



Andelst, Rozenstraat 4

Bestemmingsplan Andelst, Rozenstraat 4

Gemeente Overbetuwe

Status: Vastgesteld

Datum: September 2023

IMRO-Idn: NL.IMRO.1734.0389ANDErozenstr4-VSG1

gemeente **Overbetuwe**



Andelst, Rozenstraat 4

Datum

September 2023

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 plangebied	5
1.3 Huidig bestemmingsplan	6
1.4 Leeswijzer	6
Hoofdstuk 2 Bestaande situatie	7
Hoofdstuk 3 Toekomstige situatie	9
Hoofdstuk 4 Beleidskader	10
4.1 Rijksbeleid	10
4.2 Provinciaal beleid	11
4.3 Gemeentelijk beleid	12
Hoofdstuk 5 Milieu- en omgevingsaspecten	14
5.1 Milieueffectrapportage	14
5.2 Geluid	14
5.3 Luchtkwaliteit	15
5.4 Bedrijven en milieuzonering	16
5.5 Geurhinder	17
5.6 Bodem	18
5.7 Externe veiligheid	19
5.8 Explosieven	21
5.9 Kabels en leidingen	22
5.10 Waterparagraaf	22
5.11 Flora en fauna	24
5.12 Archeologie en cultuurhistorie	25
5.13 Verkeer en parkeren	26
Hoofdstuk 6 Juridische planopzet	27
6.1 Algemene opzet	27
6.2 Toelichting op de verbeelding en regels	27
Hoofdstuk 7 Financiële toelichting	30
Hoofdstuk 8 Overleg en inspraak	31
8.1 Inleiding	31
8.2 Inspraak	31
8.3 Overleg	31
8.4 Vaststellingsprocedure	31
8.5 Beroep	31

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De eigenaar van het perceel Rozenstraat 4 te Andelst wil op een onbebouwd stuk van diens perceel een vrijstaande woning bouwen, naast de bestaande woning. De vrijstaande woning vormt een logische afronding van het bebouwingslint aan de Rozenstraat en is ruimtelijk in te passen. De gemeente wil hier daarom medewerking aan verlenen.

Het oprichten van de nieuwe woning is niet mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan. Daarom wordt het bestemmingsplan herzien. Dit bestemmingsplan, 'Andelst, Rozenstraat 4', geeft een nieuw kader voor de bouw- en gebruiksmogelijkheden op het perceel.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied van dit bestemmingsplan bestaat uit een gedeelte van het perceel Rozenstraat 4 te Andelst. Dit perceel ligt in de zuidwestelijke hoek van Andelst. De Rozenstraat is een bebouwingslint aan de rand van de bebouwde kom. In afbeelding 1 is de ligging van het plangebied globaal aangeduid.



Afbeelding 1: ligging plangebied (bron: Bing Maps)

Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Valburg, sectie H, perceelnummer 41 (ged.). Het

wordt begrensd door het bestaande woonperceel met tuin van de woning Rozenstraat 4 aan de oostkant, een watergang aan de zuidkant, het woonperceel Rozenstraat 3 aan de westkant en de Rozenstraat aan de noordkant.

1.3 Huidig bestemmingsplan

In het plangebied geldt op dit moment het bestemmingsplan 'Herveld-Andelst', dat op 29 september 2011 is vastgesteld. In afbeelding 2 is de begrenzing van het plangebied binnen het huidige bestemmingsplan indicatief aangegeven. Er gelden de volgende bestemmingen:

- Bestemming 'Wonen' zonder bouwvlak;
- Bestemming 'Tuin' aan de voorzijde van het perceel;
- Dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'.

Woningen zijn in de bestemming 'Wonen' alleen toegestaan binnen een bouwvlak. Ook is maximaal het bestaande aantal woningen toegestaan. Het bestemmingsplan maakt het dus niet mogelijk om een woning te realiseren in het plangebied. Om die reden moet het bestemmingsplan worden herzien.



Afbeelding 2: uitsnede huidig bestemmingsplan 'Herveld-Andelst' (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 gedeelte van het bestaande woonperceel Rozenstraat 4 te Andelst. Op dit perceel is een vrijstaande woning met bijbehorend erf aanwezig. Het plangebied betreft het westelijke deel van de tuin bij deze woning en is momenteel onbebouwd. Aan de achterzijde (zuidzijde) van het perceel is hoogopgaande begroeiing aanwezig. Op de perceelsgrens is ook een watergang aanwezig. Ten westen van het plangebied is het woonperceel Rozenstraat 3 aanwezig. Afbeelding 3 geeft een luchtfoto van het plangebied en de directe omgeving weer. In afbeelding 4 is een straatbeeld van de bestaande, te behouden woning Rozenstraat 4 en het plangebied opgenomen.

Het plangebied maakt onderdeel uit van een bebouwingslint ten zuiden van de Rozenstraat. Deze straat vormt een uitloper van de bebouwde kom van Andelst aan de zuidwestkant van dit dorp. Het lint kenmerkt zich rondom het plangebied door open agrarische gebieden aan weerszijden van het bebouwingslint en bestaat uit woonpercelen met vrijstaande woningen. Dergelijke bebouwingslinten komen in Andelst en de aangrenzende kern Herveld veel voor en zijn kenmerkend voor het gebied.



Afbeelding 3: luchtfoto huidige situatie en directe omgeving van het plangebied (bron: Google Maps)



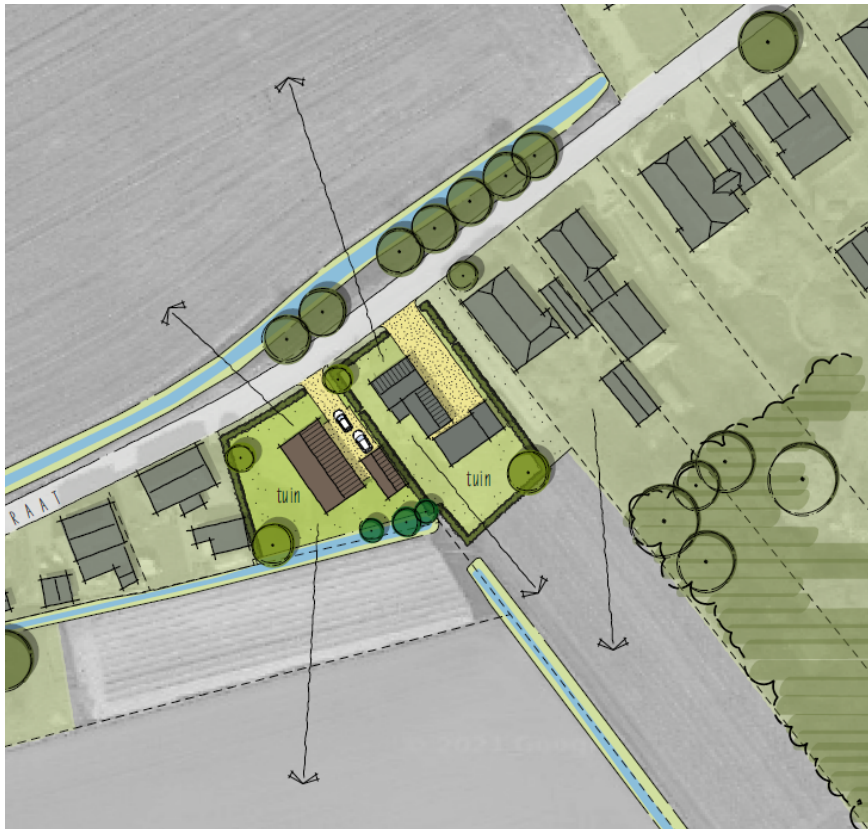
Afbeelding 4: straatbeeld van de bestaande woning Rozenstraat 4 (links) en het plangebied (rechts; bron: Google Streetview)

Hoofdstuk 3 Toekomstige situatie

De initiatiefnemer wil in het plangebied één nieuwe vrijstaande woning realiseren. De voorgevel van de woning wordt in lijn met de bestaande woning Rozenstraat 4, die wordt behouden, gerealiseerd. Hiermee vormt de toevoeging van de woning een ruimtelijk-stedenbouwkundig logische opvulling binnen het bebouwingslint ten zuiden van de Rozenstraat. De woning wordt via een nieuwe inrit aan de noordoostkant ontsloten op de Rozenstraat.

De rest van het perceel blijft als tuin ingericht. Hierbij wordt een deel van de opgaande beplanting aan de zuidelijke perceelsgrens verwijderd, zodat de relatie tussen het perceel en de omgeving wordt versterkt. een deel van het groen wordt behouden. In afbeelding 5 is de toekomstige situatie weergegeven.

De nieuwe woning krijgt een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4 en 8 meter. Dit sluit aan bij de (toegestane) hoogten van de woningen in de directe omgeving.



Afbeelding 5: toekomstige situatie plangebied en directe omgeving (bron: Oostzee)

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 2024, heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld. Op die manier wordt invulling gegeven aan de verplichting tot het opstellen van zo'n visie zoals die is vastgelegd in art. 3.1 lid 3 Ow. Tot de invoering van de Omgevingswet heeft dit document de status van structuurvisie in de zin van art. 2.3 Wro.

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

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

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

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

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

Beoordeling en conclusie

Dit bestemmingsplan maakt de bouw van één nieuwe woning binnen de bebouwde kom mogelijk. Het initiatief is gezien de aard en omvang daarvan aan te merken een lokale ontwikkeling. Er zijn geen nationale belangen in het geding.

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

Het initiatief is een lokale ontwikkeling. Er zijn geen nationale belangen in het geding. Het Barro heeft geen doorwerking naar dit plan.

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 en conclusie

Uit de jurisprudentie blijkt dat er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wanneer een bestemmingsplan voorziet in meer dan 11 woningen. Dit bestemmingsplan maakt de bouw van slechts één woning mogelijk. Deze ontwikkeling is dus niet aan te merken als een nieuw stedelijke ontwikkeling. De ladder voor duurzame verstedelijking hoeft in het kader van dit bestemmingsplan daarom niet te doorlopen worden.

4.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

Provinciale Staten hebben op 19 december 2018 de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland (hierna: de Omgevingsvisie) vastgesteld. Deze is in werking getreden op 1 maart 2019. Het doel van de Omgevingsvisie is: een gezond, veilig, schoon en welarend Gelderland, vanuit het verleden én met het oog op de toekomst. De provincie is als middenbestuur een belangrijke schakel bij het bereiken van deze doelstellingen en wil op een aantal manieren waarde toevoegen:

- met een brede blik kijken naar de inrichting en kwaliteit van de Gelderse leefomgeving;
- stimuleren van ontwikkelingen enerzijds en beschermen van waarden anderzijds;
- focussen op duurzaamheid, onderlinge verbondenheid en een economisch krachtig Gelderland;
- door middel van 7 ambities verder verdiepen van de focus.

De 7 ambities van de provincie zien op de volgende thema's: energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, biodiversiteit, bereikbaarheid, vestigingsklimaat en de woon- en leefomgeving. Per ambitie is de provinciale aanpak beschreven.

Beoordeling en conclusie

De Omgevingsvisie is concreet uitgewerkt in de hierna beschreven Omgevingsverordening Gelderland. Deze verordening bevat concrete regels, waaraan het initiatief wordt getoetst. De Omgevingsvisie zelf bevat geen regels, die voor dit bestemmingsplan direct van belang zijn. Het plan is ook te kleinschalig van aard om een wezenlijke bijdrage aan de provinciale ambities uit de Omgevingsvisie bij te dragen. Het plan is dan ook in overeenstemming met de Omgevingsvisie.

Omgevingsverordening Gelderland

Provinciale Staten hebben de Omgevingsverordening Gelderland (hierna ook: de Omgevingsverordening of verordening) vastgesteld op 17 oktober 2014. Sindsdien zijn diverse wijzigingen en actualisaties van de verordening doorgevoerd. De meest recente wijziging is in december 2022 vastgesteld.

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

In het plangebied is de aanduiding 'intrekgebied' van toepassing. Deze aanduiding stelt beperkingen aan de winning van fossiele energie. Deze activiteiten zijn zowel in de huidige als toekomstige situatie in het plangebied niet aan de orde en ook niet toegestaan.

Verder is in het plangebied de aanduiding 'kwetsbaar drinkwaterreserveringsgebied' van toepassing.

Binnen deze aanduiding geldt een aantal aanvullende verbodsbepalingen (par. 3.2.5a), waaronder het lozen van afstromend water, het verrichten van boringen/funderingswerken dieper dan 10 meter en het direct of indirect onttrekken dan wel toevoegen van warmte aan bodem en grondwater. Zowel met de uitvoering van het plan als in de toekomstige situatie zijn dergelijke verboden handelingen niet aan de orde. Het plan is niet strijdig met de regels binnen kwetsbare drinkwatergebieden.

Thema 'wonen'

Vanwege de aard van de ontwikkeling, namelijk het realiseren van één woning, is tevens het thema 'wonen' van belang. Nieuwe woonlocaties zijn uitsluitend toegestaan, wanneer dit past in het vigerende door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma en de door Gedeputeerde Staten vastgestelde kwantitatieve opgave wonen voor de betreffende regio (artikel 2.2.1.1). Er wordt één woning aan de woningvoorraad toegevoegd. In paragraaf 4.3 onder 'Woonagenda Overbetuwe 2025' wordt nader toegelicht dat het plan past binnen de actuele kwantitatieve woningopgave.

In kwalitatief opzicht is het plangebied een geschikte woonlocatie. Het plangebied ligt in een gevarieerde dorpse woonomgeving aan de rand van de bebouwde kom.

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 het dorp Andelst. Dit dorp vormt samen met het aangrenzende Herveld één woongemeenschap met ongeveer 5.000 inwoners. Herveld-Andelst kenmerkt zich door de aanwezige cultuurhistorische waarden in en rondom de dorpen, met name in de vorm van een woordenlandschap. Karakteristieke bebouwingslinten aan de randen en tussen de (delen van de) kernen zijn daarin kenmerkend. Ook het plangebied maakt deel uit van een dergelijk lint. Het vormt een onbebouwd stukje grond in het lint ten zuiden van de Rozenstraat, dat in de huidige situatie een gesloten karakter heeft door de hoogopgaande beplanting aan de zuidkant. Het oprichten van een

nieuwe woning vormt stedenbouwkundig gezien een passend en logische invulling van het perceel ten opzichte van de omliggende percelen. Door de beoogde toekomstige inrichting, waarbij meer landschappelijke relatie tussen het perceel en de omgeving wordt gelegd, worden de cultuurhistorische waarden meer beleefbaar gemaakt en blijven de kenmerken van de omgeving behouden. Verder past de realisatie van een woning op deze onbebouwde plek binnen de bebouwde kom ook bij het streven naar efficiënt ruimtegebruik binnen de kernen.

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met de Omgevingsvisie.

Woonagenda Overbetuwe 2025

In de Woonagenda 2025 verwoordt de gemeente Overbetuwe haar doelen en ambities op het gebied van wonen. Als basis voor deze woonagenda is een uitgangspuntennotitie opgesteld. Daarnaast vonden woningmarktanalyses en gesprekken met stakeholders bij de voorbereiding van de Woonagenda.

De woonagenda bevat geen gedetailleerd uitvoeringsprogramma, maar de koers waarbinnen de komende jaren plannen voor kernen en locaties kunnen worden uitgewerkt. Centraal staat dat de gemeente over voldoende woningen met de juiste kwaliteit wil beschikken om huishoudens de gewenste stappen in hun wooncarrière te laten maken. Dat wil zeggen voor iedere stap in de levensloop een geschikt woonalternatief.

De Woonagenda omvat vier centrale thema's:

- Voorraadstrategie: nieuw en bestaand;
- Verduurzaming en koppelkansen;
- Bijzondere doelgroepen en woonvormen;
- Wonen en zorg.

Elk van deze thema's is nader beschouwd in de Woonagenda.

De woningbehoefte voor de gemeente Overbetuwe in de periode 2019-2030 is minstens 2.000 woningen. De woningbouwproductie blijft achter bij deze groei. Daarnaast wil de gemeente een extra bijdrage leveren aan de versnellings- en groeiopgave vanuit de regionale Woondeal. Dit gaat om een nog nader te bepalen aantal woningen, waarbij gedacht wordt aan circa 3.000 à 4.000 extra woningen in het middengebied (Overbetuwe en Lingewaard).

In kwalitatief opzicht is van belang dat betaalbaar wonen onder druk staat. Dit heeft verschillende oorzaken. De gemeente werkt in de Woonagenda toe naar een streefprogramma in de woningbouwprogrammering om de woningmarkt beter in balans te krijgen. Hierin wordt ook rekening gehouden met de veranderende woningvraag door bekende trends, zoals het toenemende aantal eenpersoonshuishoudens en de groei van het aantal huishoudens van 65 jaar en ouder.

Beoordeling en conclusie

Met dit bestemmingsplan wordt één extra woning toegevoegd aan de bestaande woningvoorraad. Dit past binnen de kwantitatieve woningbouwdoelstellingen. De gemeentelijke woningbouwopgave is met de huidige beschikbare woningen en harde plancapaciteit nog niet ingevuld en de woningbouwproductie blijft achter bij de groeiende behoefte.

Hiervoor is al toegelicht dat het plan ook binnen de kwalitatieve doelstellingen van het gemeentelijk beleid past. Een vrijstaande woning in het plangebied is stedenbouwkundig de meest wenselijke en logische invulling, zoals ook in hoofdstuk 3 en bij de beschouwing van de Omgevingsvisie Overbetuwe 2040 al is beschreven. Het plan voldoet ook in kwalitatief opzicht aan de uitgangspunten van de Woonagenda Overbetuwe 2025.

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 zit, 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 maakt één nieuwe woning mogelijk aan de rand van de bebouwde kom. De ontwikkeling behoort niet tot de in lijst C of D van het Besluit m.e.r. opgenomen categorieën. De ontwikkeling is ook niet aan te merken als een stedelijk ontwikkelingsproject, zoals bedoeld in Bijlage D van het Besluit m.e.r., omdat er sprake is van een zeer kleinschalige ontwikkeling.

Er is daarom geen sprake van een m.e.r.-plichtige of m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit in dit plan. Een m.e.r. of een m.e.r.-beoordeling is niet aan de orde.

5.2 Geluid

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 geluidgevoelige 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

Met dit bestemmingsplan wordt een nieuwe woning mogelijk gemaakt. Daarmee is er sprake van een nieuw geluidsgevoelig object. De beoogde woonlocatie ligt binnen de geluidzone van de Rozenstraat en nog net binnen de geluidzone van de Tielsestraat. De Rozenstraat is een lokale, smalle weg die vrijwel uitsluitend door lokaal verkeer wordt gebruikt. De verkeersintensiteit op deze weg is zodanig laag,

dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet wordt overschreden. Daarnaast is de afstand tot de Tielsestraat zodanig (circa 200 meter), dat ook ten aanzien van deze weg op basis van bekende gegevens de geluidbelasting de voorkeursgrenswaarde niet zal overschrijden. De Wgh vormt dan ook geen belemmering voor het plan en het is voldoende aannemelijk dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in de nieuwe woning.

Conclusie

Vanuit akoestisch oogpunt zijn er geen belemmeringen voor het oprichten van de nieuwe woning aanwezig. Er wordt voldaan aan de eisen van de Wgh. In de woning is een aanvaardbaar akoestisch woon- en leefklimaat voldoende gegarandeerd.

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

Het project is een project bedoeld in de lijst met categorieën van gevallen die is opgenomen in Bijlage 3a van de Regeling NIBM. Het aantal te realiseren woningen, namelijk één, ligt ver beneden de grenzen voor aantallen woningbouwlocaties die genoemd worden in de Bijlage 3a. Dat houdt in dat op voorhand vaststaat dat het project niet in betekende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging. Daarom is het niet noodzakelijk om ten behoeve van vaststelling van het bestemmingsplan eerst te bepalen of voldaan wordt aan de gestelde norm voor de toename van de jaargemiddelde concentratie NO₂ en PM₁₀ van 3%. De NIBM-tool wordt dan ook buiten toepassing gelaten.

Aanvaardbaar woon- en leefklimaat

Het is in het kader van een goede ruimtelijke ordening van belang om ook te bekijken of er ter plaatse van het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Hierover kunnen uitspraken worden gedaan aan de hand van achtergrondwaarden voor NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5}. Die kunnen bepaald worden aan de hand van het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit. Uit raadpleging van deze monitoringstool en een beschouwing van de ligging van het plangebied, kan worden geconcludeerd dat de luchtkwaliteit ter plaatse geen belemmering zal vormen. Er is geen sprake van (dreigende) overschrijding van de achtergrondwaarden. Een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is daarmee voldoende verzekerd.

Conclusie

Het aspect 'luchtkwaliteit' zorgt niet voor belemmeringen.

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

Dit bestemmingsplan maakt het oprichten van een nieuwe woning mogelijk. Deze wordt op een bestaand woonperceel gerealiseerd, maar er is wel sprake van een nieuw milieugevoelig object. Deze wijziging is in het kader van het aspect bedrijven en milieuzonering daarom toch van belang.

Er wordt geen milieubelastende functie mogelijk gemaakt. Van externe werking is dus geen sprake.

Wel moet worden beoordeeld of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning en of er van potentiële belemmeringen voor milieubelastende functies sprake kan zijn. In de directe omgeving van het plangebied zijn overwegend woonfuncties aanwezig. Het gebied kan het best worden gekenmerkt als 'rustige woonwijk' c.q. 'rustig buitengebied', waarbij de reguliere richtafstanden worden gehanteerd.

In de omgeving van de planlocatie zijn slechts enkele milieubelastende functies aanwezig. In de volgende tabel wordt getoetst of aan de richtafstanden ten opzichte van deze functies wordt voldaan.

Adres	Functie	Milieucat.	Richtafstand	Afstand werkelijk
Rozenstraat 14	Mengvoedersbedrijf (verkoop)	3.1*	50 m	ca. 150 m
Tielsestraat 223	Agrarisch verwant bedrijf (hoveniersbedrijf >500 m ²)	3.1	50 m	ca. 140 m

**Bedrijfstype komt niet voor in de VNG-brochure. Gezien de aard van de activiteiten acht de gemeente milieucategorie 3.1 reëel als worst case aanname.*

Uit deze toetsing blijkt dat ruimschoots wordt voldaan aan de richtafstanden ten opzichte van milieubelastende functies. Hierdoor kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Ook treden er geen belemmeringen voor andere functies op.

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 in de bestemmingen 'Agrarisch' en 'Agrarisch met waarden' 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 en 4.4.1). 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.

De dichtstbij gelegen gronden met een agrarische bestemming liggen ongeveer 20 meter ten zuiden van het plangebied. Hoewel de nieuwe woning dus binnen 50 meter van agrarische gronden wordt opgericht, levert dit geen (extra) belemmeringen op voor omliggende agrarische bedrijvigheid. De woning wordt tussen twee bestaande woningen in gerealiseerd. Bovendien heeft het perceel al de bestemming 'Wonen' en daarmee een gevoelige bestemming. Deze bestaande woningen en de bestaande grens van de bestemming 'Wonen' zijn voor de gebruiker van de agrarische gronden maatgevend. Het toevoegen van een woning tussen deze woningen in verandert dat niet. De gebruiksmogelijkheden blijven dus gelijk. Ook is het niet aannemelijk dat er sprake is van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat.

Direct ten zuiden van het plangebied ligt een perceel (kadastraal nummer 1477), dat de bestemming 'Wonen' heeft, maar ook in gebruik is als agrarisch perceel. Binnen de geldende bestemming is alleen hobbymatig agrarisch grondgebruik toegestaan. Het is daarmee niet aannemelijk dat hier van schadelijke gewasbestrijdingsmiddelen gebruik wordt gemaakt. De planologisch toegestane gebruiksmogelijkheden worden door de toevoeging van de nieuwe woning niet beperkt. Ook ten aanzien van dit perceel geldt dat de bestaande woningen en de bestaande grens van de bestemming 'Wonen' maatgevend blijven.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de bestemmingsplanwijziging. Omliggende functies worden niet belemmerd en is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woning. Ook spuitzones vormen geen belemmering voor het oprichten van deze woning.

5.5 Geurhinder

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

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen veehouderijen gevestigd. De meest nabij gelegen agrarische bedrijfslocatie is Tielsestraat 233, circa 300 meter ten noordwesten van het plangebied. Op deze locatie zijn alleen grondgebonden agrarische bedrijven toegestaan. Een intensieve veehouderij is in de omgeving van het plangebied niet toegestaan. Tussen het agrarisch bedrijf en de nieuwe woning liggen meerdere bestaande woningen en de woning komt buiten de vaste afstand van 50 meter uit de Wgv ten opzichte van dieren zonder geuremissiefactor te liggen. Het optreden van nieuwe belemmeringen is dan ook uitgesloten. Bovendien is het voldoende aannemelijk dat er ter plaatse van de woning sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat vanwege deze afstand en de bestaande maatgevende woningen op kortere afstand van het agrarisch bedrijf. Nader onderzoek is niet nodig.

Conclusie

Er is geen sprake van belemmeringen met betrekking tot het aspect geur agrarisch.

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

Dit bestemmingsplan maakt een nieuwe woning mogelijk. Hoewel de bestemming niet verandert, wordt er wel een nieuw gebouw bestemd voor menselijk verblijf mogelijk gemaakt. Daarom is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De rapportage van het onderzoek is opgenomen als bijlage bij dit bestemmingsplan (Bijlage 1).

Uit onderzoek blijkt dat er ten hoogste lichte verontreinigingen in zowel de boven- als de ondergrond (zware metalen, PAK) optreden. Deze vormen geen aanleiding tot nader onderzoek. De bodem is geschikt voor de beoogde functie.

In het grondwater zijn lichte tot matige verontreinigingen met zware metalen aangetroffen. Naar verwachting is dit een verhoogd achtergrondgehalte. De aanwezigheid van metalen in verhoogde gehalten in het (freatisch) grondwater maakt dit minder geschikt om het op te pompen en te gebruiken voor het besproeien van consumptiegewassen of voor het drenken van vee dan wel voor menselijke consumptie. Het is dan ook aan te bevelen het (freatisch) grondwater niet zelf op te pompen en voor de genoemde doeleinden (of daarmee vergelijkbare vormen van gebruik) te gebruiken. Met deze kanttekening vormen de aangetroffen gehalten echter geen belemmering voor het oprichten van een nieuwe woning in het plangebied. Nader onderzoek wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

Conclusie

De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor het plan en is geschikt voor het toekomstige gebruik. Het grondwater bevat lichte tot matige gehalten zware metalen en is hierdoor minder geschikt om op te pompen, te gebruiken voor menselijke consumptie of om consumptiegewassen te besproeien. Binnen deze restricties, die geen belemmering vormen voor het toekomstige gebruik, vormt dit geen belemmering voor het plan.

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

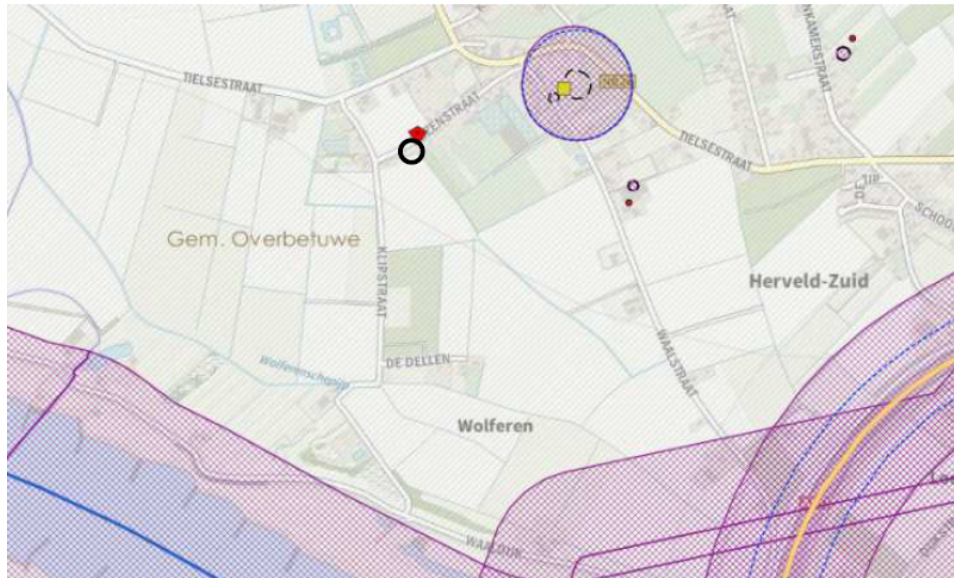
Het groepsrisico (GR) is een afwegingsinstrument dat tot doel heeft een bewuste afweging te stimuleren over het risico op een ongeval met een groot aantal slachtoffers. Het GR beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke 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

De ontwikkeling betreft het realiseren van een nieuwe woning aan de Rozenstraat 4 te Andelst. Deze wijziging is relevant voor het aspect externe veiligheid. Op basis van de risicokaart van de provincie Gelderland is daarom een inventarisatie gemaakt van de risicobronnen in en rondom het plangebied, die een extern veiligheidsrisico kunnen veroorzaken. In afbeelding 6 is een uitsnede opgenomen van de provinciale risicokaart.



Afbeelding 6: uitsnede provinciale risicokaart (raadpleging 18 juni 2021)

Hierna is een tabel opgenomen met een analyse van het aspect externe veiligheid. Rondom het plangebied zijn de volgende externe veiligheidsrisicobronnen relevant:

Risicobron	Toetsing
Hoge druk aardgasleidingen (Bevb)	Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van een hogedruk aardgastransportleiding.
Inrichtingen (Bevi)	Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van een Bevi-inrichting.
Transport van gevaarlijke stoffen over de weg (Bevt)	Het plangebied ligt ca. 1.550 meter ten zuiden van de A15 en ca. 1.500 meter ten westen van de A50. Het invloedsgebied van deze snelwegen bedraagt 4.000 meter en is gelegen over het plangebied.
Transport van gevaarlijke stoffen over het water (Bevt)	Het plangebied ligt ca. 1.250 meter ten noorden van de Waal. Over deze vaarweg vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Het invloedsgebied van deze vaarweg (1.070 meter) ligt niet over het plangebied.
Transport van gevaarlijke stoffen over het spoor (Bevt)	Het plangebied ligt ca. 1.650 meter ten zuiden van de Betuweroute. Over deze spoorweg vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Het invloedsgebied bedraagt 4.000 meter en is gelegen over het plangebied.

De beoordeling van externe veiligheid wordt uitgevoerd voor twee risiconormen, namelijk het plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

Het plangebied ligt buiten de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} van een Bevi inrichting, transportroute en hogedruk aardgastransportleiding. Dit vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan.

Groepsrisico

Het plangebied ligt in het invloedsgebied van de Betuweroute en de snelwegen A15 en A50. Daarmee hebben wijzigingen in het invloedsgebied van deze risicobronnen invloed op de hoogte van het groepsrisico. Doordat de afstand tussen het plangebied en de risicobronnen groter dan 200 meter is,

heeft de wetgever aangegeven dat het groepsrisico alleen beperkt verantwoord hoeft te worden conform artikel 7 en 9 van het Bevt. Verder is advies van de Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland Midden (VGGM) nodig. Op 6 september 2022 heeft de VGGM advies uitgebracht. Dit advies is meegenomen in de navolgende beperkte verantwoording van het groepsrisico.

Relevant scenario

Het plangebied ligt binnen de effectafstanden van het relevante incidentscenario toxische wolk. Hiervan reikt het effect mogelijk tot over het plangebied.

Rampbestrijding

De bestrijding van het scenario toxische wolk zal zich met name richten op het reduceren van de schadelijke effecten door neerslaan of verdunnen van de toxische wolk in de nabijheid van de bron. Dit zal echter niet kunnen voorkomen dat een toxische wolk zich over het plangebied uitstrekt. De realisatie van het plan heeft geen invloed op de mogelijkheden tot bestrijding van een eventuele ramp.

Zelfredzaamheid

Het plan leidt tot een (beperkte) toename van het aantal aanwezigen. Het ligt in de verwachting dat zij zichzelf in veiligheid kunnen brengen door bescherming te zoeken, mits geïnformeerd en tijdig gewaarschuwd. Verder zal bij de uitwerking van het (bouw)plan bij voorkeur rekening worden gehouden met technische maatregelen om veilige schuilmogelijkheden te creëren in geval van een toxische wolk, alsmede met een hoogwaterscenario vanwege de ligging in een gebied met overstromingsrisico. Dit vormen nadere uitwerkingsaspecten, die de realisatie van een woning op zichzelf niet in de weg staan. De mogelijkheden tot zelfredzaamheid worden voldoende geacht.

Conclusie

Het plangebied ligt buiten de plaatsgebonden risicocontouren van risicobronnen, maar ligt wel binnen het invloedsgebied van enkele transportroutes voor gevaarlijke stoffen. De invloed op de hoogte van het groepsrisico is te verwaarlozen. Op basis van de beperkte verantwoording van het groepsrisico, wordt het plan aanvaardbaar geacht vanuit externe veiligheidsoogpunt.

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 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 onontpofte munitie.

Beoordeling en conclusie

Bij bodemroerende werkzaamheden, zoals het oprichten van gebouwen, graafwerkzaamheden, aanleg van kabels en leidingen en het uitvoeren van bepaalde onderzoeken, is de aanwezigheid van mogelijke ontplofbare oorlogsresten (OO) van belang. Er is sprake van nieuwbouw van een woning en de aanleg van landschapselementen. Omdat er na de Tweede Wereldoorlog sprake is geweest van bouwactiviteiten in het plangebied (de bestaande woning dateert van 1957), is de kans dat er nog OO aanwezig zijn in het plangebied echter klein. Dit aspect vormt daarom op voorhand geen belemmering voor het plan.

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 (leiding)beheerder aangeven onder welke voorwaarden de werkzaamheden veilig plaats kunnen vinden.

Beoordeling en conclusie

Er zijn geen planologisch relevante hoogspannings- of andere kabels en leidingen in het plangebied of in de omgeving daarvan gelegen. Dit aspect vormt daarmee geen belemmering voor 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.

Rijksbeleid

Nationaal Water Programma 2022-2027

Het Nationaal Water Programma 2022-2027 (NWP) is de opvolger van het Nationaal Waterplan uit 2015. Het NWP plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode tot en met 2027 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het NWP richt zich op schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is. Ook worden de maatregelen genoemd die hiertoe worden genomen, waaronder het overstromingsrisicobeheerplan en stroomgebiedbeheerplannen voor de rijkswateren.

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het NWP, tot aan de inwerkingtreding van de Omgevingswet, voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Provinciaal beleid

Provinciaal Waterplan

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

Waterschap Rivierenland

Waterbeheerprogramma 2022-2027

In het waterbeheerprogramma (WBP) beschrijft het waterschap wat men in de periode tot en met 2027 wil bereiken, met wie, hoe en waarom. Eén van de voornaamste en voor de ruimtelijke ordening relevante principes is dat water bepalend is voor de inrichting van een gebied. De ambitie en samenwerking worden door gebiedsgericht te werken vormgegeven. Overbetuwe maakt onderdeel uit van het deelgebied Betuwe. Kerntaken van het waterschap zijn:

- Dagelijks beheer van water en dijken;
- Beschermen tegen overstromingen;
- Water eerlijk verdelen;
- Voorbereiden op extreem weer (klimaatadaptatie);
- Werken aan schoon water;
- Bijdragen aan een fijne leefomgeving voor mens en natuur.

Voor al deze taken zijn in het WBP ambities voor de lange termijn, concrete doelen voor de plantermijn, de strategie en maatregelen beschreven.

Keur Waterschap Rivierenland 2014

Voor waterhuishoudkundige ingrepen is de 'Keur Waterschap Rivierenland 2014' van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen, die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Zo is het onder andere verboden om handelingen te verrichten waardoor het onderhoud, aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd, zonder een ontheffing van het Waterschap. De wateren en waterkeringen waarop de keur van toepassing is, zijn vastgelegd in de legger wateren.

Realisatie van nieuwe bebouwing en/of verhard oppervlak moet hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. Bij het toevoegen van bebouwing of verharding geldt een compensatieplicht. Er geldt een eenmalige vrijstelling van de compensatieplicht wanneer minder verharding dan 500 m² in stedelijk gebied of minder dan 1.500 m² in landelijk gebied wordt toegevoegd.

Gemeente Overbetuwe

Waterplan Overbetuwe

In 2008 stelde de gemeente Overbetuwe in samenwerking met het Waterschap Rivierenland het Waterplan Overbetuwe vast. Het waterbeheerplan van het waterschap is later geactualiseerd (zie hierboven), ook in samenwerking met onder meer de gemeente Overbetuwe. Beide plannen gelden naast elkaar.

In het Waterplan Overbetuwe wordt het beleidskader geschetst en worden concrete maatregelen voor het watersysteem uitgewerkt. Naast het waterplan wordt parallel een Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) opgesteld waarin de maatregelen voor de riolering (waterketen) worden uitgewerkt.

Met het opstellen van een waterplan wordt inzicht gegeven in de relevante wateropgaven voor de gemeente Overbetuwe, zoals:

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

Beoordeling (watertoets)

Het plan maakt de realisatie van een nieuwe woning met bijbehorende bouwwerken en erfverharding mogelijk. In de huidige situatie is het plangebied onverhard. Het verhard oppervlak neemt daarmee toe. De totale omvang van de verharding is echter veel minder dan 1.500 m². De eenmalige vrijstelling is daarom van toepassing.

Hemel- en afvalwater zullen bij de nieuwe woning gescheiden worden afgevoerd. De ontwikkeling wordt hydrologisch neutraal uitgevoerd. De hoeveel afvalwater zal beperkt zijn en er zijn geen belemmeringen in de verwerking van het hemel- en afvalwater te verwachten.

De planvorming heeft geen negatieve invloed op oppervlaktewater. De bestaande watergang op de zuidelijke perceelsgrens blijft intact. Dit betreft een C-watergang, die geen beschermingszone heeft. Er wordt geen nieuw oppervlaktewater voorzien in het plan.

Conclusie

In waterhuishoudkundig opzicht zijn er geen bezwaren verbonden aan dit bestemmingsplan. De planontwikkeling leidt tot een beperkte toename van verharding. Hierop is een (eenmalige) vrijstelling van toepassing. De realisatie van de nieuwe woning wordt hydrologisch neutraal uitgevoerd en er zijn geen negatieve effecten op de waterhuishouding of op oppervlaktewater aan de orde. Het plan is dan ook waterhuishoudkundig verantwoord.

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 verbindingzones. 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

Soortenbescherming

Er wordt een nieuwe woning mogelijk gemaakt ter plaatse van een bestaande tuin. Gezien de functie en inrichting van de tuin, is de aanwezigheid van strikt beschermde soorten zeer onwaarschijnlijk. Ook is het uitgesloten dat de tuin essentieel foerageergebied voor beschermde soorten vormt.

Voor de uitvoering van het plan zal aan de zuidzijde wel een deel van het opgaand groen worden verwijderd. Dit zal buiten het broedseizoen voor vogels moeten gebeuren om overtreding van de Wnb te voorkomen. Voor het overige zijn er vanuit het oogpunt van soortenbescherming geen belemmeringen aan het plan verbonden.

Gebiedsbescherming

De geplande werkzaamheden hebben geen negatieve effecten op beschermde natuurgebieden. Het

plangebied behoort niet tot het Gelders Natuurnetwerk, de Groene ontwikkelingszone of Natura 2000-gebieden. De voorgenomen activiteiten leiden niet tot wettelijke consequenties.

Het plangebied ligt op ongeveer 1 kilometer afstand van het Natura 2000-gebied Rijntakken. Stikstofgevoelige habitats binnen dit gebied bevinden zich ongeveer 1,5 kilometer van het plangebied. Omdat het plan slechts ziet op de realisatie van één nieuwe woning, kan een toename van stikstofdepositie >0,00 mol/ha/j op dergelijke gebieden op basis van algemene ken- en ervaringscijfers bij een dergelijke afstand redelijkerwijs worden uitgesloten.

Het onderdeel gebiedsbescherming vormt daarom geen belemmering voor het plan.

Conclusie

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor het plan. Bij de uitvoering van het project geldt als restrictie dat het verwijderen van het opgaand groen aan de rand van de tuin buiten het broedseizoen moet worden uitgevoerd. Dit staat aan de uitvoerbaarheid niet in de weg.

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

Cultuurhistorisch waardevolle gebouwen, gebieden en elementen zijn in de omgeving van het plangebied niet aanwezig. Dit aspect levert geen belemmeringen op.

In de huidige situatie geldt binnen het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. De drempelwaarde voor een archeologische onderzoeksplicht op basis van deze bestemming wordt overschreden (diepte meer dan 0,30 meter ten opzichte van huidig maaiveld en een omvang van meer dan 100 m²). Op basis van de archeologische beleidskaart van de gemeente (2018) ligt het plangebied binnen een zone, die is aangewezen als terrein met archeologische resten (historische dorpskern, oude woongrond). Hiervoor is een drempelwaarde van 50 m² van toepassing.

Aangezien de genoemde drempelwaarden zullen worden overschreden, is een verkennend archeologisch onderzoek uitgevoerd, bestaande uit een bureau- en een veldonderzoek. De rapportage van dit onderzoek is opgenomen in Bijlage 2. Hierna worden de voornaamste bevindingen besproken.

Archeologische indicatoren zijn vanaf het niveau van 7,28 m +NAP aangetroffen (diepte vanaf 22 à 60 cm onder maaiveld). Omdat het bovenste archeologische niveau vrij ondiep ligt, worden eventuele archeologisch relevante lagen of vindplaatsen bedreigd door de geplande ingrepen in het kader van het plan. Omdat ervan moet worden uitgegaan dat waarschijnlijk aanwezige vindplaatsen worden verstoord, is nader archeologisch onderzoek in de vorm van een proefsleuvenonderzoek nodig. Dit is alleen anders, als de bodemingrepen beperkt blijven tot maximaal 30 cm onder maaiveld.

Ter waarborging van de uitvoering van nader archeologisch onderzoek, wordt in het bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 1' opgenomen. Deze correspondeert met de archeologische waarde, die op basis van de gemeentelijke beleidskaart geldt en met de onderzoeksbevindingen uit het verkennend onderzoek. In het kader van deze bestemmingsplanherziening is het aspect archeologie voldoende onderzocht en worden de archeologische waarden voldoende beschermd door middel van de genoemde dubbelbestemming.

5.13 Verkeer en parkeren

Parkeren

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Het betreft in dit geval de realisatie van één nieuwe woning. De parkeerbehoefte voor deze functie wordt bepaald aan de hand van de parkeernormen als opgenomen in de 'Nota Parkeernormen Overbetuwe 2016'.

In de Nota Parkeernormen Overbetuwe 2016 wordt voor een woning in de categorie 'koop, vrijstaand' in het buitengebied een parkeernorm van 2,8 pp/woning gehanteerd. Afgerond moeten er daarom 3 parkeerplaatsen op eigen terrein beschikbaar zijn.

In de beoogde situatie krijgt de nieuwe woning een ruime inrit met voldoende ruimte voor meerdere auto's om te parkeren. Het aspect parkeren zal dan ook niet voor belemmeringen zorgen. In de planregels is gewaarborgd dat voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein aanwezig moet zijn. Deze bepaling vormt een toetsingsgrond bij de omgevingsvergunning voor het bouwen.

Verkeer

De verkeersgeneratie kan worden berekend aan de hand van de CROW-kencijfers (CROW-publicatie 381). Bij het hanteren van deze kencijfers is het van belang om de mate van stedelijkheid te bepalen aan de hand van de omgevingsadressendichtheid. Hieruit volgt dat de gemeente Overbetuwe behoort bij niet stedelijk. De ligging van het plangebied ligt in het buitengebied.

De woning valt in de categorie 'koop, huis, vrijstaand'. In de CROW-publicatie wordt voor dergelijke koopwoningen in het buitengebied in niet stedelijke gemeente uitgegaan van een verkeersgeneratie maximaal 8,6 mv/etmaal. Dit zal de netto toename zijn ten opzichte van de huidige situatie, waarin hetplangebied deel uitmaakt van het bestaande woonperceel Rozenstraat 4.

De toename betreft een zeer gering aantal verkeersbewegingen. De woning wordt via een nieuwe oprit ontsloten op de Rozenstraat. Dit is een lokale, smalle weg met een beperkt aantal verkeersbewegingen en een lokale functie in de verkeersstructuur. Voor wat betreft de verkeersafwikkeling zijn er geen belemmeringen te verwachten vanwege de beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen in combinatie met de geringe bestaande verkeersintensiteit.

Hoofdstuk 6 Juridische planopzet

6.1 Algemene opzet

Inleiding

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

Het bestemmingsplan 'Andelst, Rozenstraat 4' 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 regels

De bouw- en gebruiksregels zijn binnen de verschillende bestemmingen opgenomen. Daarnaast zijn waar nodig afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden opgenomen, om het plan de benodigde flexibiliteit te geven. Ook zijn algemene regels opgenomen, die binnen alle bestemmingen van toepassing zijn.

De verbeelding

Op de verbeelding zijn de bestemmingen 'Tuin', 'Wonen' en 'Waarde - Archeologische verwachting 1' opgenomen met de daarbij behorende aanduidingen en een bouwvlak. Deze worden waar nodig in paragraaf 6.2 toegelicht.

De opzet van het plan

Het bestemmingsplan is een juridisch plan dat bindend is voor de burgers en voor de overheid. Qua systematiek is zoveel mogelijk aangesloten bij het huidige bestemmingsplan 'Herveld-Andelst', bij het bestemmingsplan 'Oosterhout' en bij recente ontwikkelingsgerichte bestemmingsplannen binnen de gemeente. Hierdoor wordt een zoveel mogelijk eenduidige bestemmingsplansystematiek beoogd.

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.

Tuin

Het voorerfgebied van het woonperceel blijft bestemd als 'Tuin'. Dit betreft de gronden voor (het verlengde van) de voorste grens van het bouwvlak voor de nieuwe woning en de gronden tot 3 meter achter deze bouwvlakgrens. Deze gronden zijn bestemd voor tuinen en parkeervoorzieningen behorende bij het hoofdgebouw op de aangrenzende gronden, alsmede voor nutsvoorzieningen. Binnen de bestemming mogen aan-/uitbouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

Wonen

Het nieuwe woonperceel wordt voor het overige bestemd als 'Wonen'. De voor 'Wonen' bestemde gronden zijn bedoeld voor wonen, de uitoefening van een aan huis gebonden beroeps- of bedrijfsactiviteit (onder voorwaarden) en hobbymatig agrarisch gebruik. Daarbij zijn gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, tuinen en erven toegestaan.

Er is één bouwvlak op maat opgenomen binnen het bestemmingsvlak. Daarbinnen moet de woning

worden gebouwd. Er is maximaal één woning toegestaan. Op de verbeelding zijn de maximum goot- en bouwhoogten aangegeven.

Buiten het bouwvlak in het achtererfgebied (minimaal 3 meter achter (het verlengde van) de voorgevel) zijn ook aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen toegestaan. Verder zijn specifieke bouwregels voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde opgenomen.

Verder is in de planregels opgenomen dat er voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein aanwezig moet zijn conform de Nota Parkeernormen gemeente Overbetuwe 2016.

Waarde - Archeologische verwachting 1

In het plan is de archeologische beleidskaart vertaald in een dubbelbestemming, ten behoeve van het behoud en de bescherming van archeologische waarden in of nabij het plangebied. Zie hierover ook paragraaf 5.12. Deze dubbelbestemming is gehandhaafd, omdat er nog archeologisch vervolgonderzoek moet worden uitgevoerd. Door handhaving van de dubbelbestemming is geborgd dat dit tijdig plaatsvindt. Het is namelijk een voorwaarde om een omgevingsvergunning voor het bouwen te kunnen verlenen.

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 dubbelbestemmingen bevatten 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 50 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, evenals een regeling voor bestaande maten.

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 of bouwgrenzen en voor ondergronds bouwen.

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.

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 ontwikkeling is dat deze voor de gemeente budgetneutraal wordt 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, omdat een nieuwe woning mogelijk wordt gemaakt.

De kosten worden verhaald op basis van een met de initiatiefnemer afgesloten anterieure overeenkomst. Met de ontwikkelende eigenaar van de gronden in het plangebied, is tevens een planschadeovereenkomst gesloten. In deze overeenkomst zijn afspraken gemaakt over het verhaal van kosten. Dit is daarin op afdoende wijze vastgelegd.

Met de afgesloten overeenkomsten is het kostenverhaal voldoende verzekerd en is de financiële haalbaarheid in voldoende mate aangetoond.

Hoofdstuk 8 Overleg en inspraak

8.1 Inleiding

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd, 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.

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, gezien de aard en kleinschalige omvang van de wijziging, geen inspraak plaatsgevonden.

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 aan de betrokken overlegpartners toegestuurd. Eventuele reacties worden in het plan verwerkt.

8.4 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan vond plaats volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Het ontwerpbestemmingsplan is in dit kader gedurende zes weken ter inzage gelegd. Binnen deze periode kon eenieder een zienswijze indienen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Ook is er geen aanleiding geweest tot ambtshalve wijzigingen.

Het plan wordt vervolgens op 12 december 2023 ongewijzigd vastgesteld door 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. 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	10
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	11
Artikel 3	Tuin	11
Artikel 4	Wonen	12
Artikel 5	Waarde - Archeologische verwachting 1	15
Hoofdstuk 3	Algemene regels	18
Artikel 6	Anti-dubbeltelregel	18
Artikel 7	Algemene bouwregels	19
Artikel 8	Algemene gebruiksregels	20
Artikel 9	Algemene afwijkingsregels	21
Artikel 10	Algemene wijzigingsregels	22
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	23
Artikel 11	Overgangsrecht	23
Artikel 12	Slotregel	24

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 Plan

Het bestemmingsplan 'Andelst, Rozenstraat 4' met identificatienummer NL.IMRO.1734.0389ANDErozenstr4-VSG1 van de gemeente Overbetuwe.

1.2 Bestemmingsplan

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

1.3 Aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit

Een beroeps- of bedrijfsactiviteit, waarvan de activiteiten niet specifiek publiekgericht zijn, en dat op kleine schaal in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende activiteit een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie ter plaatse.

1.4 Aan- en uitbouw

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

1.5 Aanduiding

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

1.6 Aanduidingsgrens

Grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

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 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.

1.13 Begane grondvloer

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

1.14 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.

1.15 Bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.16 Bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.17 Bijgebouw

Een niet aan een hoofdgebouw verbonden gebouw, dat door zijn vorm, functie, situering en/of afmetingen ondergeschikt is aan dat op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

1.18 Bouwen

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

1.19 Bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.20 Bouwperceel

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

1.21 Bouwperceelsgrens

De grens van een bouwperceel.

1.22 Bouwvlak

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

1.23 Bouwwerk

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

1.24 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.

1.25 Erf

Het gedeelte van een bouwperceel gelegen buiten het, binnen het bouwperceel gelegen, bouwvlak.

1.26 Gebouw

Elk bouwwerk, dat voor een mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden (twee of meer wanden die tot de constructie behoren) omsloten ruimte vormt.

1.27 Gebruiken

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

1.28 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.

1.29 Hoofdgebouw

Een gebouw of een gedeelte van een gebouw, exclusief aan- en uitbouwen, dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmetingen of functie als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

1.30 Huishouden

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

1.31 Inwoning

Twee huishoudens die, in afwijking van het begrip woning, één woning bewonen met gemeenschappelijk gebruik van één of meerdere voorzieningen of (verblijfs)ruimten van die woning en waarbij de woning één hoofdtoegang behoudt en de voorzieningen c.q. (verblijfs)ruimten onderling vrij toegankelijk zijn.

1.32 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.

1.33 Maatvoeringsgrens

De grens van een maatvoeringsvlak.

1.34 Maatvoeringsvlak

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

1.35 Medegebruik

Gebruik dat niet direct gerelateerd is aan de bestemming, maar dat krachtens de regels tevens is toegestaan op de betrokken gronden.

1.36 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.

1.37 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.

1.38 Ondergeschikte bouwdelen

Bouwdelen van beperkte afmetingen, die buiten het gebouw uitsteken, zoals schoorstenen, windvanen, dakoverstekken, balkons en liftschachten.

1.39 Ondergronds

Onder peil.

1.40 Overkapping

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde met een dak en maximaal één gesloten wand.

1.41 Peil

- a. voor gebouwen: de hoogte van het maaiveld ter plaatse van de hoofdtoegang van het gebouw;
- b. voor overige bouwwerken: de gemiddelde bouwhoogte van het aansluitend terrein;

1.42 Prostitutie

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

1.43 Publiekgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis

Een publiekgerichte 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 daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden toegestaan.

1.44 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.

1.45 Vorgevel

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.

1.46 Waterhuishoudkundige voorzieningen

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

1.47 Woning

Een complex van ruimten inclusief aan- en uitbouwen, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

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

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

2.4 De oppervlakte van een bouwwerk

Tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.5 De horizontale diepte van een gebouw

De diepte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf de gevel waaraan wordt gebouwd.

2.6 Afstand

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

2.7 Ondergeschikte bouwdelen

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwonderdelen, als plinten, pilasters, 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.

2.8 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 Tuin

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

een en ander met bijbehorende voorzieningen.

3.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels.

3.2.1 Gebouwen

Op deze gronden mogen uitsluitend aan- en uitbouwen bij hoofdgebouwen van de op de aangrenzende gronden gelegen woningen worden gebouwd, waarbij de volgende regels gelden:

- a. de horizontale diepte bedraagt maximaal 1,5 meter;
- b. de (horizontale) diepte van de overblijvende, niet met gebouwen bebouwde gronden bedraagt minimaal 2,5 meter;
- c. voor zover de aan-/uitbouw wordt gebouwd tegen een gevel van het hoofdgebouw bedraagt de breedte maximaal 60% van de breedte van die gevel;
- d. de bouwhoogte bedraagt maximaal 4 meter;
- e. de oppervlakte bedraagt maximaal 6 m².

3.2.2 Nutsvoorzieningen

Voor het bouwen van nutsvoorzieningen gelden de volgende regels:

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

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw van de op aangrenzende gronden gelegen woningen bedraagt ten hoogste 1 meter;
- b. de bouwhoogte op de overige gronden bedraagt ten hoogste 2 meter.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- wonen in woningen, waarbij inwoning is toegestaan;
- de uitoefening van een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- hobbymatig agrarisch grondgebruik;
- tuinen en erven;
- water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- parkeervoorzieningen;

een en ander met bijbehorende voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- hoofdgebouwen dienen met een minimum van 40% van de breedte van de voorgevel in de voorste grens van het bouwvlak te worden gesitueerd
- het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' zijn uitsluitend vrijstaande woningen toegestaan;
- per bouwvlak is maximaal één woning toegestaan;
- de goothoogte bedraagt maximaal de op de verbeelding ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' aangegeven goothoogte;
- de bouwhoogte bedraagt maximaal de op de verbeelding ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte.

4.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

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

- aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden opgericht, met dien verstande dat deze minimaal 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw moeten worden gesitueerd;
- de goothoogte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bedraagt maximaal 3 m;
- de bouwhoogte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bedraagt maximaal 5 m;
- de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen per bouwperceel bedraagt maximaal:

Totale oppervlakte 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.

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde voor (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 1 meter;
- de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 2 meter;
- de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 3 meter;
- een zwembad mag uitsluitend worden gesitueerd, op het erf achter de naar de weg gekeerde bouwgrens, op een afstand tot de zijdelingse perceelsgrens en tot de achtergrens 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.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Hoofdgebouw buiten het bouwvlak

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.2.1 onder a, teneinde een uitbreiding van het hoofdgebouw buiten het bouwvlak toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de uitbreiding vindt plaats binnen het bouwperceel;
- b. de goot- en bouwhoogte dienen te voldoen aan het bepaalde in artikel 4.2.1 onder f en g;
- c. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- d. de omgevingsvergunning leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

4.3.2 Bouwhoogte bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.2.3 onder c, teneinde hogere bouwwerken, geen gebouwen en erf-/terreinafscheidingen zijnde toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

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

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Strijdig gebruik

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

- a. zelfstandige bewoning, voor zover het betreft bijgebouwen;
- b. het gebruik van ruimten binnen een woning en/of bijgebouwen voor de uitoefening van een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis;
- c. 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.

4.4.2 Aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten

Aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan, met dien verstande dat:

- d. maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning, inclusief aan-, uitbouwen en bijgebouwen, tot maximaal 75 m² wordt gebruikt voor de activiteit;
- e. degene die de activiteit in de woning, inclusief aan-, uitbouwen en bijgebouwen, uitoefent tevens de bewoner van de woning is;
- f. de activiteit qua aard en omvang past in de woonomgeving;
- g. er geen activiteiten plaatsvinden die vergunningplichtig zijn op grond van de Wet milieubeheer;
- h. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de verkeers- en parkeersituatie ter plaatse;
- i. geen detailhandel anders dan de verkoop van lokaal of streekeigen geproduceerde producten plaatsvindt;
- j. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- k. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

4.4.3 Parkeernorm

Het gebruiken van de gronden en/of bebouwing voor het wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit en/of horeca, is toegestaan onder de voorwaarde, dat in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein is voorzien, waarbij moet worden voldaan aan de in de Nota Parkeernormen gemeente Overbetuwe 2016 opgenomen parkeernorm. Indien na onherroepelijk worden van het plan nieuwe parkeernormen worden vastgesteld, gelden de nieuwe parkeernormen in geval van een gebruikswijziging.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

4.5.1 Publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.4.2 voor het toestaan van een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis, mits:

- a. maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning (begane grond + verdieping) met inbegrip van gerealiseerde 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 in de woning of het bijgebouw zal uitvoeren, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
- c. het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse;
- d. de activiteit dient qua aard, omvang en uitstraling te passen in een woonomgeving;
- e. 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.

Artikel 5 Waarde - Archeologische verwachting 1

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologische verwachting 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), 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).

5.2 Bouwregels

5.2.1 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 50 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.

5.2.2 Archeologisch deskundige

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.2.1 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 5.2.1 onder b sub 1 tot en met 4 dienen te worden gesteld.

5.2.3 Uitzondering bouwregels

Het bepaalde in artikel 5.2.1 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 50 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.

5.3 Nadere eisen

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

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

5.4.1 Vergunningplicht

Onverminderd het in de Erfgoedwet bepaalde is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 5.1 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 50 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.

5.4.2 Voorwaarden

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.4.1 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.

5.4.3 Uitzonderingen

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.4.1 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.

5.4.4 Beoordelingscriteria

Ten aanzien van de in artikel 5.4.1 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.

5.4.5 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 5.4.1 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.

5.4.6 Advies

Voordat het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.4.1 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.

5.5 Wijzigingsbevoegdheid

5.5.1 Verwijderen dubbelbestemming

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door het geheel of gedeeltelijk verwijderen van de bestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 1', 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.

5.5.2 Wijzigen naar 'Waarde - Archeologie'

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door de bestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 1' 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.1734.0007BUItbuitengebi-GOH2, van toepassing.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 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 7 Algemene bouwregels

7.1 Bestaande maten

- a. In die gevallen dat de bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of inhoud van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand zijn gekomen, meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of inhoud in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.
- b. Het bepaalde in lid a, met betrekking tot de bestaande oppervlakte is niet van toepassing in geval van gehele vernieuwing van bestaande bijgebouwen en overkappingen. In dat geval is het bepaalde in artikel 4.2.2 onder d van toepassing.

7.2 Ondergronds bouwen

Ondergrondse gebouwen (kelders) zijn uitsluitend toegestaan, daar waar bovengronds gebouwen aanwezig danwel toegestaan zijn overeenkomstig dit plan, met dien verstande dat in geaccidenteerd terrein de ondergrondse bebouwing de bovengrondse bebouwing met een (horizontale) diepte van 3 m mag overschrijden. Ondergrondse gebouwen zijn uitsluitend toegestaan in één laag ondergronds.

7.3 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 7.2, teneinde ondergrondse gebouwen toe te staan daar waar bovengronds geen gebouwen zijn toegestaan, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de bebouwde oppervlakte van de ondergrondse gebouwen bedraagt niet meer dan 25 m², met dien verstande dat de maximaal toegestane oppervlakte met het meerekenen van de bebouwde oppervlakte van de ondergrondse gebouwen niet wordt overschreden. In afwijking van het bepaalde in Artikel 2 wordt als bebouwde oppervlakte van ondergrondse gebouwen de oppervlakte van de vloer gemeten, inclusief muren;
- b. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast, dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- c. de omgevingsvergunning leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

8.1 Strijdig gebruik

Onder gebruik in strijd met het plan wordt in elk geval verstaan:

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

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

9.1 Maatvoering

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken 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 en afstanden.

9.2 Bestemmingsgrenzen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken om bij de uitvoering van het plan af te wijken van bestemmingsgrenzen, bouwgrenzen en overige aanduidingen in het horizontale vlak, 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 niet meer dan 2,5 m bedraagt.

Artikel 10 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 meter 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 meter en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.

Hoofdstuk 4 Overgangs-en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 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 een omgevingsvergunning verlenen 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.

11.2 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 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Andelst, Rozenstraat 4'.



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

info@overbetuwe.nl
www.overbetuwe.nl