

1.	INLEIDING	3
1.1.	Aanleiding.....	3
1.2.	Ligging en begrenzing planlocatie.....	3
1.3.	Geldend bestemmingsplan.....	5
2.	BESTAANDE SITUATIE	6
2.1.	Gebiedsprofiel	6
2.2.	Planlocatie.....	6
3.	BELEIDSKADER.....	8
3.1.	Rijksbeleid	8
3.2.	Provinciaal beleid	9
3.3.	Regionaal beleid.....	10
3.4.	Gemeentelijk beleid.....	15
4.	PLANBESCHRIJVING	19
5.	MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN.....	21
5.1.	Bodem	21
5.2.	Archeologie	21
5.3.	Geluid	22
5.4.	Luchtkwaliteit.....	24
5.5.	Waterhuishouding	25
5.6.	Externe Veiligheid	26
5.7.	Bedrijven & milieuzonering.....	27
5.8.	Flora & fauna.....	27
6.	JURIDISCHE TOELICHTING	29
7.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	32
8.	MAATSCHAPPELIJKE AANVAARDBAARHEID	33

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

De initiatiefnemer wil de voormalige agrarische bebouwing van een tuinbouwbedrijf, waaronder de kassen, de (agrarische) bijgebouwen en de bestaande woning en de erfverharding, op het perceel 2e Weteringsewal 9 te Elst (gemeente Overbetuwe) slopen. De locatie is kadastraal bekend als gemeente Elst (Gld.), sectie I, nr. 3077 en sectie P nr. 0303.

Gezien de plek, de beperkte oppervlakte, de verouderde gebouwen en de matige woning is het object niet gewild voor hervestiging van een tuinbouwbedrijf of voor andere agrarische activiteiten. Daarom wil de initiatiefnemer ter vervanging van de huidige opstallen op het perceel één vrijstaande woning met bijgebouwen terug bouwen. Hiervoor moet het geldende bestemmingsplan herzien worden.

Door de herontwikkeling van de locatie wordt voorkomen dat op den duur verval en verkrotting optreedt als gevolg van het feit dat geen sluitende economische exploitatie mogelijk is.

In het kader van de beleidsregel 'functieverandering en nieuwvestiging in het buitengebied' van de gemeente Overbetuwe is dit verzoek mogelijk. Ook op basis van het recente regionale beleid (Nota functieverandering buitengebied) is een dergelijke functieverandering mogelijk.

1.2. Ligging en begrenzing planlocatie

De planlocatie is gelegen op de hoek van de 2^e Weteringsewal en de Snodenhoecksestraat in het buitengebied van Elst (gemeente Overbetuwe) en kent een oppervlakte van ongeveer 9500 m².



Begrenzing planlocatie (rode lijn)

Aan de noordzijde wordt de kavel begrensd door de 2^e Weteringsewal. Aan de westzijde wordt de kavel begrensd door de Snodenhoeksestraat. De begrenzing aan de zuid- en oostzijde bestaat uit een eenvoudige afrastering met aan de zuidzijde nog een watergang. Direct naast de bestaande woning is het perceel 2^e Weteringsewal 7 gelegen. Aan de overzijde van de 2^e Weteringsewal, niet ver van de bestaande woning op het perceel bevindt zich ook een woning (nr. 6). Achter deze woning loopt de rivier de Linge parallel aan de 2^e Weteringsewal (noordzijde).



Ligging planlocatie in groter verband met aanduiding planlocatie (rode cirkel)

1.3. Geldend bestemmingsplan

Het geldende bestemmingsplan ter plaatse van het perceel 2^e Weteringsewal 9 is het bestemmingsplan 'Buitengebied dorp Elst'. De gronden hebben hierin de bestemming agrarische doeleinden met de nadere aanduiding agrarisch bouwperceel. Hierbinnen is het niet mogelijk om een vrijstaande woning met bijgebouwen terug te bouwen.

Om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken, moet de agrarische bestemming gewijzigd worden met een partiële herziening van het bestemmingsplan ex artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro).

2. BESTAANDE SITUATIE

2.1. Gebiedsprofiel

Van oudsher is het gebied in agrarisch gebruik geweest. De kleigronden langs de beken waren vruchtbaar en de regelmatige overstromingen zorgden voor de aanvoer van mineraalrijk slib. Bebouwing ontstond op de hoger gelegen delen. Van oudsher was dit aan de huidige Snodenhoeksestraat.

Vanaf het midden van de vorige eeuw werd de waterhuishouding van het gebied aangepakt waardoor de overstromingskansen vrijwel nihil werden. De verdere ontwatering zorgde er tevens voor dat weidegronden omgezet werden tot akkers of zelfs tuinbouw. Door de diepere ontwatering namen ook de bouwmogelijkheden toe.

Geleidelijk aan rukte de stedelijke bebouwing op. De aanwezige agrarische bebouwing krijgt meer en meer een woonbestemming en de bedrijfsgebouwen en omliggende gronden krijgen een hobbymatige functie door het houden en stallen van enkele paarden, schapen of runderen.

Authentieke waarden zijn te vinden in enkele bewaard gebleven boerderijen. De meeste bebouwing is kort na de oorlogsjaren opgericht. Veelal zijn dit eenvoudige gebouwen zonder echte architectonische waarde.

Het landschap is zeer open. Rondom de oudere gebouwen staan nog restanten van hakhoutbosjes en hagen. Deze hebben hun oorspronkelijke functie verloren, maar zijn waardevol vanuit landschappelijk oogpunt. Langs sloten en wegen staan nog bewaard gebleven knotwilgen. Op veel plaatsen is nog grasland aanwezig, maar zijn ook gronden omgezet in akkerbouw en akkerbouwmatige groenteteelt.

Door de nabijheid van de kern Elst met de bijbehorende oprukkende kernrandzone is de primaire agrarische bedrijvigheid bijna geheel verdwenen.



2.2. Planlocatie

De planlocatie bestaat uit een kavel van circa 9500 m². De kavel zelf bestaat uit 2 gedeeltes. Op het noordelijke gedeelte bevindt zich de bebouwing in de vorm van circa 1600 m² verouderde kassen. Daaraan gebouwd zijn 140 m² aan ondersteunende ruimtes. Het omringende erf is royaal. De overige gronden naast de kassen zijn in gebruik als moestuin. Voorts bevindt zich op het perceel een gedateerde bedrijfswoning met een siertuin. De woning is georiënteerd naar de 2^e Weteringswal,

waarvandaan het huidige perceel ook wordt ontsloten. Ten zuiden van de kassen zijn de gronden agrarisch in de vorm van weiland.

Verspreid over het voormalige bedrijfsperceel komt beplanting voor in de vorm van siergewassen en enkele bomen. Deze hebben geen bijzondere natuurwaarde.

3. BELEIDSKADER

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

3.1. Rijksbeleid

Nota Ruimte

Op achtereenvolgens 17 mei 2005 en 17 januari 2006 hebben respectievelijk de Tweede en Eerste Kamer der Staten-Generaal ingestemd met de Nota Ruimte. In de nota wordt de bevordering van een vitaal platteland als één van de hoofddoelstellingen genoemd. De vitaliteit van het platteland wordt versterkt door ruimte te geven aan hergebruik van bebouwing en nieuwbouw in het buitengebied, vergroting en aanpassing van de toeristisch-recreatieve mogelijkheden en door een duurzame en vitale landbouw.

Het kabinet wil de mogelijkheden voor zowel hergebruik, als (vervangende) nieuwbouw in het buitengebied verruimen, gekoppeld aan ontwikkeling van de landschappelijke kwaliteit en realisatie van bijvoorbeeld nieuwe natuurgebieden of extra capaciteit voor waterberging.

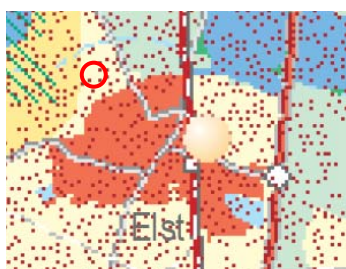
Bestaande bebouwing moet dus optimaal benut worden en er moet ruimte zijn voor nieuwbouw, mits het een verbetering van het buitengebied met zich meebrengt ('rood voor groen' en 'rood voor blauw'). Vrijkomende bebouwing kan worden omgezet in een woonbestemming of dienen als vestigingsruimte voor kleinschalige bedrijvigheid. Het kan daarbij gaan om bedrijvigheid die gelieerd is aan de functie van het buitengebied. Daarnaast kunnen vestigingsmogelijkheden worden geboden aan niet direct aan het buitengebied gebonden activiteiten en bedrijvigheid of mantelzorg.

Los van de sloop, van vervanging of hergebruik van bestaande verspreide bebouwing kan voor verbetering van het buitengebied soms ook nieuwbouw van woningen en mogelijkheden voor werken wenselijk zijn. Zo kunnen bijvoorbeeld met behulp van woningbouw financiële middelen worden gegenereerd voor de aanleg van recreatie- en/of natuurgebieden ('rood voor groen', landgoederen, buitenplaatsen) of voor creatie van ruimte voor waterberging ('rood voor blauw'). Prioriteit moet echter liggen bij de bestaande voorraad vrijkomende (agrarische) bebouwing.

3.2. Provinciaal beleid

Streekplan Gelderland 2005

Op 29 juni 2005 heeft Provinciale Staten het Streekplan Gelderland 2005 vastgesteld. In het streekplan nam de provincie generiek beleid op voor functieverandering van vrijkomende (agrarische) bebouwing. Onderdeel daarvan is de mogelijkheid een regionale beleidsuitwerking te maken met betrekking tot de maatvoering. In het Regionaal Plan 2005-2020 is dit al beperkt opgepakt (zie Regionaal beleid).



Fragment beleidskaart ruimtelijke structuur met planlocatie (rode cirkel)

Op provinciaal niveau is het buitengebied onderverdeeld in het rode raamwerk, het groen-blauwe raamwerk en het multifunctioneel gebied. De verschillende gebiedstypen zijn terug te vinden op de 'Beleidskaart ruimtelijke structuur' uit het streekplan. Het rode raamwerk bestaat uit gebieden met intensieve vormen van ruimtegebruik zoals stedelijke functies, intensieve vormen van recreatie/leisure, met stedelijke ontwikkeling samenhangende groenontwikkeling (groen in en om de stad) en intensieve agrarische teelten. Het oostelijke deel van de gemeente is aangeduid als rood raamwerk. Hierin ligt ook de planlocatie in het multifunctioneel gebied met de nadere aanduiding multifunctioneel platteland (zie kaartje hiernaast). Op dit gebied is geen expliciete provinciale sturing gericht.

Functieverandering

Ook het streekplan gaat in op functieverandering van gebouwen in het buitengebied naar aanleiding van de ontwikkelingen in de agrarische sector en dus in het buitengebied. De provincie wil bevorderen dat de (gedeeltelijk) vrijkomende gebouwen op een goede wijze kunnen worden (her)gebruikt. Door functieverandering kan tegemoet worden gekomen aan de aanwezige behoefte aan wonen en in tweede instantie werken in een landelijke omgeving. Tevens wordt zo bijgedragen aan een 'handhaafbaar' gebruik. De functieverandering van gebouwen wordt geëffectueerd door de bestemmingswijziging en verkleining/verwijdering van het bouwperceel.

Doelen van het provinciaal ruimtelijk beleid voor functieverandering van gebouwen in het buitengebied zijn de volgende:

- land- en tuinbouwbedrijven de mogelijkheid geven een niet-agrarische nevenfunctie te vervullen;
- de behoefte aan landelijk wonen - en in tweede instantie werken - accommoderen in vrijgekomen (bedrijfs)gebouwen in het landelijke gebied. Hiermee kan een impuls worden gegeven aan de leefbaarheid van het landelijke gebied;
- niet agrarische bedrijvigheid die gebonden is aan de kwaliteiten en de functies van dat buitengebied ruimte bieden;

- verbetering van de ruimtelijke kwaliteit door vrijgekomen gebouwen te hergebruiken en door per bouwperceel waar functieverandering plaatsvindt de resterende vrijgekomen gebouwen te slopen.

Verevening

Functieverandering van gebouwen in het buitengebied moet bijdragen aan een impuls voor de leefbaarheid, vitaliteit en ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. De provincie acht het belang van een kwalitatief hoogwaardige ontwikkeling van het buitengebied zodanig hoog dat zij bij toepassing van functieverandering aandringt bij gemeenten op toepassing van een vorm van 'verevening'. Met de verandering van de functie van gebouwen veranderen ook de 'eisen' die door bewoners en gebruikers aan de omgeving en publieke ruimte kunnen worden gesteld. Uitgangspunt is dat er door de initiatiefnemer voor de functieverandering wordt bijgedragen aan de verbetering van de omgevingskwaliteit en publieke functies van het buitengebied, gerelateerd aan de locatie waar functieverandering aan de orde is.

3.3. Regionaal beleid

In het streekplan is de mogelijkheid geboden voor een regionale beleidsinvulling voor functieverandering. Deze invulling is gekomen met het vaststellen en goedkeuren van het Regionaal Plan. Een nadere uitwerking van functieverandering in het buitengebied volgde in de 'Notitie functieverandering buitengebied'.

Regionaal Plan Stadsregio Arnhem - Nijmegen

In het regionaal plan formuleert de stadsregio als regionaal samenwerkingsorgaan namens de deelnemende gemeenten de inzet van het ruimtelijk en ruimtelijk relevant beleid voor de komende tien jaar. Het is als zodanig de regiospecifieke uitwerking van het streekplan.

Het landelijk gebied verandert in een multifunctionele verblijfsruimte waarin naast landbouw, ook functies als recreatie en toerisme, natuur- en landschapsbehoud en wonen steeds belangrijker worden en soms de overhand nemen.

Een belangrijke ontwikkeling voor het gericht inzetten van landelijk wonen als instrument voor natuur- en landschapsontwikkeling zijn de vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen (VAB's). Het herstructureren en herontwikkelen van (de plekken van) deze VAB's kan met gerichte vormen van landelijk wonen een impuls krijgen. Op basis van een regionale saldobenadering komen we tot een gedifferentieerde aanpak van de VAB's. Deze aanpak is verwerkt in een regionale beleidsinvulling voor VAB's. Zo worden binnen de stedelijke invloedssfeer meer mogelijkheden voor landelijk wonen geboden, waarbij nieuwe functiecombinaties worden gezocht met natuur, recreatie en cultuurhistorie. Door in de stedelijke invloedssfeer ruimhartiger om te

gaan met functieverandering van de VAB's en met nieuwe solitaire vormen van landelijk wonen, kan worden bijgedragen aan een aantrekkelijk landschap om in te recreëren, wonen en werken. Daartegenover wordt een strengere, restrictieve aanpak gehanteerd in het open agrarische productielandschap.

Juist in deze gebieden waar de nadruk ligt op grondgebonden agrarische productie worden minder mogelijkheden voor functieverandering naar wonen geboden. Restrictief beleid hier betekent ruimte voor de landbouw. Functieverandering naar wonen gaat namelijk gepaard met strengere milieueisen en is daarmee beperkend voor economisch vitale grondgebonden landbouw. De ontwikkeling van landelijk wonen moet in balans zijn. Per saldo mag op regionaal niveau de 'verstening' in het landelijk gebied niet toenemen.

Notitie functieverandering buitengebied

Eind 2007 is een regionale uitwerking, 'Notitie functieverandering buitengebied' door de Stadsregioraad vastgesteld. Deze notitie werd opgesteld om het functieveranderingsdeel uit het Regionaal Plan en het streekplan verder uit te werken en te deels te vervangen. De notitie werd echter niet vastgesteld door Gedeputeerde Staten van Gelderland. Gedeputeerde Staten gaf aan dat de bijzondere bestuurlijke positie van de Stadsregio Arnhem - Nijmegen, maakt dat de Stadsregio eigen verantwoordelijkheden heeft. De notitie is dan ook leidend voor de gemeente Overbetuwe.

Functieverandering naar wonen

Functieverandering naar wonen kan plaatsvinden bij volledige beëindiging van de bedrijfsmatige activiteiten. In veel gevallen is het goed mogelijk op de plaats van vrijkomende bebouwing nieuwe woonfuncties toe te voegen. In het streekplan staat dat de nieuwe woning(en) zoveel mogelijk in één gebouw en hoogstens in twee woongebouwen komen die bij elkaar staan. Deze voorwaarde wordt expliciet in het streekplan genoemd om invulling te kunnen geven aan het volkshuisvestingsbeleid voor wat betreft de doelgroepen senioren en starters. Onder een woongebouw wordt een gebouw met één kap verstaan.

Twee gebouwen met elkaar verbonden, worden aangemerkt als twee aparte woongebouwen. Een bestaande bedrijfswoning telt mee als woongebouw. Dit houdt in dat naast de bedrijfswoning dus maar één bestaand of nieuw gebouw voor wonen mag worden ingericht. Alleen in geval van behoud van cultuurhistorische waarden mag hiervan worden afgeweken en worden maximaal drie woongebouwen toegestaan. Dit zijn dan de bestaande bedrijfswoning, de inrichting van een cultuurhistorisch waardevol bijgebouw tot woning en de oprichting van een nieuw woongebouw als compensatie voor de sloop van de overige bijgebouwen.

De stadsregio kiest er voor om bij vrijkomende bebouwing in het buitengebied niet alleen woningen in de vorm van woongebouwen (volgens streekplan) mogelijk te maken, maar daarnaast ook ruimte te bieden aan het realiseren van vrijstaande woningen. Uitgangspunt blijft 50% sloop van de bestaande bebouwing. De in veel situaties aanwezige dienstwoning valt daar niet onder. Deze blijft als woning bestaan.

Indien de bestaande bebouwing voor wonen wordt hergebruikt, is het uitgangspunt dat maximaal twee woongebouwen ontstaan en tenminste 50% van de bebouwing wordt gesloopt. Deze sloop vormt in dat geval de noodzakelijke verevening. Het regionaal beleid stelt geen voorwaarden aan het aantal woningen dat per woongebouw wordt gerealiseerd. De gemeente Overbetuwe heeft in de Regels van de beleidsregel 'functieverandering en nieuwvestiging in het buitengebied' aangegeven wat het maximum aantal woningen mag zijn. De Regels gaan ook in op een minimale en maximale inhoud van de woning.

De verevening kan ook op een andere genoemde wijze plaatsvinden, mits wordt onderbouwd dat dit de beoogde verbetering in ruimtelijke kwaliteit oplevert. In veel gevallen is het gewenst in te spelen op de specifieke situatie om daardoor een hogere ruimtelijke kwaliteit te bereiken of om daardoor meer mogelijkheden voor functieverandering te bieden.

Sloop en vervangende nieuwbouw is ook mogelijk door sloop van alle voormalige bedrijfsgebouwen en herbouw van een woongebouw. Uitgangspunt hierbij is dat één woongebouw of maximaal twee woongebouwen met meerdere wooneenheden wordt gerealiseerd ter grootte van maximaal 50% van de gesloopte bebouwing. Dit komt dan ter plaatse van de gesloopte bebouwing.

Functieverandering naar woon-werkcombinaties

Bij functieverandering naar woon-werkcombinaties geldt dezelfde benadering als voor functieverandering naar wonen, waarbij het uitgangspunt dat tenminste 50% van de voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt gehandhaafd blijft. Tussen wonen en werken dient een directe relatie te bestaan, hetgeen betekent dat deze bij voorkeur in één en hetzelfde gebouw dienen te worden ondergebracht. De bewoner van de woning heeft een directe band met het bedrijf.

Glastuinbouw

Voor glastuinbouwbedrijven buiten de concentratiegebieden en begrensde clusters geldt volgens het streekplan een bijzondere regeling. Indien alle glasopstanden worden gesloopt, mag bij beëindiging of verplaatsing van een glastuinbouwbedrijf 100% van de bedrijfsgebouwen van functie veranderen naar wonen of werken. Onder bedrijfsgebouwen

worden in dit geval die gebouwen verstaan die niet voor de primaire teelt bedoeld zijn, maar ondersteunend daaraan (zoals opslag- en sorteerruimtes, koelcellen, ketelhuizen en dergelijke).

Het Regionaal Plan biedt ook de mogelijkheid alle glasopstanden en bedrijfsgebouwen te slopen en in de plaats daarvan nieuwe woon- en/of werkgebouwen op te richten. Daarmee kan veelal een grotere kwaliteit worden bereikt. Bovendien zijn de bestaande gebouwen voor ondersteunende functies vaak slecht bruikbaar te maken voor nieuwe functies.

Verevening

Verevening is een bijdrage die gevraagd wordt aan de initiatiefnemer tot hergebruik of functieverandering ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van de directe omgeving. De bijdrage moet in verhouding staan met de gevolgen van de functieverandering voor de omgeving en de vanuit de nieuwe functie(s) gewenste verbeteringen in omgevingskwaliteit. Alleen wanneer hier op een adequate wijze invulling aan wordt gegeven, kan er sprake zijn van een duurzame ontwikkeling, waarbij de groei van de economie niet wordt afgewenteld op de ecologie/het landschap. De gemeente bepaald in welke vorm en in welke mate verevend moet worden. Bij functieverandering wordt uitgegaan van sloop van alle overtoollige bebouwing.

De provincie gaat bij functieverandering naar wonen uit van een minimale reductie van 50% van het bebouwd oppervlak. De notitie functieverandering buitengebied van de Stadsregio maakt het mogelijk hiervan gemotiveerd af te wijken, mits de sloop door een andere kwaliteitsbijdrage wordt gecompenseerd, waarbij de totale bijdrage 'proportioneel' moet zijn. Dit vraagt om maatwerk voor specifieke situaties.

Met de verevening wordt een bijdrage geleverd aan één of meerdere van de te onderscheiden kwaliteitsdimensies:

- De beeldkwaliteit van de bebouwing;
- Het in stand houden van karakteristieke of monumentale bebouwing en daarmee bijdragen aan de belevingswaarde van het buitengebied. Of door de sloop van gebouwen die de beeldkwaliteit verlagen;
- De landschappelijke en/of ecologische kwaliteit;
- Landschappelijke inpassing kan aan de orde zijn als het gaat om in het waardevol landschap of in een gebied dat juist landschappelijke versterking behoeft. Een bijdrage aan de natuurontwikkeling kan worden gevraagd als de locatie binnen de ecologische hoofdstructuur ligt. In beide gevallen kan de bijdrage verschillende vormen hebben;
- De kwaliteit van publieke voorzieningen;

- Bestaande voorzieningen zoals infrastructuur kunnen verbeterd worden en er kunnen wellicht nieuwe voorzieningen gecreëerd worden, bijvoorbeeld wandel- en/of fietspaden;
- Leefbaarheid van het platteland: Er kan bijvoorbeeld grote milieuwinst voor de woonomgeving worden bereikt door beëindiging van een solitair gelegen milieuhinderlijk bedrijf.

De volgende vormen van verevening worden onderscheiden:

- Reductie van bebouwing;
- Verkleining van het bouwvlak/ 'groene' herbestemming;
- Behoud van karakteristieke/monumentale bebouwing;
- Natuurontwikkeling;
- Landschappelijke inpassing;
- Verbetering van de infrastructuur;
- Aanleg van recreatieve voorzieningen;
- Financiële bijdrage.

Deze lijst van vereveningsvormen is niet limitatief, eventuele andere vormen die een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit zijn mogelijk. Welke vorm van verevening uiteindelijk wordt ingezet is afhankelijk van verschillende factoren. Van belang zijn onder andere het gebiedstype waar de functieverandering plaatsvindt, de hoeveelheid en kwaliteit van de aanwezige bebouwing, de aanwezige infrastructuur en het aanwezige 'groen'. Ook de aard van de functieverandering is van belang voor de vereveningsvorm. Een combinatie van verschillende vormen is mogelijk.

De toepassing van het principe van verevening is niet gebaseerd op directe wet- en regelgeving, maar op bevoegdheden die het de overheid mogelijk maken gewenste beleidsdoelen te realiseren.

Maatwerk staat centraal bij het bepalen van de wijze waarop 'verevend' dient te worden. De manier waarop hier invulling aan wordt gegeven, hangt sterk samen met de aard van de activiteit en de locatie waar deze wordt ontwikkeld.

Voor individuele initiatieven waarop het principe van verevening van toepassing is, geldt dat de initiatiefnemer een totaalplan dient op te stellen waarbij de gewenste 'rode' ontwikkeling gepaard gaat met een gelijktijdige en gelijkwaardige investering in de omgevingskwaliteit. De investering in de omgevingskwaliteit betreft maatregelen in 'natura' die door de initiatiefnemer zelf worden uitgevoerd of waarvoor hij zelf de opdrachtgever is. Ook een financiële bijdrage behoort tot de mogelijkheden.

Algemene voorwaarde bij het toepassen van het vereveningsprincipe is dat de 'dubbelinvestering' aantoonbaar en afdwingbaar wordt geregeld. Hiervoor is het noodzakelijk om de concrete afspraken tussen gemeente

en de initiatiefnemer over de geboden ontwikkelingsruimte en de noodzakelijke investeringen in de omgevingskwaliteit eenduidig vast te leggen.

3.4. Gemeentelijk beleid

Kadernota Visie op ruimte

De Kadernota Visie op Ruimte biedt een landschappelijk en stedenbouwkundig kader waarin criteria zijn gegeven die de geschiktheid en beperkingen van gebieden voor verschillende vormen van grondgebruik aangeven. Een deel van deze criteria is ook toepasbaar op de ontwikkeling van hergebruik van vrijkomende bebouwing en nieuwvestiging van agrarische bedrijven.

In de kadernota is een grens aangegeven met als betekenis een zone waarin de overgang van het stedelijke gebied naar het landelijke gebied zorgvuldig moet worden vormgegeven. Door een duidelijke, fysieke grens te stellen aan de stedelijke ontwikkelingen, kan ook het landelijke gebied worden behouden.

Bovendien worden de sterke punten van beide deelgebieden benadrukt en verder ontwikkeld. In het stedelijke deel kunnen grootschaliger woonwijken en regionale bedrijventerreinen een plek krijgen. In de westzijde van de gemeente staat het behoud van het landelijke en lokale karakter, met haar lokale behoeften, centraal.

Gestreefd wordt om bestaande landschapstypen zoals komgronden en oeverwallen opnieuw te gebruiken, omdat deze landschapstypen de basis vormen van de historische identiteit van de gemeente. Zo is op de oeverwallen van oudsher woonbebouwing. Dit is opnieuw in de kadernota als potentieel woongebied aangemerkt.



Fragment kaart landschappelijk kader met planlocatie (rode cirkel)

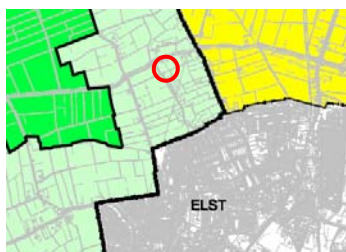
Op de kaart van het landschappelijk kader is te zien dat de locatie op een oeverwal ligt. Over de oeverwallen lopen veel landelijke wegen waaraan clusterings van vrijstaande woningen en (voormalige) boerderijen liggen. De clusterings hebben een kleinschalig karakter met een grote landelijke uitstraling. Deze kleinschaligheid is ook aangegeven op de kaart van de kern Elst met daarop de uitwerking van het landschappelijk kader per kern. De oude woonstraten zijn zeer waardevol, omdat ze een belangrijke bijdrage leveren aan de identiteit van de oeverwal. Alleen herbouw is langs deze straten mogelijk. Hierbij moet nauwgezet worden aangesloten bij de agrarische omgeving, zodat de kenmerken van de oeverwal behouden blijven en versterkt worden. Het bouwen van nieuwe woningen in een afwijkende dichtheid, stijl of hoogte is dan ook zeer ongewenst.

Beleidsregel functieverandering en nieuwvestiging in het buitengebied

De beleidsregel "Functieverandering en nieuwvestiging in het buitengebied" betreft de gemeentelijke uitwerking van het provinciale en regionale beleid met betrekking tot functieverandering en de mogelijkheid van nieuwvestiging in het buitengebied van de gemeente Overbetuwe. De bedoeling van de beleidsregel is om een toetsingskader te scheppen waaraan toekomstige verzoeken getoetst worden. Het concrete toetsingskader is in een Gebiedstypenkaart en Regels weergegeven. De Toelichting geeft een beschrijving van de achtergronden en de te volgen werkwijze.

Uitgangspunt is en blijft dat het buitengebied bedoeld is voor de agrarische functies. Uit de Regels komt ook duidelijk naar voren dat agrarische functies of agrarisch verwante functies meer mogelijkheden krijgen dan andere functies die geen relatie hebben met de agrarische sector en het buitengebied. Ook bij nieuwbouw moet aan veel voorwaarden worden voldaan. Op die manier is getracht te voorkomen dat het buitengebied van de gemeente Overbetuwe volstroomt met niet-agrarische functies.

Er zijn in deze beleidsregel keuzes gemaakt, die het mogelijk maken om verzoeken gemotiveerd af te wijzen, maar ook gemotiveerd te honoreren.



Fragment gebiedstypekaart met aanduiding planlocatie (rode cirkel)

Agrarisch gebied

Op de gebiedstypekaart is de planlocatie gelegen in agrarisch gebied. In de agrarische gebieden overheerst de agrarische functie. Het zijn gebieden waar de landbouw/veehouderij reeds in het verleden voornamelijk heeft plaatsgevonden (bijvoorbeeld op de hoger gelegen oeverwallen) en nu en in de toekomst ook nog mogelijkheden heeft om te groeien. De gebieden liggen meestal op plaatsen met lage natuurwaarden en niet in de nabije omgeving van kernen.

Nieuwe functies kunnen worden ingepast, waarbij in elk geval aangetoond moet worden dat de bestaande agrarische bedrijven niet worden gehinderd in hun functioneren (ook niet in de toekomst). Ook visuele uitstraling moet hier worden afgewogen. Mogelijke functieverandering is: agrarische hulpbedrijven (bijvoorbeeld loonbedrijf), wonen, een hoveniersbedrijf of een bedrijf in de recreatieve sector.

Verevening

De provincie geeft in het streekplan aan, dat in ruil voor de mogelijkheid tot hergebruik of functieverandering een tegenprestatie moet worden geleverd die bijdraagt aan de kwaliteit van het buitengebied. Op zichzelf zijn dergelijke gevolgen van (kleine) individuele initiatieven veelal niet onoverkomelijk. Bij elkaar opgeteld is er echter sprake van een substantiële aantasting van de omgevingskwaliteit. Door van een initiatiefnemer een compensatie te vragen voor de aantasting van de

omgevingskwaliteit die met zijn initiatief gepaard gaat, wordt dit verlies voorkomen. De basis daarvoor is het uitgangspunt dat tenminste de helft van de vrijkomende bebouwing wordt gesloopt en dat er een maximum geldt voor de oppervlakte van bedrijfsmatige activiteiten. De stadsregio kiest in aanvulling op deze vorm van verevening voor andere mogelijkheden die bijdragen aan de gewenste kwaliteiten en functies van de - op de plankaart aangegeven - verschillende gebiedstypen.

Functieverandering bij glastuinbouw naar woon-werkcombinaties

- Indien alle glasopstanden worden gesloopt, mag 100% van de bedrijfsgebouwen van functie veranderen naar wonen of werken. Onder bedrijfsgebouwen worden in dit geval die gebouwen verstaan die niet voor de primaire teelt bedoeld zijn, maar ondersteunend daaraan (zoals opslag- en sorteerruimtes, koelcellen, ketelhuizen en dergelijke). In dit geval is sprake van 140 m² ondersteunende bedrijfsruimte;
- Wanneer alle glasopstanden (circa 1600 m²) worden gesloopt, geldt de onderstaande mogelijkheden voor herbouw:

<i>Gesloopte oppervlakte glasopstallen</i>	<i>functieverandering naar wonen</i>	<i>functieverandering naar werken</i>
1.000 - 2.500 m ²	1 woongebouw tot maximaal 800 m ³ (één woning van 600 m ³ of twee woningen van 400 m ³)	geen mogelijkheden voor extra bedrijfsgebouw

- Tussen wonen en werken moet een directe relatie bestaan. Dit betekent dat bijgebouwen op maximaal 25 m van het woongebouw mogen worden gerealiseerd om uitwaaiing te voorkomen; Een nieuw bijgebouw mag maximaal 75 m² groot zijn.
- De bewoner van de woning heeft een directe relatie met het bedrijf.

Dit betekent dat op de op de planlocatie geplande woning maximaal 600 m³ inhoud mag hebben en 140 m² aan bijgebouwen opgericht mag worden. Bij de nieuwe woning mag nog eens 75 m² aan bebouwing opgericht worden volgens de regeling. Dit maakt in totaal 215 m² aan bijgebouwen mogelijk.

In aanvulling op het bovenstaande wordt ook de bestaande woning gesloopt.

Aanvulling op de beleidsregel functieverandering en nieuwvestiging in het buitengebied

In het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan voor het buitengebied wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee, op bepaalde locaties in het buitengebied, de toegestane inhoud van de woning verruimd kan worden.

Bij medewerking aan verruiming dient ervoor te worden gewaakt, dat niet het bouwplan bepalend is maar de locatie. De locatie (landschappelijk en stedenbouwkundig) moet bepalen of van de kaders kan worden afgeweken en of een ruimer plan past. Voor de onderhavige locatie aan de 2e Weteringsewal wordt een ruimere maatvoering verantwoord geacht.

Op 24 februari 2009 heeft het college van burgemeester en wethouders een besluit genomen dat voorziet in een verruiming van de inhoud van de nieuw te bouwen woning aan de Weteringswal.

De inhoud van de woning is - volgens het bouwplan - 685 m³. Conform het vigerende beleid is maximaal (inclusief binnenplanse vrijstellingen) een inhoud van 660 m³ toegestaan. Verruiming van de maatvoering van de woning is, gezien de unieke locatie aan de 2e Weteringsewal acceptabel. Er is zeer zorgvuldig omgegaan met de landschappelijke inpassing (erfinrichtingsplan) en de aansluiting op de omliggende bebouwing. De welstandscommissie was lovend over het bouwplan. Zij stellen dat altijd sprake moet zijn van eenduidige en in elkaar geschoven volumes. Bedoeld wordt dat grotere volumes soms beter in het landschap passen en dat daardoor juist het omgevingsbeeld wordt versterkt.

4. PLANBESCHRIJVING

Stedenbouwkundige randvoorwaarden

De planlocatie bestaat uit een kavel van circa 9500 m². Het bouwplan bestaat uit de nieuwbouw voor een woning van maximaal 685 m³ met twee bijgebouwen, waarvan er één dienst doet als kantoor, die samen maximaal 215 m² groot zijn.

De belangrijkste randvoorwaarden zijn:

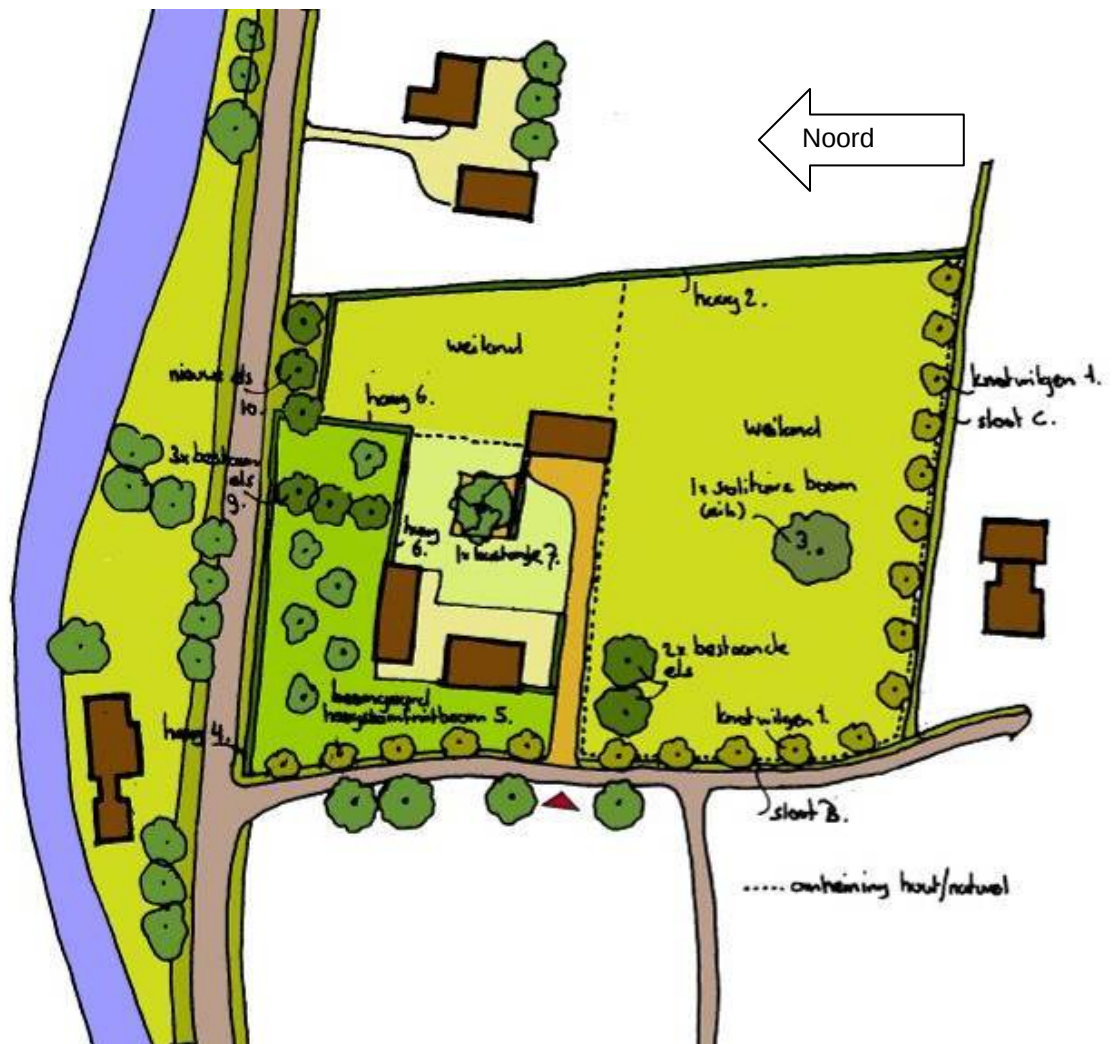
- De nieuwe bebouwing moet gesitueerd worden op het gedeelte van de kavel waar de bestaande bebouwing staat.
- De woning en de twee bijgebouwen worden opgericht in agrarische stijl (boerenhoeve) met stijlelementen uit de streek.
- De woning is het hoofdgebouw en oriënteert zich op de Snodenhoeksestraat.
- De nieuwe bebouwing van de woning en het kantoor vormen een ensemble en krijgen eenzelfde soort uitstraling. Beide gebouwen moeten zowel in de rooilijn van de Snodenhoeksestraat als de rooilijn van de 2^e Weteringsewal worden ingepast.
- Het kantoor is ondergeschikt aan de woning maar oriënteert zich desondanks met een duidelijk gezicht naar de 2^e Weteringsewal.
- Het kantoor mag maximaal 50 extra verkeersbewegingen per dag genereren.
- Er mogen in het kantoor maximaal 3 werkplekken met ondersteunende voorzieningen zoals sanitair, spreekkamer en pantry ingericht worden.
- Buitenopslag is niet toegestaan.
- Parkeren op eigen erf.
- De uitrit is gelegen aan de Snodenhoeksestraat.

PM bouwplan

Inrichtingsplan

Door Stichting Landschapsbeheer Gelderland is een inrichtingsvoorstel gedaan om het erf landschappelijk verantwoord in te richten vanuit een cultuurhistorische invalshoek. Uitgegaan wordt van gebiedseigen beplanting zowel voor de bomen als de toe te passen hagen. Tevens draagt de toevoeging van fruitbomen en solitaire bij aan een versterking van het landschappelijk beeld.

Op navolgende kaart is de opzet van het definitieve inrichtingsplan op hoofdlijnen aangegeven.



Binnen het opnieuw in te richten perceel komen de volgende inrichtingselementen voor:

- Knotwilgen: deze worden geplaatst langs de sloot in de Snodenhoeksestraat en langs de sloot aan de zuidzijde van het perceel op een afstand van 5 m uit elkaar.
- Haag van Veldesdoorn: Deze haag komt aan de oostzijde van het perceel op de perceelsgrenzen en aan de noordzijde van het perceel langs de 2^e Weteringsewal.
- Zomereik: In het weiland aan de zuidzijde van het perceel wordt 1 solitaire boom geplant.
- Hoogstamboomgaard: hierin komen 9 fruitbomen van verschillende soorten.
- Elzen: 3 Elzen langs de huidige oprit en 2 Elzen in de wei aan de zuidzijde blijven behouden; Aan de noordoostzijde worden 3 nieuwe Elzen geplant.
- Beukenhaag: Deze haag komt aan de zijkant van het erf langs de bebouwing.
- Kastanje: Midden op het erf komt een Kastanjeboom.

5. MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN

5.1. Bodem

In opdracht van Keizer International, namens de initiatiefnemer, heeft BOOT organiserend ingenieurbureau een verkennend bodemonderzoek (nr. ME07158, d.d. 3 mei 2007) uitgevoerd op een deel van het perceel aan de 2e Weteringsewal 9 in Elst.

In de bovengrond ter plekke van het terreindeel buiten de kas overschrijden de concentraties koper en EOX de streefwaarden. De concentratie EOX (0,36 mg/kg ds) heeft aanleiding gegeven dit mengmonster aanvullend te analyseren. Gezien de geschiedenis van de locatie (landbouw) is het mengmonster geanalyseerd op OCB's. Uit de analyse komt naar voren dat de concentratie van DDD/DDT/DDE de streefwaarde overschrijdt. In de bovengrond ter plekke van de kas overschrijdt de concentratie DDD/DDT/DDE de streefwaarde. In het grondwater en in de ondergrond zijn geen onderzochte stoffen met verhoogde concentraties ten opzichte van de streefwaarden aangetroffen. De oorzaak van de verontreiniging met DDD/DDT/DDE hangt mogelijk samen met het gebruik van bestrijdingsmiddelen in het verleden.

De verhoogde concentraties met koper en DDD/DDT/DDE betreffen licht verhoogde waarden welke geen aanleiding geven tot nader onderzoek. De toetsingswaarde wordt niet overschreden.

Samenvattend kan worden geconcludeerd dat de resultaten van het verkennend bodemonderzoek wijzen op een lichte bodemverontreiniging. De kwaliteit van de onderzochte bodem vormt geen belemmering voor het beoogde gebruik en de voorgenomen ontwikkeling.

Het verkennend bodemonderzoek is separaat bij deze toelichting gevoegd.

5.2. Archeologie

In opdracht van BOOT organiserend ingenieurburo, namens de initiatiefnemer, heeft ADC ArcheoProjecten een bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek (nr. 1484, d.d. juni 2008) uitgevoerd voor de planlocatie aan de 2^e Weteringsewal in Elst (gemeente Overbetuwe). Op de planlocatie zal nieuwbouw worden gerealiseerd. Het onderzoek was noodzakelijk om te bepalen of bij de voorgenomen activiteiten de kans bestaat dat archeologische resten in de ondergrond worden aangetast.

In 2007 is een bureauonderzoek (ADC Archeoprojecten, nr. 1215, d.d. december 2007) uitgevoerd. Hieruit is gebleken dat op de planlocatie resten kunnen voorkomen uit alle perioden. Resten uit de Midden-

IJzertijd tot en met de Romeinse tijd worden vooral op de oeverafzettingen van de Santacker-Driel stroomgordel verwacht. De kans op het voorkomen van de resten is hoog. Aan en direct onder het maaiveld worden archeologische resten verwacht uit de Middeleeuwen en de Nieuwe Tijd. De kans op het voorkomen van de resten is middelhoog.

Tijdens het booronderzoek is gebleken dat er een 135 tot 190 cm dik pakket oeverafzettingen aanwezig is op de planlocatie. Deze zijn vermoedelijk afgezet door de stroomgordel van Santacker-Driel. Hoewel deze oeverafzettingen een gunstige vestigingslocatie vormden, zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen. Onder de oeverafzettingen is komklei aangetroffen, vermoedelijk eveneens afgezet door de eerder genoemde stroomgordel.

ADC ArcheoProjecten adviseert om op de planlocatie geen aanvullend archeologisch onderzoek uit te voeren. Wat betreft de archeologie is er geen belemmering om het terrein vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling. Het is echter niet volledig uit te sluiten dat binnen het onderzochte gebied toch nog archeologische resten voorkomen. Het verdient daarom aanbeveling om de uitvoerder van het grondwerk te wijzen op de plicht archeologische vondsten te melden bij het bevoegde overheid, zoals aangegeven in de Monumentenwet.

Beide archeologische onderzoeken zijn separaat bij deze toelichting gevoegd.

5.3. Geluid

In opdracht van BOOT organiserend ingenieursbureau, namens de opdrachtgever, heeft ABOVO acoustics een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï (nr. Q1008-1-GB, d.d. 26 oktober 2007) uitgevoerd ten behoeve van de nieuw op te richten woning.

Aangezien de wijze waarop de kavel ontwikkeld wordt niet exact bekend is, zijn de geluidscontouren met een interval van 1 dB bepaald. Dit is zowel gedaan ten behoeve van toetsing aan de Wet geluidhinder (Wgh) als ten behoeve van de berekening van de gevelbelasting.

De ontwikkeling is gelegen binnen de zone van een aantal provinciale en gemeentelijke wegen met een zonebreedte van 250 m conform art. 74 Wgh. Dit zijn de 2e Weteringsewal, de Raaijestraat en de Snodenhoeksestraat. Alleen de 2e Weteringsewal veroorzaakt relevante geluidsproductie op het perceel.

Geluidsniveau (excl. aftrek ex art. 110g Wgh)

De contourenkaart geeft te zien, dat het geluidniveau op de kavel varieert van < 48 dB tot > 65 dB direct langs de weg.

Toepassing van extra geluidisolatie is mogelijk en het zal - los van de exacte bouwlocatie - zeker mogelijk zijn de binnenwaarde van 33 dB die het Bouwbesluit vereist, te behalen.

Bij geluidsniveaus boven 53 dB etmaalwaarde is het bovendien noodzakelijk rekening te houden met een akoestisch adequate indeling van de ontwikkeling, hetgeen inhoudt dat de verblijfsruimten zoals woon- en slaapkamers zoveel mogelijk aan de geluidluwe zijde worden geprojecteerd. Dit komt de woonkwaliteit ten goede.

Geluidsbelasting (incl. aftrek ex. art 110 Wgh)

De contourenkaart geeft te zien, dat de geluidbelasting op de kavel varieert van < 48 dB tot > 60 dB direct langs de weg, voor de parallel daaraan te projecteren gevels. Op circa 5 m van de 2^e Weteringsewal is de geluidsbelasting 58 dB, de maximaal te ontheffen waarde.

Voor een groot deel van het perceel wordt niet voldaan aan de grenswaarde van 48 dB zoals opgenomen in art. 82 lid Wgh. Voordat een hogere grenswaarde, tot een maximum van 58 dB, kan worden verleend moeten geluidsreducerende maatregelen beoordeeld worden op hun haalbaarheid.

Mogelijke maatregelen

Ten gevolge van het verkeer op de 2^e Weteringsewal treedt er een overschrijding op van de grenswaarde van 0 tot maximaal 12 dB voor de te projecteren gevel parallel aan deze weg. Onderstaand worden mogelijke maatregelen gegeven om de geluidbelasting te verlagen.

Bronmaatregelen

- Door het vervangen van de huidige bestrating door geluidsarm asfalt of aanbrengen van een reducerende toplaag over enkele honderden meters kan een maximale reductie van ca. 4 dB worden gerealiseerd;
- Een deel van de 2^e Weteringsewal zal worden voorzien van een stiller wegdek met een iets lagere reductie, te weten SMA 0/6; hiermee is in het model reeds rekening gehouden;
- Buiten het feit, dat dit het overschrijden van de voorkeursgrenswaarde niet (volledig) ongedaan maakt, is dit een zeer kostbare maatregel en het is dan ook niet opportuun deze ten laste van de ontwikkeling uit te voeren. Dit geldt ook voor het toepassen van een stiller wegdektype dan nu gepland.

Overdrachtsmaatregelen

- Gezien de situatie ter plaatse is het om stedenbouwkundige redenen niet opportuun om doeltreffende schermen te projecteren en dit is derhalve dus geen optie;
- Het scheppen van afstand tussen ontwikkeling en ontvanger, is in dit geval een goede maatregel. Kijkend naar de terreinindeling zou

kunnen worden gekozen voor het plaatsen van de ontwikkeling ter hoogte van de huidige rooilijn van het woonhuis, waarmee de geluidbelasting circa 54 dB zal bedragen;

- Indien de indeling van het terrein niet volledig wijzigt door de ontwikkeling, is het alleen mogelijk, een zodanige afstand aan te houden dat beneden de voorkeursgrenswaarde kan worden gebouwd, wanneer de ontwikkeling ten zuiden de aanwezige kassen zou worden gesitueerd.

Maatregelen bij de ontvanger (de geplande ontwikkeling)

- De gevels aan de achterzijde ten opzichte van de 2^e Weteringsewal kunnen als geluidsluwe zijde worden aangemerkt.
- Bij een geluidsbelasting hoger dan 53 dB kunnen op basis van landelijk beleid indelingseisen worden gesteld, waarbij de verblijfsruimten zo min mogelijk worden gepland aan de geluidsbelaste zijde;
- Voor eventuele buitenruimten geldt hetzelfde;
- Met geluidsisolerende maatregelen kan in elk geval een binnenklimaat worden gerealiseerd conform de maximale binnenwaarde van 33 dB die het Bouwbesluit vereist.

Door de woning zo ver mogelijk van de 2^e Weteringsewal wordt de geluidsbelasting zoveel mogelijk beperkt. Helemaal aan de voorkeursgrenswaarde voldoen zal te hoge kosten met zich meebrengen in relatie tot de ontwikkeling. Daarom moet bij het bevoegde gezag op basis van artikel 83 lid 4 en 7 een hogere waarde tot een maximum van 58 dB worden verleend. De minimale aan te houden afstand tot de 2^e Weteringsewal bedraagt circa 5 m.

De hogere waarde dient te worden verleend voor de situatie waar zich de naar weg gekeerde zijde van het bouwvlak voor de woning bevindt.

Het akoestisch onderzoek is separaat bij deze toelichting gevoegd.

5.4. Luchtkwaliteit

De Eerste Kamer heeft op 9 oktober 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de 'Wet milieubeheer' goedgekeurd. Deze wet is op 15 november 2007 in werking getreden en vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005'. De wet is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om:

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

De paragraaf luchtkwaliteit in de 'Wet milieubeheer' voorziet ondermeer in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak

zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

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

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

De NIBM-grens voor een woningbouwlocatie (1% criterium) bedraagt:

- < 500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, met een gelijkmatige verkeersverdeling;
- < 1000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Onderhavige ruimtelijke ontwikkeling voorziet in de realisatie van 1 woning ter vervanging van een bestaande woning met kantoor aan huis. Aldus wordt per saldo geen gevoelige functie toegevoegd en heeft onderhavige ontwikkeling geen invloed op de luchtkwaliteit.

5.5. Waterhuishouding

Met het oog op de verwachte toename van de neerslag, veranderend landgebruik, de bodemdaling en de zeespiegelstijging wordt het belang om snel te zoeken naar oplossingen voor de waterproblematiek benadrukt. De oplossingen liggen in de lijn van de drietrapsstrategie "vasthouden-bergen-afvoeren" (watertrits).

Bij alle bouwplannen dient gestreefd te worden naar een scheiding van vuil water en (schoon) regenwater (afkoppeling). Bij de inrichting, het bouwen en het beheer worden zo min mogelijk vervuilende stoffen toegevoegd aan de bodem en het grond- en oppervlaktewatersysteem.

Bij een toename van het bestaande verhard oppervlak (bebouwing, bestrating, e.d.) dient het overtollige water overeenkomstig de hierboven genoemde watertrits te worden gehanteerd (stand-still beginsel). Indien in bestaand bebouw gebied verhard oppervlak toeneemt met meer dan 500 m² dient compensatie in het kader van waterberging plaats te vinden.

Planlocatie

Op de planlocatie vindt door het slopen van de kassen een sterke afname plaats van verharding waardoor geen compensatie getroffen hoeft te worden. Wel dient er naar gestreefd te worden bij de nieuwbouw zo optimaal mogelijk om te gaan met hemelwater. In die zin wordt er dan ook vanuit gegaan dat het schone hemelwater wordt afgekoppeld en zo mogelijk ter plaatse kan infiltreren in de bodem, danwel kan afvloeien naar het landelijk gebied volgens de norm van 1,5 l/sec/ha. Het vuile water wordt geloosd op de bestaande riolering.

Daarnaast wordt gebruik gemaakt van niet uitlopende bouwmaterialen.

5.6. Externe Veiligheid

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

Het BEVI verplicht het bevoegd gezag op basis van de Wet milieubeheer om veiligheidsafstanden aan te houden tussen gevoelige objecten en risicovolle bedrijven. In het besluit zijn gevoelige objecten gedefinieerd als kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. De te realiseren woning is een kwetsbaar object.

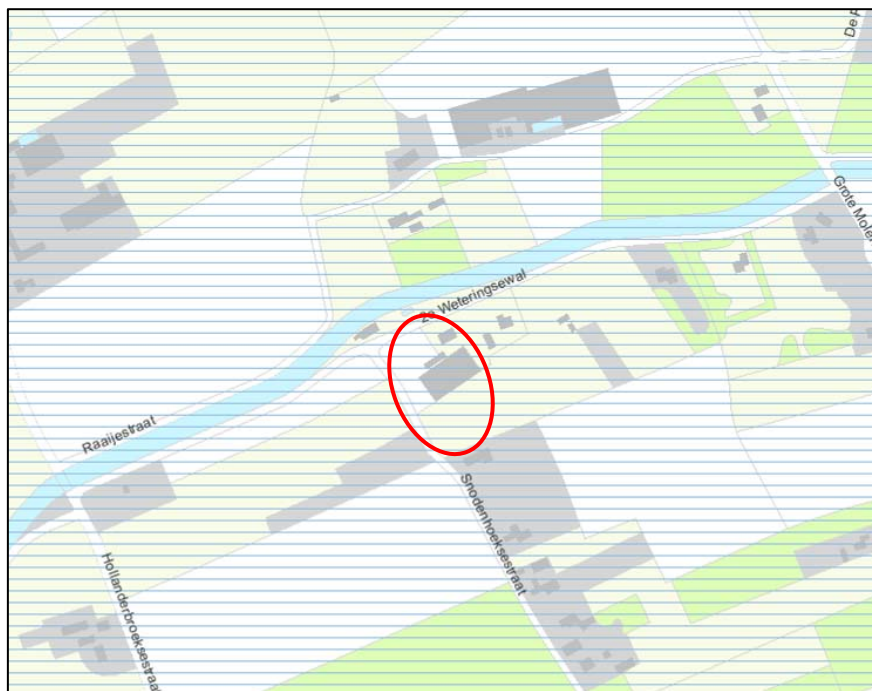
Plaatsgebonden risico (PR)

In het BEVI zijn normen opgenomen voor de kans dat één persoon buiten het inrichtingsterrein overlijdt als gevolg van een calamiteit bij het bedrijf (plaatsgebonden risico).

Groepsrisico (GR)

In het Bevi zijn normen opgenomen voor de kans dat meerdere personen buiten het inrichtingsterrein overlijden als gevolg van een calamiteit bij het bedrijf (groepsrisico). Voor het groepsrisico wordt een oriëntatiewaarde gegeven en geldt voor nieuwe situaties een verantwoordingsplicht voor het bevoegd gezag.

Geraadpleegd is de provinciale risicokaart. Een uitsnede van deze kaart is onderstaand weergegeven:



Fragment risicokaart Gelderland met planlocatie (rode cirkel)

In de nabije omgeving van de planlocatie is, zoals te zien op de risicokaart van de provincie Gelderland, geen risicovolle inrichting gelegen. Uit het oogpunt van externe veiligheid zijn er dan ook geen belemmeringen voor de vervangende nieuwbouw.

5.7. Bedrijven & milieuzonering

In de directe nabijheid van de planlocatie zijn geen (agrarische) bedrijven gevestigd die van invloed zijn op de geprojecteerde woning en de kantoorruimte. Vanuit het oogpunt van milieuzonering is dan ook geen nadere toetsing noodzakelijk.

5.8. Flora & fauna

Flora- en faunawet

Op basis van de Vogel- en Habitatrichtlijn moeten tevens een groot aantal inheemse bedreigde dier- en plantsoorten worden beschermd. Deze soortenbescherming is in Nederland geïmplementeerd in de Flora en Faunawet (april 2002). In Nederland komen zo'n 36.000 dier- en plantensoorten voor. Ongeveer 500 soorten krijgen bescherming van de Flora- en Faunawet.

De Flora- en faunawet is bedoeld om soorten te beschermen, niet individuele planten of dieren. Het gaat erom dat het voortbestaan van de soort niet in gevaar komt. Het uitgangspunt van de wet is dat geen

schade mag worden gedaan aan beschermde dieren of planten, tenzij dit uitdrukkelijk is toegestaan (het “nee, tenzij”- principe). Dit betekent in de praktijk dat het gaat om het effect van de activiteiten op beschermde soorten. Om deze kwetsbare soorten te beschermen bevat de Flora- en faunawet een aantal verbodsbepalingen, zoals het verbod op het doden of verontrusten van dieren of het verbod om planten te plukken.

De Flora- en faunawet zegt niet welke concrete activiteiten wel en niet zijn toegestaan. Heel vaak gaan werkzaamheden en de bescherming van soorten prima samen. Als werken zo kunnen worden ingericht dat geen schade wordt toegebracht aan beschermde soorten hoeft vooraf niets te worden geregeld. Afhankelijk van de voorgestane activiteiten op de planlocatie en de aangetroffen soorten geldt een vrijstelling of dient een ontheffing te worden aangevraagd (hoe zeldzamer de soort en hoe ingrijpender de activiteit).

Vogels zijn in Nederland gelijk beschermd, waarbij geldt dat vooral in het broedseizoen sprake kan zijn van verontrusting, doden of verstoren van nesten of vaste rust- of verblijfplaatsen. Als werkzaamheden buiten het broedseizoen plaatsvinden, zal in het algemeen niet snel een ontheffing nodig zijn.

De planlocatie

De nieuwe woning met garage wordt gesitueerd op de locatie van de bestaande kassen en een gedeelte van de akker hier rondom. Van deze locatie zijn geen indicaties voor de aanwezigheid van beschermde soorten.

Wel geldt altijd het algemene zorgplichtartikel dat wil zeggen dat bij de bouw altijd zorgvuldig gehandeld moet worden. Dit wil zeggen dat er bij de bouw geen wezenlijke invloed is op beschermende diersoorten en dat schade aan soorten zoveel mogelijk moet worden voorkomen. Het verrichten van een specifiek onderzoek naar de flora en fauna wordt niet noodzakelijk geacht.

6. JURIDISCHE TOELICHTING

Planopzet

Het juridisch bindend deel van het bestemmingsplan bestaat uit de planregels en de plankaart tezamen.

De basis voor de plankaart, de tekening, is een recente kadastrale ondergrond, aangevuld met topografische gegevens.

Op de plankaart is de grens van het bestemmingsplangebied aangegeven. Binnen die grens zijn de verschillende bestemmingen met verschillende kleuren weergegeven.

De planregels zijn opgebouwd als volgt:

Hoofdstuk 1 bevat de begripsbepalingen en een bepaling over de manier waarop de in het plan genoemde maten zijn bepaald;

Hoofdstuk 2 bevat de regeling van de afzonderlijke bestemmingen;

Hoofdstuk 3 bevat een aantal algemene en aanvullende regels, waaronder algemene gebruiksregels een anti-dubbeltelregel en procedureregels

Hoofdstuk 4 tenslotte bevat overgangsregels en de titel van het bestemmingsplan.

Toelichting afzonderlijke bestemmingen

In deze paragraaf worden de bestemmingen afzonderlijk toegelicht.

Voor een goed begrip van de regeling dient in elk geval de planregels tezamen met de kaart te worden geraadpleegd.

Artikel 3 Agrarisch

Deze bestemming richt zich op het gedeelte van het perceel waar de gronden een agrarische karakter hebben, afwijkend van het woonperceel. Het gebruik is primair gericht op het agrarisch grondgebruik, waaronder ook hobbymatig agrarisch gebruik valt. Voorop staat dat het karakter agrarisch blijft en zonodig wordt versterkt.

Tegen het extensief recreatief gebruik binnen de gronden is op zichzelf geen bezwaar; voorkomen moet echter worden dat het gebruik intensiveert en tendeeft naar bedrijfsmatige of manege-achtige activiteiten. Derhalve is in de planregels de gebruiksbeepaling hierop gericht (verbod op bedrijfsmatige recreatief gebruik).

De aanleg van paardenbakken wordt hier, ook voor privégebruik, niet passend geacht.

De bestemming geeft maatvoering voor bouwwerken geen gebouwen zijnde en bevat specifieke gebruiksregels.

Artikel 4 Wonen

De gronden waarop zich de woning en bijbehorende opstallen mogelijk worden gemaakt zijn met het hierbij behorende erf bestemd voor wonen. Aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit zijn toegestaan in overeenstemming met de regeling zoals deze thans geldt binnen de gemeente Overbetuwe. Publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit zijn uitsluitend toegestaan via een ontheffing.

De aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten zijn binnen de woonfunctie onder voorwaarden mogelijk en dienen qua functie ondergeschikt te zijn aan de woonfunctie. In het verleden werd hiervoor vaak het onderscheid gemaakt tussen aan huis verbonden beroepen en aan huis verbonden bedrijven. Dit bleek niet altijd op de juiste gronden het onderscheid in activiteiten weer te geven. In dit plan is gekozen om de mate van publieksaantrekkende werking van de activiteiten als relevant onderscheid te hanteren tussen activiteiten die wel gewenst zijn in een woonomgeving en activiteiten die onder omstandigheden gewenst kunnen zijn in een woonomgeving.

In afwijking van de regeling mag 120 m² worden benut voor een kantoor of praktijkruimte.

De 'aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteit' is rechtstreeks mogelijk, mits wordt voldaan aan een aantal voorwaarden. De 'publieksaantrekkende beroeps- en bedrijfsactiviteit aan huis' is via een ontheffing mogelijk.

Het onderscheid richt zich zoals vermeld op het al dan niet publieksaantrekkend zijn van de activiteit. Hierbij is ervan uitgegaan dat een niet-publieksaantrekkende activiteit (geen verkeersaantrekkende werking / geen parkeerdruk) doorgaans zonder problemen in een woning zal kunnen plaatsvinden. Het betreft activiteiten met een introvert karakter, die inherent zijn aan de woonfunctie, zoals kantoorfuncties en ateliers.

Uitgangspunt is overigens dat geen milieuvergunningplichtige bedrijven worden toegestaan. Dit is van belang om te voorkomen dat activiteiten kunnen plaatsvinden, die weliswaar niet een publieksaantrekkend karakter hebben, maar die in verband met milieuaspecten niet bij de woonfunctie passen.

De publieksaantrekkende beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis kunnen wel verkeersaantrekkend zijn. Zij dienen echter kleinschalig en in te passen in de woonomgeving te zijn. Voorbeelden zijn persoonlijke dienstverlening (kapper/ pedicure), medische/ therapeutische dienstverlening, ambachtelijke bedrijvigheid.

Als bijzonderheid is aan de regeling toegevoegd dat deze niet kan worden toegepast in aanvulling op de regeling voor het aan huisverbonden beroep of de toegestane kantoor of praktijkruimte.

De woning is toegestaan binnen het bouwvlak. Analoot aan de meest recente plannen binnen de gemeente is tevens mogelijk binnen het bouwvlak aan- en uitbouwen te situeren en in dit geval ook bijgebouwen.

Binnen de aanduiding bijgebouwen zijn uitsluitend bijgebouwen toegestaan.

Voor zowel hoofdgebouwen, bijgebouwen als voor bouwwerken geen gebouwen zijnde is maatvoering opgenomen. Via een ontheffing zijn grotere bouwwerken geen gebouw zijnde mogelijk en kan een vergroting van de bouwhoogte van bijgebouwen worden toegestaan.

In de specifieke gebruiksregels wordt in aanvulling op het bepaalde van artikel 7.10 in de Wro onder gebruik strijdig met de bestemming begrepen het gebruik van de gronden en/of opstallen binnen deze bestemming ten behoeve van zelfstandige bewoning en afhankelijke woonruimte, voor zover het betreft bijgebouwen, het gebruik van ruimten binnen een woning en/of bijgebouwen voor de uitoefening van een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis en als standplaats voor onderkomens. Via een aan de gebruiksbepaling gekoppelde ontheffing is huisvesting in het kader van mantelzorg mogelijk alsmede de vestiging van publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis. Mantelzorg is onzelfstandige bewoning van een bijgebouw, waarbij een afhankelijke relatie bestaat tussen de bewoning van het bijgebouw en het hoofdgebouw, namelijk een zorgrelatie. De bewoners van het bijgebouw en het hoofdgebouw vormen samen één huishouden. Als de zorgbehoevende in het hoofdgebouw woont, dan is sprake van inwoning. Dit is op grond van de woonbestemming altijd mogelijk.

Algemene gebruiksregels

In aanvulling op het bepaalde van artikel 7.10 in de Wro wordt in zijn algemeenheid onder gebruik strijdig met de bestemming het gebruik van de in de bestemming aangegeven gronden en de daarop voorkomende bouwwerken c.q. gebouwen of delen daarvan ten behoeve van een seksinrichting.

Anti-dubbeltelregel

Met de anti-dubbeltelregel wordt geregeld dat grond die reeds eerder bij een verleende bouwvergunning of een mededeling op een meldingsplichtig bouwwerk is meegenomen niet nog eens bij de verlening van een nieuwe bouwvergunning of het doen van een mededeling mag worden meegenomen. Dit betreft een algemene bepaling die standaard in bestemmingsplannen wordt opgenomen.

Algemene procedureregels

In dit artikel staan de procedureregels vermeld die moeten worden doorlopen alvorens tot het verlenen van ontheffing mag worden overgegaan. Dit betreft slechts het traject voor zover dit bij de gemeente

gevolgd moet worden. Het vervolgtraject in geval van bezwaar en hoger beroep is hier dus niet opgenomen. Op deze plaats wordt volstaan met de opmerking dat de beslissing omtrent het verlenen of weigeren van ontheffing ingevolge de Algemene wet bestuursrecht in eerste instantie via de rechtbank dient te worden aangevochten.

Overgangsregels en slotregel

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

Op grond van deze regeling mag bebouwing gedeeltelijk worden vernieuwd en veranderd en met een ontheffing worden uitgebreid met ten hoogste 10% van de oppervlakte en/of de inhoud, die bestond op het moment dat het plan in werking is getreden. Daarnaast mag, na een calamiteit, ter plaatse worden herbouwd, mits de bouwaanvraag binnen 2 jaar na de calamiteit is ingediend.

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

In de slotregel is de citeertitel van het bestemmingsplan vermeld.

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De realisering en de kosten voor deze planherziening zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Derhalve heeft de planherziening geen financiële consequenties voor de gemeente.

8. MAATSCHAPPELIJKE AANVAARDBAARHEID

Zienswijzen

Het ontwerp-bestemmingsplan wordt op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht in het kader van de zienswijzen vanaf donderdag **PM 2008** gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegd.

Er zijn **wel/ geen** zienswijzen kenbaar gemaakt. **PM**