

# Bestemmingsplan Elst, De Zuiling 8

Gemeente Overbetuwe

gemeente **Overbetuwe**



o

**B** | **Я** **O**  
Ruimte | om *in* te leven



# Bestemmingsplan Elst, De Zuiling 8

## Gemeente Overbetuwe

|                               |                                                        |
|-------------------------------|--------------------------------------------------------|
| Rapportnummer:                | 211X04434.060348_1                                     |
| Datum:                        | 11 oktober 2010                                        |
| Contactpersoon opdrachtgever: | De heer T. van der Wielen                              |
| Projectteam BRO:              | Chantal Zegers, Gineke Schalken, Joost van Kippersluis |
| Concept:                      | 13 juli 2010                                           |
| Voorontwerp:                  | -                                                      |
| Ontwerp:                      | 28 juli 2010, oktober 2010                             |
| Vaststelling:                 | 14 oktober 2010                                        |
| Trefwoorden:                  | -                                                      |
| Bron foto kافت:               | -                                                      |
| Beknopte inhoud:              | -                                                      |

Gemeente Overbetuwe  
Postbus 11  
6660 AA Elst  
Dorpsstraat 67  
6661 EH Elst  
T +31 (0)481 362 300  
F +31 (0)481 372 482

BRO  
Hoofdvestiging  
Postbus 4  
5280 AA Boxtel  
Bosscheweg 107  
5282 WV Boxtel  
T +31 (0)411 850 400  
F +31 (0)411 850 401



**Toelichting**



## Inhoudsopgave

pagina

|                                                  |           |
|--------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. INLEIDING</b>                              | <b>3</b>  |
| 1.1 Aanleiding                                   | 3         |
| 1.2 Ligging plangebied                           | 3         |
| 1.3 Vigerend bestemmingsplan                     | 3         |
| 1.4 Leeswijzer                                   | 4         |
| 2.1 Rijksbeleid                                  | 5         |
| 2.2 Provinciaal- en regionaal beleid             | 7         |
| 2.3 Gemeentelijk beleid                          | 9         |
| <br>                                             |           |
| <b>3. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN</b>           | <b>17</b> |
| 3.1 Geluid                                       | 17        |
| 3.2 Luchtkwaliteit                               | 17        |
| 3.3 Bedrijven en milieuzonering                  | 18        |
| 3.4 Bodem en grondwater                          | 19        |
| 3.5 Externe veiligheid                           | 19        |
| 3.6 Kabels en leidingen                          | 21        |
| 3.7 Waterparagraaf                               | 22        |
| 3.8 Flora en fauna                               | 26        |
| 3.9 Archeologische en cultuurhistorische waarden | 26        |
| <br>                                             |           |
| <b>4. PLANBESCHRIJVING</b>                       | <b>29</b> |
| 4.1 Huidige situatie                             | 29        |
| 4.2 Voorgenomen ontwikkeling                     | 31        |
| <br>                                             |           |
| <b>5. BESCHRIJVING VAN DE BESTEMMINGEN</b>       | <b>33</b> |
| 5.1 Algemene opzet                               | 33        |
| 5.2 Systematiek                                  | 33        |
| <br>                                             |           |
| <b>6. FINANCIËLE TOELICHTING</b>                 | <b>37</b> |
| <br>                                             |           |
| <b>7. OVERLEG EN INSPRAAK</b>                    | <b>39</b> |
| 7.1 Inleiding                                    | 39        |
| 7.2 Inspraak                                     | 39        |
| 7.3 Overleg                                      | 39        |
| 7.4 Vaststellingsprocedure                       | 40        |
| <br>                                             |           |
| <b>SEPARATE BIJLAGEN</b>                         |           |
| Bijlage 1: Akoestisch onderzoek                  |           |



Fig. 1. Aanduiding globale ligging plangebied t.o.v. de kern

## **1. INLEIDING**

### **1.1 Aanleiding**

Op 25 november 2009 heeft de gemeente Overbetuwe het verzoek ontvangen om de bestaande woning aan De Zuiling 8 te Elst te slopen om vervolgens drie vrijstaande woningen te kunnen bouwen. De bouw van twee vrijstaande woningen aan De Zuiling zijn binnen het vigerend bestemmingsplan 'De Zuiling' mogelijk. De bouwvergunning voor deze twee vrijstaande woningen aan De Zuiling 8 en 10 zijn medio april verleend.

Voor de derde vrijstaande woning (ontsluiting aan de Ruiterskamp) is een herziening van het bestemmingsplan 'De Zuiling' noodzakelijk. Het verzoek bleek echter stedenbouwkundig en met behoud van de bestaande parkeerplaatsen niet haalbaar. Naar aanleiding hiervan is het plan aangepast en is er een nieuw formeel verzoek ingediend. De gemeente Overbetuwe is in principe bereid medewerking te verlenen door middel van het opstellen van een herziening van het vigerend bestemmingsplan. Onderliggend rapport betreft een gedeeltelijke herziening om de vrijstaande woning op het achterterrein van De Zuiling 8 te Elst planologisch - juridisch mogelijk te maken.

### **1.2 Ligging plangebied**

Het plangebied is gelegen in het zuidwestelijk deel van de kern Elst (gemeente Overbetuwe). Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door woonbebouwing gelegen aan de Ruiterskamp, aan de oostzijde door openbaar gebied en wegverharding, aan de zuidzijde door woonbebouwing aan De Zuiling en aan de westzijde door tuin (zie figuur 2).

Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Elst, sectie K, nummer 3380.

### **1.3 Vigerend bestemmingsplan**

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'De Zuiling, uitwerking vlek C' vastgesteld door de gemeenteraad van Elst op 22 december 1980.

Voor het plangebied is de bestemming 'Erf' van toepassing. De gronden binnen deze bestemming zijn uitsluitend bestemd voor de aanleg en instandhouding als zodanig. Op de gronden mogen alleen bergingen, garages en andere bijgebouwen worden gebouwd evenals erfafscheidingen.

De gemeente is gestart met het actualiseren van alle bestemmingsplannen binnen de gemeente. Hierdoor worden uniforme, gebruiksvriendelijke en eenduidige plannen gecreëerd ten behoeve van de gebruiker (toetsende instanties, burgers en belanghebbenden), mede gelet op de digitale raadpleegbaarheid van bestemmingsplannen. De actualiseringslag voor de kernen in de gemeente Overbetuwe is voor het overgrote deel in procedure gebracht of vastgesteld. Voor de kern Elst is het bestemmingsplan in de ontwerpfasen. In dit ontwerp bestemmingsplan is voor het plangebied de bestemming 'Tuin' van toepassing.

## **1.4 Leeswijzer**

Allereerst wordt ingegaan op het gebiedsprofiel van de locatie. Daarna wordt de ontwikkeling beschreven. Het hierop volgende hoofdstuk omvat een motivering van het project, waarbij onder andere beleidsmatige, milieuhygiënische en ruimtelijke aspecten aan de orde komen (hoofdstuk 4 en 5). Hoofdstuk 6 bevat de juridische vertaling. Daaropvolgend wordt de financiële en economische haalbaarheid van het plan aangeduid. Afgesloten wordt met het hoofdstuk voor de te volgen procedure.

## 2. Beleidskader

### 2.1 Rijksbeleid

#### Nota Ruimte

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Op grond van artikel 9.1.2 lid 1 Overgangsrecht Wro is bepaald dat een planologische kernbeslissing (zoals de Nota Ruimte) gelijkgesteld wordt met een structuurvisie. Het recht van de planologische kernbeslissing zoals gold voor het tijdstip van inwerkingtreding van de Wro blijft van toepassing. In de Nota Ruimte<sup>1</sup> wordt het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimteveragende functies op het beperkte oppervlak dat in Nederland beschikbaar is. Meer specifiek richt het kabinet zich hierbij op vier doelen:

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- bevordering van krachtige steden en vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- borging van de veiligheid.

Om deze doelen te bereiken wil het rijk verstedelijking en infrastructuur zoveel mogelijk bundelen in nationale stedelijke netwerken, economische kerngebieden en hoofdverbindingssassen. 'Bundeling van verstedelijking in infrastructuur' en 'organisatie in stedelijke netwerken' zijn beleidsstrategieën die gehanteerd worden voor economie, infrastructuur en verstedelijking. De daaruit afgeleide beleidsdoelen zijn:

- ontwikkeling van nationale stedelijke netwerken en stedelijke centra;
- verstedelijking van de economische kerngebieden;
- verbetering van de bereikbaarheid;
- verbetering van de leefbaarheid en sociaal-economische positie van steden;
- bereikbare en toegankelijke recreatievoorzieningen in en rond de steden;
- afstemming van verstedelijking en economie met de waterhuishouding;
- waarborging van milieukwaliteit en veiligheid.

Het beleid met betrekking tot de basiskwaliteit van dorpen is onder meer gericht op bundeling van verstedelijking en economische activiteiten, bundeling van infrastructuur en borging van milieukwaliteit en externe veiligheid. Deze bundelingstrategie die het rijk voorstaat, moet leiden tot een optimaal gebruik van de aanwezige ruimte in het bestaand bebouwd gebied van de gemeente. Daarnaast wordt ruimte geboden om te kunnen bouwen voor de eigen bevolkingsgroei en lokaal georiënteerde bedrijvigheid.

---

<sup>1</sup> Op 27 februari 2006 is de Nota Ruimte formeel in werking getreden.



Fig. 2. Globale begrenzing en ligging plangebied

Die groei mag ook aansluitend op het bestaande gebied of in nieuwe clusters van bebouwing daar buiten plaatsvinden. Uitgangspunt is dat wordt aangesloten op reeds bestaande ruimtelijke structuren. Tenslotte dient de bestaande infrastructuur, inclusief de groen- en waterstructuren en -systemen, optimaal benut te worden.

### **Conclusie**

Het initiatief speelt zich af op lokaal niveau en heeft geen duidelijk herkenbare relatie met het ruimtelijke orderingsbeleid op nationaal niveau. De ontwikkeling van de woning kan gezien worden als het intensiever gebruiken van een locatie in bestaand stedelijk gebied. Geconstateerd kan worden dat het initiatief niet conflicteert met het nationaal ruimtelijk orderingsbeleid en zelfs bijdraagt aan de doelstelling van intensief ruimtegebruik.

## 2.2 Provinciaal- en regionaal beleid

### Streekplan Gelderland 2005

Met het Streekplan 'Gelderland 2005; kansen voor regio's' kiest de provincie voor de versterking van de ruimtelijke kwaliteit in Gelderland. Op provinciaal niveau richt men zich op kenmerken en waarden die van provinciaal belang worden geacht. Deze kenmerken en waarden zijn: natuur en water in het 'groenblauw raamwerk', en ruimtelijke ontwikkelingen in het 'rode raamwerk' van stedelijke functies en infrastructuur. De rest van de provincie, het 'multifunctioneel gebied', wordt meer dan in het verleden het domein van de gemeenten. Zij werken daarvoor samen in regionaal verband. De bemoeienis van de provincie met dit multifunctioneel gebied is beperkt.

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 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 geaccommodeerd 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 geaccommodeerd in en bij bestaande kernen en in vrijgekomen agrarische bebouwing.

Het plangebied valt op basis van het Streekplan binnen het nationaal stedelijk netwerk 'Knooppunt Arnhem-Nijmegen' (nu Stadsregio Arnhem Nijmegen), dat binnen het Rode Raamwerk ligt. Dit deel van de provinciale ruimtelijke hoofdstructuur heeft betrekking op de hoogdynamische functies samenhangend met de hoofdinfrastructuur en intensieve vormen van ruimtegebruik, zoals stedelijke functies, intensieve vormen van recreatie/leisure, met stedelijke ontwikkeling samenhangende groenontwikkeling en intensieve agrarische teelten. Binnen een stedelijk netwerk streeft de provincie naar een bundeling van stedelijke functies. Dit bundelingsbeleid moet bijdragen aan efficiënt ruimtegebruik en aan een versterking van draagvlak van een kwalitatief hoogwaardig voorzieningenniveau.

Het accent van de provinciale beleidsambities ligt op de vernieuwing en het beheer en onderhoud van bestaand bebouwd gebied. Hiervoor is het onder meer belangrijk dat het stedelijk grondgebruik wordt geïntensiveerd en geoptimaliseerd, waarbij het behoud van karakteristieke elementen en het zorgvuldig omgaan met open ruimten centraal staat. Met betrekking tot de inrichting van steden en dorpen stelt het streekplan dat de inrichting

van een locatie in een stad, dorp, wijk/buurt zo goed mogelijk moet aansluiten bij de kwaliteiten van de locatie zelf en/of die van de directe omgeving.

### **Voorontwerp Ruimtelijke Verordening Gelderland**

Gedeputeerde Staten stelden op 3 november 2009 het ontwerp van de Ruimtelijke Verordening Gelderland vast. Van 16 november tot en met 14 december 2009 lag het ontwerp ter inzage. De provincie stelt aan de hand hiervan een nota zienswijzen op met daarin de beantwoording van de ingediende zienswijzen. De regels in de verordening kunnen betrekking hebben op het hele provinciale grondgebied, delen of gebiedsgerichte thema's. Gemeenten moeten binnen een bepaalde termijn hun bestemmingsplan afstemmen op de in de verordening opgenomen regels. De voorschriften in de ruimtelijke verordening zijn gebaseerd op de provinciale structuurvisie (voorheen Streekplan Gelderland 2005).

Ten aanzien van het aspect wonen zijn onderstaande voorschriften (artikel 21) opgenomen:

- 21.1 Alle nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen passen in het vigerende, door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma voor de betreffende regio en het daarin opgenomen regiototaal aan woningen.
- 21.2 In de toelichting op het bestemmingsplan wordt aangegeven op welke wijze nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen passen in het Kwalitatief Woonprogramma, als bedoeld in 21.1.
- 21.3 In de toelichting op het bestemmingsplan wordt aangegeven hoe de kwalitatieve differentiatie en fasering van de woningbouw in regionaal verband is afgestemd en op welke wijze de te bouwen woningen in die regionaal afgestemde differentiatie en fasering passen.

### **Regionaal Plan 2005-2020, Stadsregio Arnhem-Nijmegen**

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

Een voor Elst relevante doelstelling uit het Regionaal Plan is de ontwikkeling van de eigenheid en de identiteit van de kern. Door binnen de kern mogelijkheden te creëren voor herinrichting van bestaande gebouwen, nieuwe functies toe te staan én kwalitatieve nieuwbouw te genereren, kan de identiteit van Elst worden versterkt, dit 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 kernen.

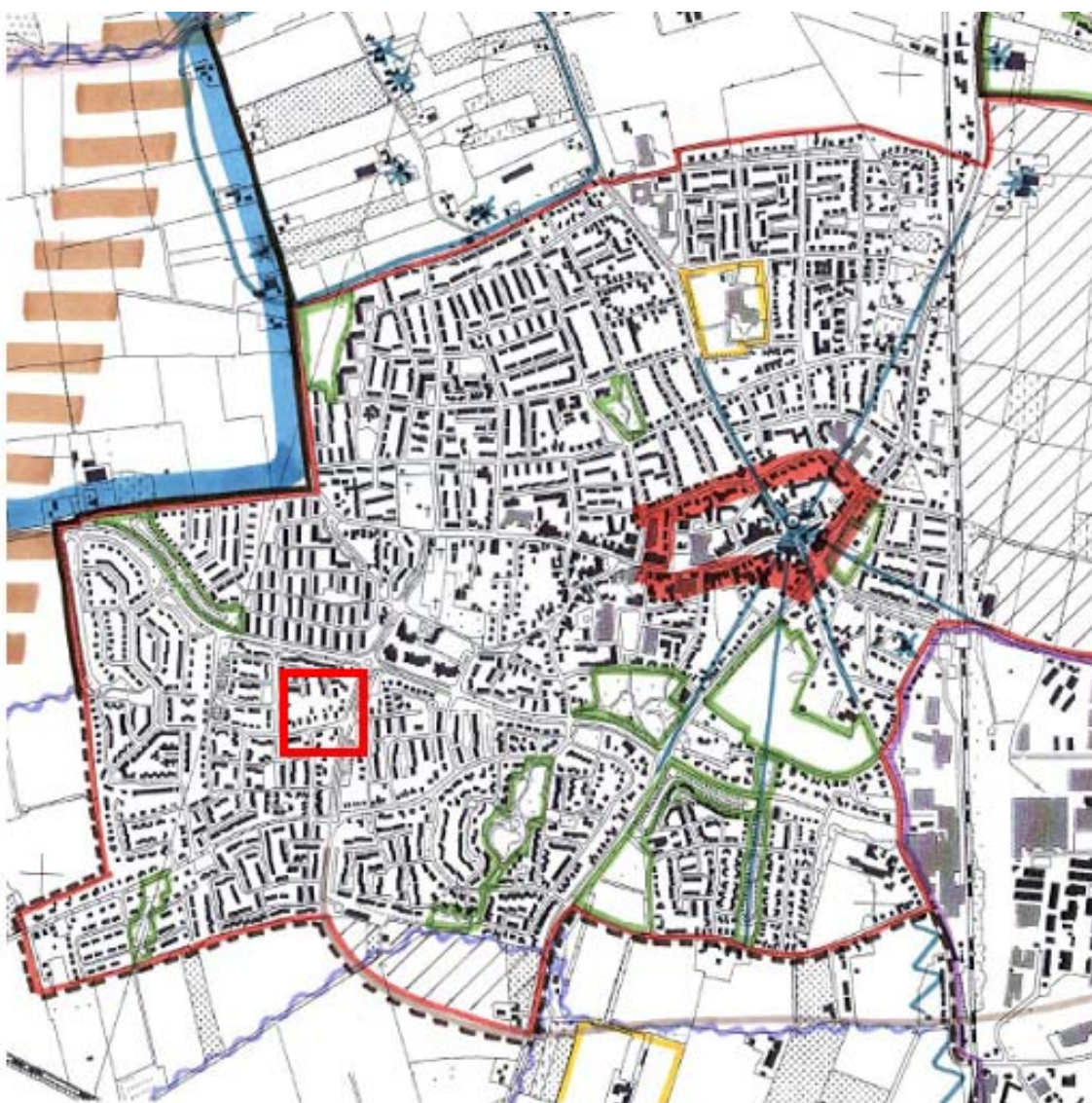
### **Conclusie**

Een van de kernpunten van beleid is het behouden van de karakteristiek van de kern en duurzame herontwikkeling van bestaand stedelijk gebied. De ontwikkeling van de woning kan gezien worden als het intensiever / optimaler gebruiken van een locatie in bestaand stedelijk gebied. Geconstateerd kan worden dat het initiatief niet conflicteert met het provinciaal en regionaal ruimtelijk ordeningsbeleid en zelfs bijdraagt aan de hoofduitgangspunten van beleid. De voorgenomen past daarnaast binnen het Kwalitatief Woonprogramma (zie Woonvisie).

## **2.3 Gemeentelijk beleid**

### **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.



Figuur 3. Uitsnede plankaart Kadernota Visie op Ruimte, uitwerking landschappelijk kader



Hierbij wordt niet alleen gedacht aan een (her-)opvulling van onbebouwde plekken, maar moet vooral worden gedacht aan creatieve toepassingsmogelijkheden voor intensief, meervoudig en/of flexibel ruimtegebruik, geënt op de aard en de schaal van de kern.

Het tweede uitgangspunt betreft de toenemende druk op de gemeente Overbetuwe om de stedelijke ontwikkeling van de Stadsregio Arnhem Nijmegen verder vorm te geven in het oostelijk deel van de gemeente. Vanuit de regionale ontwikkelingsbehoefte wordt vooral ruimte gezocht voor woningbouw, bedrijventerreinen, windenergie en dergelijke. Het oostelijk deel van de gemeente valt binnen het te verstedelijken gebied. Hierdoor ontstaat voor de gemeente de mogelijkheid voor het ontwikkelen van zowel een dynamisch, stedelijk gebied met hoog voorzieningenniveau, als een groen en landelijk gebied. Door te kiezen voor het versterken van de identiteit van beide soorten gebieden, ontstaat een grote meerwaarde voor de gemeente als geheel. Om te voorkomen dat de stedelijke ontwikkelingen het landelijke gebied overspoelen, is een grens tussen beide gebieden nodig.

Elst is binnen de gemeente Overbetuwe een bovenlokale kern. De ontwikkelingsmogelijkheden van de kernen in de gemeente verschillen onderling. Deze verschillen zijn afhankelijk van de gewenste verscheidenheid tussen de kernen, de grootte en het voorzieningenniveau. Daarnaast zijn echter ook landschappelijk / ruimtelijke overwegingen belangrijk, vooral de ligging van de kern binnen of buiten de verstedelijkingszone. In de kern Elst is hierdoor ruimte beschikbaar voor ontwikkelingen met een stedelijk karakter op een regionaal niveau.

#### **Woonvisie 2010-2015 'Wonen is meer dan alleen Stenen'**

In de woonvisie verwoordt de gemeente Overbetuwe haar doelen en ambities op het gebied van wonen. Als basis voor de woonvisie is een woningmarktverkenning opgesteld. Deze verkenning geeft zicht op huidige en toekomstige kansen en knelpunten en is het startpunt voor de uitwerking van de woonvisie. De woonvisie bevat geen detaillistisch uitvoeringsprogramma, maar de koers waarbinnen de komende jaren plannen voor kernen en locaties kunnen worden uitgewerkt. De ontwikkelingen die de komende jaren afkomen op de gemeente (vergrijzing, gezinsverdunning) vragen om meer variatie in het woonaanbod. Over het algemeen zijn inwoners tevreden over hun woonsituatie. Niet voor iedereen is het echter even makkelijk om een woning naar wens te vinden. De gemeente wil over voldoende woningen met de juiste kwaliteit beschikken om huishoudens de gewenste stappen in hun wooncarrière te laten maken. Dat wil zeggen voor iedere stap in de levensloop een geschikt woonalternatief.

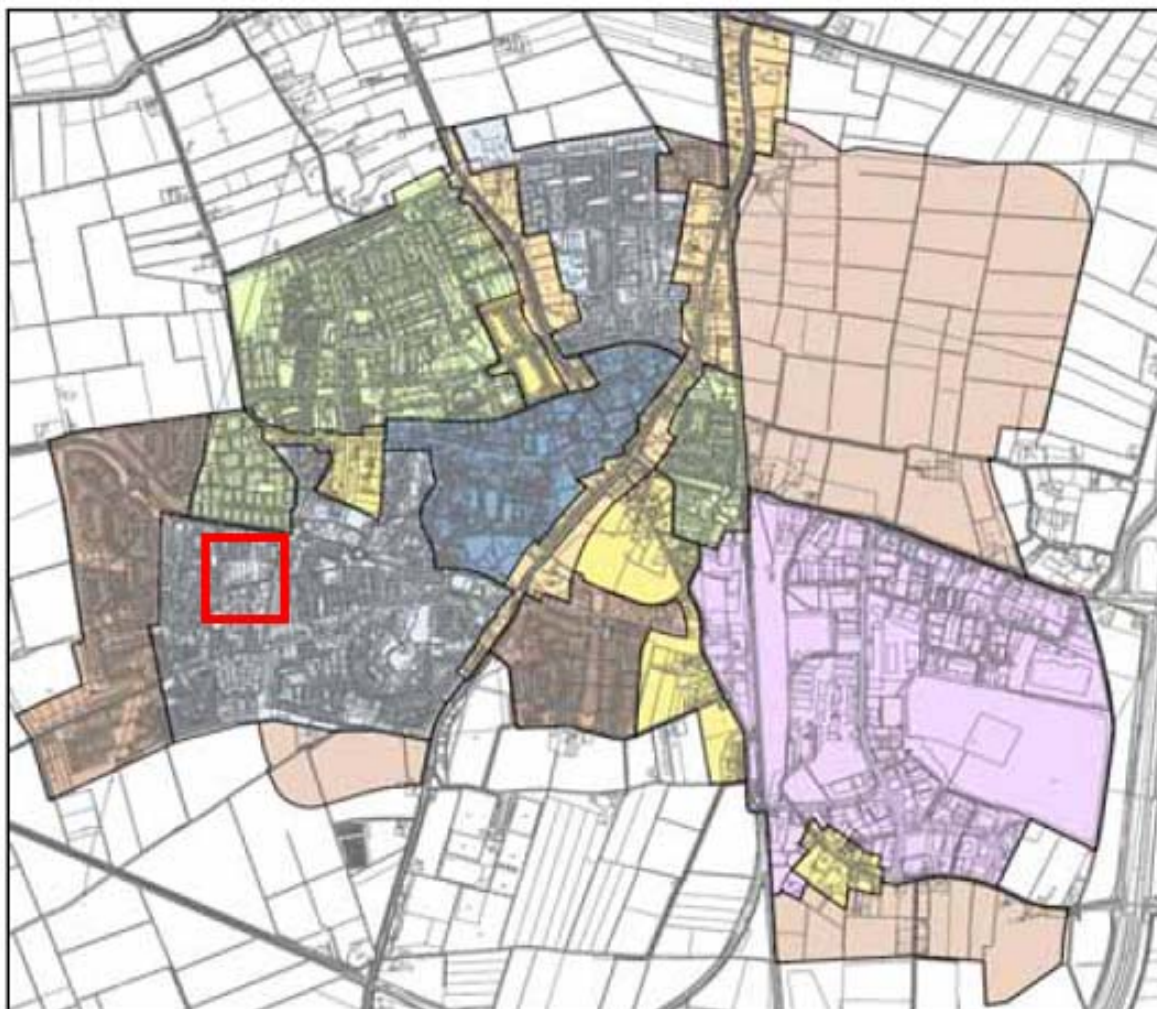
Accentpunten zijn:

- Betaalbaarheid en bereikbaarheid van woningen – streven naar het vergroten van het aanbod betaalbare woningen (huur én koop);
- Keuzevrijheid en doorstroming - inspelen op de wensen van mensen die een volgende stap in de wooncarrière willen zetten middels stimuleren doorstroming;
- Meer kansen voor mensen met een zorgvraag;
- Inzetten op bijzondere doelgroepen.

De gemeente legt het accent op het bestaande bebouwde gebied: kwaliteitsverbetering van de bestaande woningvoorraad en mogelijkheden voor inbreiding en intensivering, bijvoorbeeld door functieverandering. Naast verbetering van de bestaande voorraad blijft nieuwbouw nodig om in te spelen op de ambities. Doel van de nieuwbouw is, naast het in de pas lopen met de groei van het aantal huishoudens, meer variatie in het woonaanbod te realiseren.

### **Welstandsnota**

Op 30 mei 2006 is de 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.



Figuur 4. Uitsnede plankaart welstandsnota



Het plangebied valt binnen het gebied 'woonwijken '70 en '80 jaren. Het gebied staat beschreven als: "in tegenstelling tot de woonwijken uit de jaren ervoor is nu meestal sprake van één (gebogen of meanderende) ontsluitingsweg door de wijk, waaraan woonerven of hofjes liggen. Het straatprofiel is ruim en is opgebouwd uit de weg, trottoirs aan weerszijden met vaak ook nog parkeerhavens. Parkeren gebeurt op straat of in hofjes en soms op het eigen erf". De verkaveling en daarmee de situering van gebouwen is in deze gebieden divers. Er komen wel veel woonhofjes voor die via één doorgaande weg worden ontsloten. Er is een ruime variatie aan woningtypes gebouwd. Binnen een buurt of straat is er een bepaalde mate van eenheid en herhaling. De architectonische kwaliteit is over het algemeen gemiddeld. De kwaliteit van de wijken zit over het algemeen meer in de ruime opzet dan in de bebouwing. De bebouwing langs de randen bevindt zich vaak aan een doorgaande weg of is gericht naar het buitengebied en vormt daarmee het gezicht van de wijk. Ter plaatse is het volgende welstandsbeleid van kracht:

1. De belangrijkste karakteristieken zoals beschreven in de gebiedsbeschrijving dienen te worden gerespecteerd.
2. Vernieuwing is onder voorwaarden mogelijk. Dit kan de ruimtelijke kwaliteit van de wijk versterken.

Langs doorgaande wegen of aan de randen met het buitengebied dient een hoge architectonische kwaliteit te worden gerealiseerd.

Daarnaast heeft de gemeente Overbetuwe voor het plan specifieke uitgangspunten gesteld:

- De nieuwbouw moet aansluiten op de karakteristieken van de bestaande omgeving. Voor de woningen aan de Zuiling betekent dit, geen herhaling van dezelfde woningen, maar zo veel mogelijk variatie van unieke woningen;
- De nieuwe woning aan de Ruiterskamp wordt gebouwd in het verlengde van de doorgang naar de Kerkeakkers.
- De nieuwbouw moet aansluiten qua maat, schaal, architectuur en kleur- en materiaalgebruik op de bestaande omgeving, dat wil zeggen;
  1. de woningen aan De Zuiling bij voorkeur in één laag met kap;
  2. traditionele uitstraling;
  3. baksteen in aarde kleuren of wit gestuct/gepleisterd;
  4. dakpannen, voorkeur keramische, in donkere kleuren;
  5. de woning aan de Ruiterskamp in één laag met een hoge kap en nok;
  6. baksteen in geel of zalm/licht rode tinten;
  7. donkere dakpannen;
- Er moeten vier parkeerplaatsen door de bouw van de nieuwe woning aan de Ruiterskamp herplaatst worden;
- Het pad van de Ruiterskamp naar de Kerkeakkers dient vrij toegankelijk te blijven.

### **Beleidsregels inbreidingsverzoeken 2007**

Op 25 oktober 2005 heeft de gemeenteraad van de gemeente Overbetuwe de Beleidsregel Inbreidingsverzoeken 2005 vastgesteld. Deze beleidsregel was een aanpassing van de Beleidsregel Inbreidingsverzoeken 2004. Met de vaststelling van de beleidsregel is vastgelegd hoe de gemeente Overbetuwe procedureel omgaat met inbreidingsverzoeken. Ruim een jaar na de vaststelling van de beleidsregel 2005 is de beleidsregel wederom geëvalueerd en aangepast. De Beleidsregel Beoordeling Inbreidingsverzoeken Gemeente Overbetuwe 2007 is daarvan het resultaat. Grootste verandering ten opzichte van de vorige beleidsregel is dat in de Beleidsregel Beoordeling Inbreidingsverzoeken Gemeente Overbetuwe 2007 een onderscheid is gemaakt in twee categorieën verzoeken, te weten:

1. verzoeken van 1 t/m 3 woningen en
2. verzoeken van > 3 woningen.

Voor beide categorieën wordt beschreven hoe de gemeente hier procedureel mee omgaat. De beleidsregel geeft criteria waarop een inbreidingsverzoek, dat in strijd is met het bestemmingsplan, in eerste instantie wordt beoordeeld. Het resultaat van de beoordeling is dat onderscheid kan worden gemaakt tussen inbreidingsverzoeken die vanuit het oogpunt van ruimtelijke ordening en volkshuisvesting wenselijk zijn en welke niet. In het eerste geval wordt het plan verder in procedure genomen, in het tweede geval niet.

### **Conclusie**

Het gemeentelijk beleid is gericht op kwaliteitsverbetering van de bestaande woningvoorraad en mogelijkheden voor inbreiding en intensivering. De ontwikkeling van de woning kan gezien worden als het intensiever / optimaler gebruiken van een locatie in bestaand stedelijk gebied. Geconstateerd kan worden dat het initiatief niet conflicteert met het gemeentelijk ruimtelijk orderingsbeleid. Daarnaast voldoet het plan aan de stedenbouwkundige uitgangspunten die door de gemeente zijn opgesteld.



### **3. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN**

#### **3.1 Geluid**

In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgesteld dat, indien in het plangebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (rail- en weg)verkeerslawaaï, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden. Dit geldt voor alle straten en wegen, met uitzondering van

- wegen die in een als 'woonerf' aangeduid gebied liggen;
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een akoestisch onderzoek<sup>2</sup> uitgevoerd naar wegverkeerslawaaï. Hieronder worden enkel de conclusie weergegeven. De volledige rapportage is een separate bijlage bij dit bestemmingsplan.

#### **Conclusie**

Uit het onderzoek kan geconcludeerd worden dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB (Wgh) niet wordt overschreden evenals de gemeentelijke ambitiewaarde van 43 dB. Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

#### **3.2 Luchtkwaliteit**

##### **Wettelijk kader**

Luchtkwaliteit heeft betrekking op luchtverontreiniging met (gasvormige) stoffen en verontreiniging van de lucht met stof. Veel stoffen die in de lucht kunnen voorkomen hebben na inademing een schadelijk effect op de gezondheid. Behalve de aard en de concentratie van de stof is de blootstellingsduur bepalend voor het gezondheidseffect.

De hoofdlijnen voor regelgeving betreffende luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). De kern van de wet bestaat uit de (Europese) luchtkwaliteitseisen. De wet voorziet in het zogenaamde Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Daarbinnen werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. Het NSL kan pas in werking treden als de EU derogatie (verlenging van de termijn om luchtkwaliteitseisen te realiseren) heeft verleend.

---

<sup>2</sup> Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï bouwplan De Zuiling 8 in Elst, Schoonderbeek en Partners Advies, d.d. 16 april 2010

Bij de start van een project moet worden onderzocht of het effect relevant is voor de luchtkwaliteit. Hierbij moet aannemelijk gemaakt worden, dat de luchtkwaliteit 'niet in betekende mate' aangetast wordt. In de AmvB 'Niet in betekende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM.

### **Conclusie**

In de Regeling NIBM is opgenomen dat een plan van 1500 woningen niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. De te ontwikkelen vrijstaande woning die met onderhavig bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, valt onder de in de regeling NIBM opgenomen lijst met categorieën van gevallen. Dat betekent dat een luchtkwaliteitonderzoek niet noodzakelijk is.

## **3.3 Bedrijven en milieuzonering**

Bij de planontwikkeling dient rekening gehouden te worden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijven om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijfsactiviteiten<sup>3</sup>. Hierin wordt per bedrijfssoort aangegeven welke milieu-invloed (in de vorm van geur, stof, geluid en gevaar) hiervan kan uitgaan en welke indicatieve afstand hierbij (minimaal) in acht genomen worden.

Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. In het algemeen wordt door middel van het aanbrengen van een zonering (afstand) tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden. Omdat er met het initiatief wordt voorzien in de realisatie van woonbebouwing hebben hinderzones van eventuele omliggende bedrijven invloed op de ontwikkeling.

### **Conclusie**

Uit de inventarisatie blijkt dat er geen bedrijven in de directe omgeving van het plangebied zijn gevestigd die een belemmering vormen voor de ontwikkeling en andersom.

---

<sup>3</sup> 'Bedrijven en Milieuzonering', Uitgave VNG, Den Haag, 2009

### 3.4 Bodem en grondwater

De bodemkwaliteit vormt een belangrijk aspect bij bouwontwikkelingen. In het kader van functiewijziging en herinrichting vormt de bodemkwaliteit bij ontwikkeling van ruimtelijke functies een belangrijke afweging.

Uit de gemeentelijke Bodemkwaliteitskaart blijkt dat de grond in het plangebied onverdacht is. In de huidige situatie betreft de bestemming tuin. Het plangebied valt binnen de kwaliteitszone AW2000 (schoon). Ten aanzien van het aspect bodem zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

### 3.5 Externe veiligheid

Bij Externe Veiligheid gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. Er worden twee normstellingen gehanteerd. Het plaatsgebonden risico (PR) richt zich vooral op de te realiseren basisveiligheid voor burgers: bebouwing is niet toegestaan binnen de zogenaamde  $10^4$  contour. Het groepsrisico (GR) stelt beperkingen aan de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van calamiteiten met gevaarlijke stoffen. Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege:

1. het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen (inrichting);
2. het transport van gevaarlijke stoffen (openbare wegen, water- en spoorwegen, buisleidingen);
3. het gebruik van luchthavens.

Externe veiligheid heeft betrekking op de veiligheid van degenen die niet bij de risicovolle activiteit zelf zijn betrokken, maar als gevolg van die activiteit wel risico's kunnen lopen, zoals omwonenden. Het beleid is verankerd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bev)<sup>5</sup>, de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi)<sup>6</sup>, en verder uitge-

---

<sup>4</sup> Besluit van 27 mei 2004, houdende milieukwaliteitseisen voor externe veiligheid van inrichtingen milieubeheer (Besluit externe veiligheid inrichtingen), Staatsblad 2004, 250

<sup>5</sup> Regeling van de Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 8 september 2004, nr. EV2004084072, houdende regels met betrekking tot afstanden en de wijze van berekening van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico ter uitvoering van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Regeling externe veiligheid inrichtingen), Staatscourant 2004, 183

<sup>6</sup> Handleiding Externe Veiligheid inrichtingen, InfoMil, juni 2004

werkt / toegelicht in o.a. de Handleiding Externe Veiligheid Inrichtingen en de Handreiking Verantwoordingsplicht Groepsrisico.<sup>7</sup>

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is het beleid gebaseerd op de Nota Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen<sup>8</sup> (RNVGS). Deze is recent verder geoperationaliseerd en verduidelijkt middels de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen<sup>9</sup>.

Het externe veiligheidsbeleid heeft vorm gekregen in de risicobenadering. Op grond van de risicobenadering worden grenzen gesteld aan de risico's, gelet op kwetsbaarheid van de omgeving en vice versa. De toepassing van de risicobenadering heeft dus primair betrekking op de onderdelen pro-actie, de preventie en de preparatie van de veiligheidsketen. Het beleid heeft tot doel zowel individuele burgers als groepen burgers te beschermen tegen de gevolgen van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit kan door maatregelen te treffen bij of aan de bron (inrichtingen, auto's etc.) en door de restrisico's te beperken, bijvoorbeeld door zonering. Het doel wordt vertaald naar de begrippen plaatsgebonden risico en groepsrisico.

### **Plaatsgebonden risico**

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op een bepaalde plaats verblijft, komt te overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval met gevaarlijke stoffen. Daarbij is de omvang van het risico een functie van de afstand waarbij meestal geldt: hoe groter de afstand, des te kleiner het risico.

### **Groepsrisico**

Ten aanzien van het groepsrisico (GR) is een oriënterende waarde vastgelegd. Deze wordt uitgedrukt in de kans dat per jaar een groep van 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting of transportroute en een ongewoon voorval binnen die inrichting of op die transportroute waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Het groepsrisico kan worden weergegeven in een grafiek met op de horizontale as het aantal dodelijke slachtoffers en op de verticale as de cumulatieve kansen per jaar op tenminste dat aantal slachtoffers. De kans dat (een groep) slachtoffers vallen, wordt weergegeven met een curve (de fN-curve).

---

<sup>7</sup> Handreiking Verantwoordingsplicht Groepsrisico, Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, augustus 2004

<sup>8</sup> Kamerstukken II, 1995/96, 24 611, nr. 1.

<sup>9</sup> Ministerie van Verkeer en Waterstaat, Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, juli 2004

Een belangrijke factor bij het bepalen van het groepsrisico is het aantal personen dat zich in de omgeving van de risicovolle activiteit bevindt. Dit aspect kan vanuit de ruimtelijke ordening, door het toestaan of juist uitsluiten van functies waarbij een hoge personen-dichtheid in een bepaald gebied, worden beïnvloed.

In het Bevi is vastgelegd dat voldaan moet worden aan de eisen van het besluit bij nieuwe activiteiten / situaties. Het gaat daarbij niet alleen om het oprichten van of veranderen van inrichtingen of projecteren van nieuwe bestemmingen. Ook bij het vaststellen of herzien van een bestemmingsplan dient de externe veiligheid te worden beoordeeld. Voor het plangebied is beoordeeld of sprake is van activiteiten met gevaarlijke stoffen in en in de omgeving van het plangebied, die mogelijk risico's zouden kunnen opleveren. Meer specifiek is gekeken naar de aanwezigheid van bedrijven die aangewezen zijn in het Bevi, waaronder LPG-tankstations, transportroutes over weg/spoor/water en buisleidingen.

### **Conclusie**

In en nabij het plangebied komen geen Bevi-inrichtingen en/of buisleidingen voor. Ten oosten van het plangebied is de spoorlijn Arnhem – Nijmegen gelegen. Over dit spoortraject worden beperkt gevaarlijke stoffen vervoerd. De spoorlijn is op een dusdanige afstand (ongeveer 1.500 meter) gelegen dat er geen belemmering aanwezig is.

Uit het oogpunt van externe veiligheid zijn er geen belemmeringen aanwezig voor de voorgenomen ontwikkeling.

## **3.6 Kabels en leidingen**

Het verrichten van werkzaamheden in de nabijheid van hoogspanningsmasten, hoogspanningslijnen, hoogspanningskabels, warmwaterleidingen e.d. kan gevaar met zich meebrengen. Om dit gevaar zoveel mogelijk te beperken dient de leidingbeheerder aan te geven onder welke voorwaarden de werkzaamheden veilig plaats kunnen vinden.

Ten westen van het plangebied is een hoogspanningsleiding gelegen. Deze leiding is op een dusdanige afstand (ongeveer 230 meter) gelegen dat er geen belemmering aanwezig is voor de ontwikkeling van de vrijstaande woning.

## 3.7 Waterparagraaf

### Rijksbeleid

#### *Nationaal waterplan*

Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. In het Nationaal Waterplan is een eerste uitwerking gegeven aan het Deltaprogramma dat wordt opgesteld naar aanleiding van het advies van de Deltacommissie in 2008. Dit programma is gericht op duurzame waterveiligheid en zoetwatervoorziening.

### Provinciaal beleid

#### *Provinciaal Waterplan*

In het Waterplan Gelderland is het waterbeleid beschreven aan de hand van een aantal thema's, zoals landbouw, wateroverlast, watertekort, natte natuur, grondwaterbescherming en hoogwaterbescherming. Voor deze thema's is beschreven welke doelstellingen voor 2027 en 2015 er liggen. Daarbij is beschreven hoe wij voor de planperiode de uitvoering van acties zien om die doelstellingen te bereiken. Bij sommige thema's gelden aanvullende waterdoelstellingen voor specifieke waterhuishoudkundige functies. In het kort hier de belangrijkste doelstellingen voor de planperiode:

- voor de 35 gebieden van de TOP-lijst is het Gewenste Grond- en Oppervlaktewater Regiem (GGOR) bestuurlijk vastgesteld en zijn de maatregelen voor herstel uitgevoerd;
- de maatregelen voor herstel van de wateren van het hoogste ecologisch niveau (HEN-wateren) zijn uitgevoerd;
- de natte ecologische verbindingzones zijn gerealiseerd, tenzij onvoldoende financiële middelen beschikbaar zijn;
- wateroverlast vanuit het regionale watersysteem wordt voorkomen door inrichting van waterbergingsgebieden en verruiming van watergangen;
- in het stedelijk gebied is urgente wateroverlast opgelost;
- de zwemwateren voldoen als minimum aan de categorie aanvaardbaar;
- toekomstvast hoogwaterbeleid.

## **Waterschap Rivierenland**

### *Waterbeheerplan 2010-2015*

Het plan, vastgesteld op 30 oktober 2009, gaat over het waterbeheer in het hele rivierengebied en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkwantiteit, waterkwaliteit, waterkering en waterketen. In het Waterbeheerplan staat wat Waterschap Rivierenland de komende zes jaar gaat doen om inwoners van het rivierengebied veiligheid en voldoende schoon en mooi water in sloten en plassen te kunnen blijven bieden.

### *Beheerplan waterkeringen 2008-2012*

Onderhavig initiatief ligt in de nabijheid van een primaire waterkering. In het Beheerplan Waterkeringen 2008-2012 schetst het waterschap de hoofdlijnen van het beleid, waarmee ze het beheer van de waterkeringen (verder) invult. Het beheerplan voorziet in een eenduidig beleid voor het beheer van de waterkeringen en legt dit vast. Derden krijgen inzicht in de manier waarop het waterschap omgaat met de waterkeringen en welke maatregelen nodig zijn om dit beleid tot uitvoering te brengen.

Op basis van het beheerplan behoort de waterkering ten noorden van het plangebied tot primaire waterkeringen – categorie C. Dit zijn waterkeringen die behoren tot het stelsel dat een dijkkring (in dit geval dijkkring 24) omsluit en niet bestemd zijn tot de directe kering van buitenwater. Het beleid van het waterschap ten aanzien van het thema waterkering-beheer spitst zich toe op:

- Het verzamelen, bijhouden en verstrekken van kerngegevens van waterkering. Hier toe beschikt het waterschap over een legger en een beheerregister;
- Het periodiek toetsen en verbeteren van primaire wateren volgens het Voorschrift toetsen op Veiligheid;
- Beheren, inspecteren, onderhouden en ontheffing verlenen: het waterschap beheert, inspecteert en onderhoudt waterkeringen met als hoofddoel het waarborgen van de waterveiligheid. Ook het ontheffingenbeleid is erop gericht de waterveiligheid duurzaam te waarborgen. Voor ontwikkelingen op, of nabij de waterkering is de Keur van het waterschap van toepassing. Op basis van deze keur kan het waterschap ontheffing verlenen van in de keur genoemde verboden in, op of nabij de waterkeringen.

### *Keur Waterschap Rivierenland 2009*

Voor waterhuishoudkundige ingrepen is de "Keur Waterschap Rivierenland" van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen, die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Zo is het onder andere verboden om handelingen te verrichten waardoor het onderhoud, aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd, zonder

een ontheffing van het Waterschap. De wateren en waterkeringen waarop de keur van toepassing is zijn vastgelegd in de legger wateren.

## **Gemeente Overbetuwe**

### *Waterplan Overbetuwe*

In 2008 heeft de gemeente Overbetuwe het Waterplan vastgesteld. In het waterplan wordt het beleidskader geschetst en worden concrete maatregelen voor het watersysteem uitgewerkt. Naast het waterplan wordt parallel een Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) opgesteld waarin de maatregelen voor de riolering (waterketen) worden uitgewerkt. Met het opstellen van een waterplan wordt inzicht gegeven in de relevante wateropgaven voor de gemeente Overbetuwe, zoals:

- wateroverlast, het zoeken van oplossingen om wateroverlast tegen te gaan;
- waterkwaliteit, het onderzoeken van mogelijkheden voor het verbeteren van de waterkwaliteit;
- grondwater, het inventariseren van grondwateroverlast;
- beleving van water, burgers betrekken bij water;
- afspraken en taken van waterschap en gemeente.

In het waterplan is een RO-attentiekkaart per kern opgenomen.

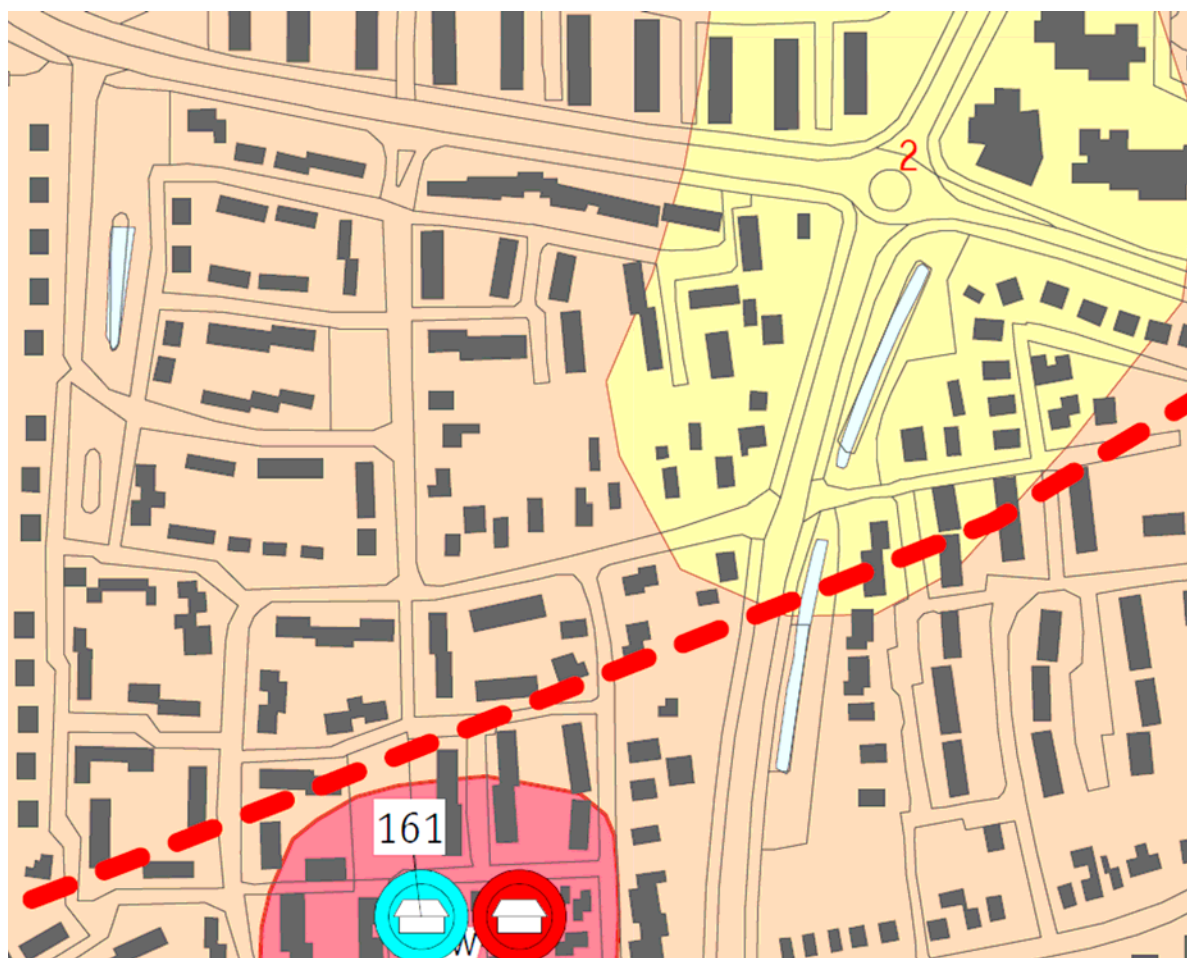
### **Watertoets**

Met het oog op de verwachte toename van de neerslag, veranderend landgebruik, de bodemdaling en de zeespiegelstijging wordt het belang om snel te zoeken naar oplossingen voor de waterproblematiek benadrukt. De oplossingen liggen in de lijn van de drie-trapsstrategie “vasthouden-bergen-afvoeren” (watertrits).

Bij alle bouwplannen dient gestreefd te worden naar een scheiding van vuil water en (schoon) regenwater (afkoppeling). Bij de inrichting, het bouwen en het beheer worden zo min mogelijk vervuilende stoffen toegevoegd aan de bodem en het grond- en oppervlaktewatersysteem.

Bij een toename van het bestaande verhard oppervlak (bebouwing, bestrating, e.d.) dient het overtollige water overeenkomstig de hierboven genoemde watertrits te worden gehanteerd (stand-still beginsel). Indien in bestaand bebouwd gebied verhard oppervlak toeneemt met meer dan 500 m<sup>2</sup> dient compensatie in het kader van waterberging plaats te vinden.

In het plangebied blijft de toename van het verhard oppervlak < 500 m<sup>2</sup> waardoor geen compensatie getroffen hoeft te worden. Wel dient er naar gestreefd te worden bij de nieuwbouw zo optimaal mogelijk om te gaan met hemelwater.



Figuur .5. Archeologische beleidsadvieskaart

#### verwachtingszone

 zeer hoge archeologische verwachting.  
Historische dorpskern, oude woongrond en/of pol.

 hoge archeologische verwachting  
meandergordel / oever-op-kom-complex

 middelmatige archeologische verwachting  
meandergordel / oever-op-kom-complex

 restgeulen (hoog of middelmatig)

 lage archeologische verwachting  
diepe kom, kom met ondiep pleistoceen

 Vroeg tot Midden Holoceen  
terrassenlandschap binnen 1 à 3 m - Mv

Zeer hoog voor archeologische resten uit met name de periode Bronstijd t/m Nieuwe tijd. Archeologische resten afgedekt door een cultuurlaag en daardoor waarschijnlijk goed geconserveerd.

Hoog voor archeologische resten. De gespecificeerde verwachting ten aanzien van periode en vindplaatstype afhankelijk van ouderdom rivierstroomgordel. Archeologische resten afgedekt door een kleidek en daardoor waarschijnlijk goed geconserveerd.

Middelmatig voor archeologische resten. De gespecificeerde verwachting ten aanzien van periode en vindplaatstype afhankelijk van ouderdom rivierstroomgordel. Archeologische resten afgedekt door een kleidek en daardoor waarschijnlijk goed geconserveerd.

Afhankelijk van verwachtingszone. Mogelijke aanwezigheid van goed geconserveerde off-site resten als afvaldump, scheepsresten en andere resten van watergebonden activiteiten.

Laag voor archeologische resten. De gespecificeerde verwachting ten aanzien van periode en vindplaatstype afhankelijk van afgedekt landschap. Archeologische resten afgedekt door een komkleidek en daardoor waarschijnlijk goed geconserveerd.

Hoog tot middelmatig voor archeologische resten, afhankelijk van verwachtingszone. Archeologische resten afgedekt door een kleidek en daardoor waarschijnlijk goed geconserveerd.

In die zin wordt er dan ook vanuit gegaan dat het schone hemelwater wordt afgekoppeld en zo mogelijk ter plaatse kan infiltreren in de bodem, dan wel kan afvloeien naar het landelijk gebied volgens de norm van 1,5 l/sec/ha. Het vuile water wordt geloosd op de bestaande riolering. Daarnaast wordt gebruik gemaakt van niet uitlogende bouwmaterialen.

### **3.8 Flora en fauna**

De bescherming van de natuur is in Europees verband vastgelegd in de Vogelrichtlijn (VR) en de Habitatrichtlijn (HR). Beide richtlijnen dragen zorg voor zowel gebiedsbescherming als soortenbescherming. Nederland heeft de richtlijnen geïmplementeerd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet van 1968, 1998 en 2005 (de gebiedsbescherming) en de Flora- en faunawet (de soortenbescherming). De gebiedsbescherming heeft betrekking op:

- de Vogelrichtlijngebieden die Nederland heeft vastgesteld;
- de Habitatrichtlijngebieden die Nederland bij de Europese Commissie heeft aangemeld;
- de beschermde natuurmonumenten en de staatsnatuurmonumenten.

Ruimtelijke ingrepen die in deze gebieden plaatsvinden dan wel in de nabijheid van beschermde natuurgebieden, moeten worden getoetst op hun effecten op deze gebieden. Het plangebied valt buiten de voor de Natuurbeschermingswet aangewezen gebieden. Het plangebied is in de huidige situatie onbebouwd (achtererf, gazon). In het plangebied zijn geen relevante natuurwaarden in het geding. Vanuit flora en fauna vormt de voorgenomen ontwikkeling geen belemmering. Wel dient bij de kap van de bomen (oostkant plangebied) rekening gehouden te worden met broedvogels.

### **3.9 Archeologische en cultuurhistorische waarden**

#### **Beleidskader en wettelijk kader**

Sinds de invoering van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMZ) op 1 september 2007 is de verantwoordelijkheid ten aanzien van het bodemarchief gedecentraliseerd naar de gemeente. De provincie Gelderland blijft hierbij bestemmingsplannen (en afwijkingen hierop) toetsen op archeologie en cultuurhistorie, maar gaat er daarbij wel vanuit dat de gemeente zijn eigen taak naar behoren zelfstandig zal uitvoeren. De gemeente Overbetuwe heeft voor haar gemeentelijk grondgebied een erfgoedplan<sup>10</sup> en een archeologische beleidsadvieskaart<sup>11</sup> vervaardigd. Het erfgoedplan beoogt versterking van de plaats en betekenis van cultuurhistorie als factor in het ruimtelijk beleidsproces.

---

<sup>10</sup> Erfgoedplan 'Een Sleutel tot de schatkist', ADC Heritage BV, d.d. 08-12-2004, rapportnummer H001

<sup>11</sup> RAAP Archeologisch Adviesbureau, rapport 1074, gemeente Overbetuwe

**Gemeentelijk beleid en huidige situatie**

Ten aanzien van het aantreffen archeologische waarden is het plangebied gelegen binnen een zone waarvoor een middelmatige archeologische verwachtingswaarde van toepassing is. Archeologisch onderzoek wordt dan niet noodzakelijk geacht (< 500 m<sup>2</sup>).

**Huidige situatie cultuurhistorie**

Volgens de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Gelderland zijn er in het plangebied geen historische elementen en/of historische geografische lijnen aanwezig. De Kerkeakkers wordt gezien als een historisch geografische lijn. De voorgenomen ontwikkeling is op enige afstand van deze weg gelegen en vormt daarmee geen belemmering voor het in tact houden van deze geografische lijn.

**Conclusie**

Cultuurhistorische en archeologische waarden zijn in onderhavig geval niet in het geding en vormen geen daarmee geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.



## 4. PLANBESCHRIJVING

### 4.1 Huidige situatie

Het plangebied is gelegen in een grootschalige uitbreidingswijk aan de rand van het dorp. De Lange Dreef en de Kerkeakkers vormen ruimtelijke begrenzingen van het woongebied. De wegenstructuur wordt gevormd door een hoofdontsluitingsweg waarop korte, veelal haaks op elkaar georiënteerde woonstraatjes of woonerven zijn aangesloten.

De Zuiling is in basis een historisch woonstraatje. Thans is het in de nieuwe woonwijk opgenomen. Aan De Zuiling en de woonstraten in de omgeving bevindt zich een afwisseling aan woningtypes. Er zijn zowel rijwoningen, twee-onder-één-kap woningen als vrijstaande woningen aanwezig. Vrijwel alle woningen in de directe omgeving zijn voorzien van een kap. De historische bebouwing van De Zuiling is in de wijk opgenomen.

Ondanks de verscheidenheid aan woningtypes is er een duidelijke ruimtelijke karakteristiek. De vormgeving van de woningen is uniform, op de historische bebouwing na. Voor vrijstaande woningen geldt dat de kaprichting over het algemeen loodrecht op de straat staat. Twee-onder-één-kap woningen hebben een kap evenwijdig aan de straat. Sommige twee-onder-één-kap woningen zijn deels plat afgedekt. Vaak zijn de woningen geschakeld door terug liggende plat afgedekte garages. De rijwoningen hebben allen een kap evenwijdig aan de straat. In een aantal gevallen zijn deze woningen plat afgedekt of deels plat afgedekt. In tegenstelling tot de overige woningtypes komen bij de rijwoningen carports in combinatie met schuurtjes op het voorerf voor.

Aan noordzijde van De Zuiling staan de woningen gezien vanaf de Kerkeakkers op enige afstand van de weg, gaan mee met de glooiing en kromming in de weg. De rooilijn verspringt hierdoor.

Op het perceel De Zuiling 8 is een vrijstaande woning gelegen, bestaande uit één bouwlaag met een kap, waarbij de kap een lage goot heeft. De kaprichting is haaks op de weg. De woning wordt gesloopt ten behoeve van de ontwikkeling van twee vrijstaande woningen (zie hoofdstuk 1.1. Aanleiding). Aan de zuidzijde van de weg komt vooral het beeld van de nieuwbouwwoningen van de uitbreidingswijk tot uitdrukking. Achter het perceel bevindt zich de Ruiterskamp. De bebouwing bestaat hoofdzakelijk uit rijenwoningen, bestaande uit twee bouwlagen met een kap. De kap heeft hier een lage goot. In de voortuinen zijn losse schuurtjes gerealiseerd. Op het achtererf van de woningen aan De Zuiling is het plangebied gelegen. Het achtererf is geheel onbebouwd. Ter plaatse van het te bebouwen perceel aan de Ruiterskamp bevinden zich vier parkeerplaatsen.



Fig.6. Impressie voorgenomen ontwikkeling

## **4.2 Voorgenomen ontwikkeling**

### **Bebouwing en situering**

Het plan betreft het bouwen van een vrijstaande woning op het achtererf van de woning aan de Zuiling 8 te Elst. De woning aan de Zuiling 8 heeft een achtererfdiepte van circa 45 meter. Het achtererf grenst aan het zijerf van een hoekwoning aan de Ruiterskamp en aan een parkeergelegenheid langs de openbare weg. De Ruiterskamp bestaat overwegend uit rijwoningen, maar in de wijk komen op meerdere plaatsen vrijstaande woningen reeds voor.

Hierdoor past deze vrijstaande woning als beëindiging van de bestaande straat goed in het karakter van de omgeving. Om een zelfstandig karakter te verkrijgen zal conform het stedenbouwkundige advies de woning qua bouwmassa als kapriching loodrecht en op de Ruiterskamp worden gesitueerd. Ook zal de woning enkele meters worden teruggeplaatst ten opzichte van de voorgevel van de naastgelegen rijwoningen. Dit om aan te sluiten bij het overwegende karakter van de reeds bestaande vrijstaande woningen in de omgeving. Hiermee wordt met de bouw van een vrijstaande woning waarbij de bouw- en kapriching loodrecht op de weg zijn gesitueerd de beëindiging van het bestaande straatbeeld versterkt.

De vrijstaande woning is opgebouwd uit één bouwlaag en voorzien van een zadeldak. Voor de dakhelling van het zadeldak geldt dat deze overeenkomt met die van het naastgelegen woonblok. Aan de rechterzijde naast en achter de woning zal de aangebouwde garage worden gesitueerd. De garage is opgebouwd uit één bouwlaag en worden afgedekt door middel van een zadeldak. Voor de nokrichting geldt dat deze evenwijdig aan die van de woning zal worden geplaatst. Het kleur- en materiaalgebruik zullen worden afgestemd op dat van de naastgelegen rijwoningen om aan te sluiten bij het bestaande karakter van de gebouwde omgeving.

### **Ontsluiting en parkeren**

Aan de Ruiterskamp zijn in de huidige situatie vier parkeerplaatsen gelegen welke loodrecht op de kavel en evenwijdig aan de weg zijn geplaatst. De bestaande parkeerplaatsen grenzen direct aan de kavel van de te realiseren vrijstaande woning. Door de situering van de vier parkeerplaatsen is het niet mogelijk de kavel voor de vrijstaande woning te ontsluiten. Om de situatie op te lossen en de vrijstaande woning te kunnen ontsluiten is gedacht aan het realiseren van vier parkeerplaatsen loodrecht op de weg aan het einde van de straat. Hiermee wordt de beëindiging van de straat en het karakter van het straatbeeld versterkt. Om dit te kunnen realiseren zal over de gehele aansluiting van de kavel met de Ruiterskamp een strook van 2,5 meter grond worden ingericht als openbare weg voor de aanleg en ontsluiting van één parkeerplaats.



## **5. BESCHRIJVING VAN DE BESTEMMINGEN**

### **5.1 Algemene opzet**

De aanleiding voor het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan is de inpassing van een bouwplan van één vrijstaande woning aan De Zuiling 8 in de kern Elst in de gemeente Overbetuwe. Bij het opstellen van de regels is uitgegaan van behoud en versterking van de huidige ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied. Hierbij is wat bouwmogelijkheden betreft qua maatvoering zoveel mogelijk uitgegaan van de in de omgeving aanwezige bebouwing.

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en regels en is voorzien van een toelichting. De regels en verbeelding vormen het juridisch bindende deel, terwijl de toelichting geen juridische binding heeft, maar moet worden beschouwd als handvat voor de uitleg en de onderbouwing van de opgenomen bestemmingen. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De verbeelding heeft een rol voor toepassing van de regels, alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen.

### **5.2 Systematiek**

In deze paragraaf wordt de systematiek van de regels en de wijze waarop de regels gehanteerd dienen te worden, uiteengezet.

De regels van het plan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen. Voor de systematiek is aangesloten op de SVBP2008, het gemeentelijk handboek en de bestemmingsplannen van de kernen in de gemeente Overbetuwe. Voor de inhoudelijke systematiek is aangesloten op het ontwerp bestemmingsplan Elst d.d. 27-04-2010. Onderstaand wordt de opbouw en dergelijke kort toegelicht.

#### **Inleidende regels**

##### *Begrippen*

In deze bepaling zijn omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

#### *Wijze van meten:*

Om op een eenduidige manier afstanden, oppervlakten en inhoud van gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden.

#### **Bestemmingsregels**

In het tweede hoofdstuk komen de bestemmingen aan de orde. Het onderhavige bestemmingsplan bevat 3 bestemmingen (Tuin, Verkeer-Verblijfsgebied en Wonen) en 1 dubbelbestemming (Waarde-Archeologie). De opbouw van de bestemmingen ziet er als volgt uit:

#### *Bestemmingsomschrijving*

Bevat de omschrijving van de doeleinden die met de bestemming aan de grond worden toegekend. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies. De aard van de toegelaten inrichtingen van gronden (bouwwerken en werken, geen bouwwerken zijnde) vloeit dan voort uit de toegelaten functies.

#### *Bouwregels*

In de bouwregels worden voor alle hoofdgebouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, de van toepassing zijnde bouwregels gesteld. Waar en met welke maatvoering mag worden gebouwd, wordt hier vastgelegd. Indien noodzakelijk wordt verwezen naar bouwvlakken en aanduidingen op de verbeelding.

#### *Afwijken van de bouwregels*

In deze bepaling wordt een opsomming gegeven van de bouwregels waarvan het bevoegd gezag middels een omgevingsvergunning kan afwijken. Dit wordt alleen opgenomen als dit noodzakelijk wordt geacht in verband met het gewenst ruimtelijk beleid. Dat wil zeggen dat een afwijking van de bouwregels alleen in het bestemmingsplan wordt opgenomen als de gemeente vanuit beleidsmatige overwegingen een zekere flexibiliteit in het plan wil houden. De bevoegdheid tot het verlenen van de omgevingsvergunning wordt objectief begrensd en bevat duidelijke criteria.

### *Specifieke gebruiksregels*

In dit onderdeel kunnen de toegestane functies nader worden gespecificeerd. Verder kan worden aangegeven welke vormen van gebruik men in ieder geval strijdig acht met de bestemming. Het is niet de bedoeling alle mogelijke strijdig gebruiksvormen te noemen, maar alleen die, waarvan het niet op voorhand duidelijk is dat deze in strijd zijn met de bestemming. Het gaat hierbij in feite om een aanvulling op de doeleindenomschrijving.

### *Afwijken van de gebruiksregels*

Een afwijking van een gebruiksregel door middel van een omgevingsvergunning mag niet leiden tot een feitelijke wijziging van de bestemming. Dat wil zeggen, dat wel een omgevingsvergunning kan worden verleend ten behoeve van functies, die inherent zijn aan de in de bestemmingsomschrijving opgenomen functies. Via een dergelijke omgevingsvergunning kunnen geen 'nieuwe' functies worden toegestaan. Met andere woorden: de afwijkingsregeling kan worden opgenomen voor kleinere, planologisch minder ingrijpende, onderwerpen. Functiewijzigingen en grotere, ingrijpende ruimtelijke ingrepen dienen geregeld te worden via een wijzigingsbevoegdheid.

### *Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden*

Bij de dubbelbestemming is een regeling ten behoeve van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden opgenomen: hierin worden bepaalde werken en/of werkzaamheden vergunningsplichtig gesteld. Bij de beoordeling van de vraag of en in welke mate bepaalde werken en/of werkzaamheden toelaatbaar worden geacht gelden de volgende maatstaven. Werken en werkzaamheden die geen verband houden met de beoogde doeleinden, of die onevenredig afbreuk doen aan de beoogde waarden en kwaliteiten zijn ontoelaatbaar. De aanvaardbaarheid van werken of werkzaamheden, die wel verband houden met (één van) de beoogde doeleinden, is afhankelijk van de mate waarin deze werken en/of werkzaamheden afbreuk doen aan de overige doeleinden binnen de desbetreffende bestemming.

## **Algemene regels**

### *Anti-dubbeltelbepaling*

Deze bepaling is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

### *Algemene bouwregels*

Deze bepaling bevat een algemene regels omtrent ondergronds bouwen.

#### *Algemene gebruiksregels*

Deze bepaling bevat de vormen van gebruik, die in ieder geval strijdig zijn met de regels van het bestemmingsplan.

#### *Algemene afwijkingsregels*

In dit artikel wordt een opsomming gegeven van de regels waarvan afgeweken kan worden middels een omgevingsvergunning. Het gaat hierbij om de bevoegdheid om af te wijken van de regels die gelden voor alle bestemmingen in het plan. De criteria, die bij toepassing van de bevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.

#### *Algemene wijzigingsregels*

In deze bepaling is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven het plan te wijzigen. Het gaat hier om wijzigingsbevoegdheden met een algemene strekking. De criteria, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.

#### *Algemene procedureregels*

In deze bepaling staat aangegeven welke procedure dient te worden gevolgd bij de voorbereiding van een afwijking van het bestemmingsplan en/of een wijzigingsbevoegdheid en het verlenen van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

### **Overgangs- en slotregels**

#### **Overgangsrecht**

Bouwwerken welke op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaan (of waarvoor een bouwvergunning is aangevraagd) mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels. De overgangsbepaling houdt niet in dat het bestaand, illegaal opgerichte, bouwwerk legaal wordt, noch brengt het met zich mee dat voor een dergelijk bouwwerk alsnog een bouwvergunning kan worden verleend. Burgemeester en wethouders kunnen in beginsel dus nog gewoon gebruik maken van hun handhavingsbevoegdheid.

Het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment van inwerkingtreding van het plan mag eveneens worden voortgezet.

#### *Slotregel*

Dit artikel geeft aan op welke manier de regels kunnen worden aangehaald.

## **6. FINANCIËLE TOELICHTING**

De ontwikkeling die met onderhavig plan wordt mogelijk gemaakt, betreft een particulier initiatief. Om de ontwikkeling juridisch-planologisch te verankeren is voor rekening en risico van de particuliere initiatiefnemer een gedeeltelijke herziening van het bestemmingsplan 'De Zuiling' (inclusief benodigde onderzoeken op het gebied van milieuhygiëne en erfinrichting) opgesteld. Afspraken over de planherziening worden in een exploitatie-overeenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente Overbetuwe vastgelegd. In deze overeenkomst worden tevens afspraken met betrekking tot kostenverhaal (kosten voor aanleg van infrastructuur, kabels, leidingen, groen, opstellen plannen etc.) vastgelegd.



## **7. OVERLEG EN INSpraak**

### **7.1 Inleiding**

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien kan het noodzakelijk zijn om belanghebbenden de gelegenheid te bieden om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Dit is afhankelijk van de inspraakverordening van de gemeente. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan van start gaan.

### **7.2 Inspraak**

De Wet ruimtelijke ordening zelf bevat geen bepalingen omtrent inspraak. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze personen en rechtspersonen hun mening kenbaar kunnen maken. Inspraak zal plaatsvinden volgens de in de inspraakverordening opgenomen procedure. Het resultaat van de inspraak zal worden verwoord in een inspraakverslag. Gezien de geringe omvang en impact van de voorgenomen ontwikkeling vindt er geen inspraak plaats.

### **7.3 Overleg**

Artikel 3.1.1. van het besluit ruimtelijke ordening geeft aan dat het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg pleegt met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit bestemmingsplan zullen worden geïnformeerd. De reacties van deze instanties zullen in dit plan verwerkt worden.

Gezien de omvang van het project is vooroverleg niet noodzakelijk. Er spelen namelijk geen belangen voor het waterschap en/of andere rijksdiensten.

## **7.4 Vaststellingsprocedure**

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan zal plaatsvinden volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan heeft in dit kader ter visie gelegen gedurende een periode van zes weken, vanaf 19 augustus 2010. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen kenbaar gemaakt tegen het plan. Het plan zal ter vaststelling worden aangeboden aan de gemeenteraad. Ondanks dat er geen zienswijzen kenbaar zijn gemaakt, wordt er voorgesteld het bestemmingsplan beperkt gewijzigd vast te stellen. De wijziging betreft de regels van het bestemmingsplan overeenkomstig de Wabo aan te passen.

**SEPARATE BIJLAGEN**



**Bijlage 1:**  
**Akoestisch onderzoek**



**Regels**

