Bestemmingsplan

Plan

Heteren, Park Julianaweide

Bestemmingsplan Heteren, Park Julianaweide

Gemeente Overbetuwe

Status: Ontwerp

Datum: Maart 2022

IMRO-ldn: NL.IMRO.1734.0357HTRNjulianawd-ONTD

gemeente Overbetuwe

Datum
Maart 2022

Correspondentieadres
Postbus 11
6662 AA ELST

Telefoon
0481 362 300

E-Mailadres
info@overbetuwe.nl

Aveco de Bondt
ingenieursbedrijf

Rapport

Aveco de Bondt BV
Burgemeester van der Borchstraat 2, 7451 CH Holten
Postbus 64, 7450 AB Holten
T +31 548 85 33 33
www.avecodebondt.nl

Bestemmingsplan Heteren, Park Julianaweide

project Bestemmingsplan ontwikkeling Park Julianaweide
projectnummer 193409
projectleider Jeroen Hendriks

datum 16 maart 2022
referentie 193409_R_JHS_0538

opdrachtgever Woningstichting Heteren
Veluwezoom Verkerk Bouw

contactpersoon Mevrouw S. van der Kamp
Mevrouw B. Ebbers

fase Ontwerp
versie Definitief
auteur Martijn Stuiver

paraaf
gecontroleerd Jeroen Hendriks

Inhoudsopgave

Toelichting **5**

Hoofdstuk1 Inleiding **5**
1.1 Aanleiding 5
1.2 Ligging plangebied 5
1.3 Vigerend bestemmingsplan 5
1.4 Leeswijzer 6

Hoofdstuk2 Planvoornemen **7**
2.1 Bestaande situatie 7
2.2 Toekomstige situatie 7

Hoofdstuk3 Beleidskader **10**
3.1 Rijksbeleid 10
3.2 Provinciaal beleid 12
3.3 Gemeentelijk beleid 13

Hoofdstuk4 Milieu- en omgevingsaspecten **16**
4.1 Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.) 16
4.2 Bodem 16
4.3 Geluid 17
4.4 Flora en fauna (incl. stikstof) 17
4.5 Water 19
4.6 Archeologie en cultuurhistorie 23
4.7 Bedrijven en milieuzonering 23
4.8 Externe veiligheid 25
4.9 Niet Gesprongen Explosieven 27
4.10 Luchtkwaliteit 28
4.11 Geur 28
4.12 Verkeer en parkeren 28
4.13 Duurzaamheid 30

Hoofdstuk5 Uitvoerbaarheid **32**
5.1 Economische uitvoerbaarheid 32
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 32

Hoofdstuk6 Juridische planbeschrijving **33**
6.1 Algemene opzet 33
6.2 Toelichting op de verbeelding en regels 33

Regels **35**

Hoofdstuk1 Inleidende regels **35**
Artikel 1 Begrippen 35
Artikel 2 Wijze van meten 37

Hoofdstuk2 Bestemmingsregels **39**
Artikel 3 Groen 39
Artikel 4 Tuin 40
Artikel 5 Verkeer - Verblijf 40
Artikel 6 Wonen - 1 41
Artikel 7 Wonen - 2 43
Artikel 8 Waarde - Archeologische verwachting 2 46

Hoofdstuk3 Algemene regels 49
Artikel 9 Anti-dubbeltelregel 49
Artikel 10 Algemene gebruiksregels 49
Artikel 11 Algemene afwijkingsregels 49

Hoofdstuk4 Overgangs- en slotregels 50
Artikel 12 Overgangsrecht 50
Artikel 13 Slotregel 50

Bijlagen

Bijlage 1 Stedenbouwkundig plan

Bijlage 2 Aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling

Bijlage 3 Bodemonderzoek

Bijlage 4 Akoestischonderzoek

Bijlage 5 Verkennend ecologisch onderzoek

Bijlage 6 Aanvullend ecologisch onderzoek

Bijlage 7 AERIUS-berekening

Bijlage 8 Watertoets

Bijlage 9 Bureauonderzoek archeologie

Bijlage 10 Vooronderzoek NGE

Bijlage 11 Verslag participatietraject

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

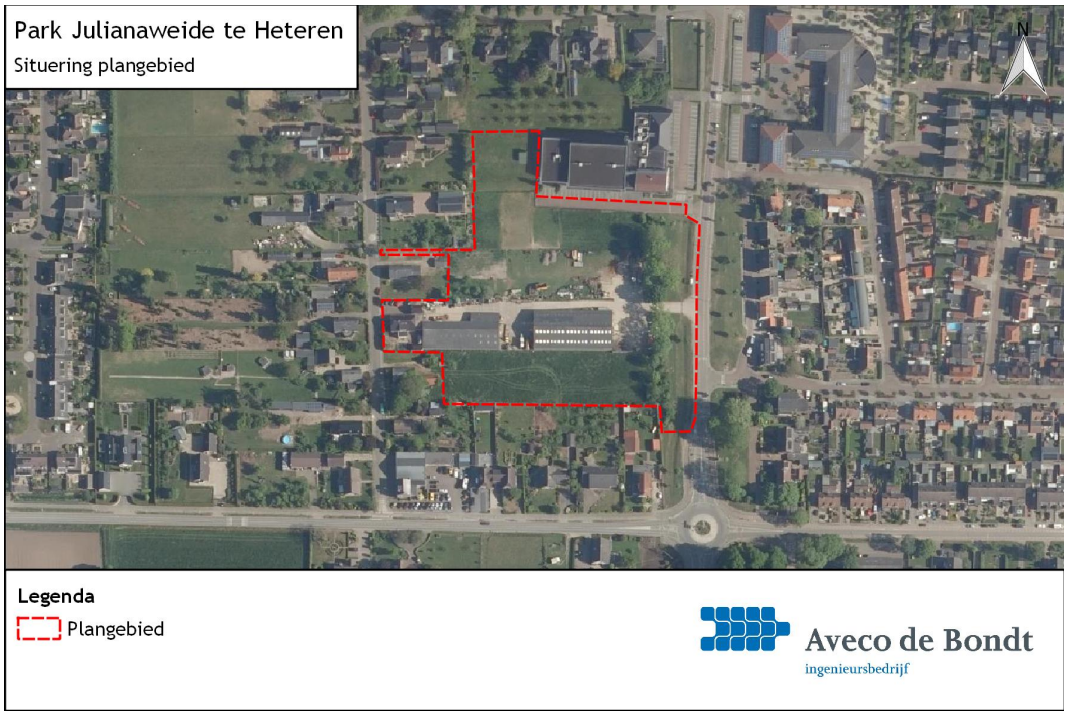
Ter plaatse van een momenteel agrarisch perceel aan de Flessestraat te Heteren bestaan plannen voor woningbouw. Initiatiefnemer, Woningstichting Heteren, is voornemens om op deze locatie 54 woningen te realiseren. Het plan voorziet in 25 rijwoningen, 19 appartementen, 8 twee-onder-een-kapwoningen en twee vrijstaande woningen.

De aanleiding voor het inititiatief vormt de de behoefte aan extra woningen. Het plangebied aan de Flessestraat betreft een uitermatie geschikte locatie om te voorzien in deze behoefte. Doordat het voorheen aanwezige loon- en grondverzetbedrijf Gerritsen verhuist naar het bedrijventerrein Poort van Midden Gelderland Zuid zal tevens het woon- en leefklimaat in de omgeving van het plangebied verbeteren.

De voorgenomen ontwikkeling is op grond van het vigerende bestemmingsplan niet mogelijk en derhalve is een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk. Voorliggend document voorziet hierin.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen in de bebouwde kom van Heteren en wordt aan de oostzijde begrensd door de Flessestraat. Ten westen en zuiden van het plangebied zijn woningen en een autobedrijf gesitueerd en ten noorden van het plangebied bevindt zich een zalencentrum en sporthal.



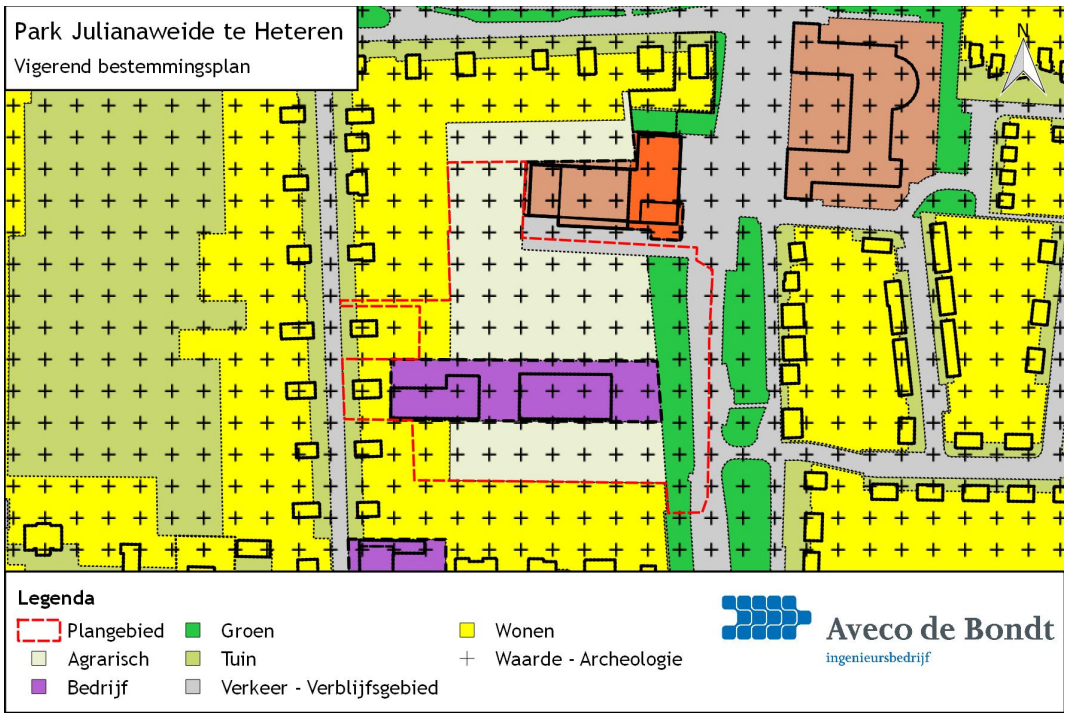
Afbeelding 1.1: Begrenzing plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Heteren Indoornik' dat is vastgesteld op 28 juni 2011. Het plangebied kent de volgende (dubbel)bestemmingen:

- Enkelbestemming "Bedrijf"
- Enkelbestemming "Agrarisch"
- Enkelbestemmiming "Groen"

- Enkelbestemming "Tuin"
- Enkelbestemming "Wonen"
- Enkelbestemming "Verkeer - Verblijfsgebied"
- Dubbelbestemming "Waarde - Archeologie"



Afbeelding 1.2: Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan

Binnen geen van deze bestemmingen, behoudens ter plaatse van het bestaande woonperceel aan de Julianaweg 13, is het toegestaan om woningen en bijbehorende functies te realiseren. Om alsnog woningbouw inclusief wegen en parkeervoorzieningen mogelijk te maken, is het toekennen van een woonbestemming noodzakelijk. Voorliggend document voorziet hierin.

1.4 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit zes hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk komt in hoofdstuk 2 het planvoornemen aan de orde. De daaropvolgende twee hoofdstukken behandelen het van toepassing zijnde beleidskader (hoofdstuk 3) en geven de onderbouwing van de uitvoerbaarheid wat betreft milieukundige en planologische randvoorwaarden (hoofdstuk 4). Hoofdstuk 5 gaat in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan. Hoofdstuk 6 bevat ten slotte de juridische vormgeving.

De plantoelichting bevat achtereenvolgens de volgende hoofdstukken:

Hoofdstuk 1 Inleiding

Hoofdstuk 2 Planvoornemen

Hoofdstuk 3 Beleid

Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

Hoofdstuk 6 Juridische planbeschrijving

Hoofdstuk 2 Planvoornemen

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied staat kadastraal bekend als Gemeente Heteren, sectie C, perceelnummers 919 (ged.), 758 (ged.), 1000 (ged.), 2600, 2727, 921, 2418 en 2726 en heeft een oppervlakte van ca. 1,82 hectare. In de bestaande situatie is hier een loon- en grondverzetbedrijf gesitueerd, waarvan de bestaande opstallen nog aanwezig zijn. Dit betreffen twee schuren. Het loonbedrijf is ondertussen verhuisd naar het bedrijventerrein Poort van Midden-Gelderland. Het overige gedeelte van het plangebied bestaat uit onbebouwd grasland en het woonperceel aan de Julianaweg 13. In de directe nabijheid van het plangebied zijn zalencentrum De Bongerd en sporthal Het Binnenveld aanwezig. Langs de Flessestraat is een groenzone met een wadi aanwezig.



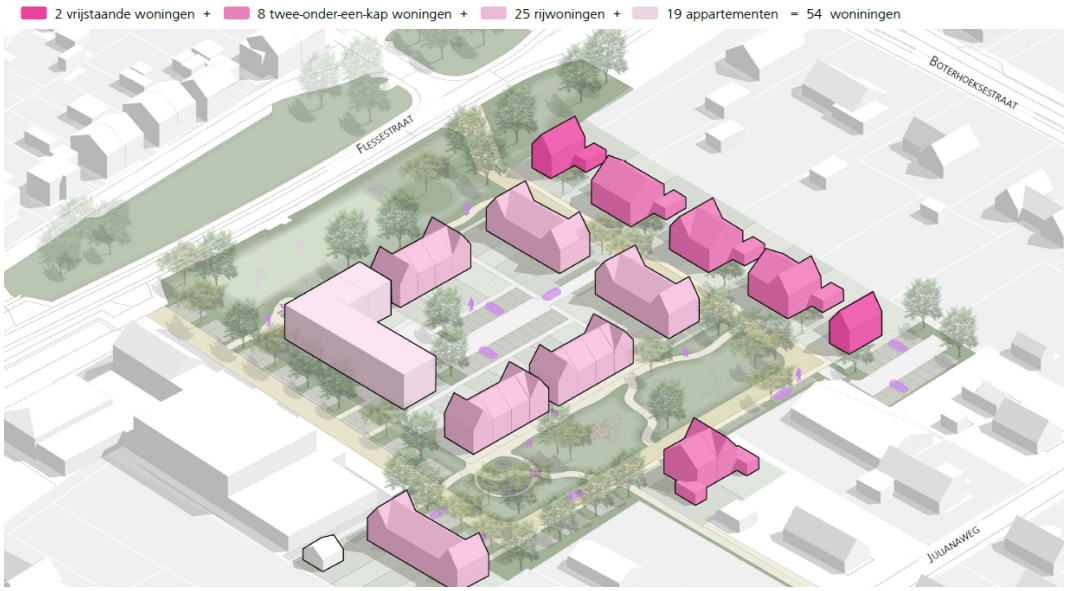
Afbeelding 2.1: foto aangezicht voormalig loon- en grondverzetbedrijf, bezien vanaf de Flessestraat



Afbeelding 2.2: foto zalencentrum en sporthal noordelijk van het plangebied

2.2 Toekomstige situatie

De beoogde ontwikkeling betreft het slopen van de nog bestaande opstallen en het realiseren van 54 woningen. Het slopen van de bestaande loods betreft enkel het deel dat gelegen is op het perceel met nummer 2727. Het deel van de loods dat gelegen is op het perceel met nummer 2726 blijft behouden en krijgt in dit bestemmingsplan een woonfunctie. Het perceel van de woning waarbij de loods hoort (Julianaweg 13) wordt in onderhavig bestemmingsplan integraal meegenomen. Het nieuwbouwplan voorziet in 25 rijwoningen, 19 appartementen, 8 twee-onder-een-kapwoningen en twee vrijstaande woningen. Hiervan worden 23 woningen (43%) sociale huurwoningen.



Afbeelding 2.3: 3d weergave beoogde woningbouwontwikkeling. Kapvormen, woningtypologieën en situering zijn indicatief (noordwestelijk aanzicht)

In het midden van het plangebied komt een centraal bouwblok waar het appartementencomplex voor 19 woningen en het merendeel van de rijwoningen wordt gesitueerd. Te midden van dit bouwblok is ruimte voor parkeren en groen. Om het bouwblok worden de vrijstaande woningen, de twee-onder-een-kapwoningen en de resterende rijwoningen gerealiseerd. De grondgebonden woningen zullen uitgevoerd worden met twee bouwlagen met kap. Het appartementencomplex zal met drie bouwlagen uitgevoerd worden. Hiermee sluiten de bouwmassa's aan op de bebouwing in de omgeving van het plangebied.

In het stedenbouwkundig plan, dat als bijlage 1 is bijgevoegd, zijn de stedenbouwkundige keuzes en ruimtelijke uitgangspunten nader toegelicht.

De woningen worden ontsloten middels de bestaande ontsluiting op de Flessestraat (ter hoogte van zalencentrum de Bongerd) en een nieuwe toegangsweg op de Flessestraat ter hoogte van het kruispunt Flessestraat-Nachtegaalstraat. Daarnaast wordt een langzaamverkeersverbinding naar de Julianweg gerealiseerd. Het geheel krijgt een parkachtige uitstraling door de bestaande groenstrook aan de Flessestraat middels wadi's en een ontmoetingsplaats te versterken en de aanleg van een extra groenstrook, met wadi's en speelruimte aan de westzijde van het plangebied. De wadi's zijn primair ingericht als verblijf-, speel- en beleefruimte door de wadi's in te richten met kleurrijke beplanting en een activiteitenveld. Bij hevige regenval of wateroverlast hebben de wadi's tevens een waterbergingsfunctie. De parkeerruimte wordt zo veel mogelijk aan het zicht onttrokken door groenstructuren, hetgeen bijdraagt aan de parkachtige uitstraling van de ontwikkeling. De aanleg van een langzaamverkeersverbinding tussen het plangebied en de Julianaweg maakt onderdeel uit van de voorgenomen ontwikkeling.



Afbeelding 2.4: Situatietekening planvoornemen

Hoofdstuk 3 Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op het ruimtelijk beleid dat het kader vormt voor dit bestemmingsplan. Hierbij komt achtereenvolgens het Rijksbeleid, provinciaal beleid en het gemeentelijk beleid aan bod.

3.1 Rijksbeleid

Voor een toetsing aan het Rijksbeleid zijn de Nationale omgevingsvisie (NOVI), het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en de daaruit voortvloeiende Ladder voor duurzame verstedelijking relevant.

Nationale Omgevingsvsie

In het kader van de invoering van de Omgevingswet, die nu gepland staat voor 1 juli 2022, heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld. Op die manier wordt invulling gegeven aan de verplichting tot het opstellen van zo'n visie zoals die is vastgelegd in art. 3.1 lid 3 Ow. Tot de invoering van de Omgevingswet heeft dit document de status van structuurvisie in de zin van art. 2.3 Wro.

Inhoudelijk gezien bevat de NOVI een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De intentie van het Rijk is om met de NOVI een perspectief te bieden om grote maatschappelijke opgaven aan te pakken. Bij die opgaven kan worden gedacht grote en complexe opgaven met betrekking tot klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw.

Een centraal aspect van de NOVI is de focus op een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving. Werken op basis van integraliteit met betrekking tot verschillende vraagstukken in plaats van sectorale aanpakken voor individuele vraagstukken vormt de kern van deze nieuwe aanpak.

Het streven naar integraliteit dat onderdeel is van de NOVI valt samen in vier verschillende prioriteiten waartussen een onderscheid wordt gemaakt in de NOVI, te weten:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- duurzaam economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De nationale overheid richt zich in de NOVI op 21 verschillende nationale belangen.

Het initiatief is aan te merken als een lokale ontwikkeling. Er zijn, gelet op de aard van het project en de ligging van het plangebied, geen nationale belangen, zoals opgenomen in de NOVI, in het geding.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) voorziet in de juridische borging van het nationaal ruimtelijk beleid, waaronder het SVIR. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken.

De in dit plan opgenomen ontwikkeling raakt niet aan de in het Barro genoemde rijksbelangen. Derhalve vormt het Barro geen juridisch kader dat in acht genomen dient te worden bij de beoogde ontwikkeling.

Ladder van duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. Doel van de Ladder is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag indien een nieuwe stedelijke ontwikkeling planologisch mogelijk wordt gemaakt.

Bij woningbouwplannen is er volgens jurisprudentie sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling bij de realisatie vanaf twaalf woningen (ABRvS 25 maart 2015; ECLI:NL:RVS:2015:953). Het voorgenomen plan maakt 54 nieuwe woningen mogelijk en is om die reden 'ladderplichtig'. Er zal een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen worden.

De eerste stap die de Ladder voorschrijft is om te motiveren dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte. De gemeente Overbetuwe telt ruim 47.500 inwoners. Dit inwonertal neemt de komende jaren licht toe tot circa 48.400 in 2030 (+1,7%). Het inwonertal in de regio Arnhem-Nijmegen bedraagt circa 740.000. Dit aantal neemt de komende jaren toe tot ruim 776.000 in 2030 (+5,1%).

Inwonertal	2019	2025	2030
Gemeente Overbetuwe	47.540	48.310	48.370
Regio Arnhem-Nijmegen	738.440	763.640	776.360

Wat betreft huishoudens groeien zowel de gemeente Overbetuwe als regio Arnhem-Nijmegen de komende jaren door. Deze groei is sterker dan de bevolkingsgroei, waaruit de afname van de huishoudensomvang is af te lezen.

Huishoudens	2019	2025	2030
Gemeente Overbetuwe	19.510	20.340	20.840
Regio Arnhem-Nijmegen	353.370	376.490	387.900

De gemeente Overbetuwe telt ruim 19.500 particuliere huishoudens. Tot 2030 neemt dit aantal toe tot circa 20.850, een toename van circa 6,8%. De regio Arnhem-Nijmegen groeit van circa 354.000 tot circa 387.900 in 2030, een toename van circa 9.8%.

Woningbouwprioritering Gemeente Overbetuwe (2017)

Met een toename van het aantal huishoudens neemt ook de kwantitatieve behoefte naar woningen toe. Eind 2017 heeft Royal Haskoning DHV voor de gemeente de Woningbouwprioritering Gemeente Overbetuwe (2017) opgesteld. Op basis van de groei van het aantal huishoudens en rekening houdend met reeds gerealiseerde projecten resteerde in 2017 een minimaal programma van circa 160-180 woningen per jaar tot 2025. Onherroepelijke bouwplannen en ‘prioritaire’ projecten (zoals onderhavige ontwikkeling) in de gemeente bleken in theorie voldoende om de gewenste productie tot 2025 op het gewenste peil te houden.

Regionale woningmarktonderzoek

In het nieuwste Regionale woningmarktonderzoek is voor de totale gemeente een behoefte aan circa 1.470 woningen voorzien tot 2025. In dit cijfer is rekening gehouden met de inloop van het woningtekort tot 2%. In 2019 zijn echter ook 248 woningen gerealiseerd, waardoor een restopgave bestaat van circa 1.222 woningen. De netto plancapaciteit in de gemeente Overbetuwe bedraagt tot 2025 circa 928 woningen, waarvan circa 334 woningen een harde status hebben en 594 woningen een zachte status. Ook op gemeenteniveau is de harde plancapaciteit onvoldoende toereikend om invulling te geven aan de restopgave van 1.222 woningen. Er is nog ruimte voor de toevoeging van circa 888 woningen tot 2025.

Woningmarktmonitor van de regio Arnhem-Nijmegen

De Woningmarktmonitor van de regio Arnhem-Nijmegen geeft de actuele plancapaciteit van zowel de regio Arnhem-Nijmegen als de gemeente Overbetuwe (geraadpleegd november 2020). De totale plancapaciteit voor de gemeente Overbetuwe geeft wederom inzicht tot 2025. Voor regio Arnhem-Nijmegen wordt tevens een doorkijk gegeven tot 2030. De netto plancapaciteit in de regio Arnhem-Nijmegen bedraagt tot 2025 circa 23.500 woningen, maar slecht circa 11.750 woningen zijn opgenomen als harde plancapaciteit. De harde plancapaciteit is onvoldoende om invulling te geven aan de restopgave van 17.559 woningen tot 2025. Er is nog ruimte voor de toevoeging van ruim 5.800 woningen. Na 2030 is bovendien sprake van aanvullende behoefte van ruim 10.000 woningen.

Uit een vergelijk tussen vraag en aanbod blijkt dat er in de gemeente Overbetuwe en de omliggende regio een grote vraag is naar extra woningen. Zoals onder 2.2 Toekomstige situatie en 3.3 Gemeentelijk beleid uiteengezet is, voorziet de ontwikkeling in 23 sociale huurwoningen en voldoet het plan aan de kwalitatieve en kwantitatieve eisen uit het gemeentelijke beleid. In paragraaf 3.2 en 3.3. wordt nader

ingegaan op de kwalitatieve aspecten. De beoogde ontwikkeling voorziet derhalve in een behoefte en aan de eerste stap van de Ladder is voldaan. De tweede stap die de Ladder voorschrijft is bepalen of de ontwikkeling binnen of buiten bestaand stedelijk gebied plaatsvindt. Indien de ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied plaatsvindt wordt ook aan de tweede stap van de Ladder voldaan. Onder bestaand stedelijk gebied wordt verstaan: ‘het bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur’.

Het plangebied is gelegen binnen de bebouwde kom van Heteren en omgeven door woningen, bedrijven en een horeca-gelegenheid. Het loon- en grondverzetbedrijf dat jarenlang op de locatie gevestigd is geweest, verhuist waardoor er een open ruimte binnen bestaand stedelijk gebied ontstaat. De beoogde ontwikkeling vormt een geschikte opvulling van een leegstaand kavel binnen bestaand stedelijk gebied en is daarmee geheel passend binnen de uitgangspunten van de Ladder van duurzame verstedelijking. Derhalve wordt ook aan de tweede stap van de Ladder voldaan en wordt de Laddertoets met succes doorstaan.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Gelderland

Op 19 december 2018 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland vastgesteld. De visie is sinds 1 maart 2019 van kracht en bevat de strategische ambities voor de lange termijn. De provincie heeft in de Omgevingsvisie een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland centraal gesteld.

- Gezond en veilig. Dat is een gezonde leefomgeving, schone en frisse lucht, een schoon milieu, een niet vervuilde bodem, voldoende schoon en veilig (drink)water, bescherming van onze flora en fauna. Dat is voorbereid zijn op klimaatverandering, zoals hitte, droogte, bosbranden en overstromingen. En, dat is aandacht hebben voor verkeersveiligheid en veilige bedrijvigheid.
- Schoon en welvarend. Dat is een dynamisch, duurzaam en aantrekkelijk woon-, werk- en ondernemersklimaat, goed bereikbaar en met een goed functionerende arbeidsmarkt en dito kennis- en onderwijsinstellingen. Maar dat is ook: het tegengaan van schadelijke uitstoot, afval en uitputting van grondstoffen. En: het investeren in nieuwe, alternatieve vormen van energie.

Onderdeel van de Omgevingsvisie zijn diverse thematische visieschetsen met de volgende thema's:

- Energietransitie: van fossiel naar duurzaam.
- Klimaatadaptie: omgaan met veranderend weer.
- Circulaire economie: sluiten van kringlopen.
- Biodiversiteit: werken met de natuur.
- Bereikbaarheid: duurzaam verbonden.
- Vestigingsklimaat: een krachtige, duurzame topregio.
- Woon- en leefomgeving: dynamisch, divers, duurzaam.

De Omgevingsverordening wordt ingezet voor bepaalde onderwerpen uit de Omgevingsvisie waarvoor juridische waarborging noodzakelijk is. De verordening voorziet, ten opzichte van de Omgevingsvisie, niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen.

De Omgevingsverordening heeft een brede blik en is, net als de Omgevingsvisie, op alle aspecten van de fysieke leefomgeving in de Provincie Gelderland gericht. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening. Het gaat om regels op o.a. het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, mobiliteit en bodem. De verwachting is dat de Omgevingsverordening op termijn alle regels zal gaan bevatten die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving op provinciaal niveau.

Het onderhavige plan voorziet in de realisatie van 54 woningen op een binnenstedelijke ontwikkellocatie. De Omgevingsverordening schrijft voor dat er regionale afspraken worden gemaakt. Een bestemmingsplan mag alleen nieuwe woningen mogelijk maken als dit binnen een vastgestelde

regionale woonagenda past. Zoals uit de toetsing aan de Ladder voor duurzame verstelijking (zie paragraaf 3.1) blijkt, past onderhavige ontwikkeling binnen de gemaakte afspraken in het kader van de regionale woonagenda. Voor het overige valt een dergelijke binnenstedelijke woningbouwlocatie primair onder de verantwoordelijkheid van de gemeente. Zij stelt hiervoor beleid op (zie paragraaf 3.3 Gemeentelijk beleid). Wel draagt de beoogde woningbouwontwikkeling bij aan de doelen zoals gesteld in de provinciale Omgevingsvisie. Door de locatie te ontwikkelen met een sterke focus op een parkachtige uitstraling, groenvoorzieningen en wadi's wordt een gezonde en veilige leefomgeving gecreëerd en wordt rekening gehouden met (de gevolgen van) klimaatverandering, wateroverlast en hitte. Ook zorgt de groene barrière tussen het plangebied en de Flessestraat voor een veilige leef- en speelomgeving voor de toekomstige bewoners en hun kinderen.

Subregionale woonagenda Arnhem e.o. 2017-2027

In samenwerking met de provincie Gelderland hebben de gemeenten Overbetuwe, Lingewaard, Renkum, Rheden, Rozendaal en Arnhem een woonagenda opgesteld. Deze woonagenda onderkent de noodzaak tot veel nieuwbouw maar onderstreept het belang van kwaliteit. De kwantitatieve behoefte blijft onderdeel van de overweging en argumentatie, maar meer als een richtsnoer. Verantwoord versnellen en wendbaar sturen zijn daarbij het motto. Versnellen is nodig om het huidige woningtekort in te lopen en – op een verantwoorde wijze – in te kunnen spelen op de huidige druk op de regionale woningmarkt.

De woonagenda kent de volgende uitgangspunten:

1. Betaalbaar en beschikbaar: er wordt gestreefd naar voldoende beschikbare, passende en kwalitatief goede woningen nu en straks, in leefbare wijken en dorpen, ongeacht leeftijd, huishoudenssamenstelling en inkomen.
2. Op en top duurzaam: er wordt gestreefd naar een optimale levensloopbestendigheid en duurzaamheid van woningen en woongemeenschappen in steden en dorpen.
3. Verschil maken: er wordt niet meer van hetzelfde toegevoegd (behalve daar waar nodig, maar mét kwaliteit), maar er wordt gezocht naar vernieuwende woonvormen en woonmilieus.

Het onderhavige plan voorziet in een mix van zowel koop- als (sociale) huurwoningen en een divers woningaanbod, bestaande uit vrijstaande woningen, rijwoningen, appartementen en twee-onder-een-kapwoningen. Dit betekent dat het plan woningen realiseert voor elke doelgroep en bijdraagt aan een betaalbare en beschikbare woningvoorraad in de regio. Verder worden de woningen gasloos opgeleverd en is extra aandacht besteed aan waterberging en klimaatadaptatie. Met het plan wordt derhalve een energieneutrale en klimaatbestendige woonomgeving gerealiseerd. Ook heeft het plan een uniek woonconcept doordat, in samenspraak met omwonenden en toekomstige bewoners, een parkachtige omgeving is ontworpen waar zowel gewoond, gespeeld als verbleven kan worden. Derhalve sluit het onderhavige plan aan bij de kwalitatieve ambities uit de subregionale woonagenda.

Voor de kwantitatieve woningbouwopgave dient gekeken te worden naar de meest recente bevolkingsprognose. Dit betreft de 'bevolkings- en huishoudensprognose Gelderland 2019', opgesteld door Companen (d.d. 17 december 2019). Deze prognose geeft aan dat de provincie Gelderland in de periode 2019-2040 groeit met ruim 85.000 mensen. Relatief gezien groeit het aantal huishoudens hierbij sterker dan de bevolking omdat de bevolking vergrijst en de huishoudens steeds meer bestaan uit paren en alleenstaanden. Er is dan ook een woningtekort in de hele provincie van zo'n 35.000 woningen. Voor onder andere de regio Arnhem e.o., waar het plangebied is gelegen, geldt dat het woningtekort daar in verhouding het grootst is met een tekort van ongeveer 6.000 woningen. Er is dus een kwantitatieve behoefte in de regio en het onderhavige plan draagt bij aan het verkleinen van dit tekort door in totaal 54 woningen te realiseren.

3.3 Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie Overbetuwe 2040

Met het oog op de Omgevingswet heeft de gemeente Overbetuwe de Omgevingsvisie Overbutuwe 2040 (d.d. 1 oktober 2019) vastgesteld. In deze visie wordt allereerst de identiteit van de gemeente vastgesteld. Dit vormt het vertrekpunt voor de in de visie geformuleerde ambities waar initiatiefnemers op voort kunnen bouwen. De identiteit van gemeente Overbetuwe bestaat uit de volgende aspecten:

- Bodem en landschap. Overbetuwe is gevormd door het rivierenlandschap en kent vele watergangen,

uiterwaarden, komgronden, oeverwallen en waardevolle landschapselementen zoals bossen, parklandschappen en landgoederen.
- Netwerk en infrastructuur. Binnen de gemeente liggen veel lokale verbindingen, van oudsher aangelegd op de hoger gelegen gronden en dijken. Meer recent zijn verbindingen aangelegd welke geen directe binding hebben met de landschappelijke ondergrond, zoals (snel)wegen en spoorlijnen (waaronder de A15, A50 en de Betuweroute).
- Occupatie. Elke kern in de Overbetuwe heeft een andere ontwikkeling doorgemaakt. Wel kan worden opgemerkt dat het westelijk gedeelte van de gemeente een meer landelijke functie heeft. De kern Heteren valt hier ook onder.
- Bedrijventerreinen. Sommige kernen in de gemeente hebben een bedrijventerreinen met een uitstekende ligging nabij verbindingen zoals de A15, A50 en de Betuweroute. De kern Heteren heeft het bedrijventerrein "Poort van Midden Gelderland" welke grenst aan de A50.
- Overbetuwe in de regio. De gemeente Overbetuwe ligt te midden van grotere kernen, zoals Arnhem en Nijmegen, maar heeft een duidelijk eigen en onderscheidend gezicht en een unieke leefomgeving.

Op basis van de identiteit van de gemeente zijn een zestal ambities geformuleerd om in de Omgevingsvisie richting en focus te geven aan toekomstige ontwikkelingen. Het betreffen de volgende ambities:

1. Vitaal buitengebied in beweging;
2. Innovatieruimte voor ondernemerschap;
3. Samen werken aan energietransitie;
4. Gevarieerde dorpse woonomgeving;
5. Netwerk verbonden met samenleving;
6. Voorzieningen geclusterd.

Voor onderhavig plan vormt met name de vierde ambitie, een gevarieerde dorpse woonomgeving, een belangrijk aanknopingspunt. Om aan deze ambitie bij te dragen is een gebiedsgerichte aanpak gewenst. Een nieuwe (woningbouw)ontwikkeling moet binnen het dorpse karakter en de waarden van het gebied passen. De beoogde binnenstedelijke ontwikkeling versterkt het dorpse karakter van Heteren doordat het geheel als een park wordt vormgegeven met ruimte om te wonen, spelen en verblijven. Ook wordt voorkomen dat een binnenstedelijke locatie leeg komt te staan en in verval raakt. Verder dient aandacht besteed te worden aan varieteit en flexibiliteit. Op die wijze blijft de dynamiek van een dorp of wijk in stand. Hierom heeft binnenstedelijke transformatie en nieuwbouw de voorkeur boven uitbreiding (zgn. "compact en efficiënt ruimtegebruik") en dient aandacht besteed te worden aan klimaatbestendigheid en natuurlijke diversiteit. de De beoogde ontwikkeling voorziet in deze ambitie doordat een gemixt woonaanbod, bestaande uit vrijstaande woningen, rijwoningen, appartementen en twee-onder-een-kapwoningen, wordt gebouwd op een binnenstedelijke transformatielocatie. In het plan is extra aandacht besteed aan klimaatadaptatie en klimaatbestendigheid door een parkachtige omgeving met groene zones en wadi's te realiseren. Het plan draagt derhalve bij aan een gevarieerde dorpse woonomgeving en is in overeenstemming met de ambitie uit de gemeentelijke Omgevingsvisie.

Woonagenda Overbetuwe 2020 en evaluatie Woonagenda 2020

De gemeente Overbetuwe heeft haar woonbeleid tot en met 2020 opgenomen in de Woonagenda Overbetuwe 2020 (d.d. 13 december 2017). Inmiddels wordt gewerkt aan een nieuwe woonagenda welke als einddatum 2025 zal hebben. Omdat deze Woonagenda nog niet gereed is, wordt aangesloten bij de Woonagenda 2020 en de door de gemeente uitgevoerde evaluatie van deze woonagenda (d.d. 4 mei 2020).

Blijkens de Woonagenda Overbetuwe 2020 wordt er, in ieder geval tot en met 2040, een woningbehoefte in de gemeente voorzien. Concreet zijn hiervoor de volgende speerpunten geformuleerd:

- Urgente huisvestingsnood oplossen;
- Groei van de sociale huurvoorraad;
- Verduurzaming van de bestaande woningvoorraad;
- Passende woning en woonomgeving voor langer thuis wonen;
- Prioritering en versnelling woningbouwprogramma.

Uit het evaluatiedocument blijkt dat er een stuk minder (sociale) huurwoningen voor lage inkomens en middeninkomens zijn gerealiseerd dan beoogd was. Hier is een dringende inhaalslag nodig. Verder is er

nog steeds een behoefte naar goedkopere koopwoningen.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in een groot aantal sociale huurwoningen (43%) en sluit daarmee aan op de speerpunten uit de Woonagenda om de sociale huurvoorraad te versterken en tevens een mogelijke bijdrage te leveren aan het oplossen van de urgente huisvestigsnood. De afgelopen periode zijn er te weinig van deze woningen gerealiseerd en het is daarom van groot belang dat er meer van deze woningen worden gebouwd. Onderhavig plan voorziet hierin. Tevens wordt met de beoogde ontwikkeling een mix van woningen gerealiseerd, welke onder andere in het goedkopere segment vallen. Derhalve sluit onderhavig plan ook aan bij de in de Woonagenda beschreven ambities om het woningbouwprogramma te versnellen en in te spelen op de behoeftes van de woningzoekenden (de zgn. "mix & match") die blijkt uit het evaluatiedocument.

Onderdeel van het gemeentelijke volkshuisvestelijke beleid is het vaststellen van een prioriteringslijst. Het doel hiervan is:

- Faciliteren projecten die het beste aansluiten bij de lokale behoefte;
- Versnelling realisatie door focus op kansrijke projecten;
- Oplossen over-programmering (leidt tot focus en regie).

Het project Julianaweg heeft op 26 maart 2019 de prioritaire status gekregen (19bw000142). Uitgangspunten voor de prioritering zijn tweeledig:

- De beoogde realisatie van 24 sociale huurwoningen (40% sociaal). De stedenbouwkundige inpassing zorgt voor een gemengd woonmilieu, geschikt voor verschillende doelgroepen (starters, doorstromers, senioren) met een mix van sociale huurwoningen en vrije sectorwoningen, appartementen en koopwoningen met een beoogd totaal van 59 woningen + 5 woningen grenzend aan De Bongerd.
- Het realiseren van de verplaatsing van loon- en grondverzetbedrijf Gerritsen, waardoor overlast voor de omgeving verdwijnt. Ook worden onveilige situaties met grote landbouwmachines en de milieu- en hindercirkel opgeheven. Hiervoor wordt een separate procedure doorlopen.

Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk komen alle relevante milieu- en omgevingsaspecten aan bod. Aangezien voor het perceel Julianaweg 13 enkel sprake is van een functiewijziging van een bestaand bijgebouw van een bedrijfsmatige naar een woonfunctie, wordt in dit hoofdstuk alleen ingegaan op de ontwikkeling van de nieuwe woonwijk.

4.1 Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.)

Bij de beoordeling van een project dient te worden gekeken naar het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). In het Besluit m.e.r. zijn activiteiten aangewezen die belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu (de zgn. C-Lijst), evenals activiteiten ten aanzien waarvan het bevoegd gezag moet beoordelen of deze belangrijke
nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben (de zgn. D-lijst). Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Voor het beoordelen van de vraag of een activiteit m.e.r.-(beoordeling)plichtig is kan niet enkel worden volstaan met een toets aan deze drempelwaarden, zoals deze in kolom 2 van bijlage C respectievelijk D behorende bij het Besluit m.e.r. zijn opgenomen.

De voorgenomen ontwikkeling maakt de bouw van 54 woningen mogelijk. Dat betekent, dat het bestemmingsplan een activiteit mogelijk maakt, zoals dat is bedoeld in categorie D.11.2 van onderdeel D van de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage. Deze activiteit betreft de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen. Een stedelijk ontwikkelingsproject valt onder een m.e.r.-beoordelingsplicht in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m^2 of meer.

Aangezien deze drempelwaarden niet worden overschreden geeft het Besluit milieueffectrapportage aanleiding om een vormvrije m.e.r.-beoordeling uit te voeren. Bij de vormvrije m.e.r.-beoordeling wordt nagegaan of er sprake kan zijn van belangrijke nadelige milieueffecten. Op grond van artikel 2 lid 5 van het Besluit milieueffectrapportage moet het voornemen worden getoetst aan de criteria van Bijlage III van de Europese m.e.r. richtlijn.

De beoordeling of het noodzakelijk is een milieueffectrapport op te stellen is geheel afhankelijk van het feit of de specifieke omstandigheden waaronder de activiteit wordt ondernomen kunnen leiden tot belangrijke nadelige milieugevolgen. Dit worden de 'bijzondere omstandigheden' genoemd. Om te beoordelen of een MER moet worden opgesteld, bekijkt het bevoegd gezag of er sprake is van bijzondere omstandigheden. De bijzondere omstandigheden kunnen betrekking hebben op:

- de kenmerken van de activiteit;
- de plaats waar de activiteit plaatsvindt;
- de samenhang met andere activiteiten ter plaatse (cumulatie);
- de kenmerken van de belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu die de activiteit kan hebben.

Om te beoordelen of er sprake is van significant nadelige milieugevolgen is er door Aveco de Bondt een aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling (zie bijlage 2) opgesteld. De conclusie hieruit is dat er geen sprake is van significant negatieve milieugevolgen en dat derhalve een M.E.R.-procedure niet benodigd is. Het college van Burgemeester en Wethouders heeft hierop op ….. besloten dat er geen belangrijke milieugevolgen zijn die het uitvoeren van een milieueffectrapportage nodig maken.

4.2 Bodem

In het bestemmingsplan dient een motivering te zijn opgenomen over de bodemkwaliteit in relatie tot de beoogde bestemming. De (milieuhygiënische) bodemkwaliteit moet geschikt zijn voor de gewenste bestemming. Uitgangspunt daarbij is dat de bodemkwaliteit geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem.

Situatie plangebied

Om aan te tonen dat de (milieuhygiënische) bodemkwaliteit geschikt is voor de gewenste bestemming, is een bodemonderzoek verricht (zie bijlage 3). Voor de resultaten van het bodemonderzoek wordt verwezen naar de volledige rapportage. Navolgend wordt de conclusie die getrokken kan worden op basis van het onderzoek opgenomen.

Conclusie

Uit het bodemonderzoek zijn alleen lichte verontreinigingen gebleken. Een geval van ernstige bodemverontreiniging is niet aangetroffen. Daarnaast zijn er geen verontreinigingen aanwezig waarvoor een saneringsopgvave geldt. In de nabijheid van het plangebied zijn een sterke koper en matige nikkelverontreiniging aanwezig. De contouren van deze verontreiniging zijn ter plaaste van het plangebied niet aanwezig. Geconcludeerd wordt dat de bodemkwaliteit geen belemmering vormt ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling.

4.3 Geluid

Ingevolge de Wet geluidhinder (Wgh) dient bij een ruimtelijke planontwikkeling ter waarborging van een akoestisch acceptabel woon- en leefklimaat rekening te worden gehouden met weg- en railverkeerslawaai en industrielawaai. Voor het oprichten van geluidsgevoelige bestemmingen, waaronder woningen, die binnen de onderzoekszone van (spoor)wegen en gezoneerde industrieterreinen liggen, dient een toets aan de geluidsnormen plaats te vinden.

Situatie plangebied

Het plangebied is niet gelegen binnen de geluidzone van een industrieterrein. Wel is het plangebied gelegen binnen de invloedsfeer van enkele bedrijven, in paragraaf 4.7 wordt hier nader op ingegaan. Qua wegverkeerslawaai geldt dat de Flessestraat een 30 km/uur regime kent en derhalve op grond van de Wet geluidhinder niet beoordeeld hoeft te worden. De geluidbelastingen vanwege de Flessetraat zijn in het kader van een goede ruimtelijke ordening wel inzichtelijk gemaakt. Het plangebied is wel gelegen binnen de wettelijke geluidzone van de Boterhoeksestraat en de Polderstraat. In het akoestisch onderzoek (zie bijlage 4) zijn de geluidbelastingen van deze wegen op de gevels van het bouwplan getoetst aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder. Uit het akoestisch ondezoek zijn de volgende resultaten gebleken:

- de geluidbelasting ter plaatse van het plangebied vanwege de Boterhoeksestraat en de Polderstraat overschrijdt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op grond van de Wet geluidhinder niet. Een hogere waarde is derhalve niet benodigd.
- de geluidbelasting vanwege de Flessetraat ter plaatse van het plangebied overschrijdt de voorkeursgrenswaarden niet. Hiermee wordt voldaan aan een goede ruimtelijke ordening.
- de cumulatieve geluidbelasting is op enkele plaatsen hoger dan 53 dB. In het vergunningentraject zal middels akoestisch onderzoek naar de geluidwering van de gevels aangetoond moeten worden dat aan de norm voor het binnenniveau uit het Bouwbesluit (33 dB) voldaan zal worden.Voor de uitvoerbaarheid van dit plan vormt dit geen belemmering.

Conclusie

Ter plaatse van het plangebied worden de normen uit de Wet geluidhinder niet overschreden. Ten aanzien van dit aspect kan gesteld worden dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

4.4 Flora en fauna (incl. stikstof)

De Wet natuurbescherming (Wnb) vormt het voornaamste beleidsmatige toetsingskader op het gebied van de ecologische soortenbescherming en ecologische gebiedsbescherming. Deze wet is op 1 januari 2017 in werking getreden en vervangt de Flora- en Faunawet, de Natuurbeschermingswet 1998 en de Boswet. Bij een ruimtelijke ingreep moeten de gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling voor ecologische waarden in beeld worden gebracht, zodat aannemelijk kan worden gemaakt of de ontwikkeling voldoet aan de op grond van de Wet natuurbescherming gestelde regels.

Soortenbescherming

Soortenbescherming is onder de Wnb geregeld op basis van een drietal verschillende beschermingsregimes, namelijk voor vogelrichtlijnsoorten, habitatrichtlijnsoorten en overige soorten. Voor al deze soorten geldt dat het verboden is ze opzettelijk te doden, te vangen of te verstoren, om eventuele eieren opzettelijk te vernielen, om de vaste voortplantings- of rustplaatsen te beschadigen en om beschermde plantensoorten opzettelijk te ontwortelen of te vernielen. Hiervan kan onder andere sprake zijn bij het kappen van bomen, het slopen van gebouwen of het storten en afgraven van gronden.

Gebiedsbescherming

Natura 2000-gebieden: Het gebiedsbeschermingsdeel van de Wet natuurbescherming heeft als doel het beschermen van Natura 2000-gebieden (Vogelrichtlijn- en/of Habitatrichtlijngebieden) in Nederland. Projecten of andere handelingen en plannen die negatieve effecten op deze beschermde gebieden kunnen hebben, zijn in beginsel (zonder vergunning) niet toegestaan. Naast directe effecten (bijv. ruimtebeslag), dient ook gekeken te worden naar indirecte effecten als gevolg van externe werking (bijv. door geluid, licht en stikstofdepositie).

Natuur Netwerk Nederland: De Wet Natuurbescherming draagt Gedeputeerde Staten op om te zorgen voor de instandhouding van het binnen de eigen provincie gelegen deel van een landelijk ecologisch netwerk; het Natuurnetwerk Nederland (NNN), voorheen ook wel Ecologische Hoofdstructuur genoemd. Het NNN is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland, dat voldoende robuust is voor een duurzame verbetering van de omstandigheden voor de wilde flora en fauna en voor natuurlijke leefgemeenschappen. Het NNN is als beleidsdoel opgenomen in de Nationale Omgevingsvisie. In of in de directe nabijheid van het NNN geldt het 'nee, tenzij' - principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

Situatie plangebied

Soortenbescherming

Op het plangebied zijn een tweetal schuren gesitueerd ten behoeve van het voormalige loon- en grondverzetbedrijf dat op de locatie gevestigd was. Deze dienen te worden gesloopt. Alvorens deze werkzaamheden kunnen aanvangen, is door Tuitert Natuuronderzoek middels een verkennend natuuronderzoek onderzocht of er beschermde dier- en plantensoorten in het plangebied voorkomen die mogelijk hinder kunnen ondervinden van de werkzaamheden. Het verkennend natuuronderzoek is opgenomen in bijlage 5. De resultaten worden navolgend beschreven.

De bebouwing in het plangebied is geschikt als verblijfplaats voor vleermuizen en de agrarische percelen als essentieel foerageergebied. Aan de hand van aanvullend vleermuisonderzoek dient vastgesteld te worden of dergelijke functies daadwerkelijk aanwezig zijn. De agrarische percelen in het plangebied maken mogelijk deel uit van het leefgebied van in de omgeving broedende steen- en/of kerkuilen.

Gelet op de resultaten van het verkennende onderzoek is er door Tuitert Natuuronderzoek aanvullend onderzoek (zie bijlage 6) uitgevoerd naar vleermuizen en de functie van het plangebied voor steenuilen. Uit dit onderzoek is gebleken dat in het plangebied geen verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn. Het plangebied fungeert ook niet als vliegroute of als essentieel foerageergebied.

De grote werktuigenloods in het onderzoeksgebied wordt incidenteel als roestplek gebruikt door een paartje steenuilen dat aan de andere kant van de Julianaweg broedt. Deze werktuigenloods wordt gesloopt, waardoor deze roestmogelijkheid voor de steenuilen verdwijnt. Een deel van de westelijke werktuigenloods die aan de woning grenst ligt buiten het plangebied en blijft behouden. Het betreft een halfopen kapschuur met een kapconstructie met houten gordingen en hanebalken. Hier kunnen steenuilen op de houten gordingen en hanebalken roesten ter vervanging van de grote werktuigenloods die gesloopt zal worden.

Door de herontwikkeling gaat een klein deel (ca. 1 ha) van het leefgebied van het aan de westzijde van de Julianaweg aanwezige steenuilenpaar verloren. Binnen een straal van 300 meter rond het nest blijft ca. 8,5 ha aan geschikt foerageergebied behouden. Het betreft een kleinschalig leefgebied met verschillende extensief beweide graslandjes, enkele boomgaarden en grote groene tuinen met diverse bomen, waaronder veel fruitbomen. Een resterende territoriumgrootte van ca. 8,5 ha met optimaal foerageergebied is voldoende om de functionaliteit van het gebied voor de steenuil

te behouden.

Op basis van de quickscan en het soortgericht vervolgonderzoek is geen verguning of ontheffing benodigd.

Gebiedsbescherming

Natura 2000

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van de begrenzing van een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is Rijntakken op ca. 850 m afstand van het plangebied. Daarnaast is het Natura 2000-gebied Veluwe op ca. 1,7 km van het plangebied gelegen. Andere Natura 2000-gebieden liggen op grotere afstand (> 5 km) van het plangebied. Het plangebied ligt in het stedelijk gebied van Heteren en is niet direct zichtbaar vanuit omliggende Natura 2000-gebieden. Van optische verstoring van soorten in Natura 2000-gebieden is derhalve geen sprake. Gelet op de ligging van het plangebied in het stedelijk gebied van Heteren en de beperkte impact van de ingreep (reguliere sloop- en bouwwerkzaamheden), kan verstoring van soorten in op relatief grote afstand gelegen Natura 2000-gebieden door licht en geluid op voorhand worden uitgesloten. Stikstofeffecten tijdens de bouw en gebruiksfase kunnen niet op voorhand worden uitgesloten. Gelet hierop is er door BJZ.nu een stikstofdepositie berekening (zie bijlage 7) uitgevoerd. Hierbij is, gelet op de op 1 juli 2021 in werking getreden Wet stikstofreductie en natuurverbetering, uitsluitend de stikstofdepositie in de gebruiksfase berekend. Uit de berekening blijkt dat vanwege de verkeersgeneratie van het plan er sprake is van een stikstofdepositie van 0,01 mol/ha/jaar op het Natura 2000-gebied Rijntakken. Omdat met deze waarde significant negatieve effecten niet direct kunnen worden uitgesloten, is onderzocht of intern salderen tot de mogelijkheden behoort. Van het totale projectgebied blijkt dat in ieder geval ca. 0,25 ha in aanmerking komt voor intern salderen. Uit de rekenresultaten met betrekking tot de referentiesituatie blijkt dat er vanwege het bemesten van grasland sprake is van een depositie van maximaal 0,06 mol/ha/jaar op de Natura 2000-gebieden ‘Rijntakken’ en ‘Veluwe’. Wanneer de referentiesituatie met de beoogde situatie wordt vergeleken blijkt dat er een positieve ontwikkeling ontstaat met betrekking tot stikstofdepositie, met resultaten nergens hoger dan 0,00 mol/ha/j.

Gelet op het vorenstaande is hiermee dan ook geen sprake van een stikstofdepositie met een significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Het project is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningplichtig.

Gelders Natuurnetwerk

Het plangebied ligt niet binnen de begrenzing van het Gelders Natuurnetwerk (GNN). Het dichtbijgelegen GNN gebied betreft de uiterwaarden van de Nederrijn op ca. 1,5 km afstand van het plangebied. Aangezien het plangebied buiten de begrenzing van het GNN ligt en de Omgevingsverordening van Gelderland geen bepalingen ten aanzien van externe werking kent, is nadere toetsing aan de bepalingen uit de Omgevingsverordening van Gelderland ten aanzien van het GNN niet noodzakelijk.

Conclusie

Op basis van het uitgevoerde ecologische onderzoek en de stikstofberekeningen wordt geconcludeerd dat de Wet natuurbescherming de uitvoering van de voorgenomen ontwikkeling niet belemmert.

4.5 Water

In onder andere de Europese Kaderrichtlijn water, de vierde Nota Waterhuishouding en de adviezen van de Commissie Waterbeheer 21e eeuw is het beleid met betrekking tot het water(beheer) vastgelegd. Het beleid is gericht op het duurzaam behandelen van water. Dit betekent onder andere het waarborgen van voldoende veiligheid en het beperken van de kans op hinder vanwege water. Dit ook in verhouding tot ontwikkelingen als de verandering van het klimaat, het dalen van de bodem en het stijgen van de zeespiegel. De relatie tussen water en ruimtelijke ordening wordt steeds belangrijker. In de Nota Anders omgaan met water is bepaald dat de gevolgen van ruimtelijke ontwikkelingen voor de waterhuishouding uitdrukkelijk in onder andere bestemmingsplannen moeten worden overwogen.

Waterbeleid

Europese Kaderrichtlijn Water

Sinds 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) van kracht. De Europese Kaderrichtlijn water beoogt de bescherming van aquatische ecosystemen en het duurzaam gebruik van water. De Europese Kaderrichtlijn heeft, waar het de gemeente betreft, consequenties voor riolering, afkoppelen, toepassing van bouwmaterialen en het ruimtelijke beleid.

Nationaal Waterplan 2016-2021

Op 10 december 2015 is het Nationaal Waterplan 2016-2021 vastgesteld. Dit plan geeft de hoofdlijnen, principes en inrichting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021 weer met een vooruitblik tot 2050. Met dit Waterplan wordt proactief ingespeeld op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn, om o.a. overstromingen te voorkomen en een klimaatbestendige leefomgeving te realiseren. In het Nationaal Waterplan 2016-2021 staan de volgende ambities centraal:

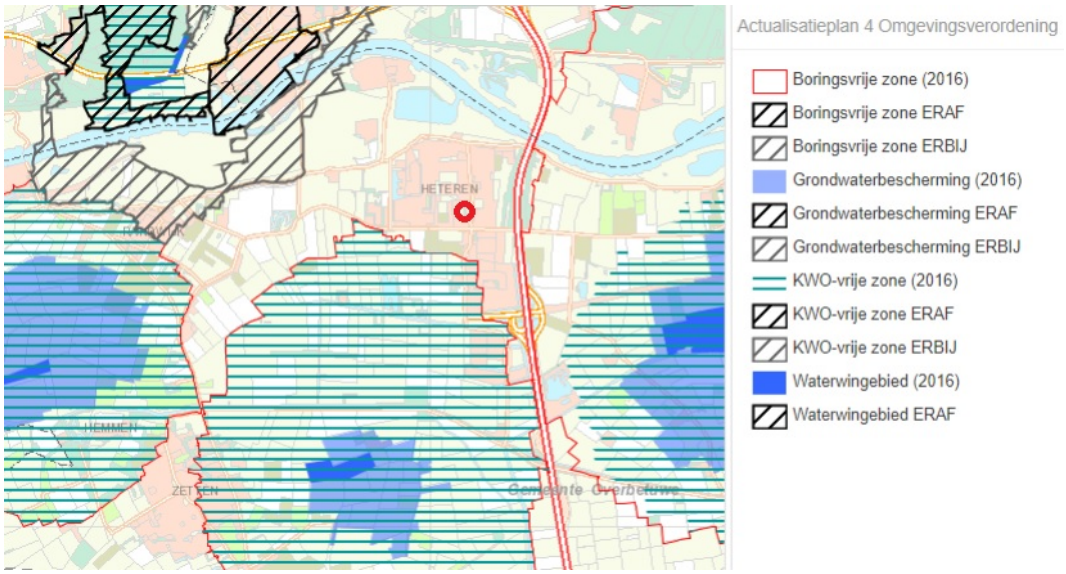
- Nederland blijft de veiligste delta in de wereld
- Nederlandse wateren zijn schoon en gezond en er is genoeg zoet water
- Nederland is klimaatbestendig en waterrobuust ingericht
- Nederland is en blijft een gidsland voor watermanagement
- Nederlanders leven waterbewust.

Het Rijk onderkent het belang van verbinden van ruimte en water. Bij het aanpakken van wateropgaven en de uitvoering van watermaatregelen vindt daarom afstemming plaats met andere relevante ruimtelijke opgaven en maatregelen in het gebied, zodat scope, programmering en financiering zo veel mogelijk op elkaar aansluiten en, indien mogelijk, elkaar versterken. Tegelijkertijd is het van belang om bij ruimtelijke opgaven vroegtijdig rekening te houden met wateropgaven en de veerkracht van watersystemen. De gewenste betere verbinding tussen water en ruimte geldt voor alle opgaven op het gebied van waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit.

Omgevingsverordening Gelderland

Op basis van het gestelde in de Omgevingsverordening blijken onderstaande zaken:

- Het plangebied bevindt zich in bebouwd gebied. De risiconormwateroverlast voor bebouwd gebied is 1/100 jaar. Dit betekent dat in het gebied geen wateroverlast vanuit het oppervlaktewater op mag treden bij een bui die eens per 100 jaar voorkomt;
- Het plangebied ligt buiten het Natuurnetwerk Nederland (NNN), voorheen EHS;
- Het plangebied bevindt zich niet in een grondwaterbeschermingsgebied of waterwingebied (zie navolgende afbeelding).



Afbeelding 4.1: Waterkaart provinciale Omgevingsverordening

Waterbeheerplan 2016-2021 Waterschap Rivierenland

Het waterbeheer in het plangebied is in handen van Waterschap Rivierenland. Het waterschap heeft haar beleid vastgelegd in het Waterbeheerprogramma 2016-2021, de Keur en de legger. Het

waterbeheerprogramma beschrijft wat het waterschap in de planperiode wil bereiken en hoe zij dat wil doen. Als het gaat over normen en criteria, dan zijn de Keur en de Legger van het waterschap belangrijke uitgangspunten voor de waterhuishouding. In de Keur staan onder andere ge- en verbodsbepalingen en regels voor functies en activiteiten langs watergangen en waterkeringen.

Waterschap Rivierenland adviseert om de voldoende drooglegging in het ontwerp te hanteren, zodat problemen met (grond)wateroverlast zoveel mogelijk voorkomen of beperkt worden.

Het waterschap adviseert een drooglegging van:

- 0,70 m voor het maaiveld;
- 1,00 m voor het straatpeil;
- 1,30 m voor het bouwpeil,

Het waterschap adviseert om maatregelen te nemen om overlast te voorkomen. Voorbeelden zijn het ophogen van het maaiveld of bouwen zonder kruipruimte. Daarbij is het tevens belangrijk dat de dorpel minimaal 15 cm hoger ligt dan het straatpeil en de woningen voorzien zijn van een trasraam of waterdichte laag in het metselwerk, zodat vochtoverlast door eventueel optrekkend grondwater wordt voorkomen.

Waterplan gemeente Overbetuwe

De beleidsmatige invulling van de gemeentelijke watertaken wordt vastgelegd in het wettelijke verplichte gemeentelijke rioleringsplan (Wet milieubeheer, artikel 4.22). Bij de gemeente Overbetuwe is dit het Gemeentelijk Rioleringsplan 2018-2022.

In het Gemeentelijk Rioleringsplan geeft de gemeente aan het volgende van burgers en bedrijven te verwachten:

- Alleen het afvalwater op de riolering lozen waarvoor de riolering bedoeld is, zodat dit geen nadelige effecten heeft op de kwaliteit en werking van de riolering, de RWZI en indirect het oppervlaktewater. Zich inspannen om afstromend hemelwater schoon te houden, door hier onder meer rekening mee te houden bij onkruidbestrijding en bij toepassing van bouwmaterialen (geen uitlogende materialen).
- Geen vuilwater in gescheiden rioolstelsels lozen;
- Bijdragen aan het afkoppelen van hemelwater door het gescheiden aanleveren van afval-en hemelwater bij de ombouw van gemengd naar gescheiden stelsels op openbare terrein (bij stelsels die bij eerste aanleg gescheiden zijn aangelegd, is gescheiden aanleveren van afval- en hemelwater op de perceelsgrens verplicht);
- Bij nieuwe ontwikkeling van grote (bedrijfs)percelen zo veel mogelijk hemelwater op eigen terrein vasthouden, bijvoorbeeld door infiltratie of regenwaterbuffer;
- In landelijk gebied wordt van burgers en bedrijven verwacht dat zij zelf verantwoordelijk zijn voor opvang en afvoer van overtollig hemelwater of grondwater.

Aanvullend gelden de volgende uitgangspunten:

- Voor het hemelwater dient op eigen terrein een nader te onderzoeken aantal mm waterberging te worden gerealiseerd voordat geloosd mag worden op het gemeentelijk riool;
- Er is een gescheiden rioolstelsel aanwezig onder de weg en onder toegangsweg naar het perceel;
- De gemeente hanteert een ontwateringsdieptenorm van 70 cm onder maaiveld voor wegen en 90 cm onder maaiveld voor bebouwing.

Situatie plangebied

Ten behoeve van onderhavige ontwikkeling is een watertoets uitgevoerd en gerapporteerd, zie hiervoor bijlage 8.

Waterberging

De voorgenomen ontwikkeling zal leiden tot een toename van het verhard oppervlak.

Privaat	Uitgeefbare grond	Verharingsfactor	Verharding privaat
App	683 m²	0,9	615 m²
Rijwoningen	3.808 m²	0,9	3.427 m²
2^1	2.429 m²	0,8	1.943 m²
Vrijstaand	790 m²	0,7	553 m²
		Totaal verharding privaat:	**6.538 m²**

Publiek	Publiek Binnen plangebied	(nieuw) buiten plangebied	Verharding Publiek
Weg	728 m²	243 m²	971
Trottoir a niveau	706 m²	260 m²	966
Voetpaden	974 m²		974
Achterpaden	330 m²		330
Parkeerhoven (rijbanen)	581 m²		581
Parkeren publiek (halfverhard, 70% meegeteld)	804 m²		804
		Totaal verharding publiek	**4.626 m²**
		Totaal verharding	**11.164 m²**

Indien 66,4 mm per m^2 toename verhard oppervlak (norm waterschap) aan waterberging wordt gerealiseerd, vindt geen nadelig effect plaats op het ontvangende watersysteem. Uitgaande van een verhard oppervlak van 11.164 m^2 betekent dat een waterberging benodigd is van 741 m^3. De nieuwe wadi's binnen het plangebied komen voor een deel op de bestaande waterbergingslocaties te liggen. De overlap met de bestaande waterbergingslocaties betreft 531 m^2 oppervlaktewater uit de legger en deze zal volledig worden gecompenseerd.

In het voorlopige ontwerp zijn de waterbergende voorzieningen in de vorm van wadi's opgenomen. In de navolgende tabelstaat het benodigde wadioppervlak weergegeven dat volgt uit de waterbergingsopgave van het stedenbouwkundig boekwerk. Dit is afgestemd met waterschap Rivierenland en akkoord bevonden. Uitgaande van een statische bergende hoogte van max. 0,40 m vanaf de wadibodem en rekening houdend met het talud, zal in totaal minimaal 2.384 m^2 (1.853+531) wadioppervlak in het plan opgenomen moeten worden. In het voorlopige ontwerp is 3.024 m^2 wadioppervlak opgenomen en daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de waterbergingsopgave.

Waterbergen		
Normering m3 waterberging	664	m³/ha verharding
Diepte waterberging	0,40	m
Verharding in ontwerp VO-105	1,12	ha
m3 waterberging te realiseren	741	m3
m2 waterberging in ontwerp VO-105 (bovenrand)	3.526	m²
m2 waterberging in ontwerp VO-105 (op 0,6m van bovenrand wegens 1:3 talud)	**3.024**	m²
m2 waterberging te realiseren (m3 te realiseren/diepte)	-1.853	m²
m2 bestaande wadi (op 0,6m van bovenrand wegens 1:3 talud)	-531	m²
Te veel (+) / te weinig (-) waterberging in ontwerp	**640**	**m²**

Afvoer hemel- en vuilwater

De voorkeur gaat uit naar de aanleg van een verbeterd gescheiden rioleringsstelsel. Het hemelwater dat afkomstig is van het verhard oppervlak wordt opgevangen in de wadi's, zodat het water kan infiltreren en vertraagd wordt afgevoerd. Het vuilwater wordt geloosd in het rioolstelsel dat wordt aangelegd binnen het plangebied. Aan de Flessestraat wordt het vuilwater aangesloten op het bestaande vuilwaterriool van de gemeente.

Grondwater

Nieuwe ontwikkelingen dienen geen negatieve invloed te hebben op zowel de grondwaterstand als de grondwaterkwaliteit. Wegen en nieuwe gebouwen hebben een minimale ontwateringsdiepte nodig om overlast te voorkomen. Op basis van peilbuis B40A0689 is het mogelijk om voldoende drooglegging en ontwateringsdiepte te behalen in het plangebied mits een voldoende hoog bouwpeil gehanteerd wordt. Conform de drooglegginsnormen van het waterschap zou het vloerpeil op minimaal +7,7 m NAP moeten komen te liggen, echter vanuit de eisen van de minimale ontwateringsdiepte wordt een bouwpeil van +8,10 m NAP geadviseerd.

Conclusie

Wanneer rekening wordt gehouden met de randvoorwaarden ten aanzien van waterberging en drooglegging, wordt geconludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling geen negatieve waterhuishoudkundige gevolgen heeft. De volledige watertoets is als bijlage 8 bijgevoegd.

4.6 Archeologie en cultuurhistorie

Op grond van de Erfgoedwet dient er in ruimtelijke plannen rekening gehouden te worden met archeologische waarden. In de Erfgoedwet is bepaald dat gemeenten een archeologische zorgplicht hebben en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relicten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is archeologisch onderzoek noodzakelijk. De kern van de Erfgoedwet is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven (in situ). Wanneer dit niet mogelijk is, worden archeologische resten opgegraven en elders bewaard (ex situ).

Daarnaast dient ieder ruimtelijk plan een analyse van de overige cultuurhistorische waarden van het plangebied te bevatten. Voor zover in een plangebied sprake is van erfgoed, dient op grond van voorgaande dan ook aangegeven te worden op welke wijze met deze cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten archeologie rekening wordt gehouden.

Situatie plangebied

Het plangebied kent op grond van het geldende bestemmingsplan de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie", hetgeen inhoudt dat de locatie mede bestemd is voor behoud en bescherming van waardevolle archeologische informatie in de bodem. Om de beoogde ontwikkeling toe te staan, is archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd (zie bijlage 9).

Uit het bureauonderzoek blijkt dat de archeologische verwachting in het plangebied samenhangt met de ligging op oeverafzettingen van de Herveld stroomrug. De Herveld stroomrug is actief geworden gedurende het Neolithicum en de oevers van de stroomrug zijn mogelijk vanaf dat moment gunstig geweest voor bewoning. In de directe omgeving van het plangebied zijn nog geen vindplaatsen bekend op de oevers van deze stroomrug, maar er zijn wel aanwijzingen bij onderzoeken, die hierop wijzen.

Ook in het plangebied kan de aanwezigheid van een vindplaats niet worden uitgesloten. Hierom geldt een hoge archeologische verwachting voor de periode Neolithicum – Late Middeleeuwen. De verwachting op de Nieuwe tijd is laag omdat het plangebied op basis van topografische kaarten altijd in gebruik is geweest als akker, weiland en/of boomgaard.

Conclusie

Op basis van onderhavig archeologisch onderzoek geldt voor het plangebied een hoge archeologische verwachting. Gelet hierop zal er voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden een verkennend booronderzoek worden uitgevoerd. Om dit planologisch te borgen is op grond van dit bestemmingsplan aan het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' toegekend.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door bedrijfs- en milieuzonering. Onder bedrijfs- en milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende activiteiten enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast.

Bedrijfs- en milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

VNG-publicatie 'Bedrijven & milieuzonering’

Voor het bepalen van de onderlinge afstand wordt gebruik gemaakt van de meest recente VNG-publicatie 'Bedrijven & Milieuzonering', waarin richtafstanden zijn opgenomen. Een richtafstand wordt beschouwd als de minimaal aan te houden afstand tussen een milieubelastende activiteit en de milieugevoelige bestemming waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van milieubelastende (bedrijfs)activiteiten betreffende geluid, geur, stof en gevaar redelijkerwijs kan worden uitgesloten. De genoemde maten zijn indicatief; met een goede motivering kan hiervan worden afgeweken.

Naast de gegeven richtafstanden hanteert de VNG-publicatie twee omgevingstypen, namelijk: een rustige woonwijk/buitengebied en een gemengd gebied. In een rustige woonwijk of buitengebied (omgevingstype 1) wordt functiescheiding nagestreefd. Tussen milieugevoelige functies en bedrijven dient de minimaal aan te houden 'richtafstand' in acht te worden genomen. In geval van een gemengd gebied (omgevingstype 2), waar sprake is van functiemenging, kan een verkleinde richtafstand. worden gehanteerd. In tegenstelling tot rustige woongebieden worden in dergelijke levendige gebieden milieubelastende activiteiten op kortere afstand van milieugevoelige functies acceptabel geacht. De richtafstand mag in deze gebieden met één afstandsstap worden verkleind (10 meter behorende bij milieucategorie 1 wordt 0 meter, 30 metervan milieucategorie 2 wordt 10 meter van milieucategorie 1, etc.).

Situatie plangebied

In de nabijheid van het plangebied zijn sporthal Het Binnenveld, zalencentrum De Bongerd en een autobedrijf (Boterhoeksestraat 12) gesitueerd. Een sporthal kent op grond van de VNG-publicatie een richtafstand van 50 meter tot woningen, een zalencentrum en een autogarage een richtafstand van 30 meter.

Voor zowel de sporthal als het zalencentrum wordt niet voldaan aan de richtafstand. Omdat het gebied voor het overgrote deel uit woningbouw bestaat, is geen sprake van een gemengd gebied. Daarom zijn de reguliere richtafstanden van toepassing. De richtafstand wordt in beide gevallen bepaald door het aspect geluid. Door middel van een akoestisch onderzoek kan mogelijk aangetoond/-gemotiveerd worden af te wijken van de richtafstand. Gelet hierop heeft er een inventarisatie op locatie plaatsgevonden waarbij de relevante geluidbronnen zijn geïnventariseerd en de representatieve bedrijfssituatie is vastgesteld (zie het akoestisch onderzoek dat als bijlage 4 is bijgevoegd). Deze gegevens zijn verwerkt in een akoestisch rekenmodel waarna de geluidbelasting vanwege de sporthal en het zalencentrum op de toekomstige woonwijk is berekend. Uit dit onderzoek zijn de volgende resultaten gebleken:

- het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ter plaatse van de toekomstige woningen en appartementen ten gevolge van de sporthal en het zalencentrum bedraagt maximaal 39, 44 en 38 dB(A) bedraagt in respectievelijk de dag, avond en nachtperiode;
- het maximale geluidniveau ter plaatse van de toekomstige woningen en appartementen maximaal 60 dB(A) bedraagt in de alle periodes;
- de grenswaarden voor het langtijdgemiddelde geluidniveau en het maximale geluidniveau worden ter plaatse van de toekomstige woningen en appartementen niet overschreden. Hierdoor is een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in de woningen gegarandeerd en worden de sporthal en het zalencentrum niet in hun gebruiksmogelijkheden beperkt.

Julianaweg 13

Een gedeelte van de loods, die voorheen door loon- en grondverzetsbedrijf Gerritsen in gebruik was, blijft behouden en krijgt middels onderhavig bestemmingsplan een woonfunctie.

Conclusie

Op grond van de toetsing op grond van de systematiek van Bedrijven en milieuzonering blijkt dat een gedeelte van de toekomstige woningen binnen de indicatieve richtafstanden van de sporthal en het zalencentrum zijn gesitueerd. Om te onderzoeken of er toch sprake is van een goed woon- en leefklimaat waarbij de bedrijfsvoering van de sporthal en het zalencentrum niet wordt belemmerd, heeft akoestisch onderzoek plaatsgevonden. Hieruit is gebleken dat de woningen en de aanwezige bedrijven

elkaar niet belemmeren. In de toekomstige situatie is er derhalve sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Het akoestisch onderzoek is als bijlage 4 bijgevoegd.

4.8 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij productie, gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, aardgas of LPG. Het aandachtsveld van externe veiligheid richt zich op zowel inrichtingen (bedrijven) waar gevaarlijke stoffen aanwezig zijn als het transport van gevaarlijke stoffen. Dit vervoer kan plaatsvinden over weg, water en spoor en door buisleidingen. Het beleid is er op gericht te voorkomen dat te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden. Dit is verankerd in diverse wet- en regelgeving, zoals het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit).

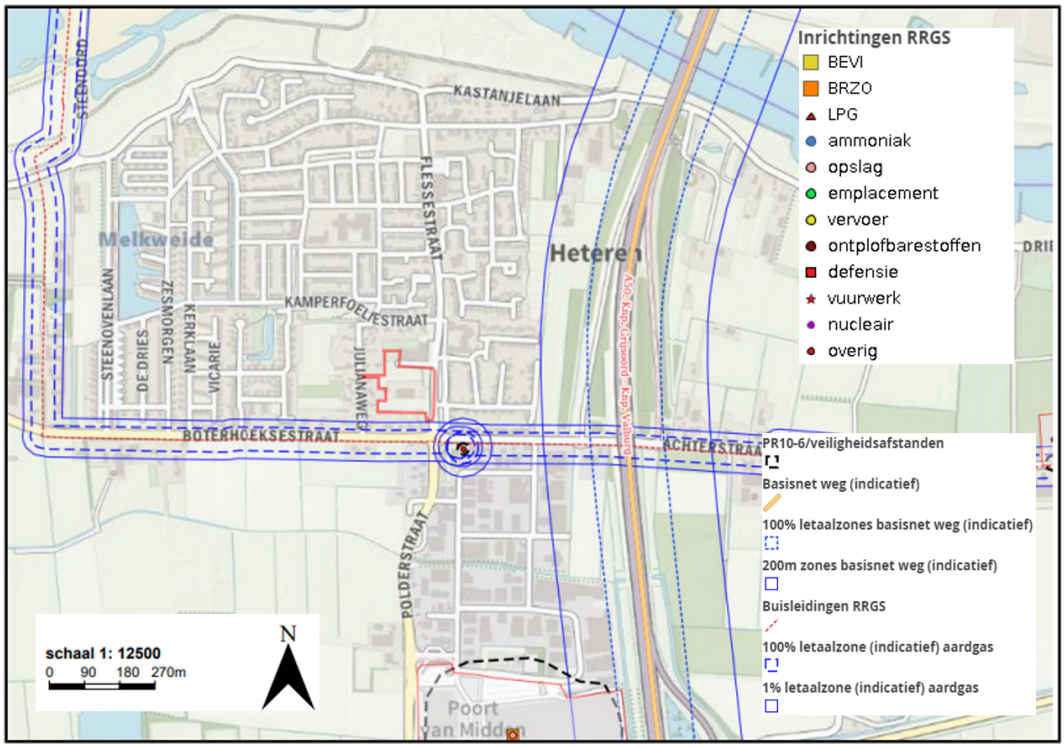
Binnen de externe veiligheid worden twee normstellingen gehanteerd:

- het Plaatsgebonden Risico (PR) richt zich vooral op de te realiseren basisveiligheid voor burgers;
- het Groepsrisico (GR) stelt beperkingen aan de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van calamiteiten met gevaarlijke stoffen.

Kwetsbare objecten, zoals woningen en functies met veel bezoekers, zijn niet toegestaan binnen de 10^{-6}-contour van het PR rond inrichtingen waarin opslag en productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt en langs transportroutes (weg, spoor, water, buisleiding) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Situatie plangebied

Uit toetsing van de provinciale risicokaart blijkt dat er in de directe nabijheid van het plangebied geen transportroutes, buisleidingen of inrichtingen gelegen zijn die in potentie een risico zouden kunnen vormen voor beoogde woningbouw.



Afbeelding 4.2: Uitsnede provinciale risicokaart

Verderweg van het plangebied zijn verschillende potentiële risicobronnen aanwezig, te weten:

Bevi-inrichting

Op het ten zuiden van het plangebied gelegen bedrijventerrein is het distributieterrein van Kruidvat gelegen. Dit bedrijf betreft een bevi-inrichting. De plaatsgebonden risicocontour is niet in de nabijheid van het plangebied gelegen. Het plangebied bevindt zich wel binnen het invloedsgebied van deze inrichting waardoor de beoogde ontwikkeling mogelijk invloed heeft op de hoogte van het groepsrisico. Uit de in 2015 ten behoeve van de uitbreiding van het distributiecentrum uitgevoerde risicoberekening, ('Kwantitatieve Risicoanalyse Distributiecentrum A.S. Watson Heteren', d.d. 21 januari 2015 en documentnummer BD3451-104-100), blijkt dat het berekende groepsrisico onder de oriëntatiewaarde ligt.

Het plan voorziet in een beperkte toename van het aantal aanwezige personen. Gelet op de afstand tot de risicobron heeft dit geen invloed op het groepsrisico. Desondanks is er sprake van een ontwikkeling binnen het invloedsgebied en moet het groepsrisico verantwoord worden.

Verantwoording groepsrisico

Het plan is gelegen in het invloedsgebied groepsrisico van het Kruidvat distibutiecentrum (A.S. Watson B.V.). Conform vigerende wetgeving moet de gemeente hierdoor het groepsrisico verantwoorden. Meer specifiek gaat het om het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) artikel 13 vanwege de inrichting A.S. Watson B.V. De gemeente heeft bij het invullen van de verantwoordingsplicht een grote mate van beoordelingsvrijheid. Ten aanzien van de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid heeft de veiligheidsregio adviesrecht. Ten aanzien van navolgende onderbouwing zal in het kader van het vooroverlg de veiligheidsregio om advies gevraagd worden.

A. Personendichtheid

Het plan maakt de realisatie van 54 woningen mogelijk ter plaatse van een voormalig loonwerkbedrijf. Het aantal personen binnen het invloedsgebied zal derhalve (beperkt) toenemen.

B. Hoogte groepsrisico

Doordat het aantal personen maar beperkt toeneemt en het plan ook nog op enige afstand (ca. 800 meter) ligt van A.S. Watson B.V. zal deze wijziging geen gevolgen hebben voor de hoogte van het groepsrisico. Uit de destijds uitgevoerde risicoberekening van A.S. Watson B.V. (document: 'Kwantitatieve Risico analyse Distributiecentrum A.S. Watson Heteren" d.d. 21-1-2015) blijkt dat de berekende hoogte van het groepsrisico zich beneden de oriëntatiewaarde bevindt.

C t/m E. Mogelijkheden tot beperking van het groepsrisico binnen de inrichting

De gemeente Overbetuwe ziet geen andere mogelijkheden om het groepsrisico verder te beperken. In het verleden zijn er aanvullende veiligheidsmaatregelen opgenomen in de omgevingsvergunning van A.S. Watson B.V.

F. De voor- en nadelen van andere mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkelingen met een lager groepsrisico

Omdat het plan realatief kleinschalig van aard is en het plangebied als inbreidingslocatie binnen een bestaand woongebieduitermate geschikt is als woningbouwlocatie, ziet de gemeente Overbetuwe geen andere mogelijkheden voor een ruimtelijke ontwikkeling met een lager groepsrisico. Met de ontwikkeling van woningen met een aanzienlijk deel sociale woningen voorziet onderhavige ontwikkeling in een grote vraag. De locatie wordt met de beoogde invulling vanuit zorgvuldig ruimtegebruik optimaal benut.

G. Mogelijkheden en de voorgenomen maatregelen tot beperking van het groepsrisico in de nabije toekomst

De gemeente Overbetuwe is niet voornemens nieuwe maatregelen te nemen om het groepsrisico te beperken.

H. Bestrijdbaarheid

Bij een calamiteit zal de brandweer zich inzetten om de effecten ten gevolge van het incident te beperken. Deze inzet zal voornamelijk plaatsvinden dicht bij de bron. De mate van bestrijdbaarheid wordt vooral bepaald door de veiligheidsvoorzieningen en het aantal aanwezigen dicht bij de risicobron.

De mogelijkheden voor bestrijdbaarheid worden daarom niet verder in beschouwing genomen. De planontwikkeling heeft geen invloed op de mogelijkheden voor bestrijdbaarheid.

I. Zelfredzaamheid

Met de term “zelfredzaamheid” wordt bedoeld: Het vermogen om jezelf en/of anderen in veiligheid te brengen bij (een dreiging van) een gevaarlijke situatie. Bij het bepalen van de mate van zelfredzaamheid spelen onder andere de fysieke gesteldheid en zelfstandigheid van de aanwezigen, de alarmeringsmogelijkheden en vluchtmogelijkheden een rol.

Het plan ligt binnen de effectafstand van het relevante incidentscenario toxische wolk. Bij het genoemde scenario is naar verwachting het schuilen in een woning/gebouw het te adviseren handelingsperspectief van de veiligheidsregio. Het plan leidt tot een toename van het aantal aanwezigen waarbij de doelgroep zelfredzaam is. Het ligt daarbij in de verwachting dat de aanwezigen zichzelf in veiligheid kunnen brengen, mits geïnformeerd en tijdig gewaarschuwd. Er zijn voldoende vluchtmogelijkheden van de risicobron af aanwezig.

Ten aanzien van risicocommunicatie is er NL Alert. Hiermee zijn mensen binnen een bepaald gebied gericht te informeren door het sturen van een bericht naar mobiele telefoons.

Gasleiding

Ten zuiden van het plangebied is een hogedruk aardgasleiding gelegen. Het plangebied is niet binnen de PR 10^{-6} contour en/of het invloedsgebied gelegen. Deze gasleiding vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde woningbouw.

Transportroute

Ten oosten van het plangebied is op ca. 500 meter afstand de Rijksweg A50 gelegen. Over deze snelweg vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Aangezien het plangebied ruim buiten de 200 meter aandachtszone is gelegen, wordt geconludeerd dat het vervoer van gevaarlijke stoffen geen belemmering vormt. Wel is het plangebied binnen het invloedsgebied van de Rijksweg gelegen en is derhalve een beperkte verantwoording naar de aspecten zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid nodig. Voor deze verantwoording wordt verwezen naar overwegingen die zijn opgenomen onder H en I van de verantwoording zoals die is opgesteld voor de ligging binnen het invloedsgebied van het Kruidvat distibutiecentrum.

Conclusie

Het plangebied is gelegen buiten enige plaatsgebonden risicocontour 10^{-6}. Wel is het plangebied gelegen binnen het invloedsgebied van het distributiecentrum van de Kruidvat. Op basis van de verantwoording groepsrisico (zie hierboven) kan worden geconcludeerd dat het ruimtelijke initiatief geen significant effect heeft op het groepsrisico, dan wel de mogelijkheden voor de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. Daarmee is het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de realisatie van het plan.

4.9 Niet Gesprongen Explosieven

Op een onbekend aantal plaatsen in Nederland is het mogelijk om granaat- en munitierestanten uit de Tweede Wereldoorlog aan te treffen. Deze dienen opgespoord en verwijderd te worden alvorens (graaf)werkzaamheden kunnen aanvangen.

Situatie plangebied

Binnen het plangebied is er een kans op mogelijke onontplofte granaat- en munitierestanten in de bodem. Vanwege de bodemroerende werkzaamheden in het plangebied is een vooronderzoek (zie bijlage 10) naar het risico op het aantreffen van conventionele explosieven uitgevoerd.

Uit dit onderzoek blijkt dat ter plaatse van het plangebied, in niet-naoorlogse geroerde bodem, de aanwezigheid van geschutmunitie tot een diepte van maximaal 2,5 m-mv niet kan worden uitgesloten.

Conclusie

Vanwege de mogelijke aanwezigheid van geschutmunitie ter plaatse van het plangebied zal nader

onderzoek in de vorm van een opsporingsproces zoals bedoeld in het WSCS-OCE uitgevoerd worden. Dit kan pas uitgevoerd worden nadat oppervlakteverharding en begroeiing verwijderd zijn.Dit aspect vormt voor de uitvoerbaarheid van het plan geen belemmering

4.10 Luchtkwaliteit

Bij iedere ruimtelijke ontwikkeling moet toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit plaatsvinden. Het moet duidelijk zijn welke gevolgen het project heeft voor de luchtkwaliteit. Uitgangspunt is dat de luchtkwaliteit niet verslechtert c.q. dat het project 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Deze luchtkwaliteitseisen zijn o.a. opgenomen in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer en een aantal onderliggende besluiten. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de wet geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging (meer dan 3%) ten opzichte van de grenswaarde (een grenswaarde van 3% staat gelijk aan de bouw van circa 1.500 woningen of 100.000 m² kantoorruimte met één ontsluitingsweg);
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL.

Situatie plangebied

Het onderhavige plan voorziet in totaal in 54 woningen en valt daarmee ruim binnen de grenswaarde van het besluit NIBM. Het project zal niet in betekende mate bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Conclusie

Het aspect 'luchtkwaliteit' vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan.

4.11 Geur

Op 1 januari 2007 is de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) in werking getreden. Deze wet vormt het toetsingskader voor vergunningen op grond van de Wet milieubeheer, waar het gaat om stank veroorzaakt door het houden van dieren. Geurgevoelige functies, zoals woningen, mogen geen geurhinder ondervinden van omliggende veehouderijen.

Situatie plangebied

In de directe omgeving van het plangebied (ca. 500 m) zijn geen veehouderijen gelegen die geurhinder kunnen veroorzaken. Daarnaast zijn er in de omgeving tevens geen bedrijven gelegen met een relevante geuremissie. Bovendien ligt het plangebied in een bestaande woonomgeving binnen de bebouwde kom. Een goed woon- en leefklimaat in de beoogde woningen kan worden gewaarborgd en er worden geen veehouderijen of andere bedrijven belemmerd.

Conclusie

Het aspect 'geur' vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan.

4.12 Verkeer en parkeren

Het plangebied dient goed bereikbaar te zijn alsook te voldoen aan de geldende parkeernormen.

Situatie plangebied

Verkeer

Het plangebied wordt voor autoverkeer ontsloten middels een nieuwe verbinding op de Flessestraat. Voor voetgangers en fietsers is het mogelijk om het plangebied te bereiken middels de Flessestraat en via de nieuwe langzaamverkeerroute met de Julianaweg.

Onderstaand is de verkeersgenerantie, berekent conform de CROW kengetallen, van de beoogde

ontwikkeling weergegeven.

Functie	Verkeersgeneratie	Aantal te realiseren woningen	Totale verkeersgeneratie
koop, appartement, midden	6	19	114
Koop, huis, vrijstaand	8,2	2	16,4
Koop, huis, twee-onder-één-kap	7,8	4	31,2
koop, huis, tussen/hoek	7,4	17	125,8
Huur, huis, sociaal	5,6	12	67,2
Totaal			**354,6**

De toevoeging van 54 woningen zal leiden tot een toekomstige verkeersgeneratie van ca. 355 mvt/etmaal. De verkeersafwikkeling richting de Flessestraat zal plaatsvinden via de bestaande ontsluiting van het zalencentrum en een nieuwe ontsluiting ter hoogte van het kruispunt Flessestraat-Nachtegaalstraat. Over de Flessestraat rijden in de huidige situatie ruim 6.000 mvt/etmaal. De toename van het verkeer over de Flessestraat vanwege de voorgenomen ontwikkeling bedraagt derhalve ca. 5%. Gelet op het relatief geringe toename van het aantal verkeersbewegingen kan zondermeer gesteld worden dat dit verkeerskundig inpasbaar is.

Parkeren

Het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt bepaald door de aard en omvang van de activiteit waarin het plan voorziet. Om de parkeerbehoefte te bepalen is gebruik gemaakt van de door de gemeenteraad vastgestelde Nota parkeernormen 2016. In de Nota parkeernormen 2016 is geen specifieke parkeernorm opgenomen voor de kleine appartementen (tussen de 50-80 m^2) in de sociale sector bestemd voor alleenstaanden. Op basis van een vergelijking van CROW kengetallen voor vergelijkbare typologie woningen en parkeerbeleid van omliggende gemeentes is ervoor gekozen voor de appartementen een parkeernorn van 1,5 vast te stellen.

Het plan maakt 54 woningen mogelijk, waarvan 25 rijwoningen, 19 appartementen, 8 twee-onder-een-kapwoningen en twee vrijstaande woningen. Voor deze woningen gelden verschillende parkeernormen. In onderstaande tabel is het aantal benodigde parkeerplaatsen weergegeven.

Woningtype	**Aantal woningen**	**Parkeernorm**	**Benodigde parkeerplaatsen**
Vrijstaande woning	2	2,7	5,4
Twee-onder-een-kap-woningen	8	2,6	20,8
Rijenwoningen (markt)	21	2,4	50,4
Rijenwoningen (sociaal)	4	2,0	8,0
Appartementen	19	1,5	28,5
Totaal			**113,1**

Om te voldoen aan de geschetste parkeerbehoefte voorziet het plan in 92 openbare parkeerplaatsen en 28 parkeerplaatsen op eigen terrein (zie onderstaande afbeelding). Omdat niet elke parkeerplaats op eigen terrein volledig in de berekening wordt meegewogen, worden er in totaal 114 telbare parkeerplaatsen gerealiseerd. Hiermee wordt voldaan aan de parkeerbehoefte. Dit is weergegeven in de tabel onder de afbeelding.



Afbeelding 4.3: Situatietekening parkeerplaatsen

Type parkeerplaats	Parkeerplaatsen in ontwerp	Telratio	Telbare parkeerplaatsen
Eigen terrein (dubbele oprit zonder garage)	20	0,85	17,0
Eigen terrein (lange oprit zonder garage)	6	0,50	3,0
Haaksparkeren	88	1,00	88,0
Langsparkeren	6	1,00	6,0
Totaal	120		114

Conclusie

Het aspect 'verkeer en parkeren' vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan. In de planregels is een verplichting opgenomen om bij een ontwikkeling te voorzien in voldoende parkeerplaatsen.

4.13 Duurzaamheid

Woningbouw moet en kan duurzamer om een duurzame leefomgeving te realiseren en de nationale en internationale klimaatdoelstellingen te realiseren. Bij ruimtelijke ontwikkelingen is het daarom gewenst om rekening te houden met duurzaamheidsaspecten.

De gemeente Overbetuwe en de initiatiefnemer hechten grote waarde aan duurzaamheid. Vanaf 1 januari 2021 moet alle nieuwbouw in Nederland voldoen aan de eisen voor bijna energieneutrale gebouwen (BENG). Deze verplichting vloeit voort uit onder meer de Europese richtlijn EPBD. De nieuwbouw zal daarom moeten voldoen aan de BENG-eisen. De drie BENG indicatoren waar de eisen op worden gebaseerd zijn:

- energiebehoefte;
- primair fossiel energieverbruik;
- aandeel hernieuwbare energie.

Uitgangspunten voor de nieuwe woningen in het plan zijn ondermeer het toepassen van een warmtepomp en een PV-systeem voor de opwekking van elektriciteit. Bij de verdere uitwerking van het bouwontwerp, zal nader worden bekeken met welke maatregelen de BENG-eisen kunnen worden gehaald. De woningen worden met een gemiddelde GPR-score van 7,0 gerealiseerd.

Naast de wettelijke eisen kan zondermeer gesteld worden dat de voorgenomen ontwikkeling gelet op de inpassing van voldoende ruimte voor groen en water(berging) een duurzame gebiedsontwikkeling betreft.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

De uit het plan voortkomende kosten zullen door de initiatiefnemer worden gedragen. Hiervoor is een anterieure overeenkomst met de gemeente Overbetuwe gesloten.

Op basis van deze overeenkomst wordt het voorliggende bestemmingsplan economisch uitvoerbaar geacht. Het kostenverhaal zal geen belemmering vormen voor uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.2.1 Vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Park Julianaweide' is in het kader van het vooroverleg (art. 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)) verzonden aan een aantal overlegpartners, te weten het Waterschap Rivierenland en de Provincie Gelderland. De vooroverlegreacties en de gemeentelijke reactie daarop zullen als bijlage worden opgenomen bij dit bestemmingsplan.

5.2.2 Participatie

Aan voorliggend bestemmingsplan is een intensief participatieproces voorafgegaan. In bijlage 11 is, in chronologische volgorde, verslag gedaan van het participatieproces en de uitkomsten.

5.2.3 Inspraak en zienswijzen

Gelet op het uitvoerige participatietraject dat de afgelopen jaren doorlopen is, is ervoor gekozen geen voorontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Park Julianaweg' heeft van 21 oktober tot en met 1 december 2021 gedurende een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode was een ieder in de gelegenheid een zienswijze in te dienen. Er zijn 16 zienswijzen ingediend. Eén zienswijze heeft geleid tot een aanpassing in die zin dat ter plaatse van een deel van het perceel Julianaweg 13 (buiten)opslag ten behoeve van landbouw- en/of grondverzetmachines wordt toegestaan. Er blijft met het mogelijk maken van het stallen van landbouw- en/of grondverzetmachines sprake van een goed woon- en leefklimkaat:

- Ter afscherming dient een groene erfafscheiding van 3 meter hoog en een erfafscheiding van 2 meter hoog geplaatst te worden. Dit is middels een voorwaardelijke verplichting vastgelegd in de regels;
- Een maximum van 50 m^2 mag worden gebruikt voor buitenopslag;
- Het betreft enkel het stallen van de machines;
- De (buiten)opslag heeft geen verkeersaantrekkende werking tot gevolg;
- Het betreft geen milieuvergunningsplichtige activiteit (enkel eventueel meldingsplichtig).

Daarnaast wordt publieksgerichte aan huis gebonden beroep en bedrijf in de bestemmingen 'Wonen - 1' en 'Wonen - 2' nu bij recht toegestaan.

Naast de zienswijzen is gebeleken dat er bij het ontwerpbestemmingsplan als bijlage 1 een verouderde versie van het Beeldkwaliteitsplan was bijgevoegd. Als ambtshalve aanpassing is de juiste versie van het Beeldkwaliteitsplan toegevoegd.

Hoofdstuk 6 Juridische planbeschrijving

6.1 Algemene opzet

Dit hoofdstuk bevat de concrete vertaling van het beleidsgedeelte (voorafgaande hoofdstukken) in het juridisch gedeelte van het bestemmingsplan (de verbeelding en regels).

Het bestemmingsplan ‘Park Julianaweide' bestaat uit de volgende onderdelen:

De toelichting

In de toelichting is de ontwikkeling verantwoord, zowel op basis van het beleid, als op basis van milieuhygiënische aspecten, aangevuld met een toelichting op de juridische opzet.

De bestemmingsregels

De bouw- en gebruiksregels binnen de verschillende bestemmingen. Daarnaast zijn waar nodig afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden opgenomen, om het plan de benodigde flexibiliteit te geven.

De verbeelding

Op de verbeelding zijn de bestemmingen ‘Wonen’, ‘Groen’, ‘Verkeer - Verblijf’ en 'Waarde - Archeologie' opgenomen. Verder zijn enkele bouwvlakken opgenomen.

De opzet van het plan

Het bestemmingsplan is een juridisch plan, dat bindend is voor de burgers en voor de overheid. Qua systematiek is voor het plangebied zoveel mogelijk aangesloten bij een recent vastgesteld bestemmingsplan van de gemeente Overbetuwe waarin tevens woningbouw wordt mogelijk gemaakt. Daarnaast is aangesloten bij het ter plaatse vigerende bestemmingsplan.

6.2 Toelichting op de verbeelding en regels

Op de verbeelding zijn de bestemmingen onderscheiden. De bestemmingen zijn afgeleid uit het gebruik (de beoogde functies). De bestemmingen vormen het zogenaamde casco van het plan, waarvan in beginsel niet mag worden afgeweken.

Groen

Deze gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen met bijbehorende additionele voorzieningen zoals straatmeubilair en speelvoorzieningen, parkeervoorzieningen, gebouwen en bouwwerken ten dienste van de bestemming, nutsvoorzieningen, sierwater, wateraanvoer en -afvoer, waterberging en taluds.

Tuin

In lijn met het vigerende bestemmingsplan is voor de bestaande voortuin van het perceel Julianaweg 13 de bestemming 'Tuin' opgenomen.

Verkeer - Verblijf

Deze gronden zijn bestemd voor verblijf, verplaatsing en gebruik ten dienste van de aangrenzende bestemmingen. Ter plaatse van de toekomstige langzaamverkeersverbinding naar de Julianaweg is de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - langzaam verkeer' opgenomen.

Wonen - 1 en Wonen - 2

In onderhavig bestemmingsplan zijn twee woonbestemmingen opgenomen. Wonen - 1 voor de nieuwbouw ontwikkeling en Wonen - 2 voor het bestaande woonperceel aan de Julianaweg 13.

De gronden met de bestemming 'Wonen' zijn bestemd voor wonen, de uitoefening van een aan huis gebonden beroeps- of bedrijfsactiviteit (onder voorwaarden), tuinen en erven, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, parkeervoorzieningen ten behoeve van het wonen en nutsvoorzieningen.

Op de verbeelding zijn verschillende bouwvlakken opgenomen, waarbinnen de gebouwen moeten worden gesitueerd. In de bouwvlakken, met name in het grotere bouwvlak centraal in het plangebied gelegen, is

flexibliliteit qua situering van de woningen opgenomen. De maximaal toegestane goot- en bouwhoogte en het maximaal aantal woningen zijn opgenomen op de verbeelding. Binnen deze bestemming zijn alle woningtypologieën toegestaan.

Specifiek voor het perceel aan de Julianaweg 13 is op de verbeelding de aanduiding 'buitenopslag' en 'opslag' opgenomen. Ter plaatse is de (buiten)opslag van landbouw- en/of grondverzetmachines toegestaan. Middels een voorwaardelijke verplichting is vastgelegd dat erfafscheiding aangelegd moet worden ter afscherming.

Waarde - Archeologische verwachting 2

In het plangebied is de archeologische dubbelbestemming overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan. Dit ten behoeve van het behoud en de bescherming van archeologische waarden in of nabij het plangebied. Naast de betreffende dubbelbestemming hebben de betrokken gronden altijd nog de hoofdbestemming 'Tuin', 'Wonen', 'Groen' of 'Verkeer – Verblijf'. De bepalingen van de hoofdbestemming en de dubbelbestemming zijn dan beide van toepassing, maar bij strijd tussen deze bepalingen prevaleren de bepalingen van de dubbelbestemming. De reden hiervoor is dat de belangen van de dubbelbestemming zwaarder wegen dan die van de hoofdbestemming. De dubbelbestemming bevat een vergunningplicht voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden. Door middel van deze dubbelbestemming is geborgd dat er archeologisch (boor)onderzoek plaatsvindt voordat er kan worden gebouwd.

Algemene regels

Anti-dubbeltelregel

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 gebruiksregels

Dit artikel bevat de vormen van gebruik, die in ieder geval strijdig zijn met de regels van het bestemmingsplan voor alle opgenomen bestemmingen.

Algemene afwijkingsregels

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

Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

Het voor alle bestemmingsplannen verplichte overgangsrecht is opgenomen. Bouwwerken welke op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaan (of waarvoor een omgevingsvergunning voor het bouwen 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 omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen kan worden verleend. Burgemeester en wethouders kunnen in beginsel dus nog gewoon gebruik maken van hun handhavingbevoegdheid. 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 regels kunnen worden aangehaald.

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan 'Heteren, Park Julianaweide' met identificatienummer NL.IMRO.1734.0357HTRNjulianawd-ONTD van de gemeente Overbetuwe;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde objecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.3 aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit:

een beroeps- of bedrijfsactiviteit die op kleine schaal in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende activiteit een ruimtelijk uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie;

1.4 aanbouw:

een aan een hoofdgebouw gebouwde ruimte, die daaraan ruimtelijk (door zijn constructie of afmetingen) ondergeschikt is - maximaal bestaande uit één bouwlaag al dan niet met kap - met dien verstande dat een aanbouw een zelfstandige ruimte is en een uitbouw een uitbreiding van een reeds bestaande ruimte van het hoofdgebouw is;

1.5 aanduiding:

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

1.6 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.7 bebouwing:

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

1.8 bestaande situatie (bebouwing en gebruik):

- bebouwing, zoals aanwezig op het tijdstip van de ter inzagelegging van het ontwerpplan, dan wel zoals die mag worden gebouwd krachtens een vóór dat tijdstip aangevraagde vergunning;
- het gebruik van grond en opstallen, zoals aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen;

1.9 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.10 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.11 bijgebouw:

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

1.12 bouwen:

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

1.13 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.14 bouwlaag:

een gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke bouwhoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van een kelder en de ruimte(n) in de kap;

1.15 bouwperceel:

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

1.16 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.17 bouwvlak:

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

1.18 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.19 dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.20 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.21 erf:

het gedeelte van een bouwperceel gelegen buiten het, binnen het bouwperceel gelegen, bouwvlak;

1.22 gebouw:

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

1.23 hoekperceel:

een perceel, gelegen aan een hoek van twee wegen c.q. het openbaar gebied;

1.24 hoofdgebouw:

een gedeelte van een gebouw, exclusief aan- en uitbouwen, dat door zijn situering en/of afmetingen als belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel is aan te merken;

1.25 huishouden:

een persoon die of groep personen die gezamenlijk, onbestendig voor onbepaalde tijd, een huishouding voert;

1.26 kap:

de volledige of nagenoeg volledige afdekking van een gebouw in een gebogen vorm danwel met een dakhelling van ten minste 15° en ten hoogste 75°;

1.27 prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

1.28 seksinrichting:

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

1.29 vloeroppervlakte:

de totale oppervlakte van hoofdgebouwen en aan- en bijgebouwen op de begane grond;

1.30 voorgevel:

de naar architectuur, indeling en/of uitstraling meest gezichtsbepalende gevel van een hoofdgebouw, gekeerd naar de weg of het openbaar gebied;

1.31 waterhuishoudkundige voorzieningen:

voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging en waterkwaliteit;

1.32 woning:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 bebouwingspercentage:

het deel van het bouwvlak uitgedrukt in procenten dat bebouwd mag worden;

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.3 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.4 de goothoogte van een bouwwerk:

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

2.5 de hoogte van een dakopbouw:

vanaf de afdekking van de bovenste bouwlaag tot aan het hoogste punt van de dakopbouw met uitzondering van de goot van dakkapellen en wolfseinden;

2.6 de inhoud van een bouwwerk:

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

2.7 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

2.8 het bebouwd oppervlak van een bouwperceel:

de oppervlakte van alle op een bouwperceel gelegen bouwwerken tezamen;

2.9 peil:

a. voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang grenst aan de weg: de hoogte van de kruin van de weg;
b. voor andere gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het afgewerkte terrein ter plaatse van de bouw.

2.10 ondergeschikte bouwdelen:

bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwonderdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, liftschachten, gevelen kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwgrenzen niet meer dan 1,5 meter bedraagt.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groenvoorzieningen;
b. speelvoorzieningen;
c. voet- en fietspaden;
d. in- en uitritten;
e. beeldende kunstwerken;
f. nutsvoorzieningen;
g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
h. evenementen;
i. parkeer- en verkeersvoorzieningen;

een en ander met de bijbehorende voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van deze bestemming alsmede gebouwen ten behoeve van het openbaar nut.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De toegelaten bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt ten hoogste:

a. van verlichtingsarmaturen: 4 m;
b. van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 3 m.

3.2.3 Gebouwen ten behoeve van het openbaar nut

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van het openbaar nut gelden de volgende bepalingen:

a. de oppervlakte van een gebouw ten behoeve van het openbaar nut mag niet meer bedragen dan 15 m²;
b. de bouwhoogte van een gebouw ten behoeve van het openbaar nut mag niet meer bedragen dan 3 m.

3.3 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 3.2.2 onder b, teneinde hogere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, uitsluitend in de vorm van speeltoestellen, speelvoorzieningen en beeldende kunstwerken toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. de bouwhoogte van speelvoorzieningen bedraagt niet meer dan 6 meter;
b. het woon- en leefmilieu van de omgeving niet onevenredig wordt aangetast, dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
c. de afwijking niet leidt tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Strijdig gebruik

Onder gebruik in strijd met de bestemming wordt in ieder geval begrepen het gebruik van de gronden en/of opstallen binnen deze bestemming ten behoeve van:

a. het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
b. het bedrijfsmatig gebruiken van de gronden.

Artikel 4 Tuin

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
b. parkeervoorzieningen ten dienste van het op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouw;
c. nutsvoorzieningen;

een en ander met de daarbij behorende voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van uitbreidingen van het hoofdgebouw op de begane grond, waarbij:

a. uitsluitend mag worden gebouwd ten behoeve van de hoofdgebouwen van de aangrenzende gronden;
b. de horizontale diepte niet meer mag bedragen dan 1,5 meter;
c. de (horizontale) diepte van de overblijvende, niet met gebouwen bebouwde gronden ten minste 2,5 meter bedraagt;
d. voor zover de uitbreiding van het hoofdgebouw wordt gebouwd tegen een gevel van het hoofdgebouw de breedte maximaal 60% van de breedte van die gevel bedraagt;
e. de bouwhoogte maximaal 4 meter bedraagt;
f. de oppervlakte maximaal 6 m² bedraagt.

4.2.2 Nutsvoorzieningen

Voor het bouwen van nutsvoorzieningen gelden de volgende regels:

a. De bouwhoogte van nutsvoorzieningen mag niet meer bedragen dan 3 meter;
b. De maximale oppervlakte mag niet meer bedragen dan 25 m².

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

a. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die gelegen zijn vóór (het verlengde van) de voorgevel van het op aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 1 meter.
b. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelegen op de overige gronden mag niet meer bedragen dan 2 meter.

4.2.4 Overhangende bouwdelen

Overhangende bouwdelen, zoals een overstek, overkapping en balkons bij hoofdgebouwen op aangrenzende bestemmingen zijn toegestaan, mits het bouwdeel ondergeschikt is en een (horizontale) diepte heeft van maximaal 1,5 meter.

Artikel 5 Verkeer - Verblijf

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer - Verblijf aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een verblijfsfunctie;
b. voet- en fietspaden;
c. verblijfsvoorzieningen;
d. parkeervoorzieningen;
e. groenvoorzieningen;
f. nutsvoorzieningen;
g. beeldende kunstwerken;
h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - langzaam verkeer' zijn de gronden

uitsluitend bestemd voor een voet- en fietspad.

een en ander met bijbehorende voorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van deze bestemming alsmede gebouwen ten behoeve van het openbaar nut.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwwerken, geen gebouwen zijnde dienen aan het volgende te voldoen:

a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de verkeersgeleiding en wegverlichting mag niet meer bedragen dan 4 m;
b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 8 m.

5.2.3 Gebouwen ten behoeve van het openbaar nut

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van het openbaar nut gelden de volgende bepalingen:

a. de oppervlakte van een gebouw ten behoeve van het openbaar nut mag niet meer bedragen dan 15 m²;
b. de bouwhoogte van een gebouw ten behoeve van het openbaar nut mag niet meer bedragen dan 3 m.

Artikel 6 Wonen - 1

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen in een woning;
b. aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;
c. nutsvoorzieningen;
d. waterhuishoudkundige voorzieningen;
e. evenementen;
f. parkeervoorzieningen;

een en ander met de daarbij behorende voorzieningen zoals tuinen, erven en groenvoorzieningen en toegangswegen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

Op de gronden als bedoeld in 6.1 zijn uitsluitend woningen en daarbij behorende andere gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan die ten dienste staan van deze bestemming.

6.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gesitueerd binnen het bouwvlak;
b. per bouwvlak is maximaal het op de verbeelding ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal woningen' aangegeven aantal woningen toegestaan;
c. de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan op de verbeelding ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' is aangegeven
d. ondergrondse gebouwen (kelders) zijn uitsluitend toegestaan, daar waar bovengronds gebouwen aanwezig zijn, met dien verstande dat in geaccidenteerd terrein de ondergrondse bebouwing de bovengrondse bebouwing met een (horizontale) diepte van 3 meter mag overschrijden. Ondergrondse gebouwen zijn uitsluitend toegestaan in één laag ondergronds.

6.2.3 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen voldoen aan de volgende kenmerken:

a. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden opgericht, op ten minste 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw;
b. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zijn niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bijgebouwen uitgesloten'
c. de goot- en bouwhoogte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste respectievelijk 3 en 4,5 m;
d. de maximale gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste:

Totale oppervlakte per erf	**Maximale gezamenlijke oppervlakte**
Tot 200 m^2	90 m^2
Van 200 m^2 tot 500 m^2	120 m^2
500 m^2 en meer	150 m^2

met dien verstande dat het erf voor niet meer dan 50% bebouwd mag zijn.

6.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bij woningen gelden de volgende bepalingen:

a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, op het erf vóór de naar de weg gekeerde bouwgrens, bedraagt maximaal 1 m, met dien verstande pergola's zijn toegestaan met een bouwhoogte van maximaal 3 m;
b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen op het erf achter de naar de weg gekeerde bouwgrens bedraagt ten hoogste 2 m;
c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, op het erf achter de naar de weg gekeerde bouwgrens, mag niet meer bedragen dan 3 m;
d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in het openbaar gebied, mag niet meer dan 8 meter bedragen

6.3 Afwijken van de bouwregels

6.3.1 Hoofdgebouwen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 6.2.2 onder a, teneinde een uitbreiding van het hoofdgebouw buiten het bouwvlak toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. de uitbreiding vindt plaats binnen het bouwperceel;
b. 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;
c. de afwijking leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

6.3.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 6.2.4 onder c teneinde hogere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. 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;
b. de omgevingsvergunning niet leidt tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

6.4 Specifieke gebruiksregels

6.4.1 Aan huis gebonden beroeps- of bedrijfsactiviteit

Binnen deze bestemming is gebruik van een deel van de woning en/of de bijgebouwen ten behoeve van de uitoefening van een aan huis gebonden beroep- of bedrijfsactiviteit toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning (begane grond + verdiepingen) met inbegrip van gerealiseerde bijgebouwen mag worden gebruikt voor aan huis gebonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;
b. degene die de activiteiten in de woning of het bijgebouw zal uitvoeren, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
c. het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse e.e.a. conform de Nota Parkeernormen Overbetuwe 2016;
d. de activiteit dient qua aard, omvang en uitstraling te passen in een woonomgeving;
e. er mag geen detailhandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de activiteit.

6.4.2 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in dit artikel in ieder geval begrepen het gebruik of laten gebruiken van de gronden en/of opstallen binnen deze bestemming ten behoeve van:

a. zelfstandige bewoning, voor zover het betreft bijgebouwen;
b. standplaats voor onderkomens, uitgezonderd caravans, kampeerauto's en tenten indien gelijktijdig niet meer dan één caravan of kampeerauto en/of één tent per bouwperceel wordt c.q. worden geplaatst en deze niet wordt/worden gebruikt voor permanente bewoning.

6.4.3 Parkeernormen

a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen, uitbreiden of gebruiken van een gebouw wordt slechts verleend, indien is aangetoond dat in het plangebied wordt of zal worden voorzien in voldoende parkeerplaatsen, waarbij uitgegaan moet worden van de parkeernormen, zoals opgenomen in de Nota Parkeernormen gemeente Overbetuwe 2016, aldus vastgesteld door de gemeenteraad van Overbetuwe op 6 december 2016. Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, dient rekening te worden gehouden met de wijziging. In afwijking van deze Nota geldt voor appartementen in de sociale sector met een oppervlakte van maximaal 80 m^2 een parkeernorm van 1,5 parkeerplaatsen per appartement.
b. Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde onder a, mits:
    1. het voldoen aan deze bepaling door bijzondere omstandigheden op zwaarwegende bezwaren stuit, of;
    2. voor zover op andere wijze in de benodigde parkeergelegenheid wordt voorzien.

6.5 Wijzigingsbevoegdheid

6.5.1 Wijziging naar 'Groen' en/of 'Agrarisch'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de bestemming 'Wonen - 1' geheel of gedeeltelijk te wijzigen naar de bestemming 'Groen' en/of 'Agrarisch'.

6.5.2 Voorwaarden

a. Van de in lid 6.5.1 bedoelde bevoegdheid kan alleen gebruik worden gemaakt, indien ten minste zes maanden na het onherroepelijk worden van het plan ter plaatse van de betreffende gronden:
    1. geen start is gemaakt met de bouw van de woningen; en
    2. de mogelijkheid tot het opschorten van de hiervoor onder a. bedoelde termijn van zes maanden zoals opgenomen in de anterieure overeenkomst is vervallen; en
    3. het bevoegd gezag eventueel verleende omgevingsvergunningen voor het oprichten van de woningen heeft ingetrokken;
b. na de wijziging zijn de bepalingen van de bestemming 'Groen', zoals opgenomen in het plan, en/of de bestemming 'Agrarisch', zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Heteren Indoornik' NL.IMRO.1734.0011HTRNhtrnindoor-ONHE, van toepassing.

Artikel 7 Wonen - 2

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen in vrijstaande woningen;
b. de uitoefening van een aan huis gebonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;

c. (buiten)opslag van landbouw- en/of grondverzetmachines uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'buitenopslag' en 'opslag';
d. tuinen en erven;
e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
f. parkeervoorzieningen ten behoeve van het wonen;
g. nutsvoorzieningen;

een en ander met bijbehorende voorzieningen.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gesitueerd binnen het bouwvlak;
b. Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gesitueerd;
c. Ondergrondse gebouwen (kelders) zijn uitsluitend toegestaan, daar waar bovengronds gebouwen aanwezig zijn, met dien verstande dat in geaccidenteerd terrein de ondergrondse bebouwing de bovengrondse bebouwing met een (horizontale) diepte van 3 meter mag overschrijden.

Ondergrondse gebouwen zijn uitsluitend toegestaan in één laag ondergronds.

7.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. Er zijn uitsluitend vrijstaande woningen toegestaan;
b. Per bouwvlak is maximaal één woning toegestaan;
c. De bestaande dakvorm (kap, platte afdekking, deels platte afdekking) mag niet worden gewijzigd;
d. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 6 meter;
e. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 9 meter.

7.2.3 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij woningen gelden de volgende regels:

a. De afstand van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen tot de voorgevel of het verlengde daarvan bedraagt minimaal 3 meter;
b. De goothoogte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 3,5 meter;
c. De bouwhoogte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 5 meter;
d. Per hoofdgebouw is 1 carport toegestaan, met dien verstande dat de carport ten minste 3 meter achter de voorgevel of het verlengde daarvan is gesitueerd;
e. De goothoogte van een carport mag niet meer bedragen dan 3 meter;
f. De bouwhoogte van een carport mag niet meer bedragen dan 3 meter;
g. De maximale gezamenlijke oppervlakte aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen bedraagt 60 m²;
h. De maximale oppervlakte aan overkappingen en carports bedraagt 30 m².

7.2.4 Nutsvoorzieningen

Voor het bouwen van nutsvoorzieningen gelden de volgende regels:

a. De bouwhoogte van nutsvoorzieningen mag niet meer bedragen dan 3 meter;
b. De maximale oppervlakte mag niet meer bedragen dan 25 m².

7.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

a. De bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen op het erf achter de voorgevel of het verlengde daarvan, mag niet meer bedragen dan 2 meter;
b. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, op het erf achter de voorgevel of het verlengde daarvan, mag niet meer bedragen dan 3 meter;
c. Een zwembad mag uitsluitend worden gesitueerd op een afstand van minimaal 1 meter tot de

zijdelingse en achterste perceelsgrenzen;
d. Het bebouwingspercentage voor het zwembad mag niet meer bedragen dan 50% van de gronden gelegen buiten het bouwvlak waarbij de bebouwde oppervlakte van het zwembad nooit meer mag bedragen dan 60 m².

7.2.6 Bestaande maten

a. In die gevallen dat de bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of inhoud van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand zijn gekomen meer bedraagt dan in de bouwregels in artikel 7 van deze regels is toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of inhoud in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.
b. Het bepaalde in artikel 7.2.6 lid a met betrekking tot de bestaande oppervlakte is niet van toepassing in geval van gehele vernieuwing van bestaande bijgebouwen en overkappingen. In dat geval is het bepaalde in artikel 7.2.3 onder g van toepassing.

7.3 Afwijken van de bouwregels

7.3.1 Hoofdgebouwen buiten bouwvlak

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 7.2.1 onder a, teneinde een uitbreiding van het hoofdgebouw buiten het bouwvlak toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. De uitbreiding vindt plaats binnen het bouwperceel;
b. 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;
c. De afwijking leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

7.3.2 Ondergronds bouwen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 7.2.1 onder c, teneinde ondergrondse gebouwen toe te staan daar waar bovengronds geen gebouwen zijn toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende regels:

a. Het betreft geen bebouwing in geaccidenteerd terrein;
b. De bebouwde oppervlakte van de ondergrondse gebouwen bedraagt niet meer dan 25 m², in afwijking van het bepaalde artikel 2, de oppervlakte van de vloer gemeten, inclusief muren;
c. 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;
d. De afwijking leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

7.3.3 Verhoging bouwhoogte bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 7.2.5 onder c teneinde hogere bouwwerken, geen gebouwen zijnde toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. 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;
b. De afwijking niet leidt tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

7.4 Specifieke gebruiksregels

7.4.1 Aan huis gebonden beroeps- of bedrijfsactiviteit

Binnen deze bestemming is gebruik van een deel van de woning en/of de bijgebouwen ten behoeve van de uitoefening van een aan huis gebonden beroep- of bedrijfsactiviteit toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. Maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning (begane grond + verdiepingen) met inbegrip van gerealiseerde aan- en uitbouwen en bijgebouwen, met een maximum van 50 m² mag worden gebruikt voor aan huis gebonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;
b. Degene die de activiteiten in de woning of het bijgebouw zal uitvoeren, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
c. Het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse;
d. De activiteit dient qua aard, omvang en uitstraling te passen in een woonomgeving;
e. Er mag geen detailhandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de activiteit.

7.4.2 (Buiten)opslag

Binnen de aanduiding 'buitenopslag' en 'opslag' is het stallen van landbouw- en/of grondverzetmachines toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. een maximum van 50 m^2 mag worden gebruikt voor buitenopslag;
b. de opslag mag geen verkeersaantrekkende werking tot gevolg hebben;

7.4.3 Voorwaardelijke verplichting 'groene erfscheiding' en 'erfafscheiding'

De gronden mogen ter plaatse van de aanduiding 'buitenopslag' en 'opslag' enkel ten behoeve van de stalling van landbouw- en/of grondverzetmachines gebruikt worden, mits ter plaatse van de:

a. aanduiding 'groene erfafscheiding' een wintergroene haag aangelegd en instand wordt gehouden met een minimale hoogte van 3 meter.
b. aanduiding 'erfafscheiding' een erfafscheiding aangelegd en instand wordt gehouden met een minimale hoogte van 2 meter.

7.4.4 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in dit artikel in ieder geval begrepen het gebruik of laten gebruiken van de gronden en/of opstallen binnen deze bestemming ten behoeve van:

a. Zelfstandige bewoning en afhankelijke woonruimte, voor zover het betreft bijgebouwen;
b. Standplaats voor onderkomens, uitgezonderd caravans, kampeerauto's en tenten indien gelijktijdig niet meer dan één caravan of kampeerauto en/of één tent per bouwperceel wordt c.q. worden geplaatst en deze niet wordt/worden gebruikt voor permanente bewoning.

Artikel 8 Waarde - Archeologische verwachting 2

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologische verwachting 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van te verwachten archeologische waarden van de gronden.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemeen

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

a. bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk groter dan 100 m^2 dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate is vastgesteld;
b. indien uit het in onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:
    1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht of;
    2. de verplichting tot het doen van opgravingen of;
    3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten

begeleiden door een archeologisch deskundige en/of;
4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;

c. het overleggen van een rapport is niet nodig indien de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door een archeologisch deskundige, afdoende is vastgesteld, waarbij het bepaalde onder b van overeenkomstige toepassing is.

8.2.2 Adviesverplichting

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 8.2.1 onder a, wint het bevoegd gezag advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja of de voorwaarden zoals opgenomen in artikel 8.2.1 onder b sub 1 tot en met 4 dienen te worden gesteld.

8.2.3 Uitzondering bouwregels

Het bepaalde in artikel 8.2.1 onder a is niet van toepassing indien:

a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn of;
b. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte met maximaal 100 m^2 wordt vergroot en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders of;
c. gebouwen maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden vergroot, met uitzondering van nieuwe kelders.

8.3 Nadere eisen

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

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

8.4.1 Werken en werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 8.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. het ophogen van de bodem met meer dan 1 m;
b. grondwerkzaamheden dieper dan 0,3 m onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 100 m^2, waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, het aanleggen van drainage en/of het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
c. het verlagen of afgraven van de bodem;
d. het verlagen van het waterpeil;
e. het aanbrengen of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
f. het uitvoeren van heiwerken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
g. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
h. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

8.4.2 Weigeringsgronden

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 8.4.1 mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van het gebied en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.

8.4.3 Uitzonderingen

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 8.4.1 is nodig voor:

a. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
b. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
c. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning;
d. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden waarvoor een vergunning ingevolge de Erfgoedwet nodig is, dan wel waarvoor overige bepalingen van de Erfgoedwet van toepassing zijn;
e. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden in de bodem betreft die direct samenhangen met een omgevingsvergunningaanvraag of een verleende omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen en/of handelen in strijd met regels van ruimtelijke ordening.

8.4.4 Beoordelingscriteria omgevingsvergunning

Ten aanzien van de in artikel 8.4.1 genoemde omgevingsvergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:

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

8.4.5 Voorwaarden omgevingsvergunning

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.22 lid 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan het bevoegd gezag de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 8.4.1 onder beperkingen verlenen en kan het bevoegd gezag voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning, waaronder:

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

8.4.6 Adviesverplichting

Voordat het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 8.4.1 wint het bevoegd gezag advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

8.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door het geheel of gedeeltelijk verwijderen van de bestemming Waarde - Archeologie, indien op basis van nader archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 9 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

Onder gebruik in strijd met alle bestemming wordt in elk geval verstaan:

a. een gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
b. een gebruik van gronden als stallings- en/of opslagplaats van één of meer aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
c. een gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting dan wel ten behoeve van prostitutie.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

11.1 Afwijken van maten, percentages en afstand

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van:

a. in het plan genoemde goothoogten, bouwhoogten, oppervlaktematen, percentages en afstandseisen, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 10% van de goothoogten, bouwhoogten, oppervlaktematen, percentages en afstandseisen;
b. de regels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 2,5 m, en deze noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein of uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de gronden en/of de bebouwing;
c. overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 2,5 meter en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
d. overschrijding van bestemmingsgrenzen en toestaan dat het beloop van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geeft. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 2,5 meter en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.

11.2 Voorwaarden

Een omgevingsvergunning als bedoeld in 11.1 kan slecht worden verleend, mits:

a. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
b. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
   1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

b. Bij omgevingsvergunning kan eenmalig worden afgeweken van het bepaalde a voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a met maximaal 10%.

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

12.2 Overgangsrecht gebruik

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

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

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

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

Artikel 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Heteren, Park Julianaweide.

Dorpstraat 67
6661 EH Elst
Postbus 11
6660 AA Elst
telefoon (0481) 362 300
fax (0481) 372 482

info@overbetuwe.nl
www.overbetuwe.nl

gemeente Overbetuwe