitenstedelijk gebied.
- Onderhavige locatie wordt als buitenstedelijk aangemerkt.
- Artikel B lid 4 wordt de zgn. dove gevel gedefinieerd. Onderstaand is dit lid gegeven

4. In afwijking van artikel 1 wordt onder een gevel in de zin van deze wet en de daarop berustende bepalingen niet verstaan:

a. een bouwkundige constructie waarin geen te openen delen aanwezig zijn en met een in NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidwering die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidsbelasting van die constructie en 33 dB onderscheidenlijk 35 dB(A), alsmede

b. een bouwkundige constructie waarin alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits de delen niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte.

- De voorgevel van de geplande woning zal als een dove gevel worden uitgevoerd.

2.2. Nota Hogere Grenswaarden Gemeente Overbetuwe

Het beleidsstuk "Nota Hogere grenswaarden Gemeente Overbetuwe" zal worden behandeld.

2.3. Geluidsbeleid gemeente Overbetuwe

De beleidsregels van de gemeente Overbetuwe zullen worden behandeld.

3. UITGANGSPUNTEN

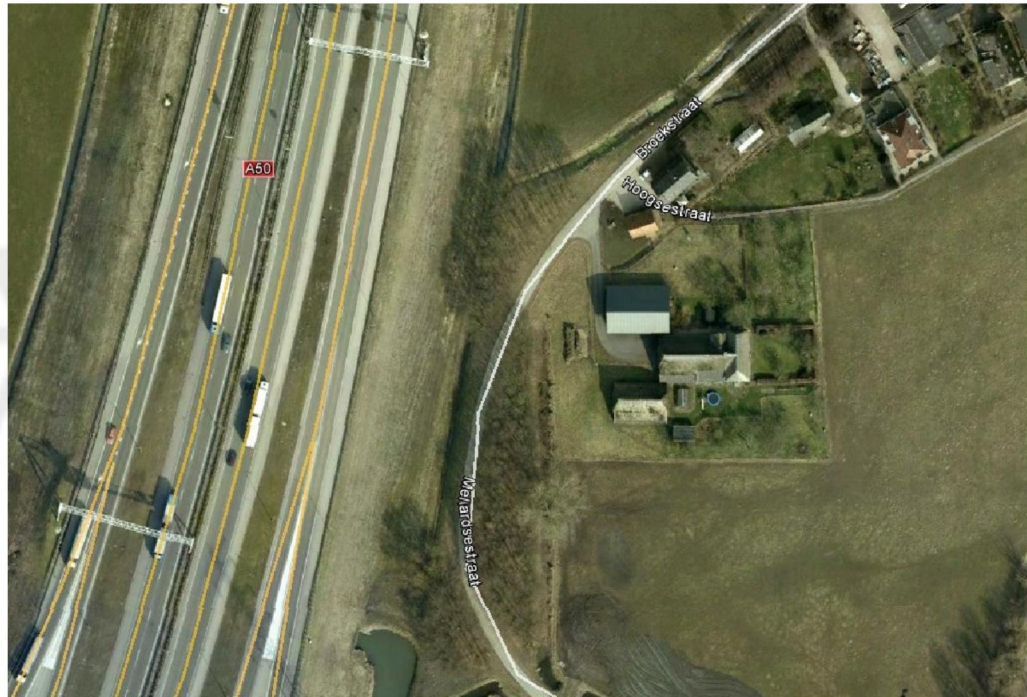
Uitgegaan wordt van gegevens betrokken van:

- Dhr. Erik Eltink: algemene projectgegevens.
- Het Geluidsregister; modelgegevens v.w.b. de A50, inclusief schermen.
- Hoogteverschillen zijn middels het Actuele Hoogtebestand Nederland bepaald.
- Kaartmateriaal voor digitale ondergrond.



4. SITUATIE

Hieronder is een overzicht gegeven van de planlocatie en de directe omgeving.



In de directe omgeving van de locatie zijn een aantal wegen gelegen. Voor de toetsing aan de Wgh zijn de gezoneerde wegen van belang. In onderhavige situatie is dat de rijksweg A50, de Mellardsestraat / Broekstraat en de Hoogsestraat.

De Hoogsestraat is een uiterst smal weggetje zonder een relevante intensiteit. Deze weg heeft akoestisch gezien geen enkele relevantie en is derhalve niet in het model opgenomen.

Van de Mellardsestraat / Broekstraat zijn binnen het aandachtsgebied geen gegevens voorhanden. Er is een conservatieve aanname gedaan van een etmaalintensiteit van 200 mvt. Gezien de ligging en de zeer geringe bebouwing langs dit deel van de weg is dit een plausibele aanname.

Andere wegen zijn niet relevant wegens afstand en/of intensiteit.

Aan de hand van verkeersgegevens en een omgevingsmodel is de geluidbelasting berekend op de immissiepunten t.p.v. de relevante gevels van het gebouw op een immissiehoogte van 1,5 meter, waarbij dient te worden opgemerkt, dat de voorgevel als een blinde gevel zal worden uitgevoerd, zodat deze voor de toetsing aan de Wet geluidhinder niet in aanmerking zal komen. Om een toetsing voor de karakteristieke geluidwering mogelijk te maken, is toch een rekenpunt aangebracht op die gevel.

5. GEGEVENS REKENMODEL

5.1. Rekenmethode

5.1.1. Berekening geluidsbelasting (L_{den})

Voor de berekeningen is de situatie gedigitaliseerd en ingevoerd in een rekenmodel (Geomilieu V2.30). Dit rekenmodel rekent conform de Standaardrekenmethode II uit Bijlage III, behorende bij hoofdstuk 3 Weg van het Rekenmeetvoorschrift geluidhinder 2012 (RMV-2012). In de bijlage zijn de diverse invoergegevens bijgesloten.

De berekende geluidbelastingen worden getoetst na toepassing van Artikel 3.4 uit het Reken- en meetvoorschrift 2012. De tekst van dit artikel wordt hierna integraal overgenomen.

Artikel 3.4

De ingevolge artikel 110g van de Wet geluidhinder toe te passen aftrek op de geluidsbelasting vanwege een weg, van de gevel van woningen of van andere geluidsgevoelige gebouwen of aan de grens van geluidsgevoelige terreinen bedraagt:

- 2 dB voor wegen waarvoor de representatief te achten snelheid van lichte motorvoertuigen 70 km/uur of meer bedraagt;*
- 5 dB voor de overige wegen;*
- 0 dB bij toepassing van de artikelen 3.2 en 3.3 van het Bouwbesluit 2012 en bij toepassing van de artikelen 111b, tweede en derde lid, 112 en 113 van de Wet geluidhinder.*

5.2. Verkeersgegevens

5.2.1. Gegevens rijksweg A50

De gegevens van de rijksweg A50 zijn betrokken van het actuele Geluidsregister.

5.2.2. Intensiteiten en verdelingen

In de navolgende tabellen zijn de toegepaste intensiteiten en verdelingen gegeven van de verschillende relevante wegen.

Mellardsestraat / Broekstraat

De in onderstaande tabellen gegeven variabelen zijn toegepast.

<i>Periodeverdeling en etmaalintensiteit</i>			
daguur [%]	avonduur [%]	nachtuur [%]	etm. int. [mvt]
<i>Mellardsestraat / Broekstraat (I+r)</i>			
7.00	2.60	0.70	200

<i>Voertuigverdeling Mellardsestraat / Broekstraat (l+r)</i>			
omschrijving	dag [%]	avond [%]	nacht [%]
motoren (mr)	n.r.	n.r.	n.r.
lichte voertuigen (lv)	96	96	96
middelzware voertuigen (mv)	3	3	3
zware voertuigen (zv)	1	1	1

5.3. Wegdek

- Voor de Mellardsestraat / Broekstraat is het referentiewegdek toegepast.

5.4. Snelheid

- De maximaal toegestane snelheid voor de Mellardsestraat / Broekstraat bedraagt 80 km/uur.

5.5. Bebouwing

De relevante bebouwing is gemodelleerd.

5.6. Bodem

De standaardbodemfactor is ingevoerd met een factor 1 (absorberend). De wegen zijn met een bodemfactor 0 (reflecterend) gemodelleerd.

5.7. Immissiepunten

T.p.v. de gevels van het gebouw Hoogesetraat 2 is een viertal immissiepunten geplaatst. Er wordt op één hoogte gerekend (1,5 meter). Op de verdieping zullen geen verblijfsruimten worden gesitueerd.

5.8. Hoogtelijnen

Het relevante hoogteverschil van de A50 t.o.v. het plangebied wordt middels hoogtelijnen gemodelleerd.

Met deze wijze van modelleren wordt een reële weergave van de werkelijkheid gegeven.

6. RESULTATEN

6.1. Resultaten

Wet geluidhinder

Onderstaand worden de resultaten van de berekeningen t.g.v. het zoneringsplichtig wegverkeer gegeven (inclusief aftrek vlg. art 110g Wgh).

Resultaten t.b.v. toetsing Wgh, A50 (inclusief 2 dB aftrek vlg. art. 110g Wgh)						
Naam	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Lden
1_A	W-gevel (dove gevel)	1,5 m	53	49	47	55
2_A	N-gevel	1,5 m	48	44	42	50
3_A	O-gevel	1,5 m				
4_A	Z-gevel	1,5 m	51	47	45	53

Resultaten t.b.v. toetsing Wgh, Mellardsestraat / Broeksraat (inclusief 2 dB aftrek vlg. art. 110g Wgh)						
Naam	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Lden
1_A	W-gevel (dove gevel)	1,5 m	38	34	28	38
2_A	N-gevel	1,5 m	35	30	25	35
3_A	O-gevel	1,5 m	24	19	14	24
4_A	Z-gevel	1,5 m	33	29	23	33

6.2. Analyse

Met de in bovenstaande tabel gegeven waarden wordt niet voldaan aan de in het hoofdstuk 2, "Toetsingskader" aangegeven voorkeursgrenswaarde in de Wgh van 48 dB echter nog wel aan de maximaal te ontheffen waarde van 53 dB.

Om het project toch doorgang te kunnen laten vinden, dient een Hogere Waarde te worden vastgesteld. Hiervoor dienen de Beleidsregels Hogere waarden Wet geluidhinder van de gemeente Overbetuwe te worden gevolgd. In het volgende hoofdstuk zal dit gebeuren.

7. GEMEENTELIJK GELUIDSBELEID OVERBETUWE

Gemeentelijk geluidsbeleid

De gemeente Overbetuwe heeft een Gemeentelijk geluidsbeleid vastgesteld. Dit zal onderstaand worden behandeld.

Het plangebied wordt in het Gemeentelijk geluidsbeleid als gebiedstypering met "Lintbebouwing" aangemerkt.

gebiedstypering	geluidsklasse (ambitie)	geluidsklasse (bovengrens)
	weg- en railverkeer	
Lintbebouwing	0 redelijk rustig	-1 onrustig

Bij deze typering behoren de in de volgende tabel gegeven geluidsklassen.

geluidsklasse	VL
0 redelijk rustig	43
	48
-1 onrustig	53

Met een hoogst berekende waarde van 53 dB wordt niet voldaan aan de ambitie maar nog wel aan de bovengrenswaarde van de klasse -1 "onrustig".

8. BELEIDSREGELS HOGERE GRENSWAARDEN WGH OVERBETUWE

Navolgend zullen de Beleidsregels hogere grenswaarden Wet geluidhinder Overbetuwe worden behandeld.

Hoofdcriteria

De hoofdontheffingscriteria waaraan onder de oude Wet geluidhinder werd getoetst, biedt ook nu het toetsingkader. Deze criteria zijn opgenomen in het Besluit geluidhinder. In artikel 110a lid 5 van de Wet geluidhinder is bepaald dat een hogere waarde alleen kan worden verleend *indien toepassing van maatregelen, gericht op het terugbrengen van de geluidsbelasting vanwege het industrieterrein, de weg of spoorweg, van de gevel van de betrokken woningen of andere geluidsgevoelige gebouwen onderscheidenlijk aan de grens van de betrokken geluidsgevoelige terreinen tot de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting onvoldoende doeltreffend zal zijn dan wel overwegende bezwaren ontmoet van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard.*

Bronmaatregelen

Op de A50 is reeds stil asfalt toegepast (2-laags ZOAB). Het is niet zinvol om t.b.v. het realiseren van één woning ander asfalt aan te brengen (financieel volstrekt niet haalbaar). De voorkeursgrenswaarde zal hiermee overigens niet worden bereikt. De reductie zal slechts zeer beperkt zijn.

De maatregel is niet doeltreffend.

Een snelheidsbeperking zal om verkeerskundige redenen niet aan de orde zijn, en zou overigens ook maar een beperkte invloed hebben.

De maatregel is niet doeltreffend.

Overdrachtsmaatregelen

Er is door Rijkswaterstaat reeds een scherm geplaatst langs de A50 ter hoogte van de planlocatie. De hoogte bedraagt (slechts) 1 meter. En verhoging tot 3 meter geeft weliswaar een verbetering te zien, echter niet afdoende om tot de voorkeursgrenswaarde te geraken. Deze maatregel is mede gezien het feit dat dit financieel niet realistisch is om ten laste te laten komen van één te realiseren woning.

De maatregel is niet doeltreffend.

Afstandsvergroting is niet aan de orde, omdat de geplande woning in een bestaand (monumentaal) bijgebouw zal worden gerealiseerd.

De maatregel is niet doeltreffend.

Maatregelen aan de ontvanger

De voorgevel van de te realiseren woning zal doof worden uitgevoerd. Er zal bij het ontwerp zoveel mogelijk rekening worden gehouden met de indeling. De tuin zal aan de geluidluwe zijde (oostzijde) worden gerealiseerd

Naast deze harde ontheffingscriteria heeft de gemeente een ontheffingsbeleid opgesteld dat dit voor het gemeentelijk grondgebied meer concreet invult.

Locatie specifieke criteria

Ieder verzoek om een hogere grenswaarde wordt in ieder geval aan de voornoemde criteria getoetst. Daarnaast worden bij de afweging over het toekennen van een verzoek om een hogere grenswaarde ook de locatiespecifieke kenmerken betrokken. De gemeente Overbetuwe kiest ervoor om de onderstaande locatiespecifieke kenmerken in de overwegingen als positief aspect mee te nemen dan wel als zwaarwegend argument mee te nemen.

- de locatie bevindt zich in de nabijheid van een trein- of busstation;
 - de nieuwbouw ter plaatse dient ter vervanging van bestaande bebouwing;
 - de locatie is opgenomen in herstructureringsplannen;
 - de locatie is opgenomen in de concessiecontour van het KAN;
 - de nieuwbouw vult een open plaats op tussen aanwezige bebouwing;
 - met de ontwikkeling van de betreffende locatie worden één of meerdere andere milieuknelpunten (bijv. luchtkwaliteit, bodemsanering) elders opgelost;
-

Voor onderhavige situatie geldt, dat de te realiseren woning dient ter vervanging van het reeds bestaand bijgebouw.

Criteria voor het toekennen van een hogere waarde in de geluidsklasse "onrustig"

Bij het toekennen van een verzoek om een hogere grenswaarde voor geluidsgevoelige bestemmingen tot en met de geluidsklasse "onrustig" worden aanvullend ook de volgende criteria bij de afweging betrokken:

- het geluidsaspect dient vanaf het eerste ontwerp-stadium te worden betrokken;
 - indien mogelijk moeten bronmaatregelen (bijvoorbeeld stillere asfalttypen) getroffen worden;
 - indien mogelijk dient de afstand tussen de geluidsbron en de nieuwe woning(en) te worden vergroot;
 - bij woningen/appartementen dient in ieder geval de buitenruimte (tuin/balkon) te voldoen aan de ambitiewaarde van het betreffende gebied. Dit kan door de buitenruimte te projecteren aan de geluidsluwe zijde van de betreffende woning;
 - het stedenbouwkundig ontwerp wordt, indien mogelijk, zo vormgegeven dat afscherming voor het achterliggende gebied ontstaat.
-

Met bovenstaande criteria zal terdege rekening worden gehouden.

Niet akoestisch compensatie

Als niet akoestische compensatie zou kunnen dienen dat:

- het om een "groene" locatie handelt;
- de woning zal voorzien worden van een hoger afwerkingsniveau;
- de woning zal worden gerealiseerd op een locatie met uitzicht;
- de monumentale bouw zal voor zover mogelijk worden gehandhaafd.

9. BOUWBESLUIT 2012

Voor de toetsing aan het Bouwbesluit zal met de onderstaande gevelbelastingen rekening worden gehouden.

Onderstaand worden de resultaten van de berekeningen t.g.v. het totale wegverkeer gegeven (inclusief aftrek van 0 dB vlgs. art 110g Wgh).

Resultaten t.b.v. beoordeling Bouwbesluit 2012 (totale wegverkeer inclusief 0 dB aftrek vlgs. art. 110g Wgh)			
Naam	Omschrijving	Hoogte	Lden
1_A	W-gevel (dove gevel)	1,5 m	57
2_A	N-gevel	1,5 m	52
3_A	O-gevel	1,5 m	26
4_A	Z-gevel	1,5 m	55

10. CONCLUSIES

Wet Geluidhinder

Er wordt niet voldaan aan de voorkeursgrenswaarde (48 dB) als opgenomen in de Wet geluidhinder.

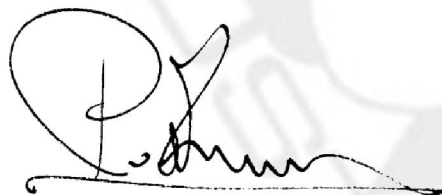
Een Hogere waarde zal dienen te worden vastgesteld. Aan de door de gemeente Overbetuwe vastgestelde beleidsregels voor het vaststellen van een Hogere waarde kan worden voldaan.

Ruimtelijke ordening

Aan het gemeentelijk geluidsbeleid van de gemeente Overbetuwe kan worden voldaan.

Bouwbesluit 2012

Voor de toetsing aan het Bouwbesluit 2012 dient in de bouwplanfase een akoestisch gevelisolatierapport te worden opgesteld, waarin eventuele maatregelen worden aangeven om te kunnen voldoen aan de eisen voor de karakteristieke geluidwering en binnenniveau.

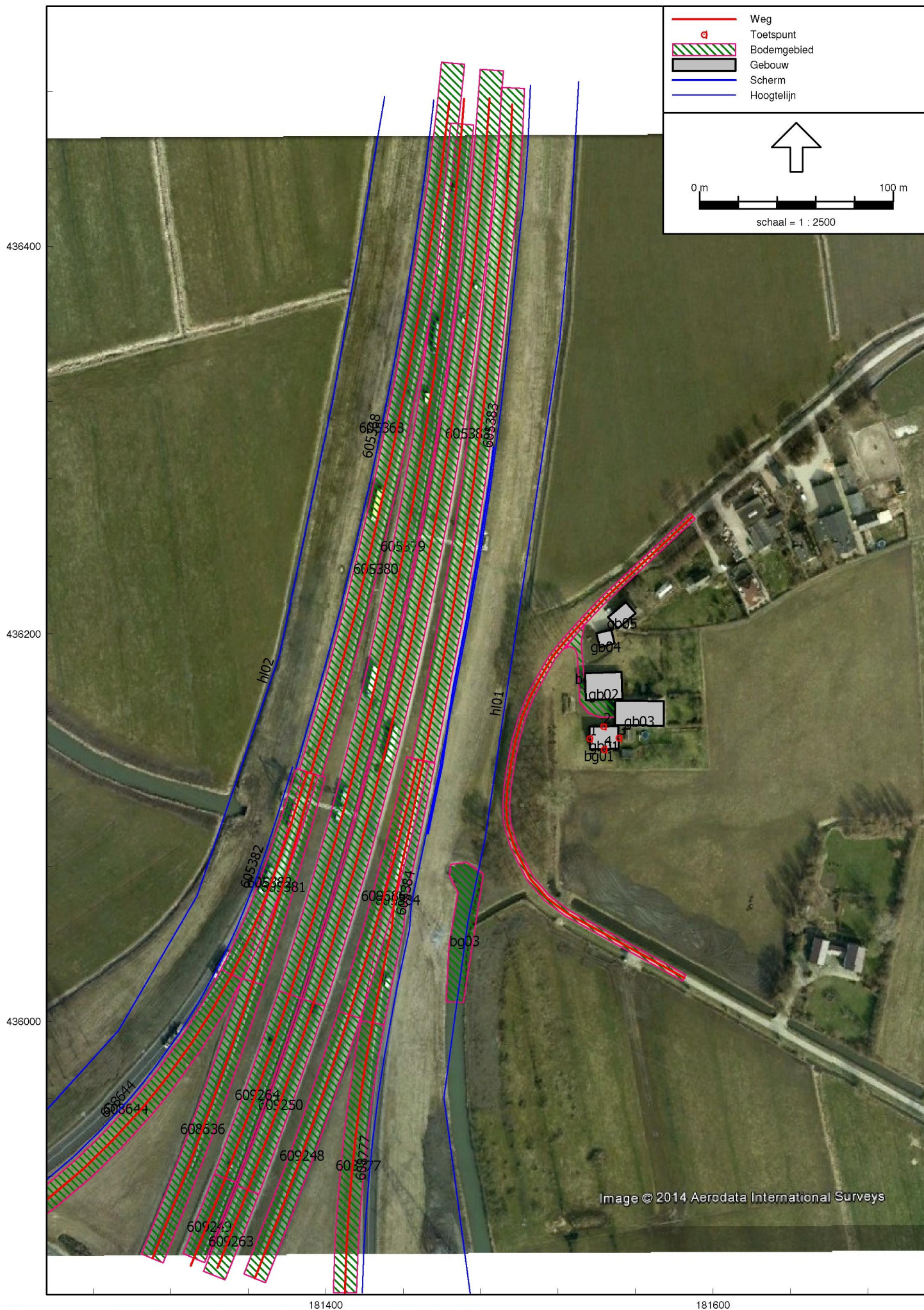


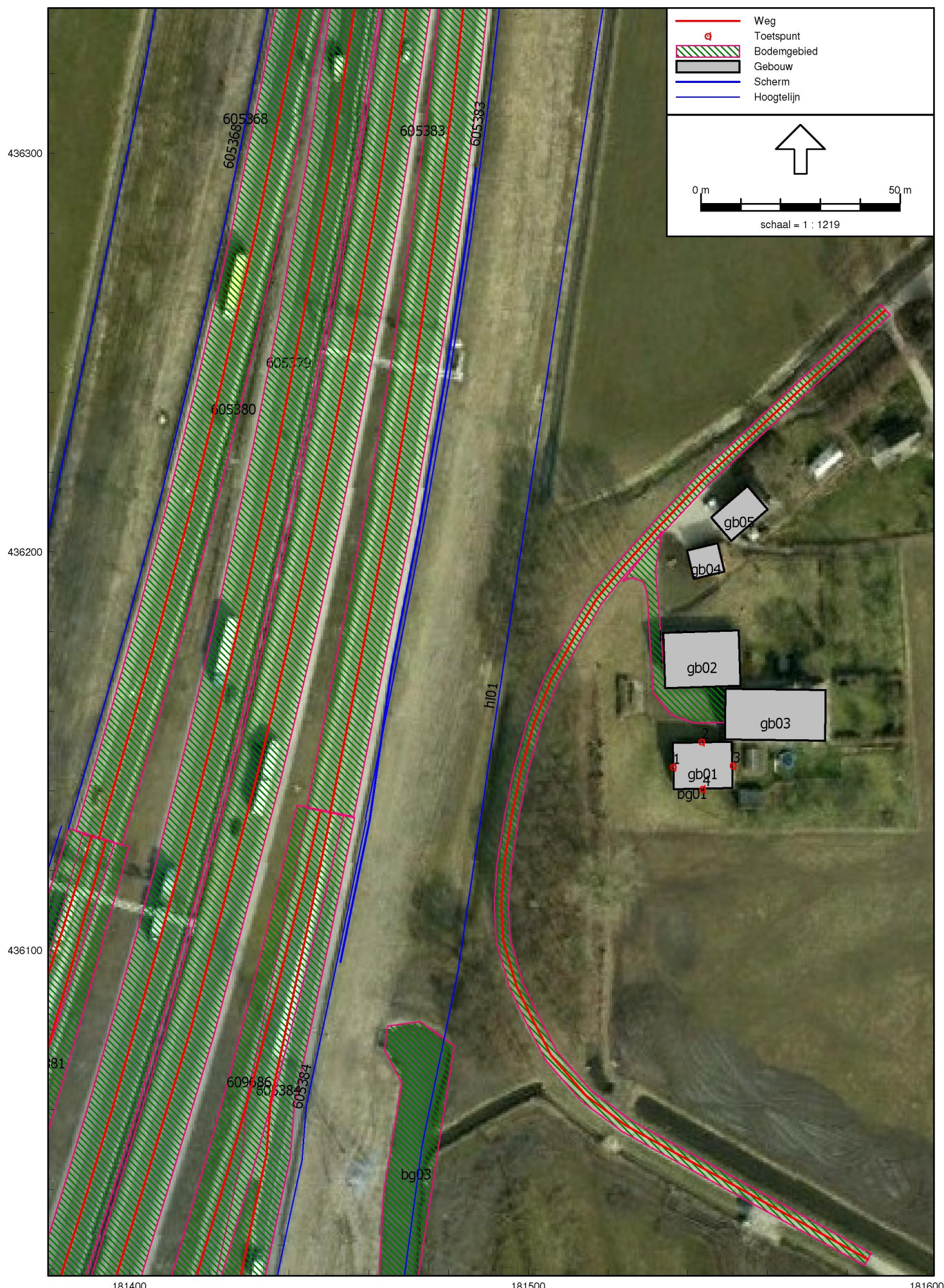
(gedigitaliseerde handtekening)

P.G.J.M. van der Zwalum
ABOVO acoustics

Bijlage







Model: Rijkswegennet Nederland
 versie van Oppervlak - Oppervlak
 Groep: (hoofdgroep)
 Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaai - RMW-2012

Naam	Omschr.	X-1	Y-1	X-n	Y-n	H-1	H-n	M-1	M-n	ISO H	Min.RH	Max.RH
605381	0 / 0,000 / 0,000	181394,02	436127,57	181362,65	436020,44	14,79	14,79	14,88	14,80	--	-0,12	0,03
605382	0 / 0,000 / 0,000	181390,57	436128,86	181351,46	436024,27	14,69	14,53	14,82	14,64	--	-0,13	-0,11
605383	0 / 0,000 / 0,000	181450,39	436134,81	181496,37	436473,30	15,62	15,80	15,51	15,65	--	0,12	0,16
605384	0 / 0,000 / 0,000	181450,57	436134,53	181424,30	435999,33	15,76	15,81	15,51	15,64	--	0,13	0,17
608636	0 / 0,000 / 0,000	181362,65	436020,44	181310,62	435877,74	14,85	15,24	14,80	10,88	--	0,46	4,36
608644	0 / 0,000 / 0,000	181351,46	436024,27	181236,01	435893,51	14,53	12,85	14,64	12,15	--	-0,10	0,73
608777	0 / 0,000 / 0,000	181424,30	435999,33	181410,00	435860,02	15,76	13,40	15,64	12,34	--	0,08	1,13
609250	0 / 0,000 / 0,000	181393,92	436009,73	181359,93	435913,06	15,55	15,54	15,23	13,62	--	0,36	1,92
609263	0 / 0,000 / 0,000	181359,93	435913,06	181344,18	435872,81	15,54	15,54	13,62	10,13	15,54	3,78	5,41
609264	0 / 0,000 / 0,000	181348,21	435919,12	181381,44	436014,00	15,43	15,32	13,78	15,06	--	0,26	1,34
609686	0 / 0,000 / 0,000	181412,24	436003,46	181447,84	436135,17	15,59	15,62	15,48	15,48	--	0,04	0,14
609248	0 / 0,000 / 0,000	181363,45	435867,45	181412,24	436003,46	15,66	15,68	10,22	15,48	--	0,20	2,63
609249	0 / 0,000 / 0,000	181330,33	435873,85	181348,21	435919,12	15,43	15,43	10,41	13,78	15,43	1,65	4,88
605368	0 / 0,000 / 0,000	181463,83	436474,78	181392,34	436128,20	15,03	14,74	15,15	14,85	--	-0,13	-0,10
605380	0 / 0,000 / 0,000	181471,52	436476,16	181381,44	436014,00	15,28	15,02	15,26	15,06	--	-0,10	0,04
605379	0 / 0,000 / 0,000	181484,74	436476,55	181393,92	436009,73	15,38	15,30	15,46	15,23	--	-0,12	0,09
wg01	Mellardsestraat / Broekstraat	181585,22	436022,48	181589,62	436260,75	0,00	0,00	8,00	8,00	0,00	0,00	0,00

Model: Rijkswegennet Nederland
 versie van Oppervlak - Oppervlak
 Groep: (hoofdgroep)
 Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaai - RMW-2012

Naam	ISO M	Hdef.	Lengte	Wegdek	Wegdek	V(LV(D))	V(MV(D))	V(ZV(D))	Totaal aantal	%Int(D)	%Int(A)	%Int(N)	%LV(D)	%LV(A)	%LV(N)	%MV(D)
605381	--	Absoluut	111,65	Tweelaags ZOAB	W2	115	90	90	0,00	--	--	--	--	--	--	--
605382	--	Absoluut	111,83	ZOAB	W1	115	90	90	0,00	--	--	--	--	--	--	--
605383	--	Absoluut	341,96	Tweelaags ZOAB	W2	115	90	90	0,00	--	--	--	--	--	--	--
605384	--	Absoluut	137,83	ZOAB	W1	115	90	90	0,00	--	--	--	--	--	--	--
608636	--	Absoluut	151,92	Tweelaags ZOAB	W2	115	90	90	0,00	--	--	--	--	--	--	--
608644	--	Absoluut	176,28	Tweelaags ZOAB	W2	115	90	90	0,00	--	--	--	--	--	--	--
608777	--	Absoluut	140,18	ZOAB	W1	115	90	90	0,00	--	--	--	--	--	--	--
609250	--	Absoluut	102,48	Tweelaags ZOAB	W2	115	90	90	0,00	--	--	--	--	--	--	--
609263	--	Absoluut	43,22	Tweelaags ZOAB	W2	115	90	90	0,00	--	--	--	--	--	--	--
609264	--	Absoluut	100,54	Tweelaags ZOAB	W2	115	90	90	0,00	--	--	--	--	--	--	--
609686	--	Absoluut	136,48	Tweelaags ZOAB	W2	115	90	90	0,00	--	--	--	--	--	--	--
609248	--	Absoluut	144,53	Tweelaags ZOAB	W2	115	90	90	0,00	--	--	--	--	--	--	--
609249	--	Absoluut	48,68	Tweelaags ZOAB	W2	115	90	90	0,00	--	--	--	--	--	--	--
605368	--	Absoluut	354,35	Tweelaags ZOAB	W2	115	90	90	0,00	--	--	--	--	--	--	--
605380	--	Absoluut	471,98	Tweelaags ZOAB	W2	115	90	90	0,00	--	--	--	--	--	--	--
605379	--	Absoluut	476,70	Tweelaags ZOAB	W2	115	90	90	0,00	--	--	--	--	--	--	--
wg01	S,00	Relatief	319,64	Referentiewegdek	W0	80	80	80	200,00	7,00	2,60	0,70	96,00	96,00	96,00	3,00

Model: Rijkswegennet Nederland
 versie van Oppervlak - Oppervlak
 Groep: (hoofdgroep)
 Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaï - RMW-2012

Naam	%MV (A)	%MV (N)	%ZV (D)	%ZV (A)	%ZV (N)	LV (D)	LV (A)	LV (N)	MV (D)	MV (A)	MV (N)	ZV (D)	ZV (A)	ZV (N)	LE (D)	Totaal	LE (A)	Totaal
605381	--	--	--	--	--	472,30	240,70	71,20	27,70	6,80	5,90	24,50	10,60	7,20		110,98		107,85
605382	--	--	--	--	--	552,50	253,10	82,20	33,70	9,20	7,80	59,90	23,70	22,70		114,73		111,15
605383	--	--	--	--	--	1012,20	423,30	195,10	79,50	24,90	22,70	144,20	65,20	59,30		115,03		111,25
605384	--	--	--	--	--	466,00	204,20	111,50	39,80	8,00	10,00	33,20	10,40	8,80		113,82		109,91
608636	--	--	--	--	--	467,00	234,00	69,00	24,00	6,00	5,00	21,00	9,00	6,00		110,84		107,67
608644	--	--	--	--	--	610,00	285,00	93,00	53,00	15,00	13,00	95,00	39,00	37,00		112,95		109,39
608777	--	--	--	--	--	393,00	166,00	91,00	22,00	4,00	5,00	18,00	6,00	5,00		112,78		108,83
609250	--	--	--	--	--	2142,00	897,00	413,00	274,00	84,00	77,00	498,00	220,00	200,00		119,01		115,19
609263	--	--	--	--	--	2142,00	897,00	413,00	274,00	84,00	77,00	498,00	220,00	200,00		119,01		115,19
609264	--	--	--	--	--	2227,00	1042,00	338,00	256,00	73,00	62,00	455,00	187,00	179,00		118,97		115,36
609686	--	--	--	--	--	519,20	217,20	100,10	55,80	17,50	15,90	101,30	45,80	41,70		112,57		108,79
609248	--	--	--	--	--	532,00	223,00	103,00	60,00	19,00	17,00	110,00	49,00	44,00		112,76		108,97
609249	--	--	--	--	--	2227,00	1042,00	338,00	256,00	73,00	62,00	455,00	187,00	179,00		118,97		115,36
605368	--	--	--	--	--	1045,10	478,80	155,50	54,00	14,80	12,50	95,90	38,00	36,40		114,70		111,14
605380	--	--	--	--	--	2123,50	972,80	315,90	238,30	65,20	55,20	423,40	167,70	160,70		118,72		115,01
605379	--	--	--	--	--	2024,40	846,60	390,10	259,90	81,50	74,20	471,40	213,30	194,00		118,76		114,99
wg01	3,00	3,00	1,00	1,00	1,00	13,44	4,99	1,34	0,42	0,16	0,04	0,14	0,05	0,01		95,95		91,65

Model: Rijkswegennet Nederland
 versie van Oppervlak - Oppervlak
Groep: (hoofdgroep)
 Lijst van Wegen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaï - RMW-2012

Naam	LE (N)	Totaal
605381		103,23
605382		107,58
605383		108,96
605384		107,68
608636		102,95
608644		106,26
608777		106,49
609250		113,23
609263		113,23
609264		112,53
609686		106,71
609248		106,90
609249		112,53
605368		107,47
605380		112,14
605379		113,04
wg01		85,95

Model: Rijkswegennet Nederland
 versie van Oppervlak - Oppervlak
Groep: (hoofdgroep)
 Lijst van Rekenpunten, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaï - RMW-2012

Naam	Omschr.	X	Y	Maaiveld	Hdef.	Hoogte A	Hoogte B	Hoogte C	Gevel
2	Noordgevel	181543,44	436152,35	8,00	Relatief	1,50	--	--	Ja
3	Oostgevel	181551,30	436146,41	8,00	Relatief	1,50	--	--	Ja
4	Zuidgevel	181543,74	436140,53	8,00	Relatief	1,50	--	--	Ja
1	Westgevel	181536,33	436146,05	8,00	Relatief	1,50	--	--	Ja

Model: Rijkswegennet Nederland
versie van Oppervlak - Oppervlak
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Bodemgebieden, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaï - RMW-2012

Naam	Omschr.	Bf
605368	wegdek	0,00
605379	wegdek	0,00
605380	wegdek	0,00
605381	wegdek	0,00
605382	wegdek	0,00
605383	wegdek	0,00
605384	wegdek	0,00
608636	wegdek	0,00
608644	wegdek	0,00
608777	wegdek	0,00
609248	wegdek	0,00
609249	wegdek	0,00
609250	wegdek	0,00
609263	wegdek	0,00
609264	wegdek	0,00
609686	wegdek	0,00
bg01	Broekstraat / Mellardsestraat	0,00
bg02	erfverharding	0,00
bg03	sloot	0,00

Model: Rijkswegennet Nederland
versie van Oppervlak - Oppervlak
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Gebouwen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaï - RMW-2012

Naam	Omschr.	X-1	Y-1	Hoogte	Rel.H	Maaiveld	Hdef.	Cp	Refl.	lk
gb01	geplande woning	181536,30	436152,10	7,00	7,00	8,00	Relatief	0 dB	0,80	
gb02	schuur	181552,81	436180,36	7,00	7,00	8,00	Relatief	0 dB	0,80	
gb03	woning	181574,67	436165,35	8,00	8,00	8,00	Relatief	0 dB	0,80	
gb04	schuur	181541,57	436193,25	5,00	5,00	8,00	Relatief	0 dB	0,80	
gb05	woning	181550,93	436202,82	6,00	6,00	8,00	Relatief	0 dB	0,80	

Model: Rijkswegennet Nederland
versie van Oppervlak - Oppervlak
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Schermen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaï - RMW-2012

Naam	Omschr.	X-1	Y-1	X-n	Y-n	H-1	H-n	M-1	M-n	ISO H	Min.RH	Max.RH	ISO M	Hdef.
44950		181452,91	436097,08	181486,90	436296,35	1,00	1,00	15,50	15,46	1,00	1,00	1,00	--	Eigen waarde

Model: Rijkswegennet Nederland
versie van Oppervlak - Oppervlak
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Schermen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaï - RMW-2012

Naam	Lengte	Cp	Refl.L 63	Refl.L 125	Refl.L 250	Refl.L 500	Refl.L 1k	Refl.L 2k	Refl.L 4k	Refl.L 8k	Refl.R 63	Refl.R 125	Refl.R 250	Refl.R 500	Refl.R 1k
44950	202,21	0 dB	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80

Model: Rijkswegennet Nederland
 versie van Oppervlak - Oppervlak
Groep: (hoofdgroep)
 Lijst van Schermen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaaï - RMW-2012

Naam	Refl.R 2k	Refl.R 4k	Refl.R 8k
44950	0,80	0,80	0,80

Model: Rijkswegennet Nederland
versie van Oppervlak - Oppervlak
Groep: (hoofdgroep)
Lijst van Hoogtelijnen, voor rekenmethode Wegverkeerslawaa - RMW-2012

Naam	Omschr.	ISO H
605383	0 / 0,000 / 0,000 (Rechts)	--
608777	0 / 0,000 / 0,000 (Links)	--
605384	0 / 0,000 / 0,000 (Links)	--
h101	hoogtelijn (standaardmaaiveld)	8,00
605382	0 / 0,000 / 0,000 (Rechts)	--
608644	0 / 0,000 / 0,000 (Rechts)	--
605368	0 / 0,000 / 0,000 (Rechts)	--
h102	hoogtelijn (standaard maaiveld)	8,00

Rapport: Groepsreducties
Model: Rijkswegennet Nederland

Groep	Reductie Dag	Avond	Nacht	Sommatie Dag	Avond	Nacht
(hoofdgroep)						
A50	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Mellardsestraat / Broekstraat	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00

Rapport: Lijst van model eigenschappen
Model: Rijkswegennet Nederland

Model eigenschap

Omschrijving	Rijkswegennet Nederland
Verantwoordelijke	Pieter
Rekenmethode	RMW-2012
Aangemaakt door	Pieter op 3-10-2013
Laatst ingezien door	Pieter op 28-1-2014
Model aangemaakt met	Geomilieu V2.30
Origineel project	geluidsregister Rijkswegen oktober 2013
Originele omschrijving	Rijkswegennet Nederland
Geïmporteerd door	Pieter op 6-1-2014
Standaard maaiveldhoogte	8
Rekenhoogte contouren	4
Detailniveau toetspunt resultaten	Bronresultaten
Detailniveau resultaten grids	Groepsresultaten
Standaard bodemfactor	1,00
Zichthoek [grd]	2
Geometrische uitbreiding	Volledige 3D analyse
Meteorologische correctie	Conform standaard
C0 waarde	3,50
Maximum aantal reflecties	1
Reflectie in woonwijken	Ja
Aandachtsgebied	--
Max. refl.afstand van bron	--
Max. refl.afstand van rekenpunt	--
Luchtdemping	Conform standaard
Luchtdemping [dB/km]	0,00; 0,00; 1,00; 2,00; 4,00; 10,00; 23,00; 58,00

A50, inclusief aftrek van 2 dB vlgs. art. 110g

Rapport: Resultatentabel
Model: Rijkswegennet Nederland
L_{Aeq} totaalresultaten voor toetspunten
Groep: A50
Groepsreductie: Ja

Naam						
Toetspunt	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Lden
1_A	Westgevel	1,50	53	49	47	55
2_A	Noordgevel	1,50	48	44	42	50
3_A	Oostgevel	1,50	--	--	--	--
4_A	Zuidgevel	1,50	51	47	45	53

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

Mellardsestraat / Broekstraat , inclusief aftrek van 2 dB vlgs. art. 110g

Rapport: Resultatentabel
Model: Rijkswegennet Nederland
L_{Aeq} totaalresultaten voor toetspunten
Groep: Mellardsestraat / Broekstraat
Groepsreductie: Ja

Naam						
Toetspunt	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Lden
1_A	Westgevel	1,50	38	34	28	38
2_A	Noordgevel	1,50	35	30	25	35
3_A	Oostgevel	1,50	24	19	14	24
4_A	Zuidgevel	1,50	33	29	23	33

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen

Totaal, inclusief aftrek van 0 dB vlgs. art. 110g

Rapport: Resultatentabel
Model: Rijkswegennet Nederland
Groep: LAeq totaalresultaten voor toetspunten
(hoofdgroep)
Groepsreductie: Nee

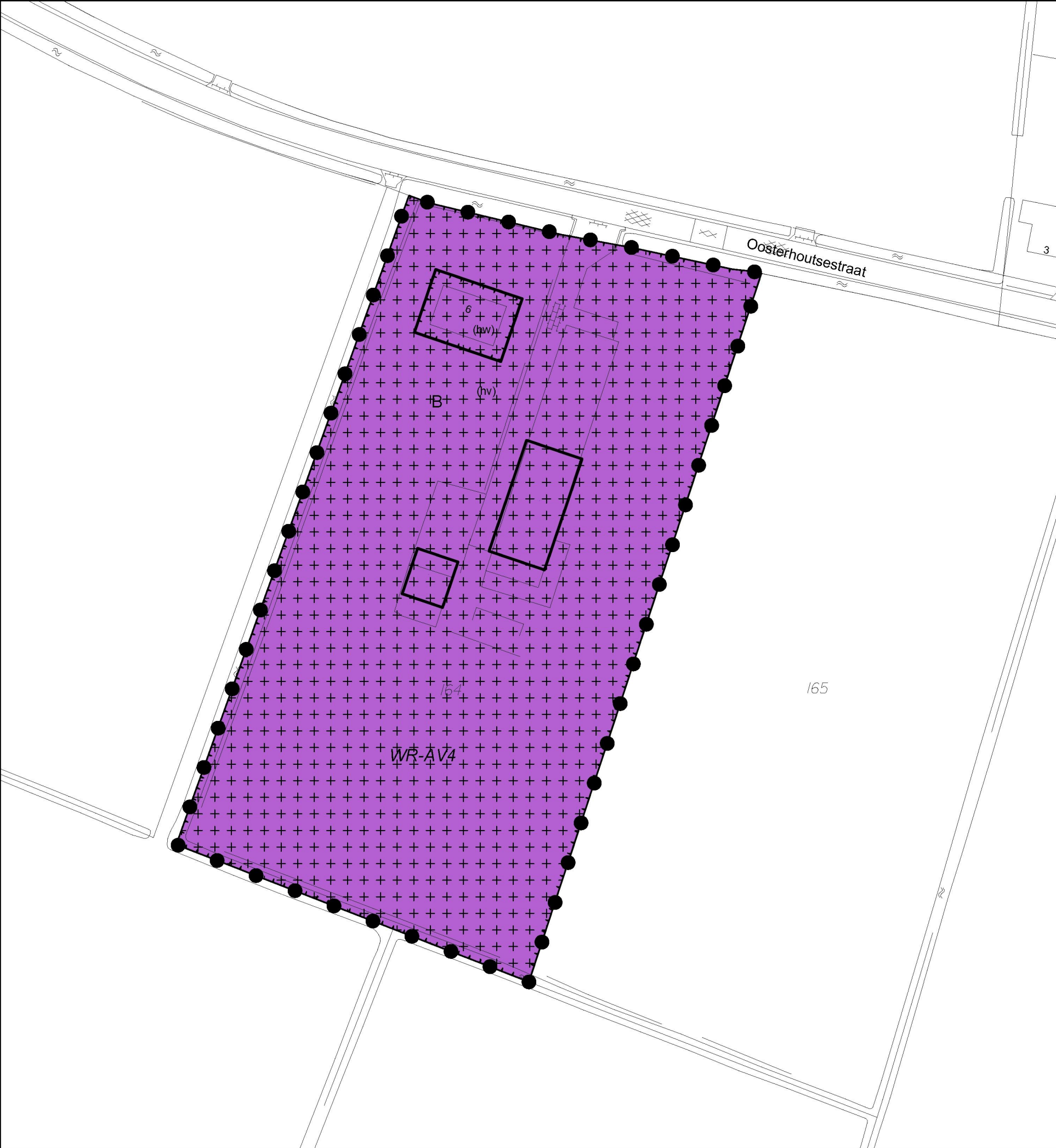
Naam						
Toetspunt	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Lden
1_A	Westgevel	1,50	55	52	49	57
2_A	Noordgevel	1,50	50	46	44	52
3_A	Oostgevel	1,50	26	21	16	26
4_A	Zuidgevel	1,50	53	49	47	55

Alle getoonde dB-waarden zijn A-gewogen



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

B

Bedrijf

dubbelbestemmingen

WR-AV4

Waarde - Archeologische verwachting 4

Aanduidingen

functieaanduidingen

(bw)

bedrijfswoning

(hv)

hovenier

bouwvlak

bouwvlak

Verklaringen

ondergrond

BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED OOSTERHOUTSESTRAAT 6, SLIJK-EWIJK

Gemeente Overbetuwe

NL.IMRO.1734.0186BUIToosterstr6-ONTD

schaal:	1:1000	voorontwerp:	 / tekenaar	projectnr. BRO:	211X07220
formaat:	A3	ontwerp:	22-07-2014 / SH	projectnr. WVP:	14BROAM008
concept:	11-06-2014 / RvD	vastgesteld:	 / tekenaar	bestandsnaam:	14BROAM008-003.dwg

BRO

Ruimte om in te leven

Rijnspoorplein 38

1018 TX Amsterdam

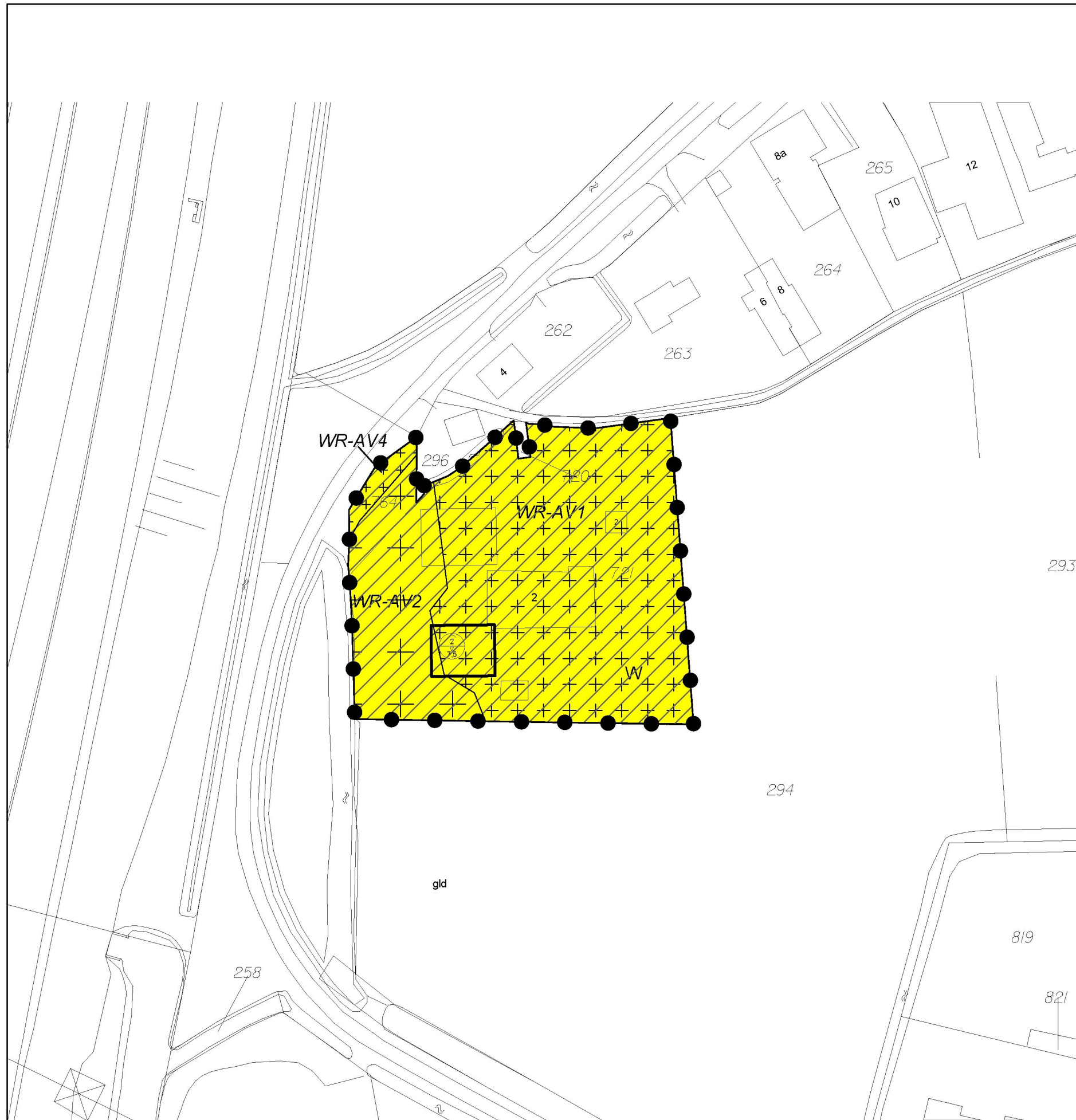
T 020 506 19 99

www.bro.nl

amsterdam@bro.nl

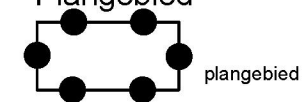
verbeelding: Viewpoint ©

www.viewpoint.nl



Legenda

Plangebied



plangebied

Bestemmingen enkelbestemmingen



Wonen

dubbelbestemmingen



Waarde - Archeologische verwachting 1



Waarde - Archeologische verwachting 2



Waarde - Archeologische verwachting 4

Aanduidingen gebiedsaanduidingen



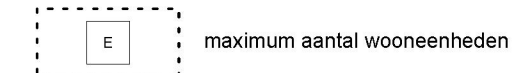
overige zone - waardevol landschap

bouwvlak



bouwvlak

maatvoeringsaanduidingen

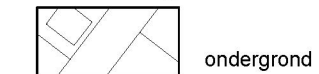


maximum aantal wooneenheden



maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)

Verklaringen



ondergrond

BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED HOOGSESTRAAT 2, VALBURG

Gemeente Overbetuwe

NL.IMRO.1734.0186BUIToosterstr6-ONTD

schaal: 1:1000

formaat: A3

concept: 11-06-2014 / RvD

voorontwerp: / tekenaar

ontwerp: 22-07-2014 / SH

vastgesteld: / tekenaar

projectnr. BRO: 211X07220

projectnr. WVP: 14BROAM008

bestandsnaam: 14BROAM008-003.dwg

