

Bestemmingsplan

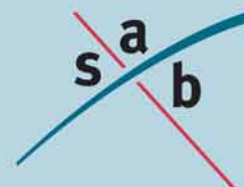
Driel

Gemeente Overbetuwe

Datum: 20 oktober 2009

Projectnummer: 70738

ID: NL.IMRO.1734.00000004Driedriel-ONHE



INHOUD

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Ligging plangebied	1
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	2
1.4	Opzet van het bestemmingsplan	2
2	Beleidskaders	3
2.1	Inleiding	3
2.2	Rijksbeleid	3
2.3	Provinciaal beleid	3
2.4	Regionaal beleid	6
2.5	Gemeentelijk beleid	7
2.6	Conclusie	13
3	Milieu- en omgevingsaspecten	14
3.1	Inleiding	14
3.2	Bodem	14
3.3	Geluid	15
3.4	Bedrijvigheid	15
3.5	Luchtkwaliteit	16
3.6	Externe veiligheid	17
3.7	Water	20
3.8	Flora en fauna	23
3.9	Archeologie en cultuurhistorie	24
3.10	Verkeer en parkeren	26
3.11	Handhaafbaarheid	26
4	Planbeschrijving	27
4.1	Inleiding	27
4.2	Het plangebied	27
4.3	Bestemmingsplan	32
5	Beschrijving van de bestemmingen	39
5.1	Algemeen	39
5.2	Dit bestemmingsplan	40
6	Financiële toelichting	45

7	Overleg en inspraak	46
7.1	Overleg	46
7.2	Inspraak	46

Bijlagen

- *Bijlage 1: Inventarisatiekaart en de inventarisatietabel*
- *Bijlage 2: Inspraakreacties*

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 1 januari 2001 is door samenvoeging van de gemeenten Elst, Valburg en Heteren de gemeente Overbetuwe ontstaan. De gemeente Overbetuwe is gestart met het actualiseren en digitaliseren van de verouderde bestemmingsplannen voor de kernen, de bedrijfsgebieden en het buitengebied. Hiermee wordt een meer actuele planologische regeling voor het gemeentelijke grondgebied gerealiseerd van waaruit een beter beheer kan plaatsvinden. Eveneens wordt hiermee tegemoetgekomen aan de wettelijke verplichting, gebaseerd op artikel 3.1 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening.

Het onderhavige bestemmingsplan "Driel" is het geactualiseerde bestemmingsplan waarmee wordt beoogd de bestaande situatie van de kern Driel adequaat vast te leggen.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied betreft de bebouwde kom van Driel in de gemeente Overbetuwe. De noordgrens van het plangebied wordt gevormd door de Drielse Rijndijk, de Kerkstraat en de Patrijsstraat. De oostelijke grens van het plangebied wordt globaal gevormd door de Baltussenweg, de Molenstraat en de Dorpsstraat. De Broeksingel vormt de zuidgrens van het plangebied. De Oldenhofselaan en de Rijnstraat vormen de westgrens van het plangebied. De globale begrenzing van het plangebied is in onderstaande afbeelding weergegeven. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding van voorliggend bestemmingsplan.



Globale begrenzing plangebied

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voorliggend plan herziet de bestemmingsplannen die van kracht zijn in het plangebied alsmede alle partiële herzieningen. Het betreffen de volgende bestemmingsplannen:

- Driel Centrum 1980
- Driel Centrum 1984 nr. 1
- Driel Centrum 1984 nr. 2
- Driel Centrum 1986 nr. 1
- Driel Centrum 1990 nr. 1
- Driel Centrum 1991 nr. 1
- Driel Centrum, wijziging nr, 97-1
- Driel Centrum, Korte Molenstraat 12 / Fazantstraat 26 1999
- Driel Centrum 1984 nr. 1, Begraafplaats
- Driel West 1972
- Driel West 1974
- Driel West 1981 nr. 1
- Driel West 1989 nr. 1
- Driel West, Van der Hoonaartstraat, 1996
- Driel West, Oldenhof 60-63, 1999
- Driel West, Casimirstraat 30 1999
- Driel West, 1972/1999
- Driel West, Rijnstraat 1999
- Driel Oost 1969/1982
- Driel Oost 2000, Patrijsstraat 58-62
- Driel Zuid 1989
- Driel Zuid, Ausemsstraat 1992
- Driel Zuid, Van Rooyenstraat 1993
- Driel Dorpsstraat 1994
- Driel Dorpsstraat 1 1997
- Driel Baltussenweg 1995
- Sosabowskiplein 1995 (dorp Driel)

1.4 Opzet van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en deze toelichting. De toelichting is opgebouwd uit zeven hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een samenvatting van de relevante beleidskaders op rijks, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau gegeven. In hoofdstuk 3 volgt een beschrijving van relevante milieuaspecten, de waterhuishouding en archeologie & cultuurhistorie. Hoofdstuk 4 beschrijft de ontstaansgeschiedenis van het plangebied en vervolgens volgt de ruimtelijke beschrijving van het huidige plangebied. In afzonderlijke paragrafen worden de opzet van de bestemmingsplanregeling en de afwijkingen met de vigerende regeling uiteengezet. Hoofdstuk 5 geeft een toelichting op de opzet en inhoud van de regels en de verbeelding. In hoofdstuk 6 volgt een financieel-economische toelichting bij het voorliggende bestemmingsplan. Ten slotte komen in het zevende en laatste hoofdstuk de resultaten van inspraak en overleg aan de orde.

2 Beleidskaders

2.1 Inleiding

Het voorliggende bestemmingsplan heeft primair een beheermatig karakter. Aangezien de beleidskaders met name gericht zijn op het sturen van ontwikkelingsgerichte ruimtelijke plannen zijn de samenvattingen van de hogere overheidsinstanties beperkt tot een inleiding en relevante beleidslijnen gericht op bestaande en te behouden bebouwde gebieden.

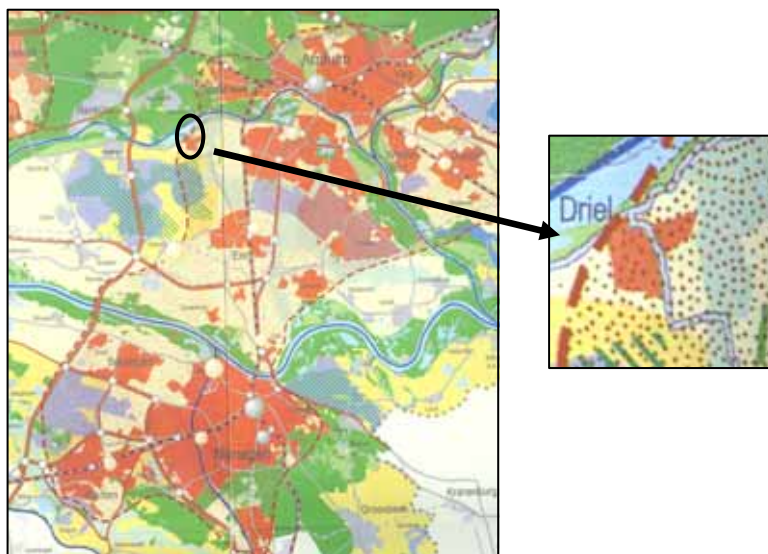
2.2 Rijksbeleid

2.2.1 *Nota Ruimte*

De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. Het kabinet schept ruimte voor ontwikkeling, uitgaande van het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet' en verschuift het accent van het stellen van ruimtelijke beperkingen naar het stimuleren van gewenste ontwikkelingen. De Nota Ruimte ondersteunt gebiedsgerichte ontwikkeling waarin alle betrokken partijen kunnen participeren. Het Rijk richt zijn aandacht met name op de Nationale ruimtelijke hoofdstructuur. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om versterking van de dynamiek in de nationale stedelijke netwerken en om waarborging van de kwaliteit van de Ecologische hoofdstructuur en de nationale landschappen. De centrale doelstellingen van de nota Ruimte zijn: versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, de borging en ontwikkeling van belangrijke (inter-)nationale waarden en de borging van veiligheid.

2.3 Provinciaal beleid

2.3.1 *Streekplan Gelderland 2005*



Uitsneden beleidskaart 'ruimtelijke structuur', provincie Gelderland 2005

Bebouwing

Driel valt op basis van het streekplan binnen het nationaal stedelijk netwerk 'Knooppunt Arnhem-Nijmegen' (nu Stadsregio Arnhem Nijmegen), dat binnen het Rode Raamwerk ligt. Dit deel van de provinciale ruimtelijke hoofdstructuur heeft betrekking op de hoogdynamische functies samenhangend met de hoofdinfrastructuur en intensieve vormen van ruimtegebruik, zoals stedelijke functies, intensieve vormen van recreatie/leisure, met stedelijke ontwikkeling samenhangende groenontwikkeling en intensieve agrarische teelten. Binnen een stedelijk netwerk streeft de provincie naar een bundeling van stedelijke functies. Dit bundelingsbeleid moet bijdragen aan efficiënt ruimtegebruik en aan een versterking van draagvlak van een kwalitatief hoogwaardig voorzieningenniveau. Stedelijke netwerken moeten aantrekkelijk, sterk en goed bereikbaar zijn. In het provinciaal beleid voor stedelijke ontwikkeling wordt onderscheid gemaakt tussen bestaand bebouwd gebied en stedelijke uitbreiding. Het accent van de provinciale beleidsambities ligt op de vernieuwing en het beheer en onderhoud van bestaand bebouwd gebied. Hiervoor is het onder meer belangrijk dat het stedelijk grondgebruik wordt geïntensiveerd en geoptimaliseerd, waarbij het behoud van karakteristieke elementen en het zorgvuldig omgaan met open ruimten centraal staat. Met betrekking tot de inrichting van steden en dorpen stelt het streekplan dat de inrichting van een locatie in een stad, dorp, wijk/buurt zo goed mogelijk moet aansluiten bij de kwaliteiten van de locatie zelf en/of die van de directe omgeving. Dit biedt voor de bewoners en gebruikers van zo'n gebied een gevoel van herkenbaarheid, van identiteit van die plek.

Platteland

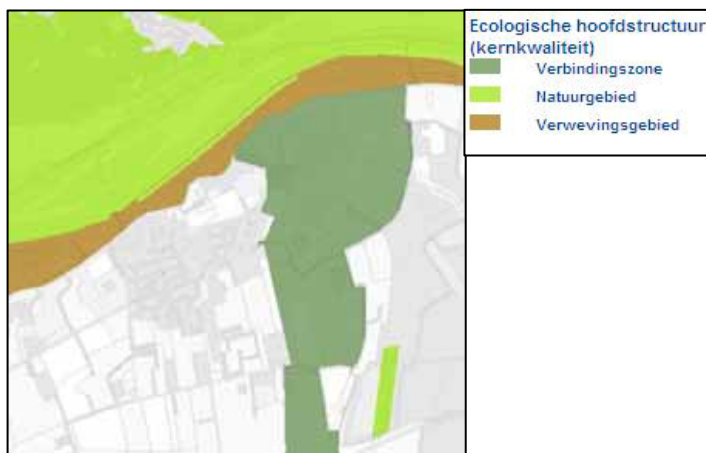
Het platteland rond Driel bestaat uit 'multifunctioneel platteland' en 'waardevol landschap'. In het multifunctioneel gebied dient nieuwe bebouwing in het waardevol landschap te passen binnen de door de regio vastgestelde zoekzones stedelijke functies of landschappelijke versterking en recht te doen aan de kernkwaliteiten. 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. Het ruimtelijk beleid voor waardevolle landschappen is het behouden en versterken van de landschappelijke kernkwaliteiten.

Het gebied ten zuiden en ten zuidwesten van Driel is in het streekplan aangewezen als provinciaal waardevol landschap 'Hollanderbroek'. Binnen dit landschap, met 'grootschalige openheid' als belangrijkste kernkwaliteit, dient de ensemblewaarde kom-oeverwal-uiterwaarde beschermd te worden. Hiertoe dient bebouwing geconcentreerd te worden in dorpen op de oeverwallen in contrast met de open kom waar slechts enkele hoeven staan. De kernkwaliteiten van dit landschap zijn leidend voor ruimtelijke ontwikkelingen. Voor het landschap geldt conform het generieke beleid dat ingrepen die de openheid aantasten, zoals nieuwe bouwlocaties, niet zijn toegestaan. Voor overige ruimtelijke ingrepen geldt een "nee, tenzij" benadering.

EHS

In Gelderland is de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) in aanleg: een samenhangend netwerk van kwalitatief hoogwaardige natuurgebieden en natuurrijke cultuurlandschappen. Door de vergroting van natuurgebieden, de ontwikkeling van nieuwe natuurgebieden en de aanleg van ecologische verbindingzones ontstaat het

beoogde samenhangende netwerk. Vergroting en verbinding zal bijdragen aan het oplossen van problemen op het vlak van verdroging, vermesting en versnippering. Het hoofddoel van het ruimtelijk beleid voor de EHS is het bijdragen aan een samenhangend netwerk van kwalitatief hoogwaardige natuurgebieden en natuurrijke cultuurlandschappen door bescherming, instandhouding en ontwikkeling van de aanwezige bijzondere ruimtelijke waarden en kenmerken. De EHS is sterk ruimtelijk structurerend en bepalend voor de ruimtelijke kwaliteit op provinciaal niveau. Ze maakt daarom onderdeel uit van het groenblauwe raamwerk. Binnen de ecologische hoofdstructuur geldt tevens de “nee, tenzij”-benadering. Dit houdt in dat bestemmingswijziging niet mogelijk is als daarmee de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant worden aangetast, tenzij er geen reële alternatieven zijn en er sprake is van redenen van groot openbaar belang. In het onderhavige plangebied zijn geen gebieden aanwezig die behoren tot de EHS.



Uitsnede kernkwaliteiten EHS

Ecologische verbindingzone

Ecologische verbindingzones zijn de verbindende "groene" schakels tussen de bestaande en nieuw te ontwikkelen natuurgebieden van de ecologische hoofdstructuur (EHS). Ecologische verbindingzones zijn er niet alleen voor de natuur, maar ook voor de mens. Zij dragen bij aan de aantrekkelijkheid van het agrarisch cultuurlandschap. Vaak wordt dan ook met de aanleg van een verbindingzone tegelijkertijd een wandel - of fietspad aangelegd. Daarmee nemen de recreatieve waarden en de toegankelijkheid van het buitengebied toe. Langs waterlopen bieden verbindingzones ruimte voor waterberging. Zo helpen zij om wateroverlast te voorkomen. Een strook ten oosten van Driel is in het streekplan aangewezen als ecologische verbindingzone. Deze ecologische verbindingzone ligt echter buiten het plangebied.

Conclusie

Het bestemmingsplan “Driel” heeft betrekking op bestaand bebouwd gebied binnen het stedelijk netwerk Stadsregio Arnhem Nijmegen. Het provinciaal beleid is echter niet of nauwelijks direct van invloed op dit bestemmingsplan, aangezien voornamelijk wordt voorzien in het beheer van de bestaande ruimtelijke situatie en de bestaande ruimtelijke structuur. Nieuwe ontwikkelingen worden niet mogelijk gemaakt. Het bestemmingsplan voldoet voorts aan de inhoudelijke eisen die worden

gesteld in de handreiking “Van streekplan naar bestemmingsplan” van de provincie Gelderland.

2.4 Regionaal beleid

2.4.1 Regionaal Plan 2005-2020, Stadsregio Arnhem-Nijmegen

Het ‘Regionaal Plan 2005-2020’ is de opvolger van het ‘Regionaal Structuurplan KAN 1995-2005’ en is in 2006 door de Stadsregio Arnhem-Nijmegen vastgesteld met als doel bewoners, bedrijven en bezoekers aan de regio te binden door het verbeteren van condities voor ‘het goede leven’: het bieden van mogelijkheden voor prettig wonen en succesvol werken in een mooi, aantrekkelijk landschap en waar men zich snel en comfortabel kan verplaatsen. Het Regionaal Plan zet hiervoor de hoofdlijnen uit en biedt andere partijen aanknopingspunten om de komende jaren hieraan samen te werken.

Dorps wonen

Een voor Driel relevante doelstelling uit het Regionaal Plan is de ontwikkeling van de eigenheid en de identiteit van de dorpen. Door binnen deze dorpen mogelijkheden te creëren voor herinrichting van bestaande gebouwen, nieuwe functies toe te staan én kwalitatieve nieuwbouw te genereren, kan de identiteit van deze dorpen worden versterkt vanuit een duurzaam toekomstperspectief. Herstructurering en transformatie is noodzakelijk om in een aantrekkelijk dorpsklimaat te blijven voorzien en te zorgen voor sociaal-economische vitaliteit. Dat kan door te zorgen voor variatie in aanbod van woningen, voorzieningen en woonmilieus toegesneden op de woonwensen van de huidige en toekomstige inwoners. Het Regionaal Plan signaleert een grote vraag naar landelijke woonmilieus. Deze behoefte kan grotendeels worden opgevangen door inbreiding en uitbreiding van de dorpen. Ruimtelijke ontwikkelingen vormen wel een bedreiging voor de ruimtelijke verscheidenheid en identiteit van de dorpen. Bij uitbreidingsplannen worden karakteristieke, streek-eigen dorpsstructuren maar zelden als drager of inspiratiebron gebruikt. De ruimtelijke verscheidenheid en identiteit van de regio dreigt hiermee verloren te gaan. Daarom dient met uiterste zorgvuldigheid om te worden gegaan met nieuwbouw in en uitbreiding van dorpen.

Natuur en cultuurhistorie

Ook de versterking van EHS (-verbindingszones) is een doelstelling volgens het Regionaal Plan. De stuwwallen en het rivierengebied zijn eenheden die het landschap van de regio zo kenmerkend maken. Als voorbeeld van belangwekkende identiteitsdragers in dit landschap wijst het Regionaal Plan de dijkzones aan. Dit landschap is een onmisbare drager van cultuurhistorisch erfgoed en economisch belangrijk: voor toerisme en als vestigingsplaatsfactor voor bedrijven. Bovendien is het landschap van onschatbare waarde voor het kennen en beleven van de eigen identiteit van de inwoners van de regio. Het is daarom uitermate belangrijk dit landschap te behouden en te versterken.

Conclusie

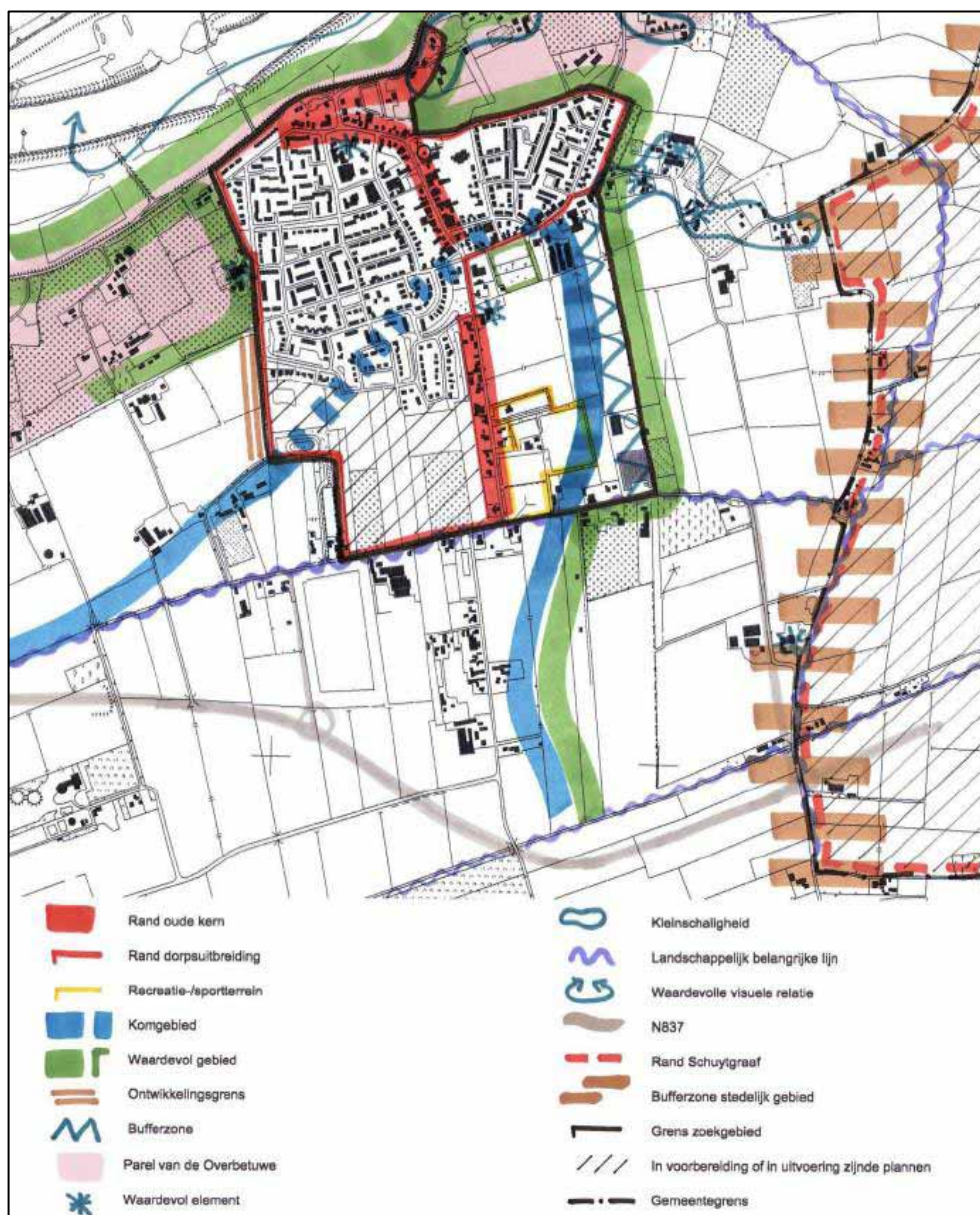
Kernpunten van het Regionaal Plan zijn behoud van de dorpskarakteristiek en duurzame herontwikkeling. Een actualisering van bestemmingsplannen, waarbij consolidatie van de huidige situatie nagestreefd wordt, kan een belangrijk instru-

ment zijn om de bestaande karakteristieken te waarborgen en zelfs te versterken. Voorliggend bestemmingsplan voorziet daarnaast niet in nieuwe ontwikkelingen en is daarom in overeenstemming met de wens het omliggende landschap te behouden.

2.5 Gemeentelijk beleid

2.5.1 Kadernota 'Visie op ruimte'

In 2004 is door de gemeente Overbetuwe de kadernota 'Visie op ruimte' opgesteld. Deze kadernota biedt een landschappelijk en stedenbouwkundig kader, de criteria die de geschiktheid en beperkingen van gebieden voor verschillende vormen van grondgebruik aangeven en een handleiding voor de toepassing van die criteria.



Uitwerking landschappelijk kader

bron: kadernota Visie op Ruimte

De kadernota kent twee uitgangspunten. Allereerst zal binnen de gemeente Overbetuwe, voordat uitbreiding voor woningbouw aan de orde komt, eerst gezocht worden naar mogelijkheden voor inbreiding binnen bestaande kernen. Hierbij wordt niet alleen gedacht aan een (her-)opvulling van onbebouwde plekken, maar moet vooral worden gedacht aan creatieve toepassingsmogelijkheden voor intensief, meervoudig en/of flexibel ruimtegebruik, geënt op de aard en de schaal van de kern.

Het tweede uitgangspunt betreft de toenemende druk op de gemeente Overbetuwe om de stedelijke ontwikkeling van de Stadsregio Arnhem Nijmegen verder vorm te geven in het oostelijk deel van de gemeente. Vanuit de regionale ontwikkelingsbehoefte wordt vooral ruimte gezocht voor woningbouw, bedrijventerreinen, windenergie en dergelijke.

Het oostelijk deel van de gemeente valt binnen het te verstedelijken gebied. Hierdoor ontstaat voor de gemeente de mogelijkheid voor het ontwikkelen van zowel een dynamisch, stedelijk gebied met hoog voorzieningenniveau, als een groen en landelijk gebied. Door te kiezen voor het versterken van de identiteit van beide soorten gebieden, ontstaat een grote meerwaarde voor de gemeente als geheel.

Om te voorkomen dat de stedelijke ontwikkelingen het landelijke gebied overspoelen, is een grens tussen beide gebieden nodig. Deze grens ligt enkele honderden meters ten oosten van Driel. De kadernota stelt nadrukkelijk dat Driel binnen een waardevol gebied ligt, en dat de stedelijke bufferzone (de rand van Schuytgraaf) ertoe dient een duidelijke grens voor verstedelijking te stellen. Door het open houden van deze zone, kan Driel haar dorps karakter als vrijliggende kern behouden.

De kadernota bepaalt dat aan de zuidoostzijde van Driel nog enige ruimte is voor dorpsuitbreiding. De aanwezige lintbebouwing met enkele bedrijven en sportterreinen kunnen binnen de nieuwe ontwikkelingen worden opgenomen.

2.5.2 Woonvisie 2004-2010 'Wonen van Andelst tot Zetten'

De Woonvisie is in 2003 opgesteld en beschrijft het woonbeleid van de gemeente Overbetuwe voor de periode 2004-2010 met een doorkijk naar 2015. Het woonbeleid omvat een breed spectrum van aspecten, zoals de omvang en aard van de nieuwbouw, maatregelen om de bestaande woningvoorraad aan te passen aan toekomstige woonwensen, de zeggenschap van de bewoners over hun woning en woonomgeving, de woonruimteverdeling, het verkoopbeleid van woningcorporaties, wonen en zorg voor ouderen en mensen met een handicap en de leefbaarheid van dorpen en wijken. De woonvisie beoogt samenhang in deze verschillende aspecten te brengen.

De gemeente Overbetuwe streeft naar een gedifferentieerd, levensloopbestendig, kwalitatief goed en betaalbaar woningaanbod, waardoor voor een ieder die een woning zoekt, voldoende keuzevrijheid bestaat. Aangezien in de bestaande woningvoorraad sprake is van een ruim woningaanbod voor gezinshuishoudens, wil de gemeente in het nieuwbouwprogramma meer prioriteit geven aan het voorzien in de woningbehoefte van starters, een- en tweepersoonshuishoudens, ouderen en

mensen met een handicap. Voor hen die dit nodig hebben, dient tevens voldoende aanbod aan zorg en dienstverlening aanwezig te zijn.

Voor Driel geldt, dat het woningbouwprogramma waar mogelijk bijgestuurd dient te worden in de richting van meer goedkope koopwoningen, meer appartementen en meer voor ouderen geschikte en levensloopbestendige woningen.

Conclusie

Dit bestemmingsplan legt de bestaande situatie in de kern Driel vast. Kleinschaligheid van de bebouwing en waarden worden op die manier vastgelegd. De woonbestemming biedt de mogelijkheid voor gebruik van de bestaande bebouwing voor verschillende doelgroepen. Daarmee is dit bestemmingsplan in overeenstemming met de Woonvisie 2004-2010 'Wonen van Andelst tot Zetten'.

2.5.3 Groenbeleidsplan voor de kernen Heteren, Driel en Randwijk

In 1996 heeft de voormalige gemeente Heteren een groenstructuurplan laten opstellen, waarin het beleid voor het openbaar groen is geformuleerd. Tevens zijn de consequenties voor de kwaliteit, de organisatie en het budget in beeld gebracht. Voor de kern Driel is een hoofdgroenstructuur aangegeven, die volledig in stand moet worden gehouden. De stelregel is dan ook geen groen van deze structuur aan particulieren te verkopen. In deze hoofdgroenstructuur wordt gestreefd naar een samenhangend geheel, speelt recreatie de belangrijkste functie en kan zo mogelijk worden gestreefd naar het ontwikkelen van natuurwaarden. Bovendien wordt langs de hoofdgroenstructuur zoveel mogelijk gebruik gemaakt van inlandse bomen in struiken. Buiten de hoofdgroenstructuur wordt gebruik gemaakt van sierbeplantingen van exotische bomen en struiken.

Het wordt daarnaast van belang geacht om bij nieuw te ontwikkelen buurten binnen Driel veel aandacht te besteden aan het ontwikkelen van interessant groen. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de behoefte om in het groen te kunnen wandelen.

2.5.4 Beleidskaders op archeologisch gebied

Archeologische beleidsadvieskaart

In opdracht van de gemeente Overbetuwe heeft RAAP Archeologisch Adviesbureau in 2004 een archeologische beleidsadvieskaart vervaardigd¹. De Archeologische beleidsadvieskaart maakt deel uit van het in het voorjaar van 2004 gestarte gemeentelijk erfgoedplan. Dit plan heeft tot doel een integraal kader met beleidsvoornemens op te stellen om de cultuurhistorie (archeologie, historische geografie en historische bouwkunde) beter te verankeren in de ruimtelijke planning, de cultuurhistorie beter zichtbaar te maken en de educatieve en recreatieve waarde ervan te verhogen. De Archeologische beleidsadvieskaart (inclusief themakaart) vormt daarbij een van de pijlers van het Erfgoedplan.

De kaart op de volgende pagina is de Archeologische beleidsadvieskaart en geeft een globaal beeld weer wat betreft de indicatie tot de archeologische verwachtingswaarde. Daarnaast wordt de bekende archeologische verwachtingswaarde van de gronden in de gemeente Overbetuwe weergegeven.

¹ RAAP Archeologisch Adviesbureau, rapport 1074, gemeente Overbetuwe

In paragraaf 3.9 is een gedetailleerde uitwerking van de Archeologische beleidsadvieskaart van onderhavig plangebied opgenomen. Met behulp van de Archeologische beleidsadvieskaart is het archeologisch erfgoed op de kaart gezet. Samen met de bijbehorende informatie die in het RAAP-rapport is opgenomen kan dit erfgoed een aanknopingspunt zijn voor de bepaling van de ruimtelijke beeldkwaliteit.



Archeologische beleidsadvieskaart

Erfgoedplan - Sleutel tot de schatkist

In opdracht van de gemeente Overbetuwe heeft ADC Heritage in samenwerking met DLA+ landscape architects en RAAP Archeologisch Adviesbureau in 2004 een erfgoedplan, genaamd Sleutel tot de schatkist, vervaardigd ter ondersteuning van het gemeentelijk beleid. Het erfgoedplan beoogt versterking van de plaats en betekenis van cultuurhistorie als factor in het ruimtelijk beleidsproces.

De gemeente Overbetuwe beschikt over tal van cultuurhistorische waarden van hoge kwaliteit. Het huidige beleid is gericht op behoud van die waarden. Cultuurhistorie is één van de afwegingsfactoren in het gemeentelijk ruimtelijk beleidsproces, naast factoren als ruimtelijke ordening, stedenbouw, milieu, water, welstand en financiën. De cultuurhistorische waarden omvatten de ruimtelijke kwaliteit van het rivierenlandschap met zijn oeverwallen en komgronden; de fraaie monumenten als boerderijen, kerken en huizen, het rijke bodemarchief en het archeologisch erfgoed.

Onderhavig bestemmingsplan is consoliderend van aard. Daardoor wordt de bodem niet op grote schaal geroerd. Om aantasting van archeologische waarden te voorkomen, is de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie" en de aanduiding "archeologische waarden" opgenomen.

Met behulp van het erfgoedplan en de Archeologische beleidsadvieskaart is aan een vaste aanpak en structuur voor het beheer en behoud van de archeologische waarden gewerkt. Onderhavig bestemmingsplan voldoet op het gebied van archeologie aan voorgaand beschreven beleidskaders.

Conclusie

De gemeente heeft als doelstelling opgenomen dat archeologie en monumentenzorg een eigen plek bij de voorbereiding van een nieuw op te maken bestem-

mingsplan dienen te krijgen. Met behulp van het erfgoedplan en de Archeologische beleidsadvieskaart is aan een vaste aanpak en structuur voor het beheer en behoud van de archeologische waarden gewerkt. Het is van belang om het aantal bestemmingsplannen dat in de komende jaren wordt ontworpen en het ruimtebeslag van deze plannen in kaart te brengen. De aard van de plannen speelt ook een rol, omdat bij een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan meer bodemverstoring te verwachten is dan bij een consoliderend plan. Onderhavig bestemmingsplan voldoet op het gebied van archeologie aan voorgaand beschreven beleidskaders.

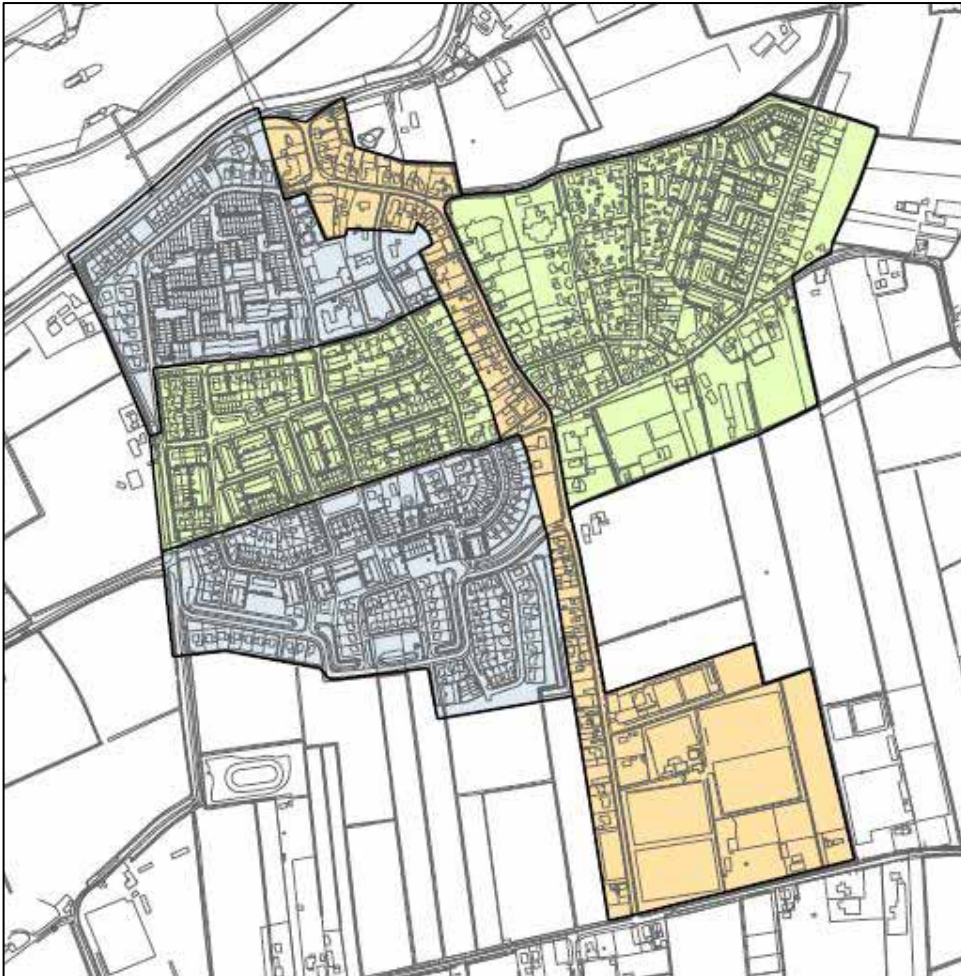
2.5.5 Welstandsnota

Op 30 mei 2006 is de nieuwe welstandsnota vastgesteld door de gemeente Overbetuwe. De welstandsnota gaat over het duurzaam bevorderen van de kwaliteit van bebouwing en omgeving in de gemeente Overbetuwe. De welstandstoets is daarbij een belangrijk hulpmiddel. Door middel van welstandscriteria wordt zo concreet mogelijk aangegeven aan welke uitgangspunten de ontwerper van een bouwplan zich moet houden. Deze uitgangspunten zijn deels gelijk voor de hele gemeente en deels verschillend per deelgebied omdat ieder gebied zijn eigen kenmerken heeft. Bovendien zijn per gebied de welstandscriteria beschreven. In principe moet altijd worden voldaan aan de criteria in het hele gebied. Uitzonderingen blijven echter mogelijk. Voorwaarde is wel dat er een gegronde reden moet zijn om van de criteria af te wijken. Of een reden gegrond is of niet, is uiteindelijk ter beoordeling aan burgemeester en wethouders. Voor veel gebieden geldt dat nieuwe en eigentijdse ontwikkelingen mogelijk zijn. Een belangrijke voorwaarde is meestal dat ze niet mogen conflicteren met de directe omgeving. Met andere woorden er zal altijd rekening moeten worden gehouden met en respect moeten worden getoond voor de omgeving en de daarin te verwachten ontwikkelingen.

Driel

Voor de diverse welstandscriteria wordt verwezen naar de welstandsnota. Op de volgende pagina is een uitsnede van de overzichtskaart van Driel uit de welstandsnota opgenomen met de indeling naar typen gebieden ten behoeve van de gebiedsgerichte criteria. Voor het lichtbruine gebied gelden de gebiedsgerichte criteria 'Historische invalswegen'. Voor de groene deelgebieden gelden de criteria 'Woonwijken wederopbouw'. Voor de twee blauwe gebieden de criteria 'Woonwijken zeventiger en tachtiger jaren'.

Tot slot wordt gewezen op de 'bijzondere beoordeling' dat in de directe omgeving van monumenten rekening moet worden gehouden met de invloed van het bouwplan op het monument, het bouwplan moet harmoniëren met het monument. Concreet betekent dit dat het bouwplan geen groot contrast mag vormen met het monument en zo mogelijk kenmerken van het monument overneemt. Daarbij moet het bouwplan architectonische kwaliteit hebben en dus voldoen aan de criteria voor architectonische kwaliteit.



Uitsnede Driel

bron: welstandsnota

Beeldkwaliteitplannen

Voor sommige gebieden wordt verwezen naar een beeldkwaliteitplan (BKP). Als dit specifiek is vermeld komt het beeldkwaliteitplan in de plaats van de welstandsnota. Een beeldkwaliteitplan heeft deels een vergelijkbare functie als de welstandsnota, namelijk:

- samenhang aanbrengen tussen de stedenbouwkundige en architectonische vormgeving;
- toetsingscriteria geven bij de beoordeling van bouwaanvragen door de welstandscommissie.

Voor de gebieden waarvoor een beeldkwaliteitplan is vastgesteld, geldt dan ook het beeldkwaliteitplan in plaats van de welstandsnota. De beeldkwaliteitplannen vormen een integraal onderdeel van deze welstandsnota.

2.5.6 Prostitutiebeleid

De gemeente Overbetuwe heeft in 2002 de beleidsnota Prostitutiebeleid 2002 vastgesteld, teneinde de vestiging en exploitatie van seksinrichtingen in de gemeente te reguleren. Dit is het gevolg van het verdwijnen van het bordeelverbod uit het Wetboek van Strafrecht. In de beleidsnota heeft de gemeente zoekrichtingen en afwegingscriteria benoemd voor eventuele medewerking aan de vestiging van dergelijke inrichtingen. Doordat in het plangebied voornamelijk woonbestemmingen

zijn gelegen is de vestiging van dergelijke inrichtingen niet wenselijk. In het plangebied is namelijk geen centrumgebied opgenomen.

Conclusie

Voor dit bestemmingsplan geldt dat de vestiging en exploitatie van seksinrichtingen niet wordt toegestaan. In de regels voor het plangebied worden de vestiging van seksinrichtingen derhalve verboden. Daarmee is dit bestemmingsplan in overeenstemming met het prostitutiebeleid, zoals dat is vastgesteld door de gemeente Overbetuwe.

2.6 Conclusie

Het bestemmingsplan "Driel" betreft een consoliderend bestemmingsplan met als planologisch doel het vastleggen van de bestaande situatie. Dit nieuwe bestemmingsplan zorgt daarnaast voor een heldere juridisch-planologische situatie. Voornoemd provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid is dan ook niet of nauwelijks van directe invloed op dit plan. Het plan is hiermee niet in strijd met rijks, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid. Nieuwe ontwikkelingen worden niet mogelijk gemaakt. De in voorbereiding of in uitvoering zijnde projecten, zoals aangegeven in de kadernota, zijn opgenomen in voorliggend plan.

3 Milieu- en omgevingsaspecten

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk komen alle relevante milieu- en omgevingsaspecten aan bod. Het betreffen hier de randvoorwaarden en beperkingen die voorkomen uit het beleid en wetgeving op het gebied van: bodem (Wet bodembescherming), geluid (Wet geluidhinder), bedrijvigheid (Wet milieubeheer), luchtkwaliteit (Wet luchtkwaliteit), externe veiligheid (BRZO, REVI, BEVI, Wet milieubeheer), water (Kaderrichtlijn water), flora en fauna (Flora- en faunawet), archeologie, cultuurhistorie en monumenten (Wet op de archeologische monumentenzorg), verkeer en parkeren en handhaafbaarheid.

3.2 Bodem

Het bestemmingsplan staat geen nieuwe milieuhindergevoelige functies toe, maar legt voornamelijk de bestaande situatie vast. In het kader van dit bestemmingsplan is dan ook geen verkennend bodem- en grondwateronderzoek uitgevoerd. Bij eventuele bebouwingsuitbreidingen, welke binnen de beheerskaders van dit bestemmingsplan mogelijk zijn, wordt via de bouwverordening in het kader van de bouwvergunningverlening zorggedragen voor een goede bodemkwaliteit.

Binnen het plangebied is sprake van een aantal verontreinigde, en inmiddels gesaneerde of deels gesaneerde, locaties. In het verleden zijn een aantal locaties, veelal in het kader van een aanvraag om bouwvergunning, onderzocht op mogelijke bodemverontreiniging. Daarbij bleek dat er meestal sprake was van lichte verontreinigingen, waarbij de gemeten waarden net boven de streefwaarden lagen. Dit waren onder andere locaties aan de Rijnstraat ong. (Tukkers, 1998), de Kerkstraat 13-16 (De Klinker, 2004), de Kerkstraat 27 (Syncera, 2004), het Hofplein 3 (BOOT, 2005) en de Rijnstraat 28-30 (BOOT, 2006). Bij een aantal locaties zijn echter matige tot sterke verontreinigingen aangetroffen. Een deel daarvan is inmiddels gesaneerd of deels gesaneerd. Op het perceel hoek Kerkstraat-Cremerstraat is sprake van een nog niet gesaneerde ernstige verontreiniging van het grondwater met minerale olie (JB Funderingstechnologie 1996). Aan het Hofplein 1 is de locatie van een lekkende olietank onlangs volledig gesaneerd (Adico, 2009). Locaties waar, na sanering, nog een restverontreiniging is achtergebleven zijn de Kerkstraat 33 (Ecoloss, 1998), de Kerkstraat 56 (Geofox, 2000) en de Dorpsstraat 30 (BioSoil, 2002). Voor deze drie locaties zijn de saneringsdoelstellingen nog niet gehaald. Ook aan de Dorpsstraat 16-18 (BioSoil, 2004) heeft een sanering plaatsgevonden. Deze locatie is nu echter nagenoeg schoon. Verdere sanering wordt hier niet noodzakelijk geacht.

Conclusie

Vanwege het genoemde beheermatige karakter van dit bestemmingsplan, trekt dit geen wissel op de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

3.3 Geluid

De mate waarin geluid, veroorzaakt door het wegverkeer en/of door inrichtingen, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder. De wet stelt dat in principe de geluidsbelasting op de gevel van woningen niet hoger mag zijn dan de voorkeursgrenswaarde (48 dB), dan wel een nader bepaalde waarde (hogere grenswaarde). Aangezien het bestemmingsplan geen nieuwe geluidsgevoelige functies toelaat, is geen akoestisch onderzoek verricht.

In het geval van bestaande situaties waar geen nieuwe functies zijn voorzien, wordt de geluidsbelasting met betrekking tot de wettelijke normen voor binnenniveaus geregeld via het bouwbesluit. Indien derhalve een bestaande woning of een ander geluidsgevoelig object een uitbreiding wenst te realiseren, dan wordt via de bouwvergunningverlening in een aanvaardbaar binnenniveau van het geluid voorzien. Het milieuaspect geluid belemmert de uitvoering van het bestemmingsplan niet.

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitbaarheid van voorliggend bestemmingsplan.

3.4 Bedrijvigheid

De bestaande situatie wordt vastgelegd en van een ruimtelijk-juridisch kader voorzien en daarmee integraal beheerd. Hierdoor komt het voor dat bedrijven en woningen die vlak bij elkaar zijn gelegen, overeenkomstig zijn bestemd. Dit ondanks het feit dat zij op grond van de ruimtelijke milieuregelgeving (bijvoorbeeld de richtlijnen van de VNG-uitgave "Bedrijven en milieuzonering") verder van elkaar af dienen te zijn gesitueerd.

In en aan de randen van het plangebied zijn enkele niet-agrarische bedrijven gevestigd. Op basis van hun bedrijfsactiviteiten kunnen de bedrijven overlast veroorzaken voor milieugevoelige functies zoals wonen. In het plangebied zijn geen agrarische bedrijven gevestigd.

3.4.1 *Niet-agrarische bedrijven*

Voor niet-agrarische bedrijven wordt voor de indicatieve beoordeling gebruik gemaakt van de Staat van bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen in uitgave nr. 9 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG (2006). Per milieuaspect (geur, stof, geluid, gevaar, lucht-, water- en bodemverontreiniging, verkeersaantrekkende werking en visuele hinder) is in deze brochure voor inrichtingen een afstand genoemd, welke tot de dichtstbijzijnde milieugevoelige bebouwing in beginsel in acht moet worden genomen. Zonering op basis van de VNG-methode gebeurt aan de hand van een categorie-indeling. Bedrijven zijn in categorieën ingedeeld, waarbij de categorie is gekoppeld aan een afstand die aangehouden dient te worden tot gevoelige functies. Bepalend is de afstand van het meest hinderlijke milieuaspect, hetgeen resulteert in de zogenaamde grootste afstand. De grootste afstand is de afstand, die tenminste in acht dient te worden genomen ten opzichte van een rustige woonwijk. Binnen de grootste afstanden dient te worden afgewogen in hoeverre de functies passend zijn ten opzichte van elkaar. Uit specifiek milieuonderzoek in het kader

van het milieuvergunningstraject kan blijken dat de grootste afstand voor het betreffende bedrijf kleiner is dan op basis van de VNG-lijst is aangegeven, bijvoorbeeld door de omvang en/of aard van de activiteiten en/of technische vooruitgang.

Binnen een woonmilieu zoals de kern Driel wordt – in aansluiting op het provinciale beleid – maximaal milieucategorie 2 aanvaardbaar geacht, omdat de bedrijven wat betreft milieuhinder moeten passen in een woonwijk. Voor bedrijven in milieucategorie 1 geldt een grootste afstand van 0 of 10 meter en voor bedrijven in milieucategorie 2 geldt een grootste afstand van 30 meter. In de bestemmingsplanregeling is aan de regels voor de bestemming 'Bedrijf' een Staat van bedrijfsactiviteiten gekoppeld, waarin de bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 zijn opgenomen. Dit biedt enige flexibiliteit binnen duidelijke milieukaders in het geval van een wijziging in bedrijfsaard, al dan niet als gevolg van eigendomsverandering. De Staat van de bedrijfsactiviteiten is toegevoegd als bijlage van de regels.

In het plangebied zijn in totaal acht percelen bestemd als bedrijf. Deze aanduiding wordt opgenomen als de activiteiten niet passen binnen de milieucategorie 1 en 2. De maximaal toelaatbare milieuhinder wordt via het spoor van een milieuvergunning geregeld. Het perceel aan de Dorpstraat 30 heeft een risicocontour vanwege het aanwezige vulpunt (tankstation). Gezien het consoliderende karakter van dit bestemmingsplan vormt deze risicocontour geen belemmering voor de uitvoering van onderhavig bestemmingsplan.

Uit de Staat van bedrijfsactiviteiten zijn logischerwijs water- en luchthavengebonden bedrijven geschrapt. Eveneens is 'verkooppunt motorbrandstoffen' (milieucategorie 2) uit de lijst geschrapt, daar de willekeurige vestiging van een dergelijk bedrijf kan leiden tot ongewenste gevolgen voor de verkeersstructuur en verkeersveiligheid in verblijfsgebieden. Middels een ontheffing van de gebruiksregels kunnen bedrijven met een gelijkwaardige milieubelasting of bedrijven van één milieucategorie hoger met een gelijkwaardige milieubelasting, welke niet in de Staat van bedrijfsactiviteiten zijn genoemd, worden toegelaten.

3.4.2 Conclusie

De bestaande niet agrarische bedrijven in de kern behoren tot milieucategorieën 1 en 2 en zijn op de verbeelding bestemd als 'bedrijf'. Hogere categorieën zijn middels een aanduiding op de verbeelding mogelijk gemaakt. De mate van hinder geproduceerd door deze bedrijven is vastgelegd in milieuvergunningen. Het vulpunt aan de Dorpsstraat 30 heeft een risicocontour, maar vanwege het consoliderend karakter van onderhavig plan belemmert het aspect bedrijvigheid de uitvoering van het bestemmingsplan niet.

3.5 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de nieuwe Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Deze wet vervangt het Besluit luchtkwaliteit uit 2005 en is een implementatie van de Europese kaderrichtlijn luchtkwaliteit en de vier dochterrichtlijnen, waarin onder andere grenswaarden voor de luchtkwaliteit ter bescherming van mens en milieu zijn vastgesteld.

Nederland kan in 2010 niet overal voldoen aan de Europese grenswaarden voor fijn stof en stikstofdioxide, waardoor de realisatie van grote ruimtelijke ontwikkelingen onder druk staat. Het doel van de Wet luchtkwaliteit is het verbeteren van de luchtkwaliteit, zodat in 2015 aan de Europese eisen wordt voldaan en huidige belemmeringen voor gewenste ontwikkelingen zoveel mogelijk worden weggenomen. De kern van de Wet is het 'Nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit' (NSL). Dit instrument wordt door de Rijksoverheid gecoördineerd en bevat de ruimtelijke ontwikkelingen die de luchtkwaliteit 'in betekenende mate' verslechteren en maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren.

De gemeente Overbetuwe heeft in juli 2006 een Rapportage Luchtkwaliteit 2005 voor de hele gemeente opgesteld conform het Besluit Luchtkwaliteit 2001. In het jaar 2005 worden de meeste luchtkwaliteitsnormen niet overschreden. Slechts ten aanzien van stikstofdioxide en fijn stof zijn overschrijdingen van de grenswaarden geconstateerd. Een doorrekening voor 2010 en 2015 laat zien dat de concentraties de luchtkwaliteitsnormen niet overschrijden. In de gemeente Overbetuwe zijn bovendien geen bedrijven aanwezig die een relevante bijdrage aan de concentraties leveren.

Conclusie

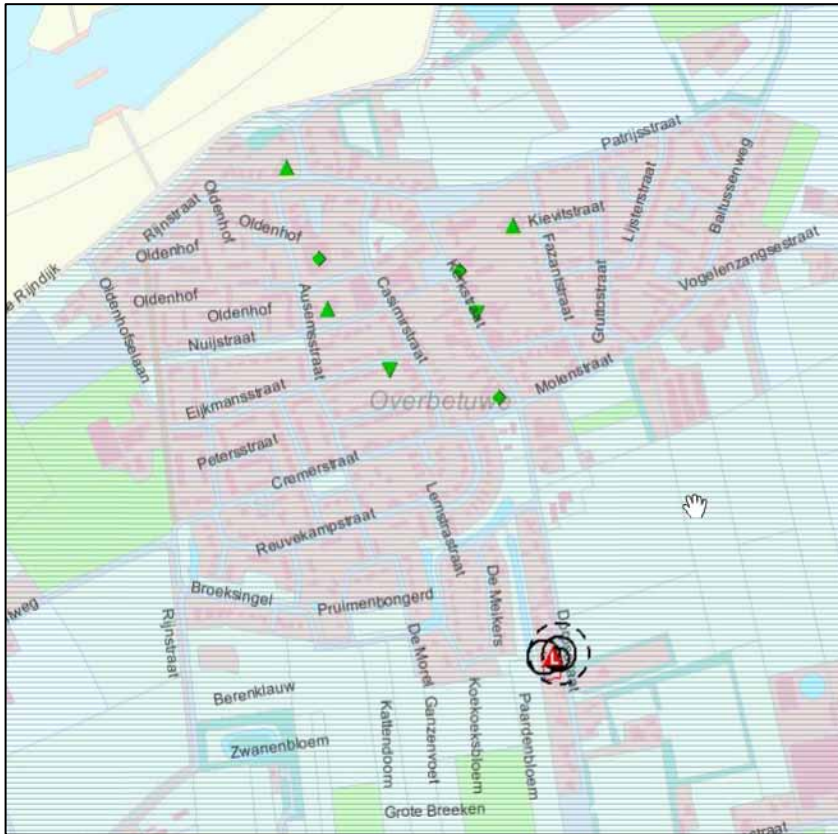
In het kader van dit bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen of uitbreidingen mogelijk gemaakt, die leiden tot een verbetering of verslechtering van de luchtkwaliteit. Het bestemmingsplan is beheersgericht en leidt hierdoor niet tot een wijziging in de verkeersaantrekkende werking. Om die reden is een onderzoek naar de luchtkwaliteit niet noodzakelijk.

3.6 Externe veiligheid

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen, zoals een chemische fabriek of een lpg-tankstation, en de mobiele bronnen, zoals een tankwagen.

3.6.1 Stationaire bronnen

Het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Bijvoorbeeld rondom chemische fabrieken en lpg-tankstations. Deze bedrijven verrichten soms risicovolle activiteiten dichtbij huizen, ziekenhuizen, scholen of winkels. Het besluit verplicht gemeenten en provincies wettelijk vanaf de inwerkingtreding van het besluit bij het verlenen van milieuvergunningen en het maken van bestemmingsplannen met externe veiligheid rekening te houden. Het besluit is - op enkele onderdelen na - op 27 oktober 2004 in werking getreden.



Plangebied op uitsnede risicokaart

bron: provincie Gelderland

In het plangebied bevindt zich aan de Dorpsstraat 30 een lpg-tankstation, die een rol speelt met betrekking tot externe veiligheid. Over een klein deel van het plangebied ligt als gevolg van dit tankstation een externe veiligheidcontour. In of in de nabijheid van het plangebied zijn geen overige stationaire bronnen aanwezig.

3.6.2 **Mobiele bronnen**

Basisnet Vervoer Gevaarlijke Stoffen

Bij de inventarisaties van Verkeer en Waterstaat ten behoeve van het op te stellen nieuwe 'Basisnet Vervoer van Gevaarlijke Stoffen' (BVGS), zijn rondom het plangebied voorsnog geen knelpunten geïntroduceerd. Het BVGS is nog geen vastgesteld beleid. Desondanks wordt al aangesloten op dit beleid om in de toekomst te voldoen aan de wettelijke eisen. Het BVGS bepaalt voor alle hoofdverbindingen over de weg, het water en het spoor welk vervoer mag plaatsvinden en hoe de ruimte in de directe nabijheid mag worden gebruikt. Het basisnet maakt duidelijk over welke verbindingen het vervoer van gevaarlijke stoffen mag plaatsvinden en welke gevolgen dit heeft voor andere ruimtelijke functies (zoals wonen, werken en natuur) van een gebied. Het basisnet bestaat uit drie typen verbindingen:

- verbindingen waar ruimtelijke beperkingen gelden (categorie 1);
- verbindingen waar ruimtelijke beperkingen en beperkingen voor het vervoer gelden (categorie 2);
- verbindingen met beperkingen voor het vervoer waar geen ruimtelijke beperkingen gelden (categorie 3).

Bij de inventarisaties van Verkeer en Waterstaat ten behoeve van het op te stellen nieuwe 'Basisnet Vervoer van Gevaarlijke Stoffen', is rondom het plangebied voor-

alsnog geen knelpunt geïnterpreteerd. Echter is het nog geen vastgesteld beleid, dus harde uitspraken hierover kunnen dan ook nog niet worden gedaan. De verwachting is dat in 2009 het basisnet wordt vastgesteld.

Wegverkeer

Rondom Driel is een aantal (kleine) lokale (Drielse Rijndijk, Patrijsstraat, Verlengde rijstraat, etc.) wegen gelegen. De Drielse Rijndijk vormt de dichtstbijzijnde doorgaande weg. Over de Drielse Rijndijk vindt beperkt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. De lokale wegen die een ontsluiting vormen naar het buitengebied, zoals Dorpsstraat, worden eveneens beperkt gebruikt voor vervoer van gevaarlijke stoffen (bijvoorbeeld voor bevoorrading van ondermeer LPG tankstation). Het vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen levert, over het algemeen weinig problemen op ten aanzien van de veiligheid. Met name in zeer dichtbevolkte gebieden, indien er op korte afstand van de weg grote groepen mensen verblijven, kunnen er problemen spelen met externe veiligheid. In de risicoatlas (2005) is, nabij het plangebied geen knelpunt geïnterpreteerd. Het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg levert thans dan ook geen veiligheidsknelpunten op.

De normen voor het plaatsgebonden risico en/of groepsrisico worden, door vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, ter plaatse van de plangebied dan ook niet overschreden. Er zijn verder geen aanwijzingen dat het weggebruik van de wegen in de omgeving van het plangebied invloed hebben op het groepsrisico en de bestrijdbaarheid en beheersbaarheid van risico's en de zelfredzaamheid van individuen in de omgeving bij uitvoering van het plan.

Railverkeer

Driel ligt op circa 2 km van de spoorbaan Arnhem - Nijmegen. Over dit spoortraject worden beperkt gevaarlijke stoffen vervoerd. Uit het de risicoatlas spoor blijkt dat de normen voor het plaatsgebonden risico en het groepsrisico voor dit baanvak niet worden overschreden. Indien kwetsbare bestemmingen mogelijk worden gemaakt nabij het spoor dient dit voorts te geschieden met inachtneming van de 'circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen' (cRNVGS) van juli 2004 (ministerie van Verkeer en Waterstaat). Naar verwachting wordt deze binnen afzienbare tijd vervangen door regelgeving/normering (zie hiervoor) welke is gebaseerd op het "Basisnet vervoer van gevaarlijke stoffen". Het initiatief is niet in strijd met de bovengenoemde circulaire.

Buisleidingen

In het plangebied bevinden zich geen buisleidingen met een voor het plangebied relevante toetsingsafstand.

Vaarwater

Het Registratiebesluit externe veiligheid regelt voor het bevoegd gezag en voor beheerder van infrastructuur de verplichting tot registratie van risicovolle situaties met gevaarlijke stoffen, met name (zeer) toxische, explosieve of brandbare (of een combinatie van) stoffen. Het gaat om gegevens inzake de externe veiligheid van inrichtingen, transportroutes en buisleidingen, die in algemeen toegankelijk centraal register worden opgenomen. Voor het plangebied is de hoofdvaarweg Waal en rijksweg A15 mogelijk van belang in het kader van vervoer van gevaarlijke stoffen. Op basis van de meest recente gegevens ontleend aan de risicoatlas vervoer

gevaarlijk stoffen: hoofdwegen en hoofdvaarwegen (d.d. 24 maart 2003), kent het plaatselijke Slijk-Ewijk geen knelpunten met plaatsgebonden en groepsrisico; de plaatsgebonden risicocontour 10-8 ligt tot 25 meter uit de oever van de vaarweg.

3.6.3 Conclusie

Voorliggend plan heeft een beheersgericht karakter en maakt geen nieuwe bouwplaatsen nabij genoemde stationaire en mobiele bronnen mogelijk. Daarnaast worden ook geen nieuwe bronnen toegestaan. De bestaande bronnen hebben geen juridische consequenties voor de voorliggende planregeling. Dit betekent dat er sprake is van een stand still-situatie voor het transport van gevaarlijke stoffen. Dit betekent niet dat er geen transport van gevaarlijke stoffen in Driel plaatsvindt, maar de huidige situatie heeft geen invloed op een overschrijding van het Plaatsgebonden risico en het Groepsrisico. Geconcludeerd kan worden dat voorliggend plan aan de normen voor externe veiligheid voldoet. De uitvoering van het bestemmingsplan ondervindt geen belemmering van het aspect externe veiligheid.

3.7 Water

3.7.1 Rijksbeleid

Het rijksbeleid ten aanzien van water is neergelegd in de Vierde Nota Waterhuishouding (1998). Hierin is aangegeven dat het waterbeheer in Nederland moet zijn gericht op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde duurzame watersystemen. Om dit te bereiken, moet zoveel mogelijk worden uitgegaan van een watersysteembenadering en integraal waterbeheer. In de nota is onder andere aangegeven dat stedelijk water meer aandacht moet krijgen. Volgens de nota Waterbeheer 21e eeuw moet aan het watersysteem meer aandacht worden gegeven om de natuurlijke veerkracht te benutten. Voorkomen van afwenteling door het hanteren van de drietrapsstrategie "vasthouden-bergen-afvoeren" staat hierbij centraal. Van belang is dat overtollig water zoveel mogelijk wordt vastgehouden in de "haarvaten" van het bestemmingsplangebied. Wanneer dit ontoereikend is moet worden gezocht naar bergingsmogelijkheden. Pas in laatste instantie is afvoer van overtollig water naar benedenstroomse gebieden aan de orde.

3.7.2 Provinciaal beleid

Het nieuwe waterhuishoudingsplan "Water leeft in Gelderland" (WHP-3) is op 15 december 2004 vastgesteld. Het waterhuishoudingsplan schetst de mogelijkheden om de kansen van water voor mens en natuur goed te benutten in Gelderland. De provincie zal de uitvoering specifiek stimuleren in een aantal integrale projecten. In deze zogenaamde sleutelprojecten wordt gezocht naar mogelijkheden om de samenwerking in de uitvoering te optimaliseren. Daarbij zal worden gekeken naar de mogelijkheden voor het verbeteren van het uitvoeringsinstrumentarium. Naast kansen voor verbetering van de kwaliteit van onze leefomgeving zijn er ook maatregelen noodzakelijk om veiligheid te blijven bieden tegen overstroming met rivierwater en om wateroverlast na hevige regenval te voorkomen.

Voor 'stedelijk' gebied zijn de inrichting en het beheer van het waterhuishoudkundig systeem gericht op:

- het voorkomen of beperken van wateroverlast;
- de ontwikkeling en het behoud van de natuur in het stedelijk gebied;
- het voorkomen van zettingen;
- het herbenutten van ontwateringswater voor drink- en industriewatervoorziening of voor herstel van verdroogde natuur;
- het weren van (diepe) drainage en het voorkomen van instroming van oppervlaktewater op de riolering;
- het beperken van de vuilbelasting door riooloverstorten;
- het beperken van de invloed van bronbemaling.

Voor bestaand bebouwd gebied geldt dat bij inrichting en herstructurering waterneutraal wordt gebouwd en kansen worden aangegrepen om een eventuele bestaande afwenteling te verminderen. Bij herstructurering zijn voldoende infiltratie en waterberging uitgangspunten. Voor waterbeheer in stedelijk gebied geldt voorts:

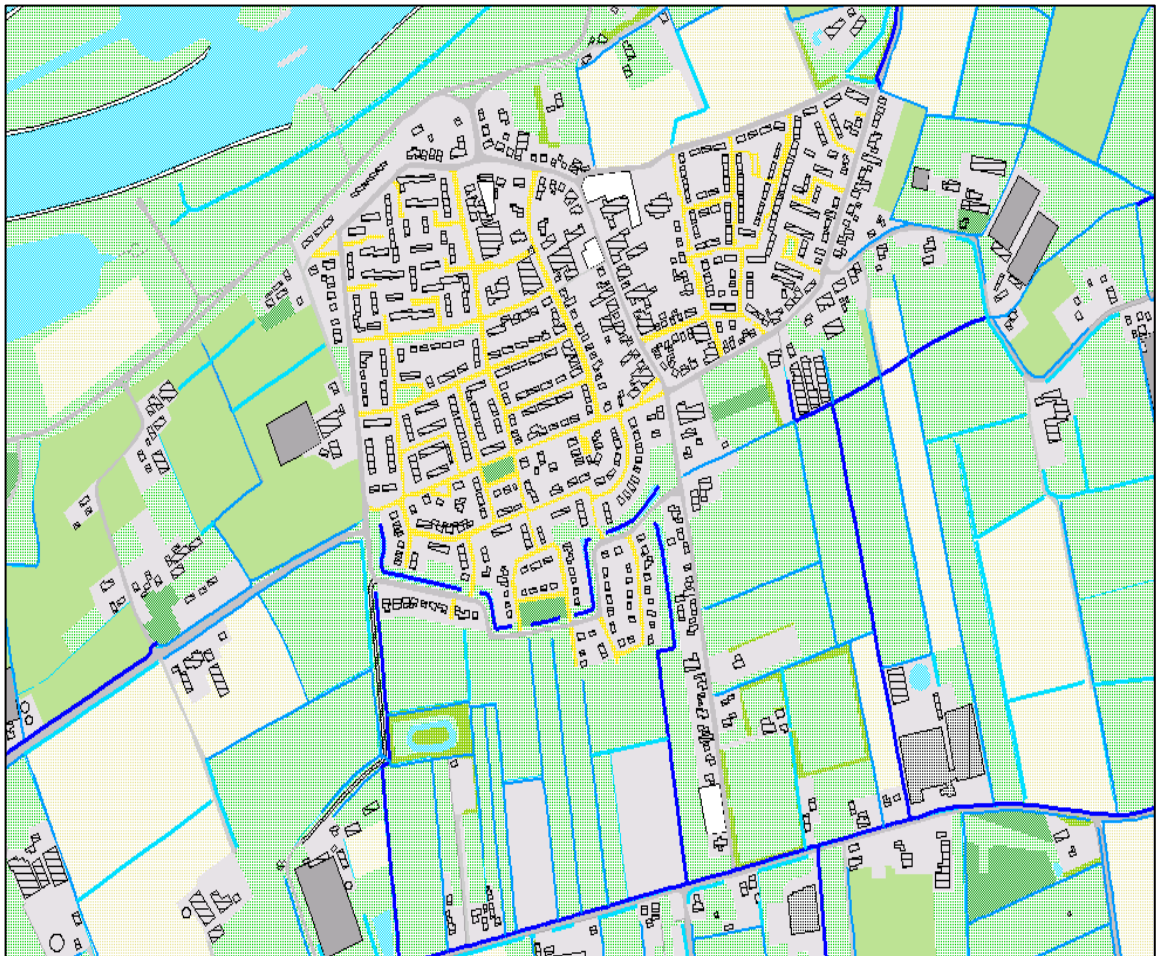
1. vasthouden, bergen en afvoeren van water;
2. niet vervuilen, zuinig gebruiken, hergebruik, schoonmaken van water.

3.7.3 *Beleid waterschap*

Het beleid uit het Waterbeheerplan 2010-2015 van Waterschap Rivierenland is erop gericht schoon hemelwater niet af te voeren naar de riolering. In het kader van duurzaam waterbeheer is het gewenst om bij alle nieuwbouw maximale afkoppeling van het hemelwater toe te passen. Hierbij hanteert het waterschap de drie-trapsstrategie vasthouden, bergen en afvoeren. Het schone hemelwater dient geïnfilteerd te worden in de bodem of anders via een bodempassage afgevoerd te worden naar het oppervlaktewater.

Legger wateren

Een legger van het waterschap omvat het volgende; de afmetingen van de wateren, de afmetingen en constructie van stuwen, sluizen, duikers en gemalen (kunstwerken) en wie wat moet doen als het gaat om het onderhoud van het water. Waterschap Rivierenland is verantwoordelijk voor het waterbeheer in haar gebied. Om de relevante wateren goed te kunnen beheren, legt het waterschap essentiële informatie over wateren vast in de legger. Voor dit consoliderende plan zijn de A-watergangen van belang. In en nabij het plangebied zijn enkele A-watergangen aanwezig (zie de kaart op de volgende pagina, donkerblauwe lijnen). Deze watergangen worden beschermd via de Keur. Daarin zijn gebods- en verbodsbepalingen opgenomen die de aanleg en het onderhoud van de watergangen moeten waarborgen. De gronden vanaf de insteek van de watergang tot 4 meter daarnaast dienen vrij te worden gehouden van bebouwing en bouwwerken ter bescherming van het profiel en het onderhoud. In dit bestemmingsplan zijn de A-watergangen bestemd als "Water" en hebben eveneens de dubbelbestemming Waterstaat - Waterlopen. Dit ten behoeve van de bescherming van het profiel en het onderhoud van de watergang (zie wijze van bestemmen). Op de volgende pagina is een uitsnede van de legger opgenomen. Hierop zijn de A-watergangen met een donkerblauwe lijn weergegeven.



Overzicht watergangen in Driel, de donkerblauwe lijnen zijn de beschermde A-watergangen

Bron: Waterschap Rivierenland

3.7.4 **Situatie plangebied**

Voorliggend bestemmingsplan heeft een conserverend karakter en legt de bestaande situatie vast. Voor water geldt dat de watergangen in het plangebied een waterbestemming hebben gekregen. Beleidsdoelstellingen ten aanzien van de waterkwantiteit en kwaliteit zijn binnen deze bestemming mogelijk. In dit bestemmingsplan wordt aan veel bestemmingen naast de waterbestemming onder de bestemmingsomschrijving ook water genoemd. Zo wordt het implementeren en uitvoeren van het waterbeleid ruim baan gegeven binnen dit bestemmingsplan.

Voorliggend bestemmingsplan heeft volgens Vitens geen negatieve invloed op omliggende waterbeschermingszones, omdat het bestemmingsplan conserverend van aard is en er dus geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Daarmee zorgt water niet voor belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van voorliggend bestemmingsplan.

3.8 Flora en fauna

3.8.1 Gebiedsbescherming

Het hoofddoel van het ruimtelijk beleid voor de EHS is het bijdragen aan een samenhangend netwerk van kwalitatief hoogwaardige natuurgebieden en natuurrijke cultuurlandschappen door bescherming, instandhouding en ontwikkeling van de aanwezige bijzondere ruimtelijke waarden en kenmerken. De EHS is sterk ruimtelijk structurerend en bepalend voor de ruimtelijke kwaliteit op provinciaal niveau. Ze maakt daarom onderdeel uit van het groenblauwe raamwerk. Binnen de ecologische hoofdstructuur geldt tevens de "nee, tenzij"-benadering. Dit houdt in dat bestemmingswijziging niet mogelijk is als daarmee de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant worden aangetast, tenzij er geen reële alternatieven zijn en er sprake is van redenen van groot openbaar belang. In het plangebied zijn geen gebieden aanwezig die behoren tot de EHS. Op de volgende pagina is een uitsnede van de atlas groen Gelderland opgenomen. Hierop zijn de kernkwaliteiten van de EHS weergegeven.

Ecologische verbindingzones zijn de verbindende "groene" schakels tussen de bestaande en nieuw te ontwikkelen natuurgebieden van de ecologische hoofdstructuur (EHS). Ecologische verbindingzones zijn er niet alleen voor de natuur, maar ook voor de mens. Zij dragen bij aan de aantrekkelijkheid van het agrarisch cultuurlandschap. Vaak wordt dan ook met de aanleg van een verbindingzone tegelijkertijd een wandel - of fietspad aangelegd. Daarmee nemen de recreatieve waarden en de toegankelijkheid van het buitengebied toe. Langs waterlopen bieden verbindingzones ruimte voor waterberging. Zo helpen zij om wateroverlast te voorkomen.

Het plangebied bevindt zich niet in een speciale beschermingszone als bedoeld in de Vogel- en/of Habitatrichtlijn en maakt geen deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Gebiedsbescherming is dus niet direct aan de orde. Wel is het gebied direct ten oosten van het plangebied aangewezen als provinciale EHS. Ten noorden van de Nederrijn is bovendien Vogel- en Habitatrichtlijngebied gesitueerd. Gezien het consoliderende karakter van voorliggend bestemmingsplan spelen de beschermingszones en de EHS in het kader van voorliggend plan geen rol. Wat betreft soortbescherming is de Flora- en faunawet van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of ontheffing worden aangevraagd.

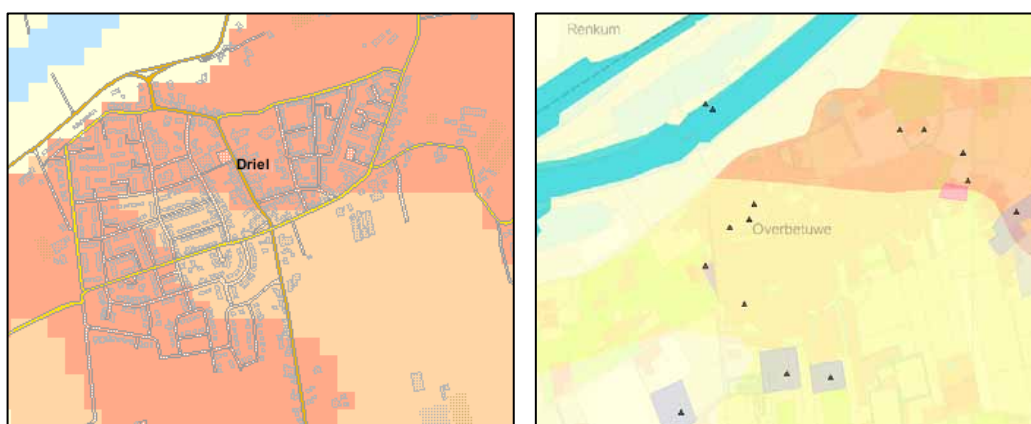
3.8.2 Conclusie

Omdat in voorliggend plan geen sprake is van nieuwe ontwikkelingen en het bestaande groen ter plaatse niet wordt aangetast, kan er geen sprake zijn van negatieve effecten op eventueel voorkomende soorten. Noodzaak tot een nader ecologisch onderzoek is hier dan ook niet aan de orde. Ecologisch gezien zijn er geen beperkingen voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

3.9 Archeologie en cultuurhistorie

Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast. Archeologisch onderzoek zal moeten worden uitgevoerd indien sprake is van een hoge of middelhoge trefkans, of indien het plangebied niet is gekarteerd.

In artikel 5 van het Verdrag van Valletta (Malta) wordt gewezen op de noodzaak van een vroegtijdige interactie tussen plannenmakers en archeologen bij het voorbereiden en ontwikkelen van plannen. Alleen zo kan het gemeentelijk bodemarchief op een juiste wijze bij de belangenafweging worden meegenomen. De Archeologische beleidsadvieskaart dient als onderlegger voor deze interactie. Er gaat een signaalfunctie van uit en er wordt in het kort op aangegeven wat de te ondernemen stappen zijn.



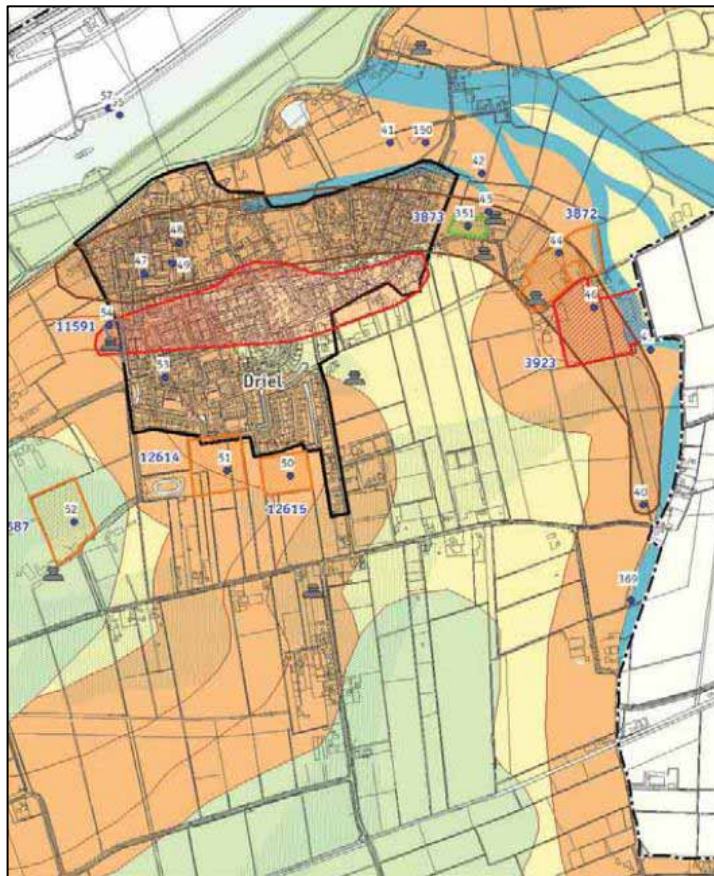
IKAW-kaart van plangebied (L) en uitsnede kaart 'Archeologie' van Wateratlas, provincie Gelderland (R)

Het plangebied is, op grond van de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden en de kaart 'Archeologie' van de Wateratlas van provincie Gelderland, gelegen binnen een gebied met een hoge en middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Tevens zijn binnen het plangebied enkele belangrijke archeologische vindplaatsen gesitueerd.

In het plangebied liggen twee rijksmonumenten, te weten de Nederlands-hervormde Kerk aan de Kerkstraat 8 (Rijksmonumentnummer 21980) en de toren van de Nederlands-hervormde Kerk aan de Kerkstraat 8 (Rijksmonumentnummer 21981). Middels de aanduiding specifieke vorm van waarde-rijksmonument (sw-rm) zijn de rijksmonumenten weergegeven op de verbeelding.

Erfgoedplan - Sleutel tot de schatkist

Uit het Erfgoedplan van de gemeente Overbetuwe (zie paragraaf 2.5.4) komt naar voren dat Driel bekend staat om de hoge archeologische waarden van het gebied, en dan met name uit de Romeinse tijd. Voor grote delen van het gebied geldt een hoge archeologische verwachting. Voorliggend bestemmingsplan heeft een conserverend karakter en voorziet niet in ontwikkelingen en daarmee samenhangende bodemingrepen. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk. Tevens is een conserverend bestemmingsplan in overeenstemming met het beleid gericht op het behoud van cultuurhistorische waarden. De kaart op de volgende pagina is een uitsnede van de Archeologische Beleidsadvieskaart.



Uitsnede archeologische beleidsadvieskaart

Waarde - Archeologie

Daar waar archeologische waarden in het plangebied aanwezig zijn hoeft tot 100m² geen onderzoek te worden uitgevoerd. Bij meer dan 100m² kan ontheffing worden verleend als geen onevenredige aantasting plaatsvindt van archeologische waarden. Bij gebieden waar een verwachtingswaarde geldt moet daar bovenop advies ingewonnen worden. Dit is op de verbeelding weergegeven middels de aanduiding archeologische waarde (aw).

Conclusie

Omdat voorliggend bestemmingsplan een conserverend karakter heeft en dus niet wordt voorzien in ontwikkelingen waarvoor de grond wordt geroerd, is een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. Tevens is een conserverend bestemmingsplan in overeenstemming met het gemeentelijk beleid gericht op het behoud van cultuurhistorische waarden. Hiermee vormen archeologie en cultuurhistorie geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van onderhavig bestemmingsplan.

3.10 Verkeer en parkeren

De bestaande infrastructuur wordt in dit plan conform het huidige gebruik van de gronden bestemd. Wat betreft verkeer en parkeren doen zich geen problemen voor die voorliggend plan onuitvoerbaar maken.

3.11 Handhaafbaarheid

Het opstellen van één eenduidig bestemmingsplan met voor iedereen dezelfde (on)mogelijkheden maakt handhaving makkelijker; de rechtsgelijkheid is namelijk goed verzorgd op deze manier. De regels die voor het plangebied worden opgesteld zijn waar mogelijk flexibel en ruim en zijn waar nodig stringent en strak gesteld. Bij de opzet van deze beheersregels is een motivering opgenomen in de toelichting die in de dagelijkse praktijk goed is uit te leggen.

4 Planbeschrijving

4.1 Inleiding

Voorliggend bestemmingsplan heeft een beheersgericht karakter. In dit hoofdstuk wordt aangegeven hoe dit beheer er voor de diverse functies uitziet en wat de redenen voor dit beheer is. Hiertoe worden in paragraaf 4.2. de ontstaansgeschiedenis en de ruimtelijke structuur van het plangebied kort toegelicht. In paragraaf 4.3 volgt de opzet van de bestemmingsplanregeling en worden de afwijkingen met de vigerende regelingen uiteengezet.

4.2 Het plangebied

4.2.1 Context

Het dorp Driel is gelegen in de gemeente Overbetuwe. Deze jonge gemeente is ontstaan in 2001 door de samenvoeging van de gemeenten Elst, Heteren en Valburg. Een gemeente die zich uitstrekt langs de zuidelijke oever van de Neder-Rijn en de noordelijke oever van de Waal. Grote steden in de nabijheid zijn Arnhem en Nijmegen. De gemeente Overbetuwe maakt deel uit van de stadsregio Arnhem-Nijmegen. Driel is een relatief kleine kern, gelegen in het karakteristieke rivierenlandschap tussen de Neder-Rijn en de Waal en telt ongeveer 3.300 inwoners. Na de kernen Elst, Zetten en Heteren is Driel het grootste dorp in de gemeente.

Ten noorden van het dorp bevinden zich naast de Neder-Rijn, ook de rijke bosgebieden van de Veluwe op de flank van de stuwwal bij Arnhem. Ten zuiden van het dorp loopt een aantal watergangen in oost-westelijke richting. Verder in zuidelijke richting loopt de Betuwelijn parallel aan de A15 en de spoorlijn Arnhem-Tiel. Ten oosten van het dorp loopt de spoorlijn van Arnhem naar Nijmegen. Deze spoorlijn vormde jarenlang de fysieke grens tussen Arnhem en Driel, maar door de recente uitbreiding van Arnhem-Zuid (Schuytgraaf) ten westen van de spoorlijn is deze grens vervallen. Arnhem groeit richting Driel. Ten westen van het dorp loopt de A50. Ondanks de aanwezigheid van grote infrastructurele lijnen kent het dorp Driel een relatief geïsoleerde ligging en is de bereikbaarheid van het dorp niet optimaal. Driel ligt in het rivierenlandschap, een gebied dat een lange tijd een relatief geïsoleerde ligging kende door de aanwezigheid van natuurlijke barrières zoals de Neder-Rijn en de Waal.



Ontstaansgeschiedenis Driel

4.2.2 *Ontstaansgeschiedenis Driel*

Bebouwingsstructuur

Het dorp Driel is ontstaan op de oeverwal. De kenmerkende kleinschaligheid en de afwisseling van open en dicht hebben te maken met de historisch gegroeide opbouw van het landschap en het dorp op deze oeverwal. De eerste vormen van bebouwing in Driel dateren al uit de 13^e eeuw. De Nederlands Hervormde Kerk stamt uit de 13^e eeuw en vormt daarmee een echt monument. Andere belangrijke bouwwerken zijn de Rooms-katholieke Kerk, Oldenhof en Uiversnest. De Rooms-katholieke Kerk is een resultante van de wederopbouwperiode na de Tweede Wereldoorlog.



Kerken in Driel



De agrarische bebouwing ontstond op enige onderlinge afstand als een lint langs de verschillende wegen. De Kerkstraat en de Dorpsstraat zijn voorbeelden hiervan. Kleinschalige boomgaarden, weilanden en akkers bevinden zich achter de linten, verspreid in het gebied. Tot na de Tweede Wereldoorlog is het dorp langzaam gegroeid. Er vond daarvoor slechts op enkele plekken verdichting van de linten plaats. Pas na de oorlog hebben zich tussen de linten woonbuurten ontwikkeld. Momenteel worden de voorbereidingen getroffen voor de meest recente uitbreiding De Breekenhof in zuidelijke richting. Een opvallend bouwwerk nabij het dorp is het stuwcomplex in de Neder-Rijn. De stuw bij Driel werd aangelegd in 1962 ten behoeve van de waterregulatie in de IJssel en in mindere mate die in de Waal.



Oorspronkelijk lint

Wegenstructuur

De dorpskernen op de oeverwal zijn van oudsher verbonden door wegen parallel aan de rivier. Zo ontstonden linten in oost- westelijke richting. Haaks op de oeverwal liepen in vroegere tijden de overloopgeulen die eindigen in de kom. Voor de bedijking van het rivierengebied stroomde bij hoge rivierstanden het water via deze overloopgeulen richting de kom. Door oeverwalafzettingen ontstonden hier uitstulpingen in de oeverwal. Deze geulen zijn in gebruik genomen als veedriften richting de kom. In latere tijden zijn de driften verhard en zo ontstonden noord-zuidverbindingen tussen de oeverwal en de kom. Langs deze verharde driften ontstond lintbebouwing met een agrarisch karakter. De Dorpsstraat vormt een dergelijke verbinding in noord-zuid richting. De oude wegenstructuur op de oeverwal is in Driel nog steeds herkenbaar, maar door uitbreiding van het wegennetwerk verschoof de oriëntatie van het dorp op de rivier landinwaarts. Via de Boltweg / Uilenburgsestraat, de Elster Grindweg / Hollanderbroeksestraat en de 2^e Weteringsewal is de oriëntatie verder landinwaarts (zuidelijk) komen te liggen. Toch is de noordelijk gelegen Drielse Rijndijk nog wel een belangrijke toegangsweg van Driel. Deze weg over de dijk vormt tegelijkertijd een aantrekkelijke recreatieve route langs de Neder-Rijn.



Topografische kaart 1900

4.2.3 Ruimtelijke hoofdstructuur

De hoofdontsluitingsstructuur van Driel wordt gevormd door de linten en 'ontsluitingslussen'. Kenmerkend voor Driel is de lange, historisch gegroeide lintenstructuur. Deze lange linten vormen de basis van de ontstaansgeschiedenis van het dorp. Over de gehele lengte van de Dorpsstraat en de Kerkstraat is deze lintbebouwing terug te vinden. Aan de linten bevinden zich dan ook de meeste historische en karakteristieke gebouwen, zoals de Nederlandse Hervormde Kerk, enkele oude boerderijen en grote burgerwoningen (villa's).

De Kerkstraat en de Dorpsstraat vormen de centrale ontsluitingsas vanaf de dijk richting Elst. Vanaf deze as zijn in oostelijke en westelijke richting twee grote ontsluitingslussen ontwikkeld. In de plannen voor de uitbreiding van het dorp in de wijk De Breekenhof is een nieuwe lus (de Broeksingel) opgenomen die aantakt aan de centrale ontginningsas. Opvallend aan de Broeksingel is de begeleiding van de weg door een riante groensingel in combinatie met een waterloop. Een andere kenmerkende lus aan de westzijde is de Rijnstraat-Cremerstraat. Aan de oostzijde wordt de lus gevormd door de Patrijsstraat, de Baltussenweg en de Molenstraat.

In Driel is geen duidelijke groenstructuur aanwezig. Opvallend zijn de, veelal verspreid liggende, groenelementen, variërend van overhoeken op de koppen van bouwblokken en onduidelijke groene 'pleinen' tot riante groenstroken of -singels parallel langs de ontsluiting. Het sportveldencomplex bevindt zich in de oksel van de Dorpsstraat en de Honingveldsestraat. Opvallend in de structuur van Driel is de open plek aan de Molenstraat. Momenteel bevindt zich hier een weide. Een oude toegangspoort, met de vermelding van 'de vier schuren', een klein gebouw volledig ingepakt in het groen en de open groen plek, vormen een groene ruimte aan het lint.

Het centrum van Driel kent een opvallende tweedeling. Het centrum wordt in twee delen gedeeld door de Casimirstraat. Een aantal voorzieningen zoals de supermarkt en een makelaarskantoor is gevestigd aan het Polenplein en zijn gericht op het centrale lint. Het andere deel van het centrum bestaat uit voorzieningen zoals het Cunerahof, zalencentrum De Oldenburg en de school Het Drieluik aan het Hofplein. Verspreid aan het lint liggen nog diverse voorzieningen, bijvoorbeeld een bakker en enkele horecagelegenheden. Verder is er opvallend weinig bedrijvigheid in de kern van Driel aanwezig, het betreft een mengvoederbedrijf en een garagebedrijf.

Bij de dorpsranden ten oosten en ten westen van de kern van Driel is een aantal fruitboomgaarden aanwezig, die de 'groene' overgang vormen van het dorp naar het landschap. Door deze boomgaarden is een geleidelijke overgang naar het landschap aanwezig. De bebouwing ten zuiden van de Cremerstraat ligt tegen het open landschap aan. De bebouwing vormt hier een harde rand.

De toekomstige buurt De Breekenhof grenst enerzijds aan het bestaande lint van de Dorpsstraat en anderzijds aan het open landschap van De Broeken. Vanuit oostelijke richting is de nieuwbouwwijk Schuytgraaf duidelijk waarneembaar. De bebouwing breidt zich langzaam uit in de richting van Driel.

4.2.4 Kwaliteiten

Een kwaliteit van Driel zijn de historisch gegroeide linten van de Kerkstraat en de Dorpsstraat. Oude historische bebouwing, afgewisseld met bebouwing uit recentere tijden, variatie in maat en schaal en doorzichten naar het achterliggende gebied geven het dorp kwaliteit. Hierbij aansluitend moeten de kerken in Driel ook genoemd worden. Vooral de Nederlands Hervormde Kerk aan de voet van de dijk vormt een bijzondere kwaliteit. De Kerkstraat, gezien vanaf de Drielse Rijndijk vormt een zichttas op de kerk. Ook de Rooms-katholieke Kerk gekoppeld aan het lint met bijbehorende ruimten, zoals de begraafplaats, is een kwaliteit op zich. Tevens geven de oude boerderijen in de historische linten de kern kwaliteit. Deze historische elementen vormen de ontstaansgeschiedenis van het dorp en bepalen daarmee de identiteit van Driel.

Het dorp presenteert zich op verschillende manieren richting de omgeving. Zo is de beleving van het dorp vanaf de dijk divers. Het gebied rond Dunozicht vormt een fraaie uitloper van het dorp Driel gericht op de rivier.



Kwaliteiten Driel

v.l.n.r. kerken als identiteitsdragers van het dorp, het groene aanzicht van Driel achter de dijk en fruitbomen in de kern als verwijzing naar de teelt op de oeverwal



De kern zelf, presenteert zich, op enkele historische gebouwen na, met de achterkant naar de dijk. Hierdoor heeft het dorp een groen aanzicht, wat een kwaliteit is. Vanaf de Kerkstraat en de Oldenhofselaan zijn fraaie vergezichten over de rivier

aanwezig. Op de dijk vormt de beleving van het contrast tussen de grootschaligheid en de openheid van de uiterwaarden enerzijds en het kleinschalige karakter van het Driel anderzijds een grote kwaliteit. Het waterkundige bouwwerk (sluis- en stuwcomplex Driel) is een opvallende verschijning in het open en grootschalige landschap van de rivier. Naast deze groene en rode elementen is de entree vanaf de dijk ook van grote waarde. Het zicht op de kerk, de toegang naar het dorp en de historische bebouwing bepalen mede deze waarde.



Rand van Driel

Het historisch gegroeide lint aan de Dorpsstraat is een fraaie dorpsrand, maar deze wordt niet als zodanig beleefd. Door de aanwezigheid van het sportcomplex wordt het zicht op het lint weggenomen. De toekomst moet uitwijzen hoe de dorpsranden van het in ontwikkeling zijnde Brekenhof zullen gaan fungeren. Momenteel is het nog niet duidelijk hoe de randen zich zullen presenteren richting de omgeving.

Vanwege het ontbreken van een duidelijke groenstructuur in de kern vormt de Broeksingel met bijbehorende watergang een kwaliteit. Een duidelijk groen gebaar welke de leefbaarheid van de kern ten goede komt. Het landschap rondom de kern is een veel gewaardeerd gebied. Het kleinschalige karakter, de afwisseling tussen open en besloten en de fruitboomgaarden vormen een grote landschappelijke kwaliteit. Het open landschap tussen de Dorpsstraat en Schuytgraaf, genaamd de Grietenkamp wordt door de groei van de Schuytgraaf steeds kleiner. Het vormt een groene buffer tussen Arnhem en Driel en zal steeds belangrijker gaan worden als groene scheiding tussen de stad en het dorp.

4.3 Bestemmingsplan

Voorliggend plan is consoliderend van aard. Dit houdt in dat de bestaande situatie, zoals die bij het opstellen van het bestemmingsplan bekend is, wordt vastgelegd. Dit betekent echter niet dat de bestaande ruimtelijke situatie voor de komende tien jaar wordt bevroren. Binnen bestaande functies worden in meer of mindere mate mogelijkheden geboden voor veranderingen ten aanzien van het gebruik of de bebouwing. Onderstaand worden deze mogelijkheden per functie beschreven. In hoofdstuk 5, beschrijving van de bestemmingen, is vervolgens aangegeven hoe deze mogelijkheden in dit bestemmingsplan juridisch zijn vastgelegd.

Indien en voor zover zich binnen de planperiode van het bestemmingsplan “Driel” alsnog nieuwe ontwikkelingen aandienen, zal op dat moment bezien moeten worden of daarvoor een afzonderlijke herziening van het bestemmingsplan kan worden gemaakt dan wel een ontheffing kan worden verleend.

Wonen

De woonfunctie is een belangrijke functie in het plangebied. Het bestemmingsplan is erop gericht de bestaande woningen te behouden. Wijziging van de woonfunctie in een andere functie is daarom niet toegestaan. Als gevolg van het beheergerichte karakter van het bestemmingsplan wordt evenmin rechtstreeks voorzien in toevoeging van nieuwe woningen. Wel mogen bestaande woningen worden uitgebreid of veranderd binnen stedenbouwkundig aanvaardbare grenzen.

Binnen het plangebied is onderscheid gemaakt in de bestemmingen “Wonen” en “Tuin”, waarbij de bestemming “Wonen” meer toestaat op het gebied van aan- en uitbouwen. De bestemming “Wonen” onderscheidt vrijstaande en dubbele woningen met respectievelijk één en twee bouwlagen en rijwoningen met respectievelijk één en twee bouwlagen. Tevens zijn in het centrumgebied appartementen toegestaan. Voor wat betreft de bouwmogelijkheden is aangesloten bij het standaardregeling Bestemmingsplan gemeente Overbetuwe van juli 2007. De hoofdgebouwen dienen zijn binnen een bouwvlak opgenomen en strak begrensd, zodat niet verdekt grote bouwmogelijkheden zijn ontstaan. Op het achtererf en binnen het bouwvlak is wel ruimte voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en carports.

Bij recht is een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit toegestaan, indien aan de gestelde voorwaarden in de regels (zie artikel 15.4 en 15.5) wordt voldaan. Dit omdat hiermee tegemoet wordt gekomen aan de wens van velen om ook thuis enige activiteiten/werkzaamheden te ontplooiën. Daarnaast levert het toestaan hiervan in een woonwijk levendigheid op, hetgeen ten goede komt aan de leefbaarheid van de wijk. Het gebruik van een deel van de woning en/of de bijgebouwen ten behoeve van de uitoefening van een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis kan uitsluitend op basis van een ontheffing mogelijk worden gemaakt.

Op grond van de regels kunnen burgemeester en wethouders ontheffing verlenen en een woon-/werkeenheid of een recreatieve voorziening toestaan, mits aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan. Tevens is het mogelijk ontheffing te verlenen en een bijgebouw te gebruiken als afhankelijk woonruimte, indien dit in het kader van mantelzorg noodzakelijk is.

De voor- en zijtuinen zijn zoveel mogelijk binnen de bestemming “Tuin” opgenomen. Dit is gedaan om te voorkomen dat voor-en zijerven worden bebouwd en daarmee het straatbeeld grote wijzigingen ondergaat.

Maatschappelijk

Maatschappelijke voorzieningen zijn van groot belang voor het dagelijkse functioneren en de leefbaarheid van een woonwijk. De voorzieningen die binnen het plangebied liggen, zoals scholen, een bejaardencentrum, een kerk en een begraafplaats zijn in het bestemmingsplan algemeen bestemd als “Maatschappelijk”.

Afhankelijk van de perceelsgrootte zijn in meerdere of mindere mate geringe uitbreidingen toegestaan.

Bedrijven, detailhandel, horeca en dienstverlening

Deze functies komen op enkele plaatsen in het plangebied voor en zijn van een passende bestemming voorzien. Via een nadere aanduiding binnen de bedrijfsbestemming worden bepaalde bedrijfsactiviteiten (waaronder het lpg-tankstation, een autobedrijf, een ambachtsbedrijf, een installatiebedrijf, een schoonmaakbedrijf en een transportbedrijf) ingeperkt tot het huidige gebruik. Hiermee wordt voorkomen dat andere soorten bedrijven mogelijk zijn. Grote uitbreidingen binnen genoemde functies zijn in beginsel niet toelaatbaar en kunnen slechts worden gerealiseerd door gehele of gedeeltelijke verplaatsing van de activiteiten. Beperkte uitbreidingen in het kader van een gezonde bedrijfsvoering zijn wel mogelijk. Forsere veranderingen in bebouwing of gebruik zijn alleen na wijziging of ontheffing van het bestemmingsplan mogelijk. De huidige situatie staat het niet toe dat bedrijven en horeca met een hogere milieucategorie (zie regels en wijze van bestemmen) worden uitgebreid of d.m.v. nieuwbouw gerealiseerd worden. Als bedrijven en horeca een hogere categorie willen aanvragen moet een wijzigingsprocedure worden doorlopen, waarbij is aangetoond dat er geen tot minimaal negatieve effecten voor de omgeving zijn. Binnen de bestemmingen "Dienstverlening", "Detailhandel", en "Horeca" is het mogelijk de bestemming te wijzigen en ter plekke woningen te realiseren. Dit kan alleen op het moment dat de haalbaarheid is aangetoond door middel van diverse onderzoeken en een wijzigingsprocedure is doorlopen.

Centrum

De bestemming "Centrum" is toegekend aan het centrumgebied. Binnen de bestemming "Centrum" kunnen alle voornoemde functies zich vestigen. Door voor één bestemming "Centrum" te kiezen, in plaats van een gedetailleerdere bestemming per functie zoals in de rest van het bestemmingsplan, ontstaat een dynamiek die gewenst is in een dergelijk centrumgebied. Deze dynamiek wordt nog eens vergroot door via ontheffing ook functies op de verdieping toe te staan.

Groen

De gronden binnen de bestemming groen zijn bestemd voor o.a. groenstroken en speelvoorzieningen. Gebouwen zijn uitsluitend toegestaan in de vorm van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen. Verder zijn alleen bouwwerken geen gebouwen zijnde toegestaan.

Tuinen / verkeer – verblijf / water

De gronden binnen de bestemming tuin zijn bestemd voor tuinen. Gebouwen zijn uitsluitend toegestaan in de vorm van een uitbouw bij een op het aangrenzende perceel liggend hoofdgebouw. De gronden binnen de bestemming verkeer – verblijf zijn bestemd voor wegen en straten en alle daarbij horende voorzieningen. De gronden binnen de bestemming water zijn bestemd voor waterhuishoudkundige doeleinden met bijbehorende voorzieningen. De hoofdafvoerende watergangen hebben de bestemming "Water" gekregen. Zo garandeert het bestemmingsplan de huidige afwatering van het gebied. De dijk aan de noordzijde van Driel heeft een beschermingszone. Dit is een voorwaarde die vanuit het waterschap wordt gesteld en die dienen ter bescherming van de dijk.

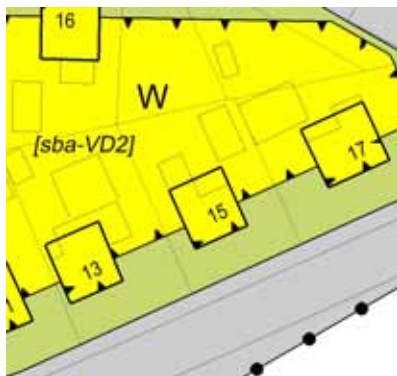
Basisregels verbeelding

Als ondergrond voor de bestemmingsverbeelding is gebruikt gemaakt van de meest actuele GBKN. Doel van de ondergrond is om de gebruikers van het bestemmingsplan inzicht te geven in waar straten, percelen, gebouwen zich bevinden. Niet relevante informatie wordt niet getoond. De volgende zaken worden in ieder geval wel getoond: wegen, waterpartijen, bebouwing, straatnamen en huisnummers. De ondergrond wordt vanaf het moment van ter visie legging van het ontwerp bestemmingsplan niet meer gewijzigd. Het renvooi/legenda wordt bij de analoge versie aan de rechterzijde op de verbeelding aangegeven. Het kleurvak bij de bestemmingen kent een afmeting van 1 bij 2 cm. In het vlak staat rechtsonder de relevante letter. Links van het kleurvlak staat de verwijzing naar de regels. De aanduidingsvlakken kennen een gelijke afmeting (1 bij 2 cm). Onder de legenda staat de standaardtransfer van de gemeente Overbetuwe. Bij digitale weergave van de verbeelding dient de verbeelding altijd noord-zuid gericht te zijn en is derhalve geen noordpijl nodig. In de SVBP 2008 wordt voor elke hoofdgroep een vaste kleur aanbevolen. Deze wordt hier 1:1 overgenomen. Men dient de kleuren aan te houden zoals die door de SVBP 2008 worden voorgeschreven. Dit geldt ook voor het aanbevolen kleurgebruik voor bouwvlakken. De analoge verbeelding heeft een schaal van 1:1000. Afwijken kan indien de aard van het bestemmingsplan, de gewenste planologische regeling en/of de omvang van het plangebied hier om vragen.

Situering wonen en tuin

De situering van de hoofdgebouwen is vastgelegd in het bouwvlak, welke in beginsel strak om de hoofdbebouwing is getrokken. De overige (bij)gebouwen mogen zich bevinden buiten het bouwvlak van de bestemming "Wonen". Voor de begrenzing gelden de volgende basisregels:

1. Vanaf de voorzijde van het perceel is de grens van de bestemming "Tuin" in beginsel gelegen op 3 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw. Op basis van de ruimtelijke beeldkwaliteit of de feitelijke situatie kunnen hierop uitzonderingen worden gemaakt. Indien zich in de feitelijke situatie reeds aan- of uitbouwen en/of bijgebouwen voor deze 3 meter lijn bevinden, is de grens hier strak omheen gelegd, waarna de 3 meter lijn weer wordt opgepakt. Aangetekend wordt wel dat vergunningvrije bouwwerken op 1 meter achter de voorgevel zijn toegestaan.



2. Indien tussen twee woningen met gelijke oriëntatie sprake is van een verspringende voorgevellijn, is de achterste voorgevel maatgevend voor de begrenzing van de bestemming "Tuin". Hetgeen in de praktijk voor de voorste woning een afstand van bijvoorbeeld 5 meter tot de voorgevel kan betekenen als de voorgevel van deze woning 2 meter naar voren is gelegen. Indien dit leidt tot een onaanvaardbare inperking van het situeren "Wonen" bij de voorste woning, geldt als uitgangspunt voor de begrenzing dat deze parallel aan de openbare weg wordt gelegd op 3 meter achter de voorgevel van de voorste woning en verspringt op de kavelgrens.



3. De bestemming "Wonen" (voor wat betreft het gedeelte buiten het bouwvlak) loopt in beginsel tot aan de zij- en achtererfgrens van de kavel. Indien de zij- of achtererfgrens aan een openbare ruimte grenst is de bestemming "Wonen" op 1 meter van de erfgrrens gelegd (in de tussenliggende strook van 1 meter wordt de bestemming "Tuin" toegekend). In het geval van bestaande aan- en uitbouwen of bijgebouwen dichter dan 1 meter van de erfgrrens met de openbare ruimte, is de grens van de bestemming "Wonen" strak om de bebouwing heen gelegd, waarna de 1 meter lijn weer wordt opgepakt.



4. Bij hoeksituaties van halfopen bouwblokken loopt in beginsel de begrenzing van de bestemming "Tuin", voor het zijerf van de woning op de kopse kant gelijk aan de 3 meter lijn achter de voorgevel van de eerste woning van de lange kant. Indien dit leidt tot een onaanvaardbare inperking van de bestemming "Wonen" op de kopse kant, geldt het uitgangspunt : de be-

grenzing van de bestemming “Wonen” wordt in een evenwijdige lijn getrokken vanuit de zijgevel van het hoofdgebouw op de kopse kant.



5. Indien de voorzijde van het ene perceel en achtererf van het aangrenzende perceel aan dezelfde zijde aan een openbare ruimte grenzen, wordt de bestemming “Wonen” op het achtererf bepaald door de 3 meter lijn vanuit de woning die met de voorzijde aan de openbare ruimte grenst. De zone loopt dan dus niet door tot 1 meter van de grens met de openbare ruimte zoals bedoeld in basisregel 3.

Binnen de bestemming “Wonen”, maar buiten het bouwvlak, is een uitbreiding van hoofdgebouwen toegestaan gekoppeld aan een ontheffingsprocedure. Kleine aanbouwen aan de voorzijde kennen een specifieke regeling. (zie Standaardregeling Kern) Voor het afwijken van de basisregels bestaan 3 argumenten:

- landschappelijk om de openheid te behouden;
- historisch om de zichtlijnen te waarborgen;
- privacy om een aanvaardbaar woonmilieu te garanderen, waarbij het gebruiks-
genot en het beperken van inkijk centraal staan.

In verband met de vergelijkbaarheid van plannen is het wenselijk het gebruik van lettercodes waar mogelijk uniek te houden. De aanbevolen lettercodes uit de SVBP 2008 worden bindend verklaard, daarnaast worden de volgende lettercodes toegepast:

Aanduiding	Lettercode	Omschrijving/toelichting
begraafplaats	bp	begraafplaats
bijgebouwen	bg	bijgebouwen
caravanstalling	cs	caravanstalling
bedrijfswoning	bw	bedrijfswoning
archeologische waarde	aw	archeologische waarde
horeca van categorie 3	h=3	horeca van categorie 3

Aanduiding	Lettercode	Omschrijving/toelichting
verkooppunt motorbrandstoffen met lpg	vml	verkooppunt motorbrandstoffen met lpg
specifieke vorm van verkeer – autobox	sv-au	autobox
specifieke vorm van groen – hondenuitlaatplaats	sg-hup	hondenuitlaatplaats
specifieke vorm van waarde – rijksmonument	sw-rm	rijksmonument
specifieke vorm van bedrijf – autobedrijf	sb-au	autobedrijf
specifieke vorm van bedrijf – installatiebedrijf	sb-in	installatiebedrijf
specifieke vorm van bedrijf – ambachtsbedrijf	sb-am	ambachtsbedrijf
specifieke vorm van bedrijf – bouwmarkt	sb-bou	bouwmarkt
specifieke vorm van bedrijf – schoonmaakbedrijf	sb-sch	schoonmaakbedrijf
specifieke bouwaanduiding - MG	sba-MG	wonen, meergezinswoning
specifieke bouwaanduiding - RY1	sba-RY1	wonen, minimaal 3 woningen aaneen, 1 bouwlaag
specifieke bouwaanduiding - RY2	sba-RY2	wonen, minimaal 3 woningen aaneen, 2 bouwlagen
specifieke bouwaanduiding - VD1	sba-VD1	wonen, vrijstaand en 2 woningen aaneen (2-onder-1 kap), 1 bouwlaag
specifieke bouwaanduiding - VD2	sba-VD2	wonen, vrijstaand en 2 woningen aaneen(2-onder-1 kap), 2 bouwlagen

Retrospectieve toets

De toets behelst een inventarisatie van alle illegale situaties. Vervolgens worden al deze situaties getoetst aan het beleidskader waar het nieuwe plan op is gebaseerd. Hieruit blijkt op een inzichtelijke en transparante wijze of de bestemmingsplanovertrekking al of niet kan worden gelegaliseerd.

Op de inventarisatiekaart en in de inventarisatietabel (beide opgenomen in de bijlage) is verder te zien op welke punten dit bestemmingsplan een andere bestemming(regeling) kent dan het voorgaande bestemmingsplan en is een motivatie opgenomen. De inventarisatiekaart heeft ten grondslag gelegen aan dit bestemmingsplan.

5 Beschrijving van de bestemmingen

5.1 Algemeen

Wat is een bestemmingsplan?

Het gemeentelijke bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet op de Ruimtelijke Ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft uit te oefenen. Dit houdt in dat:

1. de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en
2. de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (de overgangsbepalingen zijn hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (bouwvergunning) en regels voor het verrichten van 'werken' (aanlegvergunning).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

1. het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen); en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:
2. het bebouwen van de gronden;
3. het verrichten van werken (aanleggen).

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals de Woningwet, de Monumentenwet 1988, de Algemeen Plaatselijk Verordening, de Wet milieubeheer en de bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitvoeren van ruimtelijke beleid.

Over bestemmen en aanduiden

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de regels zijn opgenomen. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen met behulp van een aanduiding nader worden ingevuld. Een aanduiding is een teken op de verbeelding. Dat teken kan bestaan uit een lijn, een figuur, of een lettercode etc. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsvoorschrift, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen voorschrift hebben.

Hoofdstukopbouw van de regels

De regels zijn verdeeld over drie hoofdstukken:

1. Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).
2. Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de bepalingen van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en gebruiksregels opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsbepalingen.
Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels en gebruiksregels opgenomen die specifieker ingaan op bijvoorbeeld de bouwhoogte, situering van gebouwen en de toegestane functies. Aansluitend volgen ontheffingbevoegdheden met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. In een enkel geval worden ruimere mogelijkheden geboden door het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid.
Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsbepalingen ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moeten worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld te verkrijgen van hetgeen is geregeld.
3. Algemene regels. In de laatste twee hoofdstukken zijn bepalingen opgenomen met een algemeen karakter. Deze bepalingen hebben betrekking op het gehele plan. Het betreffen achtereenvolgens algemene regels, zoals een antidubbelbepaling, gebruiksbepalingen en overgangs- en slotbepalingen.
4. Overgangs- en slotbepalingen. In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

5.2 Dit bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. Een toelichting op de bestemmingen is hieronder opgenomen.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

5.2.1 Bijzonderheden in dit bestemmingsplan

De regels in dit bestemmingsplan zijn opgezet aan de hand van hetgeen hierboven is beschreven. Tevens is aangesloten bij de meest actuele landelijke standaard voor de regels en de verbeelding, te weten de Standaard Vergelijk Bestemmings-Plannen 2008.

Het doel van dit bestemmingsplan is het beheer van de bestaande ruimtelijke situatie in het plangebied met ruimte voor kleine ontwikkelingen (via wijzigingsbevoegdheden). Verwezen wordt kortheidshalve hier naar hoofdstuk 4 van deze toelichting voor een beschrijving van het plan.

5.2.2 Bestemmingen

Bedrijf

De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor bedrijven. Op de verbeelding is telkens met een aanduiding aangegeven op welke locatie welke vorm van bedrijvigheid is toegestaan. Detailhandel is uitsluitend onder bepaalde voorwaarden toegestaan. Tevens kunnen binnen deze bestemming bij de bedrijven behorende kantoren worden gerealiseerd. Daar waar dat op de verbeelding is aangegeven is ook een bedrijfswoning bij de bedrijven toegestaan.

Centrum

De gronden binnen de bestemming Centrum zijn bestemd voor tal van functies waaronder cultuur en ontspanning, detailhandel, dienstverlening en kantoren. In verband met de diversiteit aan functies binnen een beperkt gebied, is gekozen voor de bestemming Centrum. Horeca is binnen deze bestemming uitsluitend toegestaan in ondersteunende vorm, met dien verstande dat bij een woonfunctie helemaal geen horeca is toegestaan.

Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. Burgemeester en wethouders kunnen echter ontheffing verlenen en toestaan dat een kiosk buiten het bouwvlak wordt gebouwd.

Binnen deze bestemming is uitsluitend het bestaande aantal woningen toegestaan. Dit houdt in dat er geen nieuwe woningen mogen worden gebouwd.

Detailhandel

De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor detailhandel op de begane grond en wonen op de verdieping. Middels een ontheffing is detailhandel ook op de verdieping toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding bedrijfswoning is zowel op de begane grond als op de verdieping een bedrijfswoning toegestaan. Binnen de bestemming Detailhandel is tevens dienstverlening toegestaan mits er een ontheffing is verleend.

Het is onder voorwaarden toegestaan om een deel van de woning te gebruiken voor een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit.

In het artikel is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming detailhandel te wijzigen in een de bestemming Wonen. Alvorens gebruik gemaakt kan worden van deze bevoegdheid, dient aan de in de regels opgenomen voorwaarden te zijn voldaan.

Dienstverlening

De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor dienstverlening op de begane grond en wonen op de verdieping. Middels een ontheffing is dienstverlening ook op de verdieping toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding bedrijfswoning is zowel op de begane grond als op de verdieping een bedrijfswoning toegestaan. Binnen deze bestemming is tevens detailhandel toegestaan mits er een ontheffing is verleend.

Het is onder voorwaarden toegestaan om een deel van de woning te gebruiken voor een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit.

In het artikel is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming detailhandel te wijzigen in een de bestemming Wonen. Alvorens gebruik gemaakt kan worden van deze bevoegdheid, dient aan de in de regels opgenomen voorwaarden te zijn voldaan.

Groen

De gronden binnen de bestemming groen zijn bestemd voor o.a. groenstroken en speelvoorzieningen. Hondenuitlaatplaatsen zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding. Gebouwen zijn uitsluitend toegestaan in de vorm van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen. Verder zijn alleen bouwwerken geen gebouwen zijnde toegestaan.

Horeca

De gronden binnen de bestemming Horeca zijn bestemd voor horeca in de categorieën 1 en 2 en wonen, met dien verstande dat wonen uitsluitend op de verdieping is toegestaan. Horeca in categorie 3 is uitsluitend toegestaan daar waar dit als zodanig op de verbeelding is aangeduid. Ter plaatse van de aanduiding bedrijfswoning is zowel op de begane grond als op de verdieping een bedrijfswoning toegestaan.

Burgemeester en wethouders kunnen middels een wijzigingsbevoegdheid horeca in categorie 3 toestaan. Tevens kunnen zij middels een wijzigingsbevoegdheid de bestemming horeca wijzigen in de bestemming Wonen overeenkomstig de regeling in de bestemmingen Detailhandel en Dienstverlening.

Maatschappelijk

De gronden binnen de bestemming Maatschappelijk zijn bestemd voor maatschappelijke doeleinden. Tevens is er een begraafplaats mogelijk ter plaatse van de aanduiding begraafplaats en een bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding bedrijfswoning.

Verkeer – Verblijf

De gronden binnen de bestemming Verkeer – Verblijf zijn bestemd voor wegen en straten en alle daarbij horende voorzieningen. Tevens zijn autoboxen toegestaan ter plaatse van de aanduiding. Gebouwen zijn uitsluitend toegestaan in de vorm van autoboxen en indien zij ten dienste staan aan het openbaar nut.

Water

De bestemming Water heeft betrekking op oppervlaktewater en bijbehorende oevers en voorzieningen. Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

Wonen en Tuin

De woonfunctie is een belangrijke functie in het plangebied. Het bestemmingsplan is erop gericht de bestaande woningen te behouden. Wijziging van de woonfunctie in een andere functie is daarom niet toegestaan. Als gevolg van het beheergerichte karakter van het bestemmingsplan wordt evenmin voorzien in toevoeging van nieuwe woningen. Wel mogen bestaande woningen worden uitgebreid of veranderd binnen stedenbouwkundig aanvaardbare grenzen.

Binnen het plangebied is onderscheid gemaakt in de bestemmingen wonen en tuin, waarbij de bestemming wonen meer toestaat op het gebied van aan- en uitbouwen. De bestemming wonen onderscheidt vrijstaande en dubbele woningen, rijwoningen en meergezinswoningen.

Bij recht is een aan huis verbonden beroep toegestaan. Dit omdat hiermee tegemoet wordt gekomen aan de wens van velen om ook thuis enige activiteiten/werkzaamheden te ontplooien. Daarnaast levert het toestaan hiervan in een woonwijk levendigheid op, hetgeen ten goede komt aan de leefbaarheid van de wijk.

Op grond van de regels kunnen burgemeester en wethouders ontheffing verlenen en een woon-/werkenheid of een recreatieve voorziening toestaan, mits aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan. Tevens is het mogelijk ontheffing te verlenen en een bijgebouw te gebruiken als afhankelijk woonruimte, indien dit in het kader van mantelzorg noodzakelijk is.

De bestemming Tuin heeft betrekking op bij woningen gelegen (voor)tuinen. Binnen de bestemming mogen uitbouwen in de vorm van erkers worden gebouwd bij de binnen de bestemming Wonen gelegen hoofdgebouwen.

5.2.3 Dubbelbestemmingen

Waarde - Archeologie

De dubbelbestemming Waarde - Archeologie is opgenomen ter bescherming van de archeologische waarden binnen het plangebied. Deze dubbelbestemming omhelst het gehele plangebied. Op grond van deze dubbelbestemming gelden beperkte bouw mogelijkheden en een aanlegvergunningstelsel. Ontheffing van deze bouwregels is onder voorwaarden wel mogelijk.

Waterstaat - Waterkering

Deze dubbelbestemming dient voor het behoud en de bescherming van de waterkerende functie van een dijklichaam met bijbehorende voorzieningen. Uitsluiten bouwwerken geen gebouwen zijnde mogen worden gebouwd en in de regels is een aanlegvergunningstelsel opgenomen.

Waterstaat - Waterlopen

De dubbelbestemming Waterstaat - Waterlopen heeft betrekking op de bescherming van watergangen en hun oevers. Op deze gronden zijn uitsluitend bouwwerken toegestaan ten dienste van de dubbelbestemming. Burgemeester en wethouders kunnen wel ontheffing verlenen van deze bouwregels om bouwen conform de onderliggende bestemming(en) toe te staan.

5.2.4 Algemene regels

Naast de bestemmingen bevat het plan een aantal algemene regels over bijvoorbeeld begrippen, de wijze van meten, algemene ontheffingen en overgangsrecht. Deze min of meer standaardregels in bestemmingsplannen worden hier verder niet toegelicht.

6 Financiële toelichting

Met voorliggend bestemmingsplan wordt de bestaande situatie vastgelegd. Daarom brengt de ontwikkeling van dit bestemmingsplan voor de gemeente alleen plankosten met zich mee. Hiervoor staan fondsen uit de algemene middelen ter beschikking. Eventuele toekomstige particuliere plannen komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer. De economische uitvoerbaarheid wordt hiermee geacht voldoende te zijn aangetoond.

7 Overleg en inspraak

De resultaten van het overleg met betrokkenen en belanghebbende instanties in het kader van artikel 10 Bro en de inspraak worden in dit hoofdstuk behandeld.

7.1 Overleg

Voor het plan is vooroverleg gevoerd met Waterschap Rivierenland, Gasunie en Nuon. De Gasunie en Nuon hebben geen opmerkingen aangedragen. Het Waterschap Rivierenland heeft aangegeven dat de dubbelbestemming Waterstaat - Waterkering op de verbeelding verbreed moet worden. De opmerking van het Waterschap Rivierenland is verwerkt in voorliggend plan.

7.2 Inspraak

Het concept voorontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen. Hierop zijn 5 inspraakreacties ingediend. Dit heeft geleid tot een aantal wijzigingen in voorliggend bestemmingsplan. De inspraakreacties zijn opgenomen in een document opgesteld door de gemeente Overbetuwe en is als bijlage toegevoegd.