

GEMEENTE OVERBETUWE

**Bestemmingsplan Buitengebied,
Noordhoeksestraat 5, Driel**



Inhoud

- Toelichting
- Regels
- Verbeelding



Toelichting

INHOUD

BLZ

1.	INLEIDING	3
1.1.	Aanleiding	3
1.2.	Ligging	3
1.3.	Vigerend bestemmingsplan	4
1.4.	Leeswijzer	4
2.	BESTAANDE SITUATIE	5
2.1.	Ruimtelijke & functionele structuur	5
3.	BELEIDSKADER	6
3.1.	Nationaal beleid	6
3.2.	Provinciaal beleid	7
3.3.	Regionaal beleid	10
3.4.	Gemeentelijk beleid	10
4.	PLANBESCHRIJVING	13
4.1.	Voornemen	13
4.2.	Verkeer	14
4.3.	Verlichting	15
5.	MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN	16
5.1.	Milieu	16
5.2.	Waterhuishouding	25
5.3.	Flora & fauna	25
5.4.	Archeologie	26
5.5.	Leidingen	26
6.	JURIDISCH PLAN	27
6.1.	Inleiding	27
6.2.	Bestemmingsregels	27
6.3.	Algemene regels	29
6.4.	Overgangsregels & slotregel	29
7.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	31
8.	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	32
8.1.	Inspraak	32
8.2.	Zienswijzen	32



Globale ligging plangebied in groter verband (rode ster)
Bron: <http://maps.google.nl>

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

Bij de gemeente Overbetuwe is het verzoek binnen gekomen van Rutjensland Recreatie om op het perceel Noordhoeksestraat 5 in Driel een terrein voor standplaatsen voor stacaravans en bed and breakfastkamers te mogen ontwikkelen. Op basis van de ingediende indelingsschets kan worden voorzien in 12 standplaatsen voor stacaravans. De bed and breakfast betreft de legalisatie van een reeds bestaande voorziening met 4 kamers van ongeveer 18 m² (totaal 8 bedden).

Het kampeerterrein zal gaan bestaan uit twee delen: een deel ten noorden van de woning en een deel ten zuiden van de woning. De bed and breakfast is reeds gerealiseerd in de bestaande bebouwing.

Omdat recreatie niet mogelijk is binnen de vigerende bestemming van de gronden in het plangebied is een partiële herziening van het bestemmingsplan ex artikel 3.1 Wet ruimtelijk ordening (Wro) noodzakelijk. De gemeente is bereid hier medewerking aan te verlenen.

1.2. Ligging

Het plangebied is gelegen aan de oostzijde van de Noordhoeksestraat tussen Driel en Heteren even ten zuiden van de Neder-Rijn en de Plas Korevaar.



Globale ligging plangebied (rode cirkel)
Bron: <http://maps.google.nl>

1.3. Vigerend bestemmingsplan

In het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Heteren 1981'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 14 december 1981 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 15 april 1983. De bestemming van de gronden in het plangebied is 'Agrarisch gebied' en bestemd voor één of meer vormen van agrarisch grondgebruik.

Het mogelijk maken van het beoogde kampeerterrein is niet mogelijk binnen deze bestemming. Derhalve zal het geldende plan partieel herzien moeten worden ex artikel 3.1 Wro.

1.4. Leeswijzer

Het bestemmingsplan is als volgt opgebouwd:

- In hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie beschreven;
- In hoofdstuk 3 volgt vervolgens een beschrijving van het beleidskader dat van toepassing is op het bestemmingsplan;
- In hoofdstuk 4 wordt het bouwplan beschreven evenals de parkeerbehoefte;
- In hoofdstuk 5 worden de relevante milieu- en omgevingsaspecten behandeld;
- In hoofdstuk 6 volgt de beschrijving van het juridische deel van het plan;
- In hoofdstuk 7 komt de economische uitvoerbaarheid aan bod;
- In hoofdstuk 8 tenslotte wordt de procedure met betrekking tot de inspraak en de zienswijzen aangehaald.

2. BESTAANDE SITUATIE

2.1. Ruimtelijke & functionele structuur

Het plangebied bestaat uit een voormalige tabaksboerderij, Rutjensland, die in 1898 is gebouwd op de fundamenteën van een honderden jaren oude boerderij. Het gebouw is een gemeentelijk monument en is gelegen achter het perceel van de woning Noordhoeksestraat nr. 7.



Aan de oostzijde aan de Boltweg 5 is een tuinbouwbedrijf gelegen. De overige bebouwing in de directe omgeving op nr's 3, 6 en 7 zijn burgerwoningen.

3. BELEIDSKADER

In deze paragraaf worden de relevante beleidskaders beschreven waarbinnen de ruimtelijke ontwikkeling zijn plek krijgt.

3.1. Nationaal beleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld en in werking getreden. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwgomgeving en vervangt enkele ruimtelijke doelen en uitspraken uit andere documenten. In deze visie schetst het Rijk de ambities tot 2040 en de doelen, belangen en opgaven tot 2028. Daarmee moet Nederland concurrerend, bereikbaar en veilig worden. Anders dan in de Nota Ruimte gaat de structuurvisie uit van het adagium 'decentraal, tenzij'. Het rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Bij het beheren en ontwikkelen van natuur krijgen boeren en particulieren in het landelijk gebied een grotere rol.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De wetgever heeft in de Wro, ter waarborging van de nationale of provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien provinciale of nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens provinciale verordening respectievelijk bij of krachtens algemene maatregel van bestuur regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen.

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), beter bekend als de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte, zijn 13 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen. Het Barro is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en is deels opgebouwd uit hoofdstukken afkomstig van de 'oude' ontwerp AMvB Ruimte die in 2009 al aan inspraak is onderworpen, en deels uit nieuwe onderwerpen.

Het Barro is op 30 december 2011 in werking getreden. Het betreft alleen die regels uit het eerdere ontwerp van de AMvB Ruimte (d.d. 2 juni 2009), die als nationaal belang in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) zijn herbevestigd: 2) Project Mainportontwikkeling Rotterdam, 3) Kustfundament, 4) Grote Rivieren (exclusief reserveringsgebieden Maas), 5) Waddenzee en waddengebied, 6) Defensie en 13) Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Bepalingen die betrekking hebben op provinciaal medebewind en op ontheffingsmogelijkheden zijn hiervan uitgezonderd en kunnen pas in werking treden op het moment waarop is voorzien in een wettelijke grondslag voor provinciaal medebewind en de mogelijkheid tot afwijking van algemene regels. Dit betekent tevens dat de artikelen ten behoeve van nationaal belang 13) 'Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde' van inwerkingtreding uitgezonderd zijn.

De overige in de SVIR opgenomen nationale belangen, behalve die voor belang 9) buisleidingen, worden neergelegd in een ontwerpwijziging van het Barro. De wijziging van het Barro treedt op een nader te bepalen tijdstip in werking. Het betreft de nationale belangen: 1) Rijkswaagen 4) Grote Rivieren (alleen reserveringsgebieden Maas) 7) Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, 8) Elektriciteitsvoorziening, 10) EHS, 11) Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en 12) IJsselmeergebied.

De opname van het onderwerp buisleidingen in het Barro is uitgesteld in afwachting van de behandeling van de Structuurvisie Buisleidingen.

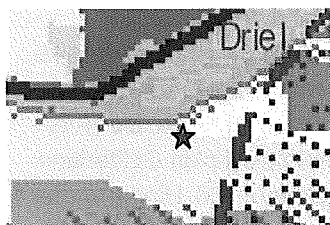
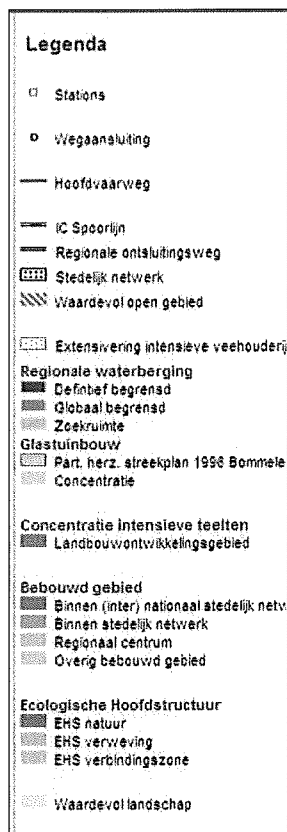
Omdat het voorliggende planvoornemen geen van de hierboven genoemde nationale belangen raakt is een verdere toetsing aan dit beleid niet nodig.

3.2. Provinciaal beleid

Streekplan 2005

Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 heeft het streekplan Gelderland 2005 de status van structuurvisie gekregen. Dat betekent dat de inhoud van het streekplan voor de provincie de basis blijft voor haar eigen optreden in de ruimtelijke ordening. Ook gemeenten krijgen een grotere eigen verantwoordelijkheid in het afhandelen van hun locale zaken.

Het Streekplan Gelderland 2005 is op 29 juni 2005 door Provinciale Staten vastgesteld en in september 2005 in werking getreden. Het streekplan is na 2005 aangevuld met een aantal uitwerkingen. Uitgangspunt van het Streekplan is dat het niet méér regelt dan strikt noodzakelijk is. Er komt meer vrijheid voor regionale en gemeentelijke



Uitsnede beleidskaart ruimtelijke structuur met globale aanduiding plangebied (rode ster)

afwegingen. De provincie zet in op zorgvuldig, zuinig en duurzaam (meervoudig) ruimtegebruik.

De provincie wil extensieve vormen van recreatie en toerisme stimuleren. Als grondgedachte voor het beleid in het landelijk gebied wordt daarom gesteld dat extensieve vormen van recreatie en toerisme zich in het algemeen goed verenigen met de diverse functies in het buitengebied. Het is daarbij gewenst dat gemeenten aan functieverandering van vrijgekomen (agrarische) bebouwing in het buitengebied naar een extensieve recreatieve functie meewerken.

Met de afschaffing van de Wet op de Openluchtrecreatie en via de Stankwet krijgen gemeenten een grotere rol in de wet- en regelgeving rondom extensieve vormen van plattelandstoerisme. Van de gemeenten wordt verwacht dat zij (de interpretatie van) wet- en regelgeving regionaal op elkaar afstemmen.

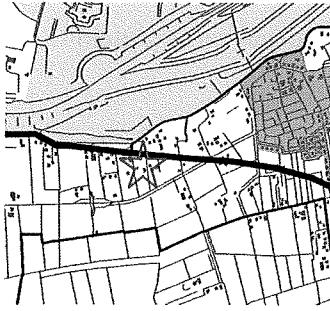
Uitbreidingen of nieuwvestiging van terreinen voor recreatiewoningen of stacaravans kunnen alleen worden toegestaan indien er sprake is van een bedrijfsmatig geëxploiteerd terrein, vastgelegd in het bestemmingsplan. Hieronder wordt verstaan, 'het via een bedrijf, stichting of andere rechtspersoon voeren van een zodanig beheer/exploitatie, dat in de logiesverblijven daadwerkelijk recreatieve (nacht)verblijfsmogelijkheden worden geboden'. Aan de bouw van solitaire recreatiewoningen wordt geen medewerking verleend.

Stacaravans die groter zijn dan 55 m² (inclusief bijgebouwen en overkappingen), ook wel chalets genoemd, worden voor wat betreft handhaving beschouwd als zijnde recreatiebungalows. De stacaravans op het terrein hebben een maximale maat van 55 m² inclusief de aan- en uitbouwen, waarmee ze niet zijn aan te merken als recreatiebungalow.

Voorwaarde blijft dat de extensieve vormen van recreatie te verenigen moeten zijn met natuur- en landschapsdoelstellingen. Dit geldt met name binnen het groenblauwe raamwerk en de waardevolle landschappen. Onder extensieve recreatie wordt verstaan: kleinschalige nevenactiviteiten, zijnde verhuur van recreatieve producten of horeca aan huis, een minicamping of gelijksoortige vormen met een beperkte capaciteit. Het voorgenomen initiatief is te vatten onder het begrip extensieve recreatie.

Het plangebied is op de beleidskaart ruimtelijke structuur gelegen in het 'multifunctioneel gebied' met de nadere aanduiding waardevol landschap.

Waardevolle landschappen zijn gebieden met (inter)nationaal en provinciaal zeldzame of unieke landschapskwaliteiten van visuele, aardkundige en/of cultuurhistorische aard, en in relatie daarmee bijzondere natuurlijke en recreatieve kwaliteiten. Grondgebonden



landbouw speelt een belangrijke rol bij het instandhouden van de landschapskwaliteiten.

Het plangebied ligt, zoals blijkt uit de streekplanuitwerking 'Kernkwaliteiten Waardevolle landschappen', in het waardevolle landschap Hollanderbroek. Het plangebied is gelegen op een oeverwal en het landschap heeft de volgende kenmerken (die voor het plangebied belangrijk zijn):

- Gave gradiënten en ensembles van kom – oeverwal – uiterwaard;
- Duidelijk herkenbare overgangen van kom naar oeverwallen liggen aan de rand van het gebied;
- Op de overgang naar de uiterwaarden ligt tussen Randwijk en Driel de Rijndijk, die met het bochtige tracé getuigt van de strijd tegen het water;
- De oeverwallen liggen aan de rand van het gebied of er net buiten, met uitzondering van de oeverwal die vanaf Lijnden (tussen Valburg en Elst) over Homoet naar Heteren loopt.

Door de aanleg van de camping wordt het waardevolle landschap niet aangetast. Er zijn namelijk geen bijzondere waarden in het plangebied zelf aanwezig en door het geringe aantal geprojecteerde stacaravans is het bovendien aan te merken als extensieve recreatie. Hiermee is het voornemen passend binnen het provinciale beleid.

Ruimtelijke Verordening Gelderland

Op 2 maart 2011 Provinciale Staten van Gelderland de Ruimtelijke Verordening Gelderland (RVG) vastgesteld. In een provinciale ruimtelijke verordening ex artikel 4.1 Wro worden regels gesteld ten aanzien van de inhoud, toelichting of onderbouwing van bestemmingsplannen. De RVG vormt een beleidsneutrale vertaling van het in het Streekplan Gelderland 2005 en de beleidsuitwerkingen daarvan verwoorde beleid. Hier is verder geen nieuw beleid aan toegevoegd.

Het Provinciaal beleid voor uitbreiding en nieuwvestiging van recreatieparken is terughoudend daar waar de provincie dit noodzakelijk acht. Dit beleid heeft betrekking op recreatieparken met recreatiewoningen. Voor nieuwvestiging en uitbreiding van recreatieparken waar het gaat om recreatiewoningen, zijn voorwaarden als een maximale maatvoering, aantoonbaar duurzame bedrijfsmatige exploitatie en het verbod op permanente bewoning van toepassing. Bij nieuwvestiging van een recreatiepark wordt in de toelichting bij het bestemmingsplan de behoefte aan dat park in beeld gebracht en moeten de regionale planologische restcapaciteiten worden betrokken.

Het begrip recreatiewoning is in het streekplan nader beschreven. Stacaravans tot een oppervlakte van 55 m² (inclusief bijgebouwen en overkappingen) vallen hier niet onder. Op het recreatieterrein aan de

Noordhoeksestraat zijn stacaravans toegestaan, waarvan de oppervlakte is beperkt tot de hierboven genoemde oppervlakte.
Het kampeerterrein is niet in strijd met de provinciale verordening.

3.3. Regionaal beleid

Regionaal Plan 2005 - 2020

Het Regionaal Plan is de opvolger van het Regionaal Structuurplan 1995-2015 voor de periode 2005-2020. Het regionaal plan zet zich breder in op regionale thema's om de internationale positie van de Stadsregio Arnhem-Nijmegen te versterken. Het Regionaal Plan kent geen aanvullend beleid ten opzichte van het streekplan.

3.4. Gemeentelijk beleid

Toekomstvisie+

De Toekomstvisie+ is vastgesteld op 8 september 2009 en is een overkoepelend beleidsdocument dat richting geeft aan het beleid en handelen van de gemeente Overbetuwe. Het is het vertrekpunt voor het uitwerken van het verdere beleid. Aan de hand van uitgewerkt (sectoraal) beleid en actuele gegevens kan de gemeente hier periodiek de prioriteiten bepalen.

Overbetuwe kan in ruimtelijk opzicht worden onderverdeeld in twee delen: het oostelijk deel en het westelijk deel. Het westelijk deel van de gemeente is een gebied met meer een landelijke functie. In deze zone ligt ook het plangebied tussen Heteren en Driel. Het westelijke deel is ook aan veranderingen onderhevig, zij het dat deze veranderingen passend zijn bij de meer landelijke functie. Het westelijk deel is een relatief rustig gebied, waar geen grote ontwikkelingen plaatsvinden. Dit gebied ontleent haar kwaliteiten aan de openheid, de natuurwaarden, het landschap en de cultuurhistorische waarden.

Naast het agrarische gebruik van het buitengebied wordt het buitengebied ook gebruikt voor landelijk wonen, kleinschalige bedrijvigheid, recreatie, toerisme, landschap en natuur. Hierbij is samenwerking met de agrarische sector zeer nuttig. Bij nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied is slechts ruimte voor extensieve recreatie, agrarisch gebruik passend bij het landschap, natuurontwikkeling, landgoederen en waterbeheersing.

In onderhavig geval is sprake van extensieve recreatie. Hiermee is het passend binnen de Toekomstvisie+ van de gemeente Overbetuwe.

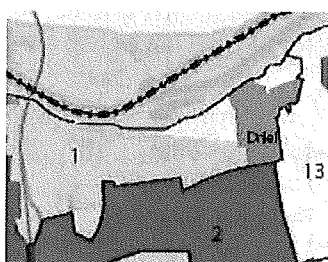
Beleidsplan Recreatie en Toerisme

Het gemeentelijke beleid voor toerisme en recreatie is opgenomen in het 'Beleidsplan Recreatie en Toerisme gemeente Overbetuwe', d.d. juni 2008.

De visie op de toeristisch-recreatieve ontwikkeling van de gemeente Overbetuwe is gebaseerd op de verkenning van het product, het beleid en de marktontwikkelingen. De gemeente Overbetuwe streeft naar een kwalitatief hoogwaardig en duurzaam aanbod aan verblijfsrecreatie.

In het beleidsplan wordt gekozen voor een versterking en doorontwikkeling van het toeristisch-recreatieve product. Deze versterking mag echter niet ten koste gaan van de leefbaarheid in de kernen en de kernkwaliteiten op het gebied van natuur, landschap en cultuurhistorie. Integendeel, de productontwikkeling moet juist aansluiten bij en gebruik van maken deze kernkwaliteiten. Middelgrote ontwikkelingen in de vorm van een nieuwe verblijfsrecreatieve voorziening zoals een reguliere camping, zijn slechts in beperkte mate mogelijk en moeten worden afgestemd met andere beleidsvelden en het bestemmingsplan buitengebied.

Nieuwe verblijfsrecreatieve voorzieningen dienen een aanvulling te zijn op het bestaande aanbod. Bij nieuwe ontwikkelingen wordt gedacht aan kleine tot middelgrote bedrijven die bij voorkeur innovatief zijn. De gemeente zet vooral in op het faciliteren van kleinschalige en verblijfsvormen, zoals plattelandslogementen, 'bed and breakfast' accommodaties, groepsaccommodaties, minicampings en boerderijkamers.



Gebiedscategorie 1 op grond van het LOP

Nota Kampeerbeleid Overbetuwe

Per 1 januari 2008 is in het kader van het dereguleringsbeleid van het Rijk, de Wet op de Openluchtrecreatie (de Wor) vervallen. Op het gebied van kamperen was deze wet de basis voor vergunningen, ontheffingen en vrijstellingen. De gemeentelijke regelgeving is inmiddels hierop aangepast. In dit verband is in juni 2008 de Nota Kampeerbeleid Overbetuwe opgesteld en is de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) bijgesteld. De nota zal in de loop van de tijd worden uitgewerkt in diverse bestemmingsplannen.

In de nota is uitgegaan van een zonering in deelgebieden. Deze gebiedsindeling is gebaseerd op een voorlopige gebiedsindeling uit het Landschapsontwikkelingsplan (LOP). In de zone 1 zijn er ontwikkelingsmogelijkheden voor kleinschalig kamperen. Voor de nieuwvestiging of uitbreiding van bestaande reguliere kampeerterreinen zijn geen specifieke (ontwikkelings)gebieden aangewezen. Hiervoor zal een individuele, specifieke afweging

plaatsvinden. Dit laatste is van toepassing op het kampeerterrein aan de Noordhoeksestraat.

Het kampeerterrein aan de Noordhoeksestraat valt onder de categorie Recreatie kampeerterrein II. Hier zijn stacaravans met een maximale oppervlakte van 55 m² (inclusief 6 m² voor een berging). De stacaravan moet op het terrein als aanhanger te verplaatsen zijn. Over de weg moet de stacaravan als één deel te verplaatsen zijn.

De maximale hoogte van stacaravans is 3,80 m gemeten van de onderkant van de wielen. De minimale afstand tussen stacaravans op het terrein bedraagt 3 meter, tenzij in overleg met de brandweer als gevolg van brandwerende maatregelen anders kan worden besloten door de gemeente. Dit kan met een ontheffing worden geregeld.

In de beleidskeuze voor reguliere kampeerterreinen is aangegeven dat alle maximale aantallen kampeer- of slaapplekken vervallen. In afwijking op deze beleidskeuze ligt er thans een beleidsvoornemen om deze regel aan te passen in die zin dat er ten aanzien van het aantal plaatsen, de oppervlakte van de plaatsen of de verdeling tussen de kampeermiddelen op toeristische plaatsen in het bestemmingsplan regels kunnen worden gesteld.

Voor het voorliggende kampeerterrein is dit van toepassing en wordt in de regels het maximum aantal stacaravans verankerd.

4. PLANBESCHRIJVING

4.1. Voornemen

Het plan voor het kampeerterrein is opgezet in overeenstemming met het gemeentelijke kampeerbeleid vastgelegd in de 'Nota Kampeerbeleid Overbetuwe' van juni 2008 en de meeste recente aanvulling hierop.

Op het terrein zijn maximaal 12 stacaravans toegestaan.

De bestaande bebouwing wordt gehandhaafd en de woning doet dienst als bedrijfswoning.

Het gehele perceel is omringd door een afschermdende beplantingsstrook die bijdraagt aan de landschappelijke inpassing van het terrein. Deze groene rand bestaat aan de westzijde uit een brede coniferen haag en aan de zuid-, en oostzijde uit een ruim 3 m brede windsingel van gebiedseigen beplanting.

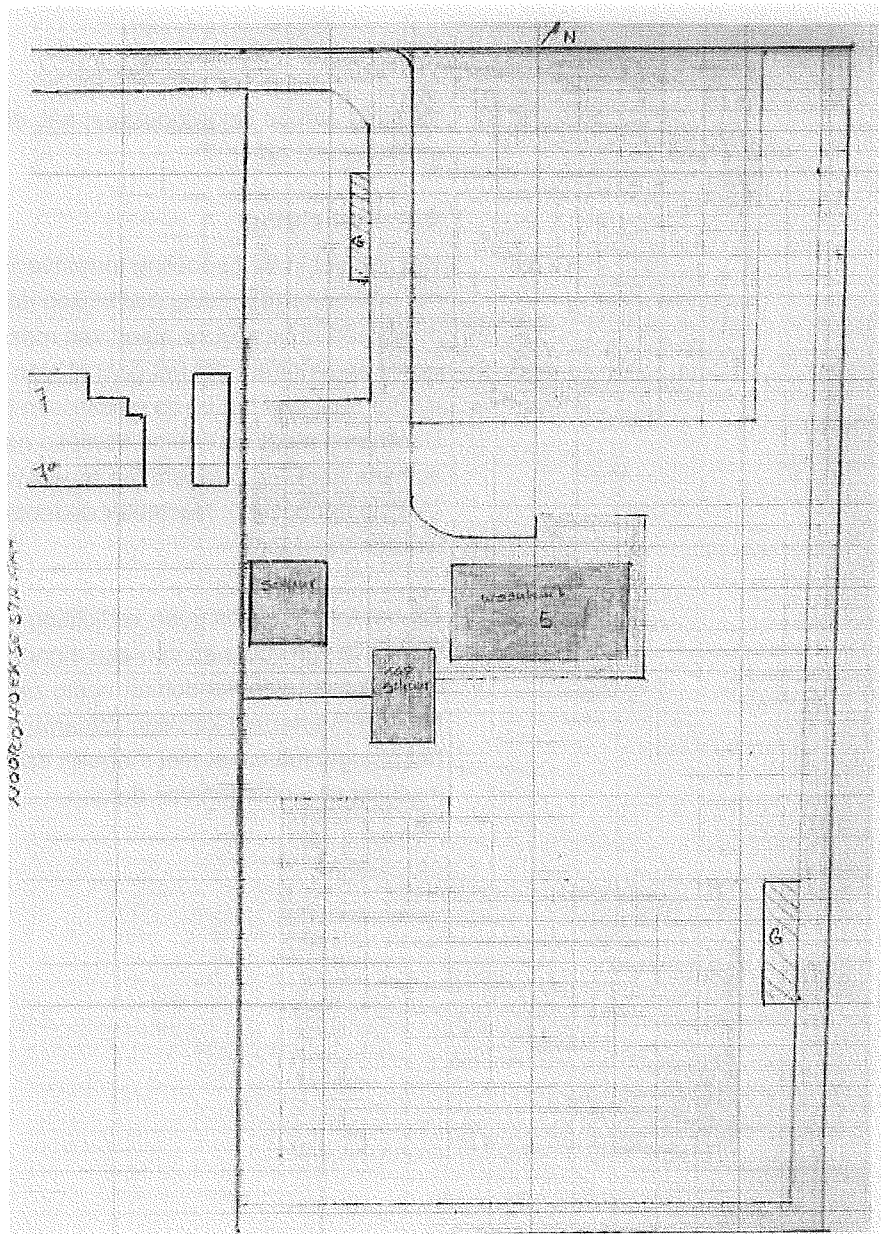
Aan de noordzijde is de gebiedseigen beplanting vervangen door een jonge coniferen haag. De windsingels aan zowel de west-, zuid-, en oostzijde hebben tot gevolg dat eventuele drift vanwege spuitactiviteiten in de fruitteelt en/of boomteelt sterk wordt gereduceerd. Volgens een tweetal onderzoeken (Rapport 453 J.C. van de Zande, H. Stallinga & J.M.G.P. Michielsen april 2012 en rapport 452 J.C. van de Zande en M. Wenneker april 2012) kan worden volstaan met een spuitzone van 5 m uit de perceelsgrens. Zie verder subparagraaf 5.1 onder de kop 'spuitzone'.

Binnen de bestaande bedrijfswoning zijn 4 kamers ingericht voor bed and breakfast. Deze zijn onderdeel van de toegestane recreatieve voorzieningen.

De bijgevoegde tekening geeft de voorgestelde inrichting van het terrein weer.

Op de schets zijn de vlakken aangegeven waarbinnen de stacaravans mogen worden gesitueerd: een vlak ten noorden en een vlak ten zuiden van de bestaande woning.

Langs de randen van het perceel zijn de groenvoorzieningen aangegeven. De locatie van de propaantanks is aangeduid met de letter G.



4.2. Verkeer

Als gevolg van het kampeerterrein zal er sprake zijn van extra verkeersbewegingen op de Noordhoeksestraat. De Noordhoeksestraat is een doorgaande weg. Op basis van de CROW-kengetallen kan worden uitgegaan van een toename van 38 verkeersbewegingen gemiddeld per dag (zie paragraaf 5.1 onder luchtkwaliteit voor de onderbouwing van deze aantallen). Deze toename van het aantal verkeersbewegingen is dusdanig laag ten opzichte van de capaciteit dat deze zonder problemen afgewikkeld kan worden op deze weg.

Op het terrein wordt voorzien in de aanleg van een gemeenschappelijke parkeerterreintje. Daarnaast hebben de stacaravans eigen parkeervoorzieningen. Het terrein wordt ontsloten vanaf de bestaande

toegang aan de Noordhoeksestraat, direct ten noorden van het woonperceel op nr. 7.

4.3. Verlichting

Het ligt niet in de bedoeling terreinverlichting aan te brengen. Als dat voor het parkeerterrein nodig zou blijken dan wordt dat verlichting met een neerwaartse bundel op palen van maximaal 1 m hoog. In de huisregels wordt opgenomen dat het gebruik van verlichting die omhoog straalt en/of verder reikt dan het bij de stacaravan behorende terras is verboden. Daarnaast moet verlichting sowieso na 23.00 uur uitgeschakeld zijn volgens het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit). Nachtelijk dierenleven mag namelijk slechts minimaal worden verstoord.

Op het terrein zelf is geen verlichting noodzakelijk. Alle stacaravans dienen te zijn voorzien van een eigen sanitair unit zodat er geen verplaatsingen in het donker nodig zijn. Bij verplaatsingen te voet binnen het kampeerterrein kan een zaklamp volstaan. Gezien de situering van het plangebied is het niet mogelijk dat terreinverlichting rechtstreeks inschijnt bij woningen van derden.

5. MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN

5.1. Milieu

Bodem

Consulmij Milieu bv heeft een verkennend bodemonderzoek (nr. HP.09.00054, d.d. 21 december 2009) uitgevoerd ter plaatse van de Noordhoeksestraat 5 te Driel.

Doel van het onderzoek is vast te stellen of in de grond of in het freatisch grondwater, in het plangebied, verontreinigende stoffen aanwezig zijn, in gehalten boven de achtergrondwaarden.

Conclusies en aanbevelingen

Uit de resultaten van het onderzoek wordt het volgende geconcludeerd:

- In de bovengrond zijn zware metalen aangetoond ten opzichte van de achtergrondwaarde: op zuidelijke helft van de locatie cadmium, koper en lood en op de noordelijke helft van de locatie alleen cadmium;
- In de ondergrond van de noordelijke helft van de locatie is het zware metaal cadmium verhoogd aangetoond ten opzichte van de achtergrondwaarde;
- In de grond watermonsters is het zware metaal barium aangetoond ten opzichte van de geldende achtergrondwaarde;
- In het grondwatermonster van peilbuis 1 (noordelijke helft van de locatie) is "(cis,trans) 1,2-dichloorethenen" verhoogd aangetoond ten opzichte van de geldende achtergrondwaarde;
- Het verrichten van aanvullend onderzoek naar grond en grondwater is niet noodzakelijk.

Op basis van de verkregen onderzoeksresultaten bestaan er vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen beperkingen voor het huidig en beoogde toekomstig terreingebruik.

Geluid

Stroop raadgevende ingenieurs bv heeft een akoestisch onderzoek (nr. 093502-00, d.d. 25 november 2009) uitgevoerd naar de geluidbelasting op de omgeving ten gevolge van Rutjensland Recreatie te Driel.

Het akoestisch onderzoek is uitgevoerd ten behoeve van een bestemmingsplanherziening die de voorgenomen ruimtelijke plannen mogelijk maken. Het plan bestaat kort samengevat uit het vastleggen van de huidige bed and breakfast, welke bestaat uit vier kamers, en deze uit te breiden met stacaravans op het perceel. De resultaten van het onderzoek zijn getoetst aan de ambitiewaarden zoals opgenomen in het geluidbeleid van de gemeente Overbetuwe.

Geluidbelasting ten gevolge van kampeerterrein op omgeving

De geluidbelasting ten gevolge van de geluidrelevante activiteiten (inclusief stemgeluid) op een representatieve dag bedraagt ter plaatse van de omliggende woningen ten hoogste 40, 39 en 28 dB(A) in respectievelijk de dag-, avond-, en nachtperiode. Hiermee wordt voldaan aan de ambitiewaarde van 45 dB(A) overeenkomstig het geluidbeleid van de gemeente Overbetuwe.

Geluidbelasting ten gevolge van indirecte hinder

De geluidbelasting ten gevolge van de indirecte hinder, het verkeer van en naar de inrichting, is inzichtelijk gemaakt voor de voertuigbewegingen uit de representatieve bedrijfssituatie.

De maatgevende woningen met betrekking tot de indirecte hinder zijn de westelijk gelegen Noordhoeksestraat nummer 6 en 7. De geluidbelasting bedraagt op deze woningen ten hoogste 44, 34 en 31 dB(A) in respectievelijk de dag-, avond- en nachtperiode. Hiermee wordt voldaan aan de voorkeurswaarde uit de circulaire van VROM 1996, die conform het gemeentelijk geluidbeleid van kracht is.

Geluidbelasting ten gevolge van wegverkeer op kampeerterrein

De geluidbelasting is per weg, op respectievelijk de noord-, west- en zuidzijde van het plangebied, vastgesteld. Ten oosten van het plangebied is geen van invloed zijnde weg gelegen.

Uit de rekenresultaten blijkt dat op de grenzen van het plangebied wordt voldaan aan de ambitiewaarden uit het geluidbeleid van de gemeente Overbetuwe. De geluidbelasting bedraagt, in het maatgevende toekomstige jaar 2020, ten hoogste 43 dB L_{den} incl. aftrek art. 110g Wet geluidhinder.

Een aanvullende analyse en beschouwing door Stroop raadgevende ingenieurs, (erratum: rapportage 113502-01 d.d. 15 september 2011, d.d. 5 oktober 2011), maakt duidelijk dat verkorting van de beoordelingsperiode niet van invloed is op de berekende langtijdgemiddelde geluidniveaus in de avondperiode. De geluidbronnen "personenwagens en stemgeluid" zullen in de gewijzigde beoordelingsperiode na rato afnemen, waardoor per saldo de langtijdgemiddelde geluidniveaus gelijk blijven. De transportbewegingen en het stemgeluid verschuiven in de gewijzigde situatie naar de nachtperiode, Hierdoor zullen de langtijdgemiddelde geluidniveaus in de nachtperiode toenemen, maar nog ruimschoots onder de toelaatbare waarden blijven.

Nota geluidsbeleid gemeente Overbetuwe

De doelstelling van het beleid is het behouden van de goede kwaliteit van de leefomgeving en het benutten van kansen om, daar waar het noodzakelijk is, de kwaliteit van de leefomgeving te behouden en te verbeteren. Voor verschillende gebieden binnen de gemeente is een passende geluidskwaliteit vastgesteld.

Hiervoor is de gemeente ingedeeld in gebieden. Hierbij is de landelijke systematiek van het project Milieukwaliteiten in de Leefomgeving (MILO) als basis gebruikt. Voor de verschillende deelgebieden is de geluidsambitie bepaald en is aangegeven tot welke bovengrens, bij (hoge) uitzondering, daarvan mag worden afgeweken.

Conclusie

Er blijkt dat wordt voldaan aan de ambitiewaarden uit het geluidbeleid van de gemeente Overbetuwe en er geen akoestische belemmeringen voor de realisatie van het initiatief zijn.

Lucht

Op 15 november 2007 is de wijziging van de 'Wet milieubeheer' in werking getreden. Deze wet vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005' en is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om:

- negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken;
- mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De paragraaf luchtkwaliteit in de 'Wet milieubeheer' voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt, wat wil zeggen dat een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging (meer dan 3% ten opzichte van de grenswaarde);
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat op 1 augustus 2009 in werking is getreden, nadat de EU op 7 april 2009 derogatie heeft verleend.

NIBM-grens woningbouwlocatie, 3% criterium:

- < 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, met een gelijkmatige verkeersverdeling;
- < 3.000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

De ontwikkeling voorziet in de realisatie van maximaal 12 stacaravans en maximaal 4 bed and breakfast kamers. Formeel valt deze ontwikkeling niet onder de Regeling Nibm. Door middel van de CROW publicatie 272,

**Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer
als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit**

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		38
Aandeel vrachtverkeer		2,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,03
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig		

Verkeersgeneratie van voorzieningen (d.d. december 2008) is de verkeersgeneratie berekend. Voor de bed and breakfast kamers is aansluiting gezocht bij hotelkamers, wat neerkomt op gemiddeld 9,6 verkeersbewegingen per dag. Voor de 12 stacaravans worden gemiddeld 27,8 verkeersbewegingen per dag berekend. Uit onderstaande berekening door middel van de Nibm-tool blijkt dat er geen overschrijding is van de Nibm-waarde.

Derhalve kan geconcludeerd worden dat er geen belemmeringen zijn voor het aspect luchtkwaliteit.

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. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen en kinderopvang- en dagverblijven. Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt tussen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt, transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd en buisleidingen.

De risiconormen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in het "Besluit externe veiligheid inrichtingen" (Bevi). In dit besluit zijn milieukwaliteitseisen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. De bij het besluit behorende ministeriële regeling "Regeling externe veiligheid inrichtingen" (Revi) werkt de afstanden, de referentiepunten en de wijze van berekenen van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico verder uit ter uitvoering van het Bevi. Op 3 april 2007 is de Regeling tot wijziging van de Revi gepubliceerd. De wijziging is op 1 juli 2007 in werking getreden en heeft onder andere betrekking op de gewijzigde afstanden voor bestaande LPG tankstations. Daarnaast zijn de Handreiking Verantwoording Groepsrisico van VROM en de Handleiding externe veiligheid inrichtingen hulpmiddelen voor de wijze waarop volgens het Bevi met externe veiligheidsrisico's moet worden omgegaan relevant.

Het Bevi verplicht het bevoegd gezag op basis van de Wet milieubeheer om veiligheidsafstanden aan te houden tussen gevoelige objecten en risicovolle bedrijven. In het besluit zijn gevoelige objecten gedefinieerd als kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten.

Om de risico's ter plaatse van het plangebied te achterhalen is er een analyse gemaakt van de externe veiligheidssituatie rondom het plangebied, met behulp van de provinciale risicokaart. Het plangebied is gelegen in het buitengebied. Op navolgende uitsnede van de risicokaart zijn geen risicovolle inrichtingen te zien in of in de directe nabijheid van het plangebied.



Uitsnede risicokaart

Risicovolle inrichtingen:

Er zijn in het plangebied geen risicovolle inrichtingen aanwezig. Ook buiten het plangebied zijn geen inrichtingen aanwezig waarvan de risicocontouren het plangebied beïnvloeden.

Transport van gevaarlijke stoffen:

Tevens zijn de Risicoatlassen wegtransport gevaarlijke stoffen (Ministerie van Verkeer en Waterstaat - Adviesdienst Verkeer en Vervoer (RWS – Avv), Aviv, d.d. maart 2003) en de Risicoatlas spoor (Ministerie van Verkeer en Waterstaat, Rws-Avv, DHV Milieu & Infrastructuur, d.d. 13 juni 2001) geraadpleegd. In of nabij het plangebied zijn geen routes gelegen waarover vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor of water plaatsvindt. De afstand tot de dichtstbijzijnde routes is zodanig groot dat het plangebied hier niet door wordt beïnvloed.

Er zijn geen hoogspanningslijnen en buisleidingen in en in de directe omgeving om het plangebied aanwezig.

Propaantank

In het Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer (Barim) zijn veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen waaronder propaantanks moeten worden aangehouden. Op het terrein komen 2 propaantanks op verschillende plekken. De inhoud van deze tanks is kleiner dan 13 m^3 . Voor tanks van een dergelijke omvang zijn geen afstandsnormen in het Barim opgenomen. De 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour van deze tanks is 0 m.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de realisatie van het initiatief.

Milieuzonering

In het kader van de planologische milieukundige afweging dient te worden nagegaan in hoeverre inrichtingen van invloed zijn op hun omgeving. Dit geldt zowel voor de invloed van buitenaf op het kampeerterrein en de invloed vanuit het kampeerterrein naar de omgeving. In dit verband wordt getoetst aan de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' editie 2009 van de VNG. Hierin worden aan te houden richtafstanden genoemd.

Vanuit het kampeerterrein (SBI code 553) dient een richtafstand van 50 m tot gevoelige functies te worden aangehouden in verband met het aspect geluid. Indien er sprake is van een centrale keuken voor het kampeerterrein, dient in verband met geur een afstand van 30 m tot gevoelige functies te worden aangehouden. Omdat er van dit laatste in dit geval geen sprake is, hoeft met het aspect geur uit de VNG brochure geen rekening te worden gehouden. Ook voor het aspect gevaar dient

een afstand van 30 m aangehouden te worden. Uit de beschouwing van het aspect externe veiligheid bleek echter dat er geen risicovolle inrichtingen op het terrein aanwezig zijn die voor gevaar kunnen zorgen. Dit betekent dat geen rekening gehouden hoeft te worden met dit aspect.

In het kader van het geluidaspect heeft er een geluidonderzoek plaatsgevonden waarbij is aangetoond dat wordt voldaan aan de ambitiewaarden uit het geluidbeleid van de gemeente Overbetuwe en er geen akoestische belemmeringen voor de realisatie van het initiatief zijn. (zie paragraaf *geluid*)

Aan de Karstraat 1 is een varkenshouderij gevestigd (sbi 0146), waar vanuit een richtafstand moet worden aangehouden van 200 m in verband met het aspect geur. Conform de Regeling ammoniak en veehouderij van mei 2007 en de Regeling geurhinder en veehouderij van juli 2007, dient het aspect geur ten aanzien van het varkensbedrijf nader te worden bezien. Het aspect geur wordt verderop in deze paragraaf behandeld.

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de realisatie van het initiatief.

Spuitzone

Ten oosten en ten zuiden van het plangebied zijn enkele percelen gelegen die in gebruik zijn voor boomteelt. Bij het telen van gewassen worden vaak bestrijdingsmiddelen gebruikt, die door drift ook terecht kunnen komen op aanliggende percelen. Naar aanleiding van een uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State wordt er voor boomteeltbedrijven in overeenstemming met wat voor boomgaarden geldt veiligheidshalve van uitgegaan dat de minimale afstand tussen een boomgaard en tuinen (en ook kampeerterreinen) 50 m moet zijn.

Om te onderzoeken of deze afstand verkleind zou kunnen worden heeft een tweetal onderzoeken plaatsgevonden.

- J.C. van de Zande & M. Wenneker, 2012. Onderzoek naar driftblootstelling van recreatieterrein Rutjensland door boomgaard besputtingen WUR-PRI Rapport 452;
- J.C. van de Zande, H. Stallinga & J.M.G.P. Michielsen, 2012. Onderzoek naar driftblootstelling van recreatieterrein Rutjensland door boomteelt besputtingen WUR-PRI Rapport 453.

Op grond van de genoemde onderzoeken kan worden geconcludeerd dat de benodigde afstand van de perceelsgrens tot bebouwing van 50 m kunnen worden verkleind tot 5 m vanaf de perceelsgrens.

Om de genoemde afstanden tot de perceelsgrens aan te houden, is een 5 m brede groenzone aangelegd aan de oost- en zuidzijde en aan de westzijde van het plangebied.

Geur

Sinds 1 januari 2007 is de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) van toepassing voor het bepalen van de geurbelasting. In deze wet worden vier omgevingscategorieën onderscheiden. De gemeente Overbetuwe ligt buiten de concentratiegebieden. Het plangebied aan de Noordhoeksestraat 5 is gelegen buiten de bebouwde kom van Driel. De norm voor geurgevoelige objecten bedraagt derhalve $8 \text{ ou}_E/\text{m}^3$.

In verband met de planologische procedure voor het kampeerterrein is door RBM een geuronderzoek uitgevoerd.

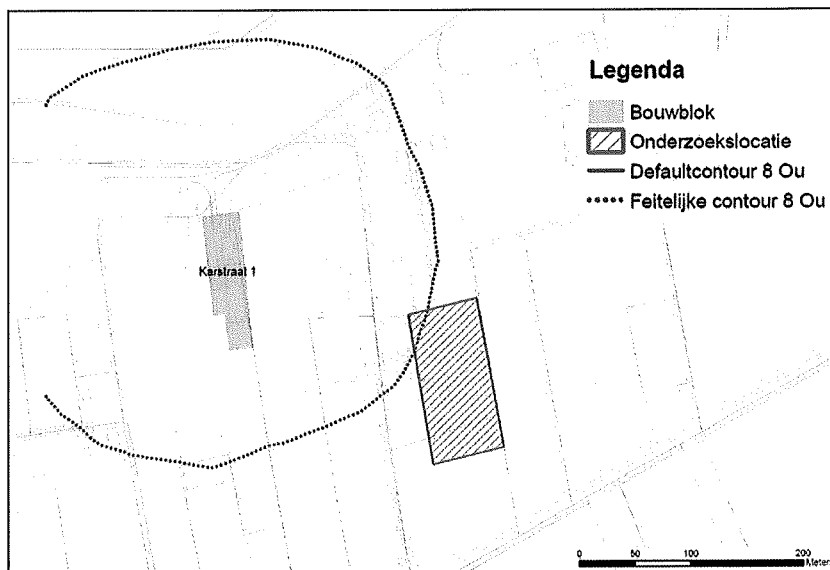
Bij het in beeld brengen van de contour van de inrichting aan de Karstraat 1 is gebruik gemaakt van gegevens welke uit meting op het bedrijf verkregen zijn. Deze metingen zijn uitgevoerd op 21 april 2009. De volgende gegevens zijn, onder andere naar aanleiding van meting, gebruikt voor het in beeld brengen van de feitelijke contour.

Stalnr.	X-coordinaat	Y-coordinaat	Gem. gebouw hoogte	Emmissiepunt hoogte	Emmissiepunt diameter	Uittreed-snelheid	Oue
1 en 2	182923	440935	2.68	3.74	0.45	4.0	7.820
3	182938	440908	4.48	3.73	0.48	4.0	13.800
4	182939	440943	2.51	2.51	0.5	0.4	1.840
6	182936	440955	4.06	1.50	0.5	0.4	1.840

Voor de varkenshouderij aan de Karstraat 1 is op 13 januari 1982 een oprichtingsvergunning verleend. Daarnaast is op 28 februari 1983 een veranderingsvergunning verleend. De inrichting heeft een vergunning voor het houden van 1.100 vleesvarkens op een traditioneel huisvestingssysteem.

Conform de Regeling ammoniak en veehouderij van mei 2007 en de Regeling geurhinder en veehouderij van juli 2007 is deze veebezetting om te rekenen naar 25.300 odour units.

In eerste instantie is, op basis van bovenstaande gegevens, de contour van de vergunde situatie in beeld gebracht, de zogenaamde feitelijke contour.



Op bijgevoegd kaartje is te zien dat de feitelijke contour van het bedrijf aan de Karstraat 1 over een klein deel van het onderzoeksgebied, aan de Noordhoeksestraat 5 valt. Ook is te zien dat de feitelijke contour reeds is gelegen over een aantal geurgevoelig objecten namelijk Noordhoeksestraat 3, 4, 6 en 7. Dit betekent dat geen rekening gehouden hoeft te worden met de defaultcontour van het bedrijf, de inrichting zit immers al "op slot". In dit gedeelte van het onderzoeksgebied waarover de feitelijke contour is gelegen mogen dan ook geen geurgevoelige objecten worden opgericht.

Ingevolge artikel 1 van de Wgv wordt onder een geurgevoelig object verstaan: *"een gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt."*

Stacaravans en de Bed and Breakfast zijn, in tegenstelling tot tenten en toercaravans, geurgevoelige objecten in de zin van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). Daarom kunnen deze objecten niet binnen de geurcontour geplaatst worden. Daarom is ter plaatse van de contour de een gebiedsaanduiding opgenomen om deze milieucontour vast te leggen op de verbeelding en in de regels.

Daar waar de contour het bestemmingsvlak overlapt, is/ zijn de ontsluiting van het terrein gesitueerd en deels afschermende groenvoorzieningen. De contour is niet van invloed op de Bed and Breakfast voorzieningen en/of op de te realiseren stacaravans.

5.2. Waterhuishouding

In het plangebied neemt de oppervlakte verharding niet toe ten opzichte van de bestaande situatie. Pas bij een toename van het verhard oppervlak met minimaal 1.500 m² zijn volgens het beleid van het waterschap Rivierenland maatregelen noodzakelijk. Derhalve is geen compensatie noodzakelijk.

5.3. Flora & fauna

Consulmij Milieu bv heeft een verkennend ecologisch onderzoek (nr. HP.09.0054, d.d. 18 december 2009) uitgevoerd in het plangebied.

Uit het onderzoek komen de volgende conclusies naar voren:

Vanwege de afstand tot de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (PEHS) en beschermde natuurgebieden (Natura 2000 gebieden) en het feit dat er tussen het plangebied en de beschermde gebieden nog een dijk, rivier en/of snelweg ligt, kunnen effecten op deze beschermde gebieden geheel worden uitgesloten.

In het kader van de soortbescherming hoeft er op basis van de huidige gegevens geen ontheffingsaanvraag ex artikel 75 Flora- en faunawet te worden aangevraagd omdat:

- de in het plangebied aanwezige soorten planten en dieren niet wettelijk zijn beschermd; en/of
- voor de aanwezige en mogelijk aanwezige licht beschermde soorten (Mol, Haas) een vrijstelling van de ontheffingsplicht geldt (categorie 1);
- de (mogelijk) in het plangebied voorkomende beschermde soorten die onder een strenger beschermingsregime vallen (categorie 2 en 3), zoals vogels en vleermuizen, niet worden verstoord.

De volgende aanbevelingen komen uit het onderzoek naar voren:

Vogels

Het rooien van de bomen en struiken en grondwerkzaamheden wordt bij voorkeur buiten (voor of na) het broedseizoen van de vogels uitgevoerd. Als globale indicatie voor het vogelbroedseizoen kan de periode 15 maart - 15 juli worden gehanteerd. Sommige vogelsoorten broeden echter erg vroeg (soms al in februari), andere soorten nog erg laat in het jaar (augustus/ september).

Het is te allen tijde verboden om broedende vogels te verstoren. De aanwezigheid van broedende vogels in of direct nabij het plangebied betekent dat de werkzaamheden (tijdelijk) moeten worden stilgelegd. Dit betekent overigens niet, dat in het vogelbroedseizoen geen activiteiten uitgevoerd mogen worden. Zolang in het plangebied of de onmiddellijke

omgeving geen broedende vogels aanwezig zijn, is er geen belemmering voor het uitvoeren van werkzaamheden.

Door middel van een beknopte veldinventarisatie kort voor de uitvoering van de werkzaamheden, kan de zekerheid worden verkregen, dat er geen broedende vogels in of rond de plek van de werkzaamheden aanwezig zijn.

5.4. Archeologie

Omdat er geen nieuwe bebouwing opgericht, hoeft de bodem niet geroerd te worden. Een onderzoek naar de archeologische waarden in het plangebied is daarom niet noodzakelijk.

5.5. Leidingen

In of in de directe omgeving van het plangebied zijn geen leidingen gelegen met een planologische beschermingszone die een overlap kent met het plangebied.

6. JURIDISCH PLAN

6.1. Inleiding

De beleidsdoelstellingen zijn juridisch vertaald in de regels en de bijbehorende (digitale) verbeelding.

Met de plansystematiek is aangesloten bij de regels van het thans in procedure zijnde bestemmingsplan voor het buitengebied. In de verbeelding is ten behoeve van de situering van gebouwen (bedrijfswoning en bijgebouwen) en de stacaravans een bouwvlak opgenomen.

Het juridisch bindend deel van het bestemmingsplan bestaat uit de regels en de verbeelding (plankaart) tezamen. De basis voor de verbeelding, is een recente kadastrale ondergrond, aangevuld met topografische gegevens. Binnen de verbeelding is de grens van het bestemmingsplangebied aangegeven. Binnen die grens zijn de verschillende bestemmingen weergegeven. Voorts zijn diverse aanduidingen opgenomen, waarnaar in de regels wordt verwezen.

De regels zijn opgebouwd als volgt:

- Hoofdstuk 1 bevat de begripsbepalingen en een bepaling over de manier waarop de in het plan genoemde maten zijn bepaald;
- Hoofdstuk 2 bevat de regeling van de afzonderlijke bestemmingen;
- Hoofdstuk 3 bevat een aantal algemene en aanvullende bepalingen, waaronder de antidubbelregel, algemene gebruiksregels en procedureregels.
- Hoofdstuk 4 tenslotte bevat overgangsbepalingen en de slotbepaling waarin de titel van het bestemmingsplan is opgenomen.

6.2. Bestemmingsregels

Artikel 3 Recreatie

Er wordt in de regeling onderscheid gemaakt tussen stacaravans, gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. De bouwwerken dienen ten dienste te staan van de bestemming. Op de verbeelding is een bouwvlak aangeduid, waarbinnen gebouwen zijn toegestaan die verband houden met de bedrijfswoning (bedrijfswoning met bijgebouwen). De stacaravans mogen uitsluitend worden gesitueerd binnen het bouwvlak dat hiervoor specifiek is aangeduid.

Binnen de bestemming is er naast de bedrijfswoning en de stacaravans tevens bed and breakfast toegestaan. Binnen de bedrijfswoning mogen zich maximaal 4 bed and breakfasteenheden bevinden. De omvang per eenheid is gemaximaliseerd.

Er mogen maximaal 12 stacaravans op het terrein worden gesitueerd. De afmeting van de stacaravans is in de regels gemaximaliseerd, zowel in oppervlakte (inclusief aan- en uitbouwen) als in hoogte. Ook de minimale onderlinge afstand tussen de stacaravans is vastgelegd. Bij de stacaravans mag nog een vrijstaande berging worden opgericht.

Op het terrein dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Nagenoeg rond het gehele terrein dient te worden voorzien in een afschermende beplantingsstrook in verband met de landschappelijke inpassing van het terrein en mede ter voorkoming van mogelijke drift als gevolg van spuitactiviteiten met bestrijdingsmiddelen van de in de nabijheid gesitueerde agrarische activiteiten.

Voor de gebouwen binnen het bouwvlak met de aanduiding 'bedrijfswoning' is maatvoering op de verbeelding opgenomen (goot- en bouwhoogte en bebouwingspercentage). in de regels in de maximale inhoud van de bedrijfswoning vermeld.

De vestiging van geurgevoelige objecten is niet toegestaan voor zover deze zijn gelegen binnen de aanduiding 'milieuzone - geurzone'. Deze zone is opgenomen in verband met een in de omgeving gevestigde varkenshouderij.

De bestemming bevat voorts een regeling om via een omgevingsvergunning, mantelzorg te kunnen verlenen binnen bijgebouwen. Voorts kan een omgevingsvergunning worden verleend van de vestiging van geurgevoelige objecten als is aangetoond dat sprake is van een aanvaardbaar geurhinderniveau en voorts omliggende agrarische bedrijven niet onevenredig in hun belangen worden geschaad.

Artikel 4 Waarde- Archeologie (dubbelbestemming)

Op grond van de toegekende archeologische verwachtingswaarde zijn mogelijk aanwezige archeologische waarden in het plangebied met deze dubbelbestemming beschermd.

Binnen de bestemming mag tot 100 m² zonder omgevingsvergunning worden gebouwd. Voor het verrichten van werken en/ of werkzaamheden geldt een omgevingsvergunningplicht bij grondwerkzaamheden dieper dan 0,3 m en met een oppervlakte groter dan 100 m². Onder nader, in de regels omschreven voorwaarden is geen omgevingsvergunning benodigd. Uitgangspunt is dat geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden.

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

resten aanwezig zijn. De nadere eisen zijn erop gericht dat de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond worden behouden.

Via een wijzigingsbevoegdheid ex artikel 3.6 Wro is het mogelijk om op grond van nieuwe waarnemingen of aanvullende gegevens de omgeving in archeologisch opzicht op te waarderen of af te waarderen. Opwaardering geldt voor nieuw vastgestelde waarden op grond van nader archeologisch onderzoek.

6.3. Algemene regels

Anti-dubbeltelregel

Met de anti-dubbeltelregel wordt geregeld dat grond die reeds eerder bij een bouwplan is meegenomen niet nog eens bij de een nieuw bouwplan mag worden meegenomen. Dit betreft een algemene bepaling die standaard in bestemmingsplannen wordt opgenomen.

Algemene afwijkingsregels

Op grond van een algemene afwijkingsregels kan het bevoegd gezag, onder voorwaarden toestaan dat:

- kan worden afgeweken van de voorgeschreven goothoogte, (bouw)hoogte, oppervlakte, inhoud en afstand van bouwwerken, dan wel een voorgeschreven bebouwingspercentage (maximaal 10 %);
- voorts kan worden afgeweken van bestemmingsgrenzen, bouwgrenzen en overige aanduidingen in het horizontale vlak op de plankaart, indien en voor zover afwijking noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein (maximaal 2,5 m);
- niet voor bewoning bestemde gebouwen met een inhoud van ten hoogste 50 m³ kunnen worden gerealiseerd (trafohuisjes e.d.).

Algemene wijzigingsregels

Op grond van algemene wijzigingsregels kunnen burgemeester en wethouders, onder voorwaarden toestaan dat bestemmingsgrenzen met niet meer dan 5 m mogen worden verschoven. Daarnaast kan via wijziging de bouw van niet voor bewoning bestemde gebouwen met een inhoud van ten hoogste 75 m³ ten dienste van het openbare nut en overige openbare dienstverlening worden toegelaten.

6.4. Overgangsregels & slotregel

De overgangsregels gelden voor bestaande zaken en rechten die niet in overeenstemming zijn met de overige regelingen in het bestemmingsplan en mits deze niet strijdig zijn met het voorheen geldende bestemmingsplan met inbegrip van de hierin opgenomen overgangsbepaling.

Op grond van deze regeling mag bebouwing gedeeltelijk worden vernieuwd en veranderd en met een omgevingsvergunning worden

uitgebreid met ten hoogste 10 % van de oppervlakte en/of de inhoud, die bestond op het moment dat het plan in werking is getreden. Daarnaast mag, na een calamiteit, ter plaatse worden herbouwd, mits de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor bouwen binnen 2 jaar na de calamiteit is ingediend.

Het gebruik van de grond en/of opstallen, dat strijdig is met het plan op het tijdstip waarop het plan in werking is getreden, mag niet worden veranderd, tenzij met de verandering het gebruik naar aard en omvang wordt verkleind. Indien het strijdig gebruik, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, langer dan een jaar is onderbroken, mag dit gebruik niet worden hervat. Daarnaast is gebruik dat strijdig is met de in het vorige bestemmingsplan aangewezen bestemming en wanneer van dit strijdige gebruik sprake was dit vorige bestemmingsplan rechtskracht heeft verkregen, niet toegestaan.

In de slotregel is de citeertitel van het bestemmingsplan vermeld.

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De realisering en de kosten voor deze planherziening zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De gemeente slaat de initiatiefnemer door middel van leges aan voor de functieverandering. Via de leges worden onder andere de ambtelijke uren doorberekend. De planherziening heeft geen financiële consequenties voor de gemeente.

8. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

8.1. Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied, Noordhoeksestraat 5, Driel is openbaar bekend gemaakt door het plaatsen van een publicatie in 'Hét Gemeente Nieuws' op woensdag 19 mei 2010. Tevens was het plan digitaal raadpleegbaar op de websites www.overbetuwe.nl en www.ruimtelijkeplannen.nl. Eenieder is op grond van de gemeentelijke inspraakverordening in de gelegenheid gesteld vanaf donderdag 20 mei 2010, gedurende zes weken inspraakreacties kenbaar te maken.

Gedurende de termijn van inzage zijn 5 inspraakreacties ingediend. De inspraakreacties zijn vastgelegd Rapport inspraakreacties 'Buitengebied, Noordhoeksestraat 5, Driel ' gedateerd 22 juli 2010.

Als gevolg van de inspraak is de groenzone aan de zuidwestzijde van het plangebied doorgetrokken. De aanpassing is in de verbeelding bij het plan verwerkt. Voorts zijn nog enkele ambthalfve aanpassingen doorgevoerd.

8.2. Zienswijzen

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht in het kader van de zienswijzen gedurende zes weken voor een ieder ter visie gelegen.

Regels

Inhoud

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	3
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	8
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	9
Artikel 3	Recreatie	9
Artikel 4	Waarde - Archeologie	12
Hoofdstuk 3	Algemene regels	16
Artikel 5	Anti-dubbeltelbepaling	16
Artikel 6	Algemene afwijkingsregels	16
Artikel 7	Algemene wijzigingsregels	16
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	17
Artikel 8	Overgangsrecht	17
Artikel 9	Slotregel	19

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Buitengebied, Noordhoeksestraat 5, Driel van de gemeente Overbetuwe;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1734.0045BUITnoordhoek5-ONTD met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen);

1.3 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;

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit:

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

1.6 aan- en uitbouwen:

een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.7 afhankelijke woonruimte:

een bijgebouw bij een woning waarin mantelzorg gehuisvest is;

1.8 archeologisch deskundige:

de regionaal (beleids)archeoloog of een andere door het bevoegd gezag aan te wijzen deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg;

1.9 archeologisch monument:

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

1.10 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;

1.11 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;

1.12 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;

1.13 bebouwing:

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

1.14 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;

1.15 bedrijf:

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

1.16 bedrijfsmatige exploitatie:

het via een bedrijf, stichting of andere rechtspersoon voeren van een zodanig beheer c.q. exploitatie, dat in de in de regels aangegeven recreatieverblijven daadwerkelijk recreatief verblijf plaatsvindt;

1.17 bedrijfswoning:

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is;

1.18 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.19 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.20 bevoegd gezag:

bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning;

1.21 bijgebouw:

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

1.22 bouwen:

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

1.23 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.24 bouwperceel:

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

1.25 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.26 bouwvlak:

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

1.27 bouwwerk:

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

1.28 detailhandel:

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

1.29 gebouw:

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

1.30 geurgevoelig object:

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

1.31 hoofdgebouw:

een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;

1.32 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;

1.33 kelder:

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

1.34 mantelzorg:

het bieden van aantoonbare tijdelijke zorg in een woning 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

1.35 ondergronds:

onder peil;

1.36 omgevingsvergunning:

vergunning voor activiteiten als genoemd in artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

1.37 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 deze 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, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde bouwhoogte van het aansluitend terrein;

1.38 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;

1.39 seksinrichting:

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

1.40 stacaravan:

een caravan of soortgelijk onderkomen op wielen, dat mede gelet op de afmetingen, kennelijk niet bestemd is om regelmatig en op normale wijze op de verkeerswegen ook over grotere afstanden als een aanhangsel van een auto te worden voortbewogen;

1.41 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;

1.42 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 dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.2 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.3 de inhoud van een bouwwerk:

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

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.5 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;

2.6 meten in de verbeelding:

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Recreatie

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Algemeen

De voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verblijfsrecreatie in de vorm van de bedrijfsmatige exploitatie van een kampeerterrein met stacaravans;
- b. één bedrijfswoning;
- c. verblijfsrecreatie in de vorm van de bedrijfsmatige exploitatie van bed and breakfast;

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen en paden, sanitaire voorzieningen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven en overeenkomstig de in 3.1.2 opgenomen nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving.

3.1.2 Nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving

In het onderstaande is een nadere detaillering opgenomen van het bepaalde in 3.1.1.

a Verblijfsrecreatieve voorzieningen

De verblijfsrecreatieve voorzieningen dienen aan het volgende te voldoen:

- a. er mogen maximaal 12 kampeerplaatsen voor stacaravans worden ingericht; per plaats is maximaal één stacaravan toegestaan;
- b. binnen de bestemming mogen maximaal 4 eenheden voor bed and breakfast worden gerealiseerd met inachtneming van het volgende;
 1. bed and breakfast is uitsluitend toegestaan in de bedrijfswoning;
 2. de maximale oppervlakte per eenheid bedraagt maximaal 20 m².

b Bedrijfswoning

De bedrijfswoning is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'.

c Parkeren

Binnen de bestemming dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

d Groenvoorzieningen

Ter plaatse van de aanduiding 'groen' zijn de gronden uitsluitend bestemd voor landschappelijke groenvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op de gronden als bedoeld in 3.1 zijn uitsluitend toegestaan stacaravans, gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van deze bestemming.

3.2.2 Gebouwen

Voor gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de bedrijfswoning met de hierbij behorende gebouwen, mogen uitsluitend worden opgericht binnen het bouwvlak waarin tevens de aanduiding 'bedrijfswoning' is opgenomen;
- b. stacaravans mogen uitsluitend worden opgericht binnen het bouwvlak met de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – stacaravans' waarbij aan het volgende moet worden voldaan:
 1. de oppervlakte van een stacaravan bedraagt maximaal 55 m² , inclusief aan- en uitbouwen met een maximale oppervlakte van 6 m² ;
 2. de hoogte van een stacaravan bedraagt maximaal 3,8 m;
 3. de afstand tussen stacaravans onderling bedraagt minimaal 3 m;
- c. binnen het bouwvlak met de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – stacaravans' zijn vrijstaande bergingen toegestaan ten behoeve van stacaravans met inachtneming van het volgende:
 1. per stacaravan is maximaal één vrijstaande berging toegestaan;
 2. de vrijstaande berging mag worden gesitueerd op een afstand van maximaal 2 m vanaf de stacaravan;
 3. de oppervlakte van de vrijstaande berging bedraagt maximaal 4 m²;
 4. de bouwhoogte van de vrijstaande berging bedraagt maximaal 2,5 m;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' mag het aangeduide bebouwingspercentage niet worden overschreden;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'minimale-maximale bouwhoogte (m)' mag de maximale en minimale bouwhoogte niet meer bedragen dan aangegeven;
- f. inhoud van een bedrijfswoning bedraagt maximaal 1200 m³.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt maximaal 2 m;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 10 m.

3.3 Specifieke gebruiksregels

Onder verboden gebruik als bedoeld in artikel 7.10 Wro wordt mede verstaan een gebruik van:

- a. stacaravans ten behoeve van permanente bewoning;
- b. het gebruik van de gronden of opstallen voor detailhandel;
- c. zelfstandige bewoning en afhankelijke woonruimte, voor zover het betreft bijgebouwen;

- d. de gronden voor geurgevoelige objecten voor zover deze zijn gelegen binnen de aanduiding 'milieuzone - geurzone';
- e. een seksinrichting.

3.4 Afwijken van de gebruiksregels

3.4.1 Omgevingsvergunning t.b.v. mantelzorg

- a. Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.3 onder c. en toestaan dat een bijgebouw bij een (bedrijfs)woning wordt gebruikt als afhankelijke woonruimte, met inachtneming van de volgende bepalingen:
 - 1. een dergelijke bewoning is noodzakelijk vanuit een oogpunt van mantelzorg;
 - 2. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
 - 3. de oppervlakte van de afhankelijke woonruimte mag niet meer dan 75 m² bedragen, passend binnen het bepaalde in 3.2.2 ten aanzien van gebouwen;
 - 4. er ontstaat geen zelfstandige woning.
- b. het bevoegd gezag trekt de omgevingsvergunning als bedoeld onder a in indien de bij het verlenen van de omgevingsvergunning bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

3.4.2 Omgevingsvergunning geurgevoelige objecten

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.3 onder e. teneinde de vestiging van geurgevoelige objecten toe te staan, mits door middel van onderzoek is aangetoond dat sprake is van een aanvaardbaar geurhinderniveau en voorts omliggende agrarische bedrijven niet onevenredig in hun belangen worden geschaad.

Artikel 4 Waarde - Archeologie

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologie aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van archeologische waarden in de bodem.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

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

- a. bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor bouwen voor het oprichten 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 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.

4.2.2 Advies deskundige

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een vergunning als bedoeld in artikel 4.2.1 onder a wint zij advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de vergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja of de voorwaarden zoals opgenomen in artikel 4.2.1 onder b sub 1 tot en met 4 dienen te worden gesteld.

4.2.3 Uitzondering bouwregels

Het bepaalde in artikel 4.2.1 onder a is niet van toepassing indien:

- a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie een 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.

4.3 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 in de grond (in situ) te behouden.

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

4.4.1 Omgevingsvergunningsplicht

Het is verboden op of in de op de in artikel 4.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegde gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren:

- 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 heiverken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
- g. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- h. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

4.4.2 Weigering

Een omgevingsvergunning mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van het ander-werk 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.

4.4.3 *Uitzonderingen*

Geen omgevingsvergunning is nodig voor:

- a. andere-werken en werkzaamheden die niet dieper reiken dan 0,3 m onder het bestaande maaiveld;
- b. andere-werken die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
- c. andere-werken en werkzaamheden binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
- d. andere-werken 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;
- e. andere-werken en werkzaamheden waarvoor een vergunning ingevolge de Monumentenwet 1988 nodig is, dan wel waarvoor overige bepalingen van de Monumentenwet 1988 van toepassing zijn.

4.4.4 *Beoordeling*

Ten aanzien van de in artikel 4.2.1 genoemde vergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:

- a. de vergunning 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.

4.4.5 *Verlening*

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.16 tweede lid van de Wet ruimtelijke ordening kan het bevoegd gezag de omgevingsvergunning onder beperkingen verlenen en kunnen voorschriften worden verbonden 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.

4.4.6 Advies deskundige

Voordat het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingvergunning als bedoeld 4.4.1 wint het bevoegd gezag schriftelijk 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 of en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld .

4.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke Ordening, het plan wijzigen teneinde:

- a. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van aanvullend en/of definitief 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;
- b. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' op te waarderen, ter bescherming van archeologische waarden, indien dit gewenst op basis van de uitkomsten uit een nader archeologisch onderzoek.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbeltelbepaling

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 6 Algemene afwijkingsregels

6.1 Omgevingsvergunning maatvoering

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het plan, teneinde :

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

Artikel 7 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor:

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 8 Overgangsrecht

8.1 Overgangsrecht bouwwerken

8.1.1 Algemeen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel 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,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. 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.

8.1.2 Afwijken bij omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders kunnen door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 8.1.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 8.1.1 met maximaal 10 %.

8.1.3 Uitzondering

Het bepaalde in 8.1.1 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.

8.2 Overgangsrecht gebruik

8.2.1 Algemeen

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

8.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 8.2.1, 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.

8.2.3 Onderbroken gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in 8.2.1, 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.

8.2.4 Uitzondering

Het bepaalde in 8.2.1 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 9 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Buitengebied, Noordhoeksestraat 5, Driel.

Verbeelding

PLANGEBIED

PLANGEBIED

BESTEMMINGEN

bestemmingen

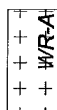
Recreatie



ART. 3

dubbelbestemmingen

Waarde - Archeologie



ART. 4

AANDUIDINGEN

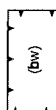
gebiedsaanduidingen

milieuzone - geurzone

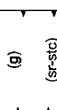


functieaanduidingen

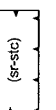
bedrijfswooning



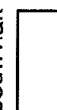
groen



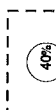
specifieke vorm van recreatie - stacaravans



bouwvlak



maatvoering



maximum bebouwingspercentage

maximale goot- en bouwhoogte

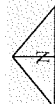


VERKLARINGEN

bestemmingsgrens



ondergrond



STADTPLAN 777
NORMAAL
1:1000
MAATSTAF
1:1000

FORMAAT 41x77
PC-CODE 00-10
GPD-07 74-200
REF. TEK. 04

POLDEROYEN
compagny

verruiming van stad en land bv

41, Stadsplan 777, postbus 108, 8200 AD Vrijdag, telefoon 0243 224 579, fax 0243 241 240, e-mail: info@polderoyen.nl, www.polderoyen.nl

GEMEENTE OVERBETUWE

Bestemmingsplan Buitengebied, Noordhoeksestraat 5, Driel

PLANSTATUS	verbeelding
Definitief ontwerp	
PLANKUMMER	SCHAAL
NL.IMRO.1734.0045BUIT-noordhoek5-ONTD	1:1000
DATUM	
26-04-2012	

PLANGEBIED

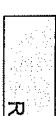
PLANGEBIED

BESTEMMINGEN

bestemmingen

ART. 3

Recreatie



dubbelbestemmingen

ART. 4

Waarde - Archeologie



AANDUIDINGEN

gebiedsaanduidingen



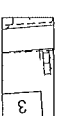
milieuzone - geurzone

VERKLARINGEN

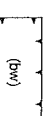
bestemmingsgrens



ondergrond



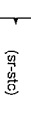
functieaanduidingen



bedrijfswoning



groen



specifieke vorm van recreatie - slacatavans

bouwvlak

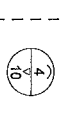
bouwvlak



matvoering



maximum bebouwingspercentage



maximale goot- en bouwhoogte

GEMEENTE OVERBETUWE

Bestemmingsplan Buitengebied, Noordhoeksestraat 5, Driel

PLANSTATUS
Definitief ontwerp

verbeelding

PLANNUMMER
NL.IMRO.1734.0045BUT-noordhoek5-ONTD

SCHAAL
1:1000
DATUM
26-04-2012

POUDBEROYEN
compagnies

vernieuwing van bestaand en land by

at: Steenbeekhof 2, postbus 158, 6500 AD Nijmegen, telefoon: 024-3 224 679, website: 024-3 241 260, e-mail: info@poudberoyen.nl, www.poudberoyen.nl



