

Bestemmingsplan

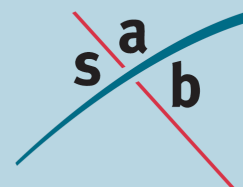
Heteren - Indoornik

Gemeente Overbetuwe

Datum: 28 juni 2011

Projectnummer: 80631.01

IDN: NL.IMRO.1734.0011HTRNhtnrindoor-ONHE



INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	5
1.4	Opzet van het bestemmingsplan	6
2	Beleidskaders	7
2.1	Inleiding	7
2.2	Rijksbeleid	7
2.3	Provinciaal beleid	7
2.4	Regionaal beleid	9
2.5	Gemeentelijk beleid	10
2.6	Conclusie	20
3	Milieu- en omgevingsaspecten	21
3.1	Inleiding	21
3.2	Bodem	21
3.3	Geluid	22
3.4	Bedrijvigheid	22
3.5	Luchtkwaliteit	23
3.6	Externe veiligheid	24
3.7	Water	27
3.8	Flora en fauna	31
3.9	Archeologie en cultuurhistorie	32
3.10	Verkeer en parkeren	35
3.11	Handhaafbaarheid	35
4	Planbeschrijving	36
4.1	Inleiding	36
4.2	Het plangebied	36
4.3	Bestemmingsplan	41
5	Beschrijving van de bestemmingen	48
5.1	Algemeen	48
5.2	Dit bestemmingsplan	49
6	Financiële toelichting	54
7	Overleg en inspraak	55
7.1	Overleg	55
7.2	Inspraak	55

Bijlagen

- Bijlage 1: Inventarisatietabel en inventarisatiekaart
- Bijlage 2: Rapport Inspraakreacties

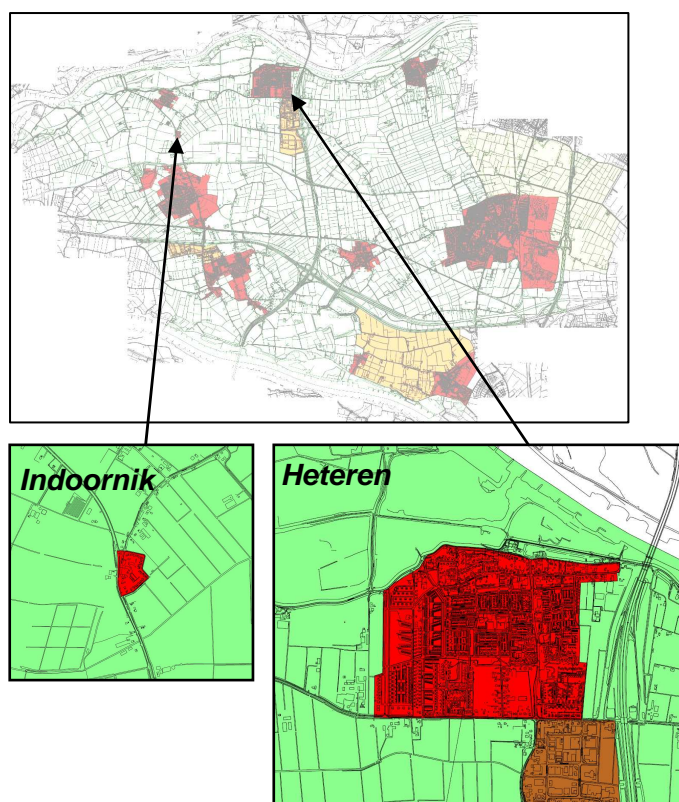
1 Inleiding

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 nieuwe Wet ruimtelijke ordening. Het onderhavige bestemmingsplan "Heteren - Indoornik" is het geactualiseerde bestemmingsplan waarmee wordt beoogd de bestaande situatie van de kernen Heteren en Indoornik adequaat vast te leggen.

1.2 Ligging plangebied

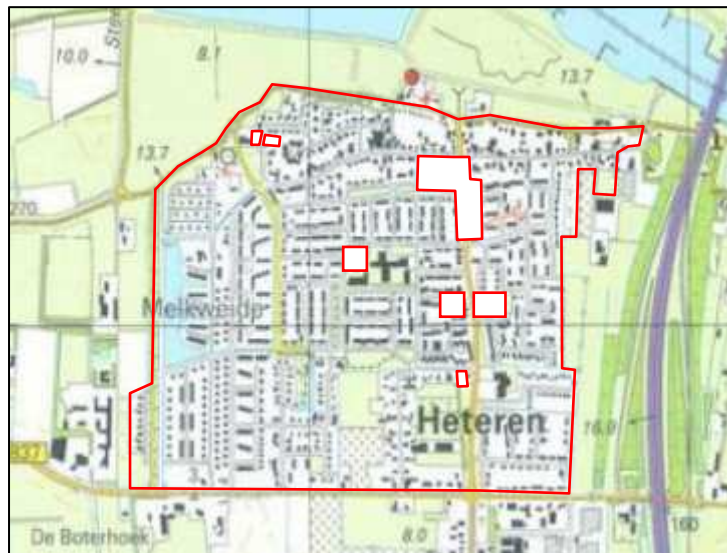
Het plangebied betreft de bebouwde kom van de kernen Heteren en Indoornik. Heteren is met ruim 5.000 inwoners verreweg de grootste kern. Indoornik vormt een buurtschap en omvat circa 120 inwoners. Op navolgende kaartbeelden is de ligging van de kernen binnen de gemeente Overbetuwe en de globale begrenzing van beide kernen weergegeven.



Ligging van de kernen Heteren en Indoornik in de gemeente Overbetuwe

Heteren

De kern Heteren is gelegen ten zuiden van de rivier de Rijn. De noordelijke grens wordt gevormd door de Kastanjelaan en de Randwijkse Rijndijk. Ten oosten van Heteren is de A50 gelegen. De tussenliggende gronden bestaan uit agrarische percelen. De zuidgrens van de kern wordt gevormd door de Boterhoeksestraat (N837). Ten zuiden van deze weg en ten oosten van de Polderstraat is het industrieterrein "Poort van Midden Gelderland" gelegen. Ten westen van de Polderstraat zijn de gronden in agrarische gebruik. De westelijke grens van de kern Heteren wordt globaal gevormd door de Steenovenlaan.



Globale begrenzing plangebied Heteren

Indoornik

Het buurtschap Indoornik is gelegen ten zuidwesten van de kern Heteren. De bebouwing in dit buurtschap is gelegen ten oosten van de Knoppersweg (N836). Ten noorden van Indoornik vindt de Nijburgsestraat aansluiting met de Knoppersweg. Indoornik is gelegen in het landelijk gebied van de gemeente Overbetuwe. Hierdoor zijn de aangrenzende gronden in agrarisch gebruik.



Globale begrenzing plangebied Indoornik

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voorliggend plan herziet de bestemmingsplannen die van kracht zijn in het plangebied alsmede alle partiële herzieningen. Hiermee komen na vaststelling van het voorliggend bestemmingsplan alle hieronder genoemde plannen geheel of gedeeltelijk te vervallen, alsmede vrijstellingen in het kader van artikel 19 WRO, zoals bijvoorbeeld Flessestraat 11. Het betreffen de volgende bestemmingsplannen:

- Heteren 1969/1982 (nr. 1 en nr. 2) (gedeeltelijk)
- Heteren 1982 nr. 1
- Heteren 1983 nr. 1
- Heteren 1991 nr. 1
- Heteren Schoutenkamp 1992 nr. 1
- Heteren O.L. Vrouwestraat 1993
- Heteren 1994 nr. 2
- Heteren Jasmijnstraat 1994
- Heteren Beemdhof 1994
- Heteren Boterhoeksestraat 1995
- Heteren Kastanjelaan 25 1999
- Heteren De Rouwendaal 40 1999
- Heteren Narcissenstraat 33 1999
- De Beemd 1975 (gedeeltelijk)
- De Beemd 1981
- De Beemd 1982 nr. 1
- De Beemd II 1982 1^{ste} fase
- De Beemd II 1983
- De Beemd II 1986 nr. 1
- De Beemd II 1986 nr. 2
- De Beemd 1987 nr. 2
- De Beemd II 1988 nr. 1
- De Beemd II 1988 nr. 2
- De Beemd II 1988 nr. 3
- De Beemd 1989 nr. 1
- De Beemd Kastanjelaan 1995
- De Beemd Flessestraat 1995
- De Beemd II Tullekenshof 8 1997
- De Beemd II Smidsakker/Klaverakker 1998
- De Beemd II De Bouwert 24 1999
- De Beemd II 2000; Tullekenshof 2
- De Beemd II 2000; De Bouwert 2
- De Beemd II/De Bouwert 24 2000
- De Beemd Dorpsstraat nr. 1
- De “Haantjes 1979 (gedeeltelijk)
- De Haantjes 1990 nr. 1
- De Haantjes herziening 2005-01 (Dorpsstraat 40-42 te Heteren)
- Hoenderkamp II 1983
- Hoenderkamp III 1991
- Hoenderkamp Heteren
- Melkweide
- Melkweide 1^{ste} partiële herziening

- Melkweide 2000; De Steeg
- Woonwagenerf Boterhoeksestraat 1980
- O.L. Vrouwestraat 1984
- De Boterhof 1990
- Gemeentehuis 1992
- Zorgwoningen Liefkenshoek 1992
- Buitengebied 1981, Heteren, herziening 2003-01 (Julianaweg / Heteren)
- Rozenpad Heteren

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 landelijk, 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 voorliggend 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

Het multifunctioneel gebied beslaat het grootste deel van de provincie Gelderland en omvat de steden, dorpen en buurtschappen buiten de provinciaal ruimtelijke hoofdstructuur, waardevolle landschappen en het multifunctioneel platteland. Vitaliteit van de multifunctionele gebieden wordt bevorderd door planologische beleidsvrijheid voor samenwerkende gemeenten, onder andere gericht op vitale steden en dorpen. Elke regio heeft namelijk buiten een stedelijk netwerk of een regionaal centrum vele verspreid liggende steden, dorpen en buurtschappen die tezamen het voorzieningenniveau bepalen. In en bij deze bebouwde gebieden moet de regionale behoefte aan 'dorps' wonen geacommodeerd kunnen worden, waarbij wordt gestimuleerd dat met dit ruimtelijke programma tegelijkertijd wordt geïnvesteerd in de ontwikkeling van de groene en recreatieve omgevingskwaliteit. Tevens moeten samenwerkende gemeenten zich richten op nieuwe economische dragers, waardoor werkgelegenheid buiten de landbouw wordt geboden. Deze nieuwe economische dragers kunnen vooral worden geacommodeerd in en bij bestaande kernen en in vrijgekomen agrarische bebouwing.

Waardevolle landschappen zijn gebieden met (inter)nationaal en provinciaal zeldzame of unieke landschapskwaliteiten van visuele, aardkundige en/of cultuurhistorische aard, en in relatie daarmee bijzondere natuurlijke en recreatieve kwaliteiten. De ensemble-waarden van deze gebieden is groot, dat wil zeggen dat de samenhang tussen de verschillende landschapsaspecten groot is. Grondgebonden landbouw speelt een belangrijke rol bij het instandhouden van de landschapskwaliteiten. De waardevolle open gebieden maken onderdeel uit van en liggen in de waardevolle landschappen en zijn vanwege hun grootschalige openheid onderdeel van het groenblauwe raamwerk. Het ruimtelijk beleid voor waardevolle landschappen is: behouden en versterken van de landschappelijke kernkwaliteiten. Voor waardevolle open gebieden geldt de grootschalige openheid als belangrijke kernkwaliteit. Derhalve geldt dat ruimtelijke ingrepen die de openheid aantasten, zoals nieuwe bouwlocaties, niet zijn toegestaan. Ook kleine aantallen en kleinschalige vormen kunnen de waardevolle openheid aantasten. Voor overige ruimtelijke ingrepen in de waardevolle open gebieden geldt een nee, tenzij-benadering. Dat wil zeggen dat de ruimtelijke ontwikkeling afhankelijk is van de bijdrage aan de landschapskwaliteit. Hierbij kan sprake zijn van compensatie op gebiedsniveau. Uitbreiding van agrarische bebouwing binnen of aansluitend op het bestaande bouwperceel is mogelijk. Een beeldkwaliteitplan is bij omvangrijke uitbreiding vereist. Voor de waardevolle landschappen als geheel geldt binnen de algemene voorwaarde dat de kernkwaliteiten worden versterkt, en bij inachtneming van het beleid voor functieverandering in het buitengebied een ja mits-benadering voor het toevoegen van nieuwe bouwlocaties en andere ruimtelijke ingrepen.

Het plangebied Heteren-Indoornik omvat drie typen multifunctioneel gebied. Heteren is gelegen in 'bebouwd gebied 2000' en 'waardevol landschap' en Indoornik is gelegen in het 'multifunctioneel platteland'. In het provinciaal planologisch beleid is op deze gebieden geen expliciete provinciale sturing gericht. In onderstaande afbeeldingen is de ligging van voornoemde kernen weergegeven.



Uitsnede beleidskaart 'ruimtelijke structuur', provincie Gelderland 2005, links de globale ligging van Indoornik, rechts de globale ligging van Heteren

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.

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 verbindingszones 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. Het verwevingsgebied van de EHS grenst in het noorden aan de kern Heteren (zie paragraaf 3.8). Tussen de kern Heteren en het verwevingsgebied is een dijk gelegen. Daarnaast worden er geen nieuwe ontwikkelingen in Heteren toegestaan. Hierdoor heeft de ligging van Heteren nabij de EHS geen negatieve gevolgen voor de uitvoerbaarheid van voorliggend bestemmingsplan.

2.3.2 Provinciale verordening

Met het inwerking treden van de nieuwe Wro is een nieuw stelsel van verantwoordelijkheidsverdeling tussen Rijk, provincies en gemeenten ontstaan. Belangrijke uitgangspunten van de Wro zijn het duidelijke onderscheid tussen beleid, normstelling en uitvoering en het beginsel dat normstelling plaatsvindt door het meest geschikte overheidsorgaan. Normstelling op een hoger niveau vindt plaats indien een beleidsonderdeel niet op doelmatige of doeltreffende wijze door een lager overheidsorgaan kan worden behartigd, gezien de aard van de betrokken taak of de schaal waarop een aangelegenheid moet worden geregeld.

Voor het provinciaal niveau heeft de invoering van de nieuwe wet onder andere voornoemde statuswijziging van het streekplan naar een provinciale structuurvisie tot gevolg. Daarnaast kunnen, indien provinciale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, bij of krachtens Provinciale Verordening regels worden gesteld omtrent de inhoud en toelichting van bestemmingsplannen. Op 25 november 2008 is door Gedeputeerde Staten besloten voor een aantal onderwerpen, conform de Wro-agenda, de voorbereiding van de Ruimtelijke Verordening ter hand te nemen. In deze verordening zijn regelingen opgenomen waarvan Provinciale Staten van mening zijn dat de provincie verantwoordelijk is voor de doorwerking daarvan. De Ruimtelijke Verordening is op 15 december 2010 vastgesteld. De verordening bevat instructies ten aanzien van de inhoud van gemeentelijke bestemmingsplannen en de toelichting daarbij. Deze instructies zijn gericht aan het gemeentebestuur en vormen een beleidsneutrale vertaling van reeds vastgesteld ruimtelijk beleid. Dit betekent dat de verordening geen beleidswijzigingen bevat die van invloed kunnen zijn op dit bestemmingsplan.

2.4 Regionaal beleid

2.4.1 Regionaal Plan 2005-2020, Stadsregio Arnhem-Nijmegen

Het 'Regionaal Plan 2005-2020' 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 mogelijkhe-

den 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.

Dorps wonen

Een voor Heteren-Indoornik 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, streekeigen 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.

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.

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

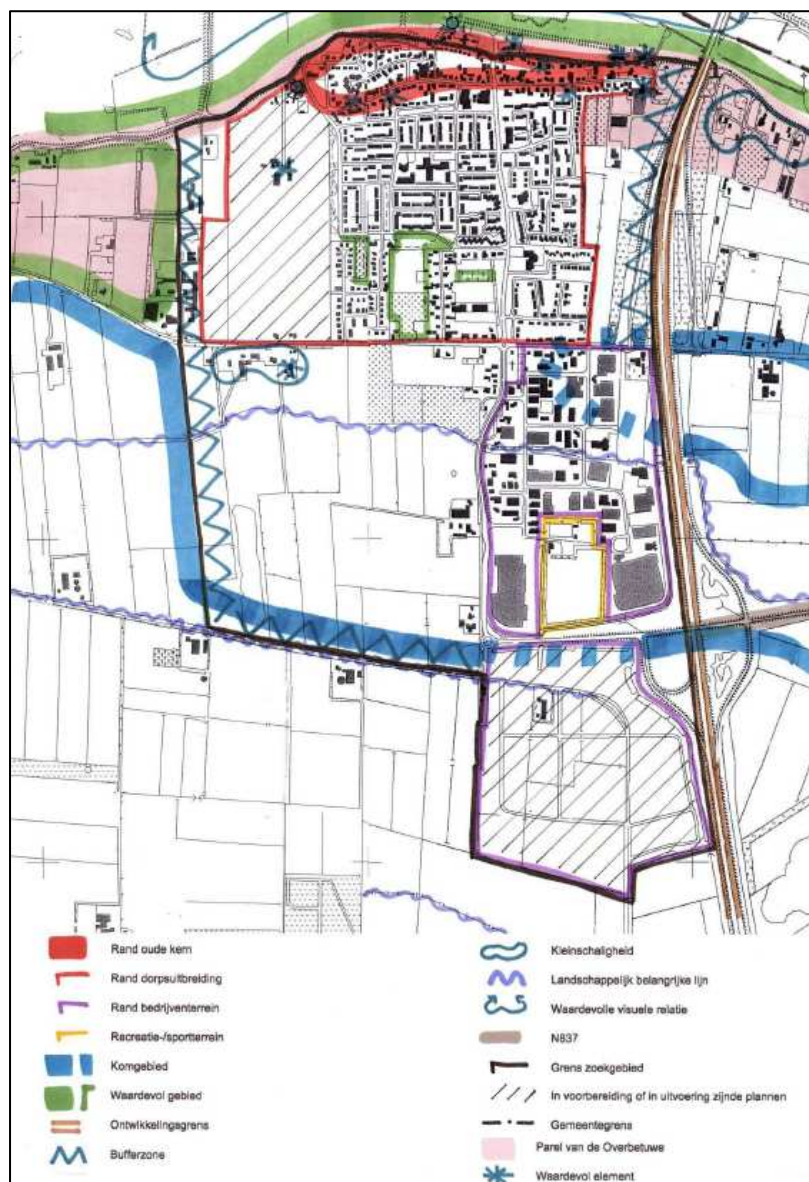
ontwikkeling van de Stadsregio Arnhem Nijmegen verder vorm te geven in het oostelijk deel van de gemeente. Vanuit de regionale ontwikkelingsbehoefte wordt vooral ruimte gezocht voor woningbouw, bedrijventerreinen, windenergie en dergelijke. Het oostelijk deel van de gemeente valt binnen het te verstedelijken 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.

Heteren

De oude, historische woonkern van Heteren, en de karakteristieke kleinschalige bebouwing zijn op de kaart op de volgende pagina aangegeven. De landschappelijk waardevolle elementen zoals de verhoogde woongronden, de woerden en de historische watergang zijn eveneens op de kaart aangegeven. De uiterwaarden en de oeverwallen zijn opgenomen als waardevol gebied. De komgebieden zijn op de kaart aangegeven, om aan te geven dat hier niet verder kan worden uitgebreid. Binnen het plangebied zijn geen zoekgebieden voor uitbreidingen aangewezen.

Indoornik

De kleine kern Indoornik heeft een karakteristieke landelijke ligging. Bij deze kernen staat het behoud van de relatie tussen kern en omgeving voorop. De natuurwetenschappelijke, landschappelijke en/of cultuurhistorische waarde biedt hierdoor geen ruimte voor nieuwe ontwikkelingen. Deze kern wordt hierom niet nader toegelicht in de kadernota.



Uitwerking landschappelijk kader

bron: kadernota Visie op Ruimte

2.5.2 Woonvisie 2010-2015

De Woonvisie is in 2009 opgesteld en beschrijft het woonbeleid van de gemeente Overbetuwe voor de periode 2010-2015 met een doorkijk naar 2020. In de Toekomstvisie+ staat de visie op Overbetuwe op de langere termijn: het gewenste karakter van de gemeente in ruimtelijk, economisch en sociaal opzicht. De woonvisie bevat de uitwerking van die visie voor het beleidsveld wonen en geeft richting aan de uitwerking op het niveau van kernen en projecten.

Wonen in Overbetuwe betekent wonen in een dorps omgeving met volop ruimte en groen, en met stedelijke voorzieningen binnen handbereik. De verschillende kernen waaruit de gemeente bestaat hebben elk een eigen karakter. Overbetuwe biedt kleinstedelijk wonen in Elst en landelijk en dorps wonen in de andere kernen. De afgelopen jaren is de trend dat de bevolkingssamenstelling en inkomens wijzigen en dit heeft

consequenties voor de woningvraag, zowel kwantitatief als kwalitatief. Om de huidige tekorten op te lossen en de autonome huishoudengroei op te kunnen vangen is een uitbreiding van de woningvoorraad nodig van ruim 2.400 woningen in de periode 2008-2020. Hierbij wordt uitgegaan van het scenario 'verleden als toekomst', wat de trend van de laatste 50 jaar volgt.

Overbetuwe heeft bouwmogelijkheden voor circa 3.100 woningen. Dit betekent dat er ruimte is voor ongeveer 700 woningen voor de regionale opgave. De behoefte aan gelijkvloerse woningen is relatief beperkt maar overstijgt het aanbod. Al met al ligt daar een behoorlijke opgave. De voorkeur gaat daarbij vaker uit naar een huur dan een koopwoning. De behoefte komt grotendeels van starters en van ouderen. Met name voor deze laatste groep is kwaliteit, ligging en fasering van belang. Op dit moment zijn appartementen dan ook niet altijd makkelijk af te zetten. Er ligt een grote opgave in het middeldure en dure grondgebonden koopsegment. Deze behoefte komt logischerwijs voort uit de groeiende groep huishoudens in de leeftijd 45-65 jaar. Er is een bescheiden maar constante vraag naar betaalbare koop (8 tot 10% van de totale behoefte). De behoefte aan betaalbare koop is relatief gering, maar wel groter dan het aanbod. Daar blijft dus ook een opgave liggen. De behoefte aan huurwoningen neemt toe, voornamelijk in de gelijkvloerse sfeer. De behoefte aan eengezinshuur is groot maar kent geen forse toename richting 2020. Daar staat ook een groot aanbod eengezinshuurwoningen tegenover. Alleen bij een minder gunstige economische ontwikkeling zien we ook hier een groei. De opgaven in appartementen zijn relatief onafhankelijk van het economische scenario. Met uitzondering van de dure koopappartementen. Ook in de opgave in de betaalbare koop zit weinig verschil tussen de drie scenario's. De verschillen zijn het grootst bij de eengezinshuurwoningen en de middeldure en dure koopwoningen. Gaat het economisch beter, dan neemt de behoefte aan een eengezinshuurwoning af en stijgt de behoefte aan koopwoningen. Flexibiliteit tussen huur en koop wint aan belang. Bij het opstellen van een bouwprogramma komt meer kijken dan alleen de overzichten waarin vraag en aanbod zijn geconfronteerd. Het is ook nodig te kijken naar de ambities (welke doelgroepen krijgen extra aandacht) en de mogelijkheden (locaties, kenmerken, ruimtelijke spreiding, enzovoort).

2.5.3 Toekomstvisie+ 2020, Overbetuwe verbindt...

Op 8 september 2009 heeft de raad van de gemeente Overbetuwe de toekomstvisie 2020, Overbetuwe verbindt... vastgesteld. De Toekomstvisie+ van Overbetuwe is het kader voor de ontwikkeling van de gemeente Overbetuwe tot 2020. De visie geeft een richting voor de ruimtelijke, maatschappelijke en economische ontwikkeling. De geschetste identiteit kan bijdragen aan het behouden en aantrekken van inwoners en bedrijven. De visie kan mensen inspireren en motiveren die werken aan stedenbouw, sport, ondernemerschap, onderwijs, openbare ruimte, welzijnswerk, et cetera. De visie is tenslotte ook een duidelijke positionering naar andere gemeenten en partners; het geeft Overbetuwe een eigen gezicht in de regio. De Toekomstvisie+ omvat het gehele gemeentelijke beleidsterrein. Voor wat betreft de ruimtelijke onderdelen is de Toekomstvisie+ te zien als structuurvisie in de zin van artikel 2.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) voor het grondgebied van de gemeente Overbetuwe. In de toekomstvisie zijn de aspecten leefomgeving, vergrijzing, economische gesteldheid (werk en werkgelegenheid) en duurzaamheid opgenomen om een gewenste identiteit uiteen te zetten. De opgave die is vastgelegd in de toekomstvisie is gebaseerd op een lagen-

benadering. Aan deze hand van deze methodiek is aandacht voor de volgende doelstellingen:

- Eigenheid en kenmerken landschap behouden en versterken;
- Parels en panorama's behouden en versterken;
- Zorgvuldige inpassing bij eventueel noodzakelijke dijkverleggingen;
- Linge als drager van structuur;
- Zichtbaar maken en versterken van cultuurhistorische elementen;
- Verbeteren doorstroming verkeer;
- Optimaliseren van het Rondje Overbetuwe;
- Verbeteren en optimaliseren openbaar vervoernetwerk en verbeteren kwaliteit waternetwerken;
- Uitbreiden recreatieve netwerken en snelfietsroute realiseren;
- Groei passend bij het oostelijk en westelijk deel van de gemeente;
- Kwaliteit van de kernen is uitgangspunt bij eventuele groei;
- Waarborgen kwaliteit bedrijventerreinen;
- Diversiteit in werkgelegenheid;
- Voorzieningen bezien in clusters;
- Duurzaamheid;
- Verankeren kwaliteit samenleving;
- Borgen van een sociaal netwerk en impuls leren en ontwikkelen;
- Versterken ontmoeten en cultuur als bindende elementen.

2.5.4 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 Heteren 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 Heteren veel aandacht te besteden aan het ontwikkelen van interessant groen. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de behoefte om in het groen te kunnen wandelen.

2.5.5 Beleidskader mantelzorg

Mantelzorgers zijn mensen die voor een lange periode voor een familielid of goede bekende zorgen zonder dat ze daarvoor betaald krijgen. Zonder mantelzorg zouden veel chronisch zieken, gehandicapten en ouderen niet in hun woning kunnen blijven wonen.

Het bestemmingsplan maakt het mogelijk ontheffing te verlenen en een bijgebouw bij een woning te gebruiken als afhankelijke woonruimte, indien dit in het kader van mantelzorg noodzakelijk is.

Bij de aanvraag om ontheffing moet informatie worden verstrekt op basis waarvan burgemeester en wethouders op objectieve wijze kunnen vaststellen, dat sprake is van ondersteuning in het kader van mantelzorg. In de praktijk kan de afdeling Sociale Zaken van de gemeente Overbetuwe aangeven of de zorgbehoefte aanwezig is. De ontheffingregels geven aan onder welke overige voorwaarden de ontheffing kan worden verleend.

Bij beëindiging van de mantelzorg mag het bijgebouw dan niet meer geschikt zijn voor bewoning (dus ook niet voor niet-zelfstandige bewoning, dan wel recreatieve bewoning).

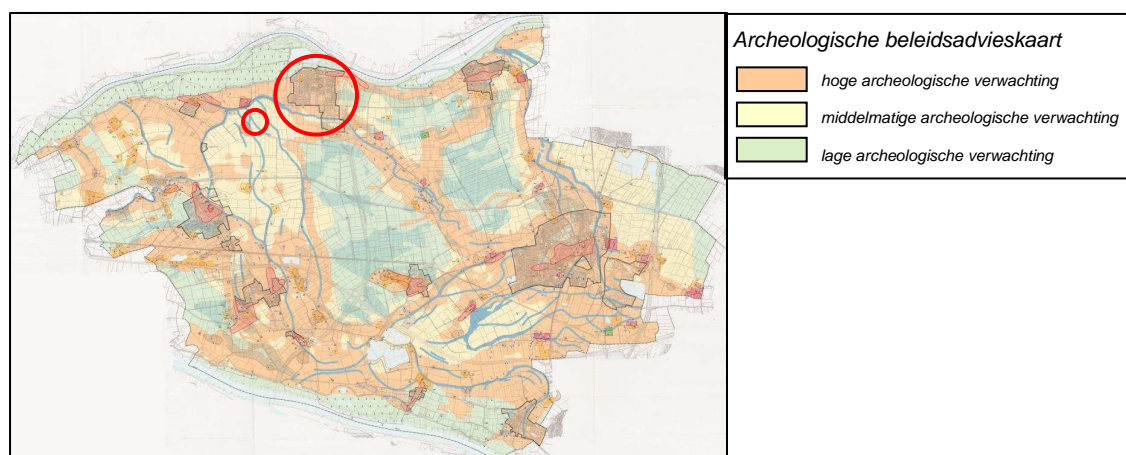
2.5.6 **Beleidskaders op archeologisch gebied**

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.

Onderstaande kaart 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.

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.

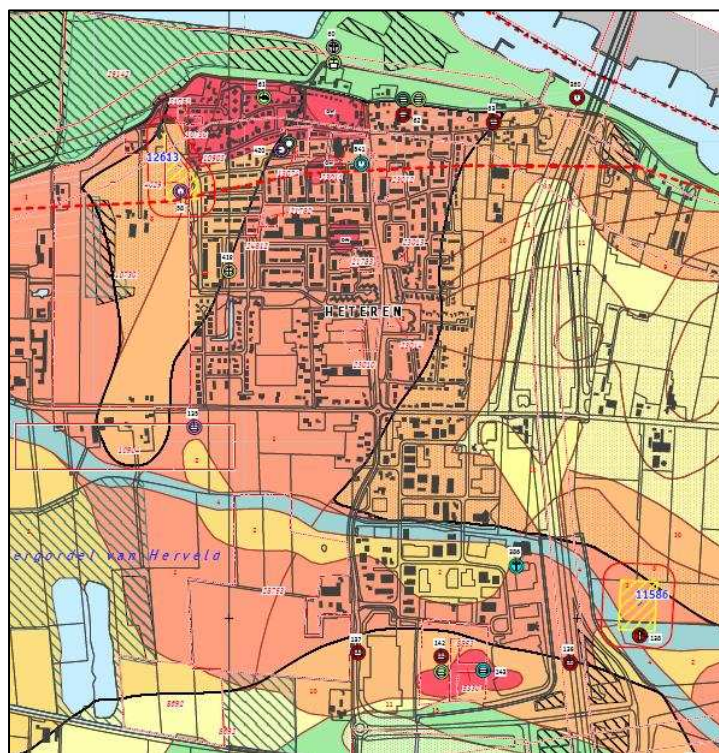


Archeologische beleidsadvieskaart

¹ RAAP Archeologisch Adviesbureau, rapport 1074, gemeente Overbetuwe.

Actualisatie archeologische beleidsadvieskaart

In opdracht van de gemeente Overbetuwe heeft RAAP Archeologisch Adviesbureau van 15 mei tot en met 10 juni 2009 een actualisatie doorgevoerd van de archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Overbetuwe. De actualisatie betreft het bijwerken van de archeologische beleidsadvieskaart uit 2004, alsmede de achterliggende databestanden met nieuwe/aanvullende archeologische en landschappelijke (geomorfologische) gegevens en inzichten. Daarnaast is de bestaande kaart opgeschaald naar kaartschaal 1:10.000 om op perceelsniveau verantwoorde uitspraken te kunnen doen over eventueel aanwezige bekende archeologische waarden en/of de archeologische verwachting en de daaruit volgende verplichtingen of adviezen. De navolgende afbeeldingen bevatten een uitsnede van de actualisatiekaart.



Fragment actualisatiekaart, weergave Heteren



Fragment actualisatiekaart, weergave Indoornik

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.

Beeldbepalende panden

Binnen de kernen Heteren zijn gebouwen aanwezig met een architectuurhistorische waarde of architectuurhistorische waarde en ensemblewaarde/historische waarde, die zijn aangewezen als beeldbepalende panden. Volgens de Monumentennota 2003 van de gemeente Overbetuwe zijn het bevorderen van het behoud van de aanwezige cultuurhistorische waarden en het stimuleren van het beheer van deze waarden belangrijke doelstellingen binnen de gemeentelijke beleidsvisie. De beeldbepalende panden zijn geïnterpreteerd in het Monumenten Inventarisatie Project (MIP).

Gemeentelijke monumenten

Naast de beeldbepalende panden zijn tevens in Heteren gemeentelijke aanwezig. De gemeentelijke monumenten zijn opgenomen in bijlage 3 van de welstandsnota Overbetuwe.

Rijksmonumenten

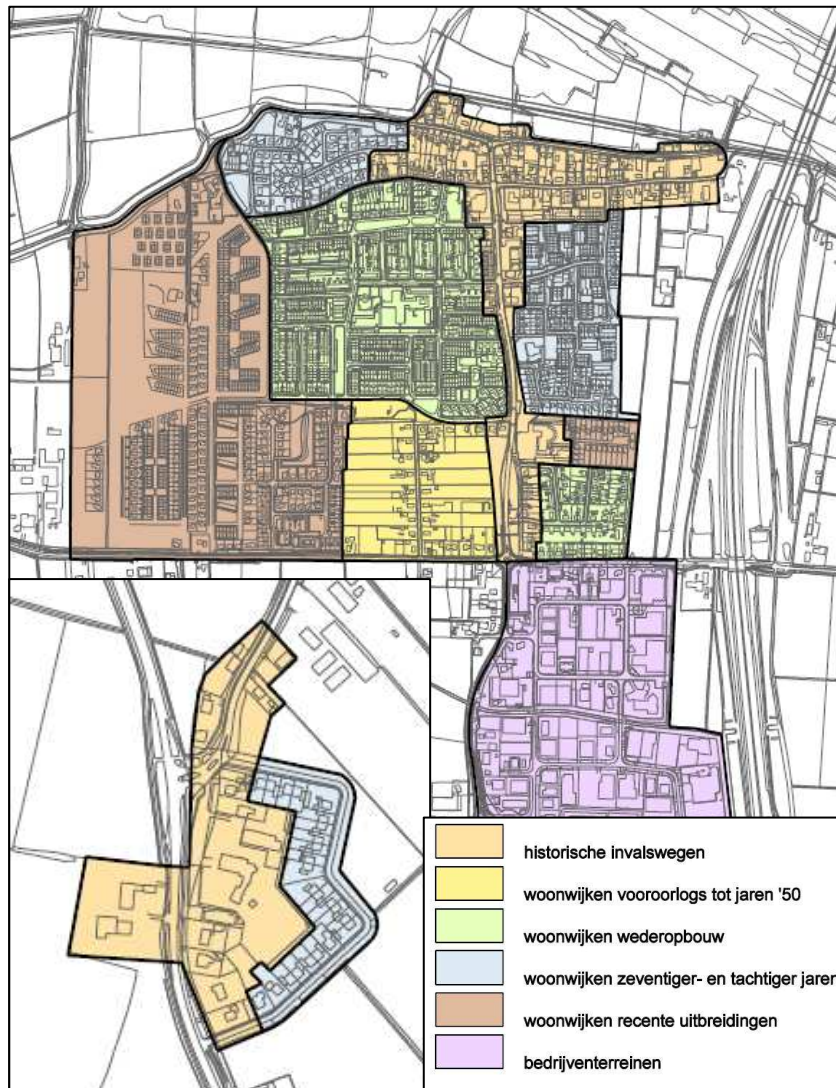
De gemeente Overbetuwe kent 71 rijksmonumenten, waarvan 1 rijksmonument binnen het plangebied is gelegen. Dit rijksmonument is opgenomen in de welstandsnota. Rijksmonumenten zijn beschermd door de Monumentenwet of de monumentenverordening. Voorwaarden om in aanmerking te komen voor bescherming als Rijksmonument zijn dat de zaken (niet alleen gebouwen dus) minstens 50 jaar oud zijn en een aantoonbare schoonheid, wetenschappelijke betekenis of cultuurhistorische waarde vertegenwoordigen. Het gaat bij monumenten dus om meer dan alleen esthetische waarden.

2.5.7 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.

Heteren-Indoornik

Voor de diverse welstandscriteria wordt verwezen naar de welstandsnota. De afbeelding op de volgende pagina is een uitsnede van de overzichtskaarten van Heteren en Indoornik uit de welstandsnota opgenomen. Het plangebied van de welstandsnota is onderverdeeld in typen gebieden ten behoeve van de gebiedsgerichte criteria. Voor het lichtbruine deelgebieden geldt de gebiedsgerichte criteria 'Historische invalswegen'. Voor de gele deelgebieden geldt de gebiedsgerichte criteria 'Vooroorlogs tot jaren '50 wijken'. Voor de groene deelgebieden geldt de gebiedsgerichte criteria 'Woonwijken wederopbouw'. Voor het blauwe gebied geldt de gebiedsgerichte criteria 'Woonwijken zeventiger en tachtiger jaren'. Voor de bruine gebieden gelden de gebiedsgerichte criteria 'Recente uitbreidingen'. Voor de paarse gebieden gelden de gebiedsgerichte criteria 'bedrijventerreinen'. Het laatstgenoemde gebied, 'bedrijventerreinen, valt echter buiten onderhavig bestemmingsplan. 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.



Uitsneden welstandsnota gemeente Overbetuwe, boven; Heteren, links onder; Indoornik

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.

2.5.8 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 inrichtin-

gen. Doordat in het plangebied voornamelijk woonbestemmingen zijn gelegen is de vestiging van dergelijke inrichtingen niet wenselijk. In het plangebied is namelijk geen centrumgebied opgenomen.

2.6 Conclusie

Het bestemmingsplan “Heteren - Indoornik” 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, waardoor de in de kadernota voorgestelde bufferzone gehandhaafd blijft.

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 (Besluit risico's zware ongevallen (BRZO), Regeling externe veiligheid en inrichtingen (REVI), Besluit externe veiligheid en inrichtingen (BEVI), Wet milieubeheer), water (Kaderrichtlijn water), flora en fauna (Flora- en faunawet), archeologie, cultuurhistorie en monumenten (Wet op de archeologische monumentenzorg en Monumentenwet 1988), verkeer, 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 bouwingsuitbreidingen, welke binnen de beheerskaders van dit bestemmingsplan mogelijk zijn, wordt via de bouwverordening in het kader van de omgevingsvergunning zorggedragen voor een goede bodemkwaliteit.

De provinciale inventarisatiekaart bodemverontreiniging is samengesteld op basis van historisch gebruik of uitgevoerde onderzoeken. Op basis van gegevens van de provinciale inventarisatiekaart bodemverontreiniging, in combinatie met BIS-gegevens van de gemeente Overbetuwe, zijn in Heteren een vijftal verdachte locaties bekend. In de kern Indoornik zijn geen locaties bekend waar sprake is van een bodemverontreiniging.

Aan de Boterhoeksestraat 4 is in 1992 een sanering van minerale olie (afleverpomp dieselolie) afgerond. Op basis van onderzoek (conclusie 1996) bleek dat de sanering onvoldoende is. Op het perceel Kastanjelaan 5 (voormalig tankstation) is een ernstige verontreiniging met minerale olie en BTEX aanwezig. De sanering van de bodem heeft in 2000 plaatsgevonden, de sanering van het grondwater in 2000-2002. Monitoring van het grondwater heeft plaatsgevonden in 2003-2004. Restverontreinigingen zijn nog aanwezig, waardoor de sanering nog niet is voltooid. De locaties Boterhoeksestraat 4 en Kastanjelaan 5 zijn hierdoor niet geheel schoon. Voorts zijn er nog een drietal plekken waar matige verontreinigingen (geen saneringslocaties) werden aangetroffen. Dat zijn de Schoutenkamp 9 (geen bijzondere activiteiten, matige PAK verontreiniging), de Julianaweg 13 (loon- en grondverzetbedrijf Gerritsen, matige koper- en zinkverontreiniging) en de Flessestraat 44 (basisschool "De Haafakkers", matige PAK-verontreiniging).

Conclusie

Vooralsnog vormt het aspect bodem, vanwege het consoliderende karakter van voorliggend plan, geen belemmering voor de uitvoering van onderhavig bestemmingsplan. Bij een nadere uitwerking van één van voornoemde locaties dienen voor de locaties

Boterhoeksestraat 4 en Kastanjelaan 5 de sanering worden afgerond en voor de overige locaties dient (nader) bodemonderzoek plaats te vinden.

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 omgevingsvergunning in een aanvaardbaar binnenniveau van het geluid voorzien. Het milieuaspect geluid belemmert de uitvoering van het bestemmingsplan niet.

Conclusie

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

3.4 Bedrijvigheid

In dit bestemmingsplan is de bestaande situatie vastgelegd. Dit geldt ook voor de bestaande bedrijven. Deze zijn veelal gelegen in de directe nabijheid van woningen. Omdat in deze bestaande situatie de hinderafstanden, zoals genoemd in de VNG-brochure vaak niet worden gehaald, zijn de bedrijven specifiek bestemd. De hinderuitstraling naar de omgeving is geregeld via het spoor van de milieuvergunning of het Activiteitenbesluit.

In en aan de randen van het plangebied zijn enkele bedrijven gevestigd. Op basis van hun bedrijfsactiviteiten kunnen de bedrijven overlast veroorzaken voor milieugevoelige functies zoals wonen. In de navolgende paragrafen worden hier nader op ingegaan.

Voor de 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 afge-

wogen 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 Heteren 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 drie percelen waarop een autoverkoop, catering en loonwerkbedrijf is gevestigd en de percelen waarop een nutsvoorziening aanwezig is bestemd als bedrijf. Als een bedrijfsmatige activiteit niet past binnen de milieucategorie 1 en 2, dan wordt op de verbeelding, middels een aanduiding, weergegeven wat voor type bedrijfsvoering het betreft. De maximaal toelaatbare milieuhinder wordt via het spoor van een milieuvergunning geregeld.

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 verkeerstructuur en verkeersveiligheid in verblijfsgebieden. Middels een afwijking 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.

3.4.1 Conclusie

De bestaande 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. 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

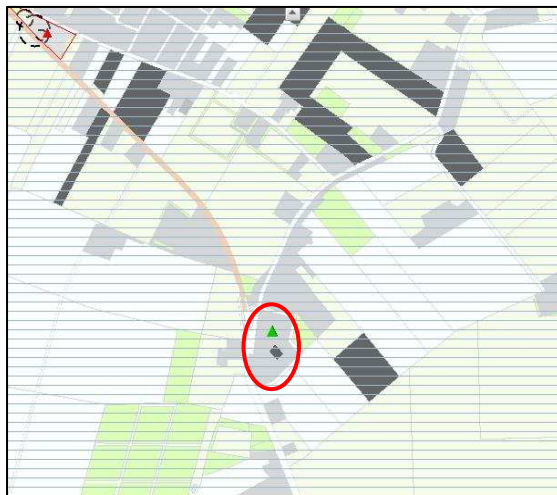
Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen, zoals een chemische fabriek of een lpg-tankstation, en de mobiele bronnen, zoals een tankwagen.

3.6.1 Stationaire bronnen in het plangebied

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. In onderstaande afbeeldingen zijn fragmenten van de provinciale risicoatlas Gelderland opgenomen.



Uitsnede provinciale risicokaart, weergave Heteren bron: risicokaart.nl



Uitsnede provinciale risicokaart, weergave Indoornik bron: risicokaart.nl

Volgens de Risicokaart van de provincie Gelderland bevindt zich ten zuiden van de kern Heteren aan de Polderstraat 5 een garagebedrijf met een verkooppunt voor lpg. Het aanwezige vulpunt voor lpg heeft een plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} van 45 meter. Binnen deze contour mogen geen nieuwe gevoelige bestemmingen worden gerealiseerd. Enerzijds is, vanwege het consoliderend karakter van voorliggend plan, geen sprake van nieuw te realiseren gevoelige bestemmingen en anderzijds is dit tankstation op een grotere afstand dan 45 meter buiten het plangebied gelegen. Hierdoor vormt deze stationaire bron geen belemmering voor voorliggend plan. 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', zijn rondom het plangebied vooralsnog geen knelpunten geïnterpreteerd. Het 'Basisnet Vervoer van Gevaarlijke Stoffen' is echter nog geen volledig vastgesteld beleid, dus harde uitspraken hierover kunnen dan ook nog niet worden gedaan. Alleen het Basisnet Water is inmiddels vastgesteld. De verwachting is dat in 2011 het basisnet volledig wordt vastgesteld.

Desondanks wordt al aangesloten op dit beleid om in de toekomst te voldoen aan de wettelijke eisen. Het Basisnet Vervoer Gevaarlijke Stoffen (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 verbindingssassen 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).

Wegverkeer

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 op korte afstand van de weg grote groepen mensen verblijven, kunnen problemen spelen met externe veiligheid. In de risicoatlas vervoer gevaarlijke stoffen (2005) is, nabij het plangebied geen knelpunt geïdentificeerd. Ten oosten van de kern Heteren is de A50 gelegen en hierover vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Gezien het consoliderend karakter van voorliggende bestemmingsplan en door de afstand van de A50 tot het plangebied vormt dit geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggend plan. Ten zuiden van de kern Heteren is de Boterhoeksestraat (N837) gelegen. In verband met de aanwezigheid van het tankstation en het garagebedrijf met vulpunt aan de Polderstraat 5 is het aannemelijk dat over de Boterhoeksestraat gevaarlijke stoffen worden vervoerd. De normen voor het plaatsgebonden risico en/of groepsrisico worden ter plaatse van de plangebied niet overschreden.

De provinciale weg N836 verbindt Indoornik met plaatsen als Zetten, Randwijk en via het veer over de Neder-Rijn met Wageningen. Doordat de N836 richting Wageningen wordt onderbroken door het veer over de Neder-Rijn wordt deze provinciale weg in beperkte mate gebruikt voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Voor Indoornik vormt de N836 geen beperking.

De lokale wegen die een ontsluiting vormen naar de buitengebieden worden eveneens beperkt gebruikt voor vervoer van gevaarlijke stoffen (bijvoorbeeld voor bevoorrading van ondermeer LPG tankstations). Er zijn verder geen aanwijzingen dat het weggebruik van de wegen in de omgeving van het plangebied invloed heeft 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

In de nabijheid van het plangebied is geen spoorlijn aanwezig. De dichtstbijzijnde spoorlijn is op een afstand van meer dan 5.000 m gelegen van het plangebied. Dit aspect is dan ook niet nader beoordeeld.

Buisleidingen

Nabij het plangebied bevinden zich een buisleiding met een voor het plangebied relevante toetsingsafstand. Op de grens van het plangebied is de buisleiding van het transportroutedeel N-568-32-KR-005 gelegen. Dit betekent dat de belemmerende strook binnen het plangebied is gelegen. Derhalve is conform het Bevb een dubbelbestemming met een belemmerende strook opgenomen. De belemmerende strook betreft een zone van 4 meter aan weerszijde van de hartlijn van de leiding. De dubbelbestemming is opgenomen in de regels en op de verbeelding als "Leiding - Gas".

Vaarwater

Voor het plangebied is de hoofdvaarweg Neder-Rijn mogelijk van belang in het kader van vervoer van gevaarlijke stoffen. Op basis van de meest recente gegevens ontleend aan de risicoatlas vervoer gevaarlijke stoffen: hoofdwegen en hoofdvaarwegen (d.d. 24 maart 2003), kent het plangebied geen knelpunten met het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

3.6.3 Conclusie

Voorliggend plan heeft een beheersgericht karakter en maakt geen nieuwe bouwtitels 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 Heteren en Indoornik 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

Waterhuishoudingsplan "Water leeft in Gelderland"

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 drietrapsstrategie 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, sluisen, duikers en gemalen (kunstwerken) en wie wat moet doen als het gaat om het onderhoud van het water.

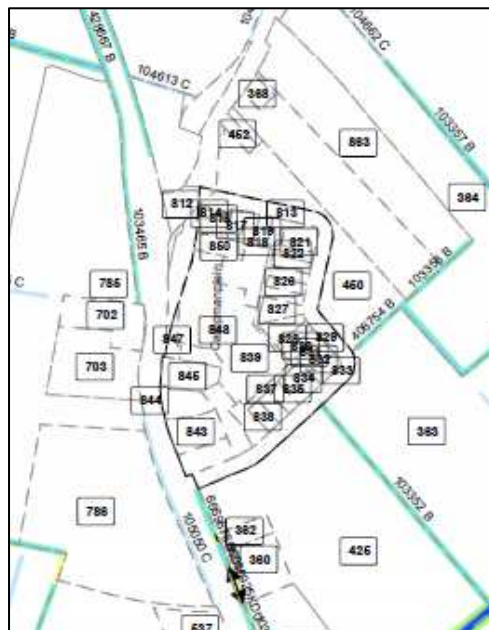
Waterschap Rivierenland is verantwoordelijk voor het waterbeheer in haar gebied. Om de relevante wateren goed te kunnen beheren, legt het waterschap essentiële informatie over wateren vast in de legger. Voor dit consoliderende plan zijn de A-watgangen van belang. In en nabij het plangebied zijn enkele A-watgangen aanwezig. Deze watgangen worden beschermd via de Keur. Daarin zijn gebieds- 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). Hieronder is een uitsnede van de legger van Heteren opgenomen en op de volgende pagina de legger van Indoornik. Hierop zijn de A-watergangen met een groenblauwe lijn weergegeven.



Uitsnede legger Waterschap Rivierenland, Heteren

bron: Waterschap Rivierenland



Uitsnede legger Waterschap Rivierenland, Indoornik

bron: Waterschap Rivierenland

Waterkeringen

Binnen het plangebied beheert Waterschap Rivierenland de Rijnbandijk. Dit is een primaire waterkering als onderdeel van de dijkkring Betuwe/Tieler- en Culemborgerwaarden. De zorg voor de waterkeringen valt uiteen in twee thema's, te weten het voorkomen van overstromingen en het beperken van de gevolgen van overstromingen. Van deze thema's ligt het zwaartepunt op preventie. Het beheer en onderhoud van de waterkeringen is erop gericht de dijken te laten voldoen aan vooraf gestelde kwaliteitseisen. Dit gebeurt door het toetsen en zondig verbeteren ervan. Naast de hoofdfunctie veiligheid kunnen er aan dijken ook andere (maatschappelijke) functies worden toegekend, zoals natuurwaarden en recreatief medegebruik. Het meest zichtbare onderhoud aan de waterkering is dat van het dijkgrasland. Dit kan bestaan uit beweiding of maaien met afvoer. Doel is het ontwikkelen en instandhouden van een soortenrijke - en daarmee zowel erosiebestendige als vegetatie waardevolle - grasbedekking. Om de publieke taak van het dijkbeheer te ondersteunen, is het waterschap ook vaak eigenaar van de ondergrond van de (primaire) waterkering. Om de beheertaak goed uit te kunnen voeren, beschikt het waterschap over beheersinstrumenten, waarvan de Keur en de legger voorbeelden zijn. Aan de hand hiervan kan bepaald worden of activiteiten van derden toegelaten kunnen worden. Samen met de beleidsregels (als uitwerking van de Keur) vormen zij de basis voor de vergunningsverlening.

3.7.4 Waterhuishoudkundige situatie plangebied

Het 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 is de bestemming water opgenomen, daarnaast is aan veel bestemmingen onder de bestemmingsomschrijving ook water toegekend. Zo wordt binnen dit bestemmingsplan het implementeren en uitvoeren van het waterbeleid binnen andere bestemmingen dan water ruim baan gegeven.

Gelet op het conserverende karakter van het plan zijn leidingzones in het plangebied niet relevant. De aanwezige leidingen hebben hoofdzakelijk een distributiefunctie en zijn van een dusdanige omvang dat hiervoor geen specifieke regelgeving geldt.

Het plangebied grenst op basis van de streekplankaart en de provinciale wateratlas niet aan een drinkwaterbeschermingszone. In het kader van artikel 3.1.1 (Bro) wordt vooroverleg gevoerd met Vitens. Naar verwachting heeft de drinkwaterbeschermingszone geen negatieve invloed op de haalbaarheid van het plan. Daarmee zorgt het aspect water niet voor belemmeringen voor de haalbaarheid van voorliggend bestemmingsplan.

3.7.5 Conclusie

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.

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. Hieronder is een uitsnede van de atlas groen Gelderland opgenomen. Hierop zijn de kernkwaliteiten van de EHS weergegeven.



Uitsnede kernkwaliteiten EHS, links weergave Heteren, rechts Indoornik

Ecologische verbindingszones zijn de verbindende "groene" schakels tussen de bestaande en nieuw te ontwikkelen natuurgebieden van de ecologische hoofdstructuur (EHS). Ecologische verbindingszones 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 verbindingszone tegelijkertijd een wandel- of fietspad aangelegd. Daarmee nemen de recreatieve waarden en de toegankelijkheid van het buitengebied toe. Langs waterlopen bieden verbindingszones ruimte voor waterberging. Zo helpen zij om wateroverlast te voorkomen. Een strook ten noorden en ten oosten van Elst is in het streekplan aangewezen als verwevingsgebied. Dit verwevingsgebied ligt echter buiten het plangebied. Gezien het consoliderende karakter van voorliggend bestemmingsplan spelen de beschermingszones en de EHS in het kader van voorliggend plan geen rol.

Het plangebied bevindt zich niet in of in de buurt van een speciale beschermingszone als bedoeld in de Vogel- en/of Habitatrichtlijn en maakt geen deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur. Gebiedsbescherming is niet aan de orde.

3.8.2 Soortenbescherming

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 worden aangevraagd. Aangezien binnen het plangebied geen nieuwe ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt zijn er geen negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarde te verwachten. Het aspect soortenbescherming vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggend bestemmingsplan.

3.8.3 Conclusie

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.

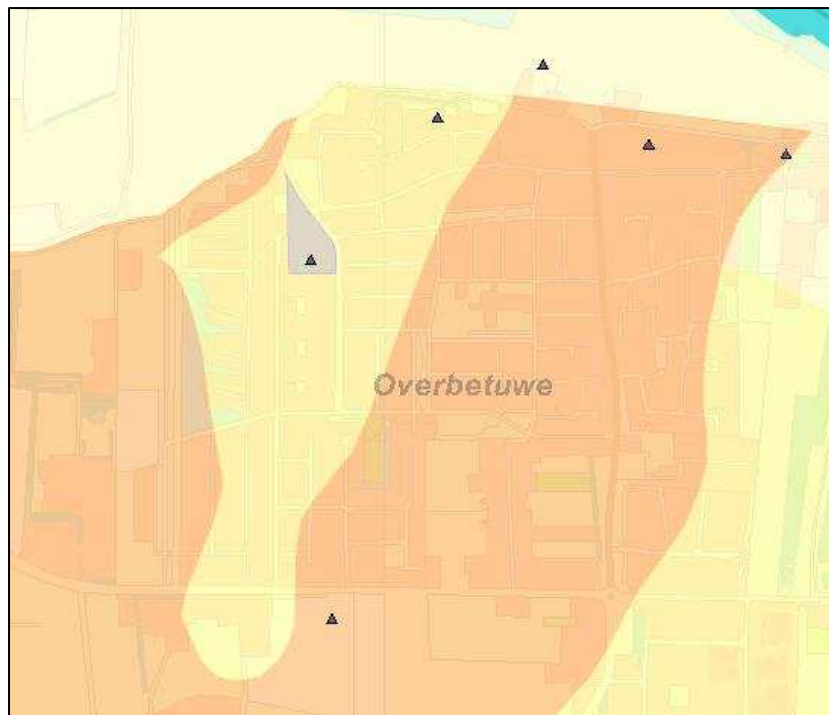
Omdat in voorliggend plan geen sprake is van nieuwe ontwikkelingen en het bestaande groen ter plaatse niet wordt aangetast, kan er geen sprake zijn van negatieve effecten op eventueel voorkomende soorten. Noodzaak tot een nader ecologisch onderzoek is hier dan ook niet aan de orde. Ecologisch gezien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

3.9 Archeologie en cultuurhistorie

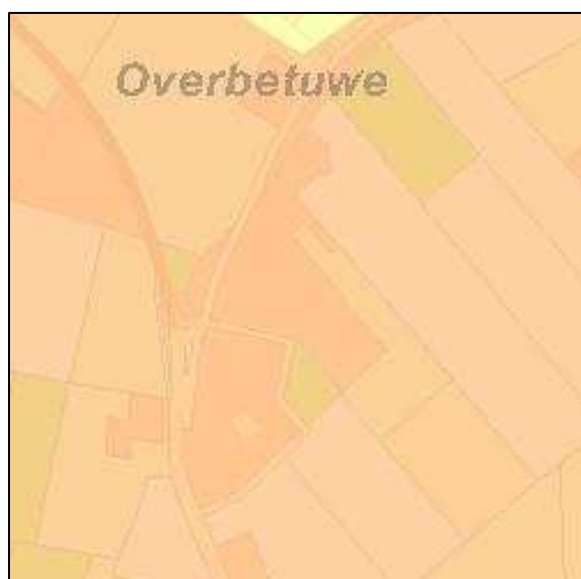
Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast. Archeologisch onderzoek zal moeten worden uitgevoerd indien sprake is van een hoge of middelhoge trefkans, of indien het plangebied niet is gekarteerd.

In artikel 5 van het Verdrag van Valletta (Malta) wordt gewezen op de noodzaak van een vroegtijdige interactie tussen planners 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.

Het plangebied is, op grond van de kaart 'Archeologie' van de Wateratlas van provincie Gelderland, gelegen binnen een gebied met een middelhoge (geel) en hoge (oranje) archeologische verwachtingswaarde. Op de afbeeldingen op de volgende pagina is de archeologische verwachtingswaarde weergegeven.



Heteren, uitsnede kaart 'Archeologie' van de Wateratlas (databank), provincie Gelderland



Indoornik, uitsnede kaart 'Archeologie' van de Wateratlas (databank), provincie Gelderland

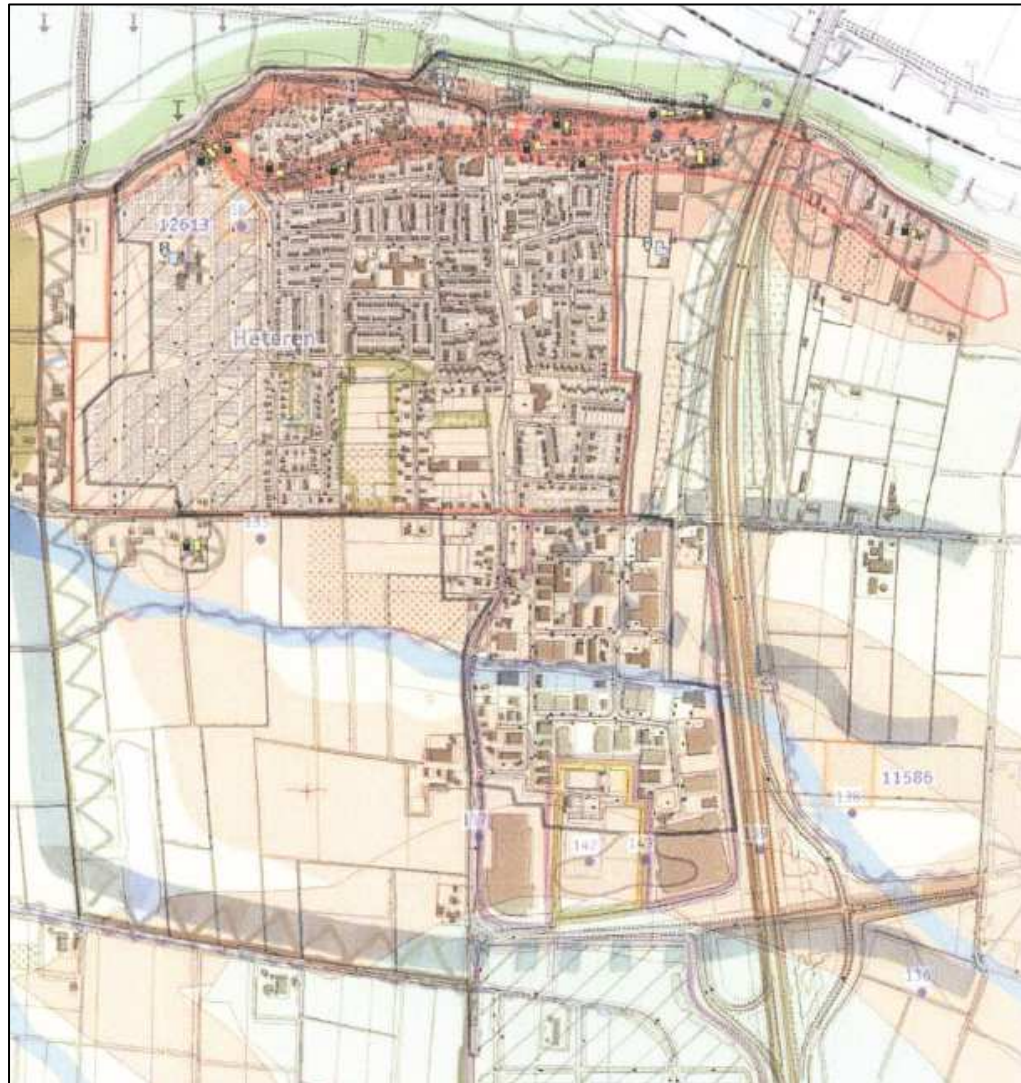
Beeldbepalende panden

In het plangebied zijn zes beeldbepalende panden (MIP) gelegen. Deze panden worden beschermt middels de aanduiding bijgebouwen uitgesloten (-bg). In het plangebied liggen 10 gemeentelijke monumenten. De monumenten hebben in het bestemmingsplan geen extra bescherming.

Erfgoedplan - Sleutel tot de schatkist

Uit het Erfgoedplan van de gemeente Overbetuwe komt naar voren dat Heteren en Indoornik bekend staan om de hoge archeologische waarden van het gebied. Het gaat hierbij met name om nederzettingen, grafvelden een mogelijke Romeinse weg en zelfs een heuse villa uit de Romeinse tijd. Ook andere tijdperken zijn hier vertegenwoor-

digd, waaronder de IJzertijd en Vroege Middeleeuwen. Ook hier zijn de kernen vrijwel geheel gelegen in de zone met een middelhoge en hoge archeologische verwachtingwaarde. Onderstaande fragmenten bevatten uitsneden van de Archeologische Beleidsadvieskaart.



Uitsnede Archeologische Beleidsadvieskaart Heteren en Indoornik

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 waarden (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. Voor het plangebied geldt dat het gebruik, nu en in de toekomst, niet mag leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeer-situatie ter plaatse. Hierbij geldt dat voor de parkeersituatie op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid aanwezig dient te zijn, waarbij moet worden voldaan aan de maximale parkeernorm als opgenomen in bijlage 2 van de regels onder de kolom "rest bebouwde kom" en in de regel "matig stedelijk". Wat betreft verkeer en parkeren doen zich momenteel 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 reden voor dit beheer is. Hiertoe worden in paragraaf 4.2. de ontstaansgeschiedenis en de ruimtelijke structuur van het plangebied 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

De dorpen Heteren en Indoornik zijn gelegen in de gemeente Overbetuwe, 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, Nijmegen en Wageningen. De gemeente Overbetuwe maakt deel uit van de stadsregio Arnhem-Nijmegen. Heteren is gelegen in het karakteristieke rivierenlandschap ten zuidoosten van Wageningen en ten zuidwesten van Arnhem. Het dorp ligt direct ten zuiden van de rivier de Neder-Rijn aan de Rijndijk. De Rijksweg A50 loopt direct ten oosten langs de kern in noordzuid richting. Heteren ligt in de oksel van twee grote lijnen in het landschap, enerzijds de rivier en anderzijds de snelweg. Bij het knooppunt Heteren is een verbinding gerealiseerd met de Arnhemse nieuwbouwwijk Schuytgraaf. Heteren wordt aan de noordzijde begrensd door de rivier, de oostzijde van het dorp wordt gevormd door de snelweg A50 en ten zuiden van de kern ligt het bedrijventerrein Poort van Midden Gelderland. In west-zuidwestelijke richting is nog contact met het landschap aanwezig. Het buurtschap Indoornik ligt in de oksel van de Nijburgsestraat en de Knoppersweg richting Wageningen en Zetten. Via de Veerweg en het Lexkesveer over de Neder-Rijn is Wageningen te bereiken. De Nijburgsestraat en de Boterhoeksestraat verbinden Indoornik met Heteren.

Ontwikkelingen

In en rondom Heteren speelt een aantal ruimtelijke ontwikkelingen, dat als gegeven wordt beschouwd. Voor het centrum van Heteren zijn plannen in ontwikkeling. De gemeente is voornemens om het centrum van Heteren te herontwikkelen om zo een nieuw centrum te creëren. Voorzieningen als winkels, sporthal, dorps huis zullen hierbij worden verplaatst en of uitgebreid. Het aantal potentiële inbreidingslocaties zal door deze ruimtelijke ontwikkeling afnemen. Om de ontwikkelingen in het centrum mogelijk te maken wordt een aparte bestemmingsplanprocedure opgestart. Momenteel wordt het bedrijventerrein Poort van Midden Gelderland Zuid ontwikkeld. Dit bedrijventerrein sluit aan bij het bedrijventerrein Poort van Midden Gelderland en is een hoogwaardig en duurzaam bedrijventerrein. Het bedrijventerrein ligt centraal in het Knooppunt Arnhem-Nijmegen. In deze regio is bedrijvigheid één van de voornaamste werkgelegenheidsverschaffers.

4.2.2 *Landschappelijk kader*

De landschappelijke context is de basis geweest voor de huidige ligging van Heteren en Indoornik in het rivierenlandschap. Het dorp en het buurtschap zijn gelegen tussen de rivieren de Neder-Rijn en de Waal, met karakteristieke uiterwaarden, oeverwallen en komgebieden. Het rivierenlandschap en de geomorfologische ondergrond kennen een opbouw die parallel aan de rivier loopt, ofwel wordt gekenmerkt door een oost-west richting. Heteren is een oud dorp parallel aan de rivier en bestond vroeger uit de Kastanjelaan gelegen op een oude rivierdijk en evenwijdig daaraan de later aangelegde Onze Lieve Vrouwestraat en de Dorpsstraat. Naar het zuiden loopt de Flessestraat met kenmerkende open lintbebouwing. Vanuit hier is het dorp verder ontwikkeld. Het dorp is dus ontstaan op de hoger gelegen gronden naast de rivier. De Boterhoeksestraat vormt min of meer de overgang van de oeverwal naar het lager gelegen komgebied en is tevens de zuidrand van het dorp. Indoornik is eveneens gevestigd op hoger gelegen gronden, alleen ligt verder van de rivier af, meer landinwaarts. Opvallend aan de ligging van Indoornik (verder landinwaarts) is het ontstaan op een zogenaamde 'verbindende' oeverwal. Deze noord-zuid gerichte oeverwal is bijzonder en bepalend geweest voor het menselijk gebruik alhier.

Oeverwallenlandschap

De oeverwallen waren als hoger gelegen gronden in het riviereengebied het meest geschikt voor bewoning. Door de vele veranderingen in de loop van de grote rivieren is een aantal 'dwarsverbinding' ontstaan tussen de oeverwal parallel aan de Neder-Rijn en de oeverwal langs de Waal. Door die veranderingen in de loop van de rivier en door overstromingen is Heteren ontwikkeld tot een dorp aan de Rijndijk. Dit in tegenstelling tot Indoornik, een buurtschap dat zich bevindt op zo'n verbindende oeverwal. De oude stroomgeulen van rivieren zijn soms nog terug te vinden als laagtes in het huidige landschap. In veel gevallen is er een weg parallel aan de geul gelegd zodat het land aan één zijde van de weg lager ligt. De Boterhoeksestraat tussen voormalig kasteel Nijburg en het Nederlands Instituut voor Ecologie is hier een voorbeeld van. Door het onvoorspelbare karakter van de rivier en de vele overstromingen kwam de ontwikkeling van het rivierenland pas laat op gang en nam de bewoning toe. De gronden werden voornamelijk gebruikt voor agrarische doeleinden. Door de vestiging op hogere gronden en de aanleg van opgehoogde woonplaatsen, hadden de bewoners minder wateroverlast en bovendien waren de hogere gronden erg vruchtbaar. De verkaveling op de oeverwal kenmerkt zich door onregelmatige en kleinschalige patronen. De onregelmatige blokverkaveling hangt deels samen met het onregelmatige reliëf in het riviereengebied. De oudere gronden zijn daarmee te onderscheiden van de later ontgonnen gronden in het komgebied. Dit verschil is tussen Indoornik en Heteren nog duidelijk herkenbaar in het landschap. Ten zuiden van de Nijburgsestraat en de Boterhoeksestraat liggen de later ontgonnen gronden van het komgebied/overgangsgebied.

De landbouw en in het bijzonder de fruitteelt is belangrijk geweest voor Heteren. Door veranderingen in de landbouw en de fruitteelt zijn veel van de karakteristieke hoogstamboomgaarden vervangen door laagstamboomgaarden en/of verdwenen. In het gebied rondom Indoornik en Randwijk zijn nu nog relatief veel fruitboomgaarden aanwezig, die kenmerkend zijn voor dit gebied.

Kommenlandschap & uiterwaarden

De oeverwallen met de hoger gelegen zandgronden waterden af op de lager gelegen komgronden, die in vroegere tijden nog niet ontgonnen waren. De komgronden werden na ontginning gebruikt als weidegrond. Het verkavelingspatroon in de kom kent een meer regelmatig en grootschalig karakter. In de 20e eeuw heeft schaalvergroting deze verschillen in patronen en structuren tussen de oeverwal en de kom verminderd. De lange strokenverkaveling is nog in het landschap te herkennen ten zuiden van de Nijburgsestraat en de Boterhoeksestraat. Dit lager gelegen komgebied watert af via de Indoorniksche Leigraaf en de Linge. Het uitgestrekte landschap van de uiterwaard in combinatie met de rivier staat in contrast met het kleinschalige karakter van de oeverwal. Openheid, grootschaligheid en vergezichten zijn beeldbepalend voor dit gebied. Daarnaast is de vestiging van steenfabrieken op en bij de kleigronden, kenmerkend voor de uiterwaarden. In de Randwijksche uiterwaarden, tussen Heteren en Randwijk, is nog een aantal steenfabrieken aanwezig, te herkennen aan de ranke en hoge schoorstenen die als markante elementen langs de rivier staan.

4.2.3 Ontstaansgeschiedenis

Bebouwingsstructuur & wegenstructuur

In de annalen wordt Heteren voor het eerst genoemd in 1232 als 'Insula de Heteren', waarmee waarschijnlijk 'eiland' wordt bedoeld. Dit is aannemelijk omdat men in het rivierengebied immers op hoger gelegen gronden bouwde. Kenmerkend voor het ontstaan van Heteren is de van oorsprong eenvoudige wegenstructuur. Het dorp werd gevormd door de Kastanjelaan gelegen op een oude rivierdijk en evenwijdig daaraan de later aangelegde Onze Lieve Vrouwestraat en Dorpsstraat. Deze straten vormden een bebouwingslint aan de dijk. Vanaf de Kastanjelaan loopt in zuidelijke richting de Flessestraat tot aan de Boterhoeksestraat en Achterstraat, de huidige zuidrand van de kern. Langs deze straten kwam veel kenmerkende open lintbebouwing voor. Aan deze wegen waren onder andere de kerken, scholen en het gemeentehuis gevestigd, net als de notabelen, zoals de dokter en de notaris. De dijk ten noorden van Heteren kent een slingerend verloop. De huidige dijk loopt om de 'Peperbus' (voormalige kerktoren) heen, terwijl de oude dijk het tracé van de Kastanjelaan volgt. Tot het eind van de jaren '60 werd alleen voor de bevolking uit Heteren gebouwd. De Vogelbuurt en de eerste delen Bloemenbuurt zijn in de wederopbouwperiode na de Tweede Wereldoorlog ontstaan. Door de aanleg van de snelweg A50 en de Rijnbrug is de groei en de daarmee gepaard gaande woningbouw van Heteren in een stroomversnelling gekomen.

In de jaren '80 zijn de wijken de Beemd en de Boterhof ontstaan. De meest recente en grootschalige uitbreiding, de Melkweide, is in de late jaren '90 gerealiseerd. Het inwonertal is door de jaren heen enorm gestegen. Opvallend aan het buurtschap Indoornik is de verschuiving van de bebouwingsconcentratie in noord-oostelijke richting. In vroegere tijden was de kerk gesitueerd aan de westzijde van de huidige Knoppersweg ten hoogte van De Hucht, zoals de historische kaart uit 1908 laat zien. In de jaren daarna is de kerk verplaatst of herbouwd op de huidige locatie aan de oostzijde van de Knoppersweg. Tijdens de oorlog is de kerk totaal verwoest en in de jaren daarna is de kerk op dezelfde locatie herbouwd. Rondom de kerk is een bebouwingsconcentratie ontstaan. In de jaren '70 en '80 is een nieuwe 'schil' rondom deze bebouwingsconcentratie gerealiseerd. Deze woningen kijken uit over het open komgebied tussen Heteren, Randwijk en Zetten.

Ruimtelijke typering

In deze paragraaf wordt verder ingegaan op de ruimtelijke typering van Heteren en In-doornik. Op het niveau van beide kernen, voor zover mogelijk voor het buurtschap In-doornik, worden vanuit ruimtelijk- stedenbouwkundige en landschappelijke context de hoofdstructuur, kwaliteiten en diskwaliteiten nader in beeld gebracht.

4.2.4 Hoofdstructuur

Heteren

Het oude en eenvoudige wegenpatroon, een zogenaamde T-structuur, vormt de draager van het dorp. De structuur, gevormd door de Kastanjelaan, Onze Lieve Vrouwestraat, Dorpsstraat en de Flessestraat is herkenbaar voor een dorp aan de dijk en de rivier. Het landschap rondom Heteren laat nog goed de ontwikkeling van het rivierengebied zien. De grootschaligheid van de uiterwaarden met de kenmerkende schoorstenen van de steenfabrieken en vergezichten, het karakteristieke verkavelingspatroon op de oeverwal en de fraaie openheid van het komgebied. De overgangen vanuit het landschap naar de kern zijn veelal hard en abrupt. De bebouwingsranden staan in contrast met het landschap. De bedrijfspanden op het bedrijventerrein Poort van Midden Gelderland en de zuidelijke dorpsrand vormen een harde overgang met het komgebied. Landschappelijke inpassingen, waardoor de bebouwingselementen minder overheersen en afwisselende zichten tussen groen en bebouwing ontstaan, is nauwelijks aanwezig. De entrees naar het dorp verschillen onderling. De entrees bij de Drielse Rijndijk aan de noordoostzijde van het dorp en vanuit zuidelijke richting vanaf de Polderstraat vormen fraaie aanduidingen van de kern. Dit in tegenstelling tot bijvoorbeeld de entrees vanaf de Boterhoeksestraat en de Achterstraat. De route vanaf de snelweg richting het dorp, via de N837 en het bedrijventerrein, heeft eveneens beperkte uitstraling. De aan de oostzijde van de kern gelegen snelweg A50 vormt een ruimtelijke en visuele barrière door de aanwezigheid van de vele geluidsschermen en door de ligging van de snelweg op een dijklichaam. Heteren ligt verschoolen achter grootschalige infrastructuur en de Rijnbrug. Vanaf de brug is niet of nauwelijks zicht op de rivier, de uiterwaarden of de kern Heteren.

In de late jaren '90 heeft een grootschalige uitbreiding van het dorp plaatsgevonden. De wijk Melkweide is toentertijd aan de westzijde van de kern ontwikkeld. Het dorp is daardoor bijna een derde keer zo groot geworden. De schaal van de uitbreiding ontstijgt het dorp, het heeft nauwelijks nog een dorps karakter of uitstraling. Dit geldt ook voor het bedrijventerrein de Poort van Midden Gelderland. Het bedrijventerrein heeft een autonoom karakter ten opzichte van het dorp.

De aanhechting van de reeds bestaande kern met de uitbreiding van de wijk Melkweide is minimaal. Door de aanleg van bijvoorbeeld watergangen is slechts een beperkt aantal verbindingen met het bestaande deel van de kern mogelijk. De beperkte aanhechting van verschillende buurten is tevens terug te vinden in de buurten aan de oostzijde van de Flessestraat. De Vogelbuurt, de Beemd en de recente nieuwbouw bij de Tuin van de Burgemeester is in heel beperkte mate met elkaar verbonden. Daardoor is er bijna geen relatie tussen de verschillende buurten. De buurten kennen veel doodlopende en onduidelijke structuren, hebben maar één ontsluitingsweg waardoor de aanhechting met het dorp minimaal is. Dit zijn veelvoorkomende kenmerken van de woonwijken uit de jaren '70 en '80. Naast de onduidelijke structuren is de woningkwaliteit in de Vogelbuurt ook beperkt. Dit is een buurt uit de wederopbouwperiode na de

Tweede Wereldoorlog, hier is sprake van een herstructureringsopgave. Door de nieuwe uitbreidingen, de historische structuur en de aanwezigheid van de snelweg en het bedrijventerrein is Heteren opgesplitst in verschillende delen, zo ook het centrum en de voorzieningen. Verspreid door de kern is een aantal verschillende voorzieningen terug te vinden. Door de ontstaanswijze van Heteren aan de dijk en de relatief grote uitbreidingen is geen sprake van een echt dorpshart. De plannen 'Heteren verbeteren' voorzien in een clustering van diverse functies en voorzieningen. Dit is een kwalitatieve impuls voor behoud van de leefbaarheid in de kern Heteren. Het omvormen van het sterk wisselende profiel van de Flessestraat tot een helder en eenduidig profiel is hierbij ook van belang. Het huidige voorzieningenniveau loopt achteruit. Een nieuwe ruimtelijke impuls kan deze negatieve ontwikkeling wellicht omvormen tot een positieve ontwikkeling, wat de leefbaarheid van de kern ten goede komt. Opvallend zijn de wisselende gezichten van het dorp naar de rivier. Een dijkdorp met zowel voor- als achterkanten gesitueerd aan de dijk. Het historische deel aan de Kastanjelaan, net zoals de 'woontorens' aan de rand van de wijk Melkweide, zijn georiënteerd op de rivier. Dit in tegenstelling tot de woningen tussen beide delen aan de Randwijkse Rijndijk. In het dorp is nog een aantal bijzondere historische bebouwingselementen terug te vinden, zoals oude boerderijen en statige woonpanden. Deze elementen bepalen de identiteit van het dorp en dienen gerespecteerd en behouden te blijven om de identiteit te waarborgen.

Indoornik

Indoornik is een klein buurtschap dat wordt gevormd door de Rooms-katholieke kerk, de begraafplaats en een klein aantal woningen. De kerk is het centrale middelpunt met daaromheen een concentratie van bebouwing. De uitbreiding uit de wederopbouwperiode na de oorlog vormt een schil rondom de kerk en de begraafplaats met fraaie uitzichten over het open komgebied. Daarnaast liggen aan de rand van het buurtschap nog een fraaie hoogstamboomgaard en een aantal volkstuinten. De volkstuinten geven de entree van Indoornik, vanuit Heteren, een rommelige uitstraling.

4.2.5 Kwaliteiten

Heteren

Het directe contact met het omliggende landschap en de vergezichten over het open en grootschalige komgebied en de uiterwaarden is een kwaliteit. Lokale 'ommetjes', door het directe contact met het landschap, vormen een meerwaarde voor het dorp en dragen bij aan een goede leefkwaliteit in Heteren. Door de directe aansluiting op de snelweg is Heteren goed ontsloten op het nationale verkeersnetwerk. De bereikbaarheid van Heteren is door de komst van de snelweg en de Rijnbrug aanzienlijk vergroot, maar door de steeds verder toenemende verkeersdruk raakt het wegennetwerk tussen de grote rivieren vaak overbelast. Vanaf de oostzijde van Heteren via de Drielse Rijndijk is een fraaie entree richting het dorp aanwezig. Een fraaie solitaire boom in combinatie met de bebouwing vormt een echte aanduiding van de kern. Ook de begraafplaats in samenhang met het groen op de kruising van de Polderstraat en de Achterstraat vormt een bijzondere entree naar het dorp. De ligging van voormalige hoogstamfruitboomgaarden in de kern is een bijzondere kwaliteit. In de kern liggen verspreid een aantal groene plekken die een meerwaarde vormen voor het dorp. De boomgaard Boterhof is hier een fraai voorbeeld van. Aan de randen van de kern is een aantal grote groene gebieden te ontdekken, die als verscholen kwaliteit op de overgang van de kern naar het landschap liggen. De aanwezigheid van historische

bebouwing is van grote kwaliteit voor de identiteit van een dorp. Verspreid in en rondom de kern van Heteren staat een aantal bijzondere bebouwingselementen, zoals de kerk, fraaie oude boerderijen en woonhuizen. Soms is enkel nog een gracht als verwijzing naar een voormalig kasteel aanwezig, zoals bij kasteel Nijburg. Maar ook de bebouwing aan de Dorpsstraat en de Kastanjelaan is kenmerkend en waardevol voor Heteren.

Indoornik

Indoornik bezit in de huidige vorm een bepaalde kwaliteit. Het kleinschalige karakter van een beperkt aantal woningen rondom de kerk is bijzonder. De aanwezigheid van een hoogstamfruitboomgaard aan de rand van de kern draagt bij aan de kwaliteit. Ook het zicht vanaf de dorpsrand over het open komgebied is een kwaliteit.

4.3 Bestemmingsplan

Voorliggend plan is consoliderend van aard. Dit houdt in dat de bestaande situatie, ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan, 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 “Heteren-Indoornik” alsnog nieuwe ontwikkelingen aandienen, wordt op dat moment bezien of daarvoor een afzonderlijke herziening van het bestemmingsplan wordt gemaakt dan wel een omgevingsvergunning wordt 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 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 14.4 en 14.5) 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 omgevingsvergunning mogelijk worden gemaakt.

Op grond van de regels kan het bevoegd gezag een omgevingsvergunning verlenen en een woon-/werkeenheid of een recreatieve voorziening toestaan, mits aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan. Tevens is het mogelijk een omgevingsvergunning te verlenen en een bijgebouw te gebruiken als afhankelijke 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 meer of mindere mate geringe uitbreidingen toegestaan. Gezien de nabijheid van woningen ten opzichte van de huidige maatschappelijke bestemmingen, is het niet mogelijk om op grote schaal uit te breiden.

Bedrijven, detailhandel, horeca en dienstverlening

Deze functies komen op enkele plaatsen in het plangebied voor en zijn van een passende bestemming voorzien. Binnen de bedrijfsbestemming zijn bedrijven van categorie 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten toegestaan. Daarnaast zijn de bestaande bedrijven die op de verbeelding zijn aangeduid, (cateringbedrijf, autobedrijf en loonwerkbedrijf) in ieder geval toegestaan. 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. Forse veranderingen in bebouwing of gebruik zijn alleen na herziening 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 door middel van nieuwbouw gerealiseerd worden. Als bedrijven en horeca een hogere categorie willen aanvragen moet een wijzigingsprocedure worden doorlopen, onder de voorwaarde dat 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.

Groengebieden en agrarisch

Verspreid door de woonwijken bevinden zich kleinschalige openbare groenvoorzieningen. Deze groengebieden hebben de bestemming "Groen" gekregen, waarbinnen onder andere mogelijkheden bestaan voor speelvoorzieningen en paden. De bestaande agrarische percelen zijn met de bestemming "Agrarisch" vastgelegd.

Verkeer en water

De bestaande wegenstructuur en waterlopen zijn in het bestemmingsplan vastgelegd. Ten aanzien van de inrichting van wegen, voet- en fietspaden met bijbehorende bermen, snippergroen, uitritten en waterlopen biedt het bestemmingsplan een grote mate aan flexibiliteit. Wegen zijn inclusief genoemde bijbehorende voorzieningen globaal als "Verkeer - Verblijf" bestemd. Dit is gedaan om aan de praktijk van alle dag tegemoet te komen. De inrichting van de openbare ruimte wil namelijk nog wel eens veranderen. De loop van een wandelpad, de aanpassing van een bocht in een weg en het verleggen van een groenstrook zal binnen de plantermijn op meerdere locaties kunnen voorkomen. Dit plan voorziet in die aanpassingen.

De grotere groene gebieden, zoals een plantsoen, en grotere waterlopen zijn wel als "Groen" of "Water" bestemd. Tevens zijn autoboxen nader aangeduid. Zo wordt voldoende zekerheid geboden aan de omwonenden dat deze voorzieningen aanwezig blijven. De hoofdafvoerende watergangen hebben de bestemming "Water" gekregen. Zo garandeert het bestemmingsplan de huidige afwatering van het gebied.

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 tervisielegging 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).

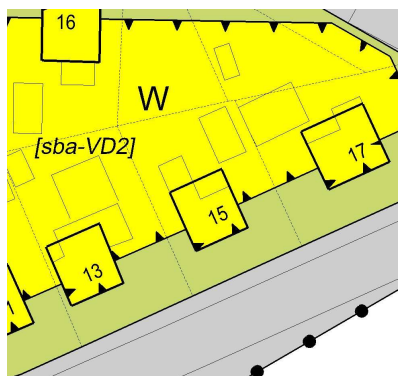
Onder de legenda staat de standaardtransfer van de gemeente Overbetuwe. Bij digitale weergave van de verbeelding dient de verbeelding altijd noord-zuid gericht te zijn en is derhalve geen noordpijl nodig.

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.

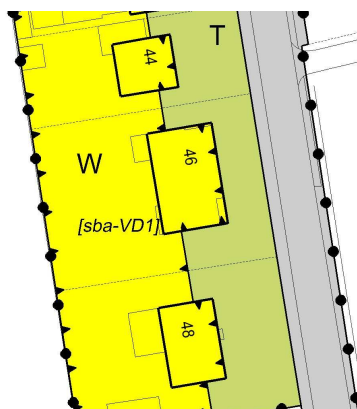
Situering wonen en tuin

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:

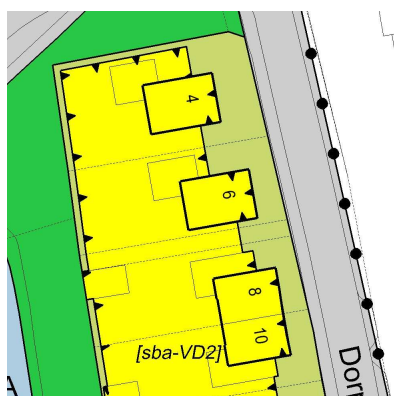
1. Vanaf de voorzijde van het perceel is de grens van de bestemming "Tuin" in beginsel gelegen op 3 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw. Op basis van de ruimtelijke beeldkwaliteit of de feitelijke situatie kunnen hierop uitzonderingen worden gemaakt. Indien zich in de feitelijke situatie reeds 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. Aangekend wordt wel dat vergunningvrije bouwwerken op 1 meter achter de voorgevel zijn toegestaan. Zie afbeelding op de volgende pagina.



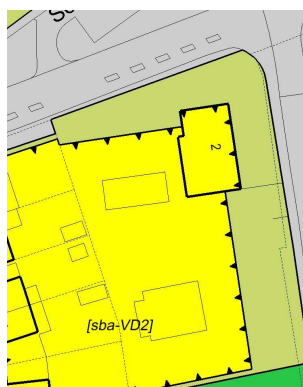
2. Indien tussen twee woningen met gelijke oriëntatie sprake is van een verspringende voorgevellijn, is de achterste voorgevel maatgevend voor de begrenzing van de bestemming "Tuin". Hetgeen in de praktijk voor de voorste woning een afstand van bijvoorbeeld 5 meter tot de voorgevel kan betekenen als 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 erfgrens 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 erfgrens 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 begrenzing van de bestemming "Wonen" wordt in een evenwijdige lijn getrokken vanuit de zijgevel van het hoofdgebouw op de kopse kant.



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 afwijkingsprocedure. 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 gebruiksgenot en het beperken van inblik centraal staan.

Aanduidingen

In verband met de vergelijkbaarheid van plannen is het wenselijk het gebruik van lettercodes uniek te houden. In dit plan zijn zowel standaard lettercodes krachtens de SVBP 2008 als specifieke lettercodes voor dit plan gebruikt. De volgende aanduidingen zijn op de verbeelding opgenomen:

Aanduiding	Lettercode	Omschrijving/toelichting
begraafplaats	bp	Begraafplaats/stooiveld
bedrijfswoning	bw	bedrijfswoning
speelvoorziening	sz	speelvoorzieningen groter dan 50 m ²
specifieke vorm van bedrijf - loonwerkbedrijf	sb-lw	loonwerkbedrijf
specifieke vorm van bedrijf - reparatie (brom)fietsen en metaalbewerking	sb-rm	reparatie (brom)fietsen en metaalbewerking
specifieke vorm van bedrijf - autobedrijf	sb-au	autobedrijf
specifieke vorm van bedrijf - cateringbedrijf	sb-cb	cateringbedrijf
specifieke vorm van groen - hondenuitlaatplaats	sg-hup	hondenuitlaatplaats
specifieke vorm van verkeer - autobox	sv-au	autobox
bijgebouwen uitgesloten	-bg	bijgebouwen uitgesloten
nutsvoorzieningen	nv	nutsvoorzieningen
specifieke bouwaanduiding – WW1	sba-WW1	woonwagen, één bouwlaag
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 - MG	sba-MG	wonen, meergezinswoning

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
specifieke bouwaanduiding - VD3	sba-VD3	wonen, vrijstaand en 2 woningen aaneen(2-onder-1 kap), 3 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 bestemmingsplanovertreding 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. De inventarisatiekaart heeft ten grondslag gelegen aan dit bestemmingsplan.

5 Beschrijving van de bestemmingen

5.1 Algemeen

5.1.1 *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 ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanning. 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 (omgevingsvergunning voor het bouwen) en regels voor het verrichten van 'werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden' (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden).

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, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden.

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 uitoefenen 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 bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen regel hebben.

Hoofdstukopbouw van de regels

De regels zijn verdeeld over vier 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 specifiek ingaan op bijvoorbeeld de bouwhoogte, situering van gebouwen en de toegestane functies. Aansluitend volgen afwijkingsbevoegdheden 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 het derde hoofdstuk zijn bepalingen opgenomen met een algemeen karakter. Deze bepalingen hebben betrekking op het gehele plan. Het betreffen achtereenvolgens algemene regels, zoals een anti-dubbelregel en algemene gebruiksregels.
4. Overgangs- en slotregels. 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 beoogde redenen, 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 Vergelijkbare BestemmingsPlannen 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

Agrarisch

De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor de uitoefening van agrarische veehouderijbedrijven en kwekerijen. Tevens is onder voorwaarden medegebruik van de gronden in de vorm van evenementen toegestaan.

Tevens is nog een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Op grond van deze wijzigingsbevoegdheid is het mogelijk om de gronden met een agrarische bestemming te wijzigen in de bestemming "Groen" en/of "Tuin", indien er geen sprake meer is van een bedrijfsmatige uitoefening van agrarische activiteiten. Door het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid wordt bewerkstelligd dat de gronden een passende bestemming krijgen.

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 bedrijf is toegestaan. Detailhandel is uitsluitend onder bepaalde voorwaarden toegestaan. Tevens zijn binnen deze bestemming bij de bedrijven behorende kantoren toegestaan. Daarnaast zijn de nutsvoorzieningen in het plangebied bestemd als bedrijf. Daar waar dat op de verbeelding is aangegeven is ook een bedrijfswoning bij de bedrijven toegestaan.

Voor gebouwen geldt dat deze worden gebouwd binnen het bouwvlak. De maatvoering is opgenomen op de verbeelding. De inhoud van de bedrijfswoning is in de regels gemaximeerd.

Detailhandel

De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor detailhandel op de begane grond en wonen op de verdieping. Middels een afwijking 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 deze bestemming is tevens dienstverlening toegestaan mits er een omgevingsvergunning is verleend. Tevens is het onder voorwaarden toegestaan om een deel van de woning te gebruiken voor een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit. Daarnaast zijn publiekgerichte Bed and Breakfast activiteiten toegestaan.

In het artikel is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming detailhandel te wijzigen in een woonbestemming indien de uitvoerbaarheid hiervan wordt aangetoond.

Dienstverlening

De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor dienstverlening op de begane grond en wonen op de verdieping. Middels een afwijking 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 omgevingsvergunning is verleend. Tevens is het 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 dienstverlening te wijzigen in een woonbestemming indien de uitvoerbaarheid hiervan wordt aangetoond.

Groen

De gronden binnen de bestemming groen zijn bestemd voor onder andere groenstroken en speelvoorzieningen. Hondenuitlaatplaatsen in de vorm van afgesloten terreinen zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding hondenuitlaatplaats. 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.

Kantoor

De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor kantoren, met dien verstande dat deze functie alleen is toegestaan op de begane grond. Het aangegeven bebouwingspercentage ter plaatse van de aanduiding maximum bebouwingspercentage, gemeten over het bouwvlak, mag niet worden overschreden; voor zover geen percentage is gegeven bedraagt dit 100. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen teneinde hogere bouwwerken, geen gebouwen zijnde toe te staan, mits wordt voldaan de maximale bouwhoogte 6 m. Het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt. De omgevingsvergunning niet leidt tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

Maatschappelijk

De gronden binnen de bestemming maatschappelijk zijn bestemd voor maatschappelijke doeleinden. Voor gebouwen geldt dat deze worden gebouwd binnen het bouwvlak. De maatvoering is opgenomen op de verbeelding. De inhoud van de bedrijfswooning is in de regels gemaximeerd. Daarnaast is een bebouwingspercentage opgenomen ter plaatse van de aanduiding maximum bebouwingspercentage, gemeten over het bouwvlak, mag niet worden overschreden; voor zover geen percentage is gegeven bedraagt dit 100.

Verkeer - Verblijf

De gronden binnen de bestemming Verkeer - Verblijf zijn bestemd voor wegen en straten en alle daarbij horende voorzieningen ten behoeve van de verblijfsfunctie (bestemmingsverkeer). Tevens zijn autoboxen toegestaan ter plaatse van de aanduiding. Binnen de bestemming Verkeer – Verblijf zijn uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde, toegestaan met uitzondering van de hiervoor genoemde autoboxen.

Water

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

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 voorzien in toevoeging van nieuwe woningen. Wel mogen bestaande woningen worden uitgebreid of veranderd binnen stedenbouwkundig aanvaardbare grenzen. Dit geldt niet altijd voor de MIP panden. De waarde van de gevel bepaald hierin de mogelijkheid tot het toestaan van bijgebouwen. De beeldbepalende gevels zijn op de verbeelding dusdanig bestemd dat aan deze gevels geen bijgebouwen mogen worden gerealiseerd.

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, patiowoningen, rijwoningen, meergezinswoningen en woonwagens. Bij recht is een aan huis verbonden beroep of bedrijf toegestaan. 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. Op grond van de regels kan het bevoegd gezag een omgevingsvergunning verlenen en een woon-/werkenheid of een recreatieve voorziening toestaan, mits aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan. Tevens is het mogelijk een omgevingsvergunning te verlenen en een bijgebouw te gebruiken als afhankelijk woonruimte, indien dit in het kader van mantelzorg noodzakelijk is.

Tuin

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. Erkers mogen niet aan woonwagens worden gebouwd.

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 bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden. Afwijking van deze bouwregels is onder voorwaarden wel mogelijk.

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. Bij omgevingsvergunning kan wel worden afgeweken van deze bouwregels om bouwen conform de onderliggende bestemming(en) toe te staan.

Waterstaat - Waterkering

De dubbelbestemming Waterstaat - Waterkering heeft betrekking op de bescherming van waterkeringen. Op deze gronden zijn uitsluitend bouwwerken toegestaan ten dienste van de dubbelbestemming. Bij omgevingsvergunning kan wel worden afgeweken van deze bouwregels om bouwen conform de onderliggende bestemming(en) toe te staan.

Leiding - Gas

De dubbelbestemming Leiding - Gas hangt samen met de ondergrondse hoge druk aardgastransportleiding van het plangebied. Binnen deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bedoelde leiding(en) worden gebouwd. Voor het uitvoeren van diverse werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden nodig. Voordat er een omgevingsvergunning wordt verleend, wordt door het bevoegd gezag schriftelijk advies ingewonnen bij de leidingbeheerder.

5.2.4 Algemene regels

Naast de bestemmingen bevat het plan een aantal algemene regels over bijvoorbeeld begrippen, de wijze van meten, algemene afwijkingen 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 3.1.1. 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 in de toelichting in paragraaf 3.7.3 'Beleid waterschap' een aanvulling gewenst is met het taakveld waterkeringen. In de regels dient in artikel 16 'Waterstaat - Waterkering' de bestemmingsomschrijving onder sub a 'het treffen van voorzieningen ten behoeve van het kwantitatieve waterbeheer' nader te worden toegelicht. Sub b dient tevens te worden opgenomen als eerste bestemmingsomschrijving. De ligging van de zone dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' in het oosten van het plangebied dient te worden aangepast. De opmerkingen van het Waterschap Rivierenland zijn verwerkt in voorliggend plan.

7.2 Inspraak

Het concept voorontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen. Hierop zijn vijf inspraakreacties ingediend. Dit heeft geleid tot een aantal wijzigingen in voorliggend bestemmingsplan. De inspraakreacties zijn samengevoegd en bijgevoegd als bijlage.

Bijlage 1: Inventarisatietabel en inventarisatiekaart

De nummering correspondeert met de nummers op de inventarisatiekaart.

Nr.	Nieuwe bestemming/ situatie	Vigerend	Motivatie
1	Wonen	Detailhandel en ambachtsbedrijf	Kamer van Koophandel gegevens vermelden de aanwezigheid van een handelsonderneming op nr. 7. Gemeentelijke basisadministratie vermeld dat het pand op nr. 7 sinds maart 2008 leeg staat en ervoor als woning heeft gediend. Uitstraling en inrichting doen aan als wonen. Het hoofdgebruik ter plaatse is wonen. Derhalve bestemmen als zodanig.
2	Maatschappelijk	Bijzondere woonvorm	Conform werkelijk gebruik bestemmen, de woonvorm valt onder de vigerende situatie. Er is geen sprake van een illegale situatie.
3	Maatschappelijk	Openbare- en of bijzondere bebouwing	De locatie betreft het voormalige gemeentehuis van Heteren. De locatie wordt ingericht als schoollocatie.
4	Wonen	Gemengde bebouwing	O.b.v. inspraak/zienswijzen
5	Maatschappelijk	Openbare- en of bijzondere bebouwing	Ter plaatse is een apotheek gevestigd. ARRvS van 5 december 1987 geeft de onderbouwing om dit te bestemmen als Maatschappelijk.
6	Groen	Nutsbedrijf	Nieuwe systematiek gaat uit van een oppervlaktemaat van max. 25m ² . Wanneer aanwezige bebouwing kleiner is dan kan nutsvoorziening in de voorkomende bestemming vallen.
7	Verkeer en Verblijf	Dagwinkel	De locatie is ingericht als parkeervoorziening en in eigendom van de gemeente.
8	Wonen	Manege	O.b.v. inspraak/zienswijzen

9	Groen	Verspreide bebouwing	In het verleden heeft op deze locatie een woning gestaan. Deze is gesloopt. Het is niet de intentie van dit bestemmingsplan om op deze locatie woningbouw wederom mogelijk te maken. Derhalve bestemmen conform feitelijk gebruik.
10	Verkeer en Verblijf	Bermen, openbaar groen of plantsoen	De bestaande regelgeving wordt aangepast aan de nieuwe systematiek zoals weergegeven in de SVBP en het gemeentelijk handboek, derhalve zal de bestemming Bermen, openbaar groen of plantsoen in dit specifieke geval worden aangepast naar de bestemming Verkeer.
11	Wonen	Bermen, openbaar groen of plantsoen	Het gearceerde gebied betreft de vergunningsvrije bebouwing nabij de woning op Boterhoeksestraat 15. Gemeente heeft het perceel niet in eigendom. Conform feitelijk gebruik bestemmen.
12	Maatschappelijk	Wonen	De betreffende bebouwing is een woning ten dienste van de kerk. Deze woning is fysiek als eigendomsrechtelijk verbonden aan de kerk.
13	Wonen	Bermen, openbaar groen of plantsoen	O.b.v. inspraak/zienswijzen
14	Kantoor	Open bebouwing klasse B	De woningcorporatie Heteren is alhier gevestigd. In januari 2003 is een vrijstelling verleend voor het gebruik van het pand als kantoor.
15	Wonen	Bedrijf (drukkerij staat leeg)	Kamer van Koophandelgegevens wijzen uit dat er geen bedrijf is gevestigd. Bestemmen conform feitelijk gebruik.
16	Wonen	Bedrijf (garage staat leeg)	Kamer van Koophandelgegevens wijzen uit dat er geen bedrijf is gevestigd. Bestemmen conform feitelijk gebruik.
17	Wonen	Bermen, openbaar groen of plantsoen	De gronden zijn in eigendom van de naastgelegen woningen. Bestemmen overeenkomstig.
18	Verkeer en Verblijf	Bermen, openbaar groen of plantsoen	De grond is eigendom van de gemeente en wordt gebruikt door aanwonenden. Gemeente houdt echter vast aan. openbare bestemming, in dit geval verkeer.
19	Wonen	Dienstverlening	O.b.v. inspraak/zienswijzen

Bijlage 2: Rapport Inspraakreacties