

Overbetuwe

Valburg, Molenzicht



bestemmingsplan

Overbetuwe

Valburg, Molenzicht

bestemmingsplan

identificatie

identificatiecode:

NL.IMRO.1734.0010VALBmolenzicht-ONTD

projectnummer:

149.12804.02

opdrachtleider:

mr. S. Lamkadmi

planstatus

datum:

14-05-2009

10-07-2009

25-01-2010

14-12-2010

status:

concept

voorontwerp

ontwerp

vastgesteld



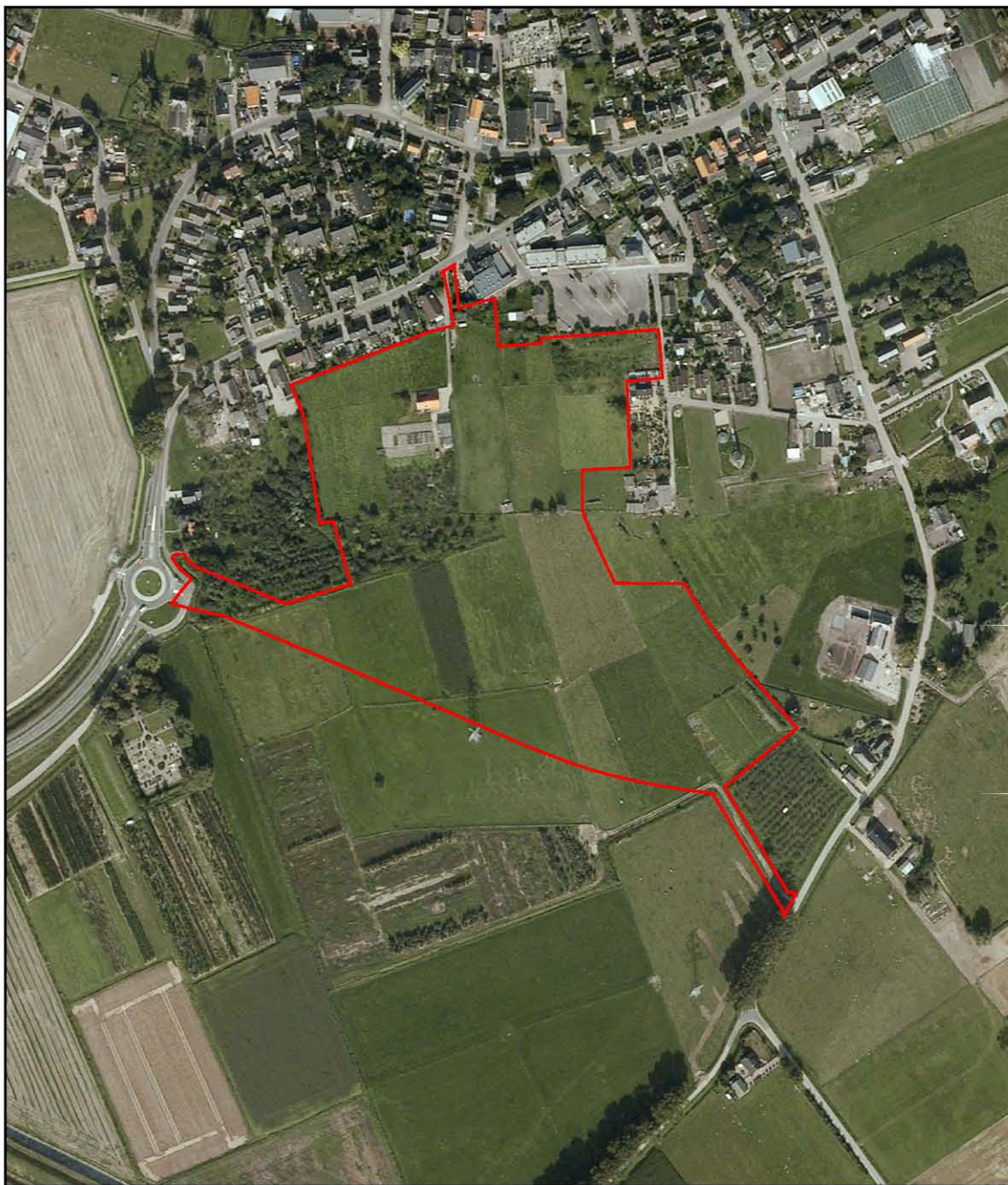
toelichting

Inhoud van de toelichting

1. Inleiding	blz. 5
1.1. Aanleiding	5
1.2. Ligging plangebied	5
1.3. Vigerende regelingen	5
1.4. Opzet bestemmingsplan	6
1.5. Leeswijzer	6
2. Ruimtelijk beleidskader	7
2.1. Inleiding	7
2.2. Rijksbeleid	7
2.3. Provinciaal en regionaal beleid	9
2.4. Gemeentelijk beleid	10
3. Ruimtelijke analyse	13
3.1. Structuur	13
3.2. Stedenbouwkundig plan, herkenbare deelgebieden	13
3.2.1. Ontsluitingslus	14
3.2.2. Inbreiding	15
3.2.3. Landelijke rand	15
3.2.4. Bijzondere elementen	17
3.2.5. Patio's	17
3.3. Conclusie	17
4. Sectorale aspecten	19
4.1. Inleiding	19
4.2. Geluid	19
4.3. Luchtkwaliteit	21
4.4. Bodemkwaliteit	24
4.5. Externe veiligheid	26
4.6. Waterhuishouding	31
4.7. Ecologie	32
4.8. Archeologie en cultuurhistorie	34
4.9. Hoogspanning	38
5. Juridische planbeschrijving	41
5.1. Verantwoording planvorm	41
5.2. Opbouw regels	41
5.3. De bestemmingen	42
6. Economische uitvoerbaarheid	47
7. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	49

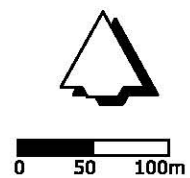
Separate bijlagen:

- Stedenbouwkundig ontwerp, Molenzicht Valburg, 063004-34(DSO).s01, december 2009, Pouderoyen Compagnons.
- Beeldkwaliteitsplan Molenzicht te Valburg, gemeente Overbetuwe, Pouderoyen Compagnons, maart 2009, nr. 063-004.
- Experiment onbestemd bouwen, onderzoek naar de flexibiliteit van een ontwikkelproject: Valburg-Zuid, SEV rapport, april 2004.
- Gemeentelijk Mobiliteitsplan Overbetuwe 2003-2013 (d.d. 14 september 2004). Vastgesteld door de gemeenteraad van Overbetuwe op 30 november 2004.
- Milieubeleidsplan Overbetuwe 2005-2008 (augustus 2004). Vastgesteld door de gemeenteraad van Overbetuwe op 31 augustus 2004.
- Caubergh-Huygen, Akoestisch onderzoek bestemmingsplan Molenzicht Valburg, rapport 2007.1209-03.
- Cauberg-Huygen Raadgevende Ingenieurs B.V., Onderzoek luchtkwaliteit bestemmingsplan Molenzicht te Valburg, 15 juni 2007, rapport 2007.1209-02.
- Advies- en ingenieursbureau Oranjewoud, Onderzoek externe veiligheid Molenzicht Valburg, 30 mei 2007, nr. 170810.
- Aanvraag revisievergunning Centraal Uitwisselpunt (CUP) Betuweroute, Oranjewoud/-SAVE (maart 2004).
- Berekening van de risico's voor de externe veiligheid CUP, Oranjewoud/SAVE juni 2004.
- De risico's zijn berekend met het risicoberekeningsprogramma SAVE II, versie 3.03.
- Waterhuishoudingsplan Molenzicht, Klok Druten ontwikkeling BV, door ARCADIS d.d. 23 april 2009 met kenmerk 110301/OF9/0A9/001340/GF.
- Waterstructuurplan, d.d. 23 juni 2005 door ARCADIS met kenmerk 110301/OF5/249/001340/LB.
- Flora en Faunaonderzoek, Tielsestraat/Molenzicht Valburg Topmilieu B.V. (Projectnummer:228664), opgesteld door BTL Advies BV, d.d. 4 mei 2009.
- BAAC bv, juli 2004, Inventariserend archeologisch veldonderzoek karterende fase, rapport 04.093.
- BILAN, Inventariserend archeologisch onderzoek d.m.v. proefsleuven, d.d. 09 februari 2009, rapportnummer; 2009/concept.
- ArcheoLogic, Notitie AL125, Selectieadvies archeologie Valburg Molenzicht, d.d. 18 februari 2009.
- Meetverslag: Magnetische veldsterkte metingen Valburg-Zuid uitgevoerd door TÜV Rheinland EPS BV, 6 maart 2009.
- Inspraakverslag voorontwerpbestemmingsplan Molenzicht, 2009.



0R2F-fig

Figuur 1.1: Ligging plangebied



1.1. Aanleiding

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in een planologisch-juridische regeling voor een nieuw te ontwikkelen woongebied van 163 woningen ten zuiden van de kern Valburg, genaamd Molenzicht. Als onderdeel van het programma woningbouw wil de gemeenteraad van Overbetuwe hier een 'dorpse' wijk realiseren. KDO Vastgoedontwikkeling heeft in samenwerking met de gemeente Overbetuwe een stedenbouwkundig verkavelingsplan opgesteld. Dit stedenbouwkundig plan is vertaald naar een beeldkwaliteitsplan dat als basis dient voor het opstellen van het voorliggende bestemmingsplan 'Molenzicht' ¹⁾.

1.2. Ligging plangebied

Het plangebied ligt ten zuiden van de kern Valburg. Het noordelijk deel van het plangebied sluit aan op de bestaande kern. Het zuidelijk deel vormt de overgang naar het buitengebied. Het plangebied wordt globaal begrensd door respectievelijk de Tielsestraat en de Reethsestraat (zie figuur 1.1, ligging plangebied). Het plangebied bestaat uit agrarische gronden (weilanden en een boomgaard) en een voormalige boerderij. De totale oppervlakte van het plangebied bedraagt circa 8 ha. Ten oosten van het plangebied staat de standerdmolen 'Nieuw Leven'. De wijknaam Molenzicht verwijst naar dit voor Valburg karakteristieke gebouw.

1.3. Vigerende regelingen

Op dit moment gelden er twee bestemmingsplannen in het plangebied. Dit zijn bestemmingsplan 'Valburg', vastgesteld door de gemeenteraad van Overbetuwe op 30 juni 2009 en in werking getreden op 1 oktober 2009, bestemmingsplan 'Buitengebied Valburg 1998', vastgesteld door de gemeenteraad van Valburg op 17 november 1998, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 29 juni 1999. In beide plannen is het grootste gedeelte van het plangebied bestemd als 'agrarisch gebied'. Binnen deze bestemming is realisatie van de wijk Molenzicht niet mogelijk.

1) Beeldkwaliteitsplan Molenzicht te Valburg, gemeente Overbetuwe, Ponderoyen Compagnons, maart 2009, nr. 063-004.

1.4. Opzet bestemmingsplan

In het onderhavige bestemmingsplan ligt de nadruk op de ontwikkelingsfunctie. Het bestemmingsplan zal echter ook een aantal jaren de beheersfunctie gaan vervullen. Ontwikkelingsplannen kenmerken zich door een globale bestemmingslegging, waarin het programma en de ruimtelijke randvoorwaarden in regels worden vastgelegd. Door deze globale regeling biedt een dergelijk plan flexibiliteit bij de uitvoering. Een ontwikkelingsplan biedt daardoor echter ook minder concrete aanknopingspunten voor belanghebbenden. Gelet op het experiment 'onbestemd bouwen', waarvan dit project een pilot is, ligt de keuze voor flexibiliteit en globaliteit voor de hand. In het belang van de rechtszekerheid voor en communicatie naar de 'belanghebbenden' en de beheerfunctie die het bestemmingsplan gaat vervullen, zijn echter specifieke regels opgenomen voor de te onderscheiden deelgebieden.

1.5. Leeswijzer

Hoofdstuk 2 van dit bestemmingsplan bevat het relevante beleidskader. Hoofdstuk 3 behandelt de ruimtelijke analyse van het plangebied en hoofdstuk 4 geeft een overzicht van relevante milieuaspecten. Een toelichting op de juridische regeling van het plan is opgenomen in hoofdstuk 5. De economische uitvoerbaarheid is opgenomen in hoofdstuk 6 en de maatschappelijke uitvoerbaarheid in hoofdstuk 7.

2. Ruimtelijk beleidskader

7

2.1. Inleiding

In dit hoofdstuk wordt een overzicht gegeven van het voor het plangebied relevante vigerende beleidskader. Paragraaf 2.2 besteedt aandacht aan het rijksbeleid. Het provinciaal en regionaal beleid wordt weergegeven in paragraaf 2.3 en het gemeentelijk beleid in paragraaf 2.4. Paragraaf 2.5 bevat de conclusies ten aanzien van het beleidskader voor het plangebied.

Beleidskader en nieuwe Wro

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Deze gaat uit van een scheiding tussen beleid en normstelling (juridische verankering). Het beleid wordt opgenomen in structuurvisies. Normstelling vindt plaats in het bestemmingsplan en/of in algemene regels die overgenomen moeten worden in bestemmingsplannen.

Streekplannen en planologische kernbeslissingen zijn vanaf 1 juli 2008 gelijkgesteld aan structuurvisies. Het overgangsrecht van de Wro regelt dat concrete beleidsbeslissingen van Rijk en provincie overgenomen moeten worden in bestemmingsplannen. De Nota Ruimte bevat geen concrete beleidsbeslissingen. De inhoud van het bestemmingsplan moet echter nog steeds in overeenstemming zijn met de Nota Ruimte en het provinciale ruimtelijke beleid. In dit hoofdstuk wordt voor dit bestemmingsplan hierop nader ingegaan.

Het Rijk en de provincie werken momenteel aan een vertaling van hun beleid in algemene regels. Voor het Rijk is dit de AMvB Ruimte en voor de provincie is dit de provinciale verordening. Wanneer deze in werking zijn getreden moeten die regels worden doorvertaald in bestemmingsplannen. Op het moment van het maken van dit bestemmingsplan is dit laatste nog niet aan de orde. Daarom is volstaan met het toetsen van dit bestemmingsplan aan datgene wat in de Nota Ruimte en het streekplan is opgenomen.

2.2. Rijksbeleid

Nota Ruimte (2006)

In de Nota Ruimte worden vier algemene doelen geformuleerd: versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden en borging van de veiligheid.

De Nota Ruimte zet onder meer in op het volgende:

- efficiënt en zo mogelijk meervoudig ruimtegebruik, echter geen rode contouren om de kernen;
- herstructurering van verouderde bedrijventerreinen;
- gemeenten moeten de mogelijkheid hebben om de eigen natuurlijke aanwas op te vangen;
- veel sterker sturende rol van water bij de ruimtelijke inrichting.

Met betrekking tot benutting van het bestaande bebouwde gebied wordt aangegeven dat in de laatste jaren voor Nederland als geheel al 30% van de uitbreiding van de woningvoorraad in bestaand stedelijk gebied (zoals dat in 1996 bestond) heeft plaatsgevonden. Een optimale benutting van het bebouwd gebied blijft van groot belang. Zowel hoogbouw als ondergronds bouwen kunnen daarbij een rol spelen. Het is van belang dat ook voor de komende jaren wordt vastgehouden aan de ambitie een flink deel van de productie binnenstedelijk te realiseren.

De Nota Ruimte gaat, meer dan voorheen, uit van het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet'. Gebiedsgerichte, integrale ontwikkeling waarin alle betrokkenen participeren wordt ondersteund. Hiermee wordt meer verantwoordelijkheid gelegd bij de provincie en de gemeenten om te sturen in de ruimtelijke ordening.

Nota Wonen (2000)

In de Nota Wonen zijn vijf kernopgaven geformuleerd:

1. vergroten van de zeggenschap over woning en woonomgeving;
2. kansen scheppen voor mensen in kwetsbare posities;
3. bevorderen van wonen en zorg op maat;
4. verbeteren van de stedelijke woonkwaliteit (ambities stedelijke vernieuwing);
5. tegemoetkomen aan de groene woonwensen (in verband met de grote belangstelling om ruim en groen te wonen).

Over het gemeentelijk woonbeleid wordt in de Nota Wonen gesteld dat het integraler moet worden: woonbeleid is meer dan een goed beheer van een betaalbare voorraad. Voor de vitaliteit van steden en dorpen is het van belang dat meer relaties worden gelegd met sociaal beleid, milieu, verkeer- en vervoersbeleid en dat woonbeleid wordt gevoerd voor alle huidige en toekomstige bewoners van de gemeente. Daarnaast zal het vraagstuk van de regionale woonmilieudifferentiatie en de mate waarin daarover intergemeentelijke afstemming wordt bereikt zwaarder in de ontwikkelingsplannen worden meegenomen.

De kwaliteit van het wonen wordt niet alleen bepaald door de woning, maar in belangrijke mate ook door het woonmilieu: de omgeving waar de woning staat. Er wordt onderscheid gemaakt in vijf typen woonmilieus: centrumstedelijk (hoge dichtheid), buitencentrum, groenstedelijk, centrumdorps en landelijk wonen. In de huidige situatie is er in Nederland in het algemeen sprake van een tekort aan centrumstedelijke milieus, aan groenstedelijke milieus en iets minder aan landelijk wonen. In buitencentrummilieus (met name die van na de oorlog) dreigen (in het algemeen in Nederland) overschotten te ontstaan. Het opgestelde plan voor Molenzicht wordt als centrumdorps aangemerkt.

Vierde Nota Waterhuishouding (1998)

Deze rijksnota geeft de landelijke hoofdlijnen van het beleid voor de waterhuishouding aan. Integraal waterbeheer vormt het uitgangspunt. Door middel van deze integrale benadering wordt nagestreefd dat het land veilig en bewoonbaar blijft, met gezonde en duurzame watersystemen. Om dit te bereiken, moet zoveel mogelijk worden uitgegaan van een watersysteembenadering en dient een zo integraal mogelijk beheer te worden gevoerd.

De waterbeheerders hebben samen gekozen voor een drietrapsstrategie, die uitgaat van het principe dat een overvloed aan water wordt opgevangen waar deze ontstaat. Dat betekent dat het water niet meer zo snel mogelijk wordt afgevoerd, maar dat het water zolang mogelijk wordt vastgehouden, onder andere in de bodem. Is vasthouden niet meer mogelijk, dan bergen de waterbeheerders het in gebieden die daarvoor zijn uitgekozen. Door het water zo lang mogelijk vast te houden, wordt tevens verdroging voorkomen. De strategie vasthouden, bergen en afvoeren betekent ook dat het water meer dan nu de kans krijgt om langzaam in de grond te zakken. Zo bestrijden we het watertekort. Pas als het niet anders kan, wordt het water afgevoerd. Deze strategie wordt ook gevolgd in Molenzicht.

2.3. Provinciaal en regionaal beleid

Streekplan Gelderland (2005)

In het Streekplan Gelderland 2005 ('Kansen voor de regio's') zijn de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen voor het provinciale grondgebied op hoofdlijnen vastgelegd. Het streekplan houdt rekening met de Nota Ruimte van het rijk: de 'sturingsfilosofie' (decentraal wat kan, centraal wat moet). Vanuit generiek beleid wordt regiospecifiek beleid gevormd. Dit regiospecifieke beleid is verder uitgewerkt in het Regionaal Plan.

Een relevant uitgangspunt uit het streekplan voor het KAN-gebied is bijvoorbeeld versterken van vitaliteit van (dorpen in) het landelijk gebied. Dit leidt ertoe dat de provincie de transformatieopgave in het landelijk gebied onder andere gericht zou willen zien op vernieuwing van centrumdorpse milieus en landelijk wonen op landschappelijke gradiënten. De uitwerking hiervan staat in het Regionaal Plan. Dit plan wordt door de provincie materieel beschouwd als uitwerking van het streekplan (voor de periode) 2005-2015 en daarmee als kader voor lokale plannen.

Regionaal Plan (2005-2015)

Het regionale structuurplan is een uitwerking van het streekplan. In deze uitwerking spreekt de stadsregio zich uit over allerlei thema's van regionale ontwikkeling.

In het Regionaal Plan heeft de stadsregio een aantal beleidsregels voor wonen opgenomen. Zo is er per kern een 'contour woningbouw' vastgesteld. Binnen deze contour bepalen gemeenten zelf de te ontwikkelen locaties. Molenzicht valt binnen deze contour.

De kwalitatieve afspraken moeten ook worden nagekomen. In onderhavig bestemmingsplan resulteert dit in een gemiddelde differentiatie in het plangebied van '50-50' en een inspanningsverplichting op het gebied van woningen die (ook) geschikt zijn voor starters en senioren, particulier opdrachtgeverschap en huurwoningen. De differentiatie bestaat uit 50% sociale huur- en koopwoningen en 50% woningen in het duurdere segment.

Naast de beleidsregels zijn er in het Regionaal Plan ook ontwikkelingsstrategieën opgenomen, waarvan er één van toepassing is op Molenzicht. Deze strategie richt zich op de ontwikkeling van de eigenheid en identiteit van dorpen. De regio wil de ruimtelijke variatie en identiteit (= ruimtelijke kwaliteit) van dorpen in de regio waarborgen. Daartoe voorziet het Regionaal Plan in een dorpentypologie. Een typologie die uitspraken doet over de karakteristieke (historisch gegroeide) dorpsstructuur, bewoningsvorm en landschappelijke context. Molenzicht sluit hierbij aan. Doordat Molenzicht aansluit op de bestaande karakteristiek, kunnen ruimtelijke verschillen binnen de regio worden gewaarborgd. Hiermee is de dorpentypologie niet alleen een ontwikkelingsstrategie voor de regiospecifieke eigenheid van de dorpen, maar ook levert het een grotere diversiteit aan woonvormen en woonmilieus op.



Figuur 2.1 Uitsnede regionaal plan Valburg

2.4. Gemeentelijk beleid

Structuurvisies

Al in 1994 werd in het 'Kernenbeleidsplan gemeente Valburg' de wenselijkheid tot woningbouw ten zuiden van de kern Valburg benoemd. Deze uitbreidingsrichting werd dan ook opgenomen in het ontwerp 'Structuurplan kern Valburg 1996'.

In de Kadernota Visie op Ruimte 2004 is het plangebied Molenzicht – aan de zuidzijde van de kern – ook aangegeven als zoekgebied voor uitbreidingen.

In deze Kadernota Visie op Ruimte is ter plaatse van de zuidgrens van Molenzicht een bufferzone aangewezen. Deze zones dienen te worden ingevuld met groene functies ('dorsrandfuncties', zoals groen en water). Deze zuidgrens van het plangebied loopt samen met karakteristieke (visueel bepalende) lijnen in het landschap. Vooral de hoogspanningsleiding is een markant element op deze lijn. Overschrijding van deze barrière leidt tot uitbreidingen die los komen te staan van de kern, vastgroeien aan doorgaande (snel)wegen of zorgen voor het te ver uitdijen van de kern.

Door dit te voorkomen en de grens van zoekgebied en bufferzone te respecteren, voldoet Molenzicht aan het ruimtelijke uitgangspunt om – zeker in het westelijke gedeelte van de gemeente – geen afbreuk te doen aan de identiteit van het landelijk gebied. Ten slotte sluit het plangebied Molenzicht aan bij de situering van Valburg op de landschappelijke ondergrond. Valburg ligt namelijk bijna helemaal op een oeverwal. Het oude deel van Valburg ligt

op een rivierduin, ook wel zandopduiking genoemd. Een deel van Valburg ligt op een stroomrug. Nieuwbouwwijk de Weemen ligt als enige in lagergelegen komgronden. Hiermee wordt voldaan aan het landschappelijk en stedenbouwkundig kader uit de Kadernota.

Woonvisie 2004-2010

Het woonbeleid van Overbetuwe is opgenomen in de Woonvisie. Onderdeel van de centrale doelstelling is het geven van meer prioriteit aan starters en 1- en 2-persoonshuishoudens. Molenzicht tracht aan deze twee aspecten bij te dragen door respectievelijk 50% sociale bouw en woningen in de agrarische bijzondere elementen. De Woonvisie besteedt tevens aandacht aan woningen die ook geschikt zijn voor ouderen. Naast het op alle woningen toe te passen Woonkeur-certificaat, lijken specifiek de patiowoningen nabij het Molenhoekplein hiervoor een goed woonproduct. Particulier opdrachtgeverschap is mogelijk op een aantal vrije kavels in de landelijke rand. Ten slotte geeft de Woonvisie aan dat leefbaarheid en dorps wonen van belang zijn. Bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan voorzien in het refereren aan de karakteristiek van het bestaande dorp Valburg (zie ook paragraaf 3.2).

Toekomstvisie+

De Toekomstvisie+ is een strategisch beleidsdocument dat richting geeft aan het beleid en handelen van de gemeente Overbetuwe tot 2020. Voor wat betreft de ruimtelijke onderdelen is de Toekomstvisie+ te zien als structuurvisie in de zin van artikel 2.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De Toekomstvisie+ schetst de gewenste identiteit van Overbetuwe en bevat integrale opgaven om hieraan bij te dragen. Voor nieuwbouw is het bestemmingsplan één van de instrumenten waarmee voorgenomen ontwikkelingen kunnen geschieden. Molenzicht ligt binnen de bebouwingscontour van de Toekomstvisie+. Om met Molenzicht bij te kunnen dragen aan een kwaliteit passend bij de gewenste identiteit van de gemeente, zijn bijvoorbeeld authenticiteit en geborgenheid inspiratie geweest voor het ontwerp. Hierbij is gekozen voor een invulling die past bij de ligging in het (meer landelijke) westelijke deel van Overbetuwe. Valburg blijft zo één van de Overbetuwse kernen met een eigen identiteit, passend bij aspecten - qua maat, ligging en schaal - die Overbetuwe kenmerken.

Onbestemd bouwen (2004)

Het plan Molenzicht is onderdeel van een pilot 'onbestemd bouwen' in het kader van het SEV-experimentenprogramma 'Wat beweegt de woningmarkt'¹⁾. Doel van deze pilot is te experimenteren met planprocessen, waarbij flexibiliteit in alle projectfasen zo hoog mogelijk dient te zijn. Op deze manier kan worden ingespeeld op actuele maatschappelijke ontwikkelingen (waaronder ontwikkelingen in de woningmarkt) zonder dat hierdoor procedurele vertraging ontstaat.

Gemeentelijk Mobiliteitsplan

De gemeente heeft haar verkeersbeleid vastgesteld in het 'Gemeentelijk Mobiliteitsplan Overbetuwe'²⁾ (GMO). De raad heeft de visie om een zuidelijke rondweg bij de kern Valburg te realiseren. Berekeningen in het GMO wijzen uit dat bij realisatie van de rondweg circa 40% minder verkeer door het dorpscentrum passeert. In het maatregelenpakket is opgenomen dat in Molenzicht rekening gehouden moet worden met deze visie. De keuze voor een rondweg wordt echter niet gemaakt in het project Molenzicht.

1) Experiment onbestemd bouwen, onderzoek naar de flexibiliteit van een ontwikkelproject: Valburg-Zuid, SEV rapport, april 2004.

2) Gemeentelijk Mobiliteitsplan Overbetuwe 2003-2013 (d.d. 14 september 2004). Vastgesteld door de gemeenteraad van Overbetuwe op 30 november 2004.

Milieubeleidsplan

In het 'Milieubeleidsplan Overbetuwe'¹⁾ heeft de gemeenteraad opgenomen dat het document 'Pakket Duurzame Stedebouw in het KAN' als minimumkwaliteitsniveau dient en bij stedenbouwkundige plannen gemotiveerd dient te worden hoe hiermee is omgegaan. Dit om de milieubelasting bij realisatie (en gebruik) van Molenzicht te beperken. Duurzaam bouwen verbreedt zich hierbij ook naar duurzame stedelijke ontwikkeling, waarbij beperking van de automobiliteit, variatie in het woningaanbod, integraal waterbeheer en leefbaarheid een rol spelen.

1) Milieubeleidsplan Overbetuwe 2005-2008 (augustus 2004). Vastgesteld door de gemeenteraad van Overbetuwe op 31 augustus 2004.

3.1. Structuur

Landschappelijke structuur

De landschapsstructuur in de gemeente Overbetuwe wordt gekenmerkt door een samenhangend systeem van stroomruggen en komgronden. Op de hogere stroomruggen liggen de verschillende dorpskernen van de gemeente. De stroomruggen zijn opgebouwd uit lichte klei of zavel. De lagergelegen komgronden bestaan uit zware klei en kennen een agrarisch gebruik. De komgronden zijn daardoor zeer open en wijds. De stroomruggen hebben een kleinschalige ruimtelijke opbouw met veel bebouwing en boomgaarden. Valburg ligt op de oude stroomrug die hier diagonaal door de Betuwe slingert. Het plangebied ligt ten zuiden van Valburg op de overgang van de stroomrug naar de komgronden.

Stedenbouwkundige structuur Valburg

De vestigingsbasis van Valburg wordt gevormd door een gevorkt stelsel van historische invalswegen, waarlangs zich door de jaren heen een bebouwingslint heeft ontwikkeld. De wegen zijn licht gekromd en volgen de stroomruggen. De Tielsestraat, de Kerkstraat, de Stationsstraat en de Reethsestraat zijn de historische invalswegen van Valburg. In vergelijking met andere Betuwse dorpen is de overgang van landelijk gebied naar bebouwde kom nogal abrupt. De kerken en de omgeving Tielsestraat/Kerkstraat vormen de historische kern van Valburg. De molen Nieuw Leven en de kerkgebouwen fungeren als herkenningspunt en markeren de eigenheid van het dorp Valburg. De molen dateert uit 1750 en is aangewezen als rijksmonument. De molen is vanuit grote delen van het dorp en haar omgeving zichtbaar en is beeldbepalend in het dorpsbeeld van Valburg.

Door de jaren heen zijn aan de zijwegen van de oude hoofdroutes uitbreidingen gerealiseerd. Vaak betreft het gegroeide uitbreidingen, maar planmatig ontwikkelde uitbreidingen komen ook voor. Kenmerkend voor de uitbreidingswijken is dat ze niet zijn opgehangen aan sterke lijnen die door de ondergrond worden gedictieerd, maar vaak op basis van verwerfbare percelen zijn gevormd. Afhankelijk van de ontstaansperiode vertonen ze een verschillende karakteristiek. Verder is de stedenbouwkundige structuur van Valburg informeel en organisch van opzet. Door middel van boomgaarden en weiden is het dorp verweven met het open omliggende landschap.

3.2. Stedenbouwkundig plan, herkenbare deelgebieden

Het stedenbouwkundige plan voor de wijk Molenzicht is onder te verdelen in een aantal karakteristieke eenheden die ieder hun eigen beeldkwaliteit kennen (verwezen wordt naar het beeldkwaliteitsplan Molenzicht). De eenheden sluiten aan op de verschillende karakteristieken van Valburg zoals eerder beschreven. De structuur van de wijk Molenzicht bestaat uit een centrale invalsweg die refereert aan de historische invalswegen van Valburg. Aan de randen van de wijk ligt de Landelijke rand en centraal in het plan wordt gerefereerd aan de

beeldkwaliteit van de uitbreidingswijken. In het plan voor Molenzicht zijn een aantal bijzondere elementen opgenomen. De bijzondere elementen zijn de stedenbouwkundige accenten binnen de uitbreiding van Molenzicht, die zich los moeten maken van de beschreven deelgebieden.

Deze verwijzen naar het landelijke karakter van Valburg. Uitzondering hierop zijn de patio's aan de oostzijde van het plan die verwijzen naar de lage bebouwing in een hofje in bestaand Valburg. De Bijzondere elementen zijn gesitueerd langs de Ontsluitingslus van Molenzicht, zoals dat ook elders in Valburg langs de historische invalswegen voorkomt. De bijzondere elementen zijn gebiedseigen bebouwingen en verwijzen naar het oorspronkelijke agrarische karakter van Valburg. De beeldkwaliteit van Molenzicht zal refereren aan de karakteristiek van het bestaande dorp Valburg. Dit betekent geen letterlijke kopieën. Om te kunnen voldoen aan de huidige woningbehoefte, exploitatieopzet en het daaraan gekoppelde woningbouwprogramma, zullen (stedenbouwkundige en architectonische) kenmerken dienen als verwijzing of inspiratie. In de paragrafen hierna wordt nader ingegaan op de structuur en de bebouwing van de karakteristieke eenheden.

De woonwijk wordt ontsloten via een wijkontsluitingsweg aan de zuidkant van Molenzicht (De Vang). De wijkontsluitingsweg is een nieuw element in het open agrarische landschap van Valburg en heeft geen specifieke relatie met de ondergrond en/of het omliggende landschap en zorgt samen met de parallel lopende watergang voor een overgang tussen woonwijk en landschap.

3.2.1. Ontsluitingslus

Structuur

De hoofdstructuur van het stedenbouwkundige plan wordt bepaald door de Ontsluitingslus, die als een lange continue lijn door het plan loopt. De lijn volgt niet het onderliggende landschap, zoals de historische invalswegen van Valburg dat doen, maar snijdt het landschap juist aan. De weg loopt dwars door de hoogteverschillen, waardoor het landschap goed leesbaar wordt. In het bebouwingsbeeld langs de ontsluitingslus wordt gestreefd naar het gedifferentieerde beeld dat ook de historische invalswegen van Valburg kenmerkt. De bebouwing bestaat uit individuele elementen die alle zijn georiënteerd op de Ontsluitingslus. Kenmerkend voor de Ontsluitingslus is, net als op andere plekken in het plan, het zicht op de hervormde kerk, de molen en het open landschap. In het noordelijk deel van dit deelgebied worden een speelplek en een hondenuitlaatplaats voorzien. Indicatief zijn deze aangegeven met de aanduidingen 'S' en 'H' (zie figuur 3.1).

Bebouwing

Het bebouwingbeeld is gevarieerd en beslaat diverse woningtypes, elk met een eigen architectuur. Langs de Ontsluitingslus van de wijk Molenzicht staan verder de Bijzondere elementen zoals de Patio's.

Mede door het geknikte verloop van de weg ontstaat een gevarieerd straatbeeld. Dit beeld kan worden versterkt door te variëren in kapvormen en nokrichtingen. Ten aanzien van het stedenbouwkundige aspect zijn verspringende rooilijnen een goed middel om het beoogde beeld te realiseren. De verspringing moet goed in het straatbeeld waarneembaar. De topgevels doorbreken de rooilijn naar voren. Topgevels kunnen op verschillende posities worden gesitueerd, echter in geen geval op de hoek van een blok, dit zou een te formeel beeld geven. De hoofdmassa is in de regel verrijkt met bouwkundige elementen als erkers, balkons en dergelijke. De hoofdvorm van de vrijstaande gebouwen is in het algemeen gebaseerd op een rechthoek en één bouwlaag met een kap, waarvan de nok haaks op, of evenwijdig aan de weg loopt. Het aantal bijgebouwen in de zone langs de ontsluitingslus is beperkt. Bergingen en garages zijn vaak ondergeschikt aan de hoofdmassa.

3.2.2. Inbreiding

Structuur

In het midden van het plangebied ligt een grote ruimte die wordt begrensd door gesloten straatwanden. Centraal in de ruimte staat een Bijzonder element dat verwijst naar het agrarische karakter van het oude Valburg. Het gebied krijgt een sfeer van wonen op en rond een boerenerf.

Uitgangspunt voor de plek is dat de openbare ruimte centraal staat en de wanden voor een heldere afbakening van die ruimte moeten zorgen. De bebouwing staat in een strakke rooilijn, die het wegenpatroon volgt. De grote groene ruimte in dit gebied is ook geschikt om te spelen en te ontmoeten. Indicatief is hier een speelplek aangegeven met de aanduiding 'S'.

Bebouwing

Kenmerkend voor het centrale groen binnen de inbreiding is de grote open ruimte die wordt begrensd met gesloten straatwanden. De bebouwing dient helder van opzet te zijn om eventuele 'beeldruis' te voorkomen. De overheersende bebouwings- en kapvorm bestaan uit één bouwlaag met een kap; in de regel evenwijdig aan de straat.

Een rij geschakelde woningen mag uit maximaal 5 woningen bestaan, tenzij een afwijkend type wordt ingezet als onderbreking; in dat geval is een grotere bloklengte denkbaar.

De gevelopbouw bestaat uit een open gevelbeeld in een rooilijn op enige afstand van de straat. Daarbij is het wenselijk het gevelbeeld af te wisselen en te verrijken met bijvoorbeeld nokverdraaiingen, erkers, poorten of onderbrekingen. De voorgevels van bouwblokken moeten ontworpen worden als één samenhangende compositie en niet als aaneenschakeling van identieke rijenwoningen.

Bijgebouwen hebben een plat dak en vormen aanbouwen tegen de woning. De situering ervan ligt op enkele meters achter de voorgevel van de hoofdbouwmassa. Kleine schuurtjes staan los in de achtertuin en worden ontsloten via smalle achterpaden.

3.2.3. Landelijke rand

Structuur

De Landelijke rand ligt aan de zuidoostkant van de nieuwe woonwijk. Ze vormt het gezicht van het dorp naar het omliggende open agrarisch landschap. Gestreefd wordt naar een informeel en groen karakter van de rand. De watergang met brede bermen en boomgroepjes in het talud versterkt de groene uitstraling van de rand. Daarbij ligt de bebouwing op ruime afstand van de weg. Er wordt geen eenduidige rooilijn gehanteerd. In de groene berm ten zuiden van de woonstraat is een hondenuitlaatstrook voorzien, indicatief aangegeven met de aanduiding 'H'.

Bebouwing

Het beeld van de zuidelijke dorpsrand van Valburg wordt mede bepaald door de bebouwing aan de rand van het plangebied. De op ruime afstand vrijstaande bebouwing ademt een landelijke sfeer die refereert aan agrarische opstallen, zoals bijvoorbeeld het Hallehuis. De woningen staan niet in een strakke rooilijn. De hoofdmassa is volumineus en bestaat uit één bouwlaag met een ruime, veelal samengestelde kap. De bijgebouwen staan los van, en achter de voorgevel van het hoofdgebouw op de ruime kavel.



OUGC-fig

Figuur 3.1: Stedenbouwkundig ontwerp

3.2.4. Bijzondere elementen

De bijzondere elementen zijn de stedenbouwkundige accenten binnen de uitbreiding Molenzicht, die zich los moeten maken van de beschreven deelgebieden. De bijzondere elementen zijn de grotere massa's in de fijne korrel van de woonvelden; een heel dorps uitgangspunt. Deze bebouwingsvormen zijn geïnspireerd door boerderijtypen en andere vormen van landelijke bouwkunst. Voor de uitwerking van de bijzondere elementen is het agrarisch karakter van Valburg het leidend thema, dat op eigentijdse wijze en met nieuwe opvattingen moet kunnen worden vormgegeven. Het gaat vooral om de essentie van het type, met ruimte voor een eigentijds programma en uitwerking.

De elementen zijn gelegen langs de Ontsluitingslus van Molenzicht, zoals dat ook elders in Valburg langs de invalswegen voorkomt, en in het hart van de wijk.

3.2.5. Patio's

Aan de noordoostkant van het plangebied is een negental patiowoningen opgenomen. De woningen zijn gesitueerd rond een hofje, waarin de zichtas vanaf de hoofdontsluitingsweg eindigt. De hof wordt omsloten door een muur die is geïnspireerd op een kloostermuur. De gekozen hofvorm levert een bijdrage aan de differentiatie van de woonwijk en hiermee aan het dorps karakter. Tevens staat de hofvorm garant voor een goede afscherming van de bestaande bebouwing aan de oostkant en voor eventuele nieuwbouw aan de noordkant van de patio's. De woningen liggen op circa 100 m van de standerdmolen Nieuw Leven. De maximale bouwhoogte wordt grotendeels bepaald door de onderzijde van de molenwieken, waardoor aan de oostzijde van het hofje slechts woningen in één bouwlaag mogelijk zijn. De bebouwing heeft een rechthoekige plattegrond en bestaat uit één bouwlaag met een enkel accent. De open gevels zijn zoveel mogelijk naar de hof gericht. De bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw.

3.3. Conclusie

Met de hiervoor beschreven planopzet en uitwerking in diverse gebieden en woningtypen is een plan ontwikkeld dat goed aansluit op het gedifferentieerde dorpsbeeld van Valburg. Op deze wijze wordt voorkomen dat de nieuwbouw zich als een van het bestaande dorp te onderscheiden eenheid zal presenteren.

4.1. Inleiding

Ter voorbereiding van de ontwikkeling van de wijk en deels specifiek voor dit bestemmingsplan is uitgebreid onderzoek verricht. In dit hoofdstuk worden de uitkomsten van verschillende onderzoeken beschreven. Achtereenvolgens wordt aandacht besteed aan geluid, luchtkwaliteit, bodemkwaliteit, externe veiligheid, waterhuishouding, ecologie, archeologie en cultuurhistorie.

In onderstaande paragrafen zijn de onderzoeken samengevat en zijn de belangrijkste conclusies voor het plan weergegeven. Voor een uitgebreide weergave van de onderzoeken wordt verwezen naar de betreffende onderzoeksrapportage. Per paragraaf zijn de voor het (milieu)onderzoek relevante onderdelen van het plan beschreven. Tevens is het toetsingskader beschreven. Daarbij is onderscheid gemaakt tussen normstelling en beleid. Bij normstelling gaat het om harde juridisch bindende normen die uit wetgeving voortvloeien. Het beleidskader bevat geen wettelijke normen, maar wel elementen die als een richtlijn worden gehanteerd.

4.2. Geluid

Inleiding

Bestemmingsplan Molenzicht maakt de realisatie van geluidsgevoelige bestemmingen (in dit geval woningen) binnen het akoestisch aandachtsgebied, de zogenaamde geluidszone, van een aantal (spoor)wegen mogelijk. Het betreft voor het aspect wegverkeer de Tielsestraat (N836), de Reethsestraat en de nieuw aan te leggen ontsluitingsweg/rondweg De Vang en voor het aspect railverkeer de Betuweroute. In het rapport 'Akoestisch onderzoek bestemmingsplan Molenzicht Valburg' (kenmerk 2007.1209-03 van 20 juni 2007, opgesteld door Cauberg-Huygen Raadgevende Ingenieurs B.V.) is de invloed van de rond het plangebied gelegen (spoor)wegen op het plangebied in beeld gebracht en getoetst aan de wettelijke kaders.

Kaders

Wet geluidhinder

De Wet geluidhinder schrijft voor dat in het geval dat middels een bestemmingsplan geluidsgevoelige bestemmingen mogelijk worden gemaakt binnen de geluidszone van (spoor)wegen, akoestisch onderzoek dient te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting van de nieuw te bouwen woningen. Andersom, bij de aanleg van een nieuwe weg (De Vang), is eveneens onderzoek nodig. Indien uit het onderzoek blijkt dat aan de voorkeurswaarde (48 dB voor wegverkeerslawaai en 55 dB voor railverkeerslawaai) wordt voldaan is de realisatie van de woningen, vanuit het aspect geluid gezien, zonder meer mogelijk.

Indien de voorkeurswaarde wordt overschreden, tot ten hoogste de maximale ontheffingswaarde, dient een hogere waarden procedure te worden gevoerd. Hierin wordt een afweging

gemaakt of wordt voldaan aan de ontheffingscriteria om een hogere waarde voor de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting te kunnen vaststellen. De haalbaarheid van geluidsreducerende bron- en overdrachtsmaatregelen speelt hierbij een rol. Voor de gevallen dat een hogere waarde wordt vastgesteld, dient middels gevelisolatieonderzoek aangetoond te worden dat wordt voldaan aan de norm voor het binnenniveau in de betreffende woningen zoals genoemd in het Bouwbesluit.

Gemeentelijk geluidsbeleid

De gemeente Overbetuwe heeft onlangs een gebiedsgericht geluidsbeleid vastgesteld. In het geluidsbeleid is het gemeentelijk grondgebied verdeeld in gebiedstypen met daaraan gekoppeld een ambitiewaarde en een bovengrens voor onder meer (rail)verkeerslawaaier ter plaatse van geluidsgevoelige bestemmingen. Voor een woningbouwlocatie zoals Molenzicht, Valburg geldt conform het geluidsbeleid een gebiedstypering 'buitencentrum (woongebieden in kernen)'. De geluidsklasse voor weg- en railverkeerslawaaier die hierbij hoort is 'rustig' (ambitie) tot 'onrustig' (bovengrens). De bijbehorende geluidsbelastingen zijn 43 dB (ambitie) en 53 dB (bovengrens) voor wegverkeerslawaaier en 50 dB (ambitie) en 58 dB (bovengrens) voor railverkeerslawaaier. De ambitiewaarden zijn hiermee 5 dB strenger dan de wettelijke voorkeurswaarden.

De ruimte tussen de ambitiewaarde en de grenswaarde (bovengrens) is de speelruimte waarbinnen een integrale afweging tussen de verschillende milieuthema's en andere sectorale belangen kan plaatsvinden. Als binnen een project of plan voor nieuw te bouwen woningen niet overal de ambitiewaarde kan worden gehaald, maar de bovengrens niet wordt overschreden, wordt niet afgeweken van het geluidsbeleid. Wel is het zo dat als voor veel woningen aan de ambitiewaarde wordt voldaan, het plan goed op het aspect geluid scoort. Het gaat bij de milieu-inbreng in plannen uiteindelijk om een bijdrage te leveren aan de kwaliteit. Voor het aspect geluid betekent dit dat gestreefd wordt naar een minimaal aantal geluidsgelinderden. Afhankelijk van de kansen die de verschillende gebieden in zich hebben, kan deze kwaliteit de ene keer bereikt worden door een goede geluidskwaliteit en de andere keer door bijvoorbeeld het opnemen van klimaat- en duurzaamheidsaspecten of een (bestaande) robuuste ecologische structuur.

Indien de wettelijke voorkeurswaarde wordt overschreden dient een hogere waarden procedure te worden gevoerd. Onderdeel van het gemeentelijk geluidsbeleid is de Nota Hogere Grenswaarden. Hierin zijn ontheffingscriteria opgenomen op grond waarvan afgeweken kan worden van de wettelijke voorkeurswaarde tot aan de maximale ontheffingswaarde.

Onderzoeksresultaten en conclusies

Wegverkeerslawaaier

Uit het akoestisch onderzoek wordt geconcludeerd dat de geluidsbelasting vanwege wegverkeerslawaaier van de relevante wegen, bij alle woningen binnen plangebied voldoet aan de ambitiewaarde uit het geluidsbeleid. Daarnaast voldoet tevens de geluidsbelasting van bestaande woningen vanwege de realisatie van de nieuwe ontsluitings-/rondweg aan de ambitiewaarden. Het aspect wegverkeerslawaaier vormt daarom geen belemmering voor de realisatie van de woningen en ontsluitings-/rondweg De Vang binnen het plangebied.

Railverkeerslawaaier

Uit het akoestisch onderzoek volgt dat voor het aspect railverkeerslawaaier bij een groot aantal woningen niet wordt voldaan aan de ambitiewaarde (50 dB). Wel wordt bij alle woningen voldaan aan de bovengrens (58 dB).

Tegenover de afwijking van de ambitiewaarde voor geluid, wordt binnen het plangebied extra aandacht besteed aan het energieverbruik van de woningen en een robuuste ecologische structuur van de retentievoorzieningen aan de zuidzijde van het plangebied.

Het aspect energieverbruik uit zich in de overeenkomst met de ontwikkelaar dat de energie prestatie coëfficiënt (EPC) van de woningen binnen het plangebied 10% lager dient te zijn dan de in het Bouwbesluit genoemde EPC.

Verder wordt binnen het plangebied ruim 50% van de oevers langs de retentievoorziening uitgevoerd als natuurvriendelijke oever.

Deze aandacht voor ecologie en duurzaamheid in het plan zorgen voor voldoende compensatie voor de overschrijding van de ambitiewaarden voor railverkeer.

Ter plaatse van de vier meest zuidoostelijke geprojecteerde woningen wordt de wettelijke voorkeurswaarde (55 dB) overschreden. Voor deze woningen voert de gemeente Overbetuwe, parallel aan de bestemmingsplanprocedure, een hogere waarden procedure. Bij de bouwvergunningsaanvraag dient vervolgens aan de gestelde geluidseisen uit het Bouwbesluit voor het binnenniveau in de woningen te worden voldaan. De karakteristieke geluidswering van de uitwendige scheidingsconstructies dient te worden bepaald conform NEN 5077. Aan de hand van een aanvullend gevelisolatieonderzoek dient aangetoond te worden dat voor deze vier woningen wordt voldaan aan de norm voor het geluidsniveau in de woning (35 dB).

4.3. Luchtkwaliteit

Normstelling en beleid

In opdracht van KDO Vastgoedontwikkeling is door Cauberg-Huygen Raadgevende Ingenieurs B.V. een onderzoek uitgevoerd naar de luchtkwaliteit ten gevolge van verkeer op omsluitende wegen van het plangebied¹⁾. Bestuursorganen dienen bij besluitvorming op basis van wetgeving zoals de Wet op de Ruimtelijke Ordening, de gevolgen voor de luchtkwaliteit te betrekken. Het toetsingskader werd gevormd door het Besluit luchtkwaliteit 2005, dat op 5 augustus 2005 met terugwerkende kracht tot 4 mei 2005 in werking is getreden.

Het Besluit luchtkwaliteit is een Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB). Het doel van het Besluit luchtkwaliteit is het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging. Met het besluit implementeert ons land richtlijn 1999/30/EG van de Raad van de Europese Unie betreffende grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofoxiden, zwevende deeltjes en lood in de lucht en richtlijn 96/62 EG van de Raad van de Europese Unie van 27 september 1996 inzake de beoordeling en het beheer van de luchtkwaliteit en worden deze richtlijnen verder uitgewerkt voor de Nederlandse situatie. In het besluit zijn grenswaarden, plandrempels en alarmdrempels opgenomen.

Inmiddels wordt het toetsingskader voor luchtkwaliteit echter gevormd door de Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd, Wlk). De Wlk bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in tabel 4.3 weergegeven. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet.

1) Cauberg-Huygen Raadgevende Ingenieurs B.V., Onderzoek luchtkwaliteit bestemmingsplan Molenzicht te Valburg, 15 juni 2007, rapport 2007.1209-02.

Tabel 4.3 Grenswaarden maatgevende stoffen Wlk

stof	toetsing van	grenswaarde	geldig
stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie	60 µg/m ³	2010 tot en met 2014
	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	vanaf 2015
fijn stof (PM ₁₀) ¹⁾	jaargemiddelde concentratie	48 µg/m ³	tot en met 10 juni 2011
	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	vanaf 11 juni 2011
	24-uurgemiddelde concentratie	max. 35 keer per jaar meer dan 75 µg/m ³	tot en met 10 juni 2011
	24-uurgemiddelde concentratie	max. 35 keer per jaar meer dan 50 µg/m ³	vanaf 11 juni 2011

1) Bij de beoordeling hiervan blijven de aanwezige concentraties van zeezout buiten beschouwing (volgens de bij de Wlk behorende Regeling beoordeling Luchtkwaliteit 2007).

Op grond van artikel 5.16 van de Wlk kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit (zoals de vaststelling van een bestemmingsplan) uitoefenen indien:

- de bevoegdheden/ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden (lid 1 onder a);
- de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof als gevolg van de uitoefening van die bevoegdheden per saldo verbetert of ten minste gelijk blijft (lid 1 onder b1);
- bij een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof, door een met de uitoefening van de betreffende bevoegdheid samenhangende maatregel of een door die uitoefening optredend effect, de luchtkwaliteit per saldo verbetert (lid 1 onder b2);
- de bevoegdheden/ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht (lid 1 onder c);
- het voorgenomen besluit is genoemd of past binnen het omschreven Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een vergelijkbaar programma dat gericht is op het bereiken van de grenswaarden (lid 1 onder d).

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van ruimtelijke plannen uit oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens tevens rekening gehouden met de luchtkwaliteit ter plaatse van het projectgebied.

Besluit Niet in Betekenende Mate (NIBM)

In het Besluit NIBM en de bijbehorende regeling is exact bepaald in welke gevallen een project vanwege de beperkte gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Dit kan het geval zijn wanneer een project een effect heeft van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀.

Onderzoek en modellering

CAR II-model

Door Cauberg-Huygen Raadgevende Ingenieurs B.V. is een onderzoek uitgevoerd naar de luchtkwaliteit ten gevolge van verkeer op de omsluitende wegen van het plangebied. Voor de verkeersgegevens is gebruikgemaakt van gegevens die door de gemeente Overbetuwe beschikbaar zijn gesteld. De gegevens zijn ingevoerd in het CAR II-rekenmodel versie 6.0. Het model berekent met behulp van rekenregels, op basis van statistische aannames, de verspreiding van luchtverontreinigende stoffen. In het Besluit luchtkwaliteit 2005 en de bijbehorende meetregelgeving zijn eisen gesteld aan de methoden om luchtkwaliteit vast te stellen. Voldoen methoden daaraan, dan worden de uitkomsten ervan betrouwbaar geacht. Voor het CAR-model is dat bijvoorbeeld het geval. De uitkomsten van de modelberekeningen kun-

nen worden afgezet tegen de grenswaarden die voor verschillende stoffen gelden. Daarbij is het niet nodig om voor de zekerheid veiligheidsmarges te hanteren, door bijvoorbeeld te toetsen aan lagere waarden dan de grenswaarden. Het resultaat van deze CAR-modellering is een overzicht van voor diverse stoffen berekende waarden, op de hiervoor in het Besluit luchtkwaliteit gestelde toetsingsgrootheden en een vergelijking van deze resultaten met de hiervoor gestelde normen. CAR II is toepasbaar voor het berekenen van concentratiewaarden op eerstelijnsbebouwing. Voorts kunnen voor wegen in bebouwde situaties bijdragen worden berekend op meetpunten vanaf de wegas en voor wegen tot op maximaal 30 m.

Nieuwbouw in relatie tot luchtkwaliteit

De bijdrage van uitlaatgassen van verkeer is van invloed op de lokale luchtkwaliteit langs wegen. Het emissiebeeld van de beoogde situatie wijkt naar verwachting ten opzichte van de huidige situatie af in die zin dat er door woningbouw een toename zal plaatsvinden van het aantal verkeersbewegingen. In het onderzoek wordt de luchtkwaliteit in beeld gebracht langs een 3-tal omsluitende wegen (Tielsestraat, Reethsestraat, de Vang) welke een rol spelen in de ontsluiting van het gebied. Dit zowel voor de autonome situatie als voor de situatie met nieuwbouwplan. De luchtkwaliteit wordt in beeld gebracht voor 2007, 2010 en 2017.

Verkeersgegevens

De gehanteerde verkeersgegevens hebben betrekking op het jaar 2016. De etmaalgemiddelde voertuigcategorieverdeling is bepaald aan de hand van de aantallen voertuigen in de verschillende voertuigcategorieën in de dag-, avond- en nachtperiode. Voor de groei naar het jaar 2017 is een autonoom groeipercantage van 2% per jaar gehanteerd. De etmaalintensiteiten en voertuigcategorieverdeling voor 2017 zijn ter indicering van de gevolgen voor de luchtkwaliteit gebruikt voor de modellering met de CAR II-scenario's 2007, 2010 en 2017. Uitgaande van 6 extra verkeersbewegingen per woning per etmaal, zullen met de realisatie van maximaal 165 woningen (165 x 6) 990 extra verkeersbewegingen per etmaal plaatsvinden. Binnen voorliggend onderzoek wordt ervan uitgegaan dat deze te beschouwen extra verkeersbewegingen plaatsvinden over elk van de beschouwde wegdelen. In tabel 4.4 zijn de gehanteerde intensiteiten weergegeven.

Tabel 4.4 Verkeersgegevens 2017

weg	wegvak	etmaalintensiteit	voertuigcategorieverdeling (%)		
			lv	mzv	zv
Tielsestraat	A15-De Vang	2.115	98,8	0,7	0,5
	De Vang-Julianastraat	1.920	98,7	0,8	0,5
	Julianastraat-Timmermanpark	842	98,8	0,9	0,4
	Timmermanpark-Kerkstraat	995	98,1	1,3	0,6
	Kerkstraat-Reethsestraat	2.044	97,8	1,5	0,7
Reethsestraat	Tielsestraat-De Vang	1.454	97,4	1,8	0,8
De Vang	Reethsestraat-Tielsestraat	700	99,6	0,4	0

De achtergrondconcentraties (GCN) worden in CAR II opgenomen en worden binnen de modelberekeningen toegepast. De invloed van grote emissiebronnen in Nederland en de bijdrage van rijkswegen (zoals A15 en A50) wordt dus meegenomen in de berekeningen.

De beoogde ontwikkeling in het plangebied bestaat in totaal uit circa 163 woningen met twee ontsluitingswegen. Gezien de omvang van de ontwikkeling, valt het plan onder één van de aangewezen categorieën gevallen uit de Regeling NIBM waarvoor is bepaald dat de bijdrage aan de luchtkwaliteit niet in betekenende mate is. De extra bijdrage als gevolg van de ontwikkelingen in het plan aan de concentraties van luchtverontreinigende stoffen, zal namelijk

minder dan 3% van het jaargemiddelde grenswaarden bedragen. Op grond van het Besluit NIBM kan daarom toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven.

Conclusie

Uit de berekeningen is gebleken dat voor de parameters stikstofoxide, fijn stof, zwaveloxide, koolmonoxide, benzeen en benzo(a)pyreen langs de beschouwde lokale wegen geen overschrijdingen van de grenswaarden worden geconstateerd. Op basis van deze gegevens zijn er vanuit het Besluit luchtkwaliteit 2005 en de Wet luchtkwaliteit geen belemmeringen ten aanzien van de beoogde planontwikkeling.

4.4. Bodemkwaliteit

Beoogde ontwikkeling

In opdracht van KDO Vastgoedontwikkeling is door Verhoeve Milieu Oost BV in augustus en december 2004 een verkennend bodemonderzoek en asbestonderzoek uitgevoerd in het plangebied. De aanleiding vormt de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied. Het doel van het verkennend bodemonderzoek is het vaststellen van de huidige milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse. Het aanvullend bodemonderzoek is uitgevoerd teneinde inzicht te verkrijgen in de aanwezigheid van asbest op of in de bodem ter plaatse van de boerderij met opstallen.

Normstelling en beleid

Het veldwerk is uitgevoerd op basis van de richtlijnen zoals die zijn voorgeschreven in de Nederlandse Eind Norm (NEN) 5740. Voor het asbestonderzoek is uitgegaan van de NEN 5707 'verkennend onderzoek op verdachte locaties'.

De analyseresultaten van de grondmonsters zijn getoetst aan het toetsingskader uit de Wet bodembescherming. Het toetsingskader bestaat uit streef- en interventiewaarden. Tevens zijn tussenwaarden opgenomen.

De streefwaarden geven het uiteindelijk te bereiken kwaliteitsniveau voor de bodem aan. De streefwaarden hebben betrekking op de in de natuur voorkomende achtergrondconcentraties, of detectiegrenzen bij stoffen die niet in dergelijke milieus voorkomen.

De tussenwaarde ofwel het criterium voor nader onderzoek (gemiddelde van streef- en interventiewaarde) is vastgesteld om aan te geven dat een nader onderzoek nodig is.

De interventiewaarden geven het concentratieniveau voor verontreinigende stoffen aan waarboven sprake is van ernstige bodemverontreiniging. Indien de interventiewaarde voor grond een bodemvolume van 25 m³ of voor grondwater een bodemvolume van 100 m³ overschrijdt, is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. In bijzondere situaties kan ook bij concentraties beneden de interventiewaarden sprake zijn van een geval van ernstige verontreiniging. De interventiewaarden zijn gebaseerd op de risico's voor de volksgezondheid en het ecosysteem.

Onderzoek

Terreinsituatie

De onderzoekslocatie heeft een oppervlakte van circa 8 ha en bestaat voornamelijk uit agrarische percelen. Op perceel 1319 is een boerderij gelegen (Tielsestraat 75). Deze boerderij bestaat uit een woonhuis met tuin en twee schuren (een kapschuur en een varkensschuur). Direct achter de varkensschuur is een betonplaat aanwezig welke dienst doet ten behoeve van opslag van vaste mest. De veestal (rundvee) grenst direct aan het woonhuis. Vanaf de Tielsestraat is een oprit aanwezig welke, evenals het erf, voorzien is van een puinverharding.

Ten tijde van het onderzoek was de boerderij nog bewoond. De overige percelen bestaan uit gras/weiland, een gedeelte boomgaard en een klein gedeelte is in gebruik voor maïsteelt. Uit de aanvullend verkregen informatie van de gemeente Overbetuwe in november 2004 bleek dat een gedeelte van het weiland in het verleden in gebruik is geweest als boomgaard.

Ten behoeve van het onderzoek is de locatie opgedeeld in twee locaties: het perceel aan de Tielsestraat 75 en het resterende terreindeel (weiland, boomgaard en maïland). Het verkennend asbestonderzoek heeft zich uitsluitend gericht op het perceel aan de Tielsestraat.

Vooronderzoek

Op basis van informatie uit vooronderzoek is een hypothese opgesteld omtrent het al dan niet aanwezig zijn van een bodemverontreiniging op de onderzoekslocatie. Bij het vooronderzoek is informatie verzameld over het voormalige en huidige gebruik van de locatie en de directe omgeving. Voor het vooronderzoek zijn de volgende bronnen geraadpleegd:

- verkregen informatie tijdens archiefonderzoek d.d.28 juli 2004 bij de gemeente Overbetuwe;
- milieuvergunning Tielsestraat 75 te Valburg;
- milieuvergunning Tielsestraat 101 te Valburg;
- verkregen informatie van de opdrachtgever;
- telefonisch verkregen aanvullende informatie van de gemeente Overbetuwe d.d. 19 november 2004;
- grondwaterkaart van Nederland, Arnhem 40 West, Dienst Grondwaterverkenning, TNO Delft, 1981.

Veldwerkzaamheden

Het opgeboorde materiaal is beoordeeld op textuur, kleur en zintuiglijk waarneembare verontreinigingen. De gegevens van de monsterpunten zijn verwerkt tot boorprofielen. Voor het vaststellen van een eventueel aanwezige olieverontreiniging is gebruikgemaakt van de olie-op-water-test. De grootte en de kleurschakering van de oliefilm op het werkwater geven een indicatie van de mate van verontreiniging. Voor het laboratoriumonderzoek zijn van de bovengrond uit iedere boring grondmonsters genomen. Uit de boringen tot 2 m is per iedere halve meter een grondmonster genomen. Bodemlagen met afwijkende kenmerken (textuur, kleur, aanwezigheid bodemvreemd materiaal, etc.) zijn apart bemonsterd. Ten behoeve van het asbestonderzoek zijn het erf en de oprit onderzocht. Alle boringen ten behoeve van het verkennend bodemonderzoek zijn met een schop voorgegraven. Daarnaast is alle opgeboorde grond visueel beoordeeld op het voorkomen van asbestverdachte materialen.

Op basis van het bodemonderzoek kan worden geconcludeerd dat de locatie niet geheel vrij is van verontreinigingen. De gemeten licht verhoogde waarden in zowel de grond als het grondwater vormen echter geen risico's voor de volksgezondheid en het milieu. De verhoogde gemeten gehalten in de bovengrond zijn in mengmonsters aangetoond. De gehalten in individuele monsterpunten kunnen hierdoor hoger, dan wel lager aanwezig zijn. Op basis van de analysesresultaten wordt echter een homogene spreiding van de gehalten (met name OCB's) verwacht.

Tijdens de veldwerkzaamheden zijn het maaiveld en het opgeboorde materiaal visueel geïnspecteerd op het voorkomen van asbest. Hierbij is geen asbestverdacht materiaal waargenomen.

Het grondwater is in combinatie met de HBO-tank (huisbrandolie) onderzocht en bevat geen verhoogde concentraties welke de streefwaarden overschrijden.

Conclusie

Formeel gezien is een nader onderzoek noodzakelijk naar de matig verhoogde concentratie arseen in het grondwater. Het verhoogd voorkomen van arseen wordt echter hoogstwaarschijnlijk veroorzaakt door de aanwezigheid van (natuurlijke) roest in de bodem. De gemeente Overbetuwe heeft aangegeven dat het uitvoeren van vervolgonderzoek niet noodzakelijk wordt geacht. Gezien de ervaringen die de gemeente Overbetuwe heeft, wordt het uitvoeren van vervolgonderzoek niet noodzakelijk geacht.

Op basis van het geheel aan onderzoeksresultaten worden geen milieuhygiënische belemmeringen gezien voor de ontwikkeling. Het uitvoeren van vervolgonderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

Bij graafwerkzaamheden dient rekening te worden gehouden met beperkte hergebruiksmogelijkheden van (verontreinigde) grond buiten de terreingrenzen. Op basis van de bodemkwaliteitskaart¹⁾ bij het bijbehorende beheersplan kan gebruikgemaakt worden van de ontheffingsregeling. Lichtverontreinigde grond kan dan toegepast worden binnen de bodemkwaliteitskaart. Hierbij moet wel het stand still-beginsel gehanteerd worden. Dit houdt in dat de bodemkwaliteit op de toepassingslocatie hetzelfde blijft of verbetert.

4.5. Externe veiligheid

Normstelling en beleid

Dit hoofdstuk gaat in op het aspect externe veiligheid en de invloed op de omgeving van activiteiten met gevaarlijke stoffen en van transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor, het water of door buisleidingen. Rond het plangebied vinden nu en in de toekomst verschillende risicovolle transporten plaats en zijn risicovolle activiteiten gelokaliseerd. Adviesbureau Oranjewoud B.V. heeft met behulp van diverse instanties geïnventariseerd welke risicobronnen in de omgeving van het plangebied aanwezig zijn. Hierbij is gekeken naar de aanwezigheid van:

- risicovolle inrichtingen, welke onder het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' vallen;
- transport van gevaarlijke stoffen over weg, spoor en water;
- hogedrukaardgasleidingen en andere brandstoftransportleidingen.

Het gebied ligt aan de zuidrand van de kern Valburg van de gemeente Overbetuwe. Rondom Valburg bevinden zich een aantal belangrijke nationale transportroutes, voor zowel spoorverkeer als wegverkeer. In het noorden wordt het plangebied geflankeerd door de bestaande bebouwing van Valburg. Ten westen, zuiden en oosten van de locatie liggen weilanden met hier en daar een boerderij. Het gebied zal na realisatie worden ontsloten via de Tielsestraat (westzijde) en de Reethsestraat (oostzijde). Tevens zijn er aan de noordzijde twee ontsluitingen voor langzaam verkeer.

Advies- en ingenieursbureau Oranjewoud B.V. is gevraagd om integrale advisering omtrent de externe veiligheidsaspecten van het plangebied²⁾. Oranjewoud heeft na inventarisatie van de risicobronnen, in overleg met de gemeente Overbetuwe en KDO Vastgoedontwikkeling, afgesproken het groepsrisico (GR) kwalitatief te berekenen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de rijkswegen A15 en A50 en de risicovolle activiteiten uitgevoerd op het Centraal Uitwisselpunt Betuweroute (CUP). Gezien de aard van de omgeving, de afstand tot de

1) Bodemkwaliteitskaart en beheersplan, Syncera Arnhem (d.d. 1 mei 2007). Vastgesteld door burgemeester en wethouders op 15 mei 2007.

2) Advies- en ingenieursbureau Oranjewoud, Onderzoek externe veiligheid Molenzicht Valburg, 30 mei 2007, nr. 170810.

risicobronnen en de lage ongevallekans, zal de voorgenomen ontwikkeling geen significant effect hebben op het groepsrisico. Het uitvoeren van een kwantitatieve berekening is voor de snelwegen en het CUP derhalve niet noodzakelijk, dus is voor elk van deze risicobronnen een kwalitatieve analyse uitgevoerd. Deze analyses leveren – samen met de kwantitatieve berekening van het risico van het transport over de Betuweroute – de input voor de aanzet van de verantwoordingsplicht.

Bronnen

Voor de inventarisatie van de risicovolle activiteiten is gebruikgemaakt van de volgende bronnen:

- Risicoatlas Wegtransport Gevaarlijke Stoffen, AVIV (2003);
- prognose van het vervoer van gevaarlijke stoffen per spoor, Prorail (2003);
- informatie van de Nederlandse Gasunie NV;
- de risicokaart van de provincie Gelderland;
- RWS Adviesdienst Verkeer en Vervoer.

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is verschillende wet- en regelgeving van toepassing. Het huidige beleid voor inrichtingen (bedrijven) is afkomstig uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), welke 27 oktober 2004 van kracht is geworden. Het externe veiligheidsbeleid voor transport van gevaarlijke stoffen staat in de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen, welke op 4 augustus 2004 in de Staatscourant is gepubliceerd. Binnen het beleidskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen, zijn er belangrijke verschillen.

Plaatsgebonden risico (PR)

Het PR vormt een wettelijke norm voor bestaande en nieuwe situaties. Dit is met een risicocontour ruimtelijk weer te geven. Het PR is de kans per jaar op overlijden van een onbeschermde individu op een bepaalde locatie naar aanleiding van een incident met gevaarlijke stoffen. Voor het PR zijn getalsnormen vastgesteld. Voor nieuwe situaties is de maximale toelaatbare overlijdenskans van een persoon 10^{-6} /jaar (1 op een miljoen). Dit betekent dat bij nieuwe situaties de grenswaarde wordt overschreden als zich woningen of andere kwetsbare objecten tussen de 10^{-6} -risicocontour en de inrichting of transportroute bevinden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10^{-6} -contour als richtlijn. Dit betekent dat bij voorkeur geen nieuwe beperkt kwetsbare objecten binnen deze contour opgericht worden, maar dat een gemeente, indien gemotiveerd, hiervan af mag wijken.

Groepsrisico (GR)

Het GR is niet in ruimtelijke contouren te vertalen. Dit wordt vaak weergegeven in een grafiek waarin het aantal slachtoffers wordt uitgezet tegen de cumulatieve kans dat een dergelijke groep slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt doorgaans begrensd door de 1% letaliteitsgrens (tenzij anders bepaald), ofwel door de afstand waarop nog 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden als gevolg van een calamiteit met gevaarlijke stoffen.

Verantwoordingsplicht

In het besluit externe veiligheid inrichtingen en de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen is een verplichting tot verantwoording van het groepsrisico opgenomen. Deze verantwoordingsplicht houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische

keuzes moet worden onderbouwd én verantwoord door het bevoegd gezag. Hierbij geeft het bevoegd gezag aan of het groepsrisico in de betreffende situatie aanvaardbaar wordt geacht.

Met de verschijning van de 'Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico' in augustus 2004, is er een aanzet gegeven hoe gemeenten met deze plicht om kunnen gaan. Met de verantwoordingsplicht wordt beoogd een situatie te creëren waarbij zoveel mogelijk de risico's zijn afgedwongen en is geanticipeerd op de mogelijke gevolgen van een incident.

De verantwoordingsplicht van het groepsrisico dient, naast de rekenkundige hoogte van het groepsrisico, tevens rekening te houden met een aantal kwalitatieve aspecten. Deze aspecten kunnen globaal in de onderstaande categorieën worden onderverdeeld:

- ligging curven van het GR ten opzichte van de oriëntatiewaarde;
- toename GR ten opzichte van de nulsituatie;
- de mogelijkheden van zelfredzaamheid van de bevolking;
- de mogelijkheden van de bestrijdbaarheid;
- nut en noodzaak van de ontwikkeling;
- het tijdsaspect.

Onderzoek

Inrichtingen

Uit de risicokaart Gelderland blijkt dat er in de nabijheid van het plangebied geen sprake is van risicovolle inrichtingen welke onder het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi) vallen. Op de risicokaart wordt echter (nog) geen rekening gehouden met de aanwezigheid van het Centraal Uitwisselpunt Betuweroute (CUP).

Betuweroute-CUP

Het CUP ligt ter hoogte van de kernen Valburg en Elst en is onderdeel van de Betuweroute. De inrichting betreft een spoorwegemplacement met bijbehorende faciliteiten en wordt gebruikt ten behoeve van goederentransport. Over een lengte van circa 4 km – tussen de Tielsestraat te Valburg en de rijksweg Zuid te Elst – sorteert het CUP complete treindelen per bestemming. Op het emplacement worden voorzieningen aangebracht voor opslag van materialen voor het onderhoud van de spoorbaan en zijn activiteiten gepland – zoals rangeren, parkeren, onderhoud en aftanken – met treinen die gevaarlijke stoffen vervoeren. Deze activiteiten vormen een risico voor de omgeving. Het CUP bevindt zich op ten minste 560 m van de voorgenomen bebouwing van het plangebied.

Transportroutes

Vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg

Ten westen van het plangebied bevindt zich het 'knooppunt Valburg', de kruising tussen de rijkswegen A15 en A50. De A15 loopt op circa 730 m ten zuiden van het plangebied; de A50 flankiert de planlocatie aan de westzijde op circa 1.150 m. Over deze snelwegen worden verschillende gevaarlijke stoffen getransporteerd. Het gaat daarbij met name om brandbare vloeistoffen en gassen en in mindere mate om toxische vloeistoffen en gassen.

Tielsestraat

Over de provinciale weg Tielsestraat worden volgens de Risicoatlas Wegtransport Gevaarlijke Stoffen (AVIV, 2003) geen gevaarlijke stoffen vervoerd.

Onderzoek

Het risico van het transport is berekend met de Risicoberekeningsmethodiek-II (RBM-II), versie 1.1.1 build-7. Dit is een programma dat is ontwikkeld voor evaluatie van de externe

veiligheid van het transport van gevaarlijke stoffen. Hiermee kan het plaatsgebonden risico en groepsrisico, veroorzaakt door het transport, worden berekend.

Conclusie

Wat betreft het plaatsgebonden risico volgt uit de indicatieve berekening dat er geen 10^{-5} - of 10^{-6} -contour rond de weg ligt. Dit betekent dat het plaatsgebonden risico ten gevolge van transporten met gevaarlijke stoffen over de rijksweg A15 en A50 geen belemmering vormt voor het bestemmingsplan.

Het doorgaande spoor van de Betuweroute is dichterbij het plangebied gesitueerd en faciliteert in omvang en intensiteit meer transporten van gevaarlijke stoffen dan de rijkswegen A15 en A50. Op circa 650 m van het plangebied loopt parallel aan de rijksweg A15 het doorgaande spoor van de Betuweroute. Parallel aan dit spoor ligt ook het Centraal Uitwisselpunt Betuweroute (CUP). Op basis van de resultaten van de berekeningen voor het groepsrisico is onderzoek uitgevoerd met RBM-II, hieruit wordt geconcludeerd dat het plaatsgebonden risico geen belemmering oplevert voor het bestemmingsplan, de basisveiligheid is geboden. Er is relatief weinig bebouwing gesitueerd op een afstand waarop nog een bijdrage in het groepsrisico valt te verwachten.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor

Betuweroute-doorgaande spoor

Ten zuiden van het plangebied ligt de Betuweroute. De Betuweroute vormt de belangrijkste schakel in de verbinding met het achterland vanuit de Rotterdamse haven naar Duitsland. Het doorgaande spoor bevindt zich op circa 650 m van het plangebied. De tracering van deze spoorlijn is zodanig gekozen dat vanaf medio 2007 (in toenemende mate) omvangrijke goederenstromen, inclusief gevaarlijke stoffen, gefaciliteerd kunnen worden. Het gaat daarbij met name om brandbare gassen en vloeistoffen en in mindere mate om toxische gassen en vloeistoffen.

Spoorlijn Arnhem/Nijmegen-Tiel

Op ruim 600 m ten noorden van het plangebied loopt de spoorlijn Arnhem/Nijmegen-Tiel. Na raadpleging van de prognose van het vervoer van gevaarlijke stoffen per spoor door Prorail (2003) blijkt dat er over deze spoorlijn geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Betuweroute-interactie doorgaande spoor en CUP

De risico's van het doorgaande spoor van de Betuweroute en het CUP worden apart geanalyseerd. De interactie tussen de route en de inrichting is niet eerder in kaart gebracht. Onderzocht is of de Kwantitatieve Risicoindicator (KRI) moet worden toegepast op het emplacement en de relatie daarvan met het doorgaande spoor, of dat volstaan kan worden met de verwerking van de verbindingswissels en het emplacement in het berekeningsprogramma RBM-II. Op deze wijze kunnen de risico's van het doorgaand vervoer van gevaarlijke stoffen langs het nabijgelegen CUP worden bepaald.

Onderzoek

Ten behoeve van de realisatie van het spoorwegemplacement CUP is in 2004 een vergunning aangevraagd in het kader van de Wet milieubeheer. Als onderdeel van de vergunningaanvraag is door Oranjewoud/SAVE een document opgesteld¹⁾ waarin de milieuaspecten van het emplacement worden beschreven, voor zover deze binnen het toetsingskader van de Wet milieubeheer vallen. Eén van de onderzochte aspecten betreft de externe veiligheid, waarbij inzicht is verschaft in de risico's voor de omgeving ten gevolge van de exploitatie van het emplacement. In dit deelrapport worden de uitgangspunten, resultaten en conclusies van het

1) Aanvraag revisievergunning Centraal Uitwisselpunt (CUP) Betuweroute, Oranjewoud/SAVE (maart 2004).

in het kader van de vergunningaanvraag uitgevoerde externe veiligheidsonderzoek, uiteengezet. Het in 2004 uitgevoerde onderzoek betreft een actualisatie van in april 1998 uitgevoerde berekeningen¹⁾. Met de conclusies van deze actualisatie kan inzicht worden gegeven in de betekenis van de aanwezigheid van het CUP voor de geplande ontwikkeling.

Conclusie

De realisatie van het plan wordt niet beïnvloed door de ligging van de risicocontouren. Uit de berekeningen met SAVE II²⁾ blijkt dat alle bebouwde gebieden, inclusief de kern Valburg en het plangebied, buiten de 10^{-7} -contour liggen. Het plaatsgebonden risico als gevolg van de aanwezigheid van het CUP vormt daarmee geen belemmering voor de ontwikkeling van de nieuwbouw in Valburg-Zuid. Het groepsrisico lag in de situatie zonder ontwikkeling ver onder de oriënterende waarde. Dit zal door realisatie van de nieuwbouw nauwelijks veranderen, gezien de relatief grote afstand van het plangebied tot het doorgaande spoor van de Betuweroute.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over het water

Er zijn in de nabijheid van het plangebied geen vaarwegen aanwezig die een belemmering vormen voor de voorgenomen plannen.

Vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

In en rondom het plangebied zijn geen buisleidingen gesitueerd. Dit is gebleken na overleg met de tracébeheerder van de Nederlandse Gasunie NV van het gebied Maas en Waal.

Verantwoording toename groepsrisico

Op basis van het opgestelde rapport heeft Oranjewoud/SAVE in opdracht van het gemeentebestuur een document opgesteld waarin de toename van het groepsrisico wordt verantwoord.

Eindconclusie

Het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van transport van toxische vloeistoffen over het doorgaande spoor van de Betuweroute. De voorziene ontwikkelingen in het plangebied resulteren echter in een niet-herkenbare toename van het groepsrisico, omdat het groepsrisico dermate gering is, dat deze niet zichtbaar wordt in het rekenprogramma RBM-II. Aangezien de meest extreme calamiteit zal leiden tot de noodzaak van bewoners tot schuilen, verdient het aanbeveling de mogelijkheid tot schuilen op bouwplanniveau uit te werken. In het geval van de meest extreme calamiteit is communicatie naar bewoners van groot belang. Hiervoor zijn diverse mogelijkheden denkbaar. De meest extreme calamiteit zal leiden tot de noodzaak van bewoners tot vluchten of schuilen. De vluchtroutes zijn voldoende en goed gesitueerd. De mogelijkheid tot schuilen kan op bouwplanniveau uitgewerkt worden. Onder deze omstandigheden acht het gemeentebestuur de toename van het groepsrisico aanvaardbaar, zoals beargumenteerd in het rapport Verantwoording groepsrisico Plan Molenzicht van Oranjewoud/SAVE.

1) Berekening van de risico's voor de externe veiligheid CUP, Oranjewoud/SAVE juni 2004.

2) De risico's zijn berekend met het risicoberekeningsprogramma SAVE II, versie 3.03.

4.6. Waterhuishouding

In opdracht van KDO Vastgoedontwikkeling is door ARCADIS een waterhuishoudingsplan voor Molenzicht opgesteld, op basis van het voorlopige stedenbouwkundig plan¹⁾. Voor de afstemming met de gemeente Overbetuwe, het waterschap Rivierenland en KDO hebben diverse watertoetsoverleggen plaatsgevonden waarin de mogelijkheden en onmogelijkheden ten aanzien van waterhuishouding uitvoerig zijn besproken. In deze paragraaf zijn een aantal aspecten nader belicht. Voor een uitgebreide weergave wordt verwezen naar de betreffende rapportage.

Waterstructuurplan

In opvolging van het bodemkundig/hydrologisch onderzoek is een waterstructuurplan opgesteld²⁾. In dit document staat beschreven wat de principes zijn ten aanzien van de hemelwaterafvoer en droogweerafvoer. Kortweg komt het erop neer dat er in het gebied voldoende waterberging aanwezig moet zijn ($T=10+10\%$) waarbij rekening gehouden moet worden met een landelijke afvoer van 1,5 l/s.ha. Op grond van de Wet verontreiniging oppervlaktewateren mag hemelwater, afkomstig van weg- en terreinverhardingen niet direct op oppervlaktewater worden afgevoerd. Eind dit jaar wordt de Waterwet van kracht. Het is dan misschien niet meer verplicht om een filter te installeren. Indien dat het geval is, zal direct op het oppervlaktewater worden geloosd. Zo niet, dan zal voor de oppervlakken door middel van voorzuivering op de retentie worden afgevoerd. Voor de oppervlakken zal door middel van een voorzuivering op de retentie afgevoerd mogen worden.

De retentievoorziening bestaat uit het aanleggen van een nieuwe A-watgang die gekoppeld wordt aan het bestaande oppervlaktewatersysteem. Het eigendom, beheer en onderhoud van deze A-watgang komt bij Waterschap Rivierenland.

Huidige situatie

In het huidige landelijke watersysteem bevinden zich een aantal A- en B-watgangen van het Waterschap Rivierenland. De dichtstbijzijnde A-watgang betreft OBZ002A0054-010. Onder de Tielsestraat is een duiker rond 800 mm gelegen aan de noordzijde van de rotonde. Ook aan de noordoostzijde van de rotonde (onder de inrit van de woning Tielsestraat 115) ligt een duiker rond 800 mm. Het plangebied ligt in peilgebied 136 met respectievelijk een zomer- en winterpeil van NAP +6,8 m en NAP +6,6 m. Voor het opstellen van een waterhuishoudingsplan is uitgegaan van het zomerpeil.

Nieuwe situatie

Ten behoeve van het waterstructuurplan, is een aanleghoogteplan opgesteld. Berekend is dat het minimale aanlegniveau (= straatpeil) NAP +7,9 m moet zijn. Ophogen van het terrein is vanuit ontwatering en drooglegging niet noodzakelijk, met uitzondering van enkele laaggelegen punten. De geaccidenteerdheid van het terrein kan in de toekomstige situatie vanuit waterhuishoudkundig oogpunt gehandhaafd blijven. Het terrein kan met de vrijkomende grond uit het plan voldoende opgehoogd worden op de lage punten.

De vloer- en straatpeilen, zoals bepaald in de molenbiotoop, vormen geen probleem voor het minimale aanlegniveau van NAP +7,9 m. Deze peilen zijn allemaal hoger dan het minimale niveau. Het toekomstige straatpeil wordt voornamelijk bepaald door de bouwhoogte als gevolg van de eisen die aan de molenbiotoop gegeven worden. De exacte aanleghoogte van het terrein wordt bepaald op basis van de uiteindelijke grondbalans.

1) Waterhuishoudingsplan Molenzicht, Klok Druten ontwikkeling BV, ARCADIS d.d. 23 april 2009 met kenmerk 110301/OF9/ 0A9/001340/GF.

2) Waterstructuurplan, ARCADIS, d.d. 23 juni 2005 met kenmerk 110301/OF5/249/001340/LB.

Het afstromende hemelwater wordt opgevangen in de retentievoorziening. Deze voorziening wordt in het zuiden van het plangebied geprojecteerd. Om het benodigde oppervlak voor de retentie te bepalen, is een T=10 retentieberekening uitgevoerd waarbij met 10% extra neerslag gerekend is. Dit in verband met klimaatverandering. Daarnaast heeft een controle plaatsgevonden met een T=100 +10% neerslaggebeurtenis.

Waterkwaliteit

De inrichting van het water (retentie) is van invloed op de waterkwaliteit. Door de aanleg van natuurvriendelijke oevers kan er een natuurlijker watersysteem ontstaan. De aanwezige planten hebben een positief effect op de waterkwaliteit. Ook de aanwezigheid van water met een grotere diepte (>1 m) kan de waterkwaliteit positief beïnvloeden.

Door deze grotere diepte worden temperatuurschommelingen beperkt en wordt het water minder snel warm waardoor de algengroei afneemt.

Daarnaast is het van belang na het plegen van onderhoud het maaisel en drijfvuil zo snel mogelijk uit het water te verwijderen. Indien dit niet gebeurt, heeft dit een negatief effect op de waterkwaliteit.

Er is voor 'water in stedelijk gebied' geen aparte kwaliteitsdoelstelling geformuleerd. Dit betekent derhalve dat de kwaliteit van het oppervlaktewater en de waterbodem in stedelijk gebied dient te voldoen aan de kwaliteitsdoelstelling behorende bij het basisniveau, te weten de MTR-waarden (Maximaal Toelaatbaar Risico, bron: Nederlandse Staatscourant 2000).

Conclusie

De ontwikkeling heeft geen negatieve gevolgen op de waterhuishouding in het plangebied. Het aspect waterhuishouding staat de vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg.

4.7. Ecologie

In een bestemmingsplan dient de uitvoerbaarheid van het plan te worden aangetoond. In dit verband is het van belang dat, gelet op de verplichtingen ingevolge de Flora- en faunawet, in de ruimtelijke onderbouwing aannemelijk moet worden gemaakt dat de gunstige staat van instandhouding van de beschermde soorten niet in het geding is. Hieronder wordt beschreven welke beschermde soorten naar verwachting binnen het plangebied aanwezig zijn en wat de ecologische gevolgen zijn van de beoogde ingrepen.

Bestaande situatie

Het plangebied bestaat uit agrarische gronden (weilanden en boomgaard) en een voormalige boerderij.

Beoogde ontwikkelingen

Ten zuiden van de kern Valburg is een nieuw woongebied (Molenzicht) gepland. De voorgenomen ontwikkelingen kunnen als volgt worden omschreven:

- slopen boerderij;
- verwijderen van opgaand groen (bomen en struiken);
- grondwerkzaamheden;
- de bouw van woningen met bijbehorende voorzieningen.

Toetsingskader

Beleid

De Nota Ruimte geeft het beleidskader voor de duurzame ontwikkeling en een verantwoord toekomstig grondgebruik in de vorm van onder andere de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De EHS is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Het

netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingzones. Het beleid inzake de EHS is op provinciaal niveau uitgewerkt.

Normstelling

Flora- en faunawet

Wat de soortenbescherming betreft is de Flora- en faunawet van belang. Deze wet is gericht op de bescherming van dier- en plantensoorten in hun natuurlijke leefgebied.

De Flora- en faunawet bevat onder meer verbodsbepalingen met betrekking tot het aantasten, verontrusten of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfsplaatsen. De wet maakt hierbij een onderscheid tussen 'licht' en 'zwaar' beschermde soorten. Indien sprake is van bestendig beheer, onderhoud of gebruik dan wel van ruimtelijke ontwikkeling of inrichting, gelden voor sommige, met name genoemde soorten, de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet níet. Er is dan sprake van vrijstelling op grond van de wet. Voor zover deze vrijstelling niet van toepassing is, bestaat de mogelijkheid om van de verbodsbepalingen ontheffing te verkrijgen van het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit.

Voor de zwaar beschermde soorten wordt deze ontheffing slechts verleend, indien:

- er sprake is van een wettelijk geregeld belang (waaronder het belang van land- en bosbouw, bestendig gebruik en ruimtelijke inrichting en ontwikkeling);
- er geen alternatief is;
- geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige staat van instandhouding van de soort.

De Flora- en faunawet is in zoverre voor de onderhavige ontwikkeling van belang, dat bij de voorbereiding van het plan moet worden onderzocht of deze wet de uitvoering van de ontwikkeling niet in de weg staat.

Natuurbeschermingswet 1998

Uit een oogpunt van gebiedsbescherming is de Natuurbeschermingswet 1998, die op 1 oktober 2005 in werking is getreden, van belang. Deze wet onderscheidt drie soorten gebieden, te weten:

- a. door de minister van LNV aangewezen gebieden, zoals bedoeld in de Vogel- en Habitatrichtlijn;
- b. door de minister van LNV aangewezen beschermde natuurmonumenten;
- c. door Gedeputeerde Staten aangewezen beschermde landschapsgezichten.

De wet bevat een zwaar beschermingsregime voor de onder a en b bedoelde gebieden (in de vorm van verboden voor allerlei handelingen, behoudens vergunning van Gedeputeerde Staten of de minister van LNV). De bescherming van de onder c bedoelde gebieden vindt plaats door middel van het bestemmingsplan. De speciale beschermingszones hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze zones plaatsvinden verstoring kunnen veroorzaken en moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats.

Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan moet worden onderzocht of de Natuurbeschermingswet 1998 de uitvoering van het plan niet in de weg staat. Dit is het geval wanneer de uitvoering tot ingrepen noodzaakt waarvan moet worden aangenomen dat daarvoor geen vergunning ingevolge de Natuurbeschermingswet 1998 zal kunnen worden verkregen.

Onderzoek

Gebiedsbescherming

Het dichtstbijzijnde beschermde gebied (Natura 2000-gebied), 'de Waal', is op ruim 2 km afstand van het plangebied gelegen. Gezien de relatief grote afstand en de tussengelegen A15 en strandpark Slijk-Ewijk (buffers) is de verwachting dat er geen negatieve effecten vanuit het plangebied op het dichtstbijzijnde beschermde gebied (Natura 2000-gebied) zijn.

Soortbescherming

Het bestemmingsplan is het besluit dat ingrepen mogelijk maakt en een aantasting van beschermde dier- of plantensoorten kan betekenen. Uiterlijk bij het nemen van een besluit dat ruimtelijke veranderingen mogelijk maakt, zal daarom zekerheid moeten zijn verkregen of verlening van ontheffing op grond van de Flora- en faunawet nodig zal zijn en of het reëel is te verwachten dat deze zal worden verleend. De gemeente heeft een flora- en faunaonderzoek en een aanvullend flora- en faunaonderzoek laten uitvoeren¹⁾. Hieruit vloeit voort dat in het plangebied geen soorten aanwezig zijn, die in de Flora- en faunawet zijn aangemerkt als overige en streng beschermde inheemse soort én waarbij door de ruimtelijke ingrepen belangrijk leefgebied verdwijnt. Een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet is voor het realiseren van de nieuwbouw in Molenzicht niet nodig. Bij de uitvoering van de werkzaamheden dient wel rekening gehouden te worden met de zorgplicht. Dit houdt in dat iedereen voldoende zorg in acht moet nemen voor alle in het wild voorkomende dieren en planten en hun leefomgeving (dus niet alleen de beschermde soorten).

Conclusies

Met inachtneming van de zorgplicht staat de Flora- en faunawet de voorgenomen ontwikkeling niet in de weg.

4.8. Archeologie en cultuurhistorie

Beoogde ontwikkeling

Het plangebied wordt ontwikkeld ten behoeve van woningbouw. Er zullen sloop- en graafwerkzaamheden plaatsvinden. Daarbij moet worden beoordeeld of sprake is van archeologische en cultuurhistorische waarden die beschermd moeten worden of gedocumenteerd.

Toetsingskader

Normstelling en beleid

De Monumentenwet biedt bescherming aan archeologische en cultuurhistorische monumenten. De wet wordt momenteel aangepast ter implementatie van het Verdrag van Valetta. Het Verdrag van Valetta heeft als doel de bescherming en het behoud van archeologische waarden.

Waar mogelijk betekent dit in situ (in de bodem) behouden van deze waarden. In gebieden waar archeologische waarden voorkomen, of een reële verwachting bestaat dat zij aanwezig zijn, zal hiermee rekening moet worden gehouden bij het ontwikkelen van gebied. Het archeologisch erfgoed kan zijn:

- beschermde terreinen op grond van de Monumentenwet;
- terreinen van groot archeologisch belang volgens de Archeologische Monumenten Kaart;
- terreinen met reële archeologische verwachtingswaarden volgens de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden.

1) Bureau Natuurbalans-Limes Divergens, winterinventarisatie d.d. februari 2005; Aanvullend flora- en faunaonderzoek, Tielsestraat/Molenzicht Valburg Topmileu B.V. (projectnummer: 228664), opgesteld door BTL Advies BV, d.d. 4 mei 2009.

In het kader van het bestemmingsplan zal onderzoek moeten plaatsvinden of archeologische en cultuurhistorische waarden aanwezig zijn. Het archeologisch en cultuurhistorisch erfgoed zal ook via de bestemmingsregeling moeten worden beschermd. Het rijksbeleid hieromtrent ligt vast in de Nota Belvédère.

Onderzoek

Uit het verkennend bureauonderzoek is gebleken dat de verwachting voor het aantreffen van archeologische indicatoren varieert in het plangebied. Aangezien rivierduinen in het plangebied voorkomen en deze vanaf hun vorming vaak onafgebroken bewoond zijn geweest, kunnen vondsten vanaf het paleolithicum aangetroffen worden. Buiten het plangebied zijn op de rivierduinen vondsten gedaan, veelal vanaf de Romeinse tijd. Een gedeelte van het rivierduin wordt beschermd als monument. Ten zuidwesten van het plangebied ligt een ander beschermd monument waar vooral aardewerk uit de vroege tot late middeleeuwen gevonden is. De geologische situatie en de landschappelijke ligging van het plangebied zorgen voor gunstige nederzettingsfactoren in het plangebied.

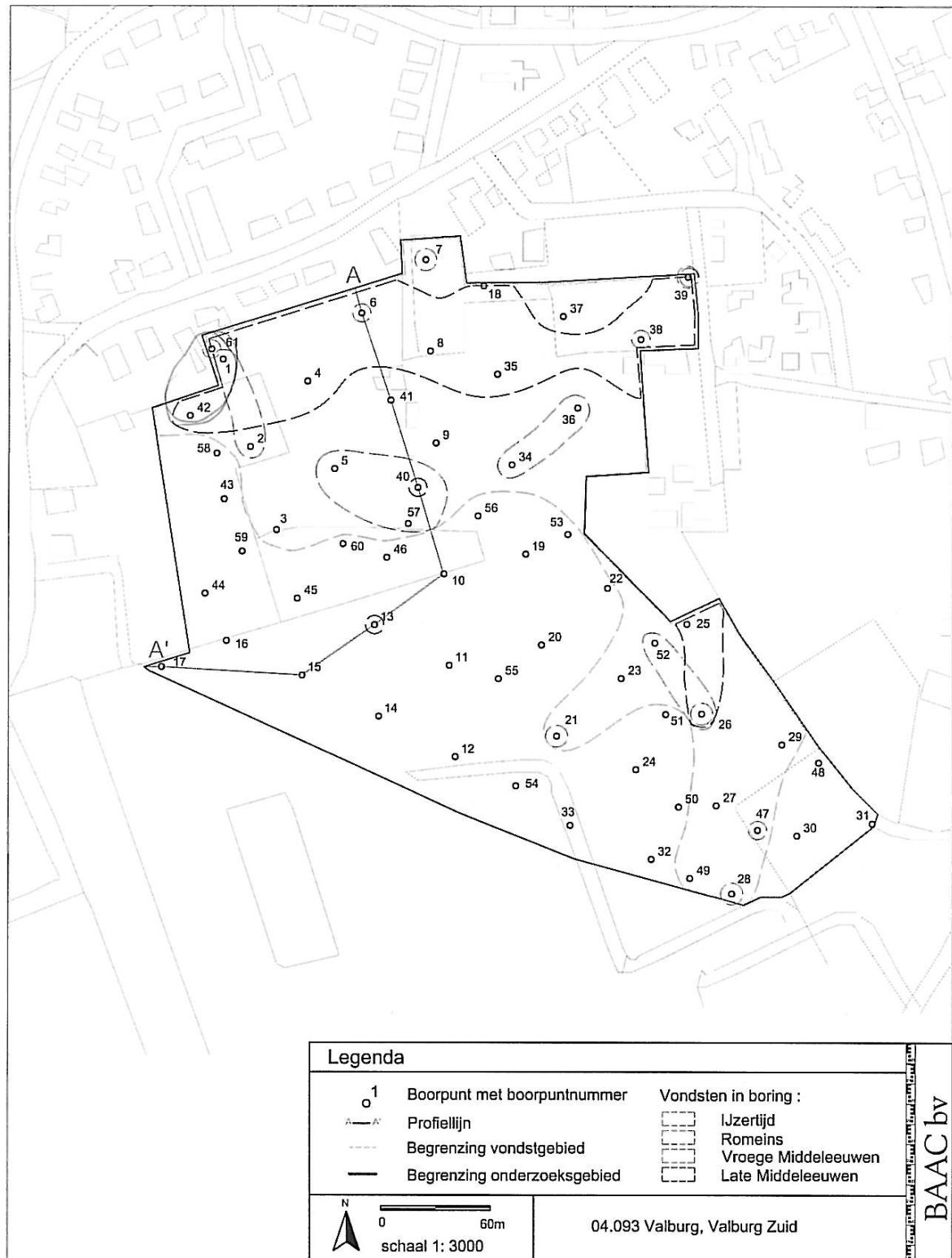
Uit het verkennend veldonderzoek volgt dat in vrijwel alle boringen het rivierduinzand is aangetroffen. In een groot deel van het plangebied zijn archeologische indicatoren aangetroffen. De indicatoren bestaan voornamelijk uit aardewerk, maar er zijn ook fosfaatvlekken en bosresten aangetroffen. Het oudste aardewerk dateert uit de ijzertijd. Daarnaast is een vuursteenafslag aangetroffen. De vondsten zijn op verschillende dieptes aangetroffen. Er is dus geen duidelijke archeologische horizon aanwezig. Het bodemprofiel is op de meeste plaatsen niet recentelijk verstoord.

Uit het verkennende archeologisch onderzoek (Baac bv, 2004)¹⁾ blijkt dat in een gedeelte van het plangebied archeologische indicatoren zijn aangetroffen in een veelal niet recent verstoorde context. Dit kan betekenen dat er een gave archeologische vindplaats in de ondergrond aanwezig is, dit valt vooral te verwachten voor het gebied in het uiterste noordwesten waar veel aardewerk is aangetroffen. Aangezien dit gedeelte voorkomt in een omgevingscontext waar al diverse monumenten gedefinieerd zijn, gaat het mogelijk om een behoudenswaardige vindplaats (behoud in situ). De voorgenomen ontwikkeling kan de eventuele vindplaats aantasten waarbij het profiel tot meer dan 1 m diep wordt verstoord.

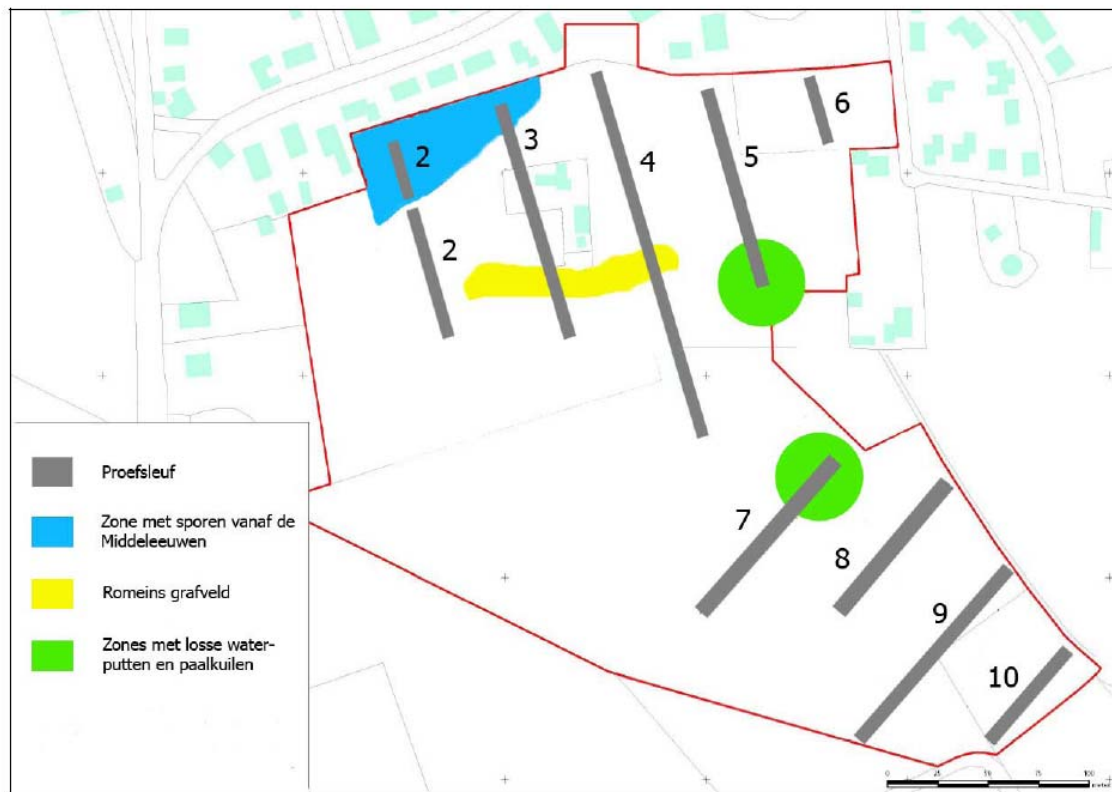
Teneinde aantasting van de eventuele vindplaats uit te sluiten, is een nader archeologisch onderzoek uitgevoerd door middel van proefsleuven. Dit archeologisch onderzoek is tevens uitgevoerd in het overige deel van het vondstgebied (zie figuur 4.1).

Voor het gedeelte van het plangebied dat buiten het vondstgebied ligt, is gezien de verstoringdiepte van circa 1 m diep, geen nader onderzoek vereist. Het moedermateriaal (zand) ligt daar namelijk dermate diep onder het oppervlak, dat eventuele grondsporen niet zullen worden verstoord. Bovendien zijn in het bovenliggende pakket geen archeologische indicatoren aangetroffen.

1) BAAC bv, juli 2004, Inventariserend archeologisch veldonderzoek karterende fase, rapport 04.093.



Figuur 4.1 Archeologie



Gebaseerd op: Van Waveren, 2009, figuur 17.

Figuur 4.2 Ligging en lengte van de aangelegde proefsleuven en de verschillende zones

Op basis van de resultaten van het vooronderzoek, is een waarderend inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven aanbevolen en uitgevoerd.

Voor het plangebied wordt een nader definitief onderzoek aanbevolen in de overgangszone van het duinlichaam naar de hiertegen uitwiggende komklei.

Uitgangspunt is hierbij de locatie van de aangetroffen crematieresten in de proefsleuven 3 en 4. Aan dit terreindeel wordt een hoge waardering toegekend gezien de ligging ter plaatse van een Romeins grafveld. De archeologische waarden in het Romeinse grafveld bevinden zich vrijwel direct aan het maaiveld dan wel direct onder de dunne bouwvoor. Voor dit deel van het plangebied wordt vervolgonderzoek aanbevolen, indien dieper dan 0,3 m - maaiveld wordt gegraven, door uitvoering van een definitieve opgraving.

Ook voor de terreindelen waar in de jonge komklei enkele waterputten/kuilen (proefsleuf 5) en onder de Romeinse laklaag een waterput en twee paalkuilen (proefsleuf 7) zijn aangetroffen, wordt een vervolgonderzoek aanbevolen. De sporen in proefsleuf 5 liggen vlak bij de oostelijke rand van het plangebied op een diepte vanaf circa 0,9 tot 1,2 m - maaiveld. Bij een ingreep die een groter oppervlak dan 100 m² bedraagt en waarbij dieper dan 1 m - maaiveld wordt verstoord dient een vervolgonderzoek plaats te vinden. De sporen die in proefsleuf 7 onder de laklaag zijn aangetroffen, liggen op een diepte vanaf circa 1,1/1,2 m - maaiveld. Omdat de sporen gewaardeerd zijn als behoudenswaardig dient, bij afwijken van de voorgenomen verstoringsdiepte van 1 m - maaiveld, vervolgonderzoek plaats te vinden in de vorm van een definitieve opgraving ter plaatse van de aangetroffen sporen en de directe omgeving daarvan.

Voor al deze onderzoeken zal een Programma van Eisen (PvE) moeten worden opgesteld dat als inhoudelijk werkkader dient. Dit PvE dient te worden goedgekeurd door het bevoegd gezag (in casu de gemeente Overbetuwe).

Gezien de grote mate van verstoring van de zandige terreindelen in het noorden, noordoostelijk en zuidelijk deel het plangebied, wordt aan deze terreindelen een lage waardering toegerekend. Voor deze delen van het plangebied wordt geen archeologisch vervolgonderzoek geadviseerd.

Op basis van de resultaten van het proefsleuvenonderzoek¹⁾ en het selectieadvies²⁾ dient de bevoegde overheid een selectiebesluit te nemen ten aanzien van de behoudenswaardigheid van de archeologie in het plangebied. De archeologische waarden kunnen 'in situ' worden behouden door planinpassing of fysieke bescherming, of ze kunnen 'ex situ' worden behouden door opgraven of begeleiden. Het Romeins grafveld wordt 'ex situ' behouden waardoor de opname van een dubbelbestemming niet noodzakelijk is. In het deel dat de gemeente als behoudenswaardig aanwijst, wordt een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' opgenomen en geldt een onderzoeksplicht, voorafgaand aan bodemversturende activiteiten. De rest van het plangebied heeft geen dubbelbestemming voor archeologie en is vrijgegeven voor ontwikkeling. Wanneer bodemingrepen gepland zijn binnen de contour van de dubbelbestemming, dienen de archeologische waarden veilig te worden gesteld.

Aan deze dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' is een bouw- en aanlegvergunningstelsel gekoppeld. Hierbij worden een oppervlakte- en een dieptenorm gehanteerd, waarboven archeologisch onderzoek vereist wordt. De oppervlakenorm is gesteld op 100 m², aangezien er sprake is van een in het proefsleuvenonderzoek vastgestelde archeologische waarde. De dieptenorm is gesteld op 60 cm. De Romeinse laklaag zit op het meest ondiepe deel 85 cm beneden maaiveld. Dit betekent dat er tussen de archeologische laag en de dieptenorm nog een buffer van minstens 25 cm wordt gehanteerd.

Conclusie

In het deel dat de gemeente als behoudenswaardig aanwijst, wordt een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' opgenomen en geldt een onderzoeksplicht, voorafgaand aan bodemversturende activiteiten. De rest van het plangebied heeft geen dubbelbestemming voor archeologie en is vrijgegeven voor ontwikkeling.

4.9. Hoogspanning

Inleiding

Aanleiding voor het ruimtelijk beleid hoogspanningsleidingen elektromagnetische velden is de landelijke discussie over de mogelijke risico's van langdurige blootstelling van kinderen aan lage gehalten elektromagnetische velden. Om die blootstelling te voorkomen moeten veiligheidszones worden aangehouden.

1) BILAN, Inventariserend archeologisch onderzoek door middel van proefsleuven, d.d. 09 februari 2009, rapportnummer: 2009/concept.

2) ArcheoLogic, Notitie AL125, Selectieadvies archeologie Valburg Molenzicht, d.d. 18 februari 2009.

Onderzoek

In opdracht van de gemeente Overbetuwe zijn op 6 maart 2009 magnetische veldsterktemetingen uitgevoerd rond de hoogspanningslijn Nijmegen-Dodewaard, mastnummers 23, 24 en 25 te Valburg¹⁾. Het doel van het onderzoek is door middel van metingen te bepalen waar de veldsterkten ten noordnoordoosten van de hoogspanningslijn, boven de grens van de magnetische veldsterktewaarde van 0,4 μ T (microTesla) geraken.

Genoemde richtwaarde van 0,4 μ T refereert aan het beleidsadvies voor bovengrondse hoogspanningslijnen dat in de brief (kenmerk SAS/2005183118) van de staatsecretaris van VROM wordt genoemd.

Conclusie

Bij de metingen, uitgevoerd in de directe omgeving van de hoogspanningslijnen, zijn geen waarden van meer dan 0,4 μ T gemeten op de voor woningbouw bestemde gronden. Geadviseerd wordt om bij de vaststelling van het bestemmingsplan, zoveel als redelijkerwijs mogelijk is te vermijden dat er nieuwe situaties ontstaan waarbij kinderen langdurig verblijven in het gebied rond bovengrondse hoogspanningslijnen waarbinnen het jaargemiddelde magneetveld hoger is dan 0,4 μ T. In het bestemmingsplan voor Molenzicht zijn binnen de genoemde zone van 25 m geen woningen geprojecteerd.

1) Meetverslag: Magnetische veldsterkte metingen Valburg-Zuid uitgevoerd door TÜV Rheinland EPS BV, 6 maart 2009.

In dit hoofdstuk is uiteengezet welke gedachten aan de juridische regeling ten grondslag liggen en hoe deze is vormgegeven.

5.1. Verantwoording planvorm

Dit bestemmingsplan vormt het juridische kader voor het plangebied. Het plan heeft de vorm van een enigszins globaal eindplan op basis van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Op basis van dit bestemmingsplan zal de beoogde nieuwe ontwikkeling zonder verdere uitwerking van de bestemmingen of andere planologisch-juridische procedures kunnen worden uitgevoerd. Daarnaast vervult het plan, na realisatie van de ontwikkeling, een belangrijke beheers- en gebruiksfunctie. Iedere functie in het plangebied is voorzien van een daarop toegesneden bestemmingsregeling. Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling is flexibiliteit in het plan ingebracht door middel van de opname van algemene afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden.

Deze planvorm biedt flexibiliteit voor de beoogde ontwikkeling en tegelijkertijd rechtszekerheid voor de gebruikers van de aangrenzende gebieden. Door deze wijze van bestemmen zijn de functies ruimtelijk begrensd.

Wro

Ingevolge de Wro, het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de daarbij behorende ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening (Rsro), dienen bestemmingsplannen op vergelijkbare wijze opgebouwd en gepresenteerd te worden en tevens digitaal uitwisselbaar gemaakt te worden. Er is een aantal standaarden door het Ministerie van VROM ontwikkeld, waaronder de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2008), de Praktijkrichtlijn Bestemmingsplannen (PRBP2008) en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten (STRI2008). In dit bestemmingsplan wordt van deze standaarden voor zover van toepassing gebruikgemaakt. Hiermee wordt de rechtsgelijkheid en de uniformiteit binnen de gemeentelijke c.q. landelijke bestemmingsplannen gediend.

5.2. Opbouw regels

De juridische regeling bestaat uit vier hoofdstukken. Het eerste hoofdstuk bevat de definities van begrippen, die voor het algemene begrip, de leesbaarheid en uitleg van het plan van belang zijn en de wijze van meten. In hoofdstuk twee wordt op de bestemmingen en hun gebruik ingegaan. Het derde hoofdstuk gaat in op de algemene regels. De overgangs- en slotregel maken onderdeel uit van het vierde hoofdstuk.

5.3. De bestemmingen

In dit bestemmingsplan zijn verschillende bestemmingen opgenomen. In deze paragraaf wordt kort ingegaan op de inhoud van de verschillende bestemmingen. In de regels zijn de exacte gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden gereguleerd.

Groen

Structurerend groen is bestemd als 'Groen'. Overig groen is bestemd als 'Verkeer - Verblijfsgebied'. Hiermee is structurerend groen publiekrechtelijk gewaarborgd. Omwille van de gewenste globaliteit en flexibiliteit wordt het overig groen niet expliciet bestemd. Alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn binnen deze bestemming toegestaan.

Verkeer

De bestemming 'Verkeer' is ingegeven door het onderscheid tussen hoofdverkeerswegen en wegen met een doorstroombaanfunctie. De overige wegen en erven met een verblijfsfunctie zijn bestemd als 'Verkeer - Verblijfsgebied'.

Verkeer - Verblijfsgebied

Alle overige in het plangebied te realiseren openbare wegen en parkeervoorzieningen zijn in deze bestemming opgenomen. Binnen de bestemming is ook ruimte voor nuts-, speel- en groenvoorzieningen en waterhuishoudkundige. Ten behoeve van deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd. Deze bestemming richt zich op een groot deel van het openbaar gebied. De bestemming is globaal geformuleerd. De reden daartoe is dat de exacte ligging van de verschillende voorzieningen, zoals speel-, groen-, waterhuishoudkundige en parkeervoorzieningen in dit kader niet relevant blijkt. Het herinrichten van wegen kan daardoor op een eenvoudige manier geschieden, zonder dat een bestemmingsplan onwenselijke en ongefundeerde barrières oproept. Conform nieuw gemeentelijk beleid is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor handel in kramen en wagens.

Water

Binnen deze bestemming zijn de te realiseren watergangen opgenomen. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en voorzieningen die ten dienste staan aan de bestemming, zoals constructies voor bruggen, kademuren en duikers, zijn toegestaan.

Wonen-1

Deze gronden zijn bestemd voor wonen. Op gronden met de bestemming 'Wonen-1' kunnen enkel grondgebonden woningen worden gebouwd. Het totaal aantal woningen op de gronden met de bestemming 'Wonen-1' en 'Wonen-2' mag ten hoogste 163 bedragen. In deze bestemming zijn een aantal specifiek deelgebieden aangeduid, te weten:

- 'Specifiek vorm van wonen-1' (Ontsluitingslus);
- 'Specifiek vorm van wonen-2' (Inbreiding);
- 'Specifiek vorm van wonen-3' (Landelijke rand);
- 'Specifiek vorm van wonen-4' (Patiowoningen).

Per specifiek deelgebied dient voorzien te worden in voldoende parkeergelegenheid, hiertoe is een parkeernorm opgenomen in de bestemmingsregeling.

Aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten

Aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten zijn als ondergeschikte functie bij de hoofdfunctie wonen toegestaan. Deze mogen alleen voorkomen zolang de omvang niet meer dan 40% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing bedraagt. Dit geldt tot een maximum van 40 m² per woning. Het gebruik van een deel van de woningen ten be-

hoeve van de uitoefening van publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis, is niet toegestaan.

Bouwmogelijkheden

Bij de opstelling van het bestemmingsplan is voor de te realiseren woningen door middel van bouwvlakken en de specifieke bebouwingsregeling per karakteristiek deelgebied bepaald binnen welke grenzen het hoofdgebouw dient te worden gesitueerd. De voorgevel mag in de bouwgrens (grens bouwvlak) worden gebouwd of daarachter. De bouwgrens mag niet worden overschreden, met uitzondering van ondergeschikte onderdelen van gebouwen, zoals erkers, luifels en balkons etc. De bebouwingsregeling bevat verder bepalingen met betrekking tot de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens, de diepte, de breedte en de hoogte van de hoofdgebouwen waarbij per specifiek deelgebied specifieke bebouwingsregels zijn opgenomen. De bebouwingsregeling bevat verder specifieke bebouwingsregels ten aanzien van aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde. De bouwhoogte varieert en mag niet meer bedragen dan op basis van de molenbiotoop is toegestaan.

Nadere eisen

Om in voorkomende gevallen het stedenbouwkundig beeld van een dorpse, organische ontwikkeling veilig te stellen, kan het college van burgemeester en wethouders nadere eisen stellen omtrent de situering van hoofdgebouwen ter plaatse van de aanduidingen ' Specifieke vorm van wonen-1' ten opzichte van de voorste bebouwingsgrens. De afstand van de voorgevel van het hoofdgebouw tot de voorste perceelsgrens kan op basis hiervan aan een maximum worden verbonden.

Afwijken van de gebruiksregels (mantelzorg)

Om in voorkomende gevallen huisvesting te kunnen bieden ten behoeve van mantelzorg, kan het bevoegd gezag een omgevingsvergunning verlenen. Op basis hiervan kan een 'afhankelijke woonruimte' binnen de vigerende regeling voor bijgebouwen worden ingepast met een maximale oppervlakte van 75 m².

Afwijken van de gebruiksregels (publiekgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit-aan-huis)

Om in voorkomende gevallen publiekgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit-aan-huis toe te staan, kan het bevoegd gezag een omgevingsvergunning verlenen. Op basis hiervan kunnen publiekgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit-aan-huis worden uitgeoefend zolang de omvang niet meer dan 40% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing bedraagt. Dit geldt tot een maximum van 40 m² per woning.

Wonen-2

Deze gronden zijn bestemd voor wonen. Op gronden met de bestemming Wonen-2 is uitsluitend complexmatige woningbouw toegestaan. Het totaal aantal woningen op de gronden met de bestemming 'Wonen-1' en 'Wonen-2' mag ten hoogste 164 bedragen. Tevens dient per woning te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid, hiertoe is een parkeernorm opgenomen in de bestemmingsregeling.

Aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten

Aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten zijn als ondergeschikte functie bij de hoofdfunctie wonen toegestaan. Deze mogen alleen voorkomen zolang de omvang niet meer dan 20% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing bedraagt. Dit geldt tot een maximum van 20 m² per woning.

Bouwmogelijkheden

Voor de te realiseren woningen is door middel van bouwvlakken bepaald binnen welke grenzen het hoofdgebouw dient te worden gesitueerd. Het bouwvlak mag niet worden overschreden met uitzondering van ondergeschikte onderdelen van gebouwen, zoals erkers, luifels en balkons etc. De bebouwingsregeling bevat verder bepalingen met betrekking tot de hoogte van de hoofdgebouwen. Binnen deze bestemming zijn aan-, uit- en bijgebouwen niet toegestaan. Middels een omgevingsvergunning kan hiervan worden afgeweken voor zover het complexmatige karakter van de woningen niet wordt aangetast.

De bouwhoogte varieert per bestemmings- en bouwvlak en mag niet meer bedragen dan op basis van de molenbiotoop is toegestaan.

Vrijwaringszone - molenbiotoop (gebiedsaanduiding)

Het gehele plangebied is – bij wijze van gebiedsaanduiding – aangeduid voor de bescherming en behoud van de vrije windvang van en het zicht op de molen en van zijn waarde als landschapselement. Op deze gronden mag enkel worden gebouwd indien is aangetoond dat de waarden van de molen niet onevenredig worden geschaad.

De eerste 100 m vanaf de molen dient vrij te blijven van bebouwing of beplanting. Bij belt- of stellingmolens, die op een verhoging staan, kan bebouwing of beplanting worden toegestaan tot maximaal de hoogte van de belt of de stelling (dat wil zeggen de verhoging).

In dit geval gaat het om een standerdmolen die is gebouwd op een terp. Voor de windvang geldt hier hetzelfde principe als voor een stellingmolen of beltmolen. In dit geval mag ook in de eerste 100 m worden gebouwd mits de maximale bouwhoogte niet hoger is dan de hoogte van de terp.

Voor het bouwen in de zone van 100 m tot 400 m ten opzichte van de molen dient de maximale bouwhoogte niet te worden overschreden. Deze maximale bouwhoogte vloeit voort uit de formule ($H_x = X/n + c \cdot z$). De regeling is gebaseerd op de formule zoals bepaald in artikel 5, tweede lid van de Gelderse Molenverordening.

Uitleg van de formule:

H_x : de toelaatbare hoogte van een obstakel in meters op een afstand x uit de molen, waarbij de toelaatbare hoogte wordt gemeten vanaf het waterpasniveau van de begane grond of het maaiveld van de molen.

X : de afstand in meters vanaf het obstakel tot de wieken van de molen.

n : de ruwheidcoëfficiënt wordt bepaald volgens de ruwheidsklassentabel van Wieringa en geeft de ruwheid van het terrein aan waarover de wind naar de molen toestroomt.

Tussen open, ruw en gesloten gebieden wordt onderscheid gemaakt. Bij elke klasse hoort een waarde, de ruwheidcoëfficiënt. Bij een windreductiepercentage tot 95 is de in Molenzicht toepasselijke waarde van de ruwheidcoëfficiënt:

- open gebied: 140;
- ruw gebied: 75;
- gesloten gebied: 50.

c : de windreductiecoëfficiënt constante is 0,2, zijnde de constante behorend bij een algemeen aanvaardbaar geachte windsnelheidsreductie tot 95.

z : de askophoogte in meters, dit is de hoogte van het centrisch middelpunt van de molenwieken tot de begane grond van de molen. In Molenzicht is 12,6 m toepasselijk. Dit is de askophoogte van de nabijgelegen standerdmolen 'Nieuw Leven'.

In het bestemmingsplan is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen waarin is bepaald dat het bevoegd gezag een omgevingsvergunning kan verlenen van de maximaal toegestane bouwhoogte door deze met maximaal 1 m te verhogen, indien de belangen in verband met de

nieuw op te richten bebouwing onevenredig geschaad worden waarbij – ter beoordeling van een deskundige – de vrije windvang of het zicht op de molen al zijn beperkt vanwege aanwezige bebouwing of beplanting en de windvang en het zicht op de molen niet verder worden beperkt vanwege de bebouwing en beplanting. Het bevoegd gezag wint alvorens omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning te beslissen, schriftelijk advies in bij de beheerder van de molen.

Waarde - Archeologie (dubbelbestemming)

Ter bescherming van de archeologische waarden die mogelijk in het gebied voorkomen, is voorzien in een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. Voor deze gronden geldt dat bouwen en een aantal genoemde werken en werkzaamheden, waarbij archeologische waarden in het geding kunnen zijn, slechts mogelijk zijn na voorafgaande toetsing door het bevoegd gezag aan de archeologische waarden.

Flexibiliteit

Ten behoeve van de flexibiliteit en bruikbaarheid in de praktijk is in hoofdstuk 3 van de regels voorzien in afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden. Met de afwijkingsbevoegdheid kan het dagelijks bestuur een afwijking van de maatvoering van bouwwerken toestaan met ten hoogste 10%. De wijzigingsbevoegdheid maakt het mogelijk om bestemmingsgrenzen met ten hoogste 3 m te overschrijden, waarbij het bestemmingsvlak met ten hoogste 10% mag worden vergroot.

Overgangs- en slotregels

In het overgangsrecht is het overgangsrecht zoals voorgeschreven in het Bro opgenomen. Het laatste artikel van de regels betreft de citeertitel van het onderliggende bestemmingsplan.

6. Economische uitvoerbaarheid

47

Met dit bestemmingsplan wordt de bouw van 163 woningen mogelijk gemaakt. De grond is in eigendom van KDO Vastgoedontwikkeling B.V. De gemeente en de ontwikkelende partijen hebben een anterieure overeenkomst afgesloten. In die overeenkomst is ook het eventuele verhaal van kosten als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (planschade) geregeld. Hierdoor is afgezien van het opstellen van een exploitatieplan. De economische uitvoerbaarheid is hiermee voldoende gewaarborgd.

7. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

49

In het raads- en collegeprogramma en de programmabegroting, is meer en betere communicatie over gemeentelijke plannen en beleid als speerpunt benoemd. Door betrokkenen zo te informeren en te raadplegen kan de afweging van het bestuur verbeterd worden.

Zodoende zijn betrokkenen in Valburg begin 2006 vroegtijdig geïnformeerd over het schetsontwerp van het stedenbouwkundig plan. Reacties op het schetsplan zijn – waar mogelijk – ter harte genomen. Zo is de bebouwing ten zuiden van de Tielsestraat gewijzigd, zodat de bebouwingstypologie meer past bij de bestaande woningen ter plekke en er meer doorzicht naar het zuiden ontstaat. Ook is er aan de noordzijde van het plangebied meer openbaar groen gepland, in de bestaande kern ervoeren bewoners hieraan een tekort. Daarnaast waren er vragen over plangrenzen en verkeersontsluiting.

In september 2007 zijn betrokkenen wederom geïnformeerd over de uitgewerkte ontwerpen. De plannen en ontwerpen werden zeer duidelijk bevonden, wel waren er vragen over de huidige verkeerssituatie op de Reethsestraat, de bouwhoogtes van woningen en enkele zaken die bij de uitwerking aan de orde zullen komen. De verkeerssituatie is besproken in het kader van het Dorpsontwikkelingsplan, de bouwhoogtes van woningen zijn uitgelegd aan de hand van de molenbiotoop. De overige punten zullen bij het ontwerp van de woningen en de openbare ruimte zeker worden meegenomen.

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft van 6 augustus tot 17 september 2009 ter inzage gelegen voor inspraak. Hierop is één inspraakreactie ingekomen. De inspraakreactie is verwerkt in het inspraakverslag dat als separate bijlage bij dit plan is opgenomen.

Op het ontwerpbestemmingsplan zijn zienswijzen ingediend. De beantwoording van de zienswijzen wordt behandeld in het rapport zienswijzen.



regels

Inhoud van de regels

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	3
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	6
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	7
Artikel 3	Groen	7
Artikel 4	Verkeer	7
Artikel 5	Verkeer - Verblijfsgebied	8
Artikel 6	Water	8
Artikel 7	Wonen-1	9
Artikel 8	Wonen-2	13
Artikel 9	Waarde - Archeologie	14
Hoofdstuk 3	Algemene regels	17
Artikel 10	Antidubbelregel	17
Artikel 11	Algemene bouwregels	17
Artikel 12	Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening	17
Artikel 13	Algemene aanduidingsregels	18
Artikel 14	Algemene afwijkingsregels	19
Artikel 15	Algemene wijzigingsregels	19
Artikel 16	Algemene procedureregels	19
Artikel 17	Overige regels	19
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregel	21
Artikel 18	Overgangsrecht	21
Artikel 19	Slotregel	21

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 het plan

het bestemmingsplan Valburg, Molenzicht van de gemeente Overbetuwe.

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1734.0010VALBmolenzicht-ONTD met de bijbehorende regels.

1.3 aan- en uitbouw

een aan een hoofdgebouw gebouwd gebouw dat in bouwkundig opzicht te onderscheiden is van het hoofdgebouw.

1.4 aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsactiviteit

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

1.5 achtererf

de gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn achter de achtergevel van het hoofdgebouw of achter een denkbeeldige lijn in het verlengde daarvan.

1.6 antennedrager

een antennemast of andere constructie bedoeld voor de bevestiging van een antenne.

1.7 antenne-installatie

een installatie bestaande uit een antenne, een antennedrager, de bedrading en de al dan niet in een techniekkast opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.

1.8 archeologisch onderzoek

onderzoek verricht door of namens een dienst of instelling die over een opgravingsvergunning beschikt.

1.9 archeologische waarde

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit oude tijden.

1.10 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.11 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.12 bevoegd gezag

bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.13 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een standplaats.

1.14 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.15 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel.

1.16 bouwvlak

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

1.17 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.

1.18 bijgebouw

een vrijstaand gebouw dat in functioneel en bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

1.19 complexmatige woningbouw

als samenhangend geheel gebouwd complex van gestapelde en eventueel grondgebonden woningen.

1.20 dakkapel

een constructie ter vergroting van een gebouw, die zich tussen de dakgoot en de nok van een dakvlak bevindt, waarbij deze constructie onder de noklijn is gelegen en de onderzijde van de constructie in het dakvlak is geplaatst.

1.21 gebouw

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

1.22 hoofdgebouw

een gebouw, exclusief aan- en uitbouwen, dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmetingen of functie als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

1.23 overkapping

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met één dakvlak en maximaal één gesloten wand.

1.24 patiowoning

een woning waarbij het hoofdgebouw een onoverdekte ruimte omsluit met ten minste twee gevels.

1.25 peil

voor gebouwen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

1.26 praktijkruimte

een gebouw of een gedeelte daarvan, dat dient voor het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, architectonisch, kunstzinnig, juridisch, medisch, paramedisch, therapeutisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied.

1.27 voorgevel

de gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie of uitstraling als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt.

1.28 zijerf

de gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn aan de zijkant(en) van dat hoofdgebouw tussen de denkbeeldige lijnen in het verlengde van de voor- en achtergevel.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand

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

2.2 bouwhoogte van een antenne-installatie

- a. ingeval van een vrijstaande (schotel)antenne-installatie: tussen het peil en het hoogste punt van de (schotel)antenne-installatie;
- b. ingeval van een op of aan een bouwwerk gebouwde (schotel)antenne-installatie: tussen de voet van de (schotel)antenne-installatie en het hoogste punt van de (schotel)antenne-installatie.

2.3 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.

2.4 breedte, lengte en diepte van een bouwwerk

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

2.5 dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.6 goothoogte van een bouwwerk

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

2.7 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.

2.8 oppervlakte van een bouwwerk

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groen, water, speelvoorzieningen, voet- en fietspaden, kunstwerken en hondenuitlaatplaatsen;
- b. nutsvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m.

Artikel 4 Verkeer

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een verkeersfunctie;
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals geluidswerende voorzieningen, nutsvoorzieningen, groen, water en parkeervoorzieningen.

4.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, waarbij geldt dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan ten behoeve van verkeersgeleiding, wegverlichting, verkeersregeling en wegaanduiding, ten hoogste 3 m bedraagt.

Artikel 5 Verkeer - Verblijfsgebied

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer – Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verblijfsgebied met een functie voor verblijf, verplaatsing en gebruik ten dienste van de aangrenzende bestemmingen;
- b. de handel en verkoop van goederen aan particulieren in kramen en wagens, niet zijnde bouwwerken;
- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen, groen, waterhuishoudkundige-, speel- en parkeervoorzieningen, kunstwerken en hondenuitlaatplaatsen.

5.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, waarbij geldt dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan ten behoeve van verkeersgeleiding, wegverlichting, verkeersregeling en wegaanduiding, ten hoogste 3 m bedraagt.

Artikel 6 Water

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor water ten behoeve van de waterhuishouding.

6.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m.

Artikel 7 Wonen-1

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen-1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen, voor ten hoogste 163 woningen waarbij geldt dat het totaal aantal woningen binnen de bestemmingen Wonen-1 en Wonen-2 tezamen ten hoogste 163 bedraagt;
- b. aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten, voor zover het vloeroppervlak ten behoeve van de laatstbedoelde activiteiten niet meer bedraagt dan 40% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw, inclusief aan- en uitbouwen, met een maximum van 40 m², met dien verstande dat activiteiten die vergunningplichtig zijn krachtens de Wet milieubeheer niet zijn toegestaan;
- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, ontsluitingspaden, water en nutsvoorzieningen;

met dien verstande dat:

- ter plaatse van aanduiding 'specifieke vorm van wonen-1', 'specifieke vorm van wonen-2' en 'specifieke vorm van wonen-4' wordt voorzien in minimaal 1,5 parkeerplaats per woning;
- ter plaatse van aanduiding 'specifieke vorm van wonen-3' wordt voorzien in minimaal 1,8 parkeerplaats per woning.

7.2 bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

7.2.1 Hoofdgebouwen

algemeen

- a. de hoofdgebouwen worden in het bouwvlak gebouwd;
- b. indien het hoofdgebouw zich voor meer dan 50% van het oppervlak in het bestemmingsvlak behorende bij één woningtype bevindt, zijn de bepalingen van dit woningtype van toepassing, ongeacht de bepalingen van andere woningtypes;
- c. de voorgevel van het hoofdgebouw is gericht naar de grens met het bestemmingsvlak Verkeer - Verblijfsgebied;

specifieke vorm van wonen-1 (Deelgebied 1: Ontsluitingslus)

- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifiek vorm van wonen 1' worden uitsluitend vrijstaande en aaneengebouwde hoofdgebouwen gebouwd;
- e. het aantal aaneengebouwde hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste 10;
- f. het grondoppervlak van het hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 50% van het bouwperceel, met dien verstande dat het maximum bebouwd oppervlak niet meer mag bedragen dan 140 m²;
- g. de goothoogte van het hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 6 m;
- h. de afstand van het hoofdgebouw tot de voorste perceelsgrens bedraagt ten hoogste 6 m;
- i. de afstand van het hoofdgebouw tot de achterste perceelsgrens bedraagt ten minste 8 m;
- j. de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt aan de niet aaneengebouwde zijde ten minste 2 m;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-1' mag het hoofdgebouw in de achterste en zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd;
- l. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-1' mag uitbreiding van het hoofdgebouw uitsluitend plaatsvinden door middel van aan- en uitbouwen;
- m. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-3' mag het hoofdgebouw in de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd;

specifieke vorm van wonen-2 (Deelgebied 2: Inbreiding)

- n. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen 2' worden uitsluitend aaneengebouwde hoofdgebouwen gebouwd;
- o. het aantal aaneengebouwde hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste 12;
- p. het grondoppervlak van het hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 55% van het bouwperceel, met dien verstande dat het maximum bebouwd oppervlak niet meer mag bedragen dan 135 m²;
- q. de goothoogte van het hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 6 m;
- r. de afstand van het hoofdgebouw tot de achterste perceelsgrens bedraagt ten minste 8 m;
- s. de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt aan de niet aaneengebouwde zijde ten minste 2 m;
- t. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-1' mag het hoofdgebouw in de achterste en zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd;
- u. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-1' mag uitbreiding van het hoofdgebouw uitsluitend plaatsvinden door middel van aan- en uitbouwen;
- v. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-2' dient de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens aan de niet-aaneengebouwde zijde ten minste 1 m te bedragen;

specifieke vorm van wonen-3 (Deelgebied 3: Landelijke rand)

- w. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen-3' worden uitsluitend vrijstaande hoofdgebouwen gebouwd;
- x. de afstand van het hoofdgebouw tot aan de zijdelingse perceelsgrens, dient ten minste 4 m te bedragen.
- y. het grondoppervlak van het hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 30% van het bouwperceel, met dien verstande dat het maximum bebouwd oppervlak niet meer mag bedragen dan 125 m²;
- z. de goothoogte van het hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 6 m;
- aa. de afstand van het hoofdgebouw tot de voorste perceelsgrens bedraagt ten hoogste 8 m;
- bb. de afstand van het hoofdgebouw tot de achterste perceelsgrens bedraagt ten minste 10 m;

specifieke vorm van wonen-4 (Patiowoningen)

- cc. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen-4' worden uitsluitend patiowoningen gebouwd.
- dd. het grondoppervlak van het hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 150 m².

7.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

- a. aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden op ten minste 6 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan gebouwd;
- b. bijgebouwen of overkappingen worden in of op een afstand van ten minste 1 m tot de zijdelingse en achterste perceelsgrens gebouwd;
- c. de goot- en bouwhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3,5 m respectievelijk 4,5 m;
- d. het gezamenlijk te bebouwen oppervlak aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste 50% van de bij het hoofdgebouw behorende zij- en achtererf, met een maximum van 60 m²;
- e. indien de oppervlakte van de bij het hoofdgebouw behorende zij- en achtererf meer bedraagt dan 200 m², mag in afwijking van het bepaalde onder d, de maximale oppervlakte 90 m² bedragen;
- f. indien de oppervlakte van de bij het hoofdgebouw behorende zij- en achtererf meer

bedraagt dan 500 m², mag in afwijking van het bepaalde onder d en e, de maximale oppervlakte 120 m² bedragen;

- g. voor overkappingen geldt dat:
 - 1. deze ten minste 1 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw, of het verlengde daarvan, worden gebouwd;
 - 2. de bouwhoogte ten hoogste 3 m bedraagt;
 - 3. de oppervlakte, onverminderd het bepaalde onder d tot en met f, ten hoogste 30 m² bedraagt;
- h. voor erkers geldt dat:
 - 1. de diepte ten hoogste 1,5 m bedraagt;
 - 2. de bouwhoogte ten hoogste 3 m bedraagt;
 - 3. de oppervlakte ten hoogste 6 m² bedraagt.
 - 4. erkers op de hoek of minimaal 1,5 m uit de hoek van de betreffende gevel van het hoofdgebouw en op minimaal 2 m uit de perceelsgrens worden gebouwd;
 - 5. de breedte maximaal 2/3 van de gevel van het hoofdgebouw beslaat.

7.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt ten hoogste 1 m, voor zover gelegen voor of op minder dan 1 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen elders bedraagt ten hoogste 2 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, bedraagt niet meer dan 3 m;
- d. de afstand van een zwembad tot de zijdelingse en achterste perceelsgrens bedraagt ten minste 1 m;
- e. de oppervlakte van een zwembad bedraagt maximaal 1/3 van het achtererf met een maximum van 25 m².

7.3 Nadere eisen

Het college van burgemeester en wethouders kan nadere eisen stellen omtrent de situering van hoofdgebouwen (ten opzichte van de weg) ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen-1', teneinde te waarborgen dat er verschil in afstand van verschillende hoofdgebouwen tot de weg is, met dien verstande dat:

- a. de gebruikswaarde van het te bebouwen perceel niet onevenredig wordt geschaad;
- b. hierdoor een stedenbouwkundig beeld van een dorpse, organische ontwikkeling tot stand komt.

7.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder lid 7.2.1 onder ab teneinde af te wijken van de minimale afstand van het hoofdgebouw tot de achterste perceelsgrens, met dien verstande dat:

- a. de afstand van het hoofdgebouw tot de achterste perceelsgrens ten minste 8 m bedraagt;
- b. het maximale bebouwingspercentage niet meer dan 30% mag bedragen.

7.5 Specifieke gebruiksregels

7.5.1. Het gebruik van bijgebouwen als zelfstandige woning of afhankelijke woonruimte is niet toegestaan.

7.5.2. Het gebruik van de woningen en/of bijgebouwen ten behoeve van de uitoefening van publiekgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteiten-aan-huis, is niet toegestaan.

7.6 Afwijken van de gebruiksregels

7.6.1 Mantelzorg

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.5.1 teneinde toe te staan dat een bijgebouw gebruikt wordt als afhankelijke woonruimte, met inachtneming van de volgende regels:

- a. deze bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg;
- b. duidelijk is wie de zorgbehoevende(n) is of zijn;
- c. er gebruik wordt gemaakt van één-/uitrit door zowel verzorger als zorgbehoevende(n);
- d. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- e. de oppervlakte van de afhankelijke woonruimte niet meer bedraagt dan 75 m², met inachtneming van het bepaalde in lid 7.2;
- f. er geen zelfstandige woonruimte ontstaat.

7.6.2 Publiekgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit-aan-huis

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.5.2 teneinde toe te staan dat het hoofdgebouw inclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen gebruikt wordt voor de uitoefening van publiekgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteiten-aan-huis, met inachtneming van de volgende regels:

- a. het vloeroppervlak ten behoeve van de publiekgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis niet meer bedraagt dan 40% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw, inclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen, met een maximum van 40 m²;
- b. ten behoeve van de kantoor- en praktijkruimten (en de bedrijfsmatige activiteiten) in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien;
- c. de bedrijfsmatige activiteiten geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en geen horeca en detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd beperkte verkoop die ondergeschikt is aan de uitoefening van de betrokken bedrijfsmatige activiteiten;
- d. de activiteiten worden uitgeoefend door de bewoner.

Artikel 8 Wonen-2

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen-2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen in complexmatige woningbouw waarbij geldt dat het totaal aantal woningen binnen de bestemmingen Wonen-1 en Wonen-2 tezamen ten hoogste 163 bedraagt;
- b. aan-huis-gebonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten, voor zover het vloeroppervlak ten behoeve van de laatstbedoelde activiteiten niet meer bedraagt dan 20% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw, inclusief aan- en uitbouwen, met een maximum van 20 m², met dien verstande dat activiteiten die vergunningplichtig zijn krachtens de Wet milieubeheer niet zijn toegestaan;
- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, ontsluitingspaden, water en nutsvoorzieningen;

met dien verstande dat voorzien wordt in minimaal 1,5 parkeerplaats per woning.

8.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

8.2.1 Gebouwen

- a. de hoofdgebouwen worden in het bouwvlak gebouwd;
- b. de goothoogte van het hoofdgebouw mag ten hoogste 6 m bedragen;
- c. het maximale aantal toegestane wooneenheden binnen het desbetreffende bestemmingsvlak bedraagt ten hoogste het aangegeven aantal;
- d. de totale oppervlakte van gebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste het met de maatvoeringaanduiding aangegeven bebouwingspercentage van het bouwperceel.

8.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

- a. aan-, uit-, bijgebouwen en overkappingen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. aan-, uit-, bijgebouwen en overkappingen worden gesitueerd achter de achtergevel van het bijbehorende hoofdgebouw of het verlengde daarvan;
- c. in aanvulling op het bepaalde onder b zijn bijgebouwen ook toegestaan indien deze onderdeel uitmaken van de afscherming van het complex met de openbare ruimte en er minimaal vier bijgebouwen aaneengeschaakeld zijn;
- d. de goot- en bouwhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3,5 m respectievelijk 4,5 m.

8.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen, voor zover gelegen voor of op minder dan 1 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan, bedraagt ten hoogste 1 m;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen elders bedraagt ten hoogste 2 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor zover gelegen binnen het bouwvlak en indien deze onderdeel uitmaken van de afscherming van het complex met de openbare ruimte, bedraagt ten hoogste 3 m.

8.3 Specifieke gebruiksregels

8.3.1. Het gebruik van bijgebouwen als zelfstandige woning of afhankelijke woonruimte is niet toegestaan.

8.3.2. Het gebruik van de woningen en/of bijgebouwen ten behoeve van de uitoefening van publiekgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteiten-aan-huis, is niet toegestaan.

Artikel 9 Waarde - Archeologie

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden van de gronden.

9.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 9.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:
 1. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
 2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen regels te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige;
- c. het bepaalde in dit lid onder b.1 en b.2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 2. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 100 m²;
 3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

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

9.3.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, aan te leggen, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van groundbewerkingen op een grotere oppervlakte dan 100 m² en dieper dan 30 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
- c. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- d. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- e. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- f. het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- g. het bebossen van gronden die op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan niet als bosgrond kunnen worden aangemerkt;
- h. het scheuren van grasland over een grotere oppervlakte dan 100 m² en dieper dan 30 cm.

9.3.2 Uitzondering op het aanlegverbod

Het verbod van lid 9.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 9.2 in acht is genomen;
- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 100 m²;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- d. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

9.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 9.3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden regels te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 10 Antidubbelregel

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 11 Algemene bouwregels

Overschrijding bouwgrenzen

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

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

Artikel 12 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

De voorschriften van stedenbouwkundige aard en de bereikbaarheidseisen van paragraaf 2.5 van de bouwverordening zijn uitsluitend van toepassing, voor zover het betreft:

- a. bereikbaarheid van bouwwerken voor wegverkeer, brandblusvoorzieningen;
- b. brandweeringang;
- c. bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- d. de ruimte tussen bouwwerken;
- e. laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen.

Artikel 13 Algemene aanduidingsregels

13.1 Vrijwaringszone-molenbiotoop

In afwijking van hoofdstuk 2 gelden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone-molenbiotoop 100 m' en 'vrijwaringszone-molenbiotoop 400 m' de volgende regels:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone-molenbiotoop 100 m' mag uitsluitend worden gebouwd indien de maximale bouwhoogte niet meer bedraagt dan 2,69 m;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone-molenbiotoop 100 m' mag uitsluitend beplanting (planten, heesters, bomen, andere opgaande beplanting) worden aangebracht en in stand gehouden, indien de maximale hoogte niet meer bedraagt dan 2,69 m, tenzij de vrije windvang of het zicht op de molen al zijn beperkt vanwege aanwezige bebouwing of beplanting en de windvang en het zicht op de molen niet verder worden beperkt vanwege de beplanting;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone-molenbiotoop 400 m' mag uitsluitend worden gebouwd indien de maximale bouwhoogte H_x , die voortvloeit uit de formule $H_x = X / 75 + 2,52$ m, niet wordt overschreden, waarbij X de afstand in meters is vanaf het obstakel tot de wieken van de molen;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone-molenbiotoop 400 m' mag uitsluitend beplanting (planten, heesters, bomen, andere opgaande beplanting) worden aangebracht en in stand gehouden, indien de maximale hoogte, die voortvloeit uit de formule $H_x = X / 75 + 2,52$ m, niet wordt overschreden, waarbij X de afstand in meters is vanaf het obstakel tot de wieken van de molen, tenzij de vrije windvang of het zicht op de molen al zijn beperkt vanwege aanwezige bebouwing of beplanting en de windvang en het zicht op de molen niet verder worden beperkt vanwege de beplanting.

13.2 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 13.1, indien:

- a. toepassing van de in lid 13.1 bedoelde afstands- en/of hoogtematen de belangen in verband met de nieuw op te richten bebouwing onevenredig zouden schaden waarbij - ter beoordeling van een deskundige - de vrije windvang of het zicht op de molen al zijn beperkt vanwege aanwezige bebouwing of beplanting en de windvang en het zicht op de molen niet verder worden beperkt vanwege de bebouwing en beplanting; met dien verstande dat de hoogte zoals bepaald in lid 13.1 met maximaal 1 m mag worden overschreden;
- b. alvorens omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning te beslissen, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de beheerder van de molen.

Artikel 14 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan - tenzij op grond van hoofdstuk 2 reeds afwijking mogelijk is - bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels voor:

- a. afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10%;
- b. overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen ten hoogste 3 m bedragen en het bouwvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot.

De omgevingsvergunning wordt niet verleend, indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 15 Algemene wijzigingsregels

Het college van burgemeester en wethouders kan de in het plan opgenomen bestemmingen wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijdingen mogen echter niet meer dan 3 m bedragen en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.

Artikel 16 Algemene procedureregels

Bij toepassing van een wijzigingsbevoegdheid ingevolge dit plan, is de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Artikel 17 Overige regels

De wettelijke regelingen, waarnaar in de regels van dit plan wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregel

Artikel 18 Overgangsrecht

18.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

- 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 tenietgaan 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 tenietgegaan;
- b. het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van dit lid onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in dit lid onder a met maximaal 10%;
- c. dit lid onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

18.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

- 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 dit lid onder 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 dit lid onder a, na het tijdstip van de 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. dit lid 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 19 Slotregel

Deze regels worden aangehaald onder de naam 'Regels van het bestemmingsplan Valburg, Molenzicht'.



verbeelding



PLANGEBIED

Plangebied

BESTEMMINGEN:

- Groen
- Verkeer
- Verkeer - Verblijfsgebied
- Water
- Wonen - 1
- Wonen - 2

DUBBELBESTEMMINGEN

Waarde - Archeologie

GEBIEDSAANDUIDINGEN:

- vrijwaringszone - molenbiotoop 100m
- vrijwaringszone - molenbiotoop 400m

FUNCTIEAANDUIDINGEN

- specifieke vorm van wonen - 1
- specifieke vorm van wonen - 2
- specifieke vorm van wonen - 3
- specifieke vorm van wonen - 4

BOUWVLAK

bouwvlak

BOUWAANDUIDINGEN

- specifieke bouwaanduiding - 1
- specifieke bouwaanduiding - 2
- specifieke bouwaanduiding - 3

MAATVOERINGSAANDUIDINGEN

- maatvoeringsvlak
- maximum bebouwingspercentage (%)
- maximum aantal wooneenheden

VERKLARINGEN

kadastrele en topografische gegevens

gemeente

bestemmingsplan

Overbetuwe

Valburg, Molenzicht

identificatie		planstatus		tekening	
identificatiecode	datum	status	schaal	: 1:1000	
NL.IMRO.1734.0010VALBmolenzicht-ONTD	11-06-2009	concept	afmeting	: A1	
	10-07-2009	voorstudie	bladnummer	: 1	
projectnummer	25-01-2010	ontwerp	aantal bladen	: 1	
149.12804.01	14-12-2010	vastgesteld	bestand	: OUG7-BP9	

postbus 150

3000 AD Rotterdam

010-4130620

info@rboi.nl

www.rboi.nl

referte

getekend

: Mr. S. Lamkadmi

: M.V.