

GEMEENTE OVERBETUWE

**Bestemmingsplan
Elster Grindweg 22-24, Driel**

GEMEENTE OVERBETUWE

Bestemmingsplan Elster Grindweg 22, Driel

Inhoud

- A. Toelichting, d.d. september 2009;
- B. Regels, d.d. september 2009;
- C. Verbeelding (plankaart), schaal 1:1000,
NL.IMRO.1734.0030BUIElstergr22-ONT1
gedateerd 10-09-2009



st. Stevenskerkhof 2 postbus 156 6500 AD Nijmegen
telefoon 024 – 3 22 45 79 telefax: 024 – 3 24 12 40
E-MAIL: info@pouderoyen.nl www.pouderoyen.nl

GEMEENTE OVERBETUWE

**Bestemmingsplan
Elster Grindweg 22, Driel**

Toelichting

1.	INLEIDING	3
1.1.	Aanleiding.....	3
1.2.	Ligging plangebied	3
1.3.	Geldend bestemmingsplan.....	4
1.4.	Leeswijzer	5
2.	BESTAANDE SITUATIE	6
2.1.	Ruimtelijke structuur.....	6
2.2.	Functionele structuur.....	7
3.	BELEIDSKADER.....	8
3.1.	Rijksbeleid	8
3.2.	Provinciaal beleid	8
3.3.	Regionaal beleid.....	12
3.4.	Gemeentelijk beleid.....	13
3.5.	Conclusie beleid	13
4.	PLANBESCHRIJVING	14
4.1.	(Bouw-)plan	14
4.2.	Verkeer	14
5.	MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN.....	15
5.1.	Milieu	15
5.2.	Waterhuishouding	21
5.3.	Archeologie	21
5.4.	Flora & fauna.....	23
5.5.	Leidingen	23
6.	JURIDISCH PLAN	24
6.1.	Bestemmingsregels.....	24
6.2.	Algemene regels	25
6.3.	Overgangsregels en slotregel	26
7.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	27
8.	MAATSCHAPPELIJKE AANVAARDBAARHEID	28
8.1.	Vooroverleg	28
8.2.	Inpraak.....	28

8.3. Zienswijzen..... 28



Globale ligging plangebied in groter verband (rode ster)

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

Bij de totstandkoming van het bestemmingsplan 'N837 en Verlengde Rijnstraat' is naar voren gekomen dat de bestemming van de initiatiefnemers aan de Elster Grindweg 22-24 te Driel niet meer in overeenstemming is met het feitelijk gebruik.

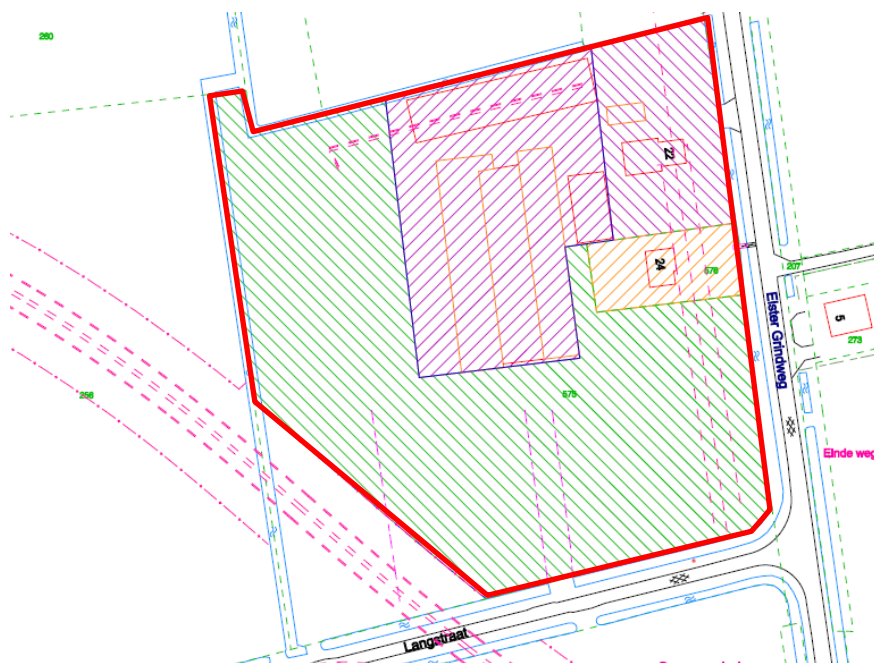
Het perceel is gelegen in het bestemmingsplan 'Buitengebied 1981' en heeft de bestemming 'agrarisch gebied' met de nadere bestemming 'agrarisch bouwperceel, klasse A'. Op het perceel was voorheen een grote legkippenhouderij gevestigd. Deze activiteit is met de jaren gekrompen tot een legkippenhouderij met circa 300 kippen.

Op 1 april 2008 heeft het college besloten om in principe medewerking te verlenen aan legalisatie van de huidige activiteiten (wonen, caravanstalling en poeliers- en eierhandelbedrijf) aan de Elster Grindweg 22-24 die op het perceel plaatsvinden. Herbouw van bestaande schuren op een andere locatie binnen het bouwvlak zal toegestaan worden. Echter, het aantal vierkante meters bebouwing mag niet toenemen. Aan een uitbreiding van 10% wordt eveneens niet aan meegewerkt. De legkippenhouderij moet beëindigd worden om de omzetting van één van de bedrijfswoningen naar een burgerwoning mogelijk te maken.

Onderhavig verzoek past niet binnen het geldende bestemmingsplan zodat het bestemmingsplan partieel herzien moet worden ex artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro).

1.2. Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen ten westen van de Elster Grindweg ter plaatse van de bebouwing op de percelen met nr's 22 en 24. Direct ten zuiden van het plangebied wordt een nieuwe provinciale weg van ca. 4 km aangelegd tussen Arnhem en Heteren, de N837. Deze weg vormt straks de nieuwe toegang van Arnhem-Zuid (De Schuytgraaf) naar de A50 en is daarnaast de entree voor Driel. Ter hoogte van de Drielse nieuwbouwwijk De Breekenhof krijgt de N837 een noordelijke vertakking, de Verlengde Rijnstraat.



Globale ligging plangebied (rode omkadering) ten opzichte van de nieuwe provinciale weg N837 (lichtroze tracé)

1.3. Geldend bestemmingsplan

Het plangebied valt binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied 1981' en heeft de bestemming 'agrarisch gebied' met de nadere bestemming 'agrarisch bouwperceel, klasse A'. De op de plankaart voor 'agrarisch gebied' aangewezen grond is bestemd voor één of meer vormen van agrarisch grondgebruik. Ten dienste van het genoemde grondgebruik mogen daarvoor noodzakelijke bouwwerken en andere werken worden gerealiseerd danwel aanwezig zijn op het aanwezige agrarisch bouwperceel. Op het perceel bevinden zich thans daarnaast 2 agrarische bedrijfswoningen (nr. 22 en 24), met bijbehorende garage, berg- en/of hobbyruimten.

Retrospectieve toets

In het verleden was op het perceel een legkippenhouderij gevestigd. Deze activiteit is met de jaren minder geworden tot dat de huidige omvang van de legkippenhouderij is bereikt met ca. 300 kippen. Op dit moment zijn de vrijgekomen kippenschuren (2.500 m^2) hoofdzakelijk in gebruik als stalling voor ca. 175 caravans. Een klein gedeelte wordt daarnaast gebruikt voor detailhandelsactiviteiten (poelier en eierhandel). Met uitzondering van de eieren worden de te verkopen producten (kippen en ander vlees) van elders gehaald. De activiteiten met betrekking tot de caravanstalling en de detailhandelsactiviteiten zijn in strijd met het vigerende bestemmingsplan. Feitelijk is sprake van twee niet-agrarische bedrijven op één adres in het buitengebied: een caravanstallingsbedrijf en een poeliers- en eierhandelbedrijf.

De nog steeds vigerende revisievergunning op grond van de Wet milieubeheer dateert van 13 december 1994. Van de caravanstalling is voor het eerst sprake in de veranderingsvergunning van 19 augustus 1997. De verandering van functies (ook het poeliers- en eierhandelsbedrijf) is overigens wel geconstateerd bij milieucontroles. Al die tijd is tegen het met het bestemmingsplan strijdige gebruik echter door de gemeente niet handhavend opgetreden omdat daar geen aanleiding toe was.

Verder is de agrarische bedrijfswoning op nr. 24 op dit moment in gebruik als burgerwoning. Ook dit is in strijd met het vigerende bestemmingsplan.

De gemeente wil voornoemde functies legaliseren zodat het bestemmingsplan voor het plangebied partieel herzien moet worden ex artikel 3.1 Wro.

1.4. Leeswijzer

Het bestemmingsplan is als volgt opgebouwd:

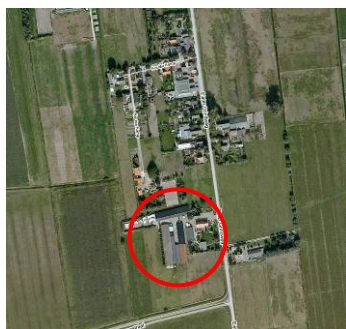
- In hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie beschreven;
- In hoofdstuk 3 volgt vervolgens een beschrijving van het beleidskader dat van toepassing is op het bestemmingsplan;
- In hoofdstuk 4 wordt het bouwplan beschreven evenals de parkeerbehoefte;
- In hoofdstuk 5 worden hierna de relevante milieu-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

2. BESTAANDE SITUATIE

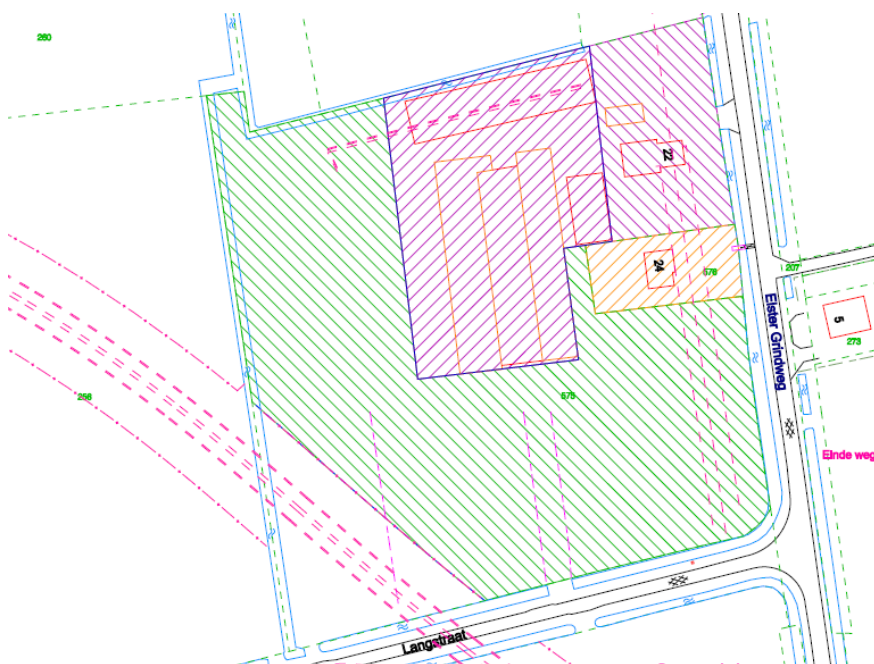
In dit hoofdstuk wordt de bestaande situatie in het plangebied beschreven.

2.1. Ruimtelijke structuur

Het plangebied is gelegen aan de Elster Grindweg, even ten zuiden van de kern Driel. De percelen van de nr's 22 en 24 betreffen de meest zuidelijke bebouwing van een kleinschalig lint ten westen van de Elster Grindweg. Ten noorden van het plangebied bevindt zich een insteekweggetje, de Keulse Kamp, met daaraan ook verschillende kleinschalige bebouwing.



Ruimtelijke structuur Elster Grindweg met globale aanduiding plangebied (rode cirkel)



Ruimtelijke structuur omgeving plangebied

Op dit moment is de Elster Grindweg nog via de Hollanderbroeksestraat verbonden met de kern Elst. Door de aanleg van de N837 direct ten zuiden van het plangebied wordt de Elster Grindweg omgevormd tot een doodlopende weg. Om op de N837 te komen moet in de toekomst de nieuwe meer westelijk gelegen aansluiting, ter hoogte van de verlengde Rijnstraat, gebruikt worden. Deze is te bereiken via de noord(-westelijke) route Elster Grindweg - Hoenveldsestraat - Verlengde Rijnstraat.

Het plangebied zelf bestaat uit de woningen Elster Grindweg 22 en 24, enkele kleinere bijgebouwen en meerdere (ca. 5) grotere agrarische opstallen.

2.2. Functionele structuur

De agrarische opstallen worden op dit moment gebruikt voor de stalling van caravans, vouwwagens, campers en boten en ten behoeve van detailhandel voor het poeliers- en eierhandelsbedrijf. Tevens wordt een deel van de agrarische opstallen nog gebruikt voor het houden van circa 300 legkippen. De twee agrarische bedrijfswoningen worden op dit moment bewoond.

3. BELEIDSKADER

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

3.1. Rijksbeleid

Op 1 juli 2008 is de fundamentele herziening van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) in werking getreden, de zogenaamde Wet ruimtelijke ordening (Wro). De wetwijziging zorgt voor een duidelijke taakverdeling tussen de overheden waarbij ruimtelijke beleidsplannen van rijk, provincie en gemeenten in hoge mate verticaal op elkaar zijn afgestemd. In de Wro is de sturingsfilosofie dat elke overheid op basis van de eigen verantwoordelijkheid en de daarbij behorende instrumenten vooral proactief optreedt ter realisering van haar eigen ruimtelijk beleid. Hiertoe stelt elke overheidslaag een structuurvisie vast. De Nota ruimte en het Streekplan worden aangemerkt als structuurvisie in het kader van de Wro.

Nota Ruimte

Hoofddoel van het nationale ruimtelijke beleid is om ruimte te scheppen voor verschillende ruimteveragende functies. Het beperkte oppervlak dat Nederland ter beschikking staat, maakt het nodig dit op een efficiënte en duurzame wijze te doen en niet alleen in kwantitatieve, maar ook in kwalitatieve zin. Bundeling van verstedelijking is een beleidsstrategie die het Rijk hanteert. Er wordt op deze manier optimaal gebruik gemaakt van de ruimte die in het bestaande bebouwde gebied aanwezig is. In het buitengebied kan herstructurering en transformatie eveneens in een deel van de vraag naar ruimte voorzien. Het rijk ziet de mogelijkheden van bestaande voorraad bebouwing graag ruim benut, mits aan een aantal doelstellingen en randvoorwaarden (onder meer vanuit water) wordt voldaan.

In onderhavige planontwikkeling wordt gebruik gemaakt van de bestaande oppervlakte aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing. Er vindt geen uitbreiding plaats. Wel verandert de functionele invulling en de situering van de bebouwing.

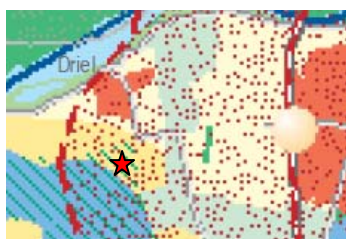
3.2. Provinciaal beleid

Zoals hierboven aangegeven wordt het streekplan aangemerkt als structuurvisie in het kader van de Wro. De provincie ziet er op toe dat bestemmingsplannen ook inderdaad worden vastgesteld conform hun beleid, waarbij zij een reactieve rol vervult. Een en ander vraagt om een nadere vertaling van het streekplanbeleid. Die vertaling is neergelegd in de Wro-agenda. De Wro-agenda beoogt een kader te bieden voor de toepassing van nieuwe instrumenten en duidelijkheid te bieden waar dit al kan. In deze agenda, die het bestaande beleid en de gedragslijn "Gelderland en de nieuwe Wro" als uitgangspunt heeft, wordt beschreven

welke instrumenten toegepast (kunnen) worden voor het verwezenlijken van provinciale doelen. De nieuwe wet verandert vrijwel niets aan de inhoud van het Streekplan 'Gelderland 2005', tenzij de agenda dit aangeeft. Voor onderhavig plangebied heeft de agenda geen consequenties bovenop het streekplanbeleid.

Streekplan Gelderland

Op 29 juni 2005 is het streekplan door de provincie Gelderland vastgesteld. In het document wordt de Nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur uit de Nota Ruimte, als centraal element aangehouden voor de ontwikkeling van de Provinciale Ruimtelijke Hoofdstructuur. De provincie wil de ruimtelijke kwaliteit van haar grondgebied versterken door in te zetten op de kenmerken en waarden die de provincie van belang acht. Het gaat om natuur en water, maar ook de ruimtelijke ontwikkelingen van stedelijke functies en infrastructuur. Oftewel de provincie zal zich sterk maken voor het 'groenblauwe raamwerk' en het 'rode raamwerk'. De overige gebieden behoren tot het multifunctioneel gebied waar gemeenten, in regionaal verband, een grotere rol in toegewezen krijgen.



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

Het perceel is op de beleidskaart ruimtelijke structuur gelegen in het multifunctioneel gebied met de nadere aanduidingen 'waardevol landschap' en 'waardevol open gebied' en valt binnen het 'internationaal stedelijk netwerk bebouwd gebied 2000'. Het plangebied is weliswaar gelegen in de uiterste noordoosthoek van een gebied met de aanduiding 'waardevol open gebied'. Echter, na aanleg van de nieuwe N837 is van openheid ter plaatse van het plangebied geen sprake meer.

Functieverandering naar werken

Vanwege ontwikkelingen in sectoren als land- en tuinbouw, zorg en defensie, verliezen in de komende periode veel (vooral agrarische) gebouwen en bouwpercelen in het buitengebied hun huidige functie, of hebben die functie al verloren. Ook zijn er agrariërs die hun agrarische gebouwen deels willen gebruiken voor niet-agrarische activiteiten. De provincie wil bevorderen dat deze gebouwen op een goede wijze kunnen worden (her)gebruikt.

Door functieverandering kan tegemoet worden gekomen aan de aanwezige behoefte aan wonen en werken in het buitengebied, zonder daarvoor extra bouwlocaties toe te voegen.

De doelen van het provinciaal ruimtelijk beleid voor functieverandering van gebouwen in het buitengebied zijn o.a. de volgende:

- Land- en tuinbouwbedrijven de mogelijkheid geven niet-agrarische nevenfuncties te vervullen;
- De behoefte aan landelijk wonen en in tweede instantie werken accommoderen in vrijgekomen gebouwen in het landelijk gebied.

Hiermee kan een impuls worden gegeven aan de leefbaarheid en vitaliteit van het landelijk 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.

Bij het vestigen van niet-agrarische bedrijvigheid gaat de voorkeur uit naar hergebruik van vrijgekomen gebouwen in het buitengebied. Voor bedrijfsvestiging op een nieuwe bouwlocatie in het buitengebied is een bestemmingsplanherziening nodig.

Ook in het multifunctionele gebied – en de waardevolle landschappen als onderdeel daarvan – zijn de gebiedsfuncties medebepalend voor de vestigingsmogelijkheden op nieuwe bouwlocaties. Het kan hierbij gaan om bedrijvigheid die nodig is voor of verwant is aan landbouw, bosbouw, natuurbeheer en recreatie. Een caravanstalling en een poeliers- en eierhandel vallen hier overigens niet onder.

Niet-agrarische werkfuncties in het buitengebied ondersteunen de vitaliteit van het landelijk gebied. Functieverandering naar kleinschalige vormen van niet-agrarische bedrijvigheid is daarom mogelijk. Grootschalige bedrijvigheid en/of bedrijven die veel mobiliteit genereren horen thuis op een bedrijventerrein. Als kleinschalige bedrijvigheid in het buitengebied op passende schaal van start gaat kan de vraag naar uitbreiding leiden tot een niet-passende omvang en impact. Daarom wordt voor niet-agrarische bedrijvigheid een maximum gehanteerd van 500 m² vloeroppervlakte per locatie. De resterende vrijgekomen gebouwen worden gesloopt. Daarnaast geldt dat er geen detailhandel mogelijk is (behalve dat van op het bedrijf zelf gemaakte producten), dat er geen aanzienlijke verkeersaantrekkende werking optreedt en dat buitenopslag niet is toegestaan. Vervangende nieuwbouw is niet mogelijk bij functieverandering naar werken.

Voor functieveranderingen waarbij nieuwe wooneenheden worden gecreëerd of nieuwe bedrijfsactiviteiten worden opgezet gelden de volgende algemene voorwaarden:

- Functieverandering is alleen van toepassing op fysiek bestaande, legale vrijgekomen (en ook vrijkomende) gebouwen die gelegen zijn in het buitengebied;
- Functieverandering van gebouwen wordt geëffectueerd door bestemmingswijziging van het gehele voormalige perceel en verkleining van het bouwvlak;
- Met functieverandering van vrijgekomen gebouwen in het buitengebied wordt de bedrijfsontwikkeling van agrarische bedrijven in de omgeving niet belemmerd;

- Functieverandering van vrijkomende gebouwen mag niet leiden tot knelpunten in de verkeersafwikkeling; mocht dit zich voordoen dan is het veroorzakersbeginsel van toepassing;
- Met beeldkwaliteitsplannen wordt door de gemeenten de verschijningsvorm van de functieveranderingen afgestemd op de omgeving;
- Overtollige bebouwing wordt gesloopt met uitzondering van monumentale en karakteristieke gebouwen.

Het wijzigen van de agrarische functie naar een niet-agrarische functie (bedrijf) lijkt in onderhavig geval in eerste instantie niet mogelijk op basis van provinciaal beleid. Er wordt namelijk niet aan alle voorwaarden voldaan.

- a. Voor niet-agrarische bedrijvigheid wordt een maximum gehanteerd van 500 m² vloeroppervlakte per locatie;
- b. De resterende vrijgekomen gebouwen moeten worden gesloopt;
- c. Detailhandel is niet toegestaan (behalve wat betreft op het bedrijf zelf gemaakte producten);
- d. Vervangende nieuwbouw is niet toegestaan bij functieverandering naar werken.

Argumenten om toch medewerking te verlenen

- Hoewel het perceel is gelegen in het bestemmingsplan 'Buitengebied', kan beargumenteerd worden dat het perceel in een meer stedelijk gebied ligt. De Elster Grindweg sluit aan op de kern Driel. Langs de Elster Grindweg zijn diverse woonfuncties gerealiseerd. Aan de zuidzijde van het perceel zal de N837 worden gerealiseerd. Ruimtelijk gezien is er gezien de aaneengesloten bebouwing en de nieuwe N837 geen sprake meer van een overwegend landelijk gebied en open gebied;
- Het perceel ligt binnen de 'bebouwde komkaart' die is opgesteld op basis van de bouwverordening;
- Tegen het met het bestemmingsplan strijdige gebruik is door de gemeente in het verleden niet handhavend opgetreden, omdat daar geen aanleiding toe was. De exploitatie ter plaatse van een poeliers- en eierhandelbedrijf annex caravanstalling is in strijd met het geldende bestemmingsplan. De verandering van functies is overigens wel geconstateerd bij milieucontroles. De nog steeds vigerende revisievergunning op grond van de Wet milieubeheer dateert van 13 december 1994. Van de caravanstalling is voor het eerst sprake in de veranderingsvergunning van 19 augustus 1997;
- Indien aan de gestelde voorwaarden van het streekplan wordt voldaan zal de caravanstalling (wegens ruimtegebrek) opgeheven moeten worden. Dit betekent het wegvallen van een substantieel deel van de inkomstenbron van de initiatiefnemers: 1/3 deel van hun inkomsten haalt de familie uit de 175 stallingsplaatsen voor caravans. Het overige 2/3 deel van hun inkomsten halen zij uit de verkoop van

producten aan huis. Het gebruik van vrijkomende agrarische bebouwing ten behoeve van caravanstalling is - onder voorwaarden - toegestaan in het buitengebied. Er vindt echter in dit geval niet voldoende sloop plaats;

- De verbindingsweg tussen de Verlengde Rijnstraat en de Elster Grindweg zal, naast dat het toegankelijk wordt voor langzaam verkeer, toegankelijk worden gemaakt voor klanten van het bedrijf van de initiatiefnemers. Hiermee wordt de bereikbaarheid van het bedrijf gegarandeerd. Door deze maatregel wordt impliciet het (niet-agrarische) gebruik als aanvaardbaar beschouwd;
- De caravanstalling heeft weinig impact op de omgeving. De detailhandel heeft meer impact op de omgeving, de detailhandel is echter van relatief beperkte omvang. Daarnaast zal het verkeer met name over de verbindingsweg komen. Voor wat betreft de omgeving zal het verkeer over de Elster Grindweg afnemen doordat deze weg een doodlopende weg wordt.

Dit alles onder de volgende voorwaarden;

- Er zal een strakke lijn om de aanwezige bedrijfsbebouwing worden gelegd waarbij slechts ruimte wordt geboden aan de achterzijde;
- De oppervlakte van alle aanwezige bebouwing wordt vastgelegd. Een toename van bebouwing is niet toegestaan;
- Maximale nok- en goothoogten conform huidige situatie;
- Geen buitenstalling;
- Binnen de agrarische bestemming is de aanleg van een weggetje toegestaan;

Het omvormen van een vrijkomende agrarische bedrijfswoning in het buitengebied tot een burgerwoning past wel binnen het beleid. Voorwaarde voor het omvormen van de bestaande agrarische bedrijfswoning aan de Elster Grindweg 24 naar een burgerwoning is echter dat uit het akoestisch onderzoek moet blijken dat de woning kan worden bestemd tot 'wonen'.

3.3. Regionaal beleid

Regionaal Plan 2005 - 2020

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

3.4. Gemeentelijk beleid

Kadernota 'Visie op ruimte'

De Kadernota 'Visie op Ruimte' (15 januari 2004) vormt een belangrijk onderdeel van het ruimtelijke beleid van de gemeente. Deze gemeentelijke nota beschrijft, binnen een landschappelijk en stedenbouwkundig kader, locaties waar mogelijkheden bestaan voor nieuwe ontwikkelingen. Op basis van criteria wordt voor elke locatie het gewenste doel geschetst; woongebied, bedrijfsterrein of intensieve recreatie. Voor het plangebied is geen specifiek beleid opgenomen.

Beleidsregel functieverandering en nieuwvestiging in het buitengebied gemeente Overbetuwe 2008

Volgens de gebiedstypenkaart is het plangebied gelegen in 'Agrarisch gebied met waarden (AW)'. Hierin gelden de volgende regels met betrekking tot functieverandering naar werken:

- a. Niet agrarische bedrijvigheid mag maximaal 500 m² in bestaand gebouw bedragen. De resterende bebouwing moet worden gesloopt;
- b. In het multifunctioneel gebied is functieverandering naar werken mogelijk tot maximaal 50% van de bestaande bebouwing, met een maximum van 750 m² in bestaande gebouwen, waarbij overige vrijkomende bebouwing wordt gesloopt. Indien meer dan 500 m² gebruikt wordt voor de nieuwe werkfunctie, dient verevening plaats te vinden. Vormen van verevening worden beschreven in de Toelichting van deze beleidsregel;
- c. Als sprake is van één gebouw dat groter is dan de maximale toegestane oppervlakte voor de werkfunctie, mag dat gehele gebouw worden gebruikt mits niettemin de bebouwde oppervlakte met 50% wordt gereduceerd, dan wel verevening op een andere wijze plaatsvindt.

Het betreft strikt juridisch een nieuw verzoek (functieverandering) dat niet past binnen dit beleid. Alle bestaande (agrarische) opstallen blijven behouden en er vindt geen sloop plaats.

3.5. Conclusie beleid

Onderhavig initiatief past weliswaar niet binnen het geldende beleidskader, maar is toch aanvaardbaar voor de gemeente. Het bedrijf is feitelijk al jaren in werking en er heeft al die jaren geen handhaving plaatsgevonden.

4. PLANBESCHRIJVING

4.1. (Bouw-)plan

Het initiatief behelst het vastleggen van de al jaren bestaande situatie in casu de legalisatie van de huidige activiteiten (wonen, caravanstalling en poeliers- en eierhandelbedrijf) aan de Elster Grindweg 22

Onderdeel van het verzoek van de initiatiefnemers is om de herbouw van de schuur op een andere locatie mogelijk te maken. In verband met het aanleggen van een weggetje op het perceel van de initiatiefnemers vanuit de parallelweg voor klanten zal in verband met de inrichting van het perceel de voorste schuur (gezien vanuit de Elster Grindweg) verwijderd moeten worden. Aan de achterzijde wordt er ruimte geboden voor de herbouw van deze schuur. Het aantal vierkante meters dient gelijk te blijven. Uitbreiding is niet mogelijk.

Het voorstel tot herbouw is voorgelegd aan de stedenbouwkundige. Deze geeft aan dat de verplaatsing stedenbouwkundig acceptabel is. Daarnaast levert het een scheiding op ten opzichte van de aanwezige woningen. De bedrijfsbebouwing wordt ingepast met gebiedseigen beplanting.

Dit alles binnen de volgende randvoorwaarden:

- De oppervlakte van alle aanwezige bebouwing wordt vastgelegd. Een toename van bebouwing is niet toegestaan;
- Maximale nok- en goothoogten conform huidige situatie;
- Geen buitenstalling;
- Binnen de agrarische bestemming is de aanleg van een weggetje toegestaan.

4.2. Verkeer

De verbindingsweg tussen de Verlengde Rijnstraat en de Elster Grindweg zal toegankelijk gemaakt worden voor klanten van het bedrijf van initiatiefnemer. Hiermee is de bereikbaarheid van het bedrijf gegarandeerd.

De caravanstalling heeft weinig impact op de omgeving. De detailhandelsactiviteiten hebben een grotere impact op de omgeving, maar is ook relatief van beperkte omvang. De verwachte verkeersintensiteiten op de Elster Grindweg in het jaar 2015 zijn minder dan 500 motorvoertuigen per etmaal. Deze intensiteit is zo laag dat geen geluidsoverlast ontstaat op deze plek. Doordat de Elster Grindweg in de nabije toekomst doodloopt op de N837 zal het verkeer over deze weg zelfs afnemen.

5. MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN

5.1. Milieu

Bodem

Er wordt aan de achterzijde van het perceel nieuwe bebouwing opgericht. Om de bestaande oppervlakte aan bebouwing niet te laten toenemen wordt ook een bestaande schuur aan de voorzijde (straatzijde) gesloopt. Voordat een bouwvergunning voor deze schuur afgegeven kan worden zal een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd moeten worden op de locatie waar de nieuwe schuur is geprojecteerd.

Geluid

Wegverkeerslawaaï

Op grond van de Wet geluidhinder geldt voor de geluidsbelasting van de woning vanwege het wegverkeer over de Elster Grindweg een voorkeursgrenswaarde van 48 dB met een ontheffingsmogelijkheid tot 58 dB. Daarnaast eist het Bouwbesluit dat de geluidwering van de gevel van een dusdanige kwaliteit dient te zijn dat het geluidniveau in de woning niet meer dan 33 dB bedraagt.

In de Nota Geluidsbeleid van de gemeente Overbetuwe wordt het gebied langs de Elster Grindweg 22 - 24 getypeerd als 'buitengebied'. Voor dit type gebied geldt voor de geluidbelasting van woningen vanwege wegverkeer een ambitiewaarde van 43 dB ('rustig') en een bovengrens van 53 dB ('onrustig').

De intensiteiten die in 2015 op de Elster Grindweg gelden zijn minder dan 500 motorvoertuigen per etmaal. Deze intensiteit is zo laag dat kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Bovendien wordt deze weg in de nabije toekomst afgesloten voor doorgaand verkeer zodat de intensiteit nog verder afneemt. Derhalve is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï niet noodzakelijk.

Voor de nieuw aan te leggen N837 even ten zuiden van het plangebied is ook een akoestisch onderzoek uitgevoerd (nr. 2004.0570.00.R001, d.d. 9 november 2005). Hieruit blijkt dat de voorkeursgrenswaarde ter plaatse van de 'nieuwe' burgerwoning in het plangebied niet wordt overschreden. De woning aan de overzijde van de Elster Grindweg, op nr 5, is ongeveer even ver van de nieuwe weg gelegen maar wordt niet afgeschermd door agrarische bedrijfsbebouwing. Echter, ook hier wordt aan de voorkeursgrenswaarde voldaan.

Het onderzoek is separaat bij deze toelichting gevoegd.

Industrielawaai

Door Peutz bv is een akoestisch onderzoek industrielawaai verricht naar industrielawaai (nr. F19048-1, d.d. 18 december 2008) ten behoeve van een eventuele wijziging van de bestemming ten aanzien van de woning Elster Grindweg 24.

De woning Elster Grindweg 24 betreft momenteel een bedrijfswoning behorende bij het bedrijf gevestigd aan de Elster Grindweg 22. Op dit moment is daar sprake van caravanstalling, een eierhandelsbedrijf en poeliersactiviteiten. In principe is op deze locatie thans ook nog het houden van pluimvee vergund. Voor deze activiteiten zal de Wet milieubeheervergunning worden in getrokken.

Het onderzoek beschouwt in hoeverre de activiteiten op het perceel aan de Elster Grindweg 22 mogelijk toekomstig worden beperkt indien de bestemming van Elster Grindweg 24 wordt gewijzigd van bedrijfswoning naar normale (burger)woning.

Uitgangspunten

De relevante activiteiten die plaatsvinden aan de Elster Grindweg 22 te Driel betreffen caravanstalling en poeliersactiviteiten. Deze activiteiten vallen onder de werkingssfeer van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (ook wel Activiteitenbesluit).

Activiteiten samenhangend met de caravanstalling vindt alleen plaats in de dagperiode (07.00-19.00 uur). Op zeer drukke dagen kan (worstcase) sprake zijn van ca. 20 bezoekende personenwagens die een caravan komen halen danwel brengen. De caravans worden in binnen gestald in de verschillende loodsen. Middels een minitrekker (merk Ford type CM 274) worden caravans die gehaald worden uit de stalling gereden en klaar gezet op het parkeergebied ten noorden van de woning Elster Grindweg 22. Aankomende caravans worden aldaar afgekoppeld en met de minitrekker naar de stalling gereden.

Voor de gemiddelde rijsnelheid op het terrein is uitgegaan van 10 km/uur.

In relatie tot de poeliersactiviteiten kunnen bezoekers van de winkel alsmede enkele koelinstallaties als mogelijk akoestisch relevant worden aangemerkt.

Ten behoeve van de winkel kan sprake zijn van 10 bezoekende personenwagens in de dagperiode. De voor de omgeving akoestisch relevante koeling betreft een aantal koelcompressoren dat buiten staat opgesteld. Deze koeling kan het gehele etmaal in bedrijf zijn.

In onderstaande tabel is een overzicht gegeven van de gehanteerde immisierelevante bronsterktes L_{WR} in dB(A).

Omschrijving	L _{WR} in dB(A)
Koeling	80
Personenwagen	90
Minitrekker	105

Het geluidvermogen van de koeling is ontleend aan specificaties van de fabrikant met betrekking tot de toegepaste koelunits (fabrikaat L' unite Hermetique type CAE9450Z en CAJ2464Z).

Conform het Activiteitenbesluit gelden geluidvoorschriften betreffende zowel de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus als de maximale geluidniveaus. Aangaande de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus betreft dat een geluidbelasting van maximaal 50 dB(A)-etmaalwaarde. Voor de maximale geluidniveaus L_{Amax} betreft dat een maximale waarde van 70 dB(A) in de dagperiode, 65 dB(A) in de avondperiode en 60 dB(A) in de nachtperiode

Conform het Activiteitenbesluit zijn de maximaal toegestane geluidniveaus niet van toepassing op de maximale geluidniveaus als gevolg van laad- en losactiviteiten (inclusief aanverwante activiteiten) in de dagperiode. Met aanverwante activiteiten worden onder andere het slaan van autoportieren, starten, aan- en weggrijden en manoeuvreren van voertuigen bedoeld.

De activiteiten met de caravans kunnen worden aangemerkt als laden en lossen. De maximale geluidniveaus hiervan blijven derhalve buiten beschouwing bij de toetsing aan het Activiteitenbesluit. Overige relevante maximale geluidniveaus treden op vanwege het dichtslaan van portieren bij personenwagens o.a. bij bezoek aan de poelierswinkel (L_{WRmax}, 103 dB(A)). Deze maximale geluidniveaus treden op in dagperiode. In de avond- en nachtperiode treden geen relevante maximale geluidniveaus op.

Beoordeling en conclusie

Als gevolg van de beschouwde activiteiten is sprake van een geluidbelasting bij de woning Elster Grindweg 24 van maximaal 49 dB(A)-etmaalwaarde.

De in relatie tot het Activiteitenbesluit relevante maximale geluidniveaus bedragen tot 55 dB(A) in de dagperiode. In de avond- en nachtperiode treden geen relevante maximale geluidniveaus op.

Gezien het bovenstaande voldoen zowel de optredende geluidbelasting als de maximale geluidniveaus aan de geluidvoorschriften van het Activiteitenbesluit.

Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat de woning Elster Grindweg 24, ook indien de bestemming wordt gewijzigd van bedrijfswoning in (burger)woning geen belemmering vormt voor activiteiten bij Elster Grindweg 22.

Het onderzoek is separaat bij deze toelichting gevoegd.

Lucht

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

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

De paragraaf luchtkwaliteit in de 'Wet milieubeheer' voorziet 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' 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.

NIBM-grens woningbouwlocatie, 1% criterium:

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

In onderhavig geval blijft het bestaande aantal vierkante meters aan bedrijfsbebouwing gehandhaafd en het gebruik van de woning veranderd ook niet. Daarom kan gesteld worden dat de ontwikkeling 'Niet in

Betekende Mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit als gevolg van de extra verkeersaantrekkende werking.

Derhalve vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor onderhavig planontwikkeling.

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 Handleiding 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.

Om de risico's ter plaatse van het plangebied te achterhalen is de provinciale risicokaart geraadpleegd. Het plangebied is gelegen in een bestaande woonomgeving. Op onderstaande uitsnede van de risicokaart zijn geen risicovolle inrichtingen te zien. Op meer dan 300 m ten zuiden van het plangebied is weliswaar een buisleiding gelegen, maar deze is niet van invloed op het plangebied.



Uitsnede risicokaart met globale aanduiding plangebied (rode cirkel)

Tevens is de Risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen (Ministerie van Verkeer en Waterstaat - Adviesdienst Verkeer en Vervoer (RWS – Avv), Aviv, d.d. maart 2003) geraadpleegd. Het plangebied ligt niet aan een transportroute voor gevaarlijke stoffen.

Ook is de Risicoatlas spoor (Ministerie van Verkeer en Waterstaat, Rws-Avv, DHV Milieu & Infrastructuur, d.d. 13 juni 2001). Het plangebied ligt niet aan een transportroute voor gevaarlijke stoffen.

Zover bekend zijn er geen hoogspanningsleidingen en overige buisleidingen in en om het plangebied aanwezig.

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

Bedrijven & milieuzonering

Op basis van de VNG handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering (2009) gelden de volgende afstanden:

- Detailhandel vlees, wild, gevogelte, met roken, koken, bakken. categorie 1: 10 m;
- Caravanstalling: geen afstanden bekend. Een caravanstalling valt onder SBI 2009: 52.21. Dit komt het meest overeen met de omschrijving autoparkeerterreinen. Categorie 2: 30 m. Al zal het aantal verkeersbewegingen minder zijn.

De afstand van de Elster Grindweg 22 tot Elster Grindweg 24 (woning ouders) bedraagt circa 23 m. De afstand van de perceelsgrens Elster Grindweg 22 tot de woning aan de overkant (Elster Grindweg 5) bedraagt

eveneens circa 36 m. Milieutechnisch zijn er geen beperkingen die legalisatie onmogelijk maakt.

Ook zijn er geen bedrijven in de directe omgeving gelegen die een dermate grote milieubelasting geven dat ze relevant zijn voor onderhavige ontwikkeling.

Derhalve vormt het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering voor onderhavige planontwikkeling.

5.2. 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 het stedelijk gebied het verhard oppervlak toeneemt met meer dan 500 m² dient compensatie in het kader van waterberging plaats te vinden. In onderhavig geval blijft de hoeveelheid verharding per saldo gelijk. Er wordt weliswaar een nieuwe schuur gebouwd maar ter compensatie wordt een bestaande schuur afgebroken. De omzetting van een bedrijfswoning naar een burgerwoning betreft alleen een functionele omzetting. Derhalve is geen nadere compensatie noodzakelijk.

5.3. Archeologie

BAAC bv heeft een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek met behulp van boringen (karterende fase) (nr. V-08.0366, d.d. november 2008) uitgevoerd in het plangebied aan de Elster Grindweg 22 te Driel. Het archeologisch onderzoek is uitgevoerd omdat ter plaatse van het plangebied een vervangende caravanstalling worden gebouwd waarbij een fundering zal worden aangelegd tot circa 2 m beneden maaiveld. Hierdoor bestaat een gerede kans bestaat dat eventueel aanwezige archeologische waarden verstoord of vernietigd worden.

Conclusies

Op basis van het bureauonderzoek kunnen op de pleistocene afzettingen in de ondergrond archeologische resten aanwezig zijn uit de periode

Laat-Paleolithicum tot en met het Vroeg-Neolithicum. Het plangebied bevindt zich op de overgang van oeverwal naar komgebied van de Homoet-Kamp stroomgordel. Op de afzettingen van de Homoet-Kamp stroomgordel kunnen bewoningsresten aanwezig zijn vanaf het Laat-Neolithicum tot en met de Nieuwe tijd. Deze afzettingen zouden nog weer afgedekt kunnen zijn met komklei van de Santacher-Driel stroomgordel of de Rijn.

Uit het booronderzoek is gebleken dat de pleistocene afzettingen zich buiten het bereik van de geplande bodemverstoringen bevinden. Het pleistocene niveau is daarom niet onderzocht op archeologische indicatoren.

Het plangebied bevindt zich inderdaad op de overgang van oeverwal naar komgebied. Op 35 tot 70 cm beneden maaiveld zijn oeverwalafzettingen van de Homoet-Kamp stroomgordel aangetroffen. In of op de oeverwalafzettingen zijn echter geen aanwijzingen gevonden die duiden op menselijke bewoning in het verleden. Er zijn geen archeologische indicatoren, geen woongrond en geen fosfaatvlekken aangetroffen. De aangetroffen laklagen en de toponiem 'Broeklanden' wijzen op periodieke overstroming en natte omstandigheden. Waarschijnlijk hebben ter plaatse van het plangebied altijd vochtige tot natte omstandigheden geheerst en heeft op deze locatie op de overgang van de oeverwal naar het komgebied in het verleden geen bewoning plaatsgevonden.

Op basis van het uitgevoerde onderzoek kan de archeologische verwachting op het aantreffen van intacte vindplaatsen ter plaatse van de holocene afzettingen in het plangebied bijgesteld worden naar laag.

Aanbevelingen

Op basis van het ontbreken van archeologische indicatoren en de aanwijzingen voor natte omstandigheden en daarmee ongunstige bewoningscondities, kan de archeologische verwachting voor de holocene afzettingen ter plaatse van het plangebied bijgesteld worden naar laag. Een archeologisch vervolgonderzoek is daarom onzes inziens niet noodzakelijk.

Bovenstaand advies vormt een zogenaamd selectieadvies. Dit betekent niet dat reeds gestart kan worden met bodemverstorende activiteiten of de daarop voorbereidende activiteiten. Het selectieadvies dient namelijk eerst beoordeeld te worden door de bevoegde overheid en leidt tot een selectiebesluit. Inmiddels heeft de gemeente een positief selectiebesluit genomen.

Hoewel getracht is een zo gefundeerd mogelijk advies te geven op grond van de gebruikte onderzoeksmethoden, kan de aanwezigheid van

archeologische sporen of resten nooit volledig worden uitgesloten in de gebieden waarvoor geen vervolgonderzoek wordt aanbevolen. BAAC bv wil er daarom op wijzen dat men bij bodemversturende activiteiten alert dient te zijn op de aanwezigheid van archeologische waarden (zoals vondstmateriaal en grondsporen). Bij het aantreffen van deze waarden dient men hiervan melding te maken bij de Minister (in de praktijk de RACM) conform artikel 53 van de Monumentenwet 1988.

Het onderzoek is separaat bij deze toelichting gevoegd.

5.4. Flora & fauna

In het plangebied zijn geen biotopen aanwezig die beschermende soorten herbergen. Bovendien leidt de planherziening, mochten er wel soorten voorkomen, niet tot schadelijke effecten op de beschermende soorten. De activiteiten die uit de planherziening kunnen voortvloeien zijn grotendeels te karakteriseren als bestendiging van het gebruik.

Het kan zijn dat algemene soorten in het plangebied voorkomen, maar voor deze soorten geldt een vrijstelling.

Wel geldt altijd het algemene zorgplichtartikel (artikel 2 van de Flora- en faunawet) 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 beschermde diersoorten en -planten 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.

5.5. Leidingen

In het plangebied zijn geen leidingen gelegen met een planologisch relevante beschermingszone, noch overlapt een beschermingszone van een planologisch relevante leiding hiermee.

6. JURIDISCH PLAN

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

Het juridisch bindend deel van het bestemmingsplan bestaat uit de regels en de verbeelding (plankaart) tezamen. Binnen de verbeelding is de grens van het bestemmingsplangebied aangegeven. Binnen die grens zijn de verschillende bestemmingen weergegeven. Voorts zijn aanduidingen opgenomen, waarnaar in de regels wordt verwezen.

De regels zijn opgebouwd als volgt:

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

Hoofdstuk 2 bevat de regeling van de afzonderlijke bestemmingen;

Hoofdstuk 3 bevat een aantal algemene en aanvullende bepalingen, waaronder algemene ontheffingsbevoegdheden en een gebruiksbepaling.

Hoofdstuk 4 tenslotte bevat overgangsbepalingen en de slotbepaling waarin de titel van het bestemmingsplan is opgenomen.

Bebouwing algemeen

Er wordt in het bestemmingsplan onderscheid gemaakt tussen gebouwen en andere bouwwerken (bouwwerken geen gebouwen zijnde).

De maximale goot- en bouwhoogte van gebouwen is vastgelegd in de regels.

De situering van gebouwen is vastgelegd binnen het bouwvlak, met dien verstande dat ondergeschikte bouwdelen beperkt hierbuiten mogelijk zijn.

Voor bouwwerken geen gebouwen zijnde geldt een aparte maatvoering. In een enkel geval kan hiervan ontheffing worden verleend.

6.1. Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

De bestaande gronden rondom het bedrijfsperceel zijn bestemd voor agrarisch grondgebruik. Er mogen uitsluitende bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd ten behoeve van het agrarisch grondgebruik. Als uitzondering hierop geldt dat binnen deze bestemming een perceelsontsluitende weg mag worden aangelegd met een maximale breedte van 3,50 m.

Artikel 4 Bedrijf

De gronden binnen deze bestemming zijn bedoeld voor het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten in vorm van een eierhandel, een poeliersbedrijf en een stalling voor maximaal 175 kampeermiddelen en recreatievaartuigen. Binnen de bestemming is de bestaande bedrijfswoning opgenomen.

Ten behoeve van de eierhandel en het poeliersbedrijf is detailhandel toegestaan met een maximale verkoopvloeroppervlakte 110 m². Voorts is verkoop als ondergeschikte nevenactiviteit in ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstellende goederen mogelijk.

Artikel 5 Wonen

De bestaande bedrijfswoning op nr. 24 wordt omgezet naar een burgerwoning. Hiermee wordt het reeds jaren bestaande gebruik vastgelegd.

6.2. Algemene regels

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 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.

Standaard is een ontheffing van de gebruiksbepaling opgenomen, indien deze gebruiksbepaling (artikel 7.10 Wro) zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Algemene ontheffingsregels

Op grond van een algemene ontheffing kunnen burgemeester en wethouders toestaan dat kan worden afgeweken van de voorgeschreven goothoogte, (bouw)hoogte en afstand van bouwwerken, dan wel een voorgeschreven bebouwingspercentage (maximaal 10 %). De bestaande oppervlakte en inhoud van de bedrijfsbebouwing mag echter niet toenemen. Deze ontheffingsregel geldt niet voor bouwwerken als bedoeld in artikel 4.3.2.

Voorts kan worden afgeweken van de voorgeschreven hoogte van bouwwerken geen gebouw zijnde en mag ondergeschikt hoger worden ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen.

6.3. 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.

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

In de slotregel is de citeertitel van het bestemmingsplan vermeld.

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Tussen de provincie Gelderland en de initiatiefnemer is een koopovereenkomst overeen gekomen ten behoeve van de grond die is aangekocht voor de aanleg van de N837 en de verbindingsweg. In de koopovereenkomst is eveneens opgenomen dat de provincie Gelderland alle met de planherziening gepaard gaande kosten (leges, onderzoekskosten, et cetera) voor haar rekening neemt.

Aan de planherziening zijn geen kosten verbonden voor de gemeente.

8. MAATSCHAPPELIJKE AANVAARDBAARHEID

8.1. Vooroverleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat de gemeente bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling overleg moeten plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

In het kader van het vooroverleg is het plan besproken met volgende partijen:

- Provincie Gelderland;
- VROM inspectie-Oost;
- Waterschap Rivierenland.

8.2. Inspraak

Vanwege de geringe ruimtelijke relevantie is het plan geen onderwerp geweest van inspraak.

8.3. Zienswijzen

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

Er zijn ten aanzien van het plan geen zienswijzen kenbaar gemaakt.

GEMEENTE OVERBETUWE

**Bestemmingsplan
Elster Grindweg 22, Driel**

Regels

Inhoud

Hoofdstuk 1 Inleidende regels	3
Artikel 1 Begrippen	3
Artikel 2 Wijze van meten	7
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	8
Artikel 3 Agrarisch	8
Artikel 4 Bedrijf	9
Artikel 5 Wonen	13
Hoofdstuk 3 Algemene regels	18
Artikel 6 Antidubbeltelregel	18
Artikel 7 Algemene gebruiksregel	19
Artikel 8 Algemene ontheffingsregels	20
Artikel 9 Algemene procedureregels	21
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	22
Artikel 10 Overgangsrecht	22
Artikel 11 Slotregel	23

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Elster Grindweg 22-24, Driel van de gemeente Overbetuwe

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1734.0030BUITelstergr22-ONT1 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen);

1.3 aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit:

een beroeps- of bedrijfsactiviteit, waarvan de activiteiten in hoofdzaak niet publieksaantrekkelijk zijn en die 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 ruimtelijk uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie;

1.4 aanbouw:

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

1.5 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.6 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.7 agrarisch bedrijf:

een akkerbouw-, bloementeelt-, sierteelt-, fruitteelt- of ander tuinbouwbedrijf, alsmede een pluimvee-, varkens-, mestrunder- en mestkalverenhouderij danwel een uit twee of meer van genoemde bedrijfstakken samengesteld bedrijf, al dan niet met vee, met uitzondering van een paardenfokkerij, paardenhouderij, een pelsdierhouderij, volkstuinen en een mammoetbedrijf voor intensieve veehouderij;

1.8 bebouwing:

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

1.9 bedrijfswoning/dienstwoning:

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

1.10 bestaande situatie (bebouwing en gebruik):

- a. bebouwing, zoals aanwezig op het tijdstip van de ter inzagelegging van het ontwerpplan, dan wel zoals die mag worden gebouwd krachtens een vóór dat tijdstip aangevraagde vergunning;

- b. het gebruik van grond en opstallen, zoals aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen;

1.11 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.12 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.13 bijgebouw:

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.14 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 van een standplaats;

1.15 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.16 bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren (of horizontale balklagen) is begrensd en waarvan de lagen een nagenoeg gelijk omvang hebben, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw, dakopbouw en/of zolder;

1.17 bouwperceel:

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

1.18 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.19 bouwvlak:

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

1.20 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;

1.21 caravanstalling:

een stallingsruimte voor kampeermiddelen waaronder caravans, campers, vouwwagens e.d. alsmede voor recreatievaartuigen;

1.22 dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.23 detailhandel:

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

1.24 erf:

de grond deel uitmakende van een bouwperceel, behorende bij één woning, waarop geen hoofdgebouw is of mag worden gebouwd krachtens de vigerende woonbestemming;

1.25 gebouw:

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

1.26 hoofdgebouw:

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmetingen of functie als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken en waarin de hoofdfunctie ingevolge de bestemming is of wordt ondergebracht;

1.27 kampeermiddel:

- a. tent, tentwagen, kampeerauto of caravan dan wel enig ander onderkomen bedoeld voor kamperen;
- b. enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan voor zover geen bouwwerk zijnde, waarvoor ingevolge artikel 40 van de Woningwet een bouwvergunning vereist is;

een en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

1.28 kantoor:

een gebouw, dat dient voor de uitoefening van administratieve werkzaamheden;

1.29 productiegebonden detailhandel:

detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan het productieproces;

1.30 prostitutie:

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

1.31 publieksaantrekkende beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis:

een beroeps of bedrijfsactiviteit, waarvan de aard, omvang en uitstraling zodanig is, dat de activiteit past binnen de desbetreffende woonomgeving en derhalve in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden toegestaan;

1.32 publiekverzorgend ambacht en dienstverlening:

een ambachtelijk c.q. dienstverlenend bedrijf dat zijn goederen en diensten rechtstreeks levert aan de consument, zoals een goudsmid, schoenmaker, kapper, videotheek en dergelijke;

1.33 seksinrichting:

een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een (raam)prostitutiebedrijf, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een seks theater, een parenclub, een privé-huis of een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.34 verkoopvloeroppervlakte:

de totale oppervlakte van de voor het publiek toegankelijke en zichtbare winkelruimte, inclusief de etalageruimte en de ruimte achter de toonbank;

1.35 vloeroppervlakte:

de totale oppervlakte van hoofdgebouwen en aan- en bijgebouwen op de begane grond;

1.36 vrijstaande woning:

een bouwmassa bestaande uit één vrijstaand hoofdgebouw;

1.37 woning:

een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden, waaronder begrepen eventueel gemeenschappelijk gebruik van bepaalde ruimten;

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.2 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.3 de goothoogte van een bouwwerk:

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

2.4 de inhoud van een bouwwerk:

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

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

2.6 peil:

- a. voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang grenst aan de weg: de hoogte van de kruin van de weg;
- b. voor andere gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het afgewerkte terrein ter plaatse van de bouw.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarisch grondgebruik en agrarische bedrijfsuitoefening;
- b. de aanleg van een perceelontsluitende weg met een maximale breedte van 3,50 m ; een en ander met de daarbij bijbehorende voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 *Algemeen*

Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd ten dienste van de in 3.1 opgenomen bestemmingsomschrijving,

3.2.2 *Bouwwerken geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van het agrarisch grondgebruik, met inbegrip van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen, mag maximaal 2 m bedragen, met dien verstande dat:
 - 1. de hoogte van erf- en perceelsafscheidings maximaal 1,5 m mag bedragen;
 - 2. het oprichten van sleufsilo's niet is toegestaan.

Artikel 4 Bedrijf

4.1 Bestemmingsomschrijving

De gronden, die als 'Bedrijf' zijn aangegeven, zijn bestemd voor:

- a. het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten in vorm van:
 1. eierhandel;
 2. poelier;
 3. caravanstalling;
 - b. één bedrijfswoning;
- één en ander met de bijbehorende voorzieningen.

4.2 Nadere detaillering van de bestemming

4.2.1 Detailhandel

Detailhandel is uitsluitend in de volgende vormen toegestaan:

- a. detailhandel in verband met de eierhandel en het poeliersbedrijf;
- b. verkoop als ondergeschikte nevenactiviteit in ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstellende goederen;
- c. de verkoopvloeroppervlakte bedraagt maximaal 110 m².

4.2.2 Caravanstalling

Voorzien mag worden in de stalling van maximaal 175 kampeermiddelen en/of recreatievaartuigen. De stalling mag uitsluitend inpandig plaatsvinden.

4.2.3 Niet-zelfstandige kantoren

Uitsluitend zijn niet-zelfstandige kantoren toegestaan.

4.2.4 Bedrijfswoning

Ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning", is uitsluitend een bedrijfswoning toegestaan met de hierbij behorende bouwwerken.

4.2.5 Parkeergelegenheid

Op eigen terrein dient voldoende parkeergelegenheid aanwezig te zijn.

4.3 Bouwregels

4.3.1 Algemeen

Op de gronden als bedoeld in 4.1 zijn uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan die ten dienste staan van deze bestemming.

4.3.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. Bedrijfsgebouwen:
 1. gebouwen mogen uitsluitend worden gesitueerd binnen het "bouwvlak";
 2. de bestaande gezamenlijke bebouwde oppervlakte aan bedrijfsgebouwen mag niet worden overschreden;
 3. de goothoogte en de bouwhoogte van bedrijfsgebouwen mag niet meer bedragen dan respectievelijk 6 m en 10 m;
- b. Bedrijfswoning:
 1. de maximale inhoud mag niet meer bedragen dan 600 m³;

2. de maximale goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan respectievelijk 6 m en 10 m;
3. de dakhelling bedraagt maximaal 60 °;
- c. Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en carports bij bedrijfswoningen:
 1. de maximale goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan respectievelijk 3 m en 5 m;
 2. aanbouwen buiten het bouwvlak zijn uitsluitend toegestaan over een diepte van maximaal 1,5 m uit de voorgevel met een maximale breedte van 60 % van de breedte van de voorgevel; de bebouwde oppervlakte bedraagt maximaal 6 m² en de goot- en de bouwhoogte bedraagt maximaal 4 m;
 3. de gezamenlijke bebouwde oppervlakte per bouwperceel mag , exclusief carports en aanbouwen buiten het bouwvlak, maximaal 75 m² bedragen;
 4. de maximale goot- en bouwhoogte van carports mag niet meer dan 3 m en de bebouwde oppervlakte niet meer dan 30 m² bedragen.
- d. Ondergrondse gebouwen (kelders):
 1. Ondergrondse gebouwen (kelders) zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning", en uitsluitend daar waar bovengronds gebouwen aanwezig zijn. Ondergrondse gebouwen zijn uitsluitend toegestaan in één bouwlaag ondergronds.

4.3.3 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde dienen aan de volgende bepalingen te voldoen:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag vóór de voorgevel van de bedrijfswoning of het verlengde daarvan niet meer bedragen dan 1 m;
- b. de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen voor zover gelegen achter de voorgevel van de bedrijfswoning of het verlengde daarvan, mag niet meer bedragen dan 2 m;
- c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde voor zover gelegen achter de voorgevel van de bedrijfswoning of het verlengde daarvan mag niet meer bedragen dan 4 m.

4.3.4 *Afwijkingenregeling*

In afwijking van het voorgaande geldt voor bestaande gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde het volgende: indien en voorzover de bestaande maatvoering, afstanden en/of oppervlaktes van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, de genoemde maxima, danwel minima overschrijden, geldt de bestaande maatvoering als maximum respectievelijk minimum.

4.3.5 *Bouwvlakoverschrijding ondergeschikte bouwdelen*

Overschrijding van het bouwvlak is toegestaan voor overhangende bouwdelen, zoals een overstek, overkapping en balkons, mits het bouwdeel ondergeschikt is en een diepte heeft van maximaal 1,5 m.

4.4 **Ontheffing van de bouwregels**

4.4.1 *Ontheffing ondergrondse gebouwen*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 4.3.2 onder d, teneinde ondergrondse gebouwen toe te staan daar waar bovengronds geen gebouwen zijn toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de bebouwde oppervlakte van de ondergrondse gebouwen bedraagt niet meer dan 25 m². Als bebouwde oppervlakte van ondergrondse gebouwen wordt, in afwijking van het bepaalde in Artikel 2 onder 2.5, de oppervlakte van de vloer gemeten, inclusief muren;

- b. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- c. de ontheffing leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

4.4.2 Ontheffing bouwhoogte terreinafscheidingen

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 4.3.3 onder a. teneinde voor erf- en terreinafscheidingen buiten het bouwvlak een maximale bouwhoogte toe te staan van maximaal 2 m, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. uit veiligheidsoverwegingen en/of beveiligingsoogpunt van het bedrijf is de verhoging noodzakelijk;
- b. tenminste het deel van de erf-/ terreinafscheiding tussen 1 m en 2 m hoogte dient een open constructie te zijn;
- c. het uitzicht wordt niet dusdanig belemmerd dat daardoor de verkeersveiligheid in gevaar wordt gebracht;
- d. de ontheffing leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit van de omgeving.

4.4.3 Ontheffing hogere bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 4.3.3 onder c, teneinde hogere bouwwerken, geen gebouwen zijnde toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 6 m;
- b. het woon- en leefmilieu van de omgeving niet onevenredig wordt aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- c. de ontheffing niet leidt tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

4.5 Specifieke gebruiksregels

4.5.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik in de zin van artikel 7.10 Wro wordt in ieder geval begrepen:

- a. het gebruik van de gronden en/of opstellen binnen deze bestemming ten behoeve van zelfstandige bewoning en afhankelijke woonruimte, anders dan de bedrijfswoning;
- b. het gebruik van de gronden voor buitenopslag.

4.6 Ontheffing van de gebruiksregels

4.6.1 Ontheffing t.b.v. mantelzorg

1. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 4.5.1 onder a. en toestaan dat een bijgebouw bij een woning wordt gebruikt als afhankelijke, met inachtneming van de volgende bepalingen:
 - a. een dergelijke bewoning is noodzakelijk vanuit een oogpunt van mantelzorg;
 - b. duidelijk is wie de zorgbehoevende(n) is of zijn;
 - c. er wordt gebruik gemaakt van één in/uitrit door zowel verzorger als zorgbehoevende(n);
 - d. de bereikbaarheid voor (aanleg van) algemene voorzieningen en nutsvoorzieningen en voor hulpdiensten blijft gewaarborgd;
 - e. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;

- f. de oppervlakte van de afhankelijke woonruimte mag niet meer dan 75 m² bedragen;
 - g. er ontstaat geen zelfstandige woning.
- 2. Burgemeester en wethouders trekken de ontheffing verleend op grond van lid 1 in indien de bij het verlenen van de ontheffing bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen.
Eén en ander met de daarbij behorende voorzieningen zoals tuinen en erven.

5.2 Nadere detaillering van de bestemming

5.2.1 Aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit

Binnen deze bestemming is gebruik van een deel van de woning en/of de bijgebouwen ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning (begane grond + verdiepingen) met inbegrip van gerealiseerde aan- en uitbouwen en bijgebouwen, met een maximum van 50 m² mag worden gebruikt voor aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- b. degene die de activiteiten in de woning of het bijgebouw zal uitvoeren, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
- c. het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse;
- d. de activiteit dient qua aard, omvang en uitstraling te passen in een woonomgeving;
- e. activiteiten die vergunningplichtig zijn krachtens de Wet milieubeheer zijn niet toegestaan;
- f. er mag geen detailhandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de activiteit.

5.2.2 Publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit

Het gebruik van een deel van de woning en/of de bijgebouwen ten behoeve van de uitoefening van een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis, kan uitsluitend worden toegestaan, indien ontheffing op grond van artikel 5.6.2 wordt verleend.

5.2.3 Parkeren

Voorzien dient te worden in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

5.3 Bouwregels

5.3.1 Algemeen

Op de gronden als bedoeld in 5.1 zijn uitsluitend woningen en daarbij behorende andere gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan die ten dienste staan van deze bestemming.

5.3.2 Gebouwen - algemeen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gesitueerd binnen het "bouwvlak".
- b. er is maximaal één woning toegestaan;
- c. aan- en uitbouwen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak en binnen de aanduiding "bijgebouwen" worden gesitueerd;
- d. bijgebouwen zijn uitsluitend binnen de "zone bijgebouwen" toegestaan;

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

5.3.3 *Woningen - het hoofdgebouw, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en carports*

- a. Voor het bouwen van het hoofdgebouw geldt de volgende bepaling:
 - 1. de maximale inhoud mag niet meer bedragen dan 600 m^3 ;
 - 2. de maximale goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan respectievelijk 5 m en 10 m;
 - 3. de dakhelling bedraagt maximaal 60° ;
- b. Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en carports gelden de volgende bepalingen:
 - 1. de maximale goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan respectievelijk 3 m en 5 m;
 - 2. aanbouwen buiten het bouwvlak zijn uitsluitend toegestaan over een diepte van maximaal 1,5 m uit de voorgevel met een maximale breedte van 60 % van de breedte van de voorgevel; de bebouwde oppervlakte bedraagt maximaal 6 m^2 en de goot- en de bouwhoogte bedraagt maximaal 4 m;
 - 3. de gezamenlijke bebouwde oppervlakte per bouwperceel mag, exclusief carports en aanbouwen buiten het bouwvlak, maximaal 75 m^2 bedragen;
 - 4. de maximale goot- en bouwhoogte van carports mag niet meer dan 3 m en de bebouwde oppervlakte niet meer dan 30 m^2 bedragen.

5.3.4 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag binnen het gebied, gelegen buiten het "bouwvlak" en buiten de aanduiding "bijgebouwen" niet meer bedragen dan 1 m, met dien verstande dat pergola's zijn toegestaan met een bouwhoogte van maximaal 3 m;
- b. de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen mag binnen het "bouwvlak" en binnen de aanduiding "bijgebouwen" niet meer bedragen dan 2 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag binnen het "bouwvlak" en binnen de aanduiding "bijgebouwen" niet meer bedragen dan 3 m;
- d. een zwembad mag uitsluitend worden gesitueerd binnen de aanduiding "bijgebouwen" en op een afstand tot de zijdelingse perceelsgrens en tot de achtergrens van minimaal 1 m;
- e. het bebouwingspercentage voor het zwembad tezamen met wat rechtens is toegestaan op grond van 5.3.3 onder b mag niet meer bedragen dan 50% van de oppervlakte van de aanduiding "bijgebouwen", waarbij de bebouwde oppervlakte van het zwembad nooit meer mag bedragen dan 60 m^2 .

5.3.5 *Bouwvlakoverschrijding ondergeschikte bouwdelen*

Overschrijding van het bouwvlak is toegestaan voor overhangende bouwdelen, zoals een overstek, overkapping en balkons, mits het bouwdeel ondergeschikt is en een diepte heeft van maximaal 0,5 m.

5.4 Ontheffing van de bouwregels

5.4.1 Ontheffing ondergrondse gebouwen

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 5.3.2 onder e, teneinde ondergrondse gebouwen toe te staan daar waar bovengronds geen gebouwen zijn toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het betreft geen bebouwing in geaccidenteerd terrein;
de bebouwde oppervlakte van de ondergrondse gebouwen bedraagt niet meer dan 25 m². Als bebouwde oppervlakte van ondergrondse gebouwen wordt, in afwijking van het bepaalde in Artikel 2 onder 2.5, de oppervlakte van de vloer gemeten, inclusief muren;
- b. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- c. de ontheffing leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

5.4.2 Ontheffing hogere bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 5.3.4, teneinde hogere bouwwerken, geen gebouwen zijnde toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- b. de ontheffing niet leidt tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

5.5 Specifieke gebruiksregels

5.5.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik in de zin van artikel 7.10 Wro wordt in ieder geval begrepen het gebruik van de gronden en/of opstellen binnen deze bestemming ten behoeve van:

- a. zelfstandige bewoning en afhankelijke woonruimte, voor zover het betreft bijgebouwen;
- b. het gebruik van ruimten binnen een woning en/of bijgebouwen voor de uitoefening van een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis;
- c. standplaats voor onderkomens, uitgezonderd caravans, kampeerauto's en tenten indien gelijktijdig niet meer dan één caravan of kampeerauto en/of één tent per bouwperceel wordt c.q. worden geplaatst en deze niet wordt/worden gebruikt voor permanente bewoning.

5.6 Ontheffing van de gebruiksregels

5.6.1 Ontheffing t.b.v. mantelzorg

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 5.5.1 onder a en toestaan dat een bijgebouw bij een woning wordt gebruikt als afhankelijke woonruimte, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. een dergelijke bewoning is noodzakelijk vanuit een oogpunt van mantelzorg;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- c. de oppervlakte van de afhankelijke woonruimte mag niet meer dan 75 m² bedragen, passend binnen het bepaalde in 5.3.3 ten aanzien van aan- en uitbouwen, bijgebouwen;
- d. er ontstaat geen zelfstandige woning.

5.6.2 *Ontheffing publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 5.5.1 onder b, teneinde binnen een woning en/of bijgebouwen de uitoefening van een publieksaantrekkende beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis toe te staan. Hiervoor dient aan de volgende criteria te worden voldaan:

- a. maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning (begane grond + verdieping) met inbegrip van gerealiseerde aan- en uitbouwen en bijgebouwen, met een maximum van 50 m² mag worden gebruikt voor publieksaantrekkende beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis;
- b. degene die de activiteiten in de woning of het bijgebouw zal uitvoeren, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
- c. het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse;
- d. de activiteit dient qua aard, omvang en uitstraling te passen in een woonomgeving;
- e. er mag geen detailhandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de activiteit.

f.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Antidubbeltelregel

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 7 Algemene gebruiksregel

7.1 Strijdig gebruik als seksinrichting

Onder gebruik in strijd met de bestemming als bedoeld in artikel 7.10 Wro wordt in ieder geval begrepen 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.

7.2 Ontheffing meest doelmatige gebruik

Burgemeester en wethouders verlenen ontheffing van het bepaalde in artikel 7.10 Wro vervatte verbod, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 8 Algemene ontheffingsregels

8.1 Maatvoering

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in het plan voor het afwijken van de voorgeschreven goothoogte, (bouw)hoogte, oppervlakte, inhoud en afstand van bouwwerken, dan wel een voorgeschreven bebouwingspercentage, eventueel met overschrijding van de bouwgrenzen, mits de afwijking niet meer bedraagt dan 10% van de in deze regels voorgeschreven afmetingen en afstanden.

Deze ontheffingsregel geldt niet voor bouwwerken als bedoeld in artikel 4.3.2

8.2 Bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen om bij de uitvoering van het plan af te wijken van bestemmingsgrenzen, bouwgrenzen en overige aanduidingen in het horizontale vlak, indien en voor zover afwijking noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein en er geen dringende reden zijn die zich tegen de afwijking verzetten, mits de afwijking ten opzichte van hetgeen op de verbeelding is aangegeven niet meer dan 2,5 m bedraagt.

Artikel 9 Algemene procedureregel

Bij het verlenen van ontheffing overeenkomstig een in dit plan opgenomen ontheffingsbepaling nemen burgemeester en wethouders het bepaalde in afdeling 3.4 Awb acht.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht

10.1 Overgangsrecht bouwwerken

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

10.2 Ontheffing

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van lid 10.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 10.1 met maximaal 10%.

10.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Lid 10.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

10.4 Overgangsrecht gebruik

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

10.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 10.4, 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.

10.6 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 10.4, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

10.7 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Lid 10.4 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 11 Slotregel

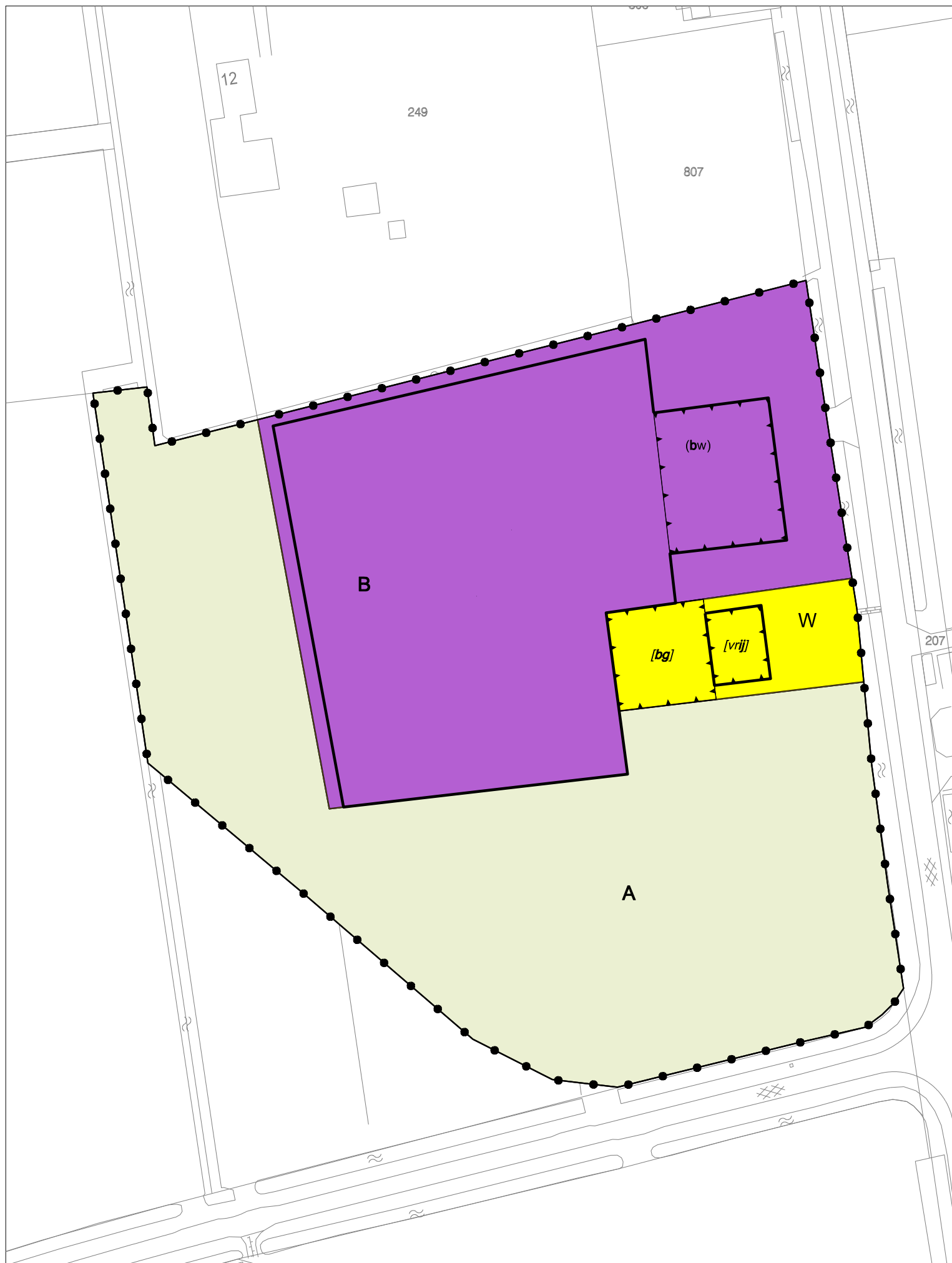
Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Elster Grindweg 22-24, Driel.

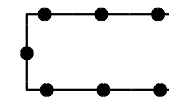
GEMEENTE OVERBETUWE

**Bestemmingsplan
Elster Grindweg 22, Driel**

Verbeelding (plankaart)



PLANGEBIED

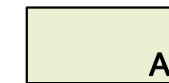


PLANGEBIED

BESTEMMINGEN

bestemmingen

ART. 3



Agrarisch

ART. 4



Bedrijf

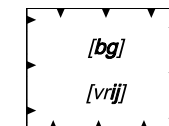
ART. 5



Wonen

AANDUIDINGEN

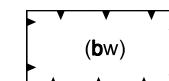
bouwaanduidingen



bijgebouwen

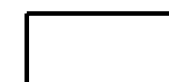
vrijstaand

functieaanduiding



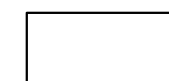
bedrijfswoning

bouwvlak



bouwvlak

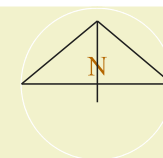
VERKLARINGEN



bestemmingsgrens



ondergrond



STARTDATUM mei 2009
INSPIRAAK
1e TERVISIE
VASTSTELLING
2e TERVISIE

FORMAAT 42 x 28,7
PG-CODE 063-177
GEPILOT 10-9-2009
REF. TEK. AB

PLANSTATUS
ONTWERP

PLANNUMMER
NL.IMRO.1734.0030BUIElstergr22-ONT1

SCHAAL
1:1000

verbeelding

DATUM
10-09-2009

POUDEROYEN
compagnons
vormgeving van stad en land bv