



Elst, De Pas

Bestemmingsplan Elst, De Pas

Gemeente Overbetuwe

Status: Ontwerp

Datum: April 2022

IMRO-Idn: NL.IMRO.1734.0361ELSTwngbiedpas-ONTD

Elst, De Pas

Datum

April 2022

Correspondentieadres

Postbus 11
6662 AA ELST

Telefoon

0481 362 300

E-Mailadres

info@overbetuwe.nl

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Ligging en beschrijving plangebied	5
1.3 Huidige bestemmingsplannen	6
1.4 Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2 Bestaande situatie	9
Hoofdstuk 3 Toekomstige situatie	11
3.1 Visie op de locatie	11
3.2 Programma	11
3.3 Ruimtelijke en stedenbouwkundige uitgangspunten en voorwaarden	14
3.4 Beeldkwaliteit	15
Hoofdstuk 4 Beleidskader	18
4.1 Rijksbeleid	18
4.2 Provinciaal beleid	21
4.3 Gemeentelijk beleid	23
Hoofdstuk 5 Milieu- en omgevingsaspecten	26
5.1 Milieueffectrapportage	26
5.2 Geluid (Wet geluidhinder)	26
5.3 Luchtkwaliteit	28
5.4 Bedrijven en milieuzonering	31
5.5 Geurhinder (veehouderijen)	37
5.6 Bodem	38
5.7 Externe veiligheid	39
5.8 Explosieven	43
5.9 Kabels en leidingen	44
5.10 Waterparagraaf	44
5.11 Flora en fauna	48
5.12 Archeologie en cultuurhistorie	51
5.13 Verkeer en parkeren	52
5.14 Duurzaamheid	55
Hoofdstuk 6 Juridische planopzet	57
6.1 Algemene opzet	57
6.2 Toelichting op de verbeelding en regels	57
Hoofdstuk 7 Financiële toelichting	61
Hoofdstuk 8 Overleg en inspraak	62
8.1 Inleiding	62
8.2 Inspraak	62
8.3 Overleg	63
8.4 Vaststellingsprocedure	63
8.5 Beroep	63

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de zuidkant van Elst hebben de ontwikkelaars Amvest Development Real Estate en BPD Ontwikkeling (hierna ook: initiatiefnemers) het plan om in het gebied tussen de Groenestraat, Olympiasingel, Rijksweg-Zuid en Korte Bemmelseweg een nieuw woongebied te ontwikkelen. De beoogde woningbouw vormt een uitbreiding van de kern Elst en biedt de mogelijkheid om een belangrijk deel van de woningbouwopgave binnen de gemeente en de regio op te vangen. De ontwikkeling maakt onderdeel uit van de versnellingsopgave voor woningbouwontwikkelingen op basis van de afspraken met de provincie. Binnen het plan is ruimte voor diverse woningtypen, zowel grondgebonden als gestapeld en voor diverse doelgroepen. Ook is er ruimte voor twee maatschappelijke voorzieningen (zorggebouwen met zorgeenheden voor dementerenden), veel groen, wegen en paden, speelvoorzieningen, et cetera in het gebied. Een agrarisch bedrijf, agrarische gronden en een bedrijfslocatie verdwijnen door het plan.

Het initiatief is niet mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan in het gebied. Een herziening van het bestemmingsplan is daarom noodzakelijk. Dit bestemmingsplan, 'Elst, De Pas', geeft de nieuwe bouw- en gebruiksmogelijkheden voor het gebied aan.

1.2 Ligging en beschrijving plangebied

Het plangebied beslaat een gebied van bijna 20 hectare tussen de Groenestraat, Olympiasingel, Rijksweg-Zuid en Korte Bemmelseweg aan de zuidkant van Elst. Op afbeelding 1.1 is de ligging globaal aangegeven. Het plangebied wordt omgeven door woonwijken ten westen en ten noorden van het plangebied, de bedrijventerrein De Aam en De Merm ten oosten en zuidoosten en een agrarisch gebied en sportpark De Pas ten zuiden van het plangebied. Rondom het plangebied zijn de gebiedsontsluitingswegen Rijksweg-Zuid en Olympiasingel gelegen en oostelijk van het plangebied de spoorlijn Elst-Nijmegen.

Het plangebied is op dit moment voornamelijk agrarisch in gebruik. Er is één agrarisch bedrijf met een bedrijfswoning in het gebied gevestigd, evenals een niet-agrarisch bedrijf (opslag oldtimers). Verder zijn er twee wegen in het plangebied aanwezig.



Afbeelding 1.1: ligging van het plangebied (bron: Google Maps)

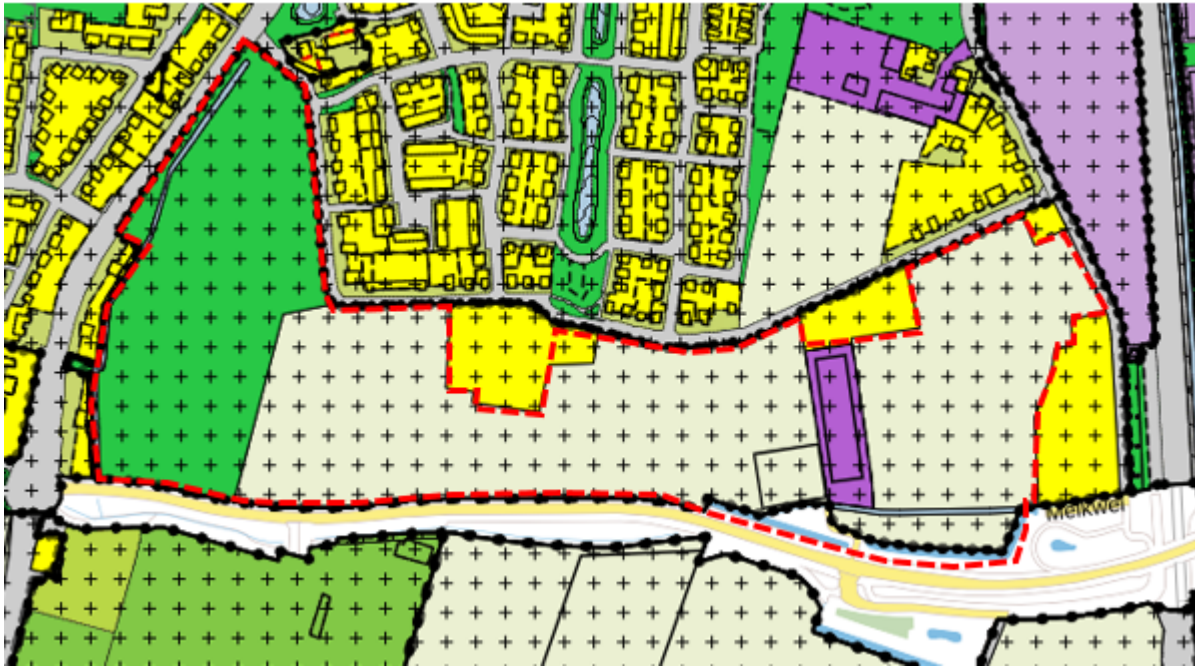
1.3 Huidige bestemmingsplannen

In het plangebied gelden momenteel twee bestemmingsplannen:

- Bestemmingsplan 'Buitengebied Overbetuwe', vastgesteld op 5 maart 2013;
- Bestemmingsplan 'Zuidtangent', vastgesteld op 28 oktober 2008.

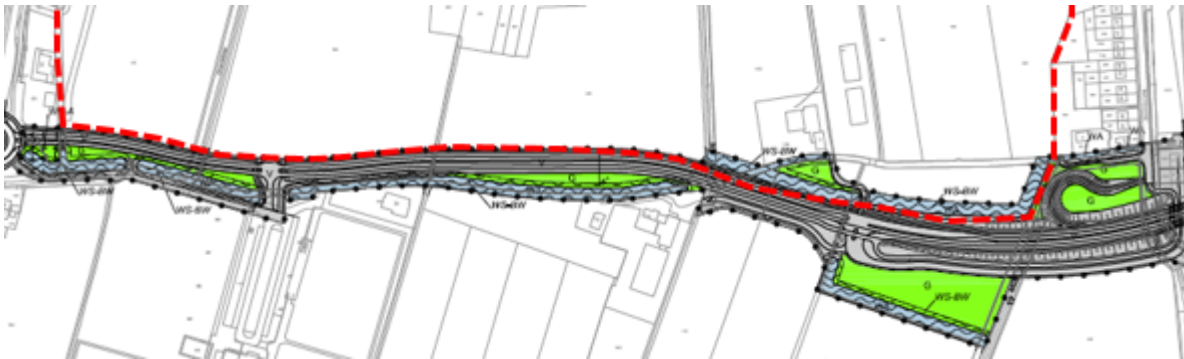
Het bestemmingsplan 'Buitengebied Overbetuwe' geldt in verreweg het grootste deel van het plangebied, ter plaatse van de te ontwikkelen gronden. Binnen dit gebied zijn de bestemmingen 'Groen', 'Agrarisch' (inclusief één agrarisch bouwperceel), 'Bedrijf' en 'Water' van toepassing. Tevens geldt de bestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 3' in dit gebied. Op afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeelding uit dit bestemmingsplan weergegeven.

Binnen de geldende bestemmingen is het niet mogelijk om de beoogde woningbouw en maatschappelijke voorzieningen, met de bijbehorende ontsluitings-, parkeer- en speelvoorzieningen, te realiseren. Daarom is een herziening van het bestemmingsplan voor dit gebied noodzakelijk.



Afbeelding 1.2: uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Overbetuwe' (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

In een kleine strook aan de zuidoostkant van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Zuidtangent', zie afbeelding 1.3. Dit bestemmingsplan voorzag in het mogelijk maken van de huidige Olympiasingel, waarop het te ontwikkelen woongebied zal worden ontsloten. Deze weg is inmiddels gerealiseerd en op de omliggende gronden zijn groen en water gerealiseerd. De beoogde oostelijke ontsluiting van het woongebied is niet geheel mogelijk binnen dit bestemmingsplan, omdat de bestemming 'Water' daar van toepassing is. Hier is een wijziging van het bestemmingsplan nodig. De nieuwe kruisingen passen overigens wel geheel binnen dit bestemmingsplan. Voor een logische planbegrenzing worden de gronden ten noorden van de Verkeersbestemming meegenomen in het plangebied.



Afbeelding 1.3: uitsnede bestemmingsplan 'Zuidtangent' (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.4 Leeswijzer

Deze toelichting is als volgt opgebouwd. Na dit inleidende hoofdstuk, worden in hoofdstukken 2 en 3 respectievelijk de bestaande en de toekomstige situatie in het plangebied beschreven. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het voor dit bestemmingsplan van toepassing zijnde rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 5 komen de relevante milieu- en omgevingsaspecten aan de orde. Daarmee wordt inzichtelijk gemaakt of de ontwikkeling in ruimtelijk en milieuhygiënisch opzicht aanvaardbaar en haalbaar is en voldoet aan het vereiste van een goede ruimtelijke ordening. In hoofdstuk 6 is de juridische planopzet beschreven en in hoofdstuk 7 is de financiële toelichting opgenomen. Hoofdstuk 8 gaat in op enkele procedurele aspecten, zoals overleg en inspraak.

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

Het plangebied bestaat uit een gebied van bijna 20 hectare tussen de Groenestraat, Olympiasingel, Rijksweg-Zuid en Korte Bemmelseweg aan de zuidkant van Elst. Het plangebied wordt begrensd door:

- De Rijksweg-Zuid en enkele daaraan gelegen woonkavels aan de westzijde;
- De Groenestraat en enkele daaraan gelegen woonkavels aan de noordzijde;
- De Korte Bemmelseweg en een aantal daaraan gelegen woonkavels aan de oostzijde;
- Agrarische gronden en het sportpark De Pas aan de zuidzijde.

Op afbeelding 2.1 is indicatief de begrenzing van het plangebied aangeduid.

Het plangebied bestaat uit de volgende kadastrale percelen: Elst, sectie K, perceelnummers 252, 388, 394, 501, 684, 686, 907, 1074 (ged.), 1181, 1182, 3541, 3542, 3583, 3587, 3589, 3591, 3592, 3597, 4433, 4434, 4437, 4438, 4441 (ged.), 4480, 4481, 4483, 4575, 4784 (ged.), 4834 (ged.), 4839 en 6522.



Afbeelding 2.1: huidige situatie en indicatieve begrenzing plangebied (bron: Google Maps)

In het te plangebied zijn momenteel voornamelijk agrarische gronden aanwezig. Dit betreft weide- en akkergronden. In afbeelding 2.1 zijn beelden van het plangebied, gezien vanaf de Olympiasingel, opgenomen. Daarnaast is er één agrarisch bedrijf in het plangebied gevestigd, aan de Groenestraat 11 centraal oostelijk in het plangebied. Dit bedrijf beschikt over een bedrijfswoning en enkele opstallen, alsmede teeltgronden. Oostelijk van de agrarische bedrijfslocatie is achter Groenestraat 7 een niet-agrarisch bedrijf met twee loodsen aanwezig (opslagbedrijf oldtimers). Tussen deze twee locaties ligt een (privé-)weg tussen de Groenestraat en de Olympiasingel. Westelijk in het plangebied is een doodlopende openbare weg (deel van de Groeneweg) aanwezig. Voor langzaam verkeer vormt deze weg wel een verbinding tussen het fietspad noordelijk van de Olympiasingel en de Groenestraat. Verder zijn in het westelijk plandeel en in de zuidoostelijke hoek van het plangebied A-watergangen aanwezig.



Afbeelding 2.2: zicht op het plangebied vanaf de Olympiasingel. Boven: vanuit zuidwestelijke richting; onder: vanuit zuidoostelijke richting (Bron: Google Streetview).

Hoofdstuk 3 Toekomstige situatie

3.1 Visie op de locatie

De locatie De Pas is al geruime tijd in beeld als nieuwe ontwikkelingslocatie om in de regionale woningbouwbehoefte te kunnen voorzien. Onder meer in de Toekomstvisie+ van de gemeente Overbetuwe uit 2009 (inmiddels vervangen door de Omgevingsvisie Overbetuwe) is deze uitbreidingsrichting van Elst al opgenomen. Het plangebied biedt voor deze ontwikkeling een geschikte en aantrekkelijke locatie, omdat het op korte afstand van zowel het centrum van Elst, de uitvalswegen van Elst (Olympiasingel, Rijksweg-Zuid) als het NS-station ligt. De ontwikkeling van een nieuw woongebied sluit bovendien ruimtelijk en functioneel aan op de omgeving en vormt een logische afronding van de zuidkant van de bebouwde kom van Elst. Mede om deze redenen is besloten om het bestaand stedelijk gebied van Elst in het plangebied uit te breiden en hier woningen, maatschappelijke voorzieningen en bijbehorende functies en voorzieningen mogelijk te maken. In 2015 is door de gemeenteraad van Overbetuwe de Ontwikkelingsvisie De Pas vastgesteld, waarin de ruimtelijke structuur voor het te ontwikkelen gebied is vastgelegd.

3.2 Programma

Woningen

In het plangebied worden door de ontwikkelaars en een particuliere initiatiefnemer gezamenlijk maximaal 354 woningen ontwikkeld. Het gaat om 350 woningen door de ontwikkelaars en 4 woningen door de particuliere initiatiefnemer. Hierbij wordt een divers woningbouwprogramma ontwikkeld in verschillende woningtypen en voor verschillende doelgroepen. Er zijn zowel appartementen, rijwoningen, twee-aaneengebouwde als vrijstaande woningen voorzien in het gebied. Voor een uitgebreidere beschrijving van de typologieën en doelgroepen wordt verwezen naar paragraaf 4.3. In afbeelding 3.1 is het stedenbouwkundig plan met een indicatieve verkaveling van het woongebied weergegeven. De woningen worden verdeeld over een aantal clusters gerealiseerd. De realisatie van het gebied zal gefaseerd gebeuren.



Afbeelding 3.1: indicatieve inrichting en verkaveling toekomstige situatie (bron: Compositie5)

Zorggebouwen (maatschappelijke voorzieningen)

Binnen het plangebied worden 2 zorggebouwen ontwikkeld. Het gaat hier om woon-zorggebouwen in een kleinschalige zorgformule met 24-uurs zorg voor mensen met dementie (Het Gastenhuis). De

formule is opgebouwd rondom de (veranderde) behoeften van mensen met dementie, los van de bestaande zorgstructuren.

Het betreft één gebouw aan de noordwestkant van het gebied, ten westen van de Groenestraat, en één gebouw aan de oostkant van het gebied, bij de oostelijke entree van het woongebied.

De visie van Het Gastenhuis is dat mensen met dementie er bij gebaat zijn zoveel mogelijk in hun eigen omgeving te blijven en hun eigen levensritme voort te zetten. Het voelt toegankelijk en gewoon en biedt een kleinschalige en huiselijke woonomgeving. Het is niet alleen een plek waar mensen wonen, maar ook een plek waar mensen uit de omgeving samenkomen. Elk Gastenhuis wordt geleid door een zorg(echt)paar. Zij zijn volledig verantwoordelijk voor hun eigen vestiging. Daarnaast biedt Het Gastenhuis ook ruimte voor dagactiviteiten voor mensen met dementie.

Beide gebouwen worden in een groene en rustige omgeving ingepast en krijgen een bouwhoogte van maximaal 12 meter. De gebouwen hebben de uitstraling van een woongebouw. Per gebouw komen 20 zorgeenheden, één beheerders-/bedrijfswoning voor een huishouden dat de 24-uurszorg verzorgt en bijbehorende ondersteunende functies, zoals personeelsruimten. De gebouwen hebben een bruto vloeroppervlak (bvo) van circa 2.000 m².

Infrastructuur en parkeren

Het woongebied zal voor gemotoriseerd verkeer worden ontsloten op de Olympiasingel aan de zuidkant van het gebied. Het woongebied wordt, zoals op afbeelding 3.1 te zien is, in twee gebieden opgedeeld. Tussen de gebieden ligt een groene zone, waar geen doorgaande verbinding voor gemotoriseerd verkeer komt. Beide delen krijgen één ontsluiting op de Olympiasingel, zodat het verkeer centraal wordt afgewikkeld en er geen sluipverkeer door het plangebied en de omliggende wegen ontstaat. Hiervoor zijn enkele aanpassingen aan de Olympiasingel gewenst (zie hierover paragraaf 5.13). Enkele kavels in het noordoostelijk deel van het plangebied worden rechtstreeks op de Korte Bemmelseweg of de Groenestraat ontsloten. Verder worden er enkele calamiteitenroutes voorzien, die het woongebied toegankelijk maken voor hulpdiensten.

In het verkavelingsplan is het parkeren ingepast conform het geldende beleid van de gemeente Overbetuwe. Het parkeren vindt geheel plaats binnen het plangebied. Het parkeren voor de appartementengebouwen, de zorggebouwen en de rijwoningen wordt voorzien op een aantal collectieve parkeerterreinen. De twee-aaneengebouwde woningen en vrijstaande woningen beschikken over parkeerplaatsen op eigen terrein.

In het plangebied wordt ook een aantal fietspaden aangelegd, dat aansluit op de bestaande fietsroutes in de omgeving. Bovendien wordt het traject van de in ontwikkeling zijnde snelfietsroute tussen Nijmegen en Arnhem door het plangebied voorzien. Hiervoor wordt in het bestemmingsplan ruimte geboden.

Om het woongebied goed aan te sluiten op het (hoogwaardig) openbaar vervoersnetwerk komt er een fiets- en voetgangersverbinding met de Korte Bemmelseweg. Dit om de relatie met het treinstation van Elst te leggen. Daarnaast komen er directe fiets- en voetgangersverbindingen naar de openbaar vervoershaltes aan de Rijksweg-Zuid. De hier gelegen bushaltes hebben directe verbindingen naar Arnhem en Nijmegen.

Groen, water en overige voorzieningen

Het te ontwikkelen woongebied moet een groen karakter krijgen. Groen is dan ook in het gehele plan geïntegreerd, in het bijzonder in de centrale as en aan de randen. In het stedenbouwkundig plan zijn diverse robuuste groenzones opgenomen, onder meer tussen de Rijksweg-Zuid en het plangebied, in de noordwestelijke hoek (oksel Groenestraat en Rijksweg-Zuid), aan de zuidkant langs de Olympiasingel en aan de Oostkant achter de bestaande woningen aan de Korte Bemmelseweg. Daarnaast zijn er drie groene 'longen' in het gebied voorzien, alsmede een aantal groene ruimtes in de woonclusters. Deze ruimtes worden niet alleen benut met groen, maar ook met speelvoorzieningen en wadi's ten behoeve van de waterberging.

Er worden geen nieuwe oppervlaktewateren gerealiseerd in het plan. Wel worden de bestaande watergangen aan de randen van het gebied behouden en mogelijk deels verbreed.

Kleinschalige ontwikkelingen

Naast de ontwikkeling van maximaal 350 woningen door de initiatiefnemers, zijn in het plangebied twee kleinschalige woningontwikkelingen voorzien. Het gaat hierbij enerzijds om de kavel 1181, ten westen van de woning Groenestraat 7. De eigenaren van de laatstgenoemde kavel willen op het onbebouwde perceel twee woningen ontwikkelen. Deze woningen sluiten ruimtelijk aan op de bestaande structuur aan deze weg en passen binnen het totaalbeeld dat voor het woongebied is beoogd. Afbeelding 3.2 geeft hiervan een impressie.



Afbeelding 3.2: ontwikkeling 2 woningen aan de Groenestraat (bron: Compositie5)

De tweede ontwikkeling betreft het huidige agrarische bedrijfsperceel Groenestraat 11. De agrarische bedrijfsfunctie wordt beëindigd om de realisatie van het plan mogelijk te maken en de bestemming van het perceel wordt gewijzigd naar 'Wonen'. Na sloop van de agrarische opstallen wordt het mogelijk gemaakt om maximaal 2 extra woningen te realiseren. De bestaande agrarische bedrijfswoning mag eveneens worden gehandhaafd. Realisatie van 2 extra woningen wordt met een wijzigingsbevoegdheid mogelijk gemaakt. Het te bebouwen oppervlak mag maximaal het te slopen bebouwd oppervlak bedragen.

3.3 Ruimtelijke en stedenbouwkundige uitgangspunten en voorwaarden

Voor de ontwikkeling van het gebied is een aantal randvoorwaarden en ruimtelijk-stedenbouwkundige uitgangspunten vastgesteld. De Ontwikkelingsvisie De Pas (2015) heeft de eerste ruimtelijke kaders voor de ontwikkeling van het gebied met groen, water infrastructuur en bebouwing vastgelegd. In deze visie is onderzocht op welke wijze (nieuwe) bebouwing aan het plangebied toegevoegd kan worden. Ten behoeve van de visie is een analyse gemaakt van het plangebied en de directe omgeving. Dit heeft de basis gevormd voor de ruimtelijke structuur. Later zijn deze kaders nader uitgewerkt, onder meer in het 'Kader voor ruimtelijke kwaliteit De Pas - Elst' (2018). De ruimtelijke beleving van de wisselwerking tussen het bestaande landschap en de nieuwe bebouwing staan in de visie en de verdere uitwerking centraal. Vanwege de ligging aan de rand van de bebouwde kom, moet het gebied zowel een dorpse als landelijke uitstraling krijgen.

De ruimtelijke hoofdstructuur is opgebouwd uit verschillende woonvelden. Deze woonvelden hebben door hun positionering en omvang allen een eigen karakteristiek en een eigen specifieke context. Bij ieder woonveld is een duidelijke richting aangegeven op basis van de landschappelijke onderlegger. Deze richting is bepalend voor de stedenbouwkundige uitwerking. Hierbij komt dat in elk woonveld in het bijzonder aandacht besteed wordt aan de randen, aangezien deze het beeld van de wijk vormen en de relatie leggen met de omgeving.

Tussen de verschillende woonvelden zijn robuuste groene noord-zuid lopende zones opgenomen, zodat ieder woonveld een eigen cluster vormt. Door de groenzones worden recreatieve verbindingen gelegd. Aan de randen is veel groen voorzien om de nieuwe woonwijk te onderscheiden van de bestaande woningen. Ook in de noordwestelijke hoek (oksel van de Groenestraat en Rijksweg-Zuid) en aan de zuidkant tussen de Olympiasingel en de woongebieden is bewust gekozen voor een groene inpassing. In het beeldkwaliteitsplan is de inrichting van de verschillende woongebieden en groene zones nader uitgewerkt (zie ook paragraaf 3.4).

Het beoogde programma voorziet, zoals eerder aangegeven, in diverse woningtypen. Er is gekozen voor een zoveel mogelijk eenduidige hoogte van de toegestane bebouwing. Hierbij worden de zorggebouwen niet wezenlijk hoger dan de grondgebonden woningen, maar deze gebouwen en de appartementengebouwen krijgen architectonisch wel een eigen karakter. De zorggebouwen krijgen de uitstraling van een woongebouw en worden maximaal 12 meter hoog. De appartementengebouwen worden 4 tot 5 bouwlagen hoog en krijgen een maximale goothoogte van 12 tot 15 meter. Om een kap te kunnen realiseren, wordt de bouwhoogte voor de appartementengebouwen maximaal 19 tot 21 meter. De maximale hoogten worden passend geacht binnen de omgeving en bij de beoogde landelijk-dorpse uitstraling.

3.4 Beeldkwaliteit

Naast de ruimtelijke uitgangspunten vormt ook het onderdeel beeldkwaliteit voor zowel de geplande woningbouw als voor de inrichting van de buitenruimte een belangrijk kader. Voor de ontwikkeling van woongebied De Pas is een beeldkwaliteitsplan opgesteld, dat op beide onderdelen ziet. Het beeldkwaliteitsplan vormt een juridisch toetsingskader bij het verlenen van de omgevingsvergunningen voor het bouwen en wordt als onderdeel van de gemeentelijke welstandsnota vastgesteld. Daarnaast vormt het een basis voor het nog op te stellen gedetailleerde inrichtingsplan, waarin ook thema's als duurzaamheid en klimaatadaptie meegenomen worden. Hierna volgt een beknopte beschrijving van de hoofdlijnen uit het beeldkwaliteitsplan.

Uitgangspunten en ambities

De drager van de hoofdstructuur van De Pas wordt gevormd door het groen-blauwe raamwerk dat het gehele plangebied opdeelt in vier woonbuurten. Het groen-blauwe raamwerk zelf bestaat uit een aantal herkenbare ruimtelijke eenheden: de Olympiasingel, Rijksweg Zuid, Groenestraat, Korte Bemmelseweg en de groene doorlijningen, die een verbinding tussen het landschap aan de zuidzijde en de bestaande woonbuurt Brienenshof leggen. Naast deze ruimtelijke eenheden van het raamwerk zijn in de vier woonbuurten nog de groene hoven en de parkeerhoven als herkenbare ruimtelijke eenheden te onderscheiden. Voor al deze onderdelen van woongebied De Pas is de gewenste beeldkwaliteit beschreven. Tevens zijn diverse profielen opgesteld. Daar waar het gaat over de openbare ruimte is het recentelijk vastgesteld 'Integraal Kwaliteitsplan Openbare Ruimte' van de gemeente Overbetuwe leidend geweest. Per deelgebied worden hierna de belangrijkste uitgangspunten beschreven.

Olympiasingel

Het principe van solitaire bosplantsoenen langs de tangent Olympiasingel wordt toegepast om een afwisselend beeld te creëren. Bij de twee entrees vanaf de Olympiasingel tot het woongebied en bij de centrale zichtas is bewust openheid aangebracht, om daarmee de oriëntatie te bevorderen. Daartussen zijn dichte bosplantsoenen gesitueerd. Deze zorgen enerzijds voor een contrast met de hiervoor benoemde openheid en vormen anderzijds een groene buffer tussen de Olympiasingel en de achtertuinen bij de achter de bosplantsoenen gelegen woningen. Enkele concrete voorschriften zijn:

- Natuurlijke uitstraling;
- Bosplantsoen inplanten met inheemse bomen en heesters;
- Open delen als kruidenrijk grasland inrichten;
- Bosplantsoenen met solitaire bomen;
- Fietsroutes uitvoeren in rood asfalt.

Rijksweg Zuid

De bestaande A-watgang tussen het woongebied en de Rijksweg Zuid wordt waar noodzakelijk ten behoeve van de benodigde waterberging verbreed. Daarnaast is er ruimte om een struinp pad door deze groene rand aan te leggen. Door bij het vergraven van de watgang gevarieerde taludsteiltes te hanteren, ontstaan allerlei gradiënten van nat naar droog, die een grote diversiteit aan plant- en diersoorten gaan opleveren. Concrete uitgangspunten/voorschriften:

- Waar noodzakelijk draagt een verbreding van de watgang met een gevarieerd talud bij aan gradaties van nat naar droog;
- Handhaven windsingel.
- Informeel struinp pad in halfverharding.

Korte Bemmelseweg

Aan de achterzijde van de woningen aan de Korte Bemmelseweg wordt een groenzone gerealiseerd, die de overgang vormt tussen De Pas en de woningen aan de Korte Bemmelseweg. In deze groenzone is ruimte voor waterberging (wadi's) en diverse, natuurlijke beplantingen. Met deze beplanting kunnen daar waar gewenst de achterzijkdes van de erven aan het zicht onttrokken worden. Inheemse boomsoorten en heesters worden hiervoor ingezet.

Groenestraat

De Groenestraat heeft een nadrukkelijke plek in het beeldkwaliteitsplan gekregen. In de zone aan deze straat worden de volgende uitgangspunten en randvoorwaarden gesteld:

- De inrichting en het bestaande karakter van de Groenestraat worden in beginsel gehandhaafd; bestaande bomen en windsingel worden zoveel als mogelijk gehandhaafd;
- Ruimte voor opvangen hoogteverschil tussen Groenestraat en De Pas in groenstroken;
- Zoveel als mogelijk handhaven watergang/greppel langs Groenestraat;
- Ruimte voor de aanplant van solitaire bomen in de groenstroken;
- Grote mate van afwisseling in architectonische uitwerking, o.a. door herkenbaarheid individuele woning.

Groene doorlijningen

De drie groene doorlijningen verbinden het landschap aan de zuidzijde van de Olympiasingel met de woonbuurt Brienenshof. Daarnaast komen in de doorlijningen diverse functies samen: verkeersontsluitingen, waterberging, zichtlijnen, spelen, natuurontwikkeling, etc. De ruime opzet van de doorlijningen maakt dit mogelijk. De ambities van het 'Integraal Kwaliteitsplan Openbare Ruimte' komen allemaal tot uitdrukking binnen deze zones.

De middelste groene doorlijning wordt gevormd door de centrale zichtas vanaf de Olympiasingel richting de Grote Kerk aan de Dorpsstraat. Het plan voor De Pas sluit hier aan op de centrale as door de wijk Brienenshof. De gevels van de bebouwing aan de centrale as in de Brienenshof zijn overwegend lichtgrijs en/of beige van kleur. De bebouwing aan de centrale zichtas in De Pas sluit hier bij aan, zodat een herkenbare ruimtelijke eenheid ontstaat. Om het zicht op de kerktoren niet te belemmeren worden nieuwe bomen met name aan de randen van de centrale zichtas aangeplant.

Groene hoven

Elk van de vier woonbuurtjes in het plangebied kent een centraal gelegen groen hof. Kennen de onderdelen van het groen-blauwe raamwerk een heel natuurlijke inrichting, de groene hoven worden meer cultureel ingericht. Refererend aan de fruitteelt worden hier onder andere verschillende fruitbomen aangeplant, waarbij elke hof een eigen thema kan krijgen. In de hoven worden ook speelplekken gerealiseerd. Enkele uitgangspunten:

- Inrichting meer formeel dan groen-blauwe raamwerk, onder andere door aanplant fruitbomen.
- Beslotenheid groene hoven benadrukken door bebouwingswanden de ruimte zo sterk mogelijk te laten omsluiten.

Architectuur

Met De Pas wordt een substantieel woongebied toegevoegd aan het stedelijk weefsel van Elst. Met de Groenestraat als verbindend element sluit woongebied De Pas aan op de Brienenshof, een woonbuurt die in de jaren '90 is ontwikkeld. De gevarieerde, dorpse uitstraling van de Groenestraat wordt doorgezet in De Pas.

Wat betreft de bouwmassa's kan al een redelijk divers bebouwingsbeeld worden verwacht. De basis voor het gewenste, gevarieerde bebouwingsbeeld wordt gelegd door de afwisseling in woningtypologieën en bouwhoogtes. In afbeelding 3.3 zijn enkele referentiebeelden opgenomen. Naast de algemene afwisseling in typologieën en hoogtes zijn in het beeldkwaliteitsplan algemene architectonische uitwerkingsregels opgenomen. Deze criteria zien erop toe dat binnen bepaalde marges een gevarieerd, eigentijds dorps bebouwingsbeeld ontstaat.



Afbeelding 3.3: enkele referentiebeelden voor nieuwbouw De Pas (bron: Compositie5).

Sfeer

Eigentijdse dorpse uitstraling door eenvoudige hoofdvormen met daaraan ondergeschikte details en een ingetogen kleur- en materiaalgebruik.

Situering

- Voorgevels van woningen zijn georiënteerd op de openbare ruimte;
- Bouwmassa's staan in een licht verspringende rooilijn om het dorpse karakter te versterken;
- Hoekwoningen grenzende aan het openbare gebied hebben een dubbele oriëntatie (zijgevel behandelen als voorgevel), blinde zijgevels grenzende aan de openbare ruimte zijn niet toegestaan.

Bouwmassa

- Bij de grondgebonden woningen wisselen bouwmassa's in één bouwlaag met kap en twee bouwlagen met kap elkaar af;
- De woningen hebben een eenvoudige en heldere hoofdvorm;
- Hoekbebouwing dient architectonisch optimaal in te spelen op de hoekligging bijvoorbeeld in de vorm van ramen en een voordeur dan wel een ondiepe uitbouw annex serre of een kapverdraaiing;
- Aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa en doen geen afbreuk aan de heldere opbouw van de massa;
- Kleinschalige toevoegingen, zoals dakkapellen en schoorstenen, zijn ondergeschikt aan de hoofdvorm;
- Bij een blok rijwoningen dat uit meer dan vijf woningen bestaat, wordt de massa van het bouwblok door een verbijzondering aan de voorzijde onderbroken (geleed), bijvoorbeeld door een topgevel in de 2^e of 3^e woning van de rij en/of een substantiële verspring in de rooilijn vanaf de 3^e of 4^e woning;
- Bij de grondgebonden woningen zijn meerdere kapvormen (zadeldak, tentdak, lessenaarsdak, samengesteld kap, mansarde) mogelijk. Naast het veelvoorkomende zadeldak zullen andere kapvormen bijdragen aan het gewenste diverse bebouwingsbeeld;
- Toegepaste maatregelen op het gebied van duurzaamheid, natuurinclusiviteit en klimaatadaptatie dienen integraal onderdeel uit te maken van de architectuur(stijl).

Hoofdstuk 4 Beleidskader

4.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

In het kader van de invoering van de Omgevingswet, die nu gepland staat voor 1 januari 2023, 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:

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

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

Beoordeling en conclusie

Dit bestemmingsplan maakt een nieuw woongebied met bijbehorende voorzieningen, zoals wegen, paden en groen mogelijk. In het woongebied komen 348 woningen van de ontwikkelaars, 4 (vrijstaande) woningen van een particuliere initiatiefnemer (waarvan 2 op basis van een wijzigingsbevoegdheid) en twee zorggebouwen met elk één beheerderswoning, 20 zorgenheden en circa 2.000 m² bvo. Het woningbouwbeleid wordt door het Rijk aan gemeente, regio's en provincies overgelaten. Het plangebied ligt buiten de aangewezen NOVI-gebieden. Er spelen met het plan in principe geen nationale belangen.

De NOVI gaat uit van gebiedsgerichte aanpak, waarbij kenmerken en identiteit van een gebied centraal staan, combinaties van functies de voorkeur hebben en afwentelen wordt voorkomen. De onderhavige ontwikkeling past binnen deze principes. Er is gekozen voor een gebiedsgerichte aanpak, waarbij naast woningbouw ook voldoende ruimte voor groen, waterberging (klimaatadaptatie), een maatschappelijke functie en het tot stand brengen van een snelfietsverbinding.

Het bestemmingsplan past dan ook binnen de kaders van de NOVI.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van ruimtelijke plannen, voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over ruimtelijke plannen moeten de regels van het Barro worden gerespecteerd.

Beoordeling en conclusie

In het Barro zijn geen regels gesteld, die direct doorwerken naar dit plan. De in het Barro opgenomen thema's spelen niet in het plangebied. Het bestemmingsplan is niet in strijd met de normering uit het Barro.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen, is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Wat onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald: *'De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'* Uit de jurisprudentie komt naar voren dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn (ECLI:NL:RVS:2016:1503).

In een bestemmingsplan moet worden aangegeven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering als de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: *'De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien'*.

Beoordeling

Nieuwe stedelijke ontwikkeling?

Dit bestemmingsplan maakt een nieuw woongebied met bijbehorende voorzieningen, zoals wegen, paden en groen mogelijk. In het woongebied komen 348 woningen van de ontwikkelaars, 4 (vrijstaande) woningen van een particuliere initiatiefnemer (waarvan 2 op basis van een wijzigingsbevoegdheid) en twee zorggebouwen met elk één beheerderswoning, 20 zorgeenheden en circa 2.000 m² bvo. Zowel de woningbouwontwikkeling als de ontwikkeling van 2 zorggebouwen zijn als een nieuwe stedelijke ontwikkeling, zoals bedoeld in het Bro, te beschouwen. De Ladder voor duurzame verstedelijking is hierop dus van toepassing.

Buiten bestaand stedelijk gebied

Het plangebied ligt grenzend aan de bebouwde kom van Elst en is op dit moment niet als bestaand stedelijk gebied te beschouwen, gelet op de huidige bestemmingen en geringe hoeveelheid bebouwing in het gebied. In het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking is daarom ook een motivering noodzakelijk, waarom de behoefte niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden opgevangen.

Ladderonderbouwing woningen

De ontwikkeling voorziet in een divers woningbouwprogramma met zowel gestapelde als grondgebonden woningen (vrijstaand, twee-aaneen en aangegebouwd) voor verschillende doelgroepen. In Bijlage 1 is een uitgebreide onderbouwing van de Ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen. Hierin is zowel de kwalitatieve als de kwantitatieve behoefte onderzocht. De voornaamste conclusies worden hierna beschreven.

Kwantitatieve behoefte

Rekening houdend met een bevolkings- en huishoudensgroei in de gemeente Overbetuwe bestaat op gemeenteniveau tot 2025 behoefte aan circa 1.470 woningen en tot 2030 aan circa 2.000 woningen. Rekening houdend met reeds gerealiseerde en geplande woningen (harde en zachte plannen) bedraagt de restopgave circa 600 woningen. Binnen de regio Arnhem-Nijmegen is tevens sprake van een aanzienlijke behoefte. Tot 2025 is nog ruimte om ruim 5.800 woningen toe te voegen aan de harde plancapaciteit en tussen 2025 en 2030 is nog een sprake van een aanvullende behoefte aan ruim 10.000 woningen.

Het initiatief om 354 woningen te realiseren voorziet daarmee nadrukkelijk in een kwantitatieve behoefte. Bovendien geldt dat de ontwikkeling als onderdeel van de provinciale versnellingsopgave van groot belang is om de behoefte voor de periode tot 2025 in te vullen.

Kwalitatieve behoefte

Er wordt beleidsmatig gestreefd naar een woningmarkt die zowel kwantitatief als kwalitatief in balans is. Inspelen op de vraag is van belang. Het actuele streefprogramma voor de gemeente, op basis van de Woondeal Arnhem-Nijmegen, gaat uit van minimaal 50% in het betaalbare segment (huur en koop). Het richtprogramma voor de woningen van de ontwikkelaars is als volgt.

Betaalbaar: 50%
Sociale huur (<liberalisatiegrens): 30%
Sociale koop (<NHG-grens): 20%
Vrije sector: 50%

Hierbij betreffen de sociale huur- en sociale koopwoningen zowel eengezinswoningen als appartementen. De vrije sectorwoningen betreffen koopwoningen in de vorm van appartementen, eengezinswoningen, twee-aaneengebouwde woningen, vrijstaande woningen en levensloopbestendige woningen.

Hiermee is sprake van een zeer divers aanbod, waarbij op verschillende doelgroepen wordt ingespeeld. Met het beoogde programma wordt voorzien in een kwalitatieve behoefte doordat wordt ingespeeld op de volgende speerpunten:

- Het project voldoet aan het uitgangspunt uit de regionale Woondeal, die uitgaat van minimaal 50% betaalbare woningen. Tevens laat het regionale woningmarktonderzoek Arnhem-Nijmegen (2019) zien dat er vooral behoefte is aan de betaalbare prijssegmenten in Overbetuwe. Met dit programma voorziet het project voor een belangrijk deel in de kwalitatieve behoefte.
- Tevens blijkt uit de Woningmarktmonitor en de uitgangspuntennotitie Woonagenda Overbetuwe 2025 nog altijd een aanzienlijke behoefte aan sociale huurwoningen. Er worden zowel sociale huurappartementen als grondgebonden woningen in het plan voorzien.
- Het aantal huishoudens dat in aanmerking komt voor sociale huur neemt toe, zowel in de gemeente als de subregio Arnhem en omstreken. Elke gemeente is verantwoordelijk om te voorzien in voldoende betaalbare woningen. De sociale huurwoningen in het plan geven dus invulling gegeven aan deze doelstelling.
- Naast de behoefte aan sociale huur en koop tot aan de NHG-grens zien we in het streefprogramma ook een behoefte aan middenhuurwoningen en koopwoningen boven de NHG-grens. Doordat hier geen exacte verdeling over vastgelegd is, kan dit naar behoefte ingevuld worden.
- Het realiseren van woningen, die ook voor de doelgroep ouderen geschikt zijn, sluit aan bij het groeiend aantal ouderen (vergrijzing), zowel in de gemeente Overbetuwe als de subregio Arnhem en omstreken. Door ook levensloopbestendige woningen te realiseren wordt tevens ingespeeld op de trends dat ouderen langer actief zijn op de woningmarkt.

Geconcludeerd wordt dan ook dat het woningaanbod, waarin de onderhavige ontwikkeling voorziet, uitstekend aansluit bij de kwalitatieve behoefte op basis van verschillende actuele beleidsstukken en regionale afspraken. Het feit dat er voor meerdere doelgroepen wordt gebouwd met een actuele behoefte, is een duidelijke en aantoonbare meerwaarde van het plan.

Buiten bestaand stedelijk gebied

De ontwikkeling vindt plaats buiten bestaand stedelijk gebied. Binnen de gemeente Overbetuwe ligt een woningbouwopgave van circa 2.000 woningen voor de periode 2019-2030. Een dergelijke grootschalige opgave is niet volledig binnen bestaand stedelijk gebied op te vangen. Daarom is binnen de gemeente gezocht naar geschikte locaties om deze behoefte op te vangen, waarbij onder meer de locatie de Pas is aangewezen. Reeds in de Toekomstvisie+ (2009) is de ontwikkeling in het plangebied voor de toekomst voorzien. De planlocatie is geschikt als woningbouwgebied, omdat deze direct aansluit op bestaand woongebied, goed kan worden ontsloten voor zowel gemotoriseerd als langzaamverkeer en in de nabijheid van NS-station Elst en het dorpscentrum is gelegen. De ontwikkeling van een nieuw

woongebied sluit ruimtelijk en functioneel aan op de omgeving en vormt een logische afronding van de zuidkant van de bebouwde kom van Elst. Er heeft een zorgvuldige afweging plaatsgevonden.

Hoewel de ontwikkeling dus buiten bestaand stedelijk gebied plaatsvindt, wordt voldaan aan het gedachtengoed van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

Ladderonderbouwing maatschappelijke voorzieningen

De maatschappelijke voorzieningen betreffen twee woon-zorggebouwen in een kleinschalige zorgformule met 24-uurs zorg voor mensen met dementie. In totaal hebben de maatschappelijke voorzieningen een omvang van circa 2.000 m² bvo per gebouw. Dit is inclusief ondersteunende functies, zoals personeelsruimten. Er komen per gebouw maximaal 20 zorgeenheden, plus een beheerderswoning/bedrijfswooning voor een huishouden dat de 24-uurs zorgverlening verzorgt. In Bijlage 2 is een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking voor deze functie opgenomen. Hieruit blijkt dat deze component van het initiatief voorziet in een grote maatschappelijke behoefte, zowel kwalitatief als kwantitatief. Daarnaast zijn de beoogde locaties in het plangebied zeer geschikt om deze behoefte op te vangen, als onderdeel van de totaalontwikkeling van het woongebied. De toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking wordt dan ook doorstaan.

Conclusie

Het bestemmingsplan is in overeenstemming met de Ladder voor duurzame verstedelijking.

4.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Gelderland

Provinciale Staten hebben op 9 juli 2014 de Omgevingsvisie Gelderland (hierna: de Omgevingsvisie) vastgesteld. Daarna zijn nog enkele actualisatieplannen vastgesteld. De meest recente actualisatie is op in maart 2021 vastgesteld. De provincie kiest er in de Omgevingsvisie voor om vanuit twee hoofddoelen bij te dragen aan gemeenschappelijke maatschappelijke opgaven. Deze zijn:

- een duurzame economische structuur(versterking);
- het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving.

Deze twee hoofddoelen benadrukken de rol en de kerntaken van de provincie als middenbestuur. Zij beïnvloeden elkaar. Economische structuurversterking vraagt om een aantrekkelijk vestigingsklimaat met een goede bereikbaarheid en voldoende vestigingsmogelijkheden. Dit betekent ook een aantrekkelijke woon- en leefomgeving met de unieke kwaliteiten van natuur, water en landschap in Gelderland. De provinciale hoofddoelen zijn uitgewerkt en vertaald in provinciale ambities, die moeten resulteren in een divers, dynamisch en mooi Gelderland.

Beoordeling en conclusie

Dit bestemmingsplan voorziet in een nieuw woongebied met maximaal 354 extra woningen en 2 zorggebouwen met 20 zorgeenheden, plus bijbehorende voorzieningen, zoals infrastructuur, groen en waterberging. Bij de uitwerking van de ruimtelijk-stedenbouwkundige randvoorwaarden, het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan heeft het creëren respectievelijk behouden van een aantrekkelijke woon- en leefomgeving voor zowel de nieuwe als bestaande woningen centraal gestaan. Dit vertaalt zich onder meer in verschillende grotere groene zones in het woongebied en tussen de verschillende woonvelden in, maar ook in het aanleggen van voldoende fiets- en voetpaden en het centraliseren van de ontsluiting van het gebied buiten de bestaande woonwijken. Tevens is er ruimte behouden om de snelfietsroute tussen Nijmegen en Arnhem door het plangebied heen te faciliteren, wat bijdraagt aan een goede bereikbaarheid. Het plan sluit dan ook aan bij de provinciale ambities uit de Omgevingsvisie.

Omgevingsverordening Gelderland

Provinciale Staten hebben de Omgevingsverordening Gelderland (hierna: de Omgevingsverordening of verordening) vastgesteld op 24 september 2014. De verordening wordt geregeld geactualiseerd. De meest recente actualisatie van de Omgevingsverordening dateert van maart 2021.

De regels in de verordening kunnen betrekking hebben op het hele provinciale grondgebied, op delen of op gebiedsgerichte thema's. Gemeenten moeten binnen een bepaalde termijn hun bestemmingsplan afstemmen op de in de verordening opgenomen regels. De regels in de verordening zijn gebaseerd op de provinciale omgevingsvisie en hebben de status van algemeen verbindende voorschriften.

Beoordeling

Het plangebied ligt volgens de bij de verordening behorende kaarten geheel of gedeeltelijk binnen de volgende aanduidingen:

- Intrekgebied;
- Tijdelijk verbod nieuwvestiging, hervestiging, uitbreiding glastuinbouw;
- Romeinse limes (noordoostelijke zone).

Intrekgebied

Deze aanduiding heeft betrekking op de bescherming van grondwater voor de drinkwatervoorziening en schrijft beperkingen voor ten aanzien van de winning van fossiele energie en bodemenergiesystemen. Activiteiten, die onder de verbodsbepalingen vallen, zijn met het toekomstige gebruik niet aan de orde.

Glastuinbouw

Zowel in de huidige als toekomstige situatie is er geen sprake van glastuinbouw in het plangebied.

Romeinse limes

De regels ten aanzien van de Romeinse Limes bepalen dat nieuwe ontwikkelingen de kernkwaliteiten van de Romeinse Limes niet mogen aantasten (artikel 2.60). In paragraaf 5.12 van deze toelichting wordt onderbouwd dat de voorgenomen ontwikkeling geen negatieve invloed heeft op de kernkwaliteiten van de Romeinse Limes.

Thema 'wonen'

Omdat met het plan in totaal 354 extra woningen mogelijk worden gemaakt, is het thema 'wonen' eveneens relevant. De verordening stelt hiervoor regels. Nieuwe woningen zijn alleen mogelijk als de ontwikkeling past binnen een door Gedeputeerde Staten vastgestelde regionale woonagenda. In paragraaf 4.1 onder 'Ladder voor duurzame verstedelijking' alsmede Bijlage 1 is het plan uitvoerig getoetst aan de Ladder voor duurzame verstedelijking en is onder meer ingegaan op de wijze waarop het woonprogramma past binnen onder meer de regionale afspraken. De ontwikkeling is op basis van afspraken met de provincie opgenomen in de versnellingsopgave voor de regio. In kwalitatief opzicht wordt er gebouwd in verschillende segmenten met een behoefte, in lijn met de regionale Woondeal. Geconcludeerd wordt dat het plan voldoet aan de regels met betrekking tot het thema wonen.

Conclusie

Het bestemmingsplan is in overeenstemming met de Omgevingsverordening Gelderland.

4.3 Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie Overbetuwe 2040

Op 1 oktober 2019 heeft de gemeenteraad van Overbetuwe de Omgevingsvisie Overbetuwe 2040 (hierna: Omgevingsvisie) vastgesteld. De Omgevingsvisie geeft de integrale koers en ambities van de gemeente Overbetuwe voor de fysieke leefomgeving voor de periode tot en met 2040 aan. De Omgevingsvisie is er primair op gericht om de kwaliteit van het leefmilieu te behouden en waar mogelijk te versterken. Samenwerking tussen verschillende partijen staat centraal en is noodzakelijk om deze doelen te bereiken. De visie is opgesteld vanuit een brede blik, waarbij ruimtelijke ordening, milieu, economie en bereikbaarheid met elkaar worden verbonden.

De gemeente onderscheidt een aantal kernwaarden die als vertrekpunt en inspiratiebron voor nieuwe ontwikkelingen dienen. Deze kernwaarden zijn ontstaan in het cultuurhistorisch gegroeide Betuwse rivierenlandschap. Kernwaarden zijn beschreven op het gebied van bodem en landschap, netwerk en infrastructuur en occupatie. De verschillende kernen in de gemeente kennen elk een eigen karakteristieke identiteit en waarden. Deze worden eveneens als leidraad voor nieuwe ontwikkelingen gehanteerd. Behoud van de karakteristiek en (specifieke) kwaliteiten van deze kernen en het buitengebied is een speerpunt in het beleid.

In de Omgevingsvisie wordt de focus gelegd op zes opgaven:

- Vitaal buitengebied in beweging;
- Innovatieruimte voor ondernemerschap;
- Samen werken aan energietransitie;
- Gevarieerde dorpse woonomgeving;
- Netwerk verbonden met samenleving;
- Voorzieningen geclusterd.

Per thema wordt de toekomstige ontwikkeling van de Overbetuwse leefomgeving beschreven.

Beoordeling

Het plangebied ligt aan de rand van de kern Elst op een oeverwal. De oeverwallen zijn van oudsher hoger gelegen delen waar het landschap kleinschalig is en aan de oude routes tussen de verschillende kernen lintbebouwing ontstaan is. Elst is de grootste kern binnen de gemeente Overbetuwe en heeft als dynamische, middelgrote kern een regionale functie. Elst is goed verbonden met omliggende steden, maar heeft ook een eigen en dorps karakter. Kenmerkend is de landschappelijke groene buffer tussen Elst en de omliggende steden. Het is van belang dat deze buffer niet verloren gaat.

Het grootste deel van de (woon)behoefte wil de gemeente binnen de contouren van de dorpen opvangen. Hieronder vallen de contouren op basis van de gemeentelijke Bouwverordening en de perspectiefgebieden, die in de Omgevingsvisie zijn beschreven. Op afbeelding 4.1 is een uitsnede van deze kaart ('occupatie') opgenomen. Hierop is te zien dat het plangebied De Pas als perspectiefgebied is aangeduid. De ontwikkeling van een woongebied binnen deze contouren past dus binnen de uitgangspunten van de gemeentelijke Omgevingsvisie. Voorwaarde hiervoor is dat verstedelijking van de dorpsrandzone gepaard gaat met een versterking op het gebied van landschap, recreatie en/of water. In paragraaf 3.3 is toegelicht op welke manier deze meerwaarde in de randvoorwaarden voor de ontwikkeling is geborgd. Verder zijn de landschappelijke uitgangspunten uit het Landschapsontwikkelingsplan van Overbetuwe in acht genomen. Zie hierover meer verderop in deze paragraaf.



Afbeelding 4.1: uitsnede kaart 'occupatie' uit Omgevingsvisie Overbetuwe. Gearceerde gebieden zijn perspectiefgebieden. Plangebied rood omcirkeld.

In de Omgevingsvisie is verder beschreven dat kwalitatief groen in de kernen moet worden behouden en toegevoegd om te kunnen werken aan meer klimaatbestendige dorpen en het verbeteren van de leefomgeving en de natuurlijke diversiteit. Ook wordt ernaar gestreefd om met een andere inrichting van de ruimte gezond gedrag te bevorderen en bij te dragen aan een betere leefkwaliteit. Deze uitgangspunten vertalen zich in de ruime mate van groen die in het plan is opgenomen, alsmede aan het creëren van een netwerk aan verbindingen voor langzaam verkeer en recreatief gebruik.

Conclusie

Het bestemmingsplan is in overeenstemming met de Omgevingsvisie Overbetuwe.

Landschapsontwikkelingsplan Overbetuwe (LOP)

In het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) uit 2009 zijn de (algemene) doelstellingen en gebiedsspecifieke opgaven voor Overbetuwe geformuleerd. De hoofddoelstelling betreft het ontwikkelen van een sterke samenhangende landschappelijke structuur met een eigen Betuwse identiteit, die tegenwicht biedt aan de verstedelijking en waarbij belangrijke landschappelijke waarden duurzaam in stand worden gehouden. Per deelgebied zijn daarnaast gebiedsspecifieke opgaven opgenomen.

Het LOP is, naast de hiervoor beschreven Omgevingsvisie, een concreet landschappelijk toetsingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen.

Beoordeling

Het plangebied ligt aan de rand van het buitengebied in de dorpsrandzone rondom Elst binnen deelgebied 10 (Oeverwal Elsterveld). Het gebied waarin het plangebied ligt is dus een oeverwal. Het landschap van de oeverwallen kenmerkt zich door kleinschaligheid. In het LOP is aangegeven dat vanuit landschappelijk oogpunt de zuidzijde van de kern Elst tot een afronding moet komen. Belangrijk hierbij is dat er voldoende groene ruimte blijft bestaan tussen de bebouwde kom van Elst en het buurtschap Reeth, dat ten zuidwesten van het plangebied ligt. Verder signaleert de gemeente in het LOP dat er een sterke wens is om vanuit het dorp het landschap in te stappen. Daarom stelt het LOP voor om ommetjes te realiseren vanuit Elst.

Het onderhavige initiatief betreft de ontwikkeling van nieuw stedelijk gebied ter afronding van de zuidkant van de kern Elst. De aanleg van de Olympiasingel heeft gezorgd voor een afbakening tussen de kern het buitengebied. Verstedelijking in de gebied is passend, mits de ruimtelijke overgang tussen de kern en het buitengebied voldoende ruimtelijke kwaliteit behoudt. In de huidige situatie is er sprake van een

tamelijk abrupte overgang van bebouwde kom naar agrarisch gebied. In het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan is uitgaan van een zachtere overgang aan de randen van het gebied. Deze ontstaat door de realisatie van groen aan de randen van het plangebied, met noord-zuid doorlopende groene zones tussen de woongebieden in. Deze sluiten ook aan op bestaand groen in de aangrenzende woonwijk en voorkomen dat één aaneengesloten stedelijke wand ontstaat. Met de beoogde landschappelijke invulling ontstaat een herkenbare groene dorpsrand.

Daarnaast is in het plan ruimte voor meerdere recreatieve verbindingen voor langzaam verkeer. Het nieuwe netwerk aan fiets- en wandelpaden versterkt het bestaande netwerk (waarin er maar één noord-zuidverbinding door het plangebied aanwezig is) en vergroot de mogelijkheden om vanuit het dorp naar het omliggende landschap te komen. Ook de beoogde realisatie van een snelfietsverbinding door het plangebied levert een versterking van het recreatieve netwerk op.

Conclusie

Het plan past binnen de uitgangspunten van het LOP en draagt bij aan enerzijds het verbeteren van de landschappelijke overgang tussen de kern Elst en de oeverwal en anderzijds aan het versterken van het recreatieve netwerk.

Hoofdstuk 5 Milieu- en omgevingsaspecten

5.1 Milieueffectrapportage

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r. wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009. Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.-beoordeling uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst D blijft, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een gevoelig natuurgebied ligt. Gemeenten en provincies moeten daarom vanaf 1 april 2011 ook bij kleine bouwprojecten, zoals het onderhavige, beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is.

Ook de Implementatiewet 'herziening m.e.r. richtlijn' is relevant. Sinds 16 mei 2017 is deze wet in werking. De richtlijn heeft de procedure en de inhoud van het MER en de m.e.r.-beoordeling, maar ook de vormvrije m.e.r.-beoordeling gewijzigd. Dit heeft gevolgen voor de inhoud en procedure van ruimtelijke plannen. Voor activiteiten, die zijn opgenomen in onderdeel D van de Bijlage bij het Besluit m.e.r. en waarvan de omvang beneden de in kolom 2 genoemde drempel ligt, geldt een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

Beoordeling en conclusie

Dit bestemmingsplan voorziet in een nieuw woongebied met maximaal 354 extra woningen en 2 zorggebouwen met 20 zorgeenheden, plus bijbehorende voorzieningen, zoals infrastructuur, groen en waterberging. Gezien de aard en omvang van deze ontwikkeling, is het plan aan te merken als een stedelijk ontwikkelingsproject, zoals bedoeld in het Besluit m.e.r. De ontwikkeling blijft wel ruimschoots onder de drempelwaarden voor een m.e.r.-beoordelingsplicht op basis van onderdeel D van de Bijlage bij het Besluit m.e.r. Daarin is enkel een vormvrije m.e.r.-beoordeling noodzakelijk.

De vormvrije m.e.r.-beoordeling is opgesteld op basis van de onderzoeken die zijn uitgevoerd in het kader van het ruimtelijke plan. In de aanmeldingsnotitie vindt een beoordeling/toets plaats aan de criteria, die zijn genoemd in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze is opgenomen in Bijlage 3. Aanbevolen is om geen MER op te stellen. Het bevoegd gezag neemt voorafgaand aan de publicatie van het ontwerpbestemmingsplan een afzonderlijk besluit hieromtrent.

5.2 Geluid (Wet geluidhinder)

Op basis van de Wet geluidhinder (artikel 77 Wgh) moet bij een plan een akoestisch onderzoek worden uitgevoerd als het plan mogelijkheden biedt voor:

- de toevoeging van een nieuwe woning of andere geluidsgevoelige functie binnen de zone van een weg;
- de aanleg van een nieuwe weg;
- de reconstructie van een bestaande weg.

De breedte van de zone van een weg is afhankelijk van het aantal rijstroken, het stedelijk gebied en de maximumsnelheid. Alle wegen hebben geluidzones, met uitzondering van wegen die in een als 'woonerf' aangeduid gebied liggen en wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

In de Wgh zijn grenswaarden opgenomen met betrekking tot de geluidbelasting op de gevels van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen. De voorkeursgrenswaarde voor de geluidbelasting op de gevel is 48 dB en mag in principe niet worden overschreden. Onder bepaalde voorwaarden mag de geluidbelasting hoger zijn dan de voorkeursgrenswaarde. Hiervoor moet met een ontheffing een hogere waarde worden vastgesteld.

De gemeente Overbetuwe heeft specifiek beleid vastgesteld in de Nota geluidbeleid en de Nota hogere grenswaarden.

Beoordeling

Onderzoek

Dit bestemmingsplan voorziet in de realisatie van nieuwe geluidgevoelige objecten. Zowel de 354 woningen als de twee zorggebouwen in het plan worden als geluidgevoelig object aangemerkt. Het plangebied ligt (gedeeltelijk) binnen de geluidzones van de Olympiasingel, Bussel en de Rijksweg-Zuid. Daarnaast ligt de oostkant van het plangebied binnen de geluidzone van de spoorlijn Elst-Nijmegen. Er is daarom een verkennend akoestisch onderzoek naar zowel weg- als railverkeerslawaaai uitgevoerd. Deze onderzoeksrapportage is opgenomen in Bijlage 4. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is tevens de Groenestraat, een 30 km/h weg, betrokken bij dit onderzoek. Hierna worden de conclusies uit het onderzoek beschreven. Voor een volledige beschouwing wordt verwezen naar de bijlage.

De maximale geluidbelasting ten gevolge van de Olympiasingel/Bussel bedraagt 58 dB (incl. aftrek artikel 110g Wgh). De voorkeursgrenswaarde wordt wel, maar de maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden.

De maximale geluidbelasting vanwege de Rijksweg-Zuid bedraagt 54 dB (incl. aftrek artikel 110g Wgh). Ook hiervoor wordt de voorkeursgrenswaarde wel, maar de maximale ontheffingswaarde niet overschreden.

De voorkeursgrenswaarde van 48 dB vanwege wegverkeerslawaaai op de Groenestraat wordt niet overschreden.

Ten gevolge van de spoorlijn Elst-Nijmegen bedraagt de maximale geluidbelasting 68 dB. De voorkeursgrenswaarde wordt wel, maar de maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden.

Hogere waarden

Gezien de beschreven resultaten is het verlenen van hogere waarden voor diverse woningen aan de randen van het plangebied noodzakelijk. Hiertoe is een separaat hogere waardenbesluit genomen door de gemeente.

Niet alle woningen kunnen voldoen aan de eisen van het gemeentelijk geluidbeleid. Op een aantal woningen wordt de in het geluidbeleid genoemde bovengrens overschreden. De maximale geluidbelasting ten gevolge van de Olympiasingel/Bussel bedraagt 58 dB. Hiermee wordt de bovengrens van 53 dB uit het geluidbeleid overschreden. De maximale geluidbelasting ten gevolge van de Rijksweg Zuid bedraagt 54 dB. Hiermee wordt de bovengrens van 53 dB niet overschreden. De maximale geluidbelasting ten gevolge van de spoorlijn Elst-Nijmegen bedraagt 68 dB. Hiermee wordt de bovengrens van 58 dB overschreden.

Het treffen van afdoende maatregelen aan de bron in de vorm van een andere wegverharding en raildempers is niet haalbaar gebleken. Maatregelen in de overdracht zijn niet zodanig mogelijk, dat volledig aan de ambitiewaarden wordt voldaan. Geluidwerende voorzieningen hoger dan 3 meter worden in principe stedenbouwkundig en landschappelijk ongewenst geacht. Het geheel voldoen aan de ambities van het geluidbeleid is in onderhavig plan, gelet op de ligging, de aard van de bebouwing en de stedenbouwkundig-landschappelijke uitgangspunten niet realistisch.

Hoewel niet geheel aan het gemeentelijk geluidbeleid wordt voldaan, worden hogere waarden verleend. Hogere grenswaarde wordt vastgesteld op wettelijk maximum van 63 dB voor wegverkeerslawaaai conform de Wgh. Er worden geluidluwe (max. 48 dB conform de Wgh) buitenruimten gerealiseerd op de begane grond van grondgebonden woningen door het aanleggen van geluidbeperkende constructies (wal of muur). Ook worden geluidluwe buitenruimten gerealiseerd in appartementengebouwen door het aanbrengen van bouwkundige constructies.

Hogere grenswaarde wordt vastgesteld op wettelijke maximum van 68 dB voor spoorweglawaaai conform de Wgh. Daarnaast worden geluidluwe (max. 55 dB conform Wgh) buitenruimten gerealiseerd op de begane grond van grondgebonden woningen door het aanleggen van geluidbeperkende constructies (wal of muur). Ook worden geluidluwe buitenruimten gerealiseerd in appartementen door het aanbrengen van

bouwkundige constructies.

De optredende geluidbelastingen worden op deze wijze acceptabel geacht.

Ten behoeve van de uiteindelijke realisatie van de nieuwe woningen dient door de initiatiefnemer te zijntijd bij de aanvraag om omgevingsvergunning onderzoek onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidswering van de gevels om zodoende te kunnen garanderen dat aan de eis voor het binnenniveau (33 dB), zoals opgenomen in Afdeling 3.1 van het Bouwbesluit, wordt voldaan. De geluidsbelastingen zoals, opgenomen in het akoestisch onderzoek, exclusief aftrek conform artikel 110g, dienen hiervoor als uitgangspunt. Het realiseren van voldoende geluidswering is op basis van de berekende geluidbelastingen haalbaar.

Conclusie

De geluidbelasting vanwege weg- en railverkeerslawaaï is onderzocht. De voorkeursgrenswaarden vanwege wegverkeerslawaaï op de Rijksweg Zuid en Bussel/Olympiasingel en vanwege railverkeerslawaaï op de spoorlijn Elst-Nijmegen worden voor diverse woningen overschreden. Het verlenen van hogere waarden is noodzakelijk. Hiertoe is een separaat besluit genomen. De optredende geluidbelastingen worden acceptabel geacht. Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in het plangebied.

5.3 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen zijn opgenomen in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Hierin zijn grenswaarden opgenomen voor luchtvervuilende stoffen. Voor ruimtelijke projecten zijn fijn stof (PM₁₀ en PM_{2,5}) en stikstofdioxide (NO₂) de belangrijkste stoffen.

Een project is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging;
- het project is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen.

Om te bepalen of een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit, is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels zijn vastgelegd. Een project kan in twee situaties NIBM bijdragen aan de luchtkwaliteit:

- het project behoort tot de lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) die is opgenomen in de Regeling NIBM;
- het project heeft een toename van minder dan 3% van de jaargemiddelde concentratie NO₂ en PM₁₀ (1,2µg/m³).

Beoordeling en conclusie

Met dit bestemmingsplan wordt enerzijds voorzien in de realisatie van een nieuw woongebied en twee maatschappelijke voorzieningen. Momenteel zijn in het gebied een agrarisch bedrijf, agrarische gronden en één niet-agrarisch bedrijf aanwezig. De planontwikkeling leidt tot een toename van de verkeersgeneratie. In paragraaf 5.13 is deze toename beschreven. De planontwikkeling genereert circa 2.250 verkeersbewegingen per etmaal.

De ontwikkeling kan, gezien deze toename, een relevant effect op de luchtkwaliteit hebben. Om na te gaan of de ontwikkeling NIBM bijdraagt aan de luchtkwaliteit, is door middel van de NIBM-tool berekend of het plan mogelijk in betekenende mate bijdraagt. Afbeelding 5.1 geeft de resultaten hiervan weer. Er is worst case het jaar 2022 ingevoerd. Dit betreft het jaar van de beoogde start van de planrealisatie, die over enkele jaren verspreid zal plaatsvinden. Hierbij is de totale verkeerstoename vanwege het plan

berekend.

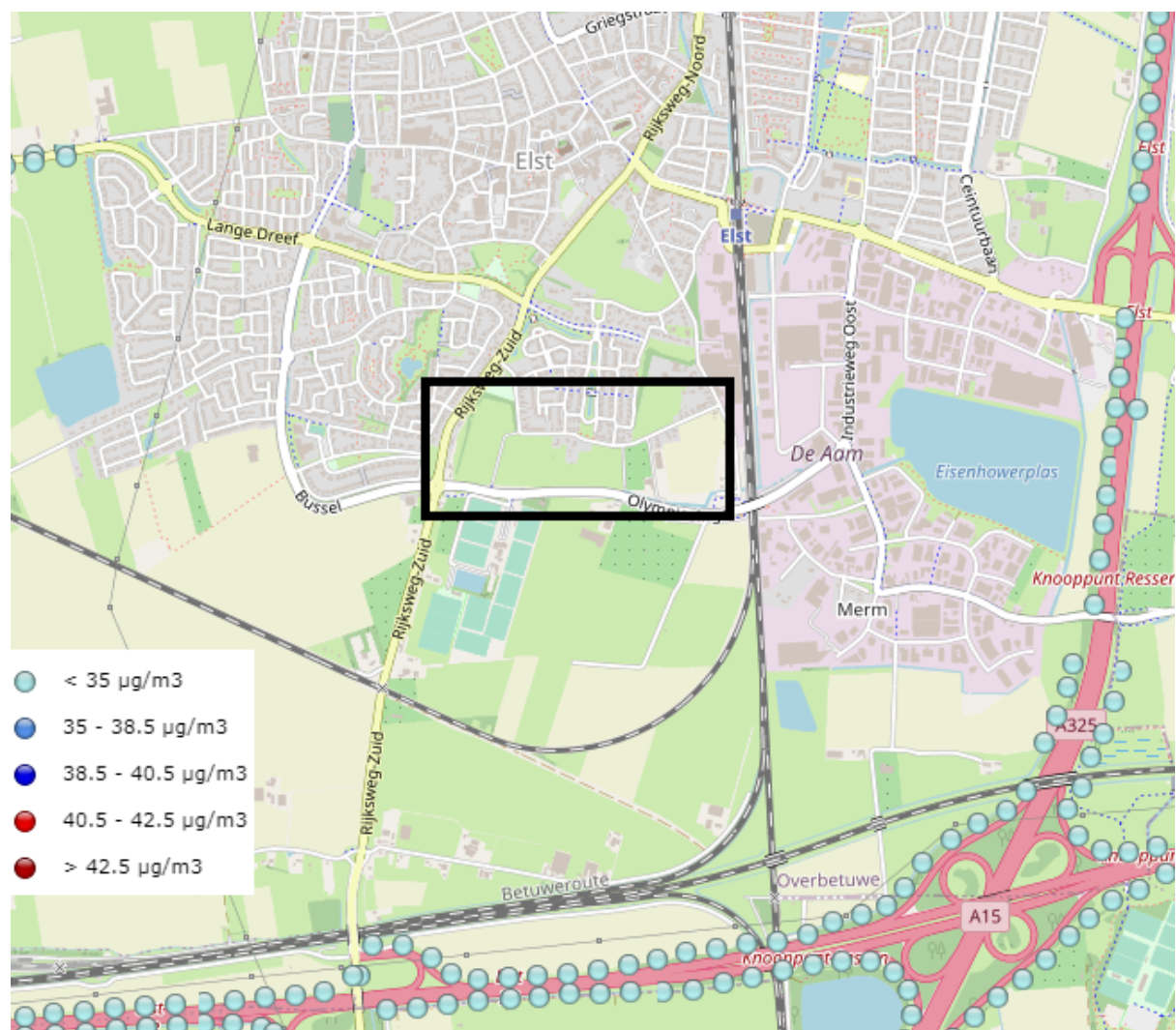
**Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer
als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit**

Jaar van planrealisatie	2022
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	2250
Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	1,51
PM ₁₀ in µg/m ³	0,35
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is mogelijk in betekenende mate; nader onderzoek noodzakelijk	

Afbeelding 5.1: berekening NIBM-tool

Uit de berekening volgt dat het plan mogelijk in betekenende mate bijdraagt. Daarom is met behulp van de monitoringstool van het NSL inzicht verkregen in de luchtkwaliteit in de omgeving van het plangebied. Op afbeelding 5.2 is dit weergegeven. Hieruit blijkt dat de luchtkwaliteit ter plaatse van de meest nabijgelegen rekenpunten (aan de randen van de A15 en A325) ruimschoots aan de normen voldoet voor wat betreft de concentraties PM₁₀, NO₂ en het maximum aantal overschrijdingsdagen. De concentraties NO₂ bedragen op alle rekenpunten maximaal 24 µg/m³, de concentraties PM₁₀ maximaal 18,2 µg/m³ en het aantal overschrijdingsdagen maximaal 6,5 per jaar. Daarbij wordt opgemerkt dat de betreffende rekenpunten direct grenzend aan de snelwegen A15 en A325 liggen. De luchtkwaliteit rondom het plangebied zal normaliter gunstiger zijn. Er is in de huidige situatie derhalve geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde.

Wanneer de planbijdrage ten opzichte van de huidige concentraties in beschouwing wordt genomen, is de conclusie dat er nog steeds geen sprake is van een dreigende overschrijding van een grenswaarde in de omgeving van het plangebied. Het project kan daarom toelaatbaar worden geacht op basis van de regelgeving omtrent luchtkwaliteit.



Afbeelding 5.2: luchtkwaliteit meetpunten in omgeving van het plangebied, getoond: PM10 en NO2-concentraties (bron: NSL monitoringstool)

5.4 Bedrijven en milieuzonering

Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies, zoals woningen. Bij de planontwikkeling moet rekening worden gehouden met milieuzonering om de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'. In de publicatie is een lijst opgenomen met bedrijfstypen. Voor de bedrijfstypen zijn indicatieve (richt)afstanden bepaald voor de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden vormen een indicatie van de aanvaardbaarheid in de situatie dat gevoelige functies in de nabijheid van milieubelastende functies worden gesitueerd. Als bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

De richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit, zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype. Een rustige woonwijk of een rustig buitengebied, is ingericht volgens het principe van functiescheiding.

Beoordeling

Het bestemmingsplan maakt nieuwe woongebieden en twee zorggebouwen mogelijk. Hiermee is er sprake van nieuwe gevoelige functies. Er worden geen milieubelastende functies mogelijk gemaakt, maar wel bestaande milieubelastende functies wegbestemd (opslagbedrijf, agrarisch bedrijf). Daarom is er geen sprake van externe werking vanuit het plangebied, maar moet wel worden onderzocht of de aanwezigheid van milieubelastende functies in de omgeving het woon- en leefklimaat onevenredig kan beïnvloeden en andersom de ontwikkeling tot belemmeringen voor de omliggende functies kan leiden.

Het plangebied ligt aan de rand van een woongebied, maar wordt aan de west- en zuidzijde omgeven door hoofdinfrastructuur. Aan de oostkant van het plangebied is de spoorlijn Elst-Nijmegen gelegen, evenals bedrijvigheid. Hierdoor kunnen de westelijke, zuidelijke en noordoostelijke randen van het plangebied als 'gemengd gebied' worden beschouwd. De overige delen van het plangebied worden als 'rustige woonwijk' beschouwd.

In de omgeving van het plangebied bevinden zich de volgende milieubelastende functies. Hierbij is getoetst aan de richtafstanden ten opzichte van een rustige woonwijk.

<i>Adres</i>	<i>Functie</i>	<i>Milieucat.</i>	<i>Richtafstand</i>	<i>Afstand feitelijk *</i>
De Pas 2 t/m 5	Sportpark De Pas	3.1	50 m	ca. 45 m
Korte Bemmelseweg 6	Sanitairbedrijf	3.1	50 m	ca. 110 m
Stationsstraat 50	Heinz	4.1	200 m	ca. 20 m
Industrieweg 10 e.v. (Spoorallee)	Bedrijventerrein	3.2	100 m	ca. 100 m
Bemmelseweg 46-48	Betonfabriek	3.2	100 m	ca. 180 m

*kortste afstand tussen de dichtstbij gelegen woning in het plangebied en de rand van het perceel

Uit deze analyse blijkt dat aan de richtafstanden ten opzichte van het sanitairbedrijf Korte Bemmelseweg 6, de betonfabriek aan de Bemmelseweg 46-48 en de bedrijven aan de Spoorallee en het achterliggende bedrijventerrein wordt voldaan. Ten aanzien van sportpark De Pas en Heinz wordt niet voldaan aan de richtafstanden ten opzichte van een rustige woonwijk.

Sportpark De Pas

Het sportpark kent diverse functies, waaronder sportvelden met verlichting. Het complex als geheel wordt als milieucategorie 3.1 beschouwd. Het sportpark ligt aan de overzijde van de Olympiasingel, die als hoofdinfrastructuur kan worden beschouwd. De kortste afstand tussen de rand van de woongebieden in het plangebied en de rand van het sportpark is ongeveer 45 meter. De zuidelijke rand van de woongebieden wordt, vanwege de aanwezigheid van de Olympiasingel, als gemengd gebied gezien. Dit betekent dat ten opzichte van deze zone de richtafstand één stap verlaagd kan worden, tot 30 meter. Aan deze afstand wordt wel voldaan. Voor de woningen aan deze kant van het plangebied is de Olympiasingel maatgevend voor het woon- en leefklimaat. Omdat aan de richtafstand voor een gemengd gebied wordt voldaan, ontstaat er geen beperking voor het sportcomplex.

Heinz

Toetsing milieuzonering

Aan de overzijde van de Korte Bemmelseweg, tussen deze weg en het spoor in, is het bedrijf Heinz gevestigd. Dit betreft een categorie 4.1-bedrijf. De nieuwe woningen liggen ruimschoots binnen de richtafstand, ook aan de randen waar deze met één afstandsstap tot 100 meter kan worden teruggebracht. Nieuwe woningen mogen niet zonder meer binnen de richtafstand worden opgericht. Als uit nader onderzoek blijkt dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat én de betreffende inrichting niet onevenredig in de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden wordt beperkt, dan kan worden afgeweken van de richtafstand. Daarom is een nader onderzoek uitgevoerd naar de milieu-hygiënische inpasbaarheid van het woongebied ten opzichte van dit bedrijf. Dit onderzoek is opgenomen in Bijlage 5.

Uitgangspunten onderzoek

In het onderzoek is uitgegaan van de representatieve invulling van de maximale planologische mogelijkheden van de inrichting van Heinz. Hiervoor is in de eerste plaats de huidige vergunde situatie als uitgangspunt genomen.

Heinz beschikt over een revisievergunning d.d. 26 maart 2014. In het kader van deze vergunning is uitvoerig onderzoek uitgevoerd. Aan deze vergunning zijn voorschriften verbonden. Heinz wordt in de huidige situatie en in haar vergunningvoorschriften reeds beperkt door onder andere de bestaande woningen aan de Korte Bemmelseweg 16, 18 en 18a en Groenestraat 1 en 2. In de vergunningvoorschriften is onder meer opgenomen dat de langtijdgemiddelde geluidbelasting vanwege in de inrichting aanwezige toestellen en installaties, door de verrichte werkzaamheden en activiteiten en transportverkeer binnen de inrichtingsgrenzen niet meer mag bedragen dan in de volgende tabel is aangegeven (voorschrift 7.2.4). Hiermee wordt voldaan aan de norm vanuit het Activiteitenbesluit milieubeheer (45 dB(A) in de nachtperiode) en is een strengere norm gehanteerd. Dergelijke voorschriften zijn ook opgelegd ten aanzien van levering van PET-flessen. Voor wat betreft de maximale geluidniveaus ter plaatse van de betreffende woningen en het langtijdgemiddeld geluidniveau in de dag- en avondperiode, moet het bedrijf aan de normen van het Activiteitenbesluit voldoen. Om aan de gestelde normen te kunnen voldoen zijn aan de Korte Bemmelseweg geluidwerende voorzieningen aangebracht.

Beoordelingspunt	L _{Af,LT} (dB(A)) Nachtperiode
02 (vig 03)/26a(nw) Groenestraat 1	42
04(vig05) Stationsstraat 36	42
Vig. 10/09(nw) Stationsstraat 42	41
18(nw) Stationsstraat 30	41
19(nw) Stationsstraat 34	42
20(nw)-21(nw) Korte Bemmelseweg 8	42
22(nw) Korte Bemmelseweg 16	42
23(nw) Korte Bemmelseweg 18	43
24(nw) Korte Bemmelseweg 18a	44
25(nw) Groenestraat 2	44

Afbeelding 5.3: voorschriften revisievergunning Heinz m.b.t. geluidbelasting nachtperiode op omliggende woningen

Heinz heeft echter tevens concrete voornemens tot uitbreiding van de productiecapaciteit bij de

gemeente kenbaar gemaakt. Dit voornemen is voldoende concreet. Daarom is in het onderzoek tevens rekening gehouden met deze voorgenomen ontwikkeling. Voor de vergunde situatie, inclusief de beoogde uitbreiding van de productiecapaciteit, is door Heinz een geluidmodel aangeleverd. Het rekenmodel bevat twee varianten. Hierbij is het model mét geluidreducerende maatregelen gebruikt in het onderzoek. Deze maatregelen zijn nodig om de geluidgrenswaarden uit de vigerende omgevingsvergunning bij de voorziene uitbreiding na te kunnen leven, dus ten opzichte van de reeds bestaande woningen.

Geluid

Voor de bescherming van geluidgevoelige functies, zoals woningen, tegen geluid vanwege bedrijven heeft de gemeente afzonderlijk beleid ontwikkeld (Nota Bedrijven en Geluid, d.d. 3 juni 2009). In de nota zijn voor verschillende gebiedstyperingen ambitiewaarden voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau opgenomen. Voor het plangebied wordt de gebiedstypering 'buiten centrum' gehanteerd. De ambitiewaarde voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau is 45 dB(A) en de bovengrenswaarde 50 dB(A). Voor het maximaal geluidniveau is de aanbevolen waarde 70, 65 en 60 dB(A) in respectievelijk de dag-, avond- en nachtperiode.

Hierna volgt een beschouwing van de onderzoeksresultaten; voor een uitgebreide beschouwing wordt verwezen naar hoofdstuk 5 van het onderzoek in Bijlage 5.

Uit de toetsing van de rekenresultaten van het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau aan de ambitie- en grenswaarden blijkt dat ter plaatse van de toekomstige woningen in de dagperiode de ambitiewaarde uit het gemeentelijk beleid wordt overschreden, maar dat voldaan wordt aan de grenswaarde.

In de avond- en nachtperiode wordt ter plaatse van de toekomstige woningen op een beoordelingshoogte van 5 meter de ambitiewaarde uit het gemeentelijk beleid overschreden, maar wordt voldaan aan de grenswaarde, behoudens op de 9 woningen in de eerstelijns bebouwing. De overschrijding bedraagt daardoor ten hoogste 2 dB(A) en wordt voornamelijk veroorzaakt door het laden/lossen en rijden van vrachtwagens.

In de avond- en nachtperiode wordt ter plaatse van 12 van de toekomstige woningen (zie afbeelding 5.4) op een beoordelingshoogte van 7,5 meter zowel de ambitiewaarde als de grenswaarde uit het gemeentelijk beleid overschreden. De overschrijding bedraagt daardoor ten hoogste 10 dB(A) en wordt voornamelijk veroorzaakt door het laden/lossen en rijden van vrachtwagens. Ter plaatse van de overige woningen wordt op een beoordelingshoogte van 7,5 meter voldaan aan de grenswaarde.

De overschrijdingen worden veroorzaakt door het rijden van vrachtwagens en het laden en lossen daarvan.



Afbeelding 5.4: woningen met overschrijding grenswaarde gemeentelijk beleid van langtijdgemiddeld beoordelingsniveau in avond- en nachtperiode op de tweede verdieping (bron: Cauberg Huygen)

Ten aanzien van de maximale geluidniveaus kunnen de volgende conclusies worden getrokken.

Het maximale geluidniveau in de dagperiode op een hoogte van 1,5 meter in de dagperiode en 5,0 meter in de avond- en nachtperiode voldoet aan de gestelde grenswaarden uit het gemeentelijk beleid.

Op een beoordelingshoogte van 7,5 meter treden ter plaatse van de 9 woningen in de eerste lijn overschrijdingen van de grenswaarden uit het gemeentelijk beleid op van ten hoogste 5 dB(A) in de avondperiode en 10 dB(A) in de nachtperiode. Op één woning in de tweede lijn treedt in de nachtperiode op 7,5 meter eveneens een overschrijding op van ten hoogste 1 dB(A).

In de onderzoeksrapportage is ingegaan op de mogelijkheden tot het treffen van maatregelen aan de bron, in de overdracht, dan wel bij de ontvanger. Maatregelen aan de bron zijn niet mogelijk en maatregelen in de overdracht zijn, bovenop de reeds bestaande geluidreducerende maatregelen (waaronder een geluidscherm met een hoogte van 5 tot 6 meter), ruimtelijk-stedenbouwkundig niet wenselijk.

Als laatste kunnen maatregelen aan de zijde van de ontvanger getroffen worden. Daarvoor wordt onderscheid gemaakt in beoordelingshoogte.

Op de eerste verdieping (beoordelingshoogte 5 meter) bedraagt ter plaatse van de 9 woningen in de eerstelijns het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau ten hoogste 47 dB(A) in de avondperiode (2 dB(A) hoger dan de grenswaarde van het gemeentelijk beleid). Het Bouwbesluit 2012 schrijft in artikel 3.2 een geluidwering voor de uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsgebied van minimaal 20 dB(A) voor. Het inpandig geluidniveau zal dus niet hoger zijn dan 27 dB(A), wat lager is dan de toetswaarde van 30 dB(A) uit tabel 2.17 van het Activiteitenbesluit milieubeheer. Gelet hierop is het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau van 47 dB(A) op 9 woningen op een beoordelingshoogte van 5,0 meter aanvaardbaar.

Daarbij is tevens van belang dat de oostzijde van 9 woningen uit de eerstelijns bebouwing op een hoogte van 5 meter geen buitenruimte hebben, die in aanmerking kan komen voor een zekere mate van bescherming. De buitenverblijfplaats zal hoofdzakelijk zijn in de tuin aan de westzijde van de woning. Geluidniveaus in de tuin zijn niet hoger dan 38 dB(A).

Op de tweede verdieping (beoordelingshoogte 7,5 meter) bedraagt ter plaatse van de 12 woningen het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau ten hoogste 60 dB(A) in de nachtperiode (10 dB(A) hoger dan grenswaarde gemeentelijk beleid). Gelet op de overschrijding is het realiseren van geluidgevoelige ruimten op de tweede verdieping (zolder) slechts mogelijk als het binnenniveau van 25 dB(A) in de nachtperiode gewaarborgd is. Teneinde een goed woon- en leefklimaat te garanderen is ter plaatse van de 12 woningen uit afbeelding 5.4 een voorwaardelijke verplichting in het plan opgenomen. Deze houdt in dat op de tweede verdieping slechts geluidgevoelige ruimten mogelijk zijn, mits bouwkundige maatregelen worden getroffen, waarmee het binnenniveau niet hoger is dan 25 dB(A) in de nachtperiode, uitgaande van een langtijdgemiddeld beoordelingsniveau van 60 dB(A) in de nachtperiode. Op deze manier is een aanvaardbaar woon- en leefklimaat geborgd.

Met inachtneming van deze regeling is een aanvaardbaar woon- en leefklimaat aangaande het aspect geluid voor alle woningen in het plangebied gewaarborgd. Voorts wordt de inrichting van Heinz voor het aspect geluid niet belemmerd in de bedrijfsvoering (inclusief gewenste uitbreiding).

Geur

Naast geluidhinder is ook het aspect geur voor de inrichting Heinz relevant. De provincie Gelderland heeft in 2017 het Gelders Geurbeleid 2017 vastgesteld. Dit is van toepassing voor industriële bedrijven, waarvoor de provincie de wettelijke taak heeft op het gebied van vergunningverlening en handhaving. Het Gelders Geurbeleid onderscheidt vier categorieën geurgevoelige objecten, waarvoor verschillende streef-, richt- en grenswaarden worden gehanteerd. Deze waarden hangen af van de aard van de geurhinder (mate van hinder). Woningen vallen onder categorie A.

Binnen de inrichting Heinz vinden geurrelevante processen plaats. De geuremissie en -immissie wordt veroorzaakt door de centrale schoorsteen van de productie en (het biofilter van) de afvalwaterzuivering. Door middel van een biofilter (lavafilter) en een 50 meter hoge schoorsteen zijn er geurreducerende

maatregelen door Heinz toegepast. De hedonische waarde van de geur wordt als 'niet hinderlijk' tot 'minder hinderlijk' conform het Gelders Geurbeleid beschouwd. Omdat het in dit geval om een nieuwe situatie gaat (nieuwe woningen bij een bestaand bedrijf), is in het onderzoek (Bijlage 5, paragraaf 5.3) getoetst aan de strengere streef- en richtwaarde van respectievelijk $0,5 \text{ ou}^{\text{E}}/\text{m}^3$ en $1,5 \text{ ou}^{\text{E}}/\text{m}^3$ als 98 percentiel.

In het kader van de revisievergunning d.d. 26 maart 2014 is een geurhinderonderzoek verricht. Dit onderzoek is reepresentatief voor de vergunde situatie van Heinz. In de vergunde situatie ligt de $0,5 \text{ ou}^{\text{E}}/\text{m}^3$ -contour aan de oostkant voor een klein gedeelte binnen het plangebied. Het gaat daarbij om 4 nieuwe woningen (zie afbeelding 5.5). Ook ligt een aantal bestaande woningen binnen deze contour. Bij deze woningen is de geurconcentratie (ruimschoots) minder dan de richtwaarde van $1,5 \text{ ou}^{\text{E}}/\text{m}^3$. Verder blijkt uit het onderzoek dat de geurimmissie 99,99-percentiel in het gehele plangebied niet hoger is dan de streefwaarde van $2 \text{ ou}^{\text{E}}/\text{m}^3$.



Afbeelding 5.5: geruhindercontouren Heinz (98-percentiel) ten opzichte van het plangebied. Binnenste cirkel: $0,5 \text{ ou}^{\text{E}}/\text{m}^3$ en buitenste cirkel $0,15 \text{ ou}^{\text{E}}/\text{m}^3$ (bron: Cauberg Huygen)

Geconcludeerd wordt dat er, in lijn met de 'Handleiding geur: bepalen van het aanvaardbaar hinderniveau van industrie en bedrijven (niet veehouderijen)' sprake is van een aanvaardbaar geurhinderniveau voor alle woningen in het plangebied. Er wordt voldaan aan het provinciaal geurbeleid. De inrichting Heinz wordt niet belemmerd.

Spuitzones

Ten aanzien van boom- en fruitteeltbedrijven is niet alleen de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van belang, maar ook spuitzones in verband met het gebruik van bestrijdingsmiddelen bij deze bedrijven. In het bestemmingsplan 'Buitengebied Overbetuwe' is opgenomen dat een afstand van 50 meter tussen gevoelige functies en (glas)tuinbouw, fruit- en boomteelt in acht moet worden genomen (artikel 3.4.1). Deze afstand wordt algemeen aanvaard, maar er kan volgens de jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State gemotiveerd worden afgeweken van deze afstand.

In het plangebied zijn momenteel agrarische gronden aanwezig. Bij het bedrijf aan de Groenestraat 11 is er sprake van teeltgronden. Op de overige gronden is dit niet het geval, maar is een dergelijk gebruik wel toegestaan volgens de bestemming. De agrarische functie in het plangebied verdwijnt met de beoogde ontwikkeling geheel.

Ook in de omgeving van het plangebied zijn agrarische gronden aanwezig. Ten zuiden van de Olympiasingel zijn teeltgronden aanwezig. Deze liggen op meer dan 50 meter afstand van de

woongebieden in het plangebied. De woongebieden komen dus buiten de spuitzones van bestaande teeltgronden te liggen. Op kortere afstand dan 50 meter zijn wel overige agrarische gronden gelegen aan de overzijde van de Olympiasingel in het zuiden en aan de overzijde van de Groenestraat in het noorden. Ten aanzien van de laatstgenoemde gronden is van belang dat deze gronden reeds aan alle kanten worden omgeven door woningen. Dit betekent dat er voor het gebruik van bestrijdingsmiddelen al grote beperkingen zijn en volgens het huidige bestemmingsplan op een groot deel van de gronden geen teelt mag plaatsvinden. Daarom vormt de aanwezigheid van deze gronden geen belemmering voor het plan en leidt dit andersom niet tot onevenredige beperkingen van het gebruik van deze gronden. De gronden ten zuiden van de Olympiasingel liggen op ca. 40-45 meter afstand van de rand van het nieuwe woongebied. De woningen reiken daarmee in potentie net binnen de spuitzone. Van belang is echter dat tussen deze gronden en het plangebied de Olympiasingel ligt. Door de vrijwel continue aanwezigheid van verkeer op deze weg, heeft deze een bufferfunctie, waardoor er nauwelijks effecten te verwachten zijn. Daarbij komt dat de gebruiker van deze gronden ook rekening dient te houden met de aanwezigheid van het sportpark De Pas, dat op veel kortere afstand ligt en daarom de mogelijkheden voor het gebruik van bestrijdingsmiddelen al beperkt. Daarom is er ook ten aanzien van deze gronden geen sprake van beperkingen over en weer en vormen spuitzones voor gewasbestrijdingsmiddelen geen belemmering voor het plan.

Trillingen

In Nederland bestaat in het ruimtelijk spoor geen wetgeving met betrekking tot trillinghinder. Bij ruimtelijke planvorming moet trillingshinder of -schade aan gebouwen in het kader van een goede ruimtelijke ordening wel zoveel mogelijk worden voorkomen. Hinder of zelfs schade door trillingen kan ontstaan door:

- Verkeer over de weg of het spoor (bijvoorbeeld van vrachtwagens, trein of tram) machines bij industrie (stansen, draaiende motoren, etc.)
- Deze trillingen bewegen zich door de bodem. Trillingen nemen af als de afstand tot de bron groter wordt.
- Trillingen vanwege bedrijfsactiviteiten en andere industriële activiteiten.

Het aspect trillingen ten aanzien van de nabijgelegen bedrijvigheid (Heinz) is voorgaand al beschouwd; trillingshinder is niet te verwachten en er gelden hieromtrent geen nadere voorschriften voor Heinz. Het plangebied ligt daarnaast in de buurt van de spoorlijn Elst-Nijmegen (ca. 60 meter). De 'Beleidsregel trillingshinder spoor' wordt doorgaans gehanteerd voor de beoordeling van trillinghinder als gevolg van spoorwegen en heeft tot doel vast te stellen hoe omgegaan wordt met enkele aspecten van trillingshinder. De beleidsregel richt zich op de vaststelling van een tracébesluit tot aanleg, wijziging of hernieuwde ingebruikneming van een landelijke spoorweg, als bedoeld in de Tracéwet. Het uitgangspunt van deze beleidsregel is dat het beschermingsniveau van de leefomgeving vergelijkbaar is met dat van de SBR Richtlijn B. De normen van de beleidsregel en de SBR-richtlijn sluiten op elkaar aan. Daarnaast is een 'Handreiking nieuwbouw en spoortrillingen' opgesteld door het Rijk, die als hulpmiddel kan dienen.

Het plangebied ligt voor een klein deel aan de oostkant binnen 100 meter afstand van de spoorlijn. Conform de Handreiking is een beschouwing van het aspect trillingshinder in een dergelijk geval aanbevolen. De woningen in het plangebied worden tussen bestaande woningen aan de Korte Bemmelseweg/Groenestraat gerealiseerd en op grotere afstand van het spoor dan verschillende bestaande woningen aan de Korte Bemmelseweg. Ook overige bebouwing is tussen het spoor en de nieuwbouw gelegen. Deze omstandigheid, in combinatie met de aanwezigheid van diverse bestaande woningen op kortere en gelijkwaardige afstand tot het spoor, maakt dat onevenredige trillinghinder in het plangebied redelijkerwijs kan worden uitgesloten. Nader onderzoek is daarom niet benodigd.

Conclusie

In de omgeving van het plangebied zijn bedrijven, een sportpark en agrarische (teelt)gronden aanwezig. Hoewel het plangebied gedeeltelijk binnen de richtafstanden ten opzichte van een deel van de omliggende functies ligt, leidt het plan niet tot onevenredige beperkingen voor de omliggende functies. Andersom is een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van het nieuwe woongebied voldoende

gegarandeerd. In dit kader zijn ook spuitzones voor gewasbeschermingsmiddelen en trillinghinder vanwege het spoor beschouwd.

Het aspect bedrijven en milieuzonering levert geen belemmering op voor het plan.

5.5 Geurhinder (veehouderijen)

Voor veehouderijen is de regelgeving ten aanzien van het specifieke aspect geur vastgelegd in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden gekeken naar de aanvaardbaarheid van deze plannen in verband met omliggende geurbronnen, de zogenaamde omgekeerde werking.

Beoordeling

Het bestemmingsplan maakt het oprichten van nieuwe geurgevoelige objecten (woningen en zorgenheden) mogelijk. In de ruime omtrek van het plangebied zijn geen veehouderijen gevestigd. De meest nabij gelegen intensieve veehouderij is op bijna 1 kilometer afstand gelegen. Vanwege de grote afstand tot veehouderijen, levert het plan geen belemmeringen voor veehouderijen op en is een aanvaardbaar woon- en leefklimaat verzekerd. Nader onderzoek is daarom niet nodig.

Conclusie

De Wgv vormt geen belemmering voor het plan.

5.6 Bodem

De bodemkwaliteit vormt een belangrijk aspect bij bouwontwikkelingen. In het kader van functiewijziging en herinrichting vormt de bodemkwaliteit bij ontwikkeling van ruimtelijke functies een belangrijke afweging. De Bouwverordening bevat een verbod voor het bouwen van woningen op verontreinigde grond.

Beoordeling

Het planvoornemen bestaat uit het realiseren van een nieuw woongebied op gronden die momenteel vrijwel geheel agrarisch in gebruik zijn. Het toekomstige gebruik betreft een gevoelige functie. Een onderzoek naar de bodemkwaliteit in het plangebied is daarom noodzakelijk. Er is daarom een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, waarin de bodemkwaliteit in het plangebied is onderzocht. Deze rapportage is opgenomen in Bijlage 6. Hierna worden de voornaamste onderzoeksresultaten beschreven. Doel van het bodemonderzoek is het vaststellen van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van de locatie en nagaan of er mogelijke gebruiksbeperkingen bestaan in relatie tot het beoogde gebruik.

Het plangebied is grotendeels zonder nadere maatregelen of nader onderzoek geschikt voor het beoogde gebruik. In de bovengrond zijn enkele lichte verontreinigingen aangetroffen, die geen aanleiding tot nader onderzoek geven. Daarnaast is er geen asbestverdacht materiaal aangetroffen. Ter plaatse van één boring is een matig verhoogd gehalte DDE aangetroffen. Dit betreft de toegangsweg bij het perceel Groenestraat 7. Van dit monster is een uitsplitsing gemaakt en zijn nadere analyses uitgevoerd.

Uit de analyseresultaten blijkt dat het zandpakket onder de verharding van de toegangsweg sterk is verontreinigd met nikkel en matig is verontreinigd met koper. Middels dit onderzoek is aangetoond dat de verontreiniging zich verspreidt over circa 125 m². Omdat het zand is gebruikt als fundatie van de weg, kan worden verondersteld dat deze niet verder is verspreid en is daarom geen aanvullend onderzoek noodzakelijk geacht.

Bij een gemiddelde dikte van het pakket van 0,3 m, betekent dit dat er circa 37,5 m³ grond is verontreinigd tot bodem de interventiewaarde. Hiermee is er sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging.

In de bovengrond van boring 75 is een matig verhoogd gehalte DDE (som) aangetroffen. Omdat er verder geen matig tot sterk verhoogde gehalten zijn aangetroffen, wordt verondersteld dat er geen sprake is van aan geval van ernstige bodemverontreiniging en is er geen aanvullend onderzoek noodzakelijk geacht.

Met het uitgevoerde onderzoek is de bodemkwaliteit in het plangebied voldoende in beeld gebracht. Uitzondering vormt het perceel 1182 (Groenestraat 11), waar de bodemkwaliteit niet is onderzocht. Dit moet gebeuren bij toepassing van de in het plan opgenomen bevoegdheid om twee extra woningen ter plaatse te realiseren. Op basis van eerdere (voor)onderzoeken is deze locatie niet verdacht. De rest van het plangebied is vrijwel geheel geschikt voor het beoogde gebruik. Er is één geval van ernstige bodemverontreiniging bij de toegangsweg geconstateerd. De ernst en omvang van de verontreiniging is in kaart gebracht. Op basis van deze resultaten zal een plan van aanpak moeten worden opgesteld. Dit vormt voor de uitvoerbaarheid van het plan geen belemmering.

Conclusie

De bodemkwaliteit is in voldoende mate onderzocht. Met uitzondering van één geval van ernstige bodemverontreiniging, is het plangebied geschikt voor het beoogde gebruik. Ten aanzien van de verontreiniging wordt een plan van aanpak opgesteld, zodat eventuele maatregelen tijdig worden genomen. De omvang van de verontreiniging is in beeld gebracht. De uitvoerbaarheid van het plan is niet in het geding.

5.7 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de veiligheidsrisico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze externe veiligheidsrisico's moeten worden beoordeeld voor twee risiconormen, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Voor beide risiconormen geldt dat hoe groter de afstand tussen planontwikkeling en risicobron is, des te kleiner zal de impact van het plan zijn op de hoogte van het risico.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico (PR) heeft tot doel om hetzelfde minimale beschermingsniveau te bieden voor iedere burger in Nederland. Het PR beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het PR wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn, etc.), waarbij de 10^{-6} -contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Groepsrisico

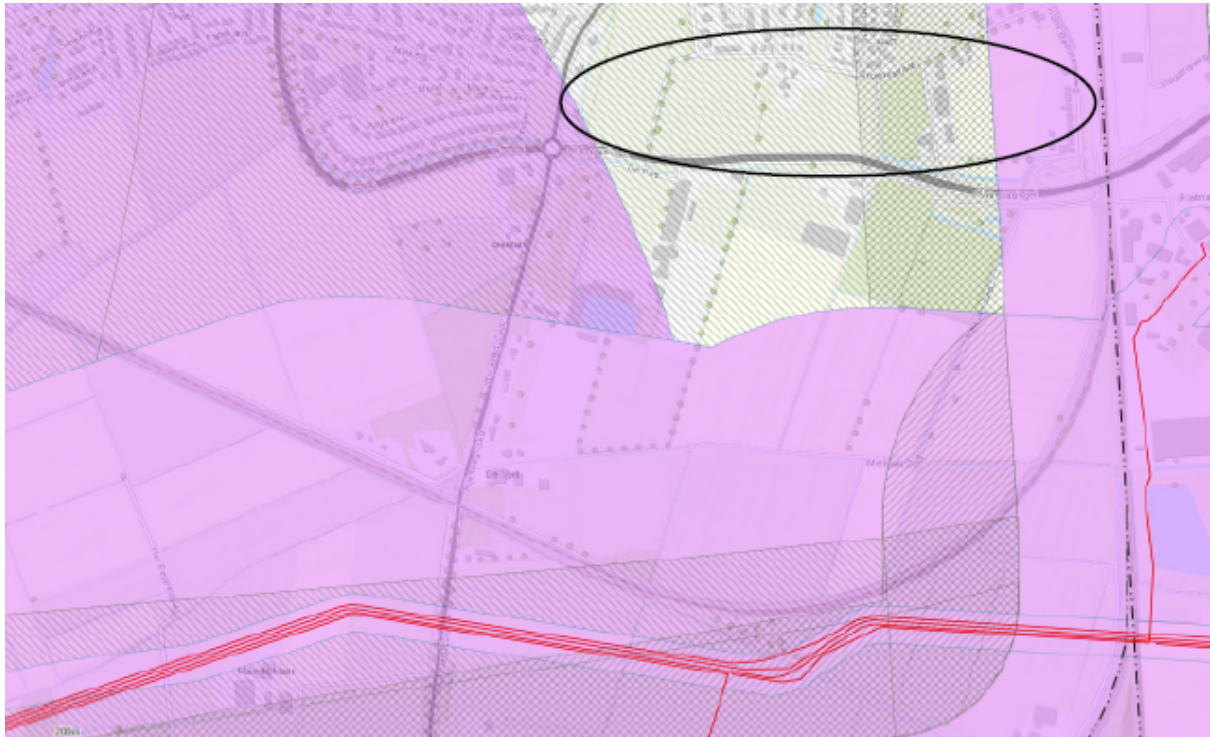
Het groepsrisico (GR) is een afwegingsinstrument dat tot doel heeft een bewuste afweging te stimuleren over het risico op een ongeval met een groot aantal slachtoffers. Het GR beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het GR geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het GR wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1.000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het GR geldt een oriëntatiewaarde als *ijkpunt* in de verantwoording (géén norm).

Voor elke verandering van het GR (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken.

Samen met de hoogte van het GR moeten andere kwalitatieve aspecten worden meegenomen in de beoordeling van het GR. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

Beoordeling

Het plan voorziet in een grootschalige woonbouwlocatie met maximaal 354 woningen en twee zorggebouwen. Het programma bestaat uit sociale woningbouw, appartementen, reguliere woningen en zorgeenheden voor dementerenden. Met het plan worden nieuwe kwetsbare objecten mogelijk gemaakt en neemt het aantal personen binnen het plangebied toe. Op basis van de risicokaart van de provincie Gelderland is een beoordeling gemaakt van de externe veiligheidssituatie (zie afbeelding 5.6).



Afbeelding 5.6: uitsnede risicokaart met plangebied in zwarte cirkel, raadpleging 6 september 2021 (bron: <http://www.risicokaart.nl>)

De informatie van de provinciale risicokaart levert de volgende inzichten op.

Rondom het plangebied zijn de volgende externe veiligheidsrisicobronnen relevant. Het plangebied ligt op ca. 57 meter van de spoorlijn Arnhem – Nijmegen, op ca. 1.200 meter van de Betuweroute en op ca. 1.500 meter van de snelweg A15. Over deze transportassen vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Op basis van de regeling basisnet en de provinciale risicokaart is vastgesteld dat plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} van deze risicobronnen niet over het plangebied ligt.

In het plangebied zelf zijn twee gasleidingen gelegen, maar dit betreft leidingen zonder extern veiligheidsrisico. Zie over deze leidingen nader paragraaf 5.9.

Groepsrisico

Ten aanzien van het groepsrisico is het plangebied gelegen in het invloedsgebied van de spoorlijn Arnhem – Nijmegen, Betuweroute en de snelweg A15. Ontwikkelingen binnen het invloedsgebied hebben mogelijk invloed op de hoogte van het groepsrisico. Echter is de afstand tussen het plan en de Betuweroute en de snelweg A15 dermate groot (groter dan 200 meter), dat de wetgever heeft aangegeven dat het groepsrisico alleen beperkt verantwoord hoeft te worden. Een aantal woningen ligt wel op minder dan 200 meter afstand van de spoorlijn Arnhem-Nijmegen. De zorggebouwen liggen geheel buiten deze afstand.

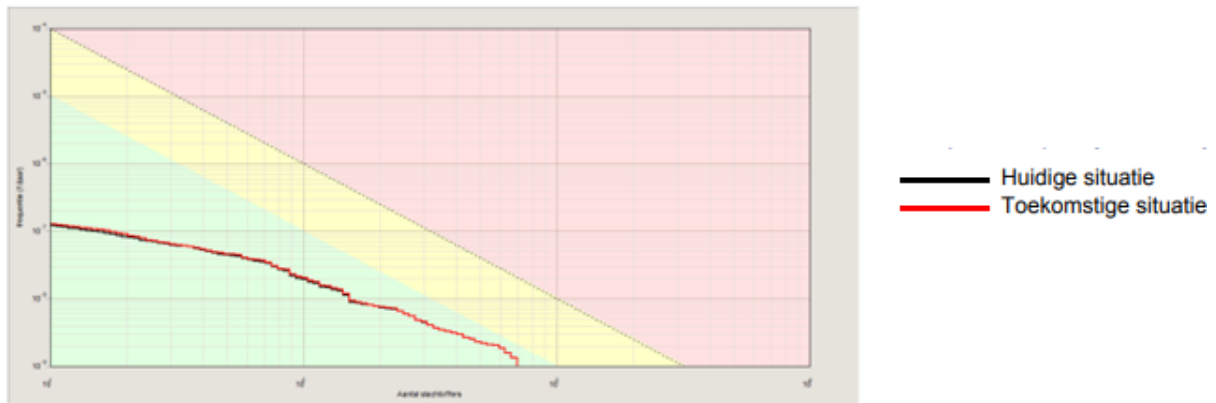
Indien een plangebied ligt binnen het invloedsgebied van een transportroute waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd, wordt in de toelichting bij het bestemmingsplan in elk geval ingegaan op:

- De mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp op die transportroute, en
- Voor zover dat plan of die vergunning betrekking heeft op nog niet aanwezige kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten: de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien zich op die transportroute een ramp voordoet.

Als het groepsrisico door een bestemmingsplan dat geheel of gedeeltelijk gelegen is binnen 200 meter van een transportroute meer dan 10% toeneemt ten opzichte van de bestaande situatie en groter is dan 10% van de oriëntatiewaarde, dan dient het groepsrisico uitgebreid te worden verantwoord. Dit wordt ook

wel aangeduid als de verantwoordingsplicht groepsrisico.

Vanwege de ligging gedeeltelijk binnen de 200 meterzone, is een berekening van het groepsrisico uitgevoerd met het programma RBM II. Deze rapportage is opgenomen in Bijlage 7. In het onderzoek zijn de hoogte van het huidige en toekomstige groepsrisico berekend. Uit de risicoberekening blijkt dat zowel voor de huidige en toekomstige situatie een groepsrisico van 0,071 maal de oriëntatiewaarde wordt berekend (zie afbeelding 5.7). Dit betekent dat het groepsrisico zich beneden de oriëntatiewaarde bevindt en het groepsrisico niet toeneemt door het plan. Het berekende groepsrisico is dusdanig laag dat het zich beneden de 10% van oriëntatiewaarde bevindt en er sprake is van een verwaarloosbaar groepsrisico. Hierdoor kan er voor spoorlijn Arnhem – Nijmegen eveneens volstaan worden met een beperkte verantwoording groepsrisico. Hierdoor hoeft niet de hoogte van het groepsrisico in beeld gebracht te worden, maar enkel nog de aspecten zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.



Afbeelding 5.7: groepsrisico spoorlijn Arnhem-Nijmegen

Verantwoording groepsrisico

Het plan is gelegen in het invloedsgebied groepsrisico van verschillende externe veiligheidsrisicobronnen. Conform vigerende wetgeving moet de gemeente hierdoor het groepsrisico verantwoorden. Meer specifiek gaat het om de wettelijke verplichting op grond van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) artikel 7 en 9 vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over de spoorlijn Arnhem – Nijmegen, Betuweroute en snelweg A15. 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. Bij het invullen van de verantwoordingsplicht is gebruik gemaakt van het advies van de Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland Midden (VGGM) van 12 augustus 2021 (kenmerk: 2021-004653). Uit de vooropgaande beschouwing is bovendien gebleken dat het groepsrisico enkel beperkt verantwoord hoeft te worden.

Bestrijdbaarheid

Bij een calamiteit zal de brandweer zich inzetten om de effecten ten gevolge van het incident te beperken. Deze inzet zal voornamelijk plaatsvinden dichtbij de bron. De mate van bestrijdbaarheid wordt vooral bepaald door de aanwezige voorzieningen. De VGGM is hiervoor voor advies gevraagd. Uit het advies is naar voren gekomen dat de VGGM geen aanleiding ziet om aanvullend te adviseren ten aanzien van de bestrijdbaarheid. De mogelijkheden voor de bestrijdbaarheid worden daarom niet verder in beschouwing genomen.

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 advies van de Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland Midden geeft het volgende aan:

- Door de ontwikkeling wijzigt de dichtheid van personen nabij de risicobron. Het ligt in de lijn der

verwachting (met uitzondering van de bewoners van de zorggebouwen) dat de aanwezige personen, mits tijdig gewaarschuwd, zichzelf in veiligheid kunnen brengen. Het plan ligt in het scenario toxische wolk (hele plangebied) en explosie (oostelijk deel plangebied). De kans daarop is klein;

- Wel adviseert de VGGM, ter verbetering van de zelfredzaamheid, aandacht te hebben voor risicocommunicatie, rekening te houden met de ontvluchtbaarheid en mogelijkheden tot evacuatie van het gebied, zorg te dragen voor meerzijdige bereikbaarheid van het plan en de zorggebouwen op minstens 200 meter van de spoorlijn Arnhem – Nijmegen te realiseren.

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

De zorggebouwen zijn geheel buiten de 200 meterzone voorzien. Er zijn in het plangebied diverse calamiteitenroutes beoogd, naar alle kanten toe. Hiermee is het voor aanwezigen altijd mogelijk om te vluchten van de risicobron af én is het plangebied vanuit alle richtingen bereikbaar voor hulpdiensten. Zie hierover nader paragraaf 5.13. Ook is het plan te ontvluchten via twee toegangswegen via de Olympiasingel en te voet via de Groenestraat. De gemeente acht het dan ook niet noodzakelijk om verdere maatregelen te treffen om de zelfredzaamheid te verbeteren. Daarnaast zijn de geadviseerde maatregelen van de VGGM niet ruimtelijk relevant en enkel ter verbetering.

Gezien het voorgaande wordt geconcludeerd dat in het plan rekening is gehouden met de adviezen van de VGGM. De zelfredzaamheid wordt als voldoende beschouwd.

Conclusie

Het groepsrisico vanwege het plan is verantwoord conform vigerende wetgeving. Op basis van deze overwegingen wordt de hoogte van het groepsrisico aanvaardbaar geacht.

Conclusie

Het plan ligt buiten de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} van een inrichting, buisleiding en transportroute met externe veiligheidsrisico. De plaatsgebonden risicocontour van de diverse risicobronnen vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan.

Ten aanzien van het groepsrisico ligt het plan in het invloedsgebied van de spoorlijn Arnhem-Nijmegen, Betuweroute en de snelweg A15. Op basis van de beperkte verantwoording groepsrisico (zie voorgaand) kan worden geconcludeerd dat het ruimtelijke initiatief geen significant effect heeft op het groepsrisico, dan wel de mogelijkheden voor rampenbestrijding en zelfredzaamheid. Daarmee is het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de realisatie van dit plan.

5.8 Explosieven

De huidige gemeente Overbetuwe en buurgemeente Lingewaard maakten vanaf het begin van de geallieerde luchtlandingsoperatie 'Market Garden' op 17 september 1944 tot aan de bevrijding van Arnhem op 14 april 1945 deel uit van het frontgebied tussen de Duitsers en de Geallieerden. Overbetuwe en Lingewaard werden in hun geheel als oorlogsgebied beschouwd. Er is een gevechtspauze geweest na het oversteken van de brug bij Nijmegen. Het gebied is gedurende acht maanden frontgebied geweest waarbij het volledige eiland (gebied tussen de Rijn en de Waal) geëvacueerd is. Tevens zijn er in die periode hevige bombardementen uitgevoerd. Tijdens de inventarisatie van oorlogsgegevens zijn 104 vliegtuigcrashes opgetekend en meer dan 1.000 oorlogsgraven. Door de oorlogshandelingen ontstonden er gebieden waarvan de bodem sterk met oorlogsmateriaal werd belast wat op dit moment nog gevaar kan opleveren voor mens en dier. De Explosieven Opruimings Dienst Defensie (EODD) gaat er in 2014 vanuit, dat slechts 35% van de munitie inmiddels uit de grond is verwijderd. Dit betekent dat we de komende decennia nog met deze explosieve erfenis te maken zullen hebben en er kans bestaat dat in het plangebied nog sprake is van onontplofte munitie.

Beoordeling en conclusie

Bij bodemroerende werkzaamheden, zoals het oprichten van gebouwen, uitvoeren van graafwerkzaamheden, aanleg van kabels en leidingen en het uitvoeren van bepaalde onderzoeken, is de aanwezigheid van mogelijke niet-gesprongen explosieven (NGE's) van belang. Het plangebied is in de huidige situatie grotendeels onbebouwd en in gebruik als agrarisch gebied. In het verleden is reeds vooronderzoek gedaan naar de mogelijke aanwezigheid van explosieven in het plangebied en omgeving (zie Bijlage 8). Uit dit onderzoek is gebleken dat tot een diepte van circa 2,5 meter kans bestaat op het aantreffen van onontplofte munitie in het plangebied. Het onderzoeksgebied is onderdeel geweest van militaire activiteiten, waarbij onder meer grondgevechten hebben plaatsgevonden. In de omgeving hebben ook bombardementen plaatsgevonden. Op basis van het vooronderzoek is geadviseerd om preventieve maatregelen te nemen door het uitvoeren van een explosieven opruimingsprocedure. Deze bestaat uit de volgende stappen:

1. Detectie;
2. Benaderen;
3. Identificatie;
4. Veilig stellen;
5. Vernietiging.

Dit vervolgonderzoek dient te worden uitgevoerd vóór uitvoering van de werkzaamheden. De uitvoerbaarheid van het plan is niet in het geding. In het kader van dit bestemmingsplan zijn er dan ook geen belemmeringen.

5.9 Kabels en leidingen

Het verrichten van werkzaamheden in de nabijheid van hoogspanningsmasten en -kabels en dergelijke, kan gevaar met zich meebrengen. Om dit gevaar zoveel mogelijk te beperken moet de leidingbeheerder aangeven onder welke voorwaarden de werkzaamheden veilig plaats kunnen vinden.

Beoordeling en conclusie

In en nabij het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig, die in de geldende bestemmingsplannen een dubbelbestemming hebben gekregen. Wel liggen er, onder meer nabij de beoogde oostelijke ontsluiting van het nieuwe woongebied, enkele gasleidingen in het plangebied. Deze lopen in de richting van het sportpark De Pas. De gasleidingen hebben een druk van 8 bar en een diameter van 159 mm. Binnen een zone van 2 meter rondom de leiding mag niet worden gebouwd en gelden beperkingen voor onder meer het aanbrengen van verharding en bomen. Ter waarborging van de belangen van de leidingen is de dubbelbestemming 'Leiding - Gas' opgenomen in dit bestemmingsplan. Bij de uitvoering van de werkzaamheden en de inrichting van het gebied moet rekening worden gehouden met de aanwezigheid van deze leidingen. Hiertoe is een bouwverbod opgenomen, evenals een vergunningstelsel voor bepaalde categorieën van werkzaamheden. Alle woonpercelen worden buiten de belemmeringszone gerealiseerd. Bij de positionering en realisatie van de beoogde oost-westelijke fietsverbinding aan de westkant van het plangebied, nabij de daar gelegen gasleiding, wordt met de aanwezigheid van de leiding rekening gehouden.

Dit aspect levert geen belemmeringen op voor de uitvoerbaarheid van het plan.

5.10 Waterparagraaf

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder b) moet inzicht worden gegeven in de gevolgen voor de waterhuishouding die samenhangen met de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt. Daarbij zijn de hierna beschreven beleidsstukken van belang.

Europees beleid

Vanaf 2000 is ter verbetering van de chemische en ecologische waterkwaliteit van alle Europese wateren de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) van kracht. De kaderrichtlijn omvat regelgeving voor zowel het oppervlaktewater als het grondwater. De streefdatum voor het bereiken van gewenste waterkwaliteit is 2015, maar eventueel kan, mits goed onderbouwd, uitstel worden verleend tot uiterlijk 2027 (derogatie). De plannen voor de (deel)stroomgebied zijn door de verschillende partijen, met uitzondering van het Rijk, in 2009 vastgesteld en bevatten doelen, ambities en maatregelen.

Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van het waterbeheer is in diverse nota's vastgelegd. Het meest directe beleidsplan is de Vierde Nota Waterhuishouding en het vernieuwde Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW-actueel 2008). Het bestuursakkoord heeft tot doel om in de periode tot 2015 het hoofdwatersysteem in Nederland te verbeteren en op orde te houden en te anticiperen op de klimaatsverandering. Verder is de watertoets ook in het NBW-actueel een belangrijk instrument om water verantwoord in te passen in ruimtelijke ontwikkelingen.

In de Nota Ruimte is water een belangrijk, structurerend principe voor bestemming, inrichting en gebruik van de ruimte. Om problemen met water te voorkomen moet, anticiperend op veranderingen in het klimaat, de ruimte zo worden ingericht dat water beter kan worden vastgehouden of geborgen. Dit anticiperen is ook terug te vinden in de Waterwet die op 22 december 2009 van kracht is geworden. In de Waterwet zijn ondermeer de gemeentelijke watertaken opgenomen: de zorgplicht voor het vasthouden en afvoeren van regenwater en de regierol van gemeenten bij de grondwaterzorgplicht.

Provinciaal en regionaal beleid

Op provinciaal niveau is het waterbeheer vastgelegd in het Waterplan Gelderland. Het Waterplan gaat verder op de ingeslagen weg van het derde Waterhuishoudingsplan. Nieuw is de implementatie van de Europese Kaderrichtlijn Water en de verplichtingen die voortvloeien uit de waterwet. Een belangrijk aanpassing uit de Waterwet is dat de vergunningverlening voor het onttrekken van grondwater

grotendeels is overgedragen aan de waterschappen. Slechts in drie gevallen is de provincie hiervoor nog aanspreekpunt:

- onttrekkingen voor drinkwaterwinning;
- onttrekkingen ten behoeve van bodemenergiesystemen zoals koude- en warmte opslag (KWO);
- industriële onttrekkingen meer dan 150.000 m³ per jaar.

De gemeenten in Knooppunt Arnhem-Nijmegen (KAN) hebben het Convenant Duurzaam Bouwen in het KAN (2000) opgesteld. Het 'pakket duurzaam bouwen' maakt hier onderdeel van uit. Voor water is het volgende streefbeeld opgesteld: natuurlijke waterhuishouding (vermindering verdroging) en schoon water in de wijk, waardoor natuurontwikkeling mogelijk wordt.

Beleid waterschap en gemeente

Het stedelijk waterbeheer in Elst is overgedragen aan het Waterschap Rivierenland, waardoor de gemeente Overbetuwe rekening dient te houden met het vigerende beleid van waterschap. Relevant beleid voor de gemeente Overbetuwe is het Waterbeheerplan 2010-2015 en de keur en de legger van het waterschap.

Uitgangspunt in het huidige beleid van gemeente, waterschap en provincie is dat planontwikkeling moet aansluiten bij een duurzaam integraal waterbeheer. Dit betekent dat:

- er geen negatieve verstoring van de grondwaterstanden en -stromingen mag worden veroorzaakt om grondwateroverlast en/of verdroging op de locatie en het boven- en benedenstrooms gelegen gebied te voorkomen;
- er maatregelen getroffen moeten worden ter voorkoming van (grond)watervervuiling;
- regenwater dat via openbaar terrein afstroomt bovengronds wordt afgevoerd;
- er voldoende oppervlaktewater aanwezig is en op de goede locatie;
- het verhard oppervlak zoveel mogelijk beperkt wordt;
- het gebruik van uitloogbare materialen niet is toegestaan.

Beoordeling (watertoets)

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op de ontwikkeling van een nieuw woongebied met maximaal 354 woningen, twee zorggebouwen en bijbehorende infrastructuur. Ten gevolge van de ontwikkeling neemt het verhard oppervlak in het plangebied aanzienlijk toe. Het wateraspect is daarom in een vroegtijdig stadium bij de planvorming betrokken en is een integraal onderdeel geweest bij de uitwerking van het stedenbouwkundig plan. Er is een waterstructuurplan opgesteld, dat in Bijlage 9 is opgenomen. In dit plan zijn de belangrijkste keuzes ten aanzien van de waterhuishouding vastgelegd en vormt de onderlegger voor het uiteindelijk op te stellen waterhuishoudkundig plan. Hierna worden de belangrijkste bevindingen en uitgangspunten beschreven.

Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van Waterschap Rivierenland. De inhoud van het concept van het waterstructuurplan is ter toetsing voorgelegd aan het Waterschap Rivierenland. De opmerkingen van het waterschap zijn daarin verwerkt. De realisatie en planontwikkeling is een proces van jaren. Het Waterschap is voortdurend bij de realisatie en ontwikkeling betrokken.

Oppervlaktewater

Binnen het plangebied liggen enkele watergangen. Het gaat om de volgende wateren:

- A-watergang aan de westkant, langs de Rijksweg-Zuid tussen de Groenestraat en Olympiasingel;
- A-watergangen in zuidoostelijk deel van het plangebied, ten noorden van de Olympiasingel;
- 3 C-watergangen centraal in het plangebied, tussen de Olympiasingel en de Groenestraat.

De A-watergangen worden gehandhaafd in het plan. Deze worden op de verbeelding bestemd als 'Water' met omliggend een beschermingszone (dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterlopen'). De westelijke A-watergang zal mogelijk worden verbreed. Voor het overige wordt er geen oppervlaktewater toegevoegd.

In de directe nabijheid van het plangebied zijn eveneens watergangen aanwezig. Het watersysteem watert op hoofdlijnen in westelijke richting af, waarbij het water via weteringen uiteindelijk in de Linge wordt geloosd.

Grondwater

Bij ontwikkelingen in het plangebied is het niet toegestaan dat er een verslechtering van de waterhuishoudkundige situatie ontstaat. Bij de ontwikkelingen moet hier bij de bouw en inrichting dan ook rekening mee worden gehouden. Het bouwen van ondergrondse constructies is niet verboden, maar moeten in ieder geval waterdicht worden aangelegd. Voor grote ondergrondse constructies moeten ook de effecten op de omgeving worden aangetoond.

Verder verdient het de voorkeur om onder de wadi's drainage aan te leggen en het hemelwatersysteem uit te voeren als Drainage-Infiltratie riolering of een extra drainageleiding mee te leggen voor het realiseren van voldoende ontwatering binnen het plangebied. Door deze ontwateringsmiddelen kan geen verslechtering van grondwaterstand ontstaan.

Deze maatregelen zijn nodig omdat ter plaatse van de wadi's hemelwater kan infiltreren wat kan zorgen voor een verhoging van de GHG en het maaiveld niet wordt opgehoogd.

Hemelwater

In de huidige situatie is er circa 0,4 hectare verhard oppervlak in het plangebied aanwezig. In de toekomstige situatie betreft dit circa 9,56 hectare. De toename bedraagt afgerond 9,17 hectare verhard oppervlak. Voor de situatie T=10+10% dient er 3.996 m³ aanvullende waterberging te worden gerealiseerd, naast het bestaande oppervlaktewater (zie hiervoor). Voor de situatie T=100+10% bedraagt deze opgave 6.086 m³.

Hemelwater mag niet via een gemengd riool worden afgevoerd, maar moet in de openbare ruimte worden aangeboden. Dit kan zowel bovengronds (oppervlakkige afvoer) als ondergronds (hemelwaterriool). Het plangebied leent zich niet om overal al het afstromende hemelwater bovengronds af te laten voeren naar oppervlaktewater of bodempassage/wadi's.

Binnen het plan De Pas is ervoor gekozen om daar waar mogelijk wegen op één oor te leggen om zodoende oppervlakkige afvoer naar wadi's/bodempassages te creëren. Daar waar dat niet mogelijk is wordt een drainage-infiltratie riolering aangelegd met een vertraagde afvoer (op het gewenste ontwateringsniveau) naar het oppervlaktewater. Dit riool dient tevens om het hemelwater tussen de verschillende wadi's goed te verdelen.

In het plan is voldoende ruimte beschikbaar om waterberging te realiseren. Afbeelding 5.8 geeft het principe voorstel van voor de helemwaterafvoer met de water- en wadi-structuur weer; deze afbeelding is in het waterstructuurplan opgenomen. Hoe de profielen van de droogvallende waterlichamen er precies uit te komen te zien zal in overleg met de verschillende beheerders plaatsvinden (rioolbeheerder en waterbeheerder). Het stedenbouwkundig plan voorziet vooralsnog niet in het toevoegen van nieuw oppervlaktewater, maar in diverse wadi's verspreid binnen het woongebied. In totaal is er binnen het plan in de toekomstige situatie circa 1,86 hectare aan oppervlaktewater en wadi's aanwezig, waarmee kan worden voorzien in voldoende waterberging. Dit zal per uit te werken veld middels een waterhuishoudingsplan nader (moeten) worden uitgewerkt, in overleg met het Waterschap Rivierenland en de gemeente Overbetuwe.



Afbeelding 5.8: oppervlaktewater- en wadistructuur (bron: Civil Management)

Afvalwater

De hoeveelheid afvalwater in het plangebied zal sterk toenemen. Er wordt een vuilwaterrioolstelsel aangelegd, waarmee het afvalwater gescheiden wordt afgevoerd van het hemelwater. De afvoer van afvalwater binnen de te ontwikkelen velden geschiedt door middel van vrijvervalriolering (dwa) naar het bestaande rioleringsstelsel van de gemeente. Hierbij zal ongeveer 50% in westelijke richting en 50% in oostelijke richting afvoeren. Het bestaande riool ligt gezien de transport afstand diep genoeg om onder vrijverval aan te sluiten.

Waterkeringen

Het plangebied ligt niet binnen de beschermingszone van een waterkering.

Grondwaterbeschermingsgebieden

Grondwaterbeschermingsgebieden liggen op ruim 3 kilometer afstand. Daarmee zijn beperkingen of risico's uitgesloten.

Conclusie

Het waterhuishoudingsaspect is vroegtijdig bij de planvorming betrokken. In overleg met het waterschap is een waterstructuurplan tot stand gekomen. Het plan leidt tot een aanzienlijke toename van het verhard oppervlak en van de te verwachten hoeveelheid afvalwater. Zowel voor het helevater als vuilwater dienen voorzieningen te worden aangelegd. Het plan kan worden uitgevoerd zonder negatieve effecten op de waterhuishouding. Er kunnen binnen het plangebied voldoende waterbergingsvoorzieningen worden gerealiseerd. Dit zal hoofdzakelijk door middel van wadi's gebeuren. Voor het afvalwater wordt een vrijvervalriolering aangelegd. De planontwikkeling heeft plaatsgevonden met inachtneming van de eisen die gesteld worden aan een goede waterhuishouding. Aangetoond is dat ook bij de toekomstige planontwikkeling in voldoende mate rekening wordt gehouden met de aan de waterhuishouding te stellen eisen.

5.11 Flora en fauna

De bescherming van de natuur is sinds 1 januari 2017 vastgelegd in de Wet Natuurbescherming (Wnb). Deze heeft de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet vervangen. De Wnb geeft het wettelijke kader voor de bescherming van natuurgebieden en voor soortenbescherming. Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan moet worden onderzocht of de Wnb de uitvoering van het plan niet in de weg staat in verband met de bescherming van gebieden en dier- en plantsoorten. De provincies zijn het bevoegd gezag voor zowel de gebieds- als de soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

In de Wnb is de bescherming opgenomen van Natura 2000-gebieden en het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan moet worden onderzocht of dit plan, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied. Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats. Een ruimtelijk plan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied, kan alleen worden vastgesteld als uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Als deze zekerheid er niet is, kan het plan worden vastgesteld als wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

- alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden;
- het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard; en
- de noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen: Ecologische Hoofdstructuur (EHS)) is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingszones. Voor deze gebieden geldt een planologisch beschermingsregime. Het NNN is op provinciaal niveau uitgewerkt in het Gelders Natuurnetwerk (GNN) met de bijbehorende Groene Ontwikkelingszones (GO). Activiteiten in deze gebieden zijn alleen toegestaan als ze geen negatieve effecten hebben op de wezenlijke kenmerken of waarden of als deze kunnen worden tegengegaan met mitigerende maatregelen.

Soortenbescherming

In de Wnb wordt een onderscheid gemaakt tussen:

1. soorten die worden beschermd in de Vogelrichtlijn;
2. soorten die worden beschermd in de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn;
3. de bescherming van overige soorten.

Per beschermingsregime is aangegeven welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag.

Beoordeling

Het plan betreft de ontwikkeling van een grootschalig woongebied met bijbehorende infrastructuur en realisatie van groen. In de huidige situatie is er sprake van voornamelijk agrarische gronden. Om het plan mogelijk te maken, moeten enkele gebouwen worden gesloopt. In het kader van de bestemmingsplan is een quickscan flora en fauna uitgevoerd om de potentiële effecten van het plan op beschermde soorten en gebieden te onderzoeken. Deze rapportage is opgenomen in Bijlage 10. Hierna worden de resultaten en vervolgstappen besproken.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet in een Natura 2000-gebied. Wel ligt Natura 2000-gebied "Rijntakken" in de directe omgeving van Elst, op bijna kilometer van het plangebied. Natura 2000-gebied "Veluwe" ligt op ruim 7 kilometer van het plangebied. Andere Natura 2000-gebieden liggen op meer dan 10 kilometer van

het plangebied. In afbeelding 5.9 is de ligging ten opzichte van Natura 2000-gebieden aangegeven.



Afbeelding 5.9: ligging plangebied ten opzichte van Natura 2000-gebieden (bron: Natura 2000 netwerk viewer)

Door de afstand tot het Natura 2000-gebied zijn vrijwel alle soorten verstoringen op voorhand uitgesloten. Vanwege de ontwikkelingen is van het plan wel stikstofuitstoot te verwachten die tot aan Natura 2000-gebied zou kunnen reiken. Echter, ook in de huidige situatie vindt al stikstofuitstoot uit het plangebied plaats, doordat grote delen in gebruik zijn als landbouwgrond en worden bemest. In de quickscan is een Aeries-berekening uitgevoerd. Gelet op de datering daarvan en een aantal wijzigingen in het plan, is een nieuwe, actuele berekening van de aanleg- en gebruiksfase uitgevoerd. De berekeningen zijn inclusief een toelichtende rapportage opgenomen in 12.

De realisatie van het woongebied wordt gefaseerd uitgevoerd. In de aanlegfase ontstaat in elk jaar van de aanlegfase een geringe toename van stikstofdepositie, namelijk 0,01 mol/ha/j op de gebieden Rijntakken en Veluwe. Conform de vigerende wetgeving is er geen vergunning benodigd. Er is enkel sprake van een geringe toename. Zorgvuldigheidshalve is door middel van verschilberekeningen onderzocht of er in de aanlegfase sprake is van een toename ten opzichte van de referentiesituatie. Dit is voor geen enkel jaar het geval. Significant negatieve effecten als gevolg van de aanlegfase zijn daarom uitgesloten.

In de gebruiksfase treden geen resultaten 0,00 mol/ha/j op stikstofgevoelige habitats op. Significant negatieve effecten in de gebruiksfase zijn derhalve uitgesloten.

Negatieve effecten op Natura 2000-gebied van de ontwikkeling zijn uitgesloten. De bescherming van Natura 2000 staat de ontwikkeling niet in de weg en aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk.

Verder is in de omgeving van het plangebied geen Natuurnetwerk Nederland of andere provinciaal beschermde natuur aanwezig. De provinciale bescherming van deze gebieden staat de uitvoering van

het plan dan ook niet in de weg en nader onderzoek hiernaar is niet noodzakelijk.

Soortenbescherming

In en rondom het plangebied kunnen in het wild levende planten en dieren aanwezig zijn. Iedereen dient voldoende zorg in acht te nemen voor deze soorten en hun directe leefomgeving. Uit de quickscan blijkt verder dat in en rondom het plangebied vogels kunnen broeden. Om overtreding van de Wnb te voorkomen wordt geadviseerd om de geplande ruimtelijke ontwikkeling buiten de broedperiode te starten (globaal half maart tot half augustus). Op deze manier worden geen in gebruik zijnde nesten beschadigd of vernield.

Mogelijk is ook leefgebied of een nestplaats aanwezig van de steenuil. Nestplaatsen en leefgebied van deze soort zijn jaarrond beschermd. Om hierover duidelijkheid te krijgen is een nader soortgericht onderzoek uitgevoerd. Op voorhand is ook de aanwezigheid van nest- en verblijfplaatsen en leefgebieden van verschillende soorten vleermuizen, bunzing, hermelijn, wezel, steenmarter en grote modderkruiper niet uitgesloten. In het nader onderzoek is daarom ook de (potentiële) aanwezigheid van nest- en verblijfplaatsen en leefgebieden van deze soorten onderzocht. Het nader onderzoek is opgenomen in Bijlage 11.

Uit het onderzoek blijkt dat er geen essentiële elementen voor de onderzochte beschermde soorten in het plangebied aanwezig zijn. Met de voorgenomen plannen gaan daarom dus ook geen essentiële elementen van de leefgebieden van deze soorten verloren. Het is daarom niet noodzakelijk een ontheffing Wet natuurbescherming aan te vragen. Wel dient te allen tijde rekening gehouden te worden met broedende vogels en de zorgplicht (zie eerder).

In en nabij het plangebied kunnen ook soorten voorkomen die zijn beschermd onder de Wet natuurbescherming, maar waarvoor een provinciale vrijstelling van de verboden geldt, voor werkzaamheden die men uitvoert in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting. Door de provinciale vrijstelling staat de aanwezigheid van deze soorten de geplande ontwikkeling niet in de weg.

Houtopstanden

Bij de ruimtelijke ontwikkeling worden bomen geveld. Bomen worden beschermd door enerzijds de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) van de gemeente en anderzijds de Wet natuurbescherming.

In de APV is bepaald dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning van het bevoegd gezag houtopstanden te vellen of te doen vellen die staan vermeld op de gemeentelijke 'Lijst van monumentale en waardevolle bomen'. Geen van de te kappen bomen staan op de lijst.

In het plangebied zijn meerdere boomgroepen en bomenrijen aanwezig, waarop het beschermingsregime van houtopstanden van toepassing is. Dit betreft een bomenrij aan de uiterste westzijde van het plangebied en boomgroepen ten zuiden van de speeltuin, aan de westzijde van het plangebied. Een meldings- of vergunningplicht is pas aan de orde als het gaat om bos van minimaal 10 are of een bomenrij van minimaal 21 bomen. De houtopstanden worden niet geveld; mogelijk worden hooguit kleine delen geveld. Hierdoor is er geen vergunning voor het onderdeel houtopstanden benodigd in het kader van dit plan.

Er is een bomeneffectanalyse opgesteld, waarin alle 107 bomen en 14 boomgroepen in het plangebied zijn geïnventariseerd en op behoudenswaardigheid beoordeeld (Bijlage 13). Zes boomgroepen (56 bomen) zijn beoordeeld als relatief hoog behoudenswaardig vanwege ecologische waarden. Vervolgens zijn de effecten van het plan op de mogelijkheden tot behoud van de bomen onderzocht en is bepaald welke bomen en boomgroepen al dan niet gehandhaafd kunnen worden. In totaal zijn volgens de onderzochte inrichting van het plangebied in totaal 26 bomen niet te handhaven om diverse redenen (kwaliteit/veiligheid bomen, of vanwege beoogde bebouwing/tuinen/wegen/paden). Er worden geen bomen verplaatst. In totaal worden er 270 nieuwe bomen aangeplant.

Conclusie

Er is uitvoerig onderzoek gedaan naar de potentiële gevolgen van het plan op beschermde soorten en

natuurgebieden. Gebleken is dat er geen significant negatieve effecten op beschermde natuurgebieden optreden. In de aanlegfase is er sprake van een tijdelijke, beperkte toename van stikstofdepositie. Hiervoor is geen vergunning benodigd. Daarnaast zijn er geen belemmeringen of een vergunningplicht met betrekking tot beschermde soorten en houtopstanden aan de orde. In het kader van de zorgplicht moet bij de uitvoering van het plan met name rekening worden gehouden met broedende vogels in het plangebied en de omgeving.

5.12 Archeologie en cultuurhistorie

De bescherming van archeologisch en cultureel erfgoed in Nederland is vastgelegd in de Erfgoedwet, die op 1 juli 2016 in werking is getreden. Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening moet in het plan rekening worden gehouden met cultuurhistorische waarden.

De gemeente Overbetuwe heeft voor haar gemeentelijk grondgebied een erfgoedplan en een archeologische beleidsadvieskaart gemaakt. Het erfgoedplan beoogt versterking van de plaats en betekenis van cultuurhistorie als factor in het ruimtelijk beleidsproces.

Beoordeling en conclusie

Archeologie

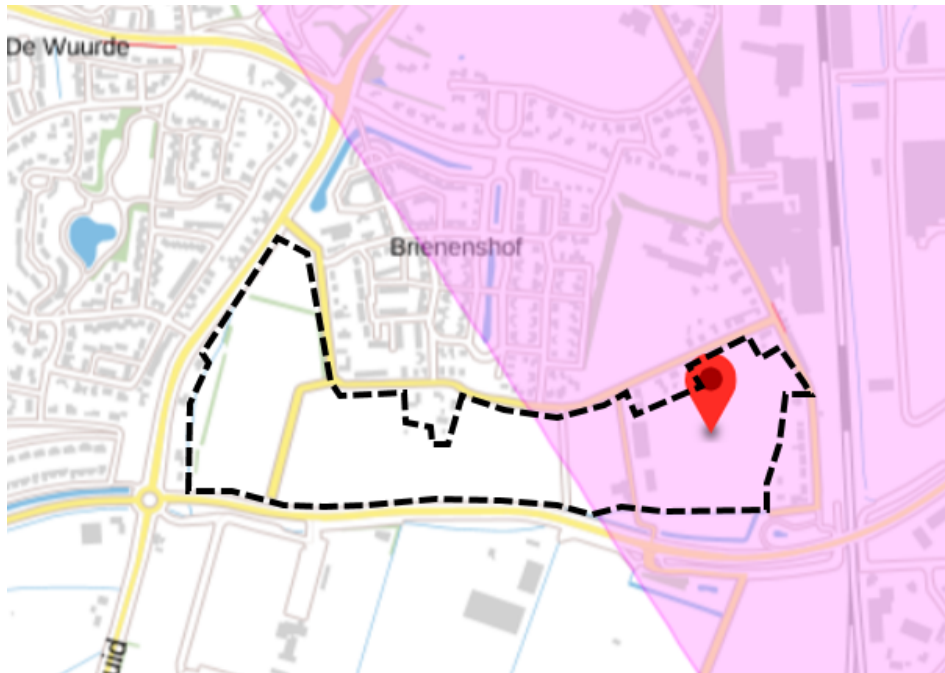
Ter plaatse van het plangebied is volgens de archeologische beleidsadvieskaart geheel een middelhoge archeologische verwachtingswaarde aanwezig. In het huidige bestemmingsplan is de bestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 3' opgenomen. Als er bodemingrepen dieper dan 0,30 meter en met een oppervlakte van minimaal 500 m² binnen deze gebieden plaatsvinden, moet volgens deze bestemming archeologisch onderzoek worden uitgevoerd. Gezien de aard en omvang van de beoogde werkzaamheden, is een archeologisch onderzoek noodzakelijk voordat de werkzaamheden kunnen worden gestart. In het kader van deze bestemmingsplanherziening is daarom een archeologisch vooronderzoek in de vorm van een bureauonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen in Bijlage 14. In dit vooronderzoek is de archeologische verwachtingswaarde in het plangebied nader gespecificeerd. Uit het onderzoek volgt dat het aantreffen en vergraven van archeologische resten in het plangebied bij uitvoering van de geplande ingrepen niet uitgesloten is. Aanbevolen wordt om een verkennend booronderzoek, gevolgd door een proefsleuvenonderzoek uit te voeren. Hierbij wordt, vanwege de brede archeologische verwachting, geadviseerd een brede zoekoptie te hanteren. In 2002 is voor een deel van het plangebied eveneens een verkennend archeologisch onderzoek uitgevoerd. Dit betreft het centrale gedeelte van het plangebied, grofweg tussen de bocht in de Groenestraat aan de westkant tot het perceel Groenestraat 11 aan de oostkant. Hiervan zijn rapportages opgenomen in Bijlage 15, Bijlage 17 en Bijlage 16. Voor deze gebieden is archeologische begeleiding van de eerste fase van de werkzaamheden voor delen van de betreffende gebieden geadviseerd. Voor dit gebied is een archeologisch vervolgonderzoek niet noodzakelijk.

Vanwege de gespecificeerde archeologische verwachtingswaarde, die uit het bureauonderzoek en de eerdere archeologische onderzoeken volgt, is nader onderzoek voorafgaand aan het uitvoeren van de werkzaamheden noodzakelijk voor een deel van het plangebied (oostelijk en westelijk deel). Voor het middengebied kan worden volstaan met archeologische begeleiding van de werkzaamheden. De bestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 2' is vooralsnog in het plan opgenomen in overeenstemming met de archeologische verwachtingswaarde in het gebied. Hiermee worden eventueel aanwezige archeologische waarden adequaat beschermd en is het tijdig uitvoeren van een onderzoek c.q. het treffen van andere maatregelen gewaarborgd. In het kader van dit bestemmingsplan is dit aspect voldoende onderzocht.

Romeinse limes

Het oostelijke deel van het plangebied ligt volgens de provinciale Omgevingsverordening aan de rand van de Romeinse limes (zie afbeelding 5.10). Nieuwe ontwikkelingen mogen de kernkwaliteiten van de Romeinse Limes niet aantasten (artikel 2.60). Deze kernkwaliteiten bestaan uit: forten (castella), burgerlijke nederzettingen, kampdorpen (vici) grafvelden, de militaire infrastructuur, bestaande uit wegen, waterwerken en wachttorens en scheepswrakken.

Het plangebied is in het oostelijk deel in gebruik als agrarische bedrijfslocatie, niet-agrarische bedrijfslocatie en agrarisch gebied. Er zijn geen zichtbare restanten van de limes aanwezig. Uit het archeologisch vooronderzoek (Bijlage 14) is gebleken dat direct ten noorden van het plangebied een terrein met nederzettingssporen uit de IJzertijd en Romeinse tijd is opgegraven (Brienenshof). Op het terrein is een inhumatie uit de Romeinse tijd aangetroffen. Verder oostelijk (buiten het opgravingsterrein en de zone die als oude woongronden bekend stond) zijn vondsten uit crematiegraven gedaan. Met de kans op het aantreffen van archeologische resten moet rekening worden gehouden in het vervolgonderzoek dat voor het oostelijk plandeel is geadviseerd. Door het borgen van nader onderzoek c.q. archeologische begeleiding van de bouwwerkzaamheden is het plan niet in strijd met artikel 2.60 van de Omgevingsverordening.



Afbeelding 5.10: ligging te ontwikkelen gebied t.o.v. Romeinse limes (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Cultuurhistorie

In het plangebied en de directe omgeving zijn geen bijzondere cultuurhistorische waarden aanwezig. Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een cultuurhistorisch waardevol gebied. Er zijn geen monumenten in het plangebied aanwezig. Dit aspect vormt daarom geen belemmering voor het plan.

5.13 Verkeer en parkeren

Parkeren

De gemeente Overbetuwe heeft haar parkeerbeleid vastgelegd in de Nota Parkeernormen Overbetuwe 2016 (hierna ook: de Nota). Uitgangspunt voor nieuwe ontwikkelingen is dat de parkeerbehoefte geheel op eigen terrein moet worden opgevangen. De Nota bevat parkeernormen voor verschillende categorieën van functies. Het plangebied wordt beschouwd als kern Elst, rest bebouwde kom, omdat het gebied bij realisatie onderdeel van de bebouwde kom zal uitmaken. In de Nota zijn daarnaast berekeningsaantallen opgenomen. Deze bepalen in hoeverre een bepaalde voorziening (zoals garage met enkele oprit, garage met dubbele oprit) als parkeerplaats mag worden gerekend.

Op basis van de Nota zijn de volgende voor het plan relevante parkeernormen van toepassing:

Functie	Norm
Vrijstaande woning, koop	2,6
Twee-onder-een-kapwoning, koop	2,5
Rijwoning, koop	2,3

Rijwoning, sociale huur	2,0
Appartement, duur	2,4
Appartement, midden	1,8
Appartement, sociale huur	1,8
Zorggebouwen (per gebouw/complex)	9,0

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van een woongebied met diverse typen woningen, alsmede twee zorggebouwen. De exacte verkaveling en de aantallen woningen per type woning zijn niet vastgelegd in het bestemmingsplan. De finale toetsing aan de Nota vindt plaats bij de omgevingsvergunningen voor het bouwen. Op basis van de voorlopige, indicatieve verkaveling is wel inzichtelijk gemaakt op welke wijze aan de Nota kan worden voldaan. Hiertoe is een parkeerbalans opgesteld. Deze is opgenomen in Bijlage 18. Daarbij is een balans per deelgebied binnen het plan opgesteld, op basis van de thans voorziene woningtypen en met toepassing van de berekeningsaantallen. Conform de Nota moeten bij alle vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen ten minste twee opstelplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd. Overige parkeerplaatsen worden in het openbaar gebied voorzien. Hierbij is ervoor gekozen om, mede met het oog op de gewenste (groen) uitstraling van het woongebied, parkeervoorzieningen zoveel mogelijk te clusteren en centraal binnen de woonvelden te realiseren. Daarnaast zijn er kleinere stroken met parkeerplaatsen aan de woonstraten voorzien. De parkeerplaatsen worden zoveel mogelijk uit het zicht dan wel omgeven met groenvoorzieningen gerealiseerd.

Uit de indicatieve parkeerbalans blijkt dat binnen het plangebied in voldoende parkeergelegenheid kan worden voorzien. Voor de meeste deelgebieden is een positieve balans zichtbaar. Enkele gebieden komen tot maximaal 6 parkeerplaatsen tekort. Binnen de aangrenzende deelgebieden zijn echter voldoende resterende parkeerplaatsen beschikbaar op acceptabele loopafstand, waardoor er geen parkeerprobleem ontstaat.

Geconcludeerd wordt dat het plan voorziet in voldoende parkeerplaatsen binnen het plangebied, op acceptabele loopafstand van de woningen en voorzieningen in het plangebied. Er wordt geen parkeerdruk afgewenteld op de omgeving.

Verkeer

Inleiding

Door de ontwikkeling van een woongebied met in totaal maximaal 354 woningen en twee zorggebouwen is er sprake van een toename van verkeer. In de huidige situatie is de verkeersaantrekkende werking van de functies in het plangebied (agrarisch bedrijf, agrarische gronden en niet-agrarisch bedrijf) gering. Er is dan ook een verkeersonderzoek uitgevoerd, waarin de verkeersgeneratie ten gevolge van het plan is onderzocht. Daarnaast is onderzocht of en op welke wijze het verkeer op acceptabele wijze kan worden afgewikkeld. De rapportage van het verkeersonderzoek is opgenomen als Bijlage 19.

Verkeersgeneratie en -afwikkeling

De planontwikkeling genereert op basis van het verkeersmodel (kencijfers van het CROW) in totaal circa 2.250 verkeersbewegingen per etmaal. Het verkeer van het nieuwe woongebied wordt vrijwel geheel afgewikkeld via de Olympiasingel ten zuiden van de ontwikkelingslocatie, door middel van twee ontsluitingen. Hiervoor is gekozen om het verkeer direct op de hoofdontsluitingsstructuur van Elst af te wikkelen en extra verkeer door de aangrenzende woonwijken te voorkomen. Een drietal woningen aan de Groenestraat wordt ontsloten op de betreffende straat. Daarnaast worden de rijwoningen, welke aan de Korte Bemmelseweg zijn voorzien en een gezamenlijke parkeervoorziening krijgen, op de Korte Bemmelseweg ontsloten (totaal 9 woningen). Gezien de geringe aantallen verkeersbewegingen, die voor de afwikkeling van deze woningen aan de Korte Bemmelseweg en de Groenestraat te verwachten zijn, kunnen verkeerskundige problemen en bezwaren worden uitgesloten.

Om de twee ontsluitingen van het woongebied op de Olympiasingel te kunnen realiseren, zijn aanpassingen aan de Olympiasingel benodigd.

Nadere beschouwing

Vanwege het te verwachten significante aantal verkeersbewegingen dat op de Olympiasingel wordt afgewikkeld, zijn nadere studies naar deze afwikkeling gedaan. Hiertoe zijn twee kruispunten met de Olympiasingel onderzocht:

- kruispunt Olympiasingel - oostelijke ontsluiting De Pas - TEOstraat;
- kruispunt Olympiasingel - westelijke ontsluiting De Pas - sportpark de Pas.

Daarnaast is de toekomstige verkeersafwikkeling op de zuidwestelijk van het plangebied gelegen rotonde Olympiasingel - Rijksweg-Zuid onderzocht.

Voor de nieuwe kruispunten zijn in aanvang drie varianten onderzocht: voorrangskruispunten met middengeleider en separate fietsoversteek, voorrangspunten en rotondes. Hierbij zijn verschillende relevante aspecten beoordeeld en tegen elkaar afgewogen, waaronder verkeersveiligheid, verliestijden voor auto- en fietsverkeer, kosten en mogelijke terugslagen op andere kruisingen. Maar ook toekomstige uitbreiding ten zuiden van het plangebied.

Op basis van de onderzoeken is een voorrangskruispunt voor de oostelijke ontsluiting De Pas - TEOstraat gekozen. Met deze uitwerking en maatregelen wordt een verkeersveilige situatie gecreëerd door een combinatie van drempels en een slinger in de weg, die beide snelheidsverlagend werken, enerzijds en opstelplaatsen in de middenberm voor een veilige oversteek anderzijds. Bovendien zijn de verliestijden voor zowel auto- als fietsverkeer beperkt. Ook is het ruimtebeslag met deze variant beperkt.

Voor de toekomst (2040) is het goed rekening te houden met de mogelijke plaatsing van een verkeersregelininstallatie.

Op basis van het genoemde onderzoek wordt voor de westelijke ontsluiting van De Pas (tegenover sportpark de Pas) het ontwerp nog nader uitgewerkt en onderzocht. Deze ontsluiting heeft prioriteit op basis van de aangenomen raadsmotie M-08 Onderzoek verkeersveiligheid rondom scholen en sportaccommodaties (kenmerk 18mo068). Er is eerder ook een budget beschikbaar gesteld van € 150.000 voor de optimalisatie aansluiting sportpark de Pas. Bij vaststelling van het bestemmingsplan zal een (voorlopig) ontwerp met kostenraming gereed zijn dat robuust en veilig is. Qua hoofdopzet wordt – net als bij de Oostelijke ontsluiting - uitgegaan van een voorrangskruispunt met middengeleider inclusief de mogelijkheid tot het plaatsen van een verkeersregelininstallatie (VRI) in de toekomst (2040).

Aandachtspunten bij de nadere uitwerking van de westelijke ontsluiting zijn:

- functioneren bestaande rotonde Olympiasingel/Rijksweg;
- eventuele ontmechting toegang sportpark van autoverkeer en fietsers;
- wateropgave zuidzijde Olympiasingel bij Sportpark de Pas;
- mogelijke wijziging in de fietsstructuur rondom de Olympiasingel ten behoeve van het project Knoop 38 en Westflankroute (snelfietsroute tussen Arnhem-Elst-Nijmegen);
- toekomstige uitbreidingen ten zuiden van het plangebied (bedrijventerrein, wonen, sport).

Binnen het voorliggende bestemmingsplan en het bestemmingsplan 'Zuidtangent' bieden de bestemmingen voldoende ruimte om beide varianten met het daarbij ingecalculerde ruimtebeslag mogelijk te maken.

Door de nieuwe ontsluitingen wijzigt de verkeerssituatie op de Olympiasingel en neemt het aantal conflictsituaties toe. Daarom is tevens uitgebreid onderzoek verricht naar de gevolgen van deze wijzigingen op de verkeersveiligheid op deze weg. Een maximumsnelheid van 50 km/uur op de Olympiasingel en de Rijksweg-Zuid kan op basis van de onderzoeksbevindingen als een veilige snelheid worden beschouwd.

De verkeersmaatregelen om de maximumsnelheid geloofwaardig te maken worden parallel aan de planvorming nader uitgewerkt. Uit het onderzoek blijkt dat dit haalbaar is. Het plan is daarmee uitvoerbaar op een verkeersveilige wijze en met een acceptabele verkeersafwikkeling.

Langzaam verkeer en calamiteiten

Bovenstaand is ingegaan op het autoverkeer. Omdat het woongebied uitsluitend aan de zuidkant middels twee centrale ontsluitingen wordt ontsloten voor gemotoriseerd verkeer, zijn extra calamiteitenroutes, die voor hulpdiensten toegankelijk zijn, wenselijk. In het plan zijn enkele calamiteitenroutes voorzien in alle richtingen. Deze sluiten aan op de Rijksweg-Zuid, de Groenestraat (op twee plekken) en de Korte Bemmelseweg. Ook tussen de woongebieden zelf zijn calamiteitenroutes voorzien. Hierdoor is het plangebied via alle kanten toegankelijk voor hulpdiensten.

In het plan zijn verder diverse fiets- en voetgangersverbindingen opgenomen. De fietsverbindingen sluiten goed aan op het bestaande fietsroutenetwerk. Fietsers en voetgangers kunnen het plangebied via verschillende paden betreden en verlaten. De verkeersveiligheid voor fietsers en voetgangers ten aanzien van de nieuwe ontsluitingen voor het gemotoriseerd verkeer is in het verkeersonderzoek beschouwd en wordt voor de westelijke ontsluiting (bij sportpark De Pas) nog nader uitgewerkt.

Daarnaast is er voldoende ruimte in het plan opgenomen om de beoogde snelfietsroute tussen Arnhem en Nijmegen in de toekomst door het plangebied te kunnen laten lopen. Het plan is hierin faciliterend.

Conclusie

De planontwikkeling leidt tot een aanzienlijke toename van de verkeersgeneratie. Het plangebied kan echter op een acceptabele wijze worden ontsloten op het omliggende wegennet. Het plangebied is goed bereikbaar door de directe ontsluitingen op de Olympiasingel. De verkeersveiligheid kan voldoende worden gewaarborgd, mits de maximumsnelheid van 50 km/uur in acht wordt genomen. Hiervoor zijn aanvullende verkeersmaatregelen op de Olympiasingel benodigd, die voor de westelijke ontsluiting nog nader worden uitgewerkt. Deze maatregelen zijn reëel en hebben een daadwerkelijk effect op de verkeerssnelheid. Het plan voorziet daarnaast in ruimschoots voldoende ontsluitingsmogelijkheden voor fietsers, voetgangers en hulpdiensten. Daarmee is het plan veilig en robuust.

5.14 Duurzaamheid

Duurzaamheid, gezondheid en sociale verbinding zijn voor de gemeente belangrijke kernwaarden, die ook in de Omgevingsvisie Overbetuwe 2040 naar voren komen. In het bijzonder bij de ontwikkeling van nieuwe stedelijke voorzieningen, zoals woongebieden, dienen deze kernwaarden integraal onderdeel van de ontwikkeling te maken en dient in de toelichting van het bestemmingsplan te worden beschreven en verantwoord op welke wijze hieraan invulling is gegeven.

Doorwerking plangebied

Een prettige leefomgeving, waarin sociale verbindingen kunnen worden gestimuleerd, heeft centraal gestaan bij de planvorming. Dit vertaalt zich het meest nadrukkelijk in de stedenbouwkundige opzet van het plan, waarin zeer veel ruimte voor (robuust) groen is opgenomen. De ontwikkelaars hebben daarnaast concrete duurzaamheidsambities geformuleerd, die bij de ontwikkeling van het woongebied in acht worden genomen en die met de gemeente zijn afgestemd. Deze ambities worden thematisch beschreven.

Klimaat, landschap en gezondheid

Beoogd wordt om de biodiversiteit te verbeteren en klimaatadaptief te ontwikkelen door voldoende regenwater te bergen, droogte te voorkomen met infiltratie en waterbuffering en hittestress te verminderen door het creëren van koele plekken in de openbare ruimte. Concrete voorgestelde maatregelen/invullingen zijn:

- zoveel als mogelijk verbinden van de bestaande en nieuwe groen- en waterstructuren tot een natuur-inclusieve en klimaatadaptieve omgeving.
- regenwaterafvoeren (HWA's) van woningen worden niet op het riool aangesloten, maar wateren direct af naar open water of wadi's.
- toepassen half-open bestrating bij parkeervakken voor extra waterbergend vermogen.
- natuurlijke oevers, voor zover aanwezig, voorzien van oeverbeplanting.
- bloemrijk grasland in de grotere groenstructuren realiseren. Dit draagt bij aan de biodiversiteit.
- informeren van toekomstige bewoners over een klimaatbestendige tuininrichting.

Gezondheid

De omgeving moet uitnodigen tot bewegen, er moet voldoende groen zijn en ontmoetingen (sociale interactie) moeten worden gestimuleerd. Hiertoe zijn de volgende concrete maatregelen voorgesteld:

- de Pas wordt een inclusieve woonomgeving waarin jong en oud met elkaar gaan wonen in een dorpse setting. Door een mix van diverse woningtypen en met voldoende betaalbare woningen wordt dit bereikt.
- de openbare ruimte faciliteert ontmoetingen en geeft ruimte voor (buurt)community vorming.
- er worden speelvoorzieningen voor de jeugd gerealiseerd, die uitnodigen tot bewegen en creativiteit.
- De Pas wordt een groene woonomgeving met aantrekkelijke recreatieve verbindingen (fietsen, wandelen, hardlopen, e.d.) naar onder meer het buitengebied.

Energie

Energietransitie is een 'hot item' bij transformatie- en nieuwbouwopgaven. Energieneutrale ontwikkeling is de norm. De volgende concrete doelen en maatregelen zijn in het plan opgenomen:

- grondgebonden woningen worden energieneutraal (BENG 2=0).
- appartementengebouwen worden bijna energieneutraal (BENG).
- strategisch plaatsen van laadpalen in de openbare ruimte om elektrisch rijden te stimuleren en faciliteren.
- onderzoeken van de mogelijkheden voor een collectief koude-/warmtenet boven een individueel systeem.
- all-electric, gasloze woningen.
- basisvraag naar energie terugdringen met energiezuinige woningen.

Circulariteit

Doel is om de circulariteit van materiaal te bevorderen, woningen (deels) demontabel te maken en afvalstromen te verminderen. Hiertoe worden de volgende maatregelen voorzien:

- zoveel mogelijk werken met gerecyclede en duurzaam geproduceerde materialen. Hierbij wordt altijd een afweging gemaakt tussen duurzaamheid, kosten en functionaliteit.
- van de woningen worden materiaalpaspoorten gemaakt waardoor meer inzicht ontstaat in toekomstige materiaalstromen.
- zoveel als mogelijk gebruik maken van in fabrieken vervaardigde bouwelementen (prefab).

Hoofdstuk 6 Juridische planopzet

6.1 Algemene opzet

Inleiding

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

Het bestemmingsplan 'Elst, De Pas' bestaat uit de volgende onderdelen:

De toelichting

In de toelichting is de ontwikkeling verantwoord, zowel op basis van het beleid, als op basis van milieu-hygiënische 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 'Groen', 'Wonen', 'Woongebied' en 'Water' opgenomen met de daarbij behorende aanduidingen en bouwvlakken. Tevens zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologische verwachting 2', 'Leiding - Gas' en 'Waterstaat - Waterlopen' opgenomen. De bestemmingen en aanduidingen worden in paragraaf 6.2 nader toegelicht.

De opzet van het plan

Het bestemmingsplan is een juridisch plan, dat bindend is voor de burgers en voor de overheid. Er is gekozen voor een relatief flexibel bestemmingsplan, waarbij de ruimtelijke en functionele hoofdstructuren, met name aan de randen van het gebied, op de verbeelding zijn vertaald. De exacte ruimtelijke en functionele uitwerking van de woongebieden ligt echter niet vast. Voor deze gebieden is de bestemming 'Woongebied' opgenomen. Binnen deze gebieden is het mogelijk om de positionering van woningen, woonstraten, paden, tuinen, groen, etc. nader te bepalen. In de volgende paragraaf wordt deze opzet nader toegelicht.

Bouwplan

Als een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend wordt, zijn in eerste instantie de bestemming met bijhorende regels van belang. Als het nieuwe en het beoogde gebruik past binnen de toegekende bestemming dan kan de omgevingsvergunning worden verleend.

6.2 Toelichting op de verbeelding en regels

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

Groen

In Hoofdstuk 3 zijn de ruimtelijke uitgangspunten van de beoogde ontwikkeling toegelicht en is benadrukt dat een groene inpassing van het gebied, met groene dooradring en groengebieden binnen de woonvelden centraal staan in de ontwikkeling van het gebied. Dit is op de verbeelding vertaald door de bestemming 'Groen' op te nemen voor de grotere groengebieden en de groene randen. De ruimtelijk-stedenbouwkundige hoofdstructuur is op deze manier juridisch vertaald. Binnen deze bestemming zijn groenvoorzieningen, bermen en beplanting, extensieve dagrecreatie, paden, water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan. Binnen de bestemming zijn enkele zones aangegeven waar een calamiteitenroute of een ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer is toegestaan.

Binnen de bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

Wonen

De bestemming 'Wonen' is opgenomen voor de twee kleinschalige ontwikkelingen in het plangebied, aan de Groenestraat 11 en naast Groenestraat 7. Op laatstgenoemd perceel zijn 2 woningen toegestaan. Op eerstgenoemd perceel is één woning rechtstreeks toegestaan, maar kunnen met toepassing van een wijzigingsbevoegdheid twee extra woningen worden toegevoegd, mits aan de voorwaarden wordt voldaan. Hiervoor wordt een rood-voor-rood regeling toegepast: het te slopen oppervlak aan agrarische bebouwing mag worden teruggebouwd.

De gronden met de bestemming 'Wonen' zijn bestemd voor het wonen in woningen, eventueel met een beroep aan huis, alsmede voor tuinen en erven, water, groen en parkeren.

Met bouwvlakken is aangegeven waar een hoofdgebouw (woning) mag worden gebouwd. Er is één woning per bouwvlak toegestaan. Verder zijn regels opgenomen voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken (aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen) en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Woongebied

Het grootste deel van het plangebied is bestemd als 'Woongebied'. Er is gekozen voor een relatief flexibele bestemming, waarbinnen woningen, tuinen, groen, infrastructuur (wegen, paden, parkeervoorzieningen) en water zijn toegestaan. De exacte inrichting van het gebied is niet bepaald, maar alleen de hoofdcontouren. De twee zorggebouwen (maatschappelijke functies) zijn specifiek aangegeven op de verbeelding met de aanduiding 'maatschappelijk'. Bij het wonen is onder voorwaarden een aan huis verbonden beroep of bedrijf toegestaan. Mantelzorg is mogelijk binnen de omgevingsvergunningvrije mogelijkheden, die het Besluit omgevingsrecht biedt.

Binnen de bestemming zijn maximaal 350 woningen toegestaan, waarvan maximaal één bedrijfswoning per zorggebouw. Per zorggebouw zijn maximaal 20 zorgeenheden toegestaan. Naast de zorggebouwen zijn ook de gestapelde woningen specifiek aangegeven op de verbeelding, waarbij een redelijke mate van flexibiliteit is ingebouwd. Voor het overige is de woningtypologie en de precieze situering van de bebouwing vrij gelaten. Het bouwvlak, dat het grootste deel van het woongebied beslaat, vormt de uiterste grens. De toegestane bebouwing wordt op perceelsniveau bepaald in de bouwregels. Hierbij zijn regels voor hoofdgebouwen, aan-/uitbouwen/bijgebouwen, overkappingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde opgenomen.

De twee ontsluitingen op het omliggende weggennet (Olympiasingel) zijn met een specifieke aanduiding 'ontsluiting' aangegeven. Dergelijke ontsluitingen zijn elders niet mogelijk.

Water en Waterstaat - Waterlopen

De bestaande A-watgangen in het plangebied hebben de bestemming 'Water' gekregen. Daar waar deze worden verbreed, is dit mogelijk binnen de bestemming 'Groen' en/of 'Woongebied'. De gronden met de bestemming 'Water' zijn bestemd voor water en waterhuishoudkundige doeleinden in brede zin. Binnen de bestemming mag slechts beperkt worden gebouwd.

De onderhoudsstroken rondom de A-watgangen zijn bestemd als 'Waterstaat - Waterlopen'. Naast de betreffende dubbelbestemming hebben de betrokken gronden altijd nog de betreffende hoofdbestemming. De regels van de hoofdbestemming en de dubbelbestemming zijn 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. Met deze dubbelbestemming is het belang van het beheer en onderhoud van de watgangen geborgd en zijn beperkingen aan het bebouwen van deze gronden en het uitvoeren van bepaalde werkzaamheden gesteld.

Leiding - Gas

De hogedruk gasleiding in het plangebied is, inclusief bijbehorende belemmeringenstrook van 2 meter aan weersijden van de leiding, bestemd als 'Leiding - Gas'. Deze gronden zijn primair bestemd voor de

gasleiding en het beheer en onderhoud daarvan. Binnen deze bestemming mag in beginsel niet worden gebouwd. Daarnaast geldt een omgevingsvergunningplicht voor het uitvoeren van bepaalde categorieën van werkzaamheden.

Waarde - Archeologische verwachting 2

In het plan is de archeologische beleidskaart vertaald in de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 2', ten behoeve het behoud en de bescherming van archeologische waarden in of nabij het plangebied. Zie hierover ook paragraaf 5.12. Naast de betreffende dubbelbestemming hebben de betrokken gronden altijd nog de betreffende hoofdbestemming. De regels van de hoofdbestemming en de dubbelbestemming zijn 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 omgevingsvergunningplicht en plicht tot het doen van archeologisch onderzoek voor bodemingrepen dieper dan 0,3 meter onder het maaiveld en met een omvang groter dan 100 m².

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 bouwregels

In dit artikel is een regeling voor het ondergronds bouwen opgenomen.

Algemene gebruiksregels

Deze bepaling 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. Opgenomen zijn bevoegdheden voor kleine afwijkingen in maatvoeringen en bouwgrenzen en voor ondergronds bouwen, alsmede voor het bouwen van hogere geluidwerende voorzieningen.

Algemene wijzigingsregels

In dit artikel wordt een opsomming gegeven van de regels waarvan door middel van een wijzigingsplan afgeweken kan worden van het bestemmingsplan. Dit betreft kleine wijzigingen van de bestemmingsgrenzen.

Algemene procedureregels

In dit artikel is de procedure opgenomen in geval van toepassing van een in het plan opgenomen afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid of bij een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werkzaamheden.

Overige regels

Hierin is een voorrangsregeling opgenomen voor de verschillende (dubbel)bestemmingen in het plan, in geval van onderlinge strijdigheden.

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

Slotregel

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

Hoofdstuk 7 Financiële toelichting

Uitgangspunt voor de beoogde wijziging is dat deze voor de gemeente budgetneutraal worden ontwikkeld. Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de gemeenteraad van Overbetuwe verplicht om, als sprake is van een bouwplan, de gemeentelijke kosten te verhalen. Dit bestemmingsplan voorziet in een bouwplan. Het verhalen van de gemeentelijke kosten is daarom verplicht. Met de ontwikkelaars van de gronden in het plangebied zijn door de gemeente anterieure overeenkomsten afgesloten. Hierin zijn afspraken gemaakt over het verhaal van kosten, waaronder planschade. Door middel van deze overeenkomsten is het kostenverhaal volledig anderszins verzekerd. Een exploitatieplan heeft daarom niet opgesteld te worden.

Hoofdstuk 8 Overleg en inspraak

8.1 Inleiding

Algemeen

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

Crisis- en herstelwet

Op het onderhavige bestemmingsplan is de Crisis- en Herstelwet (Chw) van toepassing (Hoofdstuk 2, afdeling 6, versnelde uitvoering bouwprojecten). Het project voldoet aan de criteria voor toepassing van de Chw. De toepassing van de Chw heeft gevolgen voor de (beroeps)procedure van het bestemmingsplan.

8.2 Inspraak

De Wro zelf bevat geen bepalingen over inspraak. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze personen en rechtspersonen hun mening kenbaar kunnen maken. Voor dit bestemmingsplan heeft, vanwege de aard en omvang van het plan, een uitvoerig participatietraject plaatsgevonden. In Bijlage 20 is een verslag van de gevoerde participatie opgenomen. Hierna volgt een beknopte samenvatting van het doorlopen participatietraject.

In 2019 is het participatietraject voor het te ontwikkelen woongebied door de ontwikkelaars in samenwerking met de gemeente opgestart rond de vastgestelde ontwikkelvisie voor het gebied. Vervolgens is een concept stedenbouwkundig plan voor het gebied gemaakt, waarin de resultaten van de eerste participatieronde zijn betrokken. Parallel hieraan is in het voorjaar van 2021 een tweede participatieronde georganiseerd. Deze bestond uit twee online-informatiebijeenkomsten, gesprekken met aanwoningen en een enquête. Ook zijn de omgeving en andere belangstellenden via een website, nieuwsbrieven en andere communicatie op de hoogte gehouden.

Meer dan 250 mensen namen deel aan de bijeenkomsten en ruim 500 mensen hebben de enquête ingevuld. Naast talloze vragen zijn ook verschillende opmerkingen gemaakt op het concept stedenbouwkundig plan. Op een aantal punten heeft dit bij de aanpassing van het stedenbouwkundig plan geleid tot aanscherpingen/aanpassingen. In het verslag in de bijlagen zijn alle vragen verzameld en door de ontwikkelaars beantwoord.

Het verslag laat ook zien waarover de participanten zich zorgen maken, waar bij de verdere ontwikkeling van en communicatie over De Pas rekening gehouden kan worden. Daarnaast spreekt uit de ontvangen reacties veel waardering en enthousiasme voor de plannen. De bouw kan voor sommige deelnemers aan de participatie niet snel genoeg beginnen. Door de deelnemers werd veel nadruk gelegd op het dorpse karakter dat het nieuwe woongebied zou moeten kenmerken. Bijzondere aandacht is gevraagd voor diverse aspecten van de inrichting van het groen. Over de juiste wijze van verkeersafwikkeling zijn de meningen wat meer tegengesteld, maar ten aanzien van de ontsluiting van de wijk werd vaak gevraagd om grote aandacht voor de veiligheid van met name fietsers en voetgangers. De kruispunten met de Olympiasingel worden samen met een verkeerskundig bureau verder uitgewerkt. Voor de positionering van een zorggebouw aan de oostzijde van het plangebied in relatie tot privacy waarover zorgen werden uitgesproken, zal middels een nadere ontwerpstudie worden gekeken naar een alternatieve positionering. Door wijziging van de plaatsing van enkele parkeervakken aan de Groenestraat werd in het aangescherpte concept stedenbouwkundig plan tegemoetgekomen aan de wensen van een aantal aanwonenden.

8.3 Overleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat het bestuursorgaan, dat belast is met de voorbereiding van een ruimtelijk plan, overleg pleegt met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen. Ook moet overleg worden gepleegd met die diensten van provincie en Rijk, die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of die belast zijn met de behartiging van belangen, welke in het plan in het geding zijn.

Het bestemmingsplan wordt tijdig aan de betrokken overlegpartners toegezonden. Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan heeft bovendien reeds uitgebreid afstemming plaatsgevonden met de provincie Gelderland voor wat betreft het woningbouwprogramma en met het waterschap omtrent het waterstructuurplan. Het waterschap zal in de verdere planuitwerking betrokken blijven (zie ook paragraaf 5.10).

8.4 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan vindt plaats volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan is, samen met het ontwerpbesluit tot verlening van hogere geluidwaarden, in dit kader gedurende zes weken ter inzage gelegd van 30 september tot en met 10 november 2021. Gedurende deze periode kon een ieder zijn zienswijzen kenbaar maken tegen het plan. Er zijn negen zienswijzen ingediend tegen het plan.

De zienswijzen zijn samengevat en voorzien van een reactie van de gemeente op alle onderdelen in het 'Rapport zienswijzen & ambtshalve wijzigingen Ontwerpbestemmingsplan "Elst, De Pas"'. Deze nota is opgenomen bij het vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan. De zienswijzen hebben gedeeltelijk aanleiding gegeven tot aanpassingen aan zowel het bestemmingsplan, de bijbehorende bijlagen als het verkavelingsplan. Ook zijn er enkele ambtshalve aanpassingen doorgevoerd. In de nota zijn de aanpassingen uitvoerig beschreven. De voornaamste wijzigingen betreffen de volgende:

- Gedeeltelijk aanpassen van bouwvlak bestemming 'Woongebied';
- Uitvoeren van nader onderzoek naar geluid- en geurhinder in relatie tot Heinz, inclusief waarborgen in de planregels en op de verbeelding;
- Kleine aanpassingen in begrenzing bestemming 'Groen';
- Aanpassing van de regeling voor evenementen in de bestemming 'Groen';
- Update stikstofdepositieberekeningen aan de hand van herziene Aeries-calculator.

Vervolgens wordt het bestemmingsplan ter gewijzigde vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad.

8.5 Beroep

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Hierbij zijn de procedurele bepalingen van de Crisis- en Herstelwet van toepassing. Als geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.

Inhoudsopgave

Regels	5
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	5
Artikel 1 Begrippen	5
Artikel 2 Wijze van meten	11
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	12
Artikel 3 Groen	12
Artikel 4 Water	14
Artikel 5 Wonen	15
Artikel 6 Woongebied	18
Artikel 7 Leiding - Gas	22
Artikel 8 Waarde - Archeologische verwachting 2	24
Artikel 9 Waterstaat - Waterlopen	27
Hoofdstuk 3 Algemene regels	28
Artikel 10 Anti-dubbeltelregel	28
Artikel 11 Algemene bouwregels	28
Artikel 12 Algemene gebruiksregels	28
Artikel 13 Algemene afwijkingsregels	29
Artikel 14 Algemene wijzigingsregels	29
Artikel 15 Algemene procedureregels	30
Artikel 16 Overige regels	30
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	31
Artikel 17 Overgangsrecht	31
Artikel 18 Slotregel	31

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 Plan

Het bestemmingsplan 'Elst, De Pas' met identificatienummer NL.IMRO.1734.0361ELSTwngbiedpas-ONTD van de gemeente Overbetuwe.

1.2 Bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde objecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.3 Aan- en uitbouwen

Een aan een hoofdgebouw ondergeschikte 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.

1.4 Aanduiding

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

1.5 Aanduidingsgrens

Grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 Aaneengebouwde woning

Een woning die onderdeel uitmaakt van minimaal drie aaneengebouwde woningen, niet zijnde gestapelde woningen.

1.7 Archeologisch deskundige

De regionaal (beleids)archeoloog of een andere door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg.

1.8 Archeologisch onderzoek

Onderzoek (bureauonderzoek en/of boren en/of geofysisch onderzoek en/of graven en/of begeleiden) verricht door een dienst, bedrijf of instelling beschikkend over een door een erkende certificerende instelling afgegeven certificaat voor opgraven en werkend conform de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA) dan wel, na vaststelling ervan door de Minister van OCW, de normen zoals opgesteld door het Centraal College van Deskundigen Archeologie (CCvD).

1.9 Archeologische verwachting

Een toegekende hoge, middelmatige of lage archeologische verwachting in verband met de kennis en wetenschap van de in dat gebied te verwachten overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten uit het verleden;

1.10 Archeologische waarde

Een toegekende archeologische waarde in verband met de kennis en studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten uit het verleden;

1.11 Bebouwing

Eén of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.12 Bed & breakfast

Het bieden van de ten opzichte van het hoofdgebruik ondergeschikte mogelijkheid tot recreatief nachtverblijf en ontbijt aan personen die elders hun hoofdverblijf hebben.

1.13 Bedrijf

Een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis verbonden beroepen daaronder niet begrepen.

1.14 Bedrijfswoning

Eén woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting ter plaatse noodzakelijk is, gelet op het feitelijk gebruik van het gebouw en/of terrein in overeenstemming met de bestemming.

1.15 Begane grondvloer

De onderste bouwlaag van een gebouw, niet zijnde een kelder.

1.16 Beroep of bedrijf aan huis

Beroeps- of bedrijfsactiviteit waarvan de activiteiten niet specifiek publiekgericht zijn en dat op kleine schaal in een woning en of in het bijgebouw wordt uitgeoefend.

1.17 Bestaand

- a. bij bouwwerken: een bouwwerk dat op het moment van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaat en is gebouwd krachtens een onherroepelijke omgevingsvergunning voor het bouwen, of wordt gebouwd, dan wel nadien kan worden gebouwd krachtens een onherroepelijke omgevingsvergunning voor het bouwen, waarvoor de aanvraag vóór het tijdstip van terinzagelegging is ingediend;
- b. bij gebruik: het gebruik dat op het moment van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaat en in overeenstemming is met het voorheen geldende planologische regime.

1.18 Bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.19 Bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.20 Bijgebouwen

Een vrijstaand gebouw dat door zijn vorm, functie, situering en/of afmetingen ondergeschikt is aan het op hetzelfde perceel gelegen hoofdgebouw.

1.21 Bouwen

Plaatsen, geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen, veranderen of vergroten van een bouwwerk.

1.22 Bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.23 Bouwlaag

Een gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte 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.

1.24 Bouwperceel

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

1.25 Bouwperceelsgrens

De grens van een bouwperceel.

1.26 Bouwvlak

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

1.27 Bouwwerk

Constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die op de plaats van bestemming hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond, bedoeld om ter plaatse te functioneren, met inbegrip van de daarvan deel uitmakende bouwwerkgebonden installaties anders dan een schip dat wordt gebruikt voor verblijf van personen en dat is bestemd en wordt gebruikt voor de vaart.

1.28 Bouwwerk, geen gebouw zijnde

Bouwwerk of gedeelte daarvan, voor zover dat geen gebouw of onderdeel daarvan is.

1.29 Detailhandel

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit. Horeca-activiteiten en detailhandel in volumineuze goederen zijn hieronder niet begrepen.

1.30 Erf

Bebouwd of onbebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, waarbij het plan die inrichting niet verbiedt.

1.31 Evenement

een georganiseerde gebeurtenis, (openlucht)manifestatie of themadag(en) in de vorm van een voor publiek bestemde uitvoering / verrichting van vermaak. Hierbij worden de volgende categorieën onderscheiden:

- type 1: evenementen zonder geluid waarbij het aantal bezoekers per dag niet meer bedraagt dan of gelijk is aan 500 personen.
- type 2: evenementen met geluid waarbij het aantal bezoekers per dag niet meer bedraagt dan of gelijk is aan 500 personen;
- type 3: evenementen met of zonder geluid waarbij het aantal bezoekers per dag meer bedraagt dan 500 personen en niet meer bedraagt dan of gelijk is aan 3.000 personen;
- type 4: evenementen met of zonder geluid waarbij het aantal bezoekers per dag meer bedraagt dan 3.000 personen en niet meer bedraagt dan of gelijk is aan 10.000 personen.

1.32 Evenement met geluid

een evenement waarbij sprake is van versterkt geluid;

1.33 Evenement zonder geluid

een evenement waar alleen sprake is van onversterkt geluid;

1.34 Extensieve dagrecreatie

Recreatief medegebruik van gronden zoals wandelen, paardrijden, fietsen, varen, zwemmen en vissen, waarbij de recreatie geen specifiek beslag legt op de ruimte.

1.35 Gebouw

Bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke overdekte geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.36 Gebruiken

Gebruiken, het doen gebruiken, laten gebruiken en in gebruik geven.

1.37 Geluidgevoelige ruimte

ruimte binnen een woning voor zover die kennelijk als slaap-, woon-, of eetkamer wordt gebruikt of voor een zodanig gebruik is bestemd, alsmede een keuken met een oppervlakte van ten minste 11 m².

1.38 Gestapelde woning

Boven dan wel beneden en/of naast elkaar gesitueerde woningen waarbij per woning een zelfstandige toegankelijkheid, al dan niet direct vanaf het voetgangersniveau, gewaarborgd is.

1.39 Hobbymatig agrarisch grondgebruik

Het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of door middel van het houden van dieren op niet bedrijfsmatige wijze. Onder hobbymatig agrarisch gebruik wordt niet verstaan een volkstuin.

1.40 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.

1.41 Huishouden

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

1.42 Kelder

Een overdekte, met wanden omsloten, voor mensen toegankelijke ruimte, beneden of tot ten hoogste 0,50 meter boven de kruin van de weg, waaraan het bouwperceel is gelegen.

1.43 Lawaaisporten

Sportbeoefening die met veel lawaai gepaard gaat zoals bijvoorbeeld motor- en autosport, karten, modelvoer- en vaartuigen.

1.44 Maatvoeringsgrens

De grens van een maatvoeringsvlak.

1.45 Maatvoeringsvlak

Een geometrisch bepaald vlak waarmee de gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels voor bepaalde bouwwerken eenzelfde maatvoering geldt.

1.46 Normaal onderhoud, gebruik en beheer

Werkzaamheden die ter plaatse regelmatig terugkeren, teneinde tot een goed beheer van de gronden te komen; hieronder vallen niet de incidentele ingrepen in bijvoorbeeld de cultuurtechnische situatie of werkzaamheden die een onherstelbare aantasting betekenen van de aan een gebied toegekende waarde.

1.47 Nutsvoorziening

Voorziening ten behoeve van algemeen nut in ruime zin zoals: voorzieningen/installaties ten behoeve van gas, water en elektriciteit, signaalverdeling, telecommunicatieverkeer, waterzuivering, waterbeheersing, waterhuishouding, vuil- en afvalverwerking, compostering, wijkverwarming, milieuvoorzieningen e.d.

1.48 Ondergeschikte bouwdelen

Ondergeschikte delen aan een gebouw zoals trappen, bordessen, funderingen, kelderingangen, overstekende daken, goten, luifels, balkons, balkonhekken, schoorstenen, liftopbouwen en andere ondergeschikte dakopbouwen.

1.49 Ondergronds

Onder peil.

1.50 Ondergronds bouwwerk

Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal die onder het straatpeil is gelegen.

1.51 Overkapping

Een bouwwerk, geen gebouw zijnde voorzien van een gesloten dak.

1.52 Peil

- a. Voor gebouwen: de hoogte van de afgewerkte begane grondvloer ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde bouwhoogte van het aansluitend terrein;

1.53 Prostitutie

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

1.54 Publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis

Een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit, waarvan de activiteiten in hoofdzaak publieksaantrekkelijk zijn en waarvan de omvang en uitstraling zodanig is, dat de activiteit past binnen de desbetreffende woonomgeving en derhalve in een woning en/of de bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden toegestaan.

1.55 Seksinrichting

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

1.56 Twee-aaneengebouwde woning

Een woning die onderdeel uitmaakt van twee aaneengebouwde woningen, waarvan de hoofdgebouwen tegen elkaar aan gebouwd zijn.

1.57 Uitvoeren

Uitvoeren, het doen uitvoeren, laten uitvoeren en in uitvoering geven.

1.58 Voorgevel

De naar de weg en/of fiets- en voetpad gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die kennelijk als zodanig dient te worden aangemerkt.

1.59 Vrijstaande woning

Een woning die hoogstens door middel van de aan- en/of uitbouwen met een andere woning verbonden is en waarvan geen van de beide zijgevels van het hoofdgebouw in de zijdelingse perceelgrens staan.

1.60 Waterhuishoudkundige voorzieningen

Voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging en waterkwaliteit.

1.61 Wonen

Wonen in een woning.

1.62 Woning

Een complex van ruimten inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

1.63 Zorgeenheid

Een (gedeelte van een) gebouw, bestemd voor (24 uren-) zorg voor mensen die vanwege hun leeftijd, gezondheid of beperkingen aangewezen zijn op zorg en ondersteuning, ongeacht of deze door een professional, vrijwilliger of mantelzorger wordt verstrekt.

1.64 Zorggebouw

Een complex van ruimten bestemd voor zorgeenheden, een bedrijfswoning en bijbehorende voorzieningen, zoals gemeenschappelijke ruimten en personeelsruimten.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 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, met uitzondering van de goot van dakkapellen en wolfseinden.

2.2 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.

2.3 De bouwhoogte van een bouwwerk

De afstand vanaf het peil tot aan het hoogste punt van het 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.

2.4 De oppervlakte van een bouwwerk

De oppervlakte, gemeten tussen de buitenwerkse gevelvlakken of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.5 Afstand

De onderlinge afstand tussen een bepaald punt van bouwwerken, perceelsgrenzen en/of werken, daar waar die afstand het kortst is.

2.6 Ondergeschikte bouwdelen

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

2.7 Hart van de lijn

Bij toepassing van deze regels wordt gemeten tot of vanuit het hart van een lijn op de kaart en op schaal waarin het plan is vastgesteld.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen, bermen en beplanting;
- b. extensieve dagrecreatie;
- c. voet- en fietspaden;
- d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. speelvoorzieningen;
- f. beeldende kunstwerken;
- g. evenementen **type 1**;
- h. nutsvoorzieningen, kabels en leidingen;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - calamiteitenroute', tevens voor een calamiteitenroute;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting', tevens voor een ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer ten dienste van de aangrenzende bestemming(en);
- k. ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein', tevens voor parkeervoorzieningen met daarbij behorende verhardingen en in-/uitritten;
- l. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - inrit', tevens voor in-/uitritten ten dienste van de op de aangrenzende gronden gelegen woningen;

een en ander met bijbehorende voorzieningen en met inachtneming van de keur van het waterschap.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Gebouwen mogen niet worden gebouwd;

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. erf- en terreinafscheidingen 1 m;
- b. speelvoorzieningen 4 m;
- c. beeldende kunstwerken 5 m;
- d. geluidwerende voorzieningen 3 m;
- e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de verkeersgeleiding en wegverlichting 8 m;
- f. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 3 m.

3.2.3 Nutsvoorzieningen

Voor het bouwen van nutsvoorzieningen gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van nutsvoorzieningen mag niet meer bedragen dan 3 m;
- b. de oppervlakte per nutsvoorziening mag niet meer bedragen dan 25 m².

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Bouwhoogte bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.2.2 onder a voor het verhogen van de bouwhoogte van transparante hekwerken, waarbij de bouwhoogte maximaal 3 m bedraagt.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Evenementen

Voor evenementen gelden de volgende bepalingen:

- a. evenementen zijn uitsluitend in de vorm van medegebruik toegestaan;

- b. er dient sprake te zijn van een evenement in de vorm van een voor publiek bestemde uitvoering/verrichting van vermaak, op het gebied van sport, muziek of op sociaal-cultureel vlak;
- c. het evenement duurt maximaal 7 (aaneengesloten) dagen inclusief opbouw en afbraak van bijbehorende voorzieningen.

Artikel 4 Water

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water en waterhuishoudkundige doeleinden;
- b. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waterafvoer en waterberging;
- c. waterstaatkundige kunstwerken en andere waterstaatswerken;
- d. beeldende kunstwerken;
- e. vijvers;
- f. bruggen;
- g. extensieve dagrecreatie;
- h. het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van ecologische waarden en natuurwaarden;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - calamiteitenroute', tevens voor een calamiteitenroute;

een en ander met de bijbehorende voorzieningen zoals bermen, paden, beschoeiingen e.d.

4.2 Bouwregels

Binnen deze bestemming zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van deze bestemming toegestaan met een bouwhoogte van maximaal 4 m;

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in woningen, waarbij inwoning is toegestaan;
- b. aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- c. hobbymatig agrarisch grondgebruik;
- d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. nutsvoorzieningen;

één en ander met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen en erven, in- en uitritten en parkeervoorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Hoofdgebouwen

Hoofdgebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. er zijn uitsluitend vrijstaande woningen toegestaan;
- b. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- c. per bouwvlak is maximaal één woning toegestaan;
- d. de goothoogte bedraagt ten hoogste 6 m;
- e. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 12 m.

5.2.2 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. in afwijking van het bepaalde onder a, zijn aan- en uitbouwen voor (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende regels:
 1. de horizontale diepte bedraagt maximaal 1,5 m;
 2. de breedte bedraagt maximaal 60% van de gevel waaraan wordt gebouwd;
 3. de bouwhoogte bedraagt maximaal 4 m;
 4. de oppervlakte bedraagt maximaal 6 m²;
- c. de goothoogte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste 3 m;
- d. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste 5 m;
- e. de maximale gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij woningen, niet zijnde gestapelde woningen, bedraagt per bouwperceel ten hoogste:

Totale oppervlakte per erf	Maximale gezamenlijke oppervlakte
Tot 200 m ²	90 m ²
van 200 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.

5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde voor (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw, mag niet meer bedragen dan 1 m, met dien verstande dat pergola's zijn toegestaan met een bouwhoogte van maximaal 3 m;
- b. de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw, mag niet meer bedragen dan 2 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, achter (het verlengde van) de

- voorgevel van het hoofdgebouw, mag niet meer bedragen dan 3 m;
- d. een zwembad uitsluitend mag worden gesitueerd op een afstand tot de zijdelingse perceelsgrens en tot de achterste perceelsgrens van minimaal 1 m;
 - e. 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.

5.2.4 Nutsvoorzieningen

Voor het bouwen van nutsvoorzieningen gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van nutsvoorzieningen mag niet meer bedragen dan 3 m;
- b. de oppervlakte per nutsvoorziening mag niet meer bedragen dan 25 m².

5.3 Specifieke gebruiksregels

5.3.1 Parkeernormen

- a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen of uitbreiden van een gebouw en voor het gebruiken van gebouwen, wordt slechts verleend, indien is aangetoond dat wordt of zal worden voldaan aan de parkeernormen zoals neergelegd in de Nota Parkeernormen gemeente Overbetuwe 2016, aldus vastgesteld door de gemeenteraad van Overbetuwe op 6 december 2016 en met dien verstande dat, indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, rekening wordt gehouden met de wijziging;
- b. Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde onder a,:
 - 1. indien 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.

5.3.2 Aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten

Binnen deze bestemming is gebruik van een deel van de woning en/of aan-/uitbouwen en/of 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 aan- en uitbouwen en bijgebouwen, met een maximum van 75 m² mag worden gebruikt voor aan huis gebonden beroeps- of bedrijfsactiviteit.
- b. degene die de activiteiten 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.
- f. het aan huis gebonden beroep of bedrijf is in hoofdzaak niet publieksgericht.

5.3.3 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.

5.4 Afwijken van de gebruiksregels

5.4.1 Publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5.3.2 onder f, teneinde binnen een woning en/of aan-/uitbouwen en/of bijgebouwen de uitoefening van publieksgerichte aan huis gebonden beroep of bedrijf toe te staan. Hiervoor dient aan de volgende criteria te worden voldaan:

- a. maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning (begane grond + verdieping) met inbegrip van

- aan- en uitbouwen en bijgebouwen, met een maximum van 75 m² mag worden gebruikt voor publieksgerichte aan huis gebonden beroep of bedrijf;
- b. degene die de activiteiten 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. geen omgevingsvergunning wordt verleend voor activiteiten die vergunningplichtig zijn krachtens de Wet milieubeheer;
 - f. er mag geen detailhandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de activiteit.

5.5 Wijzigingsbevoegdheid

5.5.1 Extra woning(en)

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied' nieuwe woningen toe te staan na sloop van bestaande bebouwing, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. er zijn maximaal twee extra woningen toegestaan;
- b. de totale oppervlakte van de woning(en), inclusief bijbehorende bouwwerken, bedraagt maximaal de oppervlakte van de te slopen bebouwing;
- c. de goot- en bouwhoogte van de woning(en) bedragen maximaal 6 m respectievelijk 12 m;
- d. uit een actueel bodemonderzoek blijkt dat de bodemkwaliteit ter plaatse geschikt is voor de beoogde functie;
- e. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van nabijgelegen gronden;
- f. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van het woon- en leefklimaat in de omgeving;
- g. de woning(en) doen geen onevenredige afbreuk aan het straat- en bebouwingsbeeld en passen binnen de stedenbouwkundige structuur van de omgeving;
- h. ontsluiting van de woning(en) mag niet plaatsvinden via de bestemming 'Groen';
- i. parkeren vindt plaats op eigen terrein, waarbij moet worden voldaan aan de Nota Parkeernormen gemeente Overbetuwe 2016. Indien deze nota ten tijde van de wijziging is gewijzigd, dan wordt de gewijzigde nota toegepast.

Artikel 6 Woongebied

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in woningen, waarbij inwoning is toegestaan;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk', tevens voor zorggebouwen, waarbij per aanduidingsvlak maximaal één zorggebouw met maximaal één bedrijfswoning is toegestaan;
- c. de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis bij een woning;
- d. tuinen en erven;
- e. hobbymatig agrarisch grondgebruik en hobbymatige fruitteelt;
- f. wegen, straten en voet- en fietspaden, met dien verstande dat:
 1. een ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer op het omliggend wegennet uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting';
 2. ter plaatse van de aanduiding 'langzaam verkeer' ten minste één onafgebroken oost-westelijke verbinding voor langzaam verkeer dient te worden gerealiseerd;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h. groenvoorzieningen;
- i. parkeervoorzieningen;
- j. speelvoorzieningen;
- k. nutsvoorzieningen;

een en ander met bijbehorende voorzieningen, gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Hoofdgebouwen

Hoofdgebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. binnen deze bestemming zijn maximaal 350 woningen toegestaan, met dien verstande dat maximaal één bedrijfswoning per aanduidingsvlak 'maatschappelijk' is toegestaan;
- c. per aanduidingsvlak 'maatschappelijk' zijn maximaal 20 zorgeenheden toegestaan;
- d. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' zijn gestapelde woningen toegestaan;
- e. de goothoogte bedraagt ten hoogste de op de verbeelding ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' aangegeven hoogte;
- f. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste de op de verbeelding ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven hoogte;
- g. de afstand van hoofdgebouwen, niet zijnde gestapelde woningen en zorggebouwen, tot de achterste bouwperceelsgrens bedraagt minimaal 8 m;
- h. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 2 m. Deze eis geldt bij vrijstaande woningen aan twee zijden en bij twee-aaneengebouwde woningen en eindwoningen van aaneengebouwde woningen aan één zijde. Deze eis geldt niet voor gestapelde woningen en zorggebouwen.

6.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

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

- a. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij vrijstaande, twee-aaneengebouwde en aaneengebouwde woningen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden opgericht, op ten minste 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a, zijn aan- en uitbouwen voor (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende regels:
 1. de diepte ten opzichte van de voorgevel bedraagt maximaal 1,5 m;
 2. de breedte bedraagt maximaal 60% van de gevel waaraan wordt gebouwd;
 3. de bouwhoogte bedraagt maximaal 4 m;
 4. de oppervlakte bedraagt maximaal 6 m²;

- c. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij gestapelde woningen en zorggebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden opgericht;
- d. de goothoogte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste 3,5 m;
- e. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste 6 m;
- f. de maximale gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, bedraagt per bouwperceel ten hoogste:

Totale oppervlakte per erf	Maximale gezamenlijke oppervlakte
Tot 200 m ²	90 m ²
van 200 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.

6.2.3 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde op bouwpercelen voor (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw, mag niet meer bedragen dan 1 m, met dien verstande dat pergola's zijn toegestaan met een bouwhoogte van maximaal 3 m;
- b. de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw, mag niet meer bedragen dan 2 m;
- c. de bouwhoogte van geluidwerende voorzieningen mag niet meer bedragen dan 3 m;
- d. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van verkeersgeleiding en wegverlichting mag niet meer bedragen dan 10 m;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw, mag niet meer bedragen dan 3 m;
- f. een zwembad uitsluitend mag worden gesitueerd op een afstand tot de zijdelingse perceelsgrens en tot de achterste perceelsgrens van minimaal 1 m;
- g. 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;
- h. in afwijking van het gestelde onder a tot en met d mag de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de verkeersgeleiding en wegverlichting niet meer bedragen dan 8 m;
- i. in afwijking van het gestelde onder a tot en met d mag de bouwhoogte van speelvoorzieningen niet meer bedragen dan 4 m.

6.2.4 *Nutvoorzieningen*

Voor het bouwen van nutsvoorzieningen gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van nutsvoorzieningen mag niet meer bedragen dan 3 m;
- b. de oppervlakte per nutsvoorziening mag niet meer bedragen dan 25 m².

6.3 **Afwijken van de bouwregels**

6.3.1 *Afstanden tot achterse en/of zijdelingse perceelsgrens*

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 6.2.1 onder g. en/of h. en een kleinere afstand van hoofdgebouwen tot de achterste en/of zijdelingse perceelsgrens toestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van nabijgelegen gronden;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van het woon- en leefklimaat in de omgeving;
- c. de afwijking doet geen onevenredige afbreuk aan het straat- en bebouwingsbeeld en past binnen de stedenbouwkundige structuur van de omgeving.

6.3.2 *Maximum bebouwingspercentage*

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 6.2.2 onder f. en een hoger maximum bebouwingspercentage van het erf toestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van nabijgelegen gronden;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van het woon- en leefklimaat in de omgeving;
- c. de afwijking doet geen onevenredige afbreuk aan het straat- en bebouwingsbeeld en past binnen de stedenbouwkundige structuur van de omgeving;
- d. er treden geen onevenredig negatieve effecten op de waterhuishouding op.

6.4 **Specifieke gebruiksregels**

6.4.1 *Parkeernormen*

- a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen of uitbreiden van een gebouw en voor het gebruiken van gebouwen, wordt slechts verleend, indien is aangetoond dat wordt of zal worden voldaan aan de parkeernormen zoals neergelegd in de Nota Parkeernormen gemeente Overbetuwe 2016, aldus vastgesteld door de gemeenteraad van Overbetuwe op 6 december 2016 en met dien verstande dat, indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, rekening wordt gehouden met de wijziging;
- b. Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde onder a.:
 - 1. indien 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.

6.4.2 *Aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten*

Binnen deze bestemming is gebruik van een deel van de woning en/of aan-/uitbouwen en/of 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 aan- en uitbouwen en bijgebouwen, met een maximum van 75 m² mag worden gebruikt voor aan huis gebonden beroeps- of bedrijfsactiviteit.
- b. degene die de activiteiten 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.
- f. het aan huis gebonden beroep of bedrijf is in hoofdzaak niet publieksgericht.

6.4.3 *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.

6.4.4 *Voorwaardelijke verplichting akoestiek*

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen uitgesloten - geluidgevoelige ruimten 2e verdieping' zijn geen geluidgevoelige ruimten op de tweede verdieping en hoger toegestaan, tenzij bouwkundige maatregelen worden getroffen, waardoor het binnenniveau niet hoger is dan 25 dB(A) in de nachtperiode, uitgaande van een langtijdgemiddeld beoordelingsniveau van 60 dB(A) in de nachtperiode.

6.5 Afwijken van de gebruiksregels

6.5.1 Publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 6.4.2 onder f, teneinde binnen een woning en/of aan-/uitbouwen en/of bijgebouwen de uitoefening van publieksgerichte aan huis gebonden beroep of bedrijf toe te staan. Hiervoor dient aan de volgende criteria te worden voldaan:

- a. maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning (begane grond + verdieping) met inbegrip van aan- en uitbouwen en bijgebouwen, met een maximum van 75 m² mag worden gebruikt voor publieksgerichte aan huis gebonden beroep of bedrijf;
- b. degene die de activiteiten 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. geen omgevingsvergunning wordt verleend voor activiteiten die vergunningplichtig zijn krachtens de Wet milieubeheer;
- f. er mag geen detailhandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de activiteit.

6.6 Wijzigingsbevoegdheid

6.6.1 Wijziging naar 'Groen'

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

6.6.2 Voorwaarden

- a. Van de in lid 6.6.1 bedoelde bevoegdheid kan alleen gebruik worden gemaakt, indien ten minste vijf jaar na het onherroepelijk worden van het plan ter plaatse van de betreffende gronden:
 1. geen woningen zijn opgericht; en
 2. 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 de plan, en/of de bestemming 'Agrarisch', zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Overbetuwe', NL.IMRO.1734.0007BUIBuitengebied-GOH2, van toepassing.

Artikel 7 Leiding - Gas

7.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg en instandhouding van ondergrondse hoge druk transport van vloeibare brandstoffen (aardgas) door een hoofdtransportleidingen.
- b. In geval van strijdigheid van bepalingen gaan de bepalingen van dit artikel voor de bepalingen die op grond van andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn. Verder geldt voor zover de op de verbeelding weergegeven dubbelbestemmingen geheel of gedeeltelijk samenvallen, dat de dubbelbestemming 'Leiding - Gas' voorrang krijgt.

7.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen, in afwijking van het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemming(en) uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde ten dienste van de bedoelde leiding(en) worden gebouwd. Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn niet toegestaan uit oogpunt van externe veiligheid en energielevering.

7.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 7.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemming(en) indien de veiligheid van de betrokken leiding niet wordt geschaad en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de leidingbeheerder. Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen kwetsbare objecten worden toegelaten.

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

7.4.1 Omgevingsvergunningplicht

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Leiding - Gas' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen en rooien van diepgewortelde beplantingen en bomen;
- b. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het indrijven van voorwerpen in de bodem, zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair;
- d. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- e. het permanent opslaan van goederen;
- f. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

7.4.2 Uitzonderingen

Het in artikel 7.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:

- a. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- b. die het normale onderhoud ten aanzien van de leiding en belemmeringenstrook of ten aanzien van de functies van de andere voorkomende bestemming(en) betreffen;
- c. zijnde graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten;
- d. die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

7.4.3 Voorwaarden

Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden kan worden verleend indien de betreffende werken en/of werkzaamheden de belangen van de leiding niet schaden.

7.4.4 *Advies*

Alvorens te beslissen op een aanvraag om een omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 7.4.1 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder omtrent de vraag of door de voorgenomen werken of werkzaamheden de belangen van de leiding niet worden geschaad en welke voorwaarden gesteld dienen te worden om eventuele schade te voorkomen.

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 de archeologische waarden van de gronden. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemming(en).

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 m² 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 Archeologisch deskundige

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 m² 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

Het bevoegd gezag kan 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 Vergunningplicht

Onverminderd het in de Erfgoedwet bepaalde is het 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 m², 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 Voorwaarden

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

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 vergunning 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 zonodig 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 Voorschriften

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 Advies

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

8.5.1 Verwijderen dubbelbestemming

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door het geheel of gedeeltelijk verwijderen van de bestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 2', 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.

8.5.2 Wijzigen naar 'Waarde - Archeologie'

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door de bestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 2' om te zetten in de bestemming 'Waarde - Archeologie' indien uit nader archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn. Na de wijziging zijn de regels van de bestemming 'Waarde - Archeologie', zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Overbetuwe', NL.IMRO.1734.0007BUIBuitengebi-GOH2, van toepassing.

Artikel 9 Waterstaat - Waterlopen

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterlopen' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor beheer en onderhoud van een watergang.

9.2 Bouwregels

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. Op deze gronden mag niet worden gebouwd, met uitzondering van bouwwerken, welke noodzakelijk zijn voor het beheer en onderhoud van de watergang.

9.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 9.2 voor het bouwen van bouwwerken ten behoeve van de andere bestemming(en), mits:

- a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het doelmatig en veilig functioneren van de waterlopen;
- b. vooraf advies wordt ingewonnen van de beheerder van de watergang.

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

9.4.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen of verharderen van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere gesloten oppervlakteverhardingen;
- b. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van voorwerpen in de bodem;
- c. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse kabels of leidingen;
- d. het wijzigen van het bestaande bodemniveau door ophogingen of afgravingen of het verrichten van andere graafwerkzaamheden;
- e. het aanbrengen, vellen en/of rooien van bomen of beplantingen welke dieper wortelen dan 0,75 meter.

9.4.2 Uitzonderingen omgevingsvergunningplicht

Het in artikel 9.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing:

- a. voor normale onderhoudswerkzaamheden;
- b. voor werken of werkzaamheden van ondergeschikte betekenis;
- c. voor werken of werkzaamheden binnen het kader van de normale bodemexploitatie en bodemgebruik;
- d. voor normaal spitwerk tot een diepte van niet meer dan 0,30 meter;
- e. voor werken en werkzaamheden, welke op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn, dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning kunnen worden uitgevoerd.

9.4.3 Toelaatbaarheid werken en werkzaamheden

Werken en werkzaamheden als bedoeld in artikel 9.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien door de uitvoering daarvan, dan wel de daarvan direct en/of indirect te verwachten gevolgen:

- a. geen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van en de veiligheidssituatie rond de betreffende waterlopen; en
- b. ter zake daarvan vooraf advies van de beheerder van de watergang is ingewonnen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 10 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 11 Algemene bouwregels

11.1 Ondergronds bouwen

Ondergrondse gebouwen (kelders) zijn uitsluitend toegestaan, daar waar bovengronds gebouwen aanwezig danwel toegestaan zijn overeenkomstig dit bestemmingsplan. Ondergrondse gebouwen zijn uitsluitend toegestaan in één bouwlaag ondergronds.

11.2 Afwijken ondergronds bouwen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 11.1, teneinde ondergrondse gebouwen toe te staan daar waar bovengronds geen gebouwen zijn toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- het betreft geen bebouwing in geaccidenteerd terrein;
- de bebouwde oppervlakte van de ondergrondse gebouwen bedraagt niet meer dan 25 m². Als bebouwde oppervlakte van ondergrondse gebouwen wordt, in afwijking van het bepaalde in artikel 2, de oppervlakte van de vloer gemeten, inclusief muren;
- het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- de afwijking leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

Artikel 12 Algemene gebruiksregels

12.1 Strijdig gebruik

Onder een met het bestemmingsplan strijdig gebruik wordt in elk geval verstaan:

- 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;
- een gebruik van gronden als stalling- 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;
- een gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting dan wel ten behoeve van prostitutie;
- een gebruik van bijgebouwen als zelfstandige woning;
- een gebruik van gronden en bouwwerken voor buitenopslag.

12.2 Evenementen

- Voor het gebruiken van de gronden voor evenementen in overeenstemming met de in Hoofdstuk 2 opgenomen bestemmingen, moet worden voldaan aan het bepaalde in onderstaande tabel:

type evenement	maximaal aantal evenementen per jaar	maximale duur per evenement (exclusief op- en afbouw)
1	geen maximum	3 aaneengesloten dagen

- de op- en afbouw van bij het evenement behorende voorzieningen mag maximaal 3 dagen duren.

Artikel 13 Algemene afwijkingsregels

13.1 Maatvoering

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in het plan voor het afwijken van de voorgeschreven goothoogte, (bouw)hoogte, oppervlakte, inhoud en afstand van bouwwerken, dan wel een voorgeschreven bebouwingspercentage, eventueel met overschrijding van de bouwgrenzen, mits de afwijking niet meer bedraagt dan 10% van de in deze regels voorgeschreven afmetingen, percentages en afstanden.

13.2 Bouwgrenzen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in het plan om bij de uitvoering van het plan af te wijken van bouwgrenzen en overige aanduidingsgrenzen in het horizontale vlak op de verbeelding, indien en voor zover afwijking noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein en er geen dringende reden zijn die zich tegen de afwijking verzetten, mits de afwijking ten opzichte van hetgeen op de verbeelding is aangegeven niet meer dan 2,5 m bedraagt.

13.3 Voorwaarden

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 13.1 en 13.2 kan slechts 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, de stedenbouwkundige kwaliteiten en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad.

13.4 Bouwhoogte geluidwerende voorzieningen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in het plan voor het afwijken van de voorgeschreven maximale bouwhoogte van geluidwerende voorzieningen, mits:

- a. uit akoestisch onderzoek blijkt dat de betreffende bouwhoogte noodzakelijk en voldoende doelmatig is met het oog op een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
- b. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- c. het straat- en bebouwingsbeeld, de stedenbouwkundige kwaliteiten en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 14 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van:

- a. 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 m en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.
- b. 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 m en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.

Artikel 15 Algemene procedureregels

15.1 Wijziging

Ten aanzien van de in dit plan opgenomen wijzigingsbevoegdheden zal de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan moeten zijn gewaarborgd, in verband waarmee in elk geval aangetoond moet worden dat:

- a. bodemsanering niet noodzakelijk is dan wel vóór uitvoering van het wijzigingsplan zal plaatsvinden;
- b. met betrekking tot (spoor)wegverkeersgeluid een aanvaardbaar woonklimaat wordt gerealiseerd;
- c. met betrekking tot de luchtkwaliteit een aanvaardbaar leefklimaat wordt gerealiseerd, dan wel dat geen onevenredige verslechtering plaatsvindt;
- d. met betrekking tot de externe veiligheid een aanvaardbaar leefklimaat wordt gerealiseerd, dan wel dat geen onevenredige verslechtering plaatsvindt;
- e. beschermde planten- en diersoorten en biotopen niet onevenredig worden geschaad;
- f. het wijzigingsplan financieel uitvoerbaar is.

Artikel 16 Overige regels

16.1 Voorrangsregeling

In geval van strijdigheid tussen bepalingen van de in het plan opgenomen bestemmingen, geldt de volgende voorrangsregeling:

- a. de bepalingen van de bestemming 'Leiding - Gas';
- b. de bepalingen van de bestemming 'Waterstaat - Waterlopen';
- c. de bepalingen van de bestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 2';
- d. de bepalingen van de overige in Hoofdstuk 2 opgenomen bestemmingen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 17 Overgangsrecht

17.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk, dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, 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 omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a voor het vergroten van de inhoud van het bouwwerk als bedoeld in het bepaalde 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 overgangsbepaling van dat plan.

17.2 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 18 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Elst, De Pas'.



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

info@overbetuwe.nl
www.overbetuwe.nl