

INHOUD

BLZ

1.	INLEIDING	3
2.	GELDEND BESTEMMINGSPLAN	4
3.	HUIDIGE SITUATIE	5
4.	BELEIDSKADER	5
5.	HET PLAN	6
6.	WATERHUISHOUDING	7
7.	MILIEUHYGIËNISCHE ASPECTEN	8
8.	FLORA EN FAUNA	14
9.	ARCHEOLOGIE	14
10.	EXTERNE VEILIGHEID	15
11.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	15
12.	JURIDISCHE TOELICHTING	15
13.	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID.....	20

1. INLEIDING

Initiatief

Op 21 mei 2007 is door de bewoner van het pand Rijksweg Zuid 39 te Elst, een aanvraag voor een bouwvergunning ingediend voor het gedeeltelijk vernieuwen (interne verbouwing) van een voormalige agrarische bedrijfswoning voor bewoning door een burger op het genoemde adres. De locatie is gelegen in het buitengebied van de gemeente Overbetuwe en is kadastraal bekend gemeente Elst, Sectie N nummer 1091.

Daarnaast heeft de initiatiefnemer op 31 mei 2007 een aanvraag ingediend voor de bouw van een garage/schuur bij deze woning. Hierbij gaf de initiatiefnemer aan, beide bouwaanvragen te willen samenvoegen zodat één procedure gevolgd kan worden. Beide aanvragen om de bouwvergunning worden dan ook gezien als één aanvraag.

In het geldende bestemmingsplan 'De Pas' heeft het perceel de bestemming 'recreatieve doeleinden'. In dit bestemmingsplan is de voormalige agrarische bedrijfswoning wegbestemd. Het gebruik en het verbouwen van de woning voor burgerbewoning valt niet onder het overgangsrecht van het geldende plan, zodat op basis van dit plan geen bouwvergunning kan worden verleend.

Om de huidige bestaande situatie te legaliseren en de verbouw van de woning en de bouw van de vrijstaande garage/schuur planologisch-juridisch mogelijk te maken moet het bestemmingsplan 'De Pas' gedeeltelijk worden herzien.

Deze gedeeltelijke herziening van het bestemmingsplan 'De Pas' (ex artikel 3.1 Wro) beoogt dan ook het wijzigen van de recreatieve bestemming in een woonbestemming c.a. voor het perceel aan de Rijksweg Zuid 39 te Elst.

Voorgeschiedenis

Het pand aan de Rijksweg Zuid 39 heeft de huidige bewoner en aanvrager van de eerder genoemde bouwvergunningen, al geruime tijd in gebruik als woonhuis. Op 6 februari 2002 is bouwvergunning verleend voor een reeds gerealiseerde verbouwing. Hiertegen hebben de bewoners van het pand Rijksweg Zuid 41 bezwaar gemaakt. Bij besluit van 18 juni 2002 hebben b&w dit bezwaar ongegrond verklaard. Dit besluit op bezwaar heeft de rechtbank vernietigd op 24 april 2003, waarmee de rechtskracht van deze bouwvergunning is komen te vervallen.

De bewoners van Rijksweg Zuid 41 hebben b&w ook verzocht om handhavend op te treden tegen zowel het strijdige gebruik van het pand Rijksweg Zuid 39 als het bouwen zonder bouwvergunning. Bij (de laatste) uitspraak van de rechtbank Arnhem d.d. 27 april 2007 heeft de rechtbank het beroep van de bewoners Rijksweg Zuid 41 tegen het besluit om niet handhavend op te treden gegrond verklaard. De rechtbank overweegt dat b&w niet meer met succes kunnen aanvoeren dat het bestreden gebruik onder het overgangsrecht valt.

Tegen dit besluit hebben b&w hoger beroep ingesteld en gelijktijdig verzocht om een voorlopige voorziening. Bij uitspraak d.d. 11 juli 2007 heeft de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State dit verzoek afgewezen. Vervolgens hebben b&w het hoger beroep ingetrokken en een nieuw besluit genomen. Dit nieuwe besluit, zoals vervat in de brief d.d. 10 oktober 2007, houdt in dat b&w gelet op de rechterlijke uitspraken de bewoners van het pand Rijksweg Zuid 39 twee lasten onder dwangsom hebben opgelegd om de illegale verbouwing en het illegaal gebruik uiterlijk per 1 juli 2008 te beëindigen en alsdan beëindigd te houden.

Inmiddels zijn de mogelijkheden voor legalisatie van de huidig bestaande situatie onderzocht. Het onderhavige bestemmingsplan beoogt deze legalisatie en de bouw van een garage/schuur bij het pand mogelijk te maken.

2. GELDEND BESTEMMINGSPLAN

Op de planlocatie geldt het bestemmingsplan 'De Pas', vastgesteld op 29 juni 1976 door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Elst en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland op 22 december 1976.

In dit bestemmingsplan zijn de gronden bestemd voor 'recreatieve doeleinden'.

Ingevolge artikel 12 lid 1 is het verboden de gronden en opstallen of delen daarvan te gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de in het bestemmingsplan aan de grond gegeven bestemming (artikel 5: recreatieve doeleinden).

Artikel 12 lid 3 sub b stelt echter dat het in het eerste lid van het artikel vervatte verbod niet geldt voor een gebruik van gronden en opstallen, of delen daarvan, voor zover dit gebruik of de aard van het gebruik reeds bestond ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan (overgangsrecht).

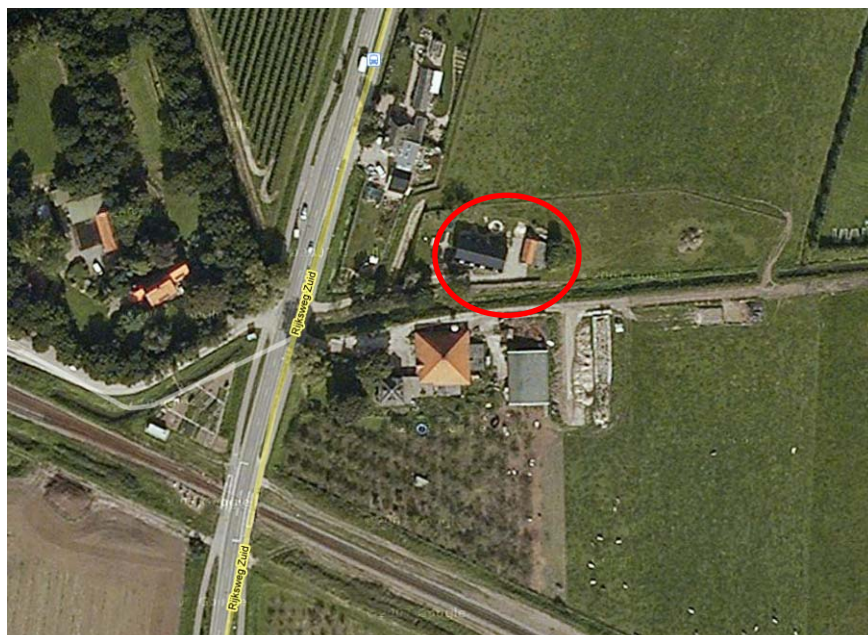
Zoals uit paragraaf 1.2 blijkt, valt het huidige gebruik niet onder het overgangsrecht van het plan. Om dit gebruik te legaliseren en voor het

verlenen van medewerking aan de ingediende bouwplannen moet het bestemmingsplan 'De Pas' voor dit perceel worden herzien.

3. HUIDIGE SITUATIE

De woning en de garage/schuur, waarop de aanvraag om bouwvergunning betrekking heeft, zijn gesitueerd aan het einde van een lange oprit die uitkomt op de Rijksweg Zuid.

Direct ten zuiden van de planlocatie, gescheiden door de A-watergang 'de Mermsche Zeeg', op het adres Rijksweg Zuid 41 bevindt zich een



Omgeving planlocatie met nadere aanduiding planlocatie

melkrondveehouderij. Even verder naar het zuiden op circa 120 meter afstand ligt de spoorlijn Tiel - Elst. Aan de westzijde loopt de Rijksweg Zuid op circa 55 meter.

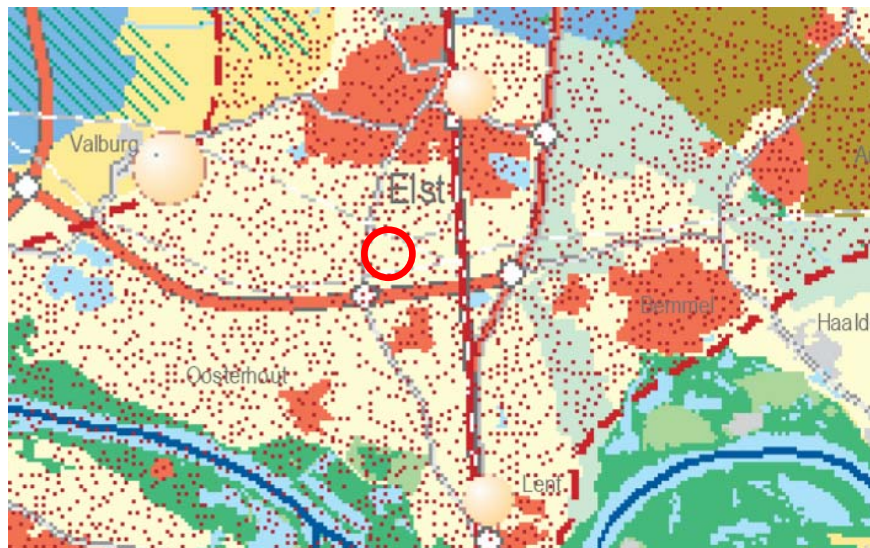
Aan de noord- en oostzijde is sportpark "De Pas" gelegen met daarop enkele voetbalvelden. De direct aan het perceel aansluitende gronden met de recreatieve bestemming zijn thans in gebruik als weiland. Op (korte) termijn zullen hier sportvelden (hockey) worden gerealiseerd.

4. BELEIDSKADER

Streekplan

Op 29 juni 2005 is Het Streekplan Gelderland 2005 vastgesteld. Hiermee liggen de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijke beleid voor de periode 2005-2015 vast.

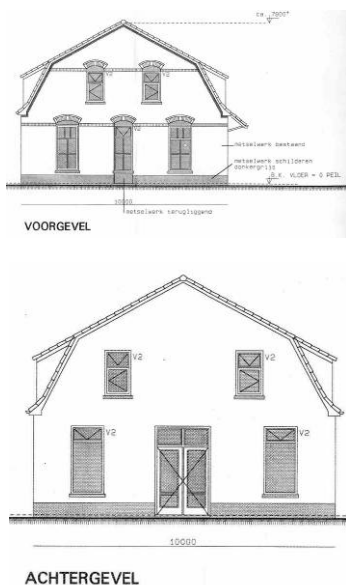
In het Streekplan is het betreffende gebied gelegen in multifunctioneel platteland. In het provinciaal planologisch beleid wordt op deze gebieden geen expliciete provinciale sturing gericht. Derhalve staat het Streekplan planontwikkeling niet in de weg.



Ligging planlocatie in groter verband

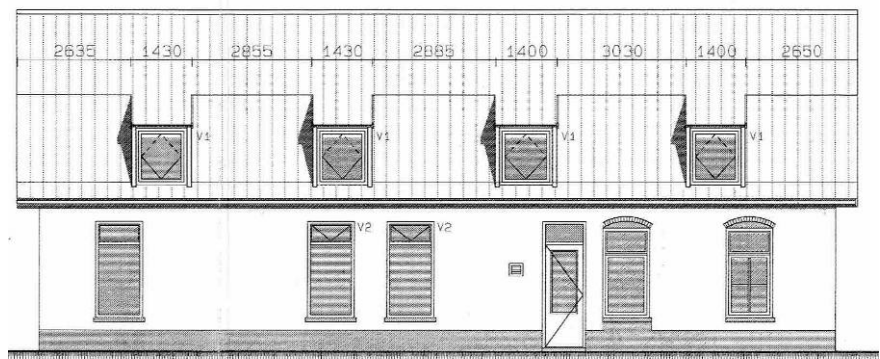
5. HET PLAN

Het voorliggende bestemmingsplan maakt formeel juridisch het gebruik van de woning ten behoeve van burgerbewoning, de verbouw van deze woning en de bouw van een schuur/garage mogelijk.



De woning heeft een rechthoekige voetprint van 9,40 meter bij 18,70 meter. Het gebouw heeft 1 bouwlaag en is voorzien van een mansardedak waarin zich de 2^e bouwlaag bevindt. De entree van de woning bevindt zich in de zuidgevel van de woning en is voorzien van een afdakje. Zowel in de noord- als in de zuidgevel bevinden zich 4 dakkapellen geïntegreerd in de kap. In de oostgevel (achterzijde) zijn openslaande deuren aangebracht en bevinden zich ook 4 ramen. De voorgevel van de woning (westgevel) heeft de traditionele indeling behouden met dien verstande dat de oorspronkelijk voordeur is vervangen door een raam, overigens binnen de bestaande karakteristiek van de woning.

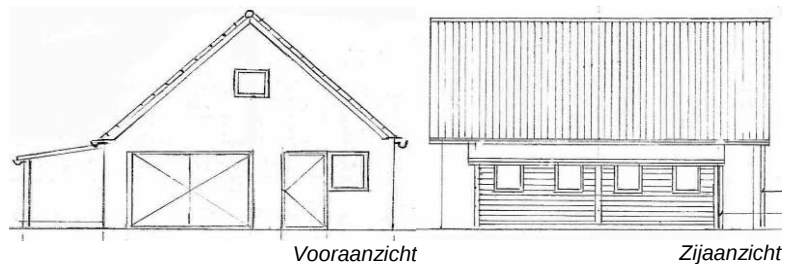
Het huis is voorzien van mat zwarte dakpannen en wit stuukwerk, voorzien van een trasraam.



ZIJGEVEL LINKS

De nieuw gebouwde schuur/garage ligt circa 6 meter ten oosten van de bestaande woning en ziet er als volgt uit:

De schuur/garage heeft een voetprint van 7 meter bij 9 meter, bestaat uit



één bouwlaag en is voorzien van een zadeldak. Aan de westzijde van de schuur/garage is een overkapping/veranda gebouwd van 7 meter bij 2 meter. Qua materiaalgebruik is aangesloten bij het woonhuis: zwarte dakpannen, wit gestuukte muren en oker/groene meranti kozijnen. De overkapping/veranda is uitgevoerd in rood cederhout.

6. WATERHUISHOUDING

Op het woonperceel vindt geen toename met verharding plaats omdat het hier bestaande bebouwing betreft. Pas bij een toename van 1500 m² moet compenserende waterberging opgenomen worden. Het hemelwater van zowel het woonhuis als de schuur/garage wordt net als in de huidige situatie geloosd op de A-watgang, waarbij de afvoernorm naar het landelijk gebied van 1,5 lw/sec. niet wordt overschreden. Het vuile water wordt geloosd op de bestaande riolering. De mogelijkheid bestaat om langs de A-watgang een natuurvriendelijke oever aan te leggen. Met het Waterschap Rivierenland is overleg gevoerd over dit plan, waarbij is aangegeven dat er vanuit het waterschap geen op of aanmerkingen zijn. Wel verzoekt het waterschap om binnen de bestemming dorpsgroen de mogelijkheid op te nemen voor de realisatie

van water en waterhuishoudkundige voorzieningen o.a. ten behoeve van retentievoorziening. Het plan heeft verder niet te worden ingezonden in het kader van het vooroverleg.

7. MILIEUHYGIËNISCHE ASPECTEN

Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de wet- en regelgeving in werking getreden die tezamen bekend staat onder de naam 'Wet luchtkwaliteit'. Het Besluit luchtkwaliteit 2005 is, inclusief alle daaronder vallende ministeriële regelingen, ingetrokken. Met de Wet tot wijziging Wet milieubeheer is in de Wet milieubeheer een nieuwe titel 5.2 'luchtkwaliteitseisen' opgenomen.

Op basis van de Wet luchtkwaliteit vormen luchtkwaliteitseisen geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkelingen 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;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL), dat in werking treedt nadat de EU derogatie heeft verleend.

Het Besluit 'niet in betekenende mate' (NIBM) en de Regeling NIBM geven aan wanneer een initiatief in betekenende mate bijdraagt. Momenteel geldt de 1%-grens. Projecten die minder bijdragen dan 1% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van zwevende deeltjes (PM10) of stikstofdioxide (NO2), worden geacht niet in betekenende mate bij te dragen. Voor dergelijke projecten hoeft geen luchtkwaliteitsonderzoek te worden uitgevoerd.

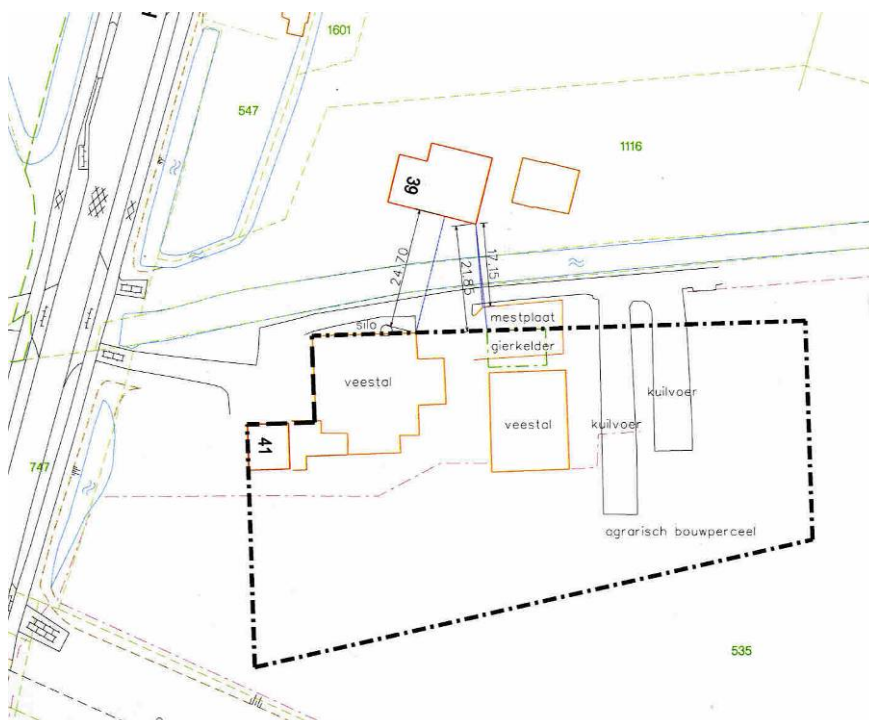
De functiewijziging leidt formeel juridisch tot een toename van de verkeersaantrekkende werking met 5 verkeersbewegingen per etmaal vanwege de woning Rijksweg Zuid 39. Dit aantal is dusdanig laag dat sprake is van een NIBM bijdrage en dat de planontwikkeling aldus geen negatieve uitwerking op de luchtkwaliteit heeft. Feitelijk is er echter geen sprake van een toename met verkeersbewegingen omdat er sinds jaar en dag sprake van bewoning is.

Melkrundveehouderij aan de Rijksweg Zuid 41

Op 21 april 2008 hebben b&w een melding op grond van het Besluit landbouw milieubeheer ontvangen voor het houden van (melk)rundvee aan de Rijksweg Zuid 41.

Op 24 juni 2008 hebben b&w de melding geaccepteerd. De inrichting valt geheel onder het Besluit landbouw milieubeheer. Voor de huidige bedrijfsvoering is dus geen milieuvergunning nodig.

Aan dit bedrijf is in het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied dorp Elst' een agrarisch bouwperceel toegekend (zie het kaartje hierna). De kortste afstand van dit agrarisch bouwperceel tot aan de woning c.q. het bouwvlak in het onderhavige bestemmingsplan is 21,85 meter. De kortste afstand van de bebouwing (veestal) van de inrichting tot aan het bouwvlak voor de woning Rijksweg Zuid 39 is 24,70 meter.



Kaartje met agrarisch bouwperceel uit het bestemmingsplan 'Buitengebied dorp Elst' voor het bedrijf aan de Rijksweg Zuid 41.

Geur.

Binnen de inrichting aan de Rijksweg Zuid 41 te Elst wordt bedrijfsmatig vee gehouden. De dichtstbijzijnde woning van derden is de in deze planherziening opgenomen woning aan de Rijksweg Zuid 39.

Doordat de inrichting is opgericht voor het tijdstip van inwerkingtreding van het Besluit landbouw milieubeheer, namelijk voor 6 december 2006, mag van de in dit Besluit genoemde minimumafstandseisen worden

afgeweken mits het aantal 'landbouwhuisdieren' dat op grond van een milieuvergunning mocht worden gehouden niet toeneemt en mits de afstand van de inrichting tot het dichtstbijzijnde geurgevoelig object (in dit geval de woning Rijksweg Zuid 39 als object categorie III volgens het Besluit landbouw milieubeheer) niet is afgenomen.

Op 11 augustus 1987 hebben b&w een vergunning verleend voor het houden van 45 melkkoeien inclusief pinken en vaarzen en 700 stuks droge-mest kippen. Met de op 21 april 2008 ingediende melding op grond van het Besluit landbouw milieubeheer is gemeld dat er binnen de inrichting de volgende dieren aanwezig zijn:

- 36 stuks melkvee;
- 18 stuks jongvee;
- 4 vleeskalveren tot 8 maanden en
- 1 stuks vleesvee van 6 tot 24 maanden.

Bij de beoordeling van de melding is berekend dat door deze wijziging in dierbezetting de milieubelasting afneemt. Omdat ook de afstand van de inrichting tot de woning Rijksweg Zuid 39 niet is afgenomen wordt voldaan aan de uitgangspunten van het Besluit landbouw milieubeheer en is het besluit van toepassing op de gehele inrichting.

Binnen de inrichting is verder een vaste mestopslag aanwezig. Deze is feitelijk gesitueerd op 17,15 meter afstand ten opzichte van de dichtstbijgelegen woning Rijksweg Zuid 39 (object categorie III). Met deze afstand wordt niet voldaan aan voorschrift 2.3.1 van het Besluit landbouw milieubeheer. Op grond van dit voorschrift moet de opslag van vaste mest op ten minste 50 meter van een object categorie III plaatsvinden.

Op grond van het overgangsrecht van artikel 8 van het Besluit landbouw milieubeheer verlangen b&w van de inrichtinghouders dat zij de opslag van mest uiterlijk 6 december 2009 verplaatst hebben opdat de op grond van het Besluit landbouw milieubeheer voorgeschreven afstand van 50 meter tussen de vaste mestplaat en de onderhavige woning aan de Rijksweg Zuid 39 ontstaat.

Los van de onderhavige planherziening moet de vaste mestplaat dus worden verplaatst op 50 meter uit de woning Rijksweg Zuid 39.

Onder de mestopslag bevindt zich een kelder voor dunne mest. Hiervoor is op 22 juni 1987 bouwvergunning is verleend. De gezamenlijke oppervlakte van de kelder is kleiner dan 350 m². Hiermee wordt voldaan aan het Besluit landbouw milieubeheer (voorschriften 2.3.6 en 2.3.7). De kelder behoeft daarmee niet verplaatst te worden.

Binnen de inrichting wordt veevoeder opgeslagen in de open lucht. De dichtstbijzijnde veevoederplaat/sleufsilos is gelegen op circa 30 meter afstand ten opzichte van de dichtstbijzijnde woning Rijksweg Zuid 39. Hiermee wordt aan de minimumafstand van 25 meter op grond van het

Besluit landbouw milieubeheer voldaan. Ook de veevoederopslag hoeft dus niet verplaatst te worden.

Gelet op voornoemde afstanden van het Besluit landbouw milieubeheer tot de woning Rijksweg Zuid 39 is op de plankaart het bouwvlak strak om de bestaande woning gelegd. Het bijgebouw is opgenomen in een zone bijgebouwen.

Bedrijfslawaai

De beoordeling van het aspect geluid vindt plaats ter plaatse van woningen en geluidgevoelige objecten. Hierbij is het feitelijk gebruik bepalend. Ter plaatse van de (feitelijke) woning aan de Rijksweg Zuid 39 moet, zowel in het verleden als in het heden, maar ook in de toekomst worden voldaan aan de geluidsgrenswaarden.

Het akoestisch onderzoek van Arcadis d.d. 6 november 2007, is gebruikt bij de beoordeling van de melding. Uit dit onderzoek blijkt dat de inrichting aan de geluidsgrenswaarden van het Besluit landbouw milieubeheer voldoet, zodat geen nadere eisen gesteld behoeven te worden.

De onderhavige planherziening heeft dan ook geen invloed op de geluidsuitstraling die door de melkrundveehouderij veroorzaakt mag worden.

Conclusie

De huidige bedrijfsvoering van de melkrundveehouderij aan de Rijksweg Zuid 41 kan, onafhankelijk van het verlenen van planologische medewerking aan onderhavige ontwikkeling, op grond van Besluit landbouw milieubeheer worden gegarandeerd. Voor het bedrijf ontstaan als gevolg van de planontwikkeling geen extra milieubelemmeringen ten opzichte van de belemmeringen die er in de huidige situatie (aanwezigheid pand en bestemming recreatieve doeleinden) ook al bestaan.

Voor toekomstige uitbreidingen van dit bedrijf geldt dat deze kunnen plaatsvinden op minimaal 50 meter afstand van het pand aan de Rijksweg Zuid 39. Het toegekende agrarisch bouwperceel biedt de ruimte en daarmee de mogelijkheid voor een dergelijke uitbreiding. Verwezen wordt naar het kaartje waarop het agrarisch bouwperceel van het melkrundveebedrijf is aangegeven.

De onderhavige planherziening is planologisch-juridisch aanvaardbaar gelet op het feit dat:

- de huidige bedrijfsvoering van de melkrundveehouderij aan de Rijksweg Zuid 41 kan worden voortgezet;

- er mogelijkheden zijn tot uitbreiding voor dit bedrijf in zuidelijke richting binnen het agrarisch bouwperceel ;
- de recreatieve bestemming voor het perceel Rijksweg Zuid 39 als achterhaald kan worden beschouwd en
- het pand Rijksweg Zuid 39 altijd als woning is gebruikt.

De omzetting van het pand Rijksweg Zuid 39 naar een burgerwoning brengt geen beperking voor de bedrijfsvoering met zich mee.

Wet geluidhinder

De Wet geluidhinder (Wgh) biedt het wettelijk kader voor de toegestane geluidsbelasting vanwege een (spoor-)weg bij geluidsgevoelige bestemmingen, zoals woningen. De voorkeurswaarde voor de geluidsbelasting afkomstig van wegverkeer voor nieuwe situaties bedraagt 48 dB. In bepaalde gevallen kunnen door het bevoegd gezag hogere waarden vastgesteld worden. De maximaal toegestane waarde bedraagt 53 dB voor buitenstedelijke situaties/wegen. De wet is in 1986 van kracht geworden voor bestaande situaties (bestaande woning en weg). In situaties van voor 1986, waarbij de geluidsbelasting vanwege een weg meer dan 60 dB bedraagt, kan een saneringstraject worden ingezet met als doel verlaging van de geluidsbelasting en/of waarborging van het geluidsniveau in de woning.

In voorliggend geval gaat het om een bestaande woning van vóór 1986 waarvan de woonfunctie planologisch niet is vastgelegd. Derhalve kan in dit geval geen hogere waarde voor de maximale toelaatbare geluidsbelasting worden vastgesteld (het betreft immers geen nieuwe situatie in de zin van de Wet geluidhinder, maar een bestaande). Ook betreft het geen saneringsgeval aangezien de woning planologisch gezien in 1986 op dat moment niet de woonfunctie had. Daarnaast bedroeg de geluidsbelasting in 1986 minder dan 60 dB(A).

Om de woning te legaliseren, zal moeten worden aangetoond dat dit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Spoorweglawaaai Elst-Tiel (traject 734)

De spoorweg Elst-Tiel (traject 734) heeft een wettelijke geluidszone van 100 m. De afstand van de spoorweg tot de zuidgevel van de woning bedraagt 120 m. De woning ligt dus buiten de zone van de spoorweg. Nader akoestisch onderzoek is derhalve niet nodig. De geluidsbelasting van de woning vanwege de spoorweg zal ruim onder de voorkeurswaarde van 55 dB liggen. Indicatieve berekeningen geven aan dat de geluidsbelasting van de woning vanwege de spoorweg circa 44 dB bedraagt in de toekomstige situatie.

Wegverkeerslawaaai Rijksweg Zuid

De Rijksweg Zuid heeft een wettelijke geluidszone van 250 m. De afstand tussen de Rijksweg Zuid en de westgevel van de woning bedraagt circa

55 m. De woning is dus gelegen in de zone. De geluidsbelasting van de westgevel van de woning vanwege het verkeer over de Rijksweg Zuid bedraagt volgens berekeningen 58 dB in de toekomstige situatie (zie externe bijlage akoestische berekening). De geluidsbelasting van de noord- en zuidgevel zal gezien de afscherming van het pand zelf circa 3 dB lager liggen.

Conclusies

De geluidsbelasting van de woning aan de Rijksweg 39 in Elst vanwege de spoorweg Elst-Tiel (traject 734) ligt ruim onder de voorkeurswaarde. De geluidsbelasting vanwege het wegverkeer over de Rijksweg Zuid is aanzienlijk.

De geluidbelasting op de woning is hoger dan de voorkeursgrenswaarde. Voor woningen in buitenstedelijke situaties is op grond van artikel 83 Wgh een ontheffing mogelijk tot 58 dB. De geluidbelasting op de bestaande woning komt overeen met deze ontheffingswaarde. Uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is de geluidsituatie vanuit het wegverkeer, voor een bestaande situatie, aanvaardbaar te noemen. De binnenwaarde voor bestaande woningen langs bestaande wegen mag maximaal 38 dB bedragen; hieraan kan worden voldaan.

Sportvelden

Op grond van de VNG brochure Bedrijven en milieuzonering zijn aan de in de brochure vermelde activiteiten planologische toetsingsafstanden te koppelen ten opzichte van gevoelige functies (o.a. woningen). Binnen de genoemde afstanden dient te worden afgewogen in hoeverre de functies passend zijn ten opzichte van elkaar.

De basiszoneringslijst van de VNG¹ heeft een globaal en indicatief karakter en kan bij het opstellen van een bestemmingsplan als uitgangspunt dienen, maar dient nader te worden gezien in relatie tot de specifieke kenmerken van het betreffende plangebied.

De sportvelden zijn in de brochure genoemd onder de SBI code 9261.2 (veldsportcomplex met verlichting). De grootste toetsingsafstand bedraagt 50 m in verband met geluid (categorie 3.1). Dit heeft mede te maken met het feit dat als gevolg van de terreinverlichting ook in de avonduren van een aantal velden gebruik kan worden gemaakt. Daarnaast speelt de component verlichting zelf ook nog een rol in de aan te houden afstanden.

¹ 'Bedrijven en milieuzonering, Handreiking voor maatwerk in de gemeentelijke ruimtelijke ordening praktijk' Vereniging Nederlandse Gemeenten/Ministerie van VROM
Nummer : 40801.12395.00 Datum : 29 december 2006

Feitelijk is de afstand van de woning tot de op dit moment aanwezige sportvelden op De Pas meer dan 50 meter. Qua bestemming is recreatief gebruik echter mogelijk tot op de grens van het perceel Rijksweg Zuid 39. Om een planologisch gewenste afstand van 50 meter uit de woning tot het recreatieve gebruik te waarborgen mag in dit plan de strook aangrenzend aan het onderhavige perceel, voor zover die binnen deze straal van 50 meter valt, binnen de recreatieve bestemming uitsluitend worden benut voor een groene inrichting van het terrein.

Bodemkwaliteit

Op het perceel aan de Rijksweg Zuid 39 is in 2001 door BOOT een verkennend bodemonderzoek verricht (nr. ME 01016). Voor de grond waarop het bouwplan zich (heeft ge-)richt hoeft geen (aanvullend) bodemonderzoek plaats te vinden.

De 'realisatie' van de burgerwoning en de schuur/garage levert in dit verband geen milieuhygiënische beperkingen op.

8. FLORA EN FAUNA

Er is feitelijk sprake van al bestaande bebouwing. Er wordt geen nieuwe bebouwing opgericht. Zodoende is een nader onderzoek naar flora en fauna ook niet noodzakelijk.

9. ARCHEOLOGIE

RAAP Archeologische Adviesbureau heeft in mei 2004 een archeologische beleidsadvieskaart opgesteld ter ondersteuning van het gemeentelijke beleid als onderdeel van het gemeentelijke Erfgoedplan. De archeologische beleidsadvieskaart biedt inzicht in de bestaande archeologische toestand van het landelijke en bebouwde gebied van de gemeente. Met dit inzicht is in de beleidsuitvoering een weloverwogen omgang met archeologie te bereiken. De archeologische beleidsadvieskaart geeft een zo actueel mogelijk overzicht van bekende en te verwachten archeologische waarden. Door aan deze waarden een advies te koppelen ten aanzien van het te voeren beleid, vormt de kaart een instrument om behoedzaam om te gaan met archeologische waarden in de ruimtelijke planvorming en ontwikkeling. De kaart biedt tevens perspectieven met betrekking tot het ontwikkelen/versterken en verbeelden van cultuurhistorische waarden (bijvoorbeeld ten behoeve van recreatieve doeleinden).

Uitgangspunt in het nieuwe landelijke archeologiebeleid is een grotere eigen verantwoordelijkheid voor de uitvoering. Behoud en beheer van de in de bodem aanwezige archeologische waarden staan daarbij centraal.

De gemeente dient archeologische waarden eerder in de ruimtelijke planvorming te betrekken, zowel bij consoliderend als ontwikkelingsgericht beleid.

Op basis van de archeologische beleidsadvieskaart geldt voor de planlocatie een 'hoge archeologische verwachting'. Voor gebieden met een hoge archeologische verwachting wordt gestreefd naar behoud in de huidige staat (streven naar extensieve vormen van grondgebruik). Bodemingrepen dieper dan de huidige bouwvoor moeten worden vermeden. Bij planvorming en vergunningverlening dient vroegtijdig archeologische onderzoek (IAO) te worden verricht en te worden gestreefd naar inpassing van terreinen met een archeologische status.

Zowel op de locatie van de woning als die van de schuur is bebouwing aanwezig. Omdat het hier een bestaande situatie betreft behoeft in het kader van de archeologische afweging geen nader onderzoek te worden verricht of specifieke voorzieningen te worden getroffen.

10. EXTERNE VEILIGHEID

Bij het aspect externe veiligheid is het gevaaraspect aan de orde. In het kader van de externe veiligheid wordt nagegaan in hoeverre bepaalde vormen van milieubelasting een risico voor de volksgezondheid kunnen betekenen. De planlocatie bevindt zich niet in de nabijheid van risicovolle inrichtingen en/of wegen/spoorwegen die opgenomen zijn in de risicoatlas. Er zijn geen gevolgen in het kader van de externe veiligheid.

11. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

12. JURIDISCHE TOELICHTING

Planopzet

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

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

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

De planregels zijn opgebouwd als volgt:

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

Hoofdstuk 2 bevat de regeling van de afzonderlijke bestemmingen;

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

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

Toelichting afzonderlijke bestemmingen

In deze paragraaf worden de bestemmingen afzonderlijk toegelicht.

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

Artikel 3 Groen - Dorpsgroen

Deze bestemming richt zich op het gedeelte van het perceel waar de gronden een agrarische karakter hebben, afwijkend van het woonperceel. Het gebruik dient hobbymatig te zijn maar de gronden mogen ook worden gebruikt als tuin. Tegen het extensief recreatief gebruik is op zichzelf geen bezwaar; voorkomen moet echter worden dat het gebruik intensificeert en tendeeft naar bedrijfsmatige of manege-achtige activiteiten. Derhalve is in de planregels de gebruiksbepaling hierop gericht (verbod op bedrijfsmatige gebruik) en zijn verlichtingsmasten niet toegestaan.

Direct ten zuiden van de bestemming is, buiten het plangebied, een A-watergang gelegen. Binnen de bestemming is de mogelijkheid opgenomen voor de realisatie van water en waterhuishoudkundige voorzieningen o.a. in de vorm van een retentievoorziening. Daarnaast is de aanleg van een natuurvriendelijke oever mogelijk.

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

Artikel 5 Sport

In deze bestemming zijn de gronden opgenomen die in het geldende bestemmingsplan reeds de recreatieve bestemming hadden en die in de toekomst onderdeel gaan uitmaken van de uitbreiding van de sportaccommodatie. De gronden zijn bestemd voor sportvoorzieningen met een nadere detaillering dat de gronden die behoren tot het plangebied enkel mogen worden ingericht voor groenvoorzieningen ten behoeve van de sportaccommodatie.

De bestemming geeft maatvoering voor bouwwerken geen gebouwen zijnde en bevat specifieke gebruiksregels. In de gebruiksregels wordt specifiek de aanleg van sportvelden en/of verlichting ten behoeve van sportvelden uitgesloten in verband met een mogelijke hinder die zou kunnen ontstaan voor de woning.

Artikel 5 Wonen

De gronden waarop zich de woning en het bijgebouw bevinden zijn met het hierbij behorende erf bestemd voor wonen. Het aantal woningen mag niet worden vermeerderd. Aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit zijn toegestaan in overeenstemming met de regeling zoals deze thans geldt binnen de gemeente Overbetuwe. Publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit zijn uitsluitend toegestaan via een ontheffing.

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

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

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

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

De woning is toegestaan binnen het bouwvlak. Ondanks het feit dat de woning het gehele bouwvlak vult, is het analoog aan de meest recente plannen binnen de gemeente tevens mogelijk binnen het bouwvlak aan- en uitbouwen te situeren.

Binnen de aanduiding bijgebouwen zijn uitsluitend bijgebouwen toegestaan.

Voor zowel hoofdgebouwen, bijgebouwen als voor bouwwerken geen gebouwen zijnde is maatvoering opgenomen. Voor zover bestaande bouwwerken qua maatvoering afwijken worden ze geacht te passen binnen de regels van het plan (regeling analoog aan de huidige actualiseringsplannen).

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

Direct ten zuiden van de bestemming is, buiten het plangebied, een A-watergang gelegen. Binnen de bestemming is de mogelijkheid opgenomen voor de realisatie van water en waterhuishoudkundige voorzieningen o.a. in de vorm van een retentievoorziening. Daarnaast is de aanleg van een natuurvriendelijke oever mogelijk.

Artikel 6 Waterstaat – Waterstaatskundige functie (dubbelbestemming)

Ten behoeve van het mogelijk onderhoud van de A-watergang gelegen direct ten zuiden van het plangebied, zijn de gronden – gelegen binnen het plangebied- met een breedte van 4 m terzijde van de watergang primair bestemd voor de waterstaatskundige functie met de hierbij behorende voorzieningen waaronder bermen, schouwpaden en beschoeiingen. Ook zijn hier natuurvriendelijke oevers mogelijk, waarbij een en ander uiteraard dient te worden afgestemd met het waterschap met inachtneming van de Keur.

Uitsluitend zijn toegestaan gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde die ten dienste staan van de bestemming. Via ontheffing kunnen bouwwerken worden opgericht ten behoeve van de op deze gronden liggende andere bestemming(en) mits het belang van de watergangen en/of retentievoorzieningen in voldoende mate is gewaarborgd. Hieromtrent wordt de beheerder van de watergang en/of retentievoorziening gehoord.

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.

Algemene procedureregels

In dit artikel staan de procedureregels vermeld die moeten worden doorlopen alvorens tot het verlenen van ontheffing mag worden overgegaan. Dit betreft slechts het traject voor zover dit bij de gemeente gevolgd moet worden. Het vervolgtraject in geval van bezwaar en hoger beroep is hier dus niet opgenomen. Op deze plaats wordt volstaan met de opmerking dat de beslissing omtrent het verlenen of weigeren van ontheffing ingevolge de Algemene wet bestuursrecht in eerste instantie via de rechtbank dient te worden aangevochten.

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.

Overgangsregels en slotregel

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

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

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

In de slotregel is de citeertitel van het bestemmingsplan vermeld.

13. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

Inspraak

Op grond van de gemeentelijke inspraakverordening is het plan gedurende zes weken voor eenieder ter inzage gelegd, waarbij ingezetenen van Overbetuwe en andere belanghebbenden in de gelegenheid zijn gesteld om een inspraakreactie te geven.

Tijdens deze periode is één schriftelijke inspraakreactie binnengekomen. In de 'Nota beantwoording, Inspraakreacties op het voorontwerp-bestemmingsplan Rijksweg Zuid 39, Elst' is op deze inspraakreactie gereageerd.

De ingediende reactie geeft zelf geen aanleiding om het plan aan te passen.

In het plan zijn twee aanpassingen verwerkt:

De locatie van de bouwaanduiding 'bijgebouwen' is gewijzigd en binnen de bestemmingen [artikel 3: Groen-Dorpsgroen](#) en [artikel 5: Wonen, is de ontwikkelingsmogelijkheid toegevoegd voor de aanleg van retentie / water dan wel natuurvriendelijke oever](#).

Overleg

In het kader van het vooroverleg is het plan voorgelegd aan de provincie Gelderland en aan de VROM inspectie-Oost. Het Waterschap heeft in een eerder stadium het plan beoordeeld en aangegeven dat een verdere beoordeling in het kader van het vooroverleg achterwegen kan blijven.

Bij brief van 4 september 2008, ontvangen op 5 september 2008, meldt VROM inspectie-Oost geen opmerkingen te hebben over het plan. Zij melden tevens dat het plan basis kan vormen voor het verlenen van vrijstelling ex artikel 19 lid 2 van de (oude) Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO).

Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland (GS) melden per brief d.d. 8 september 2008, ontvangen 9 september 2008, dat zij het een plan van lokale aard achten. GS ziet vanuit de provinciale verantwoordelijkheid dan ook geen redenen om hierover advies uit te brengen. Het verzoek kan ook volgens GS aangemerkt worden als een categorie zoals bedoeld in artikel 19, lid 2 WRO.

Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan wordt in het kader van de zienswijzen gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegd.