

GEMEENTE OVERBETUWE

**Bestemmingsplan Buitengebied,
Hollanderbroeksestraat 28, Elst**

GEMEENTE OVERBETUWE

Bestemmingsplan Buitengebied, Hollanderbroeksestraat 28, Elst

Inhoud

- A. Toelichting, d.d. november 2010
- B. Regels, d.d. november 2010
- C. Verbeelding, schaal 1:1000, NL.IMRO.1734.0077BUITholbrstr28-ONTD, gedateerd 08-11-2010



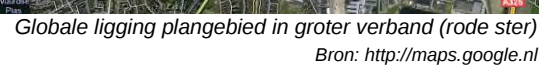
st. Stevenskerkhof 2 postbus 156 6500 AD Nijmegen
telefoon 024 – 3 22 45 79 telefax: 024 – 3 24 12 40
E-MAIL: info@pouderoyen.nl www.pouderoyen.nl

GEMEENTE OVERBETUWE

**Bestemmingsplan Buitengebied,
Hollanderbroeksestraat 28, Elst**

Toelichting

1.	INLEIDING.....	3
1.1.	Aanleiding.....	3
1.2.	Ligging.....	3
1.3.	Vigerend bestemmingsplan.....	4
1.4.	Leeswijzer	5
2.	BESTAANDE SITUATIE.....	6
2.1.	Ruimtelijke & functionele structuur.....	6
3.	BELEIDSKADER.....	8
3.1.	Rijksbeleid	8
3.2.	Provinciaal beleid	8
3.3.	Regionaal beleid.....	11
3.4.	Gemeentelijk beleid.....	11
4.	PLANBESCHRIJVING.....	12
5.	MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN.....	13
5.1.	Milieu	13
5.2.	Waterhuishouding	16
5.3.	Archeologie	16
5.4.	Flora & fauna.....	16
5.5.	Leidingen.....	17
6.	JURIDISCH PLAN.....	18
6.1.	Bestemmingsregels.....	18
6.2.	Algemene regels	20
6.3.	Overgangsregels en slotregel	20
7.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	21
8.	MAATSCHAPPELIJKE AANVAARDBAARHEID.....	22
8.1.	Vooroverleg en inspraak	22
8.2.	Zienswijzen.....	22



1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

Op 20 november 2009 heeft de eigenaar van manege en vakantieboerderij “De Hoeven” een verzoek ingediend om de bestaande situatie aan de Hollanderbroeksestraat 28 te Elst te legaliseren. Het plangebied staat kadastraal bekend als gemeente Elst, sectie P, nr's 256 en 257.

Historie

In 1972 is een verzoek ingediend voor het anders mogen indelen van de boerderij op nr. 28. Hierbij is de term kampeerboerderij gebruikt. In datzelfde jaar is echter ook het verzoek ingediend voor een eet- en slaapzaal ten behoeve van een kinderboerderij (dagrecreatie). Een jaar later is deze kinderboerderij bij besluit van burgemeester en wethouders goedgekeurd. Op deze wijze is de kinderboerderij (dagrecreatie) sinds 1980 in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Dorp Elst' opgenomen. Deze bestemming strookte (en strookt) echter niet met het feitelijke gebruik als vakantieboerderij (verblijfsrecreatie). Van de mogelijkheid tot het indienen van een zienswijze op het thans vigerende bestemmingsplan is indertijd geen gebruik gemaakt door de eigenaren.

Heden

Momenteel zijn de gronden ter plaatse nog steeds in gebruik als manege en vakantieboerderij (dag- en verblijfsrecreatie). De binnenmanege is buiten het bouwvlak uitgebreid met een algemene opslagruimte en een opslagruimte voor hindernissen. Op het perceel is tevens buiten het bouwvlak een zwembad gerealiseerd. Het gebruik van de vakantieboerderij ten behoeve van verblijfsrecreatie en de bouw van een zwembad buiten het bouwvlak zijn niet mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan. Dit zal derhalve partieel herzien moeten worden ex artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro). De gemeente is bereid hier medewerking aan te verlenen.

1.2. Ligging

Het plangebied is gelegen aan de oostzijde van de Hollanderbroeksestraat in Elst, even ten noorden van de Linge, tussen de kern Elst en de nieuwste uitbreidingswijk van Arnhem, De Schuytgraaf. In de zuidwesthoek van het rechthoekige perceel is, buiten het plangebied, de burgerwoning Hollanderbroeksestraat 26 gelegen. Hieronder is de globale begrenzing aangegeven:



Globale begrenzing plangebied (rode omkadering)

Bron: <http://maps.google.nl>

1.3. Vigerend bestemmingsplan

In het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Buitengebied Dorp Elst'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Elst op 20 augustus 1979 en (gedeeltelijk) goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 9 oktober 1980.

De gronden in het plangebied zijn bestemd als 'recreatieve doeleinden (artikel 6)' met de aanduiding 'kinderboerderij'. De gronden zijn uitsluitend bestemd voor recreatief gebruik ten behoeve van een kinderboerderij (dagrecreatie). Er mogen uitsluitend bouwwerken worden opgericht binnen het bouwvlak zoals opgenomen op de kaart. Het maximale bebouwingspercentage is 80% en de maximale bouwhoogte bedraagt 6,0 m.

De gronden zijn momenteel echter in gebruik als manege en vakantieboerderij (verblijfsrecreatie). De binnenmanege is verder buiten het bouwvlak uitgebreid met een algemene opslagruimte en een hindernisopslagruimte. Op het perceel is tevens een zwembad gerealiseerd. Bovendien is het zwembad buiten het bouwvlak uit het vigerende bestemmingsplan gelegen. Derhalve zal het vigerende bestemmingsplan partieel herzien moeten worden ex artikel 3.1 Wro.

1.4. Leeswijzer

Het bestemmingsplan is als volgt opgebouwd:

- In hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie beschreven;
- In hoofdstuk 3 volgt vervolgens een beschrijving van het beleidskader dat van toepassing is op het bestemmingsplan;
- In hoofdstuk 4 wordt het plan beschreven;
- 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 & functionele structuur

Rondom het plangebied bevinden zich voornamelijk weilanden. Direct ten noorden van het plangebied is een klein agrarisch bedrijf gelegen en aan de overzijde van de straat een manege. Ook komen er verspreid in de straat burgerwoningen voor.

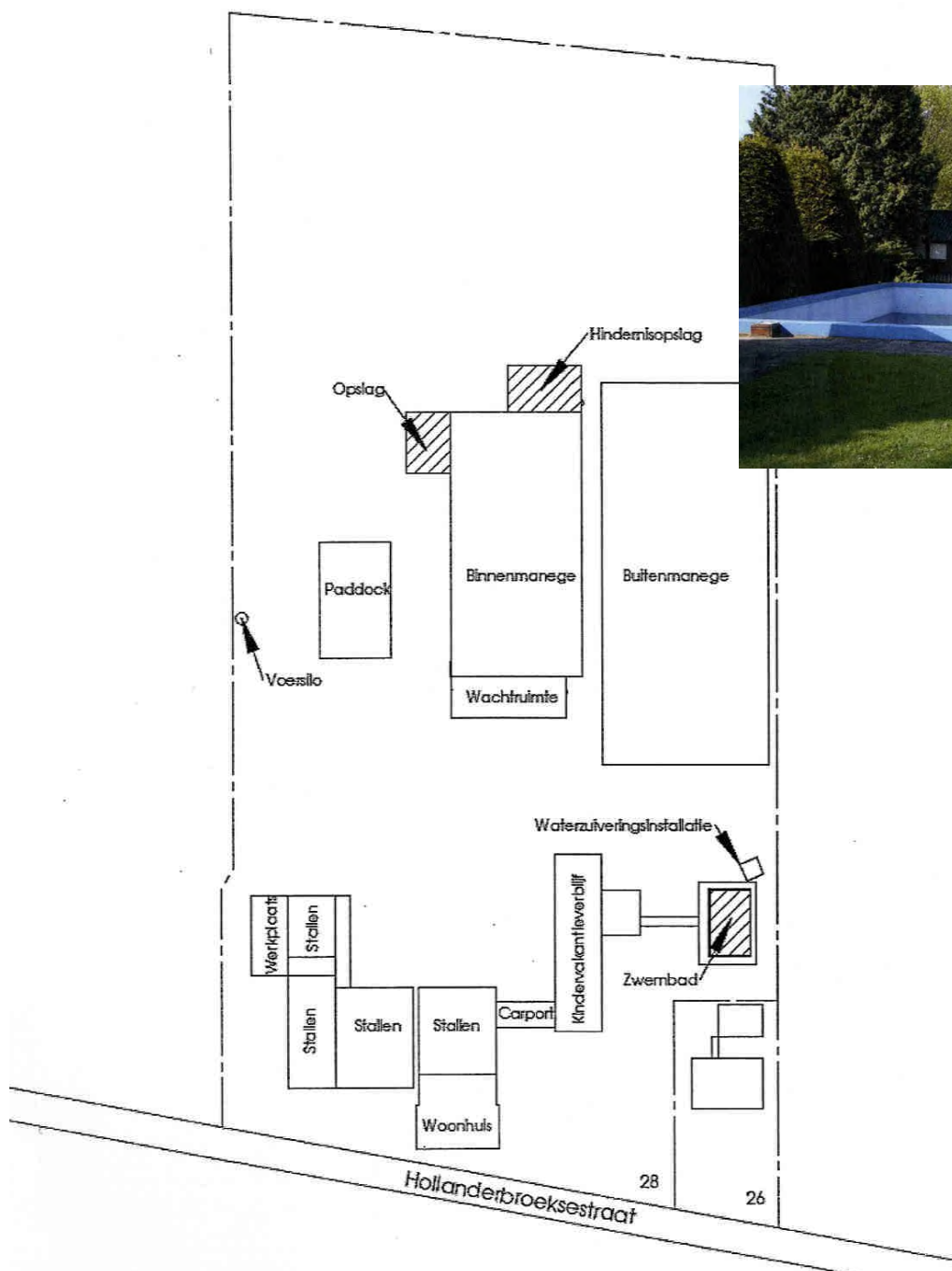
Het plangebied zelf bestaat uit een vrijwel rechthoekig perceel met daarop verscheidene bouwwerken. Het gaat daarbij om:

- Een woonhuis;
- Vier stallen;
- Een werkplaats;
- Een carport;
- Een vakantieverblijf met eet-, recreatie- en slaapruijnte, sanitair en wasgelegenheid. Qua slaapgelegenheid beschikt het over twee slaapkamers voor 4 personen, een slaapkamer voor 10 personen en een slaapkamer voor 12 personen. In totaal 30 personen;
- Een buitenmanege van 70 x 25 m;
- Een binnenmanege van 60 m x 20 m met foyer (wachtruimte);
- Een zwembad, met speeltuin en zonneweide;
- Een paddock (klein weiland met een zandbodem);
- Een opslag en een hindernisopslag;
- Een voersilo.

Op de bijgaande afbeeldingen is de indeling van het plangebied weergegeven, een impressie van woning en het zwembad:



Voor het jaar 2010 staat er bijvoorbeeld 12 maal een 7-daags ponykamp op het programma (vooral in juli en augustus en in het najaar) en 3 maal een 4-daags ponykamp (in het voorjaar). Het gaat om ca. 95 dagen per jaar). De ponykampen zijn kleinschalig (maximaal 25 kinderen) en hebben geen bovenlokale uitstraling.



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 bebouwing. Er vindt niet/nauwelijks uitbreiding plaats. Het betreft slechts de legalisatie van enkele reeds aangebrachte, kleinere bouwwerken en een functiewijziging naar verblijfsrecreatie. Gezien de kleinschaligheid wordt dit passend geacht binnen het beleid.

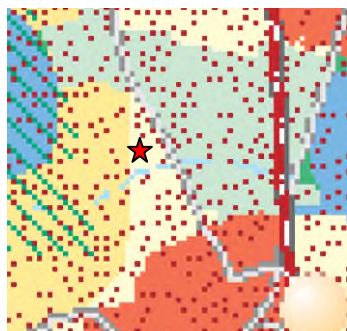
3.2. Provinciaal beleid

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

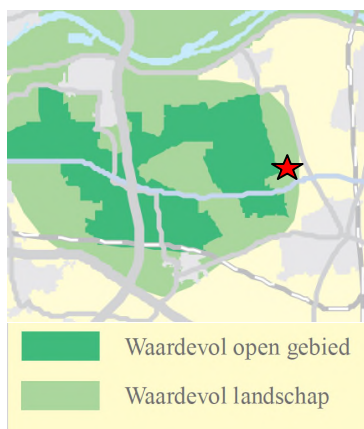
al kan. In deze agenda, die het bestaande beleid en de gedragslijn "Gelderland en de nieuwe Wro" als uitgangspunt heeft, wordt beschreven welke instrumenten toegepast (kunnen) worden voor het verwezenlijken van provinciale doelen. De nieuwe wet verandert vrijwel niets aan de inhoud van het streekplan '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



Het plangebied is gelegen binnen het 'multifunctioneel gebied' met de nadere aanduiding Waardevol landschap (niet in de EHS en/of Waardevolle open gebieden). Waardevolle landschappen zijn gebieden met (inter)nationaal en provinciaal zeldzame of unieke landschapskwaliteiten van visuele, aardkundige en/of cultuurhistorische aard, en in relatie daarmee bijzondere natuurlijke en recreatieve kwaliteiten. De 'ensemble'-waarde van deze gebieden is groot, dat wil zeggen dat de samenhang tussen de verschillende landschapsaspecten groot is. Grondgebonden landbouw speelt een belangrijke rol bij het instandhouden van de landschapskwaliteiten.



	Grens Waardevol landschap
	Grens deelgebied
	Ecologische Hoofdstructuur

deelgebied 1: kommen		
deelgebied 2: oeverwallen		

kernkwaliteiten	deelgebieden	1	2
Gave gradiënten en ensembles van kom – oeverwal – uiterwaard		+	+
Open grootschalig kommenlandschap met weidebouw te midden van kleinschalige oeverwallen		+	
Zicht op stuwwal, vrij uitzicht vanaf de dijk over het binnendijkse landschap en de rivier		+	+
Bebouwing geconcentreerd in dorpen op de oeverwallen in contrast met de open kom waar slechts enkele hoeven staan			+
Oud ontwateringssysteem van Linge en zegen		+	+

Het ruimtelijk beleid voor waardevolle landschappen richt zich op behoudt en versterking van de landschappelijke kernkwaliteiten.

Het voorliggende plangebied is gelegen in het gebied Hollanderbroek. Voor dit gebied zijn de kernkwaliteiten nader uitgewerkt, teneinde het waardevolle landschap beter in beeld te krijgen voor een inzichtelijke planvorming en –beoordeling.

Op de planlocatie hebben de navolgende kernkwaliteiten specifiek van belang:

- De openheid van het kommenlandschap is buiten de grotere kernen Heteren en Valburg in het gehele gebied te ervaren. De openheid wordt min of meer gescheiden of onderbroken door de oeverwal van Homoet, bebouwing rond het Herveldsche Veld en de bosjes die hier en daar in de kommen liggen.
- De percelen in de kommen worden door weteringen en sloten begrensd. Per gebied verschilt de percelering. In het Hollanderbroek liggen langgerekte regelmatige percelen, in de Meilanden zijn het juist blokvormige regelmatige percelen terwijl elders weer meer onregelmatig blokvormige percelen voorkomen. Karakteristiek is dat over de weteringen (Linge en 'zegen') en de oude verbindingsweg door Homoet heen de vorm en richting van de percelen verspringt. De verschillen en het verspringen van de percelering vormen een belangrijke kwaliteit.
- In het gebied komen in de overigens open kommen als vanouds bosjes voor.

Voor de (delen van) Waardevolle landschappen die niet in de EHS en/of Waardevolle open gebieden liggen, geldt het 'ja, mits'-regime: activiteiten zijn toegestaan mits de kernkwaliteiten worden behouden of versterkt. Dat betekent dat ontwikkelingen van allerlei aard mogelijk zijn, waarbij overigens wel geldt dat deze landschappen zich niet lenen voor grootschalige verstedelijking.

In het plangebied aan de Hollanderbroeksestraat is sprake van bestaande verblijfsrecreatie die gedoogd wordt. Planologisch gezien is er echter sprake van een functieuitbreiding met verblijfsrecreatie binnen het vigerende bouwvlak. Daarnaast is ter plaatse van het zwembad een beperkte verruiming van het bouwvlak noodzakelijk. Dit deel van het bouwvlak ligt ingesloten tussen een bestaande woning en de bedrijfsbebouwing. De gebouwen die gebruikt worden voor de verblijfsrecreatieve functie bestaan echter reeds jaren en zijn ook als zodanig in gebruik. Ook het zwembad is reeds meerdere jaren als zodanig in gebruik.

Met het plan vindt er geen aantasting plaats van het Waardevol landschap. In de karakteristieke openheid en/of verkavelingspatronen treedt als gevolg van het plan geen verandering op.

3.3. Regionaal beleid

Regionaal Plan 2005 - 2020

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

3.4. Gemeentelijk beleid

Toekomstvisie+

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



Uitsnede visiekaart met globale aanduiding plangebied (rode ster)



Overbetuwe kan in ruimtelijk opzicht worden onderverdeeld in twee delen: het oostelijk deel en het westelijk deel. De grens tussen de delen is niet hard, er is sprake van een overgangszone. Het plangebied is gelegen in zo'n overgangszone in het buitengebied, zoals te zien is op de visiekaart. In deze zone zijn meer functies gevestigd die een rol spelen voor de gehele stadsregio. Hierbij is te denken aan wonen, werken, cultuur(historie), infrastructuur, maar ook het Park Lingezegen (recreatie en landschap in de Rijksbufferzone).

Naast het agrarische gebruik van het buitengebied wordt het buitengebied ook gebruikt voor landelijk wonen, kleinschalige bedrijvigheid, recreatie, toerisme, landschap en natuur. Hierbij is samenwerking met de agrarische sector zeer nuttig.

Aangezien de gebouwen die gebruikt worden voor de verblijfsrecreatieve functie reeds jaren bestaan en als zodanig in gebruik zijn en het gebied in de overgangszone ligt wordt de functieverandering ten behoeve van de vakantieboerderij planologische passend geacht binnen het gemeentelijke beleidskader.

4. PLANBESCHRIJVING

Onderhavig bestemmingsplan beoogt de bestaande situatie vast te leggen (zie par. 2.1.). Nieuwe elementen hierin ten opzichte van de oude 'planologische' situatie zijn de verblijfsrecreatie voor maximaal 30 bedden de vergroting van het bouwvlak ten behoeve van de manege en opslagruimten, alsmede de planologische regeling voor het zwembad met de bijbehorende waterzuiveringsinstallatie.

Om te voldoen aan de geluidsnormen is een beperking gesteld aan het gebruik van het zwembad. Dit mag dagelijks slechts tussen 12.00 uur en 19.00 uur plaatsvinden. Zie voor nadere details 5.1 onder 'Milieuzonering'.

5. MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN

5.1. Milieu

Bodem

Er vinden geen bodemroerende activiteiten plaats. Er worden slechts bestaande bouwwerken gelegaliseerd. Derhalve is geen verkennend bodemonderzoek noodzakelijk.

Geluid

Er worden geen nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen mogelijk gemaakt. Derhalve is een onderzoek naar het wegverkeerslawaaï niet noodzakelijk.

Lucht

Er worden geen nieuwe bouwwerken opgericht, maar slechts bestaande bouwwerken gelegaliseerd. Derhalve is er geen sprake van nieuwe verkeersaantrekkende werking en hoeft geen luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd te worden.

Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen en kinderopvang- en dagverblijven. Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt tussen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt, transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd en buisleidingen.

De risiconormen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in het "Besluit externe veiligheid inrichtingen" (Bevi). In dit besluit zijn milieukwaliteitseisen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. De bij het besluit behorende ministeriële regeling "Regeling externe veiligheid inrichtingen" (Revi) werkt de afstanden, de referentiepunten en de wijze van berekenen van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico verder uit ter uitvoering van het Bevi.

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.

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 een analyse gemaakt van de externe veiligheidssituatie rondom het plangebied, met behulp van de provinciale risicokaart. Bijgaand is een uitsnede van de risicokaart opgenomen.



Uitsnede risicokaart met globale aanduiding plangebied (blauwe ster)

Risicovolle inrichtingen:

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

Transport van gevaarlijke stoffen:

Tevens zijn de Risicoatlassen wegtransport gevaarlijke stoffen (Ministerie van Verkeer en Waterstaat - Adviesdienst Verkeer en Vervoer (RWS – Avv), Aviv, d.d. maart 2003) en de Risicoatlas spoor (Ministerie van Verkeer en Waterstaat, Rws-Avv, DHV Milieu & Infrastructuur, d.d. 13 juni 2001) geraadpleegd. In of nabij het plangebied zijn geen routes

gelegen waarover vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor of water plaatsvindt. De afstand tot de dichtstbijzijnde routes is zodanig groot dat het plangebied hier niet door wordt beïnvloed.

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

Het aspect externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

Milieuzonering

In de publicatie “bedrijven en milieuzonering” (editie 2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) zijn indicatieve richtafstanden voor woningbouw nabij verschillende typen bedrijven/inrichtingen opgenomen. De richtafstanden gelden tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningsvrij bouwen mogelijk is. Binnen deze richtafstanden is hinder ten gevolge van het betreffende bedrijf niet uit te sluiten.

In dit geval is sprake van de legalisatie van een ‘bestaand’ zwembad. Derhalve zal middels een akoestisch onderzoek aangetoond moeten worden dat deze functie geen hinder veroorzaakt ten aanzien van de woning aan de Hollanderbroeksestraat 26.

Akoestisch Buro Tideman heeft een onderzoek (nr. 09.055.02, d.d. 19 augustus 2009) uitgevoerd naar geluidsbelasting ten gevolge van het gebruik van het zwembad.

Conclusie

Uit metingen verricht tijdens het gebruik van het zwembad op een warme dag blijkt dat het geluidniveau op de dichtstbijgelegen burgerwoning (nr. 26) 47 dB(A) in de dagperiode en 44 dB(A) in de avondperiode bedraagt.

Indien wordt voldaan aan een ambitiewaarde van 45 dB(A) in het buitengebied zijn er geen beletsels om het gebruik van het zwembad toe te staan. De etmaalwaarde van de ambitiewaarde komt overeen met 45dB(A) in de dagperiode en 40 dB(A) in de avondperiode.

Het geluidniveau kan worden gereduceerd tot aan de ambitiewaarde middels een geluidscherm. Het zwembad kan dan onbeperkt worden gebruikt tussen 07.00 en 21.00 uur.

Door het bedrijf is aangegeven dat dergelijke ruime tijden niet noodzakelijk zijn. Om hinder te beperken en te voldoen aan de

ambitiewaarde is er voor gekozen om het gebruik van het zwembad te beperken tot de tijden gelegen tussen 12.00 uur en 19.00 uur. Na 19.00 uur zal het zwembad dan niet meer worden gebruikt.

Na inperking van de gebruiksmogelijkheden wordt voldaan aan de ambitiewaarde van 45 dB(A).

Derhalve vormt het aspect milieuzonering geen belemmering voor de vaststelling van onderhavig bestemmingsplan.

Het onderzoek is als externe bijlage bij deze toelichting gevoegd.

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 vindt er geen toename van het aantal vierkante meters verharding plaats. Het betreft de legalisatie van reeds aanwezige bouwwerken. Derhalve is geen nadere compensatie noodzakelijk.

5.3. Archeologie

Er vinden geen bodemroerende activiteiten plaats. Er worden slechts bestaande bouwwerken gelegaliseerd. Derhalve is geen archeologisch onderzoek noodzakelijk. De aan het gebied toegekende archeologische verwachtingswaarde wordt planologisch beschermd.

5.4. Flora & fauna

Er vinden bouwactiviteiten plaats. Er worden slechts bestaande bouwwerken gelegaliseerd. Derhalve is geen onderzoek naar flora en fauna in het plangebied noodzakelijk.

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 afwijkingsregels 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 in afwijking hiervan een omgevingsvergunning worden verleend.

6.1. Bestemmingsregels

Artikel 3 Recreatie

De gronden in het plangebied zijn bestemd voor:

- dagrecreatieve voorzieningen in de vorm van een binnen- en buitenmanege;
- verblijfsrecreatieve voorzieningen in de vorm van een groepsaccommodatie/logeergebouw voor een maximum van 30 slaapplekken, alsmede voor een zwembad;
- een bedrijfswoning.

een en ander met de hierbij behorende voorzieningen waaronder een ontvangstruimte.

De locatie van de specifieke functies zijn nader aangeduid in de verbeelding.

Detailhandel en horeca zijn uitsluitend toegestaan als ondergeschikte nevenactiviteit, dienstbaar aan de ter plaatse toegestane recreatieve voorzieningen. Voor “parkeervoorzieningen” geldt dat voorzien moet worden in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

Gebouwen moeten worden gebouwd binnen het aangeduide bouwvlak. Een uitzondering geldt voor een gebouwtje ten behoeve van het zwembad.

De goot- en de bouwhoogtes zijn in de verbeelding aangeduid evenals het maximale bebouwingspercentage (gerekend over de oppervlakte van het bouwvlak). De inhoud van de bedrijfswoning is gemaximaliseerd. Voor zowel de bedrijfswoning als voor de overige bedrijfsgebouwen, Daarnaast bevat het plan een specifieke maatvoering voor bouwwerken geen gebouwen zijnde en is ondergronds bouwen toegestaan waar bovengrondse bebouwing aanwezig is. Via een omgevingsvergunning kunnen, hogere terreinafscheidingen en hogere andere bouwwerken geen gebouw zijnde worden toegestaan.

Via de gebruiksbepaling is het strijdig gebruik vastgelegd. Hiervan kan worden afgeweken door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning voor het gebruik van bijgebouwen voor mantelzorg.

Artikel 4 Water

Binnen deze bestemming is de aan de zuidzijde van het perceel gelegen watergang geregeld voor zover deze zich binnen het plangebied bevindt.

Artikel 5 Waarde- Archeologie (dubbelbestemming)”

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

Binnen de bestemming mag tot 500 m² zonder een omgevingsvergunning worden gebouwd. Voor het verrichten van werken en/ of werkzaamheden geldt een omgevingsvergunningsplicht bij grondwerkzaamheden dieper dan 0,30 m en met een oppervlakte groter dan 500 m². Onder nader, in de regels omschreven voorwaarden is geen omgevingsvergunning benodigd. Uitgangspunt is dat geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden.

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

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

Via een wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 WRO is het mogelijk om op grond van nieuwe waarnemingen of aanvullende gegevens de omgeving in archeologisch opzicht op te waarderen of af te waarderen. Opwaardering geldt voor nieuw vastgestelde waarden op grond van nader archeologisch onderzoek.

6.2. Algemene regels

Anti-dubbeltelregel

Met de anti-dubbeltelregel wordt geregeld dat grond die reeds eerder bij een verleende bouwvergunning/omgevingsvergunning is meegenomen niet nog eens bij de verlening van een nieuwe omgevingsvergunning mag worden meegenomen. Dit betreft een algemene bepaling die standaard in bestemmingsplannen wordt opgenomen.

Algemene afwijkingsregels

Op grond van deze bepaling is het mogelijk in geringe mate af te wijken van de in het plan voorgeschreven maatvoering.

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

De kosten voor onderhavig herziening van het bestemmingsplan in de vorm van leges en onderzoekskosten komen voor rekening van de initiatiefnemer. Hiertoe heeft de gemeente een overeenkomst met de initiatiefnemer afgesloten.

Aan de planherziening zijn derhalve geen kosten verbonden voor de gemeente.

8. MAATSCHAPPELIJKE AANVAARDBAARHEID

8.1. Vooroverleg en inspraak

Vanwege de geringe ruimtelijke relevantie is besloten het bestemmingsplan geen onderwerp te laten zijn van inspraak en vooroverleg.

Met het plan wordt de feitelijke situatie planologisch vastgelegd.

8.2. Zienswijzen

Het ontwerp-bestemmingsplan wordt 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 gelegd.

Eventueel ingebrachte zienswijzen worden in de besluitvorming betrokken.

GEMEENTE OVERBETUWE

**Bestemmingsplan Buitengebied,
Hollanderbroeksestraat 28, Elst**

Regels

Inhoud

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	3
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	7
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	8
Artikel 3	Sport	8
Artikel 4	Water	11
Artikel 5	Waarde - Archeologie	12
Hoofdstuk 3	Algemene regels	16
Artikel 6	Antidubbelregel	16
Artikel 7	Algemene afwijkingsregels	16
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	17
Artikel 8	Overgangsrecht	17
Artikel 9	Slotregel	19

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Buitengebied, Hollanderbroeksestraat 28, Elst van de gemeente Overbetuwe

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1734.0077BUITholbrstr28-ONTD met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen);

1.3 aanduiding:

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

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 afhankelijke woonruimte:

een bijgebouw bij een woning waarin mantelzorg gehuisvest is;

1.6 bebouwing:

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

1.7 bebouwingspercentage:

het percentage van gronden, nader bepaald in de voorschriften, dat ten hoogste mag worden bebouwd;

1.8 bedrijfswoning:

een woning, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de aard van de bedrijfsvoering noodzakelijk is;

1.9 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.10 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.11 bevoegd gezag:

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

1.12 bijgebouw:

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

1.13 bouwen:

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

1.14 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.15 bouwperceel:

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

1.16 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.17 bouwvlak:

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

1.18 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;

1.19 dagrecreatie:

activiteiten ter ontspanning in de vorm van sport, spel, toerisme en educatie, waarbij overnachting niet is toegestaan;

1.20 buitenmanege:

een omheind terrein waarvan de natuurlijke bovenlaag is vervangen door zand of ander doorlatend materiaal ten behoeve van het africhten, trainen en berijden van paarden en pony's en het anderszins beoefenen van de paardensport;

1.21 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit en waarbij een showroom en/of verkoopruimte ter plaatse aanwezig is; horeca-activiteiten zijn hieronder niet begrepen;

1.22 gebouw:

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

1.23 groepsaccommodatie/logeergebouw:

een gebouw bestemd voor verblijfsrecreatie door meerdere personen in groepsverband;

1.24 kampeermiddel:

tent, tentwagen, kampeerauto of caravan dan wel enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde, 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;

1.25 manege:

bedrijf waar paarden worden gehouden en rijlessen worden gegeven;

1.26 mantelzorg:

het bieden van zorg aan eenieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband;

1.27 omgevingsvergunning:

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

1.28 ondergeschikte bouwdelen

bouwdelen van beperkte afmetingen, die buiten het gebouw uitsteken, zoals schoorstenen, windvanen, dakoverstekken, balkons en liftschachten;

1.29 ondergronds:

onder peil;

1.30 peil:

- a. voor *bebouwing in geaccidenteerd terrein* voor zover de bebouwing met de gevel is gericht naar het openbare gebied waarop het bouwperceel ontsloten wordt (de dijk) en is gesitueerd op of binnen een afstand van 3 m uit de grens met het openbare gebied: 35 cm boven de kruin van de dijk;
- b. voor *overige bebouwing in geaccidenteerd terrein*: de bestaande gemiddelde hoogte van het terrein op het punt waar deze direct grenst aan de gevel welke is gericht naar het openbare gebied waarop het bouwperceel ontsloten wordt;
- c. voor *gebouwen op een perceel in niet geaccidenteerd terrein, waarvan de hoofdtoegang aan een weg grenst*, mits het gebouw op een afstand van niet meer dan 20 m van die weg is gelegen: 35 cm boven de kruin van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;

- d. in *andere gevallen bij gebouwen op een perceel in niet geaccidenteerd terrein*: de gemiddelde hoogte van het terrein op het punt waar dit direct grenst aan de gevel die is gericht naar het openbare gebied waarop het bouwperceel ontsloten wordt;
- e. voor *overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde*: de gemiddelde hoogte van het aansluitende terrein;

1.31 verblijfsrecreatie:

recreatie in ruimten welke zijn bestemd of opgericht voor recreatief nachtverblijf, zoals een recreatiewoning, groepsaccommodatie/logeergebouw, pension, bed & breakfast, kampeermiddel of trekkershut door personen die hun hoofdwoonverblijf elders hebben;

1.32 seksinrichting:

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.2 de goothoogte van een bouwwerk:

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

2.3 de inhoud van een bouwwerk:

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

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Sport

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Algemeen

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een manege;
- b. verblijfsrecreatieve voorzieningen;
- c. een bedrijfswoning;

één en ander met de daarbij behorende bedrijfsgebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, (on)bebouwde gronden en groen- en parkeervoorzieningen en overeenkomstig de in 3.1.2 opgenomen nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving .

3.1.2 Nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving

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

- a. voor de manegeactiviteiten geldt dat:
 1. een binnenmanege uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'manege';
 2. één buitenmanege is toegestaan met een oppervlakte van maximaal 2000 m²;
- b. Verblijfsrecreatieve voorzieningen zijn enkel toegestaan in de vorm van:
 1. een voorzieningen voor een groepsaccommodatie/logeergebouw met een maximum van 30 slaapplekken uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van sport-groepsaccommodatie";
 2. een (buiten)zwembad uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "zwembad".
- c. Detailhandel en horeca zijn uitsluitend toegestaan als ondergeschikte nevenactiviteit, dienstbaar aan de ter plaatse toegestane voorzieningen.
- d. Voor "parkeervoorzieningen" geldt dat voorzien moet worden in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.
- e. De bedrijfswoning is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning".

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

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

3.2.2 Gebouwen

voor gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak, met dien verstande dat er ten behoeve van het zwembad een gebouwtje mag worden opgericht buiten het bouwvlak met een maximale oppervlakte van 8 m² en een bebouwingshoogte van maximaal 3 m ;

- b. het bebouwingspercentage voor gronden gelegen binnen het bouwvlak mag niet meer bedragen dan met 'maximum bebouwingspercentage (%)' is aangeduid;
- c. de maximale en minimale bouwhoogte mag niet meer bedragen dan met 'minimale-maximale bouwhoogte (m)' is aangeduid;
- d. de inhoud van de bedrijfswoning bedraagt maximaal 600 m³;
- e. ondergrondse gebouwen (kelders) zijn uitsluitend toegestaan, daar waar bovengronds gebouwen aanwezig zijn. Ondergrondse gebouwen zijn uitsluitend toegestaan in één bouwlaag ondergronds.

3.2.3 *Bouwwerken geen gebouwen zijnde*

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag buiten het bouwvlak niet meer bedragen dan 1 m, met uitzondering van bouwwerken ten behoeve van de buitenmanege en speelvoorzieningen, waarvan de bouwhoogten respectievelijk maximaal 2 m en 3 m mogen bedragen;
- b. de oppervlakte van het zwembad mag niet meer bedragen dan 100 m²;
- c. de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen binnen het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 2 m;
- d. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag binnen het bouwvlak niet meer bedragen dan 4 m.

3.3 **Afwijken van de bouwregels**

3.3.1 *Omgevingsvergunning bouwhoogte terreinafscheidingen*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.3 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 omgevingsvergunning leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit van de omgeving.

3.3.2 *Omgevingsvergunning hogere bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.3 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 omgevingsvergunning niet leidt tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Strijdig gebruik

Onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt in ieder geval begrepen het gebruiken van gronden of bouwwerken voor:

- a. het gebruik van het zwembad vóór 12.00 uur en na 19.00 uur;
- b. buitenopslag buiten het bouwvlak;
- c. zelfstandige bewoning en afhankelijke woonruimte, voor zover het betreft bijgebouwen;
- d. voor het storten van puin en als opslag- of bergplaats van stoffen en/of materialen, werktuigen en gebruikte, afgedankte c.q. aan de oorspronkelijke bestemming onttrokken voer- of vaartuigen of andere voorwerpen of onderdelen hiervan, behoudens voor zover noodzakelijk in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond en/of realisering van de in het plan aangewezen bestemmingen;
- e. seksinrichtingen.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Omgevingsvergunning t.b.v. mantelzorg

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.4.1 onder d 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. 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.

Artikel 4 Water

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterhuishoudkundige doeleinden;
 - b. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waterafvoer en waterberging;
 - c. waterstaatkundige kunstwerken, bruggen en andere waterstaatswerken;
- één en ander met de bijbehorende voorzieningen zoals bermen, paden, beschoeiingen e.d.

4.2 Bouwvoorschriften

Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken geen gebouwen zijnde die ten dienste staan van deze bestemming met een hoogte van maximaal 4 m.

Artikel 5 Waarde - Archeologie

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

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

- a. bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor bouwen voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 500 m² dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate is vastgesteld;
- b. indien uit het in onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor bouwen:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht of;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen of;
 3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige en/of;
 4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
- c. het overleggen van een rapport is niet nodig indien de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door een archeologisch deskundige, afdoende is vastgesteld, waarbij het bepaalde onder b van overeenkomstige toepassing is.

5.2.2 Advies deskundige

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

5.2.3 *Uitzondering bouwregels*

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

- a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie een archeologische waarden (meer) aanwezig zijn of;
- b. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte met maximaal 500 m² wordt vergroot en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders of;
- c. gebouwen maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden vergroot, met uitzondering van nieuwe kelders.

5.3 **Nadere eisen**

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

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

5.4.1 *Omgevingsvergunningsplicht*

Onverminderd het in de Monumentenwet 1988 bepaalde is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag op de in artikel 5.1 bedoelde gronden de volgende andere-werken of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen van de bodem met meer dan 1 m;
- b. grondwerkzaamheden dieper dan 0,3 m onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 500 m², waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, het aanleggen van drainage en/of het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- c. het verlagen of afgraven van de bodem;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het aanbrengen of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- f. het uitvoeren van heiwerken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
- g. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- h. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

5.4.2 *Weigering*

Een omgevingsvergunning mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van het ander-werk dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van het gebied en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.

5.4.3 Uitzonderingen

Geen omgevingsvergunning is nodig voor:

- a. andere-werken en werkzaamheden die niet dieper reiken dan 0,3 m onder het bestaande maaiveld;
- b. andere-werken die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
- c. andere-werken en werkzaamheden binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
- d. andere-werken en werkzaamheden die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning;
- e. andere-werken en werkzaamheden waarvoor een vergunning ingevolge de Monumentenwet 1988 nodig is, dan wel waarvoor overige bepalingen van de Monumentenwet 1988 van toepassing zijn.

5.4.4 Beoordelingscriteria

Ten aanzien van de in artikel 5.2.1 genoemde omgevingsvergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:

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

5.4.5 Verlening

De in artikel 5.2.1 genoemde omgevingsvergunning kan door het bevoegd gezag onder beperkingen worden verleend en kunnen er voorschriften worden verbonden aan de omgevingsvergunning, waaronder:

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

5.4.6 *Advies deskundige*

Voordat het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.2.1 wint zij advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

5.5 **Wijzigingsbevoegdheid**

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

- a. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is;
- b. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' op te waarderen, ter bescherming van archeologische waarden, indien dit gewenst op basis van de uitkomsten uit een nader archeologisch onderzoek.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Antidubbelregel

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

Artikel 7 Algemene afwijkingsregels

7.1 Maatvoering

het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning 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.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 8 Overgangsrecht

8.1 Overgangsrecht bouwwerken

8.1.1 Algemeen

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

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

8.1.2 Afwijken bij omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 8.1.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 8.1.1 met maximaal 10 %.

8.1.3 Uitzondering

Het bepaalde in 8.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

8.2 Overgangsrecht gebruik

8.2.1 Algemeen

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

8.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 8.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

8.2.3 Onderbroken gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in 8.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

8.2.4 *Uitzondering*

Het bepaalde in 8.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 9 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Buitengebied, Hollanderbroeksestraat 28, Elst.

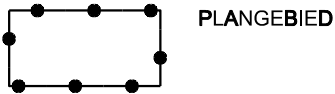
GEMEENTE OVERBETUWE

**Bestemmingsplan Buitengebied,
Hollanderbroeksestraat 28, Elst**

Verbeelding



PLANGEBIED



BESTEMMINGEN

bestemmingen

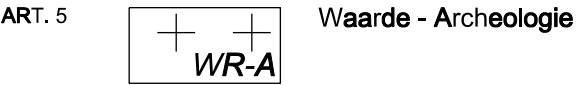


Sport



Water

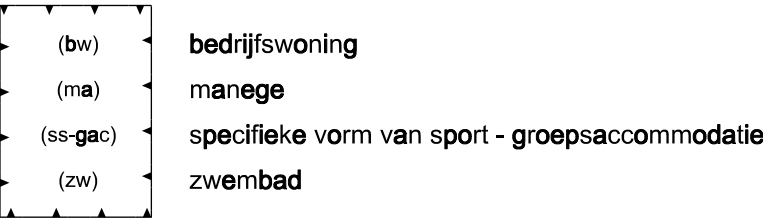
dubbelbestemmingen



Waarde - Archeologie

AANDUIDINGEN

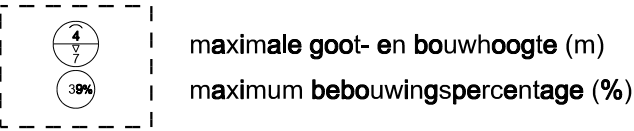
functieaanduidingen



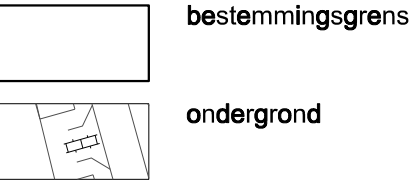
bouwvlak



maatvoering



VERKLARINGEN



GEMEENTE OVERBETUWE

Bestemmingsplan Buitengebied,
Hollanderbroeksestraat 28, Elst

verbeelding

PLANNUMMER	SCHAAL	PLANSTATUS	DATUM
NL.IMRO.1734.0077BUIHolbrstr28-ONTD	1:1000	ONTWERP	08-11-2010

POUDEROYEN
compagnons
vormgeving van stad en land bv