Zetten, Veldzicht

Inhoudsopgave

Toelichting **5**

Hoofdstuk 1 Inleiding **6**
1.1 Aanleiding 6
1.2 Ligging plangebied 6
1.3 Geldende plannen 7
1.4 Leeswijzer 8

Hoofdstuk 2 Gebiedsvisie **9**
2.1 Bestaande situatie 9
2.2 Toekomstige situatie 10

Hoofdstuk 3 Beleidskader **12**
3.1 Nationaal beleid 12
3.2 Provinciaal beleid 13
3.3 Gemeentelijk beleid 15
3.4 Conclusie 17

Hoofdstuk 4 Milieu- & omgevingsaspecten **18**
4.1 Verkeer & parkeren 18
4.2 Bodem 19
4.3 Geluid 20
4.4 Milieuzonering 21
4.5 Luchtkwaliteit 23
4.6 Geur 24
4.7 Externe veiligheid 25
4.8 Waterhuishouding 27
4.9 Ecologie 29
4.10 Archeologie & cultuurhistorie 32
4.11 Leidingen 33
4.12 Vormvrije MER-beoordeling 33

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving **34**
5.1 Algemeen 34
5.2 Bestemmingsplan 35

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid **37**
6.1 Economische uitvoerbaarheid 37
6.2 Overleg 37
6.3 Inspraak 37
6.4 Zienswijzen 38

Bijlagen toelichting **39**

Bijlage 1 Stedenbouwkundig en beeldkwaliteitplan **40**

Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek **41**

Bijlage 3 Geohydrologisch onderzoek **42**

Bijlage 4 Quickscan Wet natuurbescherming **43**

Bijlage 5 Aanvullend ecologisch onderzoek **44**

Bijlage 6 Stikstofdepositieonderzoek **45**

Bijlage 7 Verkennend archeologisch onderzoek **46**

Bijlage 8 Participatieverslag **47**

Regels **49**

Hoofdstuk 1 **Inleidende regels** **50**
Artikel 1 Begrippen 50
Artikel 2 Wijze van meten 55

Hoofdstuk 2 **Bestemmingsregels** **56**
Artikel 3 Agrarisch met waarden 56
Artikel 4 Bos 59
Artikel 5 Groen 61
Artikel 6 Verkeer - Verblijf 63
Artikel 7 Water 65
Artikel 8 Wonen 66
Artikel 9 Waarde - Archeologische verwachting 3 70
Artikel 10 Waarde - Archeologische verwachting 4 73

Hoofdstuk 3 **Algemene regels** **76**
Artikel 11 Anti-dubbeltelregel 76
Artikel 12 Algemene bouwregels 76
Artikel 13 Algemene gebruiksregels 76
Artikel 14 Algemene afwijkingsregels 77
Artikel 15 Algemene wijzigingsregels 77
Artikel 16 Algemene procedureregels 78

Hoofdstuk 4 **Overgangs- en slotregels** **79**
Artikel 17 Overgangsrecht 79
Artikel 18 Slotregel 79

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De locatie Veldzicht, aan de Veldstraat, wordt getransformeerd naar woningbouw. Er wordt een divers woningbouwprogramma van 49 woningen gerealiseerd. Voor de Woonstichting Valburg worden sociale huurwoningen ontwikkeld. Een ander deel van het plangebied wordt ingevuld door Vereniging De Groene Morgen, een vereniging die ecologische koopwoningen gaat ontwikkelen, inclusief gemeenschappelijke voorzieningen. Ook Vereniging 'De Biotoop' zal een deel van het plangebied gaan betrekken, in hun geval gaat het om sociale huurwoningen, eveneens inclusief gemeenschappelijke voorzieningen. Daarnaast worden direct aan de Veldstraat twee kavels voor vrijstaande woningen en 10 levensloopgeschikte, twee-aaneen, aaneengebouwde, geschakelde en of vrijstaande woningen gerealiseerd.

Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken, moet het geldende bestemmingsplan voor de gronden in het plangebied worden herzien. Onderhavig bestemmingsplan voorziet hierin.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt aangrenzend aan de westzijde van de bebouwde kom van Zetten en staat kadastraal bekend als gemeente Valburg, sectie F, nummers 2405, 2844 en 646 (deels). Het plangebied wordt begrensd door:

- Noordzijde: een B-watergang en de Lantermansweide;
- Oostzijde: de W.A. van Spaenstraat en de achterperceelsgrenzen van de woningen aan het J.J. Cremerplein;
- Zuidzijde: de bestaande woningen aan de Veldstraat 22 en 24, een C-watergang en de Veldstraat;
- Westzijde: maïsakkers.

Navolgende afbeeldingen tonen globaal de ligging en begrenzing van het plangebied in de omgeving. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding.



Globale ligging plangebied (rode stip)



Globale begrenzing plangebied (rode omkadering)

1.3 Geldende plannen

Voor de gronden in het plangebied geld het bestemmingsplan 'Buitengebied Overbetuwe', zoals de gemeenteraad dat op 30 april 2014 heeft vastgesteld. Het plangebied is bestemd als 'Agrarisch met waarden' zonder bouwvlak. Ook zijn de gronden met de agrarische bestemming aangeduid ten behoeve van het behoud, de bescherming en het herstel van kleinschalige landschapselementen en geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 4'. De voor 'Waarde - Archeologische verwachting' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, primair bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de naar verwachting aanwezige archeologische waarden.



Uitsnede geldende plannen met globale aanduiding plangebied (rode omkadering)

De beoogde ontwikkeling van 49 burgerwoningen past niet binnen het geldende bestemmingsplan. Daarom worden de geldende bestemmingen voor de gronden in het plangebied herzien.

1.4 Leeswijzer

Het bestemmingsplan bestaat uit meerdere onderdelen: een verbeelding waarop de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven en regels waarin de bepalingen voor de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen. Het bestemmingsplan gaat vergezeld van een toelichting waarin de achtergronden van het bestemmingsplan zijn beschreven. De verbeelding vormt samen met de regels het juridische bindende deel van het bestemmingsplan. In de toelichting worden de keuzes die in het bestemmingsplan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord. De toelichting kan globaal opgedeeld worden in vier delen.

Inleiding en gebiedsvisie
In hoofdstuk 1 zijn de aanleidingen en het kader voor de planherziening beschreven. Hoofdstuk 2 geeft een beschrijving van de huidige en toekomstige situatie van het plangebied.

Verantwoording
Hoofdstukken 3 en 4 geven de achtergronden, toelichting en motivatie op de gemaakte keuzen weer die uiteindelijk hebben geleid tot de uitgewerkte planopzet. In dit planonderdeel worden onder meer het (beleids)kader en de milieuaspecten uiteengezet.

Juridische planbeschrijving
In hoofdstuk 5 wordt de juridische planopzet beschreven. Doel is een nadere onderbouwing te geven wat met het plan wordt beoogd en hoe de instrumenten regels en verbeelding hierbij worden gehanteerd.

Uitvoerbaarheid
Het laatste deel (hoofdstuk 6) gaat in op de financieel-economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

Hoofdstuk 2 Gebiedsvisie

2.1 Bestaande situatie

Oorspronkelijk was ter plaatse van het plangebied bedrijfsbebouwing aanwezig. Na de sloop van het bedrijf is de bestaande woning aan de Veldstraat gerealiseerd. Dit woonperceel maakt geen onderdeel uit van het plangebied. Het plangebied is deels in gebruik als maïsakker en deels als grasland. Ook wordt het plangebied aan drie van de vier zijden omringd door watergangen. De watergang langs de westzijde en noordwestzijde van het toekomstige woongebied is onderdeel van het plangebied, vanwege de beoogde verbreding van deze watergang. Navolgend een impressie van de bestaande situatie in het plangebied.



Impressie van het plangebied

In de directe nabijheid van het plangebied zijn agrarische percelen, burgerwoningen en de Lantermansweide gelegen. De Lantermansweide heeft een maatschappelijke functie en omvat volkstuinen, een sportveld en een skatebaan. Op navolgende afbeelding is schematisch de bestaande bebouwing rond het plangebied weergegeven.



Impressie omliggende bebouwing plangebied

2.2 Toekomstige situatie

De beoogde ontwikkeling bestaat uit de nieuwbouw van maximaal 49 woningen en gebouwen ten behoeve van gezamenlijke activiteiten. Het woningbouwprogramma betreft een mix van rijwoningen, vrijstaande woningen, twee-aaneengebouwde woningen, benedenwoningen, galerijwoningen en collectieve woonvormen. Waaronder zowel koop- als huurwoningen. Van de 49 woningen vallen er 24 in het sociale huursegment.

De woningen zijn grotendeels bestemd voor drie *verschillende groepen:*

- ***CPO bewonersvereniging 'De Groene Morgen'***
  13 koopwoningen, tussen/hoek;
- ***Bewonersvereniging 'De Biotoop'***
  12 sociale huurwoningen, tussen/hoek;
- ***Woonstichting Valburg***
  Sociale huurwoningen voor starters en senioren, waarvan 6 benedenwoningen en 6 bovenwoningen;

De Bewonersvereniging 'De Biotoop' is voornemens een gebouw voor gemeenschappelijke functies te realiseren ten behoeve van collectieve bergingen en een activiteitenruimte (totaal 100 tot 110 m²).

De Bewonersvereniging 'De Groene Morgen' is eveneens voornemens om bijgebouwen gezamenlijk te realiseren. Hierbij gaat het om functies als bijvoorbeeld:

- Een activiteitengebouw, een tuinkas en collectieve buitenbergingen (totaal max. 200 m²)
- Fietsenstalling (niet inbegrepen in de genoemde 200 m²)

De bergingen voor de Boven-beneden woningen van Woonstichting Valburg zijn opgenomen in het woonblok.

De situering van de nieuwe woningen is passend in het landschap en de stedenbouwkundige context. Zie ook het stedenbouwkundig en het beeldwaliteitplan in bijlage 1 bij de toelichting.

In Veldzicht wordt het, in aansluiting op de Lantermansweide, parkachtig wonen met ruimte voor water en groen. Met rechtlijnige structuren langs het bebouwingslint aan de Veldstraat en een overgang naar meer gevarieerde structuren richting de Lantermansweide. Zoals weergegeven op de navolgende verkavelingstekening.



Beoogde verkaveling van het plangebied (bron: De Regt+Danz BNA, 4-12-2023)

Met de in de zuidwesthoek beoogde vrijstaande woningen wordt het bestaande bebouwingslint langs de noordzijde Veldstraat aangevuld. Ook de zuidelijke woningen, van de in de zuidoosthoek beoogde woningen, worden zodanig gepositioneerd dat deze een onderdeel vormen van de lintbebouwing. De woningen achter de eerste bebouwingslijn, zijn rond de beoogde groen-blauwe dooradering voorzien. Een ongedwongen setting van de bebouwing, noordelijk van het bebouwingslint, zorgt voor een dorpse sfeer en landelijke uitstraling. De centrale groene ruimte is daarvan een belangrijk onderdeel. Deze zal (onderverdeeld tussen de bewonersgroepen ‘De Groene Morgen‘ en 'De Biotoop') natuurvriendelijk ingericht worden met twee wadi’s. De gemeenschappelijke (moes)tuin, de bestaande beeldbepalende wilgen en de wadi’s steunen het groene en landelijke karakter.

Het nieuwe woongebied wordt via de Veldstraat ontsloten door een ‘lus’. De 'lus' wordt privaatrechtelijk vastgelegd en afgesloten met paaltjes, die te verwijderen zijn door hulpdiensten. Via de ontsluiting van het plangebied aan de Veldstraat, wordt in het openbare gebied ook een reservering opgenomen voor een mogelijke ontsluiting naar de Lantermansweide. Parkeren vindt deels op eigen terrein en deels via openbare parkeerkoffers plaats, zie ook subparagraaf 4.1.2.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Nationaal beleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De kaders van het rijksbeleid zijn opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). In de SVIR schetst het Rijk de ambities tot 2040 en de doelen, belangen en opgaven tot 2028. Daarmee moet Nederland concurrerend, bereikbaar en veilig worden. De structuurvisie gaat uit van het adagium 'decentraal, tenzij'. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Dit betekent dat de verantwoordelijkheid voor het ruimtelijk beleid meer bij provincies en gemeenten komen te liggen. Het Rijk zal zich alleen bezig houden met de zaken die prioriteit hebben. Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Bij het beheren en ontwikkelen van natuur krijgen boeren en particulieren in het landelijk gebied een grotere rol. De structuurvisie is juridisch vertaald in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), zie subparagraaf 3.1.2.

Planspecifiek
Voor onderhavig plangebied zijn geen specifieke doelstellingen geformuleerd. De SVIR is niet specifiek van toepassing op het plangebied.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) borgt een aantal van de nationale ruimtelijke belangen die deel uitmaken van het geldende nationale ruimtelijke beleid, zoals beschreven in de SVIR. In het Barro, ook wel bekend als de AMvB Ruimte, zijn 14 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen. Het besluit is gericht op doorwerking van de nationale belangen in provinciaal beleid en gemeentelijke bestemmingsplannen. Dat betekent dat het Barro voor de opgenomen onderwerpen regels geeft over bestemmingen en het gebruik van gronden. Daarnaast kan zij aan de gemeente opdragen in de toelichting bij een bestemmingsplan bepaalde zaken uitdrukkelijk te motiveren.

Planspecifiek
Voor onderhavig plangebied zijn geen specifieke doelstellingen geformuleerd. Het Barro is niet specifiek van toepassing op het plangebied.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geïntroduceerde 'ladder voor duurzame verstedelijking' is als procesvereiste vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet in de toelichting een onderbouwing opgenomen worden van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. De ladder worden in artikel 3.1.6, lid 2 Bro als volgt omschreven:

'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.'

In het kader van de duurzame ladder wordt ten aanzien van de definitie van bestaand stedelijk gebied de definitie uit de Bro gehanteerd: *'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal-culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.'* Volgens de nota van toelichting bij het Bro moet worden bekeken of door het benutten van leegstaande verstedelijkingsruimte in bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien in de behoefte. Zoals ook volgt uit onder andere de uitspraak met het nummer 201303578/1/R4 kunnen, naar het oordeel van de Raad van State, planologische mogelijkheden waarvan nog geen gebruik is gemaakt, als leegstaande verstedelijkingsruimte worden aangemerkt. Een dergelijke locatie wordt gezien als onderdeel van het bestaand stedelijk gebied.

Conform actuele jurisprudentie wordt een ontwikkeling van 12 woningen of meer gezien als stedelijke ontwikkeling.

Planspecifiek
Met dit plan wordt de realisatie van maximaal 49 woningen mogelijk gemaakt. Daarmee is sprake van een stedelijke ontwikkeling, welke getoetst moet worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Het voorliggende plan voorziet in een lokale en regionale woningbehoefte. De voorgenomen ontwikkeling past binnen de lokale Woonagenda 2025 en de Woondeal 2.0 afspraken van de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen. Vanwege de ontwikkeling van een duurzame wijk, met grotendeels betaalbare woningen en een CPO-collectief, sluit het eveneens bij de doelen van het gemeentelijke woonbeleid. Gezien de duurzaamheidsambities en de grote druk op de woningmarkt is het van belang om de beoogde ontwikkeling te realiseren.

Kwantitatief is de woningbehoefte volgens ramingen, zie ook het regionale woningmarktonderzoek Arnhem-Nijmegen uit 2022, groot. De woningbehoefte in Overbetuwe bedraagt ongeveer 2.500 woningen van 2022 tot 2030. Ruim 30% van de 2.500 woningen moet als sociale huurwoning gerealiseerd worden. Dan gaat het dus om 800 woningen. Ongeveer 40% van de 2.500 woningen moet verdeeld over de segmenten middenhuur, goedkope koop of sociale koop gerealiseerd worden: samen ruim 1.000 woningen. De voorgenomen ontwikkeling van maximaal 49 woningen past zowel kwantitatief als kwalitatief binnen de regionale Woondeal 2.0 afspraken als binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma. Het plan heeft een prioritaire status, daarmee is het reeds opgenomen in de plancapaciteit van de gemeente. De gemeente heeft in totaal 1.650 woningen in lopende prioritaire projecten. De prioritaire projecten leveren een belangrijke bijdrage aan de het voorzien in de behoefte van 2.500 woningen tot 2030. De gemeente geeft een prioritaire status aan plannen die het beste aansluiten bij de lokale woonbehoefte. Op basis van deze status krijgen plannen voorrang in organisatie en procedure om de woningen sneller te kunnen bouwen.

Gezien de realisatie van woningen buiten bestaand stedelijk gebied moet worden gekeken naar de geschiktheid en beschikbaarheid van deze locatie en andere locaties. De beoogde ontwikkeling grenst zowel aan de noord-, als de oost-, als de zuidzijde direct aan het bestaand stedelijk gebied en wordt eveneens ontsloten via het bestaand stedelijk gebied. De ontwikkeling van Veldzicht sluit daardoor ruimtelijk en functioneel aan op de omgeving en vormt een logische afronding van de westkant van de bebouwde kom van Zetten. Bovendien is een woningbouwontwikkeling van een dusdanige omvang niet binnen bestaand stedelijk gebied mogelijk. Zeker wanneer rekening wordt gehouden met de ruimte die in het onderhavige plan gereserveerd is voor groen, waterberging en collectieve voorzieningen. Er is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik en zodoende wordt voldaan aan het gedachtengoed van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

3.1.4 Conclusie

In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding.

3.2 Provinciaal beleid

Op 19 december 2018 hebben Provinciale Staten van de provincie Gelderland de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland vastgesteld. De bijbehorende geactualiseerde Omgevingsverordening Gelderland (actualisatieplan 9) hebben Provinciale Staten op 5 juli 2022 vastgesteld. De geconsolideerde versie van de provinciale verordening dateert van 21 december 2022.

De Omgevingsvisie en –verordening zijn dynamische instrumenten. Doordat wetten veranderen of door de komst van nieuwe initiatieven, kijkt de provincie twee keer per jaar of de plannen moeten worden aangepast.

3.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

De komende decennia komt er veel op Gelderland af: het energievraagstuk, klimaatverandering, uitputting van grondstoffen, kwetsbare biodiversiteit, digitalisering, internationalisering. Deze zaken vragen stevige antwoorden en oplossingen als investering in de toekomst. Met de schaarse ruimte en de vele uiteenlopende belangen en inzichten gaat dit niet vanzelf. De provincie zet in de Omgevingsvisie een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland centraal.

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

Om Gelderland voor mensen en bedrijven aantrekkelijk te houden, is de kwaliteit van de leefomgeving van groot belang, zoals goed bereikbare voorzieningen, aansprekende evenementen, unieke cultuurhistorie, inspirerende culturele voorzieningen en een mooie natuur. Ook goed wonen hoort daarbij. Gelderland heeft op woongebied een bijzondere positie met uiteenlopende stedelijke en landelijke woonkwaliteiten. Om het landschap open, groen en het voorzieningenniveau op peil te houden en leegstand te voorkomen, is bouwen binnen bestaand verstedelijkt gebied het vertrekpunt. De provincie geeft de voorkeur aan het benutten van bestaande gebouwen en het concentreren van bebouwing. Pas als er geen andere goede mogelijkheden zijn, kan er aan de randen van steden of dorpen uitgebreid worden.

De dynamiek op de woningmarkt is groot. Mensen worden ouder, wonen steeds langer alleen en zelfstandig, worden steeds meer energiebewust en zijn mobieler dan vroeger, waardoor ze ook meer en makkelijker verhuizen. Het grootste deel van de woningen die in 2050 in Gelderland nodig zijn, staat er al. Maar deze woningen zijn niet klaar voor de toekomst en moeten aangepast of vervangen worden.

Voor de provincie staat een goede balans tussen de vraag en aanbod van woningen in verschillende prijscategorieën voorop, ook voor specifieke doelgroepen. De meeste woningen zijn verre van energieneutraal en klimaatbestendig. De provincie stimuleert innovaties op dit terrein, zoals het aardgasloos maken van bestaande woningen en het verduurzamen van woonwijken. Daarnaast is de provincie met haar partners in gesprek over hoe het vraagstuk van klimaatadaptatie en wonen slimmer aangepakt kan worden. Voldoende groene ruimte, koele plekken, opvang van water in het licht van de klimaatverandering is immers van belang, zeker met het oog op de gezondheid van de Gelderlanders.

Planspecifiek
Het beoogde woongebied omvat een gevarieerd woningbouwprogramma, waarmee een bijdrage wordt geleverd aan de ambitie om binnen de provincie een ieder een passende en betaalbare woning te kunnen bieden. Daarnaast wordt ook een bijdrage geleverd aan de provinciale duurzaamheidambities door de nieuwe woningen energieneutraal uit te voeren en een groene en waterrijke leefomgeving te creëren.

De Omgevingsvisie doet verder geen specifieke uitspraken die van belang zijn voor de voorliggende ontwikkeling. De Omgevingsvisie vormt geen belemmering voor de nieuw te bouwen burgerwoningen.

3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

De Omgevingsverordening vormt de juridische doorwerking in regels van het beleid uit de Omgevingsvisie. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen. De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de Provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening.

Planspecifiek
In artikel 2.2 van de omgevingsverordening is opgenomen dat een bestemmingsplan alleen nieuwe woningen mogelijk maakt als die ontwikkeling past binnen een door Gedeputeerde Staten vastgestelde regionale woonagenda.

Zoals in subparagraaf 3.3.2 is beschreven, past de beoogde ontwikkeling zowel binnen de woonvisie alsmede binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma (en daarmee binnen de regionale woonagenda). Zodoende is het plan passend binnen de omgevingsverordening.

Daarnaast is het plangebied, ter bescherming van de kwaliteit van het grondwater voor de winning van drinkwater, gelegen in een intrekgebied. De Omgevingsverordening regelt dat een intrekgebied geen bestemming mag krijgen die de winning van fossiele energie mogelijk maakt. Hiervan is geen sprake.

Ook dient op grond van artikel 2.65b van de omgevingsverordening in het bestemmingsplan te worden toegelicht welke maatregelen of voorzieningen worden getroffen om de risico's van klimaatverandering te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij is gemaakt. In het onderhavige geval zal het hemelwater afkomstig van het verhard oppervlak niet worden gekoppeld aan het rioolsysteem, waardoor overbelasting van het riool wordt voorkomen. Daarnaast worden diverse groenstructuren gerealiseerd, waardoor hittestress wordt beperkt. Ook zal door het beperken van terreinverharding en het toepassen van halfverharding het grondwater aangevuld blijven worden met regenwater, zodat droogteschade wordt voorkomen.

Voor het onderhavige plangebied zijn geen andere specifieke doelstellingen geformuleerd in de Omgevingsverordening. Vandaar dat de Omgevingsverordening geen belemmering vormt.

3.2.3 Conclusie

In het plangebied zijn geen provinciale belangen in het geding.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Overbetuwe 2040

Op 1 oktober 2019 heeft de gemeenteraad de 'Omgevingsvisie Overbetuwe 2040' vastgesteld. In deze visie worden de ambities geschetst, die tot 2040 gelden, om de kwaliteit van de leefomgeving op niveau te houden en waar mogelijk te verbeteren. Het realiseren van deze visie wil de gemeente in samenspel doen, om tot initiatief en betrokkenheid te komen. Als basis voor het samenspel en de nieuwe initiatieven zijn de identiteit en kernwaarden beschreven. De koppeling met de toekomst wordt gemaakt aan de hand van zes trends. Te weten:

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

Planspecifiek
Als er sprake is van verstedelijking in dorpsrandzones, ziet de gemeente vooral perspectief in gebieden waar een combinatie kan plaatsvinden met versterking van water, recreatie en landschap. In onderhavig planvoornemen wordt hieraan uitvoering gegeven. Door het plangebied wordt, aansluitend op de Lantermansweide ten noorden van het plangebied en de doorgaande rechtlijnige sloot aan de overkant van de Veldstraat, een groen-blauwe dooradering gecreëerd met wadi's. De groene randen langs het plangebied worden versterkt en de woningen en parkeervoorzieningen worden landschappelijk ingepast. Ook wordt de bestaande B-watergang aan de westzijde verbreed en (deels) van natuurvriendelijke oevers voorzien aan de westzijde.

3.3.2 Woonagenda 2025

In de Woonagenda 2025 wordt aan de hand van vier thema's geschetst wat de gemeente de komende jaren gaat doen op het gebied van 'wonen' in Overbetuwe.

- **Voorraadstrategie: nieuwbouw en bestaand**
  De woningmarkt staat onder druk. De gemeente wil voldoende woningen toevoegen om woningzoekenden in de gemeente kansen te bieden. Daarnaast wil Overbetuwe graag bijdragen aan de woningbouwambities in de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen. De grote opgave vraagt erom het tempo waarmee woningbouw gerealiseerd wordt te verhogen. Naast voldoende ontwikkellocaties vraagt dit om het maken van een afweging tussen ruimtelijke aspecten zoals groen, mobiliteit, parkeren, bouwhoogte, enzovoorts. Daarbij moet ook rekening worden gehouden met de economische haalbaarheid van bouwprojecten en de betaalbaarheid van het wonen (prijs in verhouding tot wat de consument kan betalen en daarmee samenhangende kwaliteit). Om aan te sluiten bij de veranderende woningvraag, wil de gemeente meer variatie in het woningaanbod. Nieuwbouw biedt mogelijkheden om op deze opgaven in te spelen, maar de gemeente kijkt ook nadrukkelijk naar mogelijkheden in de bestaande woningvoorraad.
- **Verduurzaming en koppelkansen**
  De energietransitie is een grote opgave voor de bestaande woningvoorraad. Hierbij is ook aandacht nodig voor klimaatadaptatie. Dit vraagt actie van de woningeigenaren: verhuurders en eigenaar-bewoners. Daarnaast kijkt de gemeente naar mogelijkheden om de verduurzaming van woningen gepaard te laten gaan met het aanpakken van meer sociaaleconomische uitdagingen in wijken en dorpen.
- **Bijzondere doelgroepen en woonvormen**
  Er is een steeds grotere pluriformiteit aan woonwensen. Ook zijn er verschillende bijzondere doelgroepen die een plek op de woningmarkt moeten krijgen. Denk aan spoedzoekers, arbeidsmigranten, woonwagenbewoners en statushouders. De gemeente wil meer ruimte bieden voor alternatieve (tijdelijke) woonvormen. De gemeente probeert een betere match tussen doelgroepen en woonvormen tot stand te brengen. Meerdere doelgroepen bij elkaar is gunstig voor de haalbaarheid van een project (minder afhankelijk van de vraag vanuit één doelgroep), maar ook wenselijk vanuit het oogpunt van integratie, elkaar helpen of ondersteunen en een gemengde samenleving.
- **Wonen en zorg**
  Om kwetsbare inwoners mee te kunnen laten doen en een volwaardige plek in de samenleving te geven, is aansluiting nodig tussen de plek waar inwoners hun sociale netwerk hebben en waar zij wonen. De groei van de zelfstandig wonende zorgdoelgroepen vraagt in alle dorpen en wijken een gevarieerd aanbod toegankelijke woningen en het vinden van afstemming tussen wonen en het aanbieden van zorg. Aandacht voor de opbouw van de woningvoorraad en voor begeleiding bij zelfstandig wonen is hierbij van essentieel belang.

Planspecifiek
Kwalitatief sluit de ontwikkeling van Veldzicht aan bij het streven uit de woonvisie om doormiddel van nieuwbouw de variatie van het woningaanbod te vergroten en diverse doelgroepen te integreren. Het beoogde woningbouwprogramma omvat onder andere sociale huurwoningen, huurwoningen voor starters, levensloopgeschikte woningen voor ouderen en collectieve woonvormen, waarbinnen samen zorg wordt gedragen voor de tuin, de moestuin, het voedselbos en het gemeenschappelijk gebouw.

Kwantitatief is de woningbehoefte volgens ramingen, zie ook het regionale woningmarktonderzoek Arnhem-Nijmegen uit 2019, groot. De woningbehoefte in Overbetuwe bedraagt ongeveer 2.000 woningen van 2019 tot 2030. 30% van de 2.000 woningen moet als sociale huurwoning gerealiseerd

worden. Dan gaat het dus om 600 woningen. 35% van de 2.000 woningen moet verdeeld over de segmenten middenhuur, sociale koop of middeldure koop gerealiseerd worden: samen 700 woningen. De voorgenomen ontwikkeling van maximaal 49 woningen past kwantitatief gezien zowel binnen de woonagenda alsmede binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma.

3.3.3 Conclusie

In het plangebied zijn geen gemeentelijke belangen in het geding.

3.4 Conclusie

Dit bestemmingsplan past binnen het beleid van de verschillende overheden.

Hoofdstuk 4 Milieu- & omgevingsaspecten

4.1 Verkeer & parkeren

4.1.1 Verkeer

Om inzicht te bieden in de mate van verkeerstoename als gevolg van de ontwikkeling, die met dit bestemmingsplan wordt gefaciliteerd, moet de verkeersaantrekkende werking worden bepaald. Daarvoor is gebruik gemaakt van de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren'.

Om de verkeersgeneratie te bepalen is gekeken naar de ligging van het plangebied. De kern Zetten is qua stedelijkheidsgraad aan te merken als een 'matig stedelijk' gebied en het plangebied maakt in de toekomstige situatie onderdeel uit van de 'rest bebouwde kom', waardoor de verkeersgeneratie (uitgaande van het gemiddelde van de aangegeven bandbreedtes) uitkomt op:

- 8,2 voertuigbewegingen per woning - koop, vrijstaand;
- 7,8 voertuigbewegingen per woning - koop, twee-aaneen;
- 7,1 voertuigbewegingen per woning - koop, tussen/hoek;
- 4,9 voertuigbewegingen per woning - huurhuis, sociale huur.

Op basis van de meest recente stedenbouwkundige uitwerking voorziet de ontwikkeling in de bouw van 49 woningen waarvan 2 vrijstaande koopwoningen, 4 twee-aaneengebouwde koopwoningen, 19 tussen/hoek koopwoningen, 12 sociale/collectieve huurwoningen en 12 sociale huurappartementen. Uitgaande van deze aantallen zijn er ((2 x 8,2) + (4 x 7,8) + (19 x 7,1) + (24 x 4,9) =) 300,1 voertuigbewegingen per weekdag.

De beoogde woningbouwontwikkeling wordt ontsloten via de Veldstraat. De capaciteit van de Veldstraat is ruim voldoende om de toename van het aantal voertuigbewegingen op te vangen.

Het aspect 'verkeer' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.1.2 Parkeren

De gemeente Overbetuwe heeft haar parkeerbeleid vastgelegd in de Nota Parkeernormen Overbetuwe 2016. De kern Zetten is qua stedelijkheidsgraad aan te merken als een 'matig stedelijk' gebied en het plangebied maakt in de toekomstige situatie onderdeel uit van de 'rest bebouwde kom', waardoor de parkeernorm, conform de Nota Parkeernormen Overbetuwe, uitkomt op:

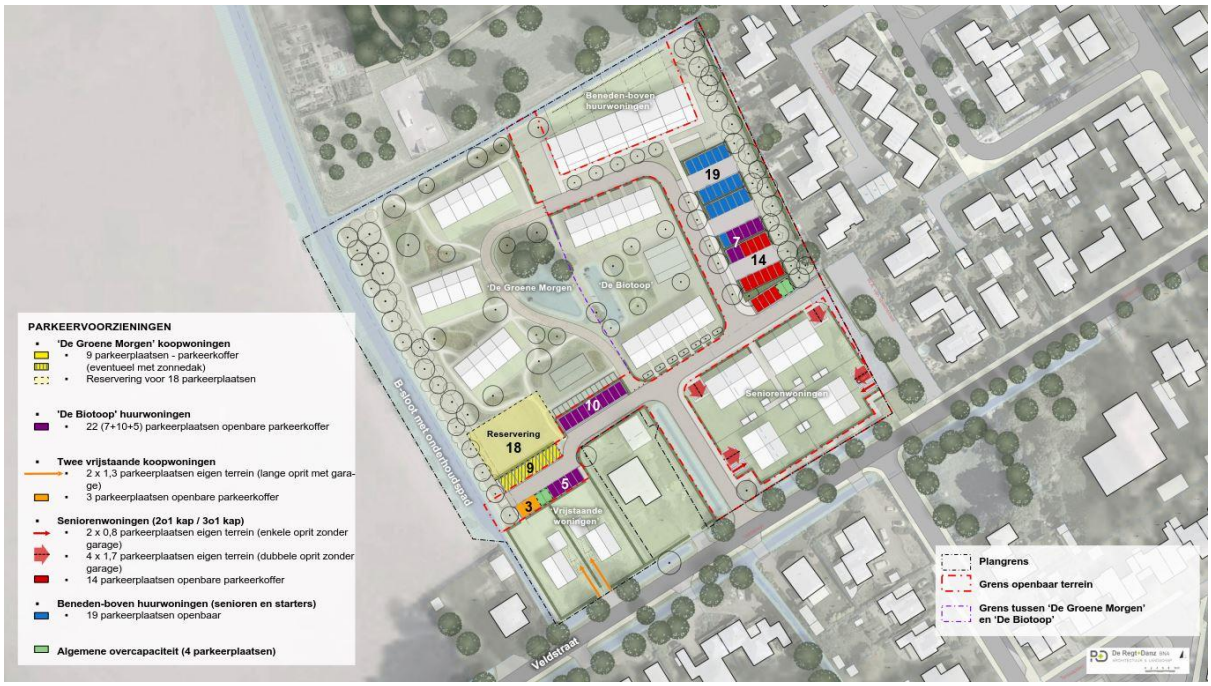
- 2,6 parkeerplaatsen per woning - koop, vrijstaand;
- 2,5 parkeerplaatsen per woning - koop, twee-aaneen;
- 2,3 parkeerplaatsen per woning - koop, tussen/hoek;
- 2,0 parkeerplaatsen per woning - huurhuis, sociale huur;
- 1,8 parkeerplaatsen per woning - huurappartement, sociale huur.

Op basis van de meest recente stedenbouwkundige uitwerking voorziet de ontwikkeling in de bouw van 49 woningen waarvan 2 vrijstaande koopwoningen, 4 twee-aaneengebouwde koopwoningen, 19 tussen/hoek koopwoningen, 12 sociale/collectieve huurwoningen en 12 sociale huurappartementen. Uitgaande van deze aantallen zijn er ((2 x 2,6) + (4 x 2,5) + (19 x 2,3) + (12 x 2,0) + (12 x 1,8) =) 104,5 parkeerplaatsen benodigd om te voldoen aan de parkeernorm. Na toepassing van dubbelgebruik door bewoners en bezoekers bedraagt het benodigde aantal parkeerplaatsen 85 stuks.

De bewonersvereniging ‘De Groene Morgen’ wil hun woonomgeving op duurzame wijze ontwikkelen en het autobezit binnen hun bewonersverenigingen flink beperken. Zodoende wordt voor deze woningen uitgegaan van 9 parkeerplaatsen en een reserveringsgebied voor maximaal 18 parkeerplaatsen. Binnen het plangebied is dus voldoende ruimte beschikbaar om de volgens de parkeernota benodigde 27 parkeerplaatsen ten behoeve van de woningen voor 'De Groene Morgen' te realiseren. Het voldoen aan de parkeernormen is geborgd in de regels bij dit plan. In de regels is een mogelijkheid opgenomen om van de parkeerregeling af te wijken. In het kader van de omgevingsvergunningaanvraag voor afwijken van de regeling zal worden bepaald hoeveel parkeerplaatsen de CPO daadwerkelijk dient te realiseren.

Het parkeren vindt voornamelijk plaats in parkeerkoffers, zoals zichtbaar op navolgende uitwerking van de parkeervoorzieningen. Op basis van deze uitwerking wordt inclusief reserveringen in 100 parkeerplaatsen voorzien, exclusief reserveringen in 72 parkeerplaatsen. De parkeerkoffers zijn als telmodel gekleurd aangegeven maar vallen in openbaar gebied en zijn voor iedereen toegankelijk. Dit

geldt niet voor parkeerplaatsen van 'De Groene Morgen', deze bevinden zich op eigen terrein. Op het eigen terrein van de twee vrijstaande woningen is rekening gehouden met een lange oprit met garage (1,3) en bij de 10 twee-aaneen en aaneengebouwde woningen deels een enkele (0,8) en deels een dubbele oprit zonder garage (1,7).



Beoogde parkeervoorzieningen en reserveringen

Het aspect 'parkeren' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.2 Bodem

4.2.1 Regelgeving

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moet in verband met de uitvoerbaarheid van een project rekening worden gehouden met de bodemgesteldheid. Bij functiewijzigingen moet worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig moet worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). De Wet bodembescherming heeft betrekking op landbodems; waterbodems vallen onder de Waterwet. Op grond van de Woningwet en de Bouwverordening moet voor elke individuele bouwlocatie aangetoond worden dat de bodem geschikt is voor de beoogde bebouwing, alvorens een omgevingsvergunning verleend kan worden.

Bij het opstellen van een bestemmingsplan is de vraag of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik van die bodem en of deze optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Het uitgangspunt hierbij is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem en dat de bodemkwaliteit niet verslechtert door grondverzet. Dit is het zogenaamde stand still-beginsel. Het vaststellen van de bodemkwaliteit wordt bij het opstellen/wijzigen van een bestemmingsplan dan ook alleen van belang geacht voor de locaties waar ontwikkelingen gepland zijn (zoals functiewijzigingen, bouwen, graven/ophogen).

4.2.2 Doorvertaling bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied is een verkennend bodemonderzoek en een verkennend onderzoek naar asbest zuid-/oostelijk deel uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage 2 bij de toelichting gevoegd.

Voor het verkennend bodemonderzoek naar de bodemkwaliteit ter plaatse van het gehele plangebied werd de hypothese gesteld van een verdachte locatie, waarbij de voormalige dieselpompinstallatie met ondergrondse dieselolietank, voormalige bovengrondse dieselolietank en de voormalige bestrijdingsmiddelenkast aandachtspunten vormden. Op basis van de resultaten kan de verdachte hypothese voor wat betreft het verkennend bodemonderzoek worden verworpen, aangezien in de grond en in het grondwater maximaal licht verhoogde gehalten voor zware metalen, PCB en/of OCB zijn aangetoond. In het grondwater is bij één van de peilbuizen een licht verhoogd gehalte voor barium aangetoond dat de index van 0,5 voor nader onderzoek overschrijdt. Naar verwachting betreft dit een van nature verhoogd achtergrondgehalte. Hiervoor wordt verwezen naar het RIVM-rapport ‘Achtergrondconcentraties van 17 sporenmetalen in het grondwater van Nederland’. De voormalige bedreigende activiteiten en de boomgaard hebben niet geleid tot ernstige bodemverontreinigingen.

De aangetoonde verhoogde gehalten betreffen overschrijdingen van de betreffende streef- en achtergrondwaarden. Aangezien de (gestandaardiseerde) meetwaarden de indexwaarde van 0,5 niet overschrijden, zijn verder geen vervolgstappen noodzakelijk in het kader van de Wbb.

Voor wat betreft asbest in de bodem werd voor het zuid-/oostelijk deel de hypothese gesteld van een verdachte locatie met betrekking tot het voorkomen van een asbestverontreiniging, in verband met de voormalige bebouwing/opstallen. Op basis van de onderzoeksresultaten dient de gestelde hypothese verworpen te worden, aangezien zowel zintuiglijk (> 20 mm) als analytisch (< 20 mm) geen asbest is aangetroffen op de locatie.

Op basis van voorliggend onderzoek is de milieuhygiënische kwaliteit in voldoende mate onderzocht en bestaan geen verdere belemmeringen tegen de voorgenomen bestemmingsplanwijziging en nieuwbouw.

Het aspect 'bodem' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.3 Geluid

4.3.1 Regelgeving

Algemeen
Belangrijke basis voor de ruimtelijke afweging van het aspect geluid is de Wet geluidhinder (Wgh). Overeenkomstig de Wgh zijn (spoor-)wegen en industrieterreinen waar zich grote lawaaimakers kunnen vestigen voorzien van zones. Het gebied binnen deze zones geldt als akoestisch aandachtsgebied waar een toetsing uitgevoerd moet worden. Daarbij beperkt de Wgh zich tot een toetsing ter plaatse van zogenaamde geluidsgevoelige objecten. Dit zijn onder andere woningen, onderwijsgebouwen, gezondheidszorggebouwen, kinderdagverblijven, woonwagenstandplaatsen en ligplaatsen voor woonboten.

Voor de geluidsgevoelige gebouwen en terreinen die binnen bepaalde afstanden (zones) van de verschillende geluidsbronnen liggen, schrijft de Wgh voor dat een aangewezen bevoegd gezag (meestal Burgemeester en Wethouders) (maatwerk)grenswaarden bepaalt. De terminologie die de wet hiervoor hanteert is: ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting. De getalsmatige invulling van deze grenswaarden voor nieuwe of bestaande geluidgevoelige bestemmingen verschillen per locatie en per geluidssoort. Naast grenswaarden op de gevels van de geluidsgevoelige gebouwen, zijn er in de Wgh ook grenswaarden gericht op de bescherming van het akoestische klimaat binnen de bestaande gebouwen.

De grenswaarden moeten bij de aanleg, dan wel wijzigingen van een (spoor)weg of industrieterrein in acht worden genomen. Dit geldt ook bij vaststelling of herziening van een bestemmingsplan of bij een projectbesluit wanneer de betreffende gronden/gebouwen voor een geluidgevoelige functie in een geluidszone zijn gelegen. Onder bepaalde voorwaarden is een hogere geluidsbelasting dan de voorkeursgrenswaarde mogelijk (tot de maximaal toelaatbare geluidsbelasting). Hiervoor moet een “hogere waarde procedure” worden doorlopen door het college van burgemeester en wethouders. Een uitzondering waar toetsing aan de grenswaarden niet hoeft, is wanneer een geluidsgevoelig gebouw een zogenoemde 'dove' gevel heeft. Een 'dove gevel' is een bouwkundige constructie:

- waarin geen te openen delen aanwezig zijn en met een bepaalde geluidwering;
- waarin alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits de delen niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte.

Bij ontheffing van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting kan (in het kader van de omgevingsvergunning) een nader akoestisch onderzoek noodzakelijk zijn ten behoeve van het woon- en leefklimaat in de woning. De karakteristieke geluidwering van de gevel moet voor nieuwbouw zodanig zijn dat wordt voldaan aan de eisen uit het Bouwbesluit, zijnde het verschil tussen de geluidsbelasting op de gevel en het gewenste binnenniveau met een minimum van 20 dB.

Wegverkeerslawaai
In de Wgh en het Bgh is de zonering van wegen en het daarbij horende normenstelsel geregeld. Een zone is het akoestisch aandachtsgebied. Volgens de Wgh bevinden zich langs alle wegen wettelijke geluidzones, met uitzondering van woonerven, 30-km/uur-gebieden en wegen waarvan op grond van een door de gemeenteraad vastgestelde geluidsniveaukaart blijkt dat de geluidsbelasting op 10 m uit de meest nabij gelegen wegas 48 dB of minder bedraagt.

Bij vaststelling van een bestemmingsplan moet voor alle wegen waarvan de zone een overlap met het plangebied kent, een akoestisch onderzoek worden verricht (artikel 76 lid 1 Wgh). De breedte van deze zone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de aard van de omgeving (stedelijk of buitenstedelijk), zie navolgende tabel.

Aantal rijstroken	Zonebreedte	
	Stedelijk gebied	Buitenstedelijk gebied
5 of meer	350 meter	600 meter
3 of 4	350 meter	400 meter
1 of 2	200 meter	250 meter

Overzicht zonebreedtes (vanaf de as van de weg tot de volgende breedte aan weerszijden van weg)

De definities van het buitenstedelijk en stedelijk gebied zijn opgenomen in artikel 1 van de Wgh. Als buitenstedelijk gebied wordt aangemerkt het gebied buiten de bebouwde kom en het gebied binnen de zone van een autoweg of autosnelweg, die binnen de bebouwde kom ligt. Voor nieuwe woningen bedraagt de wettelijke (voorkeurs)grenswaarde 48 dB.

4.3.2 Doorvertaling bestemmingsplan

Het plangebied is niet gelegen binnen de geluidscontour van een weg met een snelheidsregime van 50 km/u of meer. Daarom hoeft er geen akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd te worden voor de beoogde woningen in het plangebied.

Het aspect 'geluid' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.4 Milieuzonering

4.4.1 Regelgeving

Wanneer ruimtelijke ontwikkelingen in de directe omgeving van inrichtingen en/of bedrijven worden gerealiseerd, zal een onderbouwing uit moeten wijzen in hoeverre er sprake is van mogelijke beperkingen ten gevolge van de aanwezige inrichtingen en of bedrijven. Maar ook andersom moet aandacht worden besteed aan de rechten van de aanwezige inrichtingen en/of bedrijven. Het is immers niet de bedoeling dat nieuwe ontwikkelingen de huidige bedrijfsvoering in de directe omgeving zullen beperken.

Via de milieuwetgeving wordt milieuhinder zoveel mogelijk voorkomen. Alle bedrijven en inrichtingen die in potentie hinder zouden kunnen veroorzaken, moeten een vergunning hebben in het kader van de Wet milieubeheer of moeten middels een melding aantonen dat zij aan de hierin gestelde richtwaarden kunnen voldoen. De gestelde richtwaarden zijn veelal vertaald in minimale afstanden tussen de inrichtingen waar activiteiten plaatsvinden en de milieugevoelige functies in de directe omgeving. Behalve van de aard en omvang van een bedrijf of inrichting, is deze mede afhankelijk van de omgevingskarakteristiek. Voor een rustige woonomgeving gelden andere afstanden (strengere eisen) dan voor bijvoorbeeld drukke woonwijken of een gemengd gebied.

Voor het vaststellen van de genoemde minimale richtafstanden tussen inrichtingen en milieugevoelige functies worden in de regel de lijsten zoals deze zijn opgenomen in de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' gebruikt. Daarbij wordt o.a. gekeken naar de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar en zo nodig naar het risico op bodem- of luchtverontreiniging. Bedrijven zijn in de VNG-handreiking ingedeeld in categorieën met bijbehorende gewenste richtafstanden tot milieugevoelige functies. De categorieën geven de zwaarte van bedrijvigheid en mogelijke milieuhinder weer. De richtafstanden kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandstap worden verlaagd indien sprake is van omgevingstype gemengd gebied.

Milieucategorie	Richtafstand omgevingstype rustige woonwijk, rustig buitengebied	Richtafstand omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Richtafstanden VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'

Voorgaande tabel geeft een overzicht van de richtafstanden voor verschillende bedrijfscategorieën ten opzichte van een woonwijk en gemengd gebied. Indien de richtafstand niet wordt overschreden, kan verdere toetsing voor het aspect in beginsel achterwege blijven: inpassing is dan mogelijk.

Spuitzones
Bij het mogelijk maken van een nieuwe voor drift gevoelige bestemming in de nabijheid van bestemmingen, die het toepassen van chemische gewasbeschermingsmiddelen niet uitsluiten, is aandacht voor spuitzones nodig. Dit in verband met de risico's voor de volksgezondheid, vanwege eventuele blootstelling aan gewasbeschermingsmiddelen via drift.

Op basis van jurisprudentie wordt in de praktijk een spuitzone voor een voor driftgevoelige nieuwe bestemming aangehouden van 50 m, gemeten vanaf de bestemmingsgrens. Deze 50 m is in diverse uitspraken van de Raad van State (bijvoorbeeld de uitspraak van 23 september 2009 in zaak nr. 200900570/1/R2) als “in het algemeen niet onredelijk” bevonden en geldt als een vaste richtafstand, waar gemotiveerd van kan worden afgeweken.

Bij het maken van een nieuw bestemmingsplan waar sprake is van een bestaande situatie/afstand mag de gemeente de bestaande afstand als voldoende aanduiden, aangezien niet vaststaat dat de eventuele nadelige gevolgen daarvan vanuit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening zo groot zijn dat deze in redelijkheid niet langer aanvaardbaar kunnen worden geacht, De Raad van State heeft dat onderschreven in diverse uitspraken (bijvoorbeeld de uitspraak van 12 november 2014 in zaak nr. 201306395/3/R2). Het belang van de fruitteler en het feit dat de bestaande situatie niet zomaar opgelost kan worden, telt hierbij zwaar mee. Bovendien geldt in dergelijke situaties de verregaande bescherming die de Wro aan bestaande rechtmatige toestanden geeft. Die bescherming is mede terug te vinden in het standaard overgangsrecht, dat ingevolge art. 3.2.2 Bro in ieder bestemmingsplan voor bestaand rechtmatig gebruik dient te worden opgenomen.

4.4.2 Doorvertaling bestemmingsplan

In de omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven gevestigd met een richtafstand die raakt aan het plangebied. Bovendien zijn de bestaande woningen tussen het plangebied en de bedrijvigheid maatgevend voor de mogelijkheden van de bedrijven.

Wel is vanwege de nabijheid van een skatebaan, op de Lantermansweide, een zone van 10,0 m aan de noordzijde van het plangebied aangehouden, waarbinnen geen woningen worden gerealiseerd.

Spuitzones
Ten westen van de beoogde woningbouwontwikkeling zijn akkers aanwezig. In onderhavig bestemmingsplan is ter plaatse van deze akkers gekozen voor een zone van 50 m breed (= aanduiding 'vrijwaringszone - gewasbeschermingsmiddelen') vanaf de beoogde woonbestemmingen, om de spuitvrijezone van 50 m te waarborgen.

Het aspect 'milieuzonering' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.5 Luchtkwaliteit

4.5.1 Regelgeving

Op 15 november 2007 is de wijziging van de Wet milieubeheer in werking getreden. Deze wet vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005' en is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om:

- negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken.
- mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De paragraaf luchtkwaliteit in de Wet milieubeheer voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde.
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt.
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging (meer dan 3 % ten opzichte van de grenswaarde). Het gaat hier bijvoorbeeld om woningbouwlocaties met één ontsluitingsweg en niet meer dan 1.500 nieuwe woningen, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen.
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat in werking is getreden nadat de EU in april 2009 derogatie heeft verleend.

Als aannemelijk kan worden gemaakt dat aan één of meerdere van de bovengenoemde criteria wordt voldaan, kan het project zonder toetsing aan de gestelde grenswaarden voor luchtkwaliteit worden uitgevoerd.

In de Ministeriële regeling 'niet in betekenende mate bijdragen' zijn voor verschillende categorieën van projecten grenzen gesteld aan de projectomvang, waaronder een project met zekerheid NIBM bijdraagt aan de concentraties luchtverontreinigende stoffen in de buitenlucht.

Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) extra bescherming: substantiële uitbreiding of nieuwvestiging binnen 50 m van een provinciale weg of 300 m van een rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden, waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden. De zones worden afgemeten vanaf de rand van de weg. In de context van dit besluit worden ziekenhuizen, woningen en sportaccommodaties dus niet als gevoelige bestemming gezien.

4.5.2 Doorvertaling bestemmingsplan

In de regeling NIBM is aangegeven dat een woningbouwlocatie met maximaal 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg is aan te merken als een ontwikkeling die niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. De ontwikkeling van maximaal 49 woningen in dit bestemmingsplan valt dus binnen de NIBM-regeling. Vandaar dat onderzoek op grond van de Wet luchtkwaliteit niet noodzakelijk is.

Goede ruimtelijke ordening
In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn aan de hand van de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten (GCN en GDN), de jaargemiddelde concentraties NO_2, PM_{10} en $PM_{2,5}$ bepaald ter hoogte van het plangebied. Daaruit blijkt dat de jaargemiddelde grenswaarden van 40 µg/m^3 (voor NO_2 en PM_{10}) en 25 µg/m^3 (voor $PM_{2,5}$) niet worden overschreden.

Daarnaast is de trend dat in de toekomst de emissies en de achtergrondconcentraties van deze stoffen zullen dalen, waardoor geen overschrijdingen van de grenswaarden zijn te verwachten.

Het aspect 'luchtkwaliteit' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.6 Geur

4.6.1 Regelgeving

Wet geurhinder en veehouderij
De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) bevat het beoordelingskader voor geurhinder van veehouderijen die vergunningsplichtig zijn op basis van de Wet milieubeheer (Wm). Het beoordelingskader is als volgt:

- voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld (in de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv)) geldt een maximale geurbelasting) op een geurgevoelig object;
- voor andere diercategorieën geldt een minimale afstand van de dierenverblijven ten opzichte van geurgevoelige objecten.

Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen concentratiegebieden (conform Reconstructiewet) en niet-concentratiegebieden en tussen situaties binnen de bebouwde kom en buiten de bebouwde kom. De wet beschrijft in artikel 3 de maximale norm voor geurbelasting van een veehouderij ten opzichte van een gevoelig object in vier situaties, zie onderstaande tabel.

		Concentratiegebied	Niet-concentratiegebied
Binnen bebouwde kom	diercategorieën Rgv	max. 3 ouE/m³	max. 2 ouE/m³
	andere diercategorieën	min. 100 m t.o.v. geurgevoelig object	min. 100 m t.o.v. geurgevoelig object
Buiten bebouwde kom	diercategorieën Rgv	max. 14 ouE/m³	max. 8 ouE/m³
	andere diercategorieën	min. 50 m t.o.v. geurgevoelig object	min. 50 m t.o.v. geurgevoelig object

Geurnormen Wgv

De Wgv biedt gemeenten de mogelijkheid om afwijkende geurnormen vast te stellen voor (delen van) het grondgebied. Op deze wijze kan de gemeente een geurhinderbeleid vaststellen dat is afgestemd op de plaatselijke situatie.

Regeling geurhinder en veehouderij
In de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) is de wijze vastgelegd waarop:

- de geurbelasting wordt bepaald;
- de afstand tussen veehouderij en geurgevoelig object) wordt gemeten.

Activiteitenbesluit
Per 1 januari 2013 zijn agrarische activiteiten onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit gebracht. In het Activiteitenbesluit zijn voor alle agrarische activiteiten, waaronder akkerbouwbedrijven en veehouderijen, eisen opgenomen. Voor de veehouderijen is aangesloten bij

de systematiek uit de Wgv, dat wil zeggen dat in bepaalde gevallen een maximaal toegestane geurbelastingen geldt (diercategorieën waarvoor een geuremissiefactor is vastgesteld, bijvoorbeeld varkens en pluimvee) en in andere gevallen vaste afstandseisen gelden (diercategorieën waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld, waaronder melkrundvee).

Geur bij niet-agrarische bedrijven
Het voorkomen van (nieuwe) geurhinder is het algemene uitgangspunt in het rijksbeleid. Dit uitgangspunt is uitgewerkt in het landelijk informatiedocument 'Handleiding Geur Industrie' en beschrijft de methodiek voor de bepaling van het aanvaardbaar hinderniveau voor geur ten gevolge van bedrijfsmatige activiteiten. Vanwege het lokale aspect van geurhinder is de hoogte van het aanvaardbaar hinderniveau niet landelijk vastgelegd. Het bevoegd gezag moet daar een eigen afweging in maken. De provincie Gelderland heeft deze afweging uitgewerkt in de 'Beleidsregels geur bedrijven (niet-veehouderijen) Gelderland 2017' voor de industriële bedrijven waarvoor de provincie het bevoegde gezag is. Daarin is het aanvaardbaar geurhinderniveau vertaald naar streef-, richt- en grenswaarden. De streefwaarde is de waarde waaronder geen sprake is van hinder. De grenswaarde is de waarde waarboven sprake is van ernstige hinder. Over het algemeen wordt een geurcontour die ligt tussen streef- en grenswaarde als aanvaardbaar geurhinderniveau vastgesteld en vastgelegd in de milieuvergunning voor een industrieel geurrelevant bedrijf.

4.6.2 Doorvertaling bestemmingsplan

Er is geen sprake van agrarische bedrijven in de directe omgeving van het plangebied, met een geurcontour die (deels) over het plangebied ligt. Bovendien zijn tussen de omliggende agrarische bedrijven en het plangebied andere gevoelige (woon)bestemmingen gelegen, die maatgevend zijn voor de bedrijfsvoering van de betreffende agrarische bedrijven.

Het aspect 'geur' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.7 Externe veiligheid

4.7.1 Regelgeving

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen als vuurwerk, lpg en munitie over weg, water en spoor en door buisleidingen. Het beleid rondom externe veiligheid is vastgelegd in circulaires, regelingen, AMvB's en wetten.

In Nederland worden twee maten gehanteerd voor externe veiligheidsrisico's, namelijk het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Bij het *plaatsgebonden risico (PR)* gaat het om de kans per jaar dat een denkbeeldig persoon overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen als deze persoon zich onafgebroken en onbeschermd in de nabijheid van een risicovolle inrichting of transportas bevindt. Het plaatsgebonden risico wordt weergegeven als een contour rondom de risicovolle inrichting of de transportas.

Het *groepsrisico (GR)* is de cumulatieve kans dat een (werkelijk) aanwezige groep van 10, 100 of 1.000 personen overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico moet verantwoord worden voor het gebied waarbinnen zich de gevolgen van een incident met gevaarlijke stoffen voordoen. Dit is de zogenaamde 1 %-letaliteitsgrens; de afstand vanaf een risicobedrijf waarop nog slechts 1 % van de blootgestelde mensen in de omgeving overlijdt bij een ongeval op het risicobedrijf (invloedsgebied).

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein, bijvoorbeeld rondom chemische fabrieken, LPG-tankstations en spoorwegemplacementen waar goederentreinen met gevaarlijke stoffen rangeren. Deze bedrijven verrichten soms risicovolle activiteiten dichtbij woningen, kantoren, ziekenhuizen, scholen of winkels. Het besluit verplicht gemeenten en provincies wettelijk vanaf de inwerkingtreding van het besluit bij het verlenen van milieuvergunningen en het maken van ruimtelijke plannen met externe veiligheid rekening te houden. Het gaat daarbij niet alleen om het oprichten van of veranderen van inrichtingen of projecteren van nieuwe bestemmingen. Ook bij het vaststellen of herzien van een bestemmingsplan moet de externe veiligheid worden beoordeeld. Het besluit is op 27 oktober 2004 in werking getreden.

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. Daarin wordt geregeld hoe een gemeente moet omgaan met risico's langs relevante buisleidingen. De hogedruk gasleidingen van Gasunie zijn het meest relevant. De risico's worden vooral bepaald door de maximale druk en diameter van de leiding, maar ook door getroffen maatregelen.

Op 1 april 2015 is de regeling 'Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' in werking getreden. Het Basisnet verhoogt de veiligheid van mensen die wonen of werken in de buurt van rijksinfrastructuur (auto-, spoor- en vaarwegen) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Het Basisnet beheerst de afweging tussen enerzijds een noodzaak en toename van het vervoer van gevaarlijke stoffen en anderzijds een behoefte om de fysieke ruimte langs en boven de infrastructuur intensiever te benutten. In de regeling ligt vast wat de maximale risico's voor omwonenden mogen zijn. Als deze risicoruimte, de zogenaamde risicoplafonds, door een groei van het vervoer van gevaarlijke stoffen wordt overschreden of dreigt te worden overschreden, moet de minister maatregelen nemen. De risicoplafonds moeten daarnaast in acht worden genomen bij het toestaan van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van basisnetroutes. Op deze manier kan de veiligheid langs de transportroutes voor gevaarlijke stoffen in toenemende mate worden gegarandeerd.

4.7.2 Doorvertaling bestemmingsplan

Op navolgende afbeelding is een uitsnede weergegeven van de risicokaart. Hierop is informatie weergegeven ten aanzien van inrichtingen met gevaarlijke stoffen, transportroutes en buisleidingen.



Uitsnede risicokaart met globale aanduiding plangebied (blauwe vlakje)

Inrichtingen c.q. bedrijven
In de directe omgeving van het plangebied zijn geen relevante risicovolle inrichtingen of bedrijven aanwezig. Het plangebied is niet gelegen binnen het invloedsgebied van een inrichting of bedrijf.

Vervoer van gevaarlijke stoffen
Het plangebied is op circa 1,1 km van de A15 en de Betuwelijn gelegen waarover vervoer van gevaarlijke stoffen mogelijk is. Deze rijksweg en spoorlijn liggen parallel aan elkaar. Het plangebied ligt ruim buiten de 200 m zone en zowel de PR 10^{-6} contour, als de plasbrandaandachtsgebied zijn niet binnen het plangebied gelegen.

Vervoer van gevaarlijke stoffen door een buisleiding
Ten noorden van het plangebied lig, op circa 1,0 km, een hogedruk aardgastransportleiding. De beoogde woningen zijn daarmee buiten de invloedssfeer van de gasleidingen gelegen. Het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen is dan ook niet van invloed op onderhavige ontwikkeling.

Bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval
Bij een calamiteit, waarbij toxische stoffen (kunnen) vrijkomen, zal de brandweer inzetten op het beperken of voorkomen van effecten. Deze inzet zal voornamelijk plaatsvinden bij de bron. De brandweer richt zich dan niet direct op het bestrijden van effecten in of nabij het plangebied. De mogelijkheden voor bestrijdbaarheid worden daarom niet verder in beschouwing genomen.

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid
Bij een calamiteit, waarbij toxische stoffen (kunnen) vrijkomen, is het belangrijk dat de aanwezigen in het plangebied worden geïnformeerd hoe te handelen bij dat incident. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde waarschuwings- en alarmeringspalen (WAS-palen) of NL-alert. Bij het genoemde incidentscenario is het advies om te schuilen in een gebouw en de ramen, deuren en ventilatieopeningen te sluiten. In het plangebied zijn voldoende mogelijkheden aanwezig om dit advies tijdig op te volgen. Tevens biedt het plan voldoende mogelijkheid om in verschillende richtingen te kunnen vluchten.

Gelet op de hiervoor genoemde overwegingen zijn er voldoende mogelijkheden voor de zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid bij een zwaar ongeval bij de genoemde inrichting. Dit betekent dat geen nadere eisen aan het plan gesteld hoeven te worden in het kader van het aspect externe veiligheid.

Het aspect 'externe veiligheid' vormt geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

4.8 Waterhuishouding

Wettelijk kader
In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het uitvoeren van een watertoets juridisch verplicht bij bestemmingsplannen, inpassingsplannen en projectbesluiten. Voor overige plannen, zoals een structuurvisie, wordt een watertoets uitgevoerd op basis van de afspraken uit het Nationaal Bestuursakkoord Water. Het Bro regelt onder meer de verplichte waterparagraaf in de plantoelichting (artikel 3.1.6 Bro) en het vooroverleg met de waterbeheerder (artikel 3.1.1 Bro).

Watertoets
De watertoets is bedoeld om ruimtelijke plannen en besluiten meer waterbestendig te maken. Dit wordt bereikt door waterbelangen van gemeente, waterschap en eventueel andere waterbeheerders vroegtijdig en expliciet mee te nemen in de planvorming. In het ruimtelijk plan moet voldoende rekening zijn gehouden met de waterhuishouding en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Waterparagraaf
De waterparagraaf beschrijft hoe rekening is gehouden met de eventuele gevolgen van het ruimtelijk plan voor de waterhuishouding en andersom. Onderdeel hiervan is een beschrijving van beleidsuitgangspunten en regelgeving, waterhuishoudkundige situatie en -opgaven, meest geschikte oplossingen (motiveren) en de ruimtelijke consequenties daarvan. Indien aan de orde is tevens het advies van het waterschap in de waterparagraaf verwerkt.

4.8.1 Relevant beleid en regelgeving

Nationaal en provinciaal
De Rijksoverheid is verantwoordelijk voor het nationale beleid en landelijke maatregelen op het gebied van de waterhuishouding. De provincie is verantwoordelijk voor de vertaling van het nationale waterbeleid naar regionale maatregelen.

Waterschap Rivierenland
De gemeente valt binnen het beheersgebied van Waterschap Rivierenland. Het Waterschap geeft in het kader van de Waterwet vergunningen af voor lozingen op oppervlaktewater. Ook verstrekt het waterschap ontheffingen/vergunningen voor activiteiten in en nabij watergangen en waterkeringen. Daarnaast verzorgt het waterschap het onderhoud van A-watergangen en draagt zorg voor het zuiveren van afvalwater.

Het beleid en de regelgeving van het waterschap is beschreven in:

- Waterbeheerprogramma 2022-2027 ‘Versterken, Verbinden, Vergroenen;
- Nota riolering 'Samen door één buis' (2019) en;
- Keur voor waterkeringen en wateren;

Het Waterbeheerprogramma 2022-2027 'Versterken, verbinden, vergroenen' beschrijft wat Waterschap Rivierenland in de planperiode 2022-2027 wil bereiken, met wie, hoe men dat wil gaan doen en waarom. In het waterbeheerprogramma zijn voor het waterbeheer de kaders gegeven en de opgaven gedefinieerd. De visie van Waterschap Rivierenland is vertaald in 8 hoofdthema's: beschermen tegen overstromingen; water eerlijk verdelen; voorbereiden op extreem weer; streven naar schoon water van een goede biologische kwaliteit; bijdragen aan een fijne leefomgeving voor mens en natuur; kwaliteitsverbetering zwemwater; toewerken naar klimaat- en energieneutraliteit; toewerken naar circulariteit.

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

Het waterplan geeft inzicht in de relevante wateropgaven voor de gemeente Overbetuwe, zoals:

- het zoeken van oplossingen om wateroverlast tegen te gaan;
- het onderzoeken van mogelijkheden voor het verbeteren van de waterkwaliteit;
- het inventariseren van grondwateroverlast;
- burgers betrekken bij water.

4.8.2 Doorvertaling bestemmingsplan

Voor de beoogde ontwikkeling is een geohydrologisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage 3 bij de toelichting gevoegd.

Grondwater
Het plangebied ligt volgens de Geomorfologische Kaart van Nederland (2019) op een stroomrugglooiing. Naar verwachting heeft zich binnen het plangebied een kalkloze poldervaaggrond gevormd met zware zavel en lichte klei. Op basis van (model)gegevens uit het Dinoloket kan een verwachte bodemopbouw worden vastgesteld. Naar verwachting bestaat de bodem onder de antropogene afzetting (circa 0,5 m dikte) op de Formatie van Echteld. Deze formatie bestaat hoofdzakelijk uit klei met af en toe een zand- of veenlaag. Vanaf circa 4,5 m onder maaiveld gaat de bodem over op de Formatie van Kreftenheye en Formatie van Boxtel (Laagpakket van Delwijnen). Binnen deze formatie wisselen verschillende zandlagen elkaar af, waarin zowel grof als fijn zand voorkomt.

Binnen of vlakbij het onderzoeksgebied zijn geen grondwateronttrekkingen bekend. De onderzoekslocatie ligt niet in een (grond)waterbeschermingsgebied.

Ter hoogte van de W.A. van Spaenstraat (direct zuidoostelijk van het plangebied) is een grondwatermonitoringput aanwezig waarin over een lange periode het grondwaterniveau gemeten wordt. Op basis van deze gegevens wordt de gemiddelde grondwaterstand ingeschat op circa 6,4 m +NAP en de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) op circa 6,9-7 m +NAP. Dit komt overeen met een ontwateringsdiepte van circa 0,5 tot 1,0 m binnen het plangebied afhankelijk van de maaiveldhoogte.

Oppervlaktewater
Het plangebied wordt aan de zuidzijde begrenst door een C-watergang en aan de west- en noordzijde door een B-watergang. C-wateren zijn van tertiair belang voor het waterbeheer waarvoor geen jaarlijkse onderhoudsplicht geldt. B-wateren zijn van secundair belang voor het waterbeheer en dienen door de aangrenzende eigenaren onderhouden te worden. Het oppervlaktewater watert in noordelijke richting af in een A-watergang. Werkzaamheden in of nabij het oppervlaktewater zijn alleen toegestaan met de goedkeuring van het waterschap. De watergangen dienen vrij te blijven van obstakels ten behoeve van het onderhoud en de waterveiligheid.

Afvalwater
Voor de nieuwbouw dient op het eigen terrein een gescheiden rioolstelsel aangelegd te worden. Door de waterstromen gescheiden aan te bieden wordt er ingespeeld op het klimaatbestendig maken van het stedelijk gebied en wordt de druk op het gemeentelijk riool beperkt. Als het openbaar gebied overgedragen wordt aan de gemeente dient dit conform hun eisen ingericht te worden.

Hemelwater
Uit de resultaten van het infiltratieonderzoek kan worden geconcludeerd dat er een goede doorlatendheid aanwezig is in de onverzadigde zone en een slechte doorlatendheid in de verzadigde zone. Dit komt overeen met de verwachting gezien de sterk zandhoudende bovengrond op een zwak tot sterk zandige kleibodem.

Voor de onverzadigde bodem (boven de grondwaterstand) zijn goede k-waardes vastgesteld waardoor ter plaatse een goede verspreiding van hemelwater in de bodem richting het omliggende oppervlaktewater aanwezig is. Voor de uitwerking van voorzieningen kan voor de bovengrond inclusief veiligheidsfactor gerekend worden met een k-waarde van 1,6 m/dag noordelijk en 0,7 m/dag centraal zuidelijk.

De inpassing van absolute infiltratievoorzieningen worden ter plaatse afgeraden gezien de slechte doorlatendheid van de ondergrond en de grondwaterstanden op ca. 6-7 m +NAP. Wel zijn oppervlakkige voorzieningen toepasbaar om hemelwater ter plaatse in de bodem te brengen met een (vertraagde) overloop naar het bestaande oppervlaktewater. Hierbij dient aandacht te zijn voor de ligging ervan (rekening houden met invloed infiltratie grondwaterstand bij woningen).

Watercompensatie
Door de planontwikkeling neemt het verhard oppervlak met 12.400 m^2 toe. Ter compensatie van de verhardingstoename dient ter plaatse voor een bui van T=10+10% circa 541 m^3 verwerkt te worden en mag een bui van T=100+10% (circa 824 m^3) geen inundatie opleveren. Voor het hemelwater zal een separaat HWA-stelsel aangelegd worden dat aangesloten wordt op de aan te leggen open voorziengen, waaronder de aanleg van wadi's en de verbreding van de bestaande watergangen aan de noordwest- en westzijde van het plangebied. De gronden ter plaatse van de beoogde verbreding van de bestaande watergangen zijn in dit bestemmingsplan opgenomen. Bij het definitieve bouwplan worden de uiteindelijke hemel- en afvalwatervoorzieningen nader uitgewerkt.

4.9 Ecologie

4.9.1 Regelgeving

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. De Wnb kent drie algemene beschermingsregimes waarin de voorschriften van de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn en twee verdragen (Bern en Bonn) zijn geïmplementeerd en waarin aanvullende voorschriften zijn gesteld voor de dier- en plantensoorten die niet onder die specifieke voorschriften vallen, maar wel bescherming behoeven. In hoofdstuk 3 van de Wnb zijn de beschermingsregimes in drie aparte paragrafen neergelegd. Per beschermingsregime is bepaald welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag. Het gaat om de volgende beschermingsregimes:

1. Vogels (paragraaf 3.1): alle vogels in de zin van de Vogelrichtlijn;
2. Dieren en planten (paragraaf 3.2): alle dieren en planten, genoemd in de bijlagen bij de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn;
3. Overige soorten (paragraaf 3.3): soorten genoemd in de bijlage bij de Wnb, die niet onder de reikwijdte van paragraaf 3.2 vallen.

De verboden en afwijkingsmogelijkheden die zijn opgenomen in de paragrafen 3.1 en 3.2, zijn direct overgenomen uit de genoemde richtlijnen en verdragen. Deze bepalingen zijn dus ook uitsluitend van toepassing op de soorten waarvoor dit onmiddellijk voortvloeit uit deze richtlijnen en verdragen. De bepalingen in paragraaf 3.3 zien op de “overige soorten” die zijn genoemd in de bijlagen A en B bij de Wnb. Laatstgenoemde groep is te vergelijken met de Tabel 2-soorten uit de Flora- en faunawet.

Artikel 3.1. Verboden m.b.t. van nature in Nederland in het wild levende vogels.
Het is verboden om: 1. Levende vogels opzettelijk te doden of te vangen. 2. Nesten, rustplaatsen en eieren opzettelijk te vernielen of te beschadigen of nesten van vogels weg te nemen. 3. Eieren van vogels te rapen en deze onder zich te hebben. 4. Vogels opzettelijk te storen. Het verbod, bedoeld in het vierde lid, is niet van toepassing indien de storing niet van wezenlijke invloed is op de staat van instandhouding van de desbetreffende vogelsoort.
Artikel 3.5. Verbodsbepalingen ten aanzien van soorten van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn.
Het is verboden om: 1. Het is verboden in het wild levende dieren van deze soorten in hun natuurlijk verspreidingsgebied opzettelijk te doden of te vangen. 2. Het is verboden dieren als bedoeld in het eerste lid opzettelijk te verstoren. 3. Het is verboden eieren van dieren als bedoeld in het eerste lid in de natuur opzettelijk te vernielen of te rapen. 4. Het is verboden de voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van deze dieren te beschadigen of te vernielen. 5. Het is verboden planten van soorten uit de Habitatrichtlijn of het Verdrag van Bern in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te ontwortelen of te vernielen.
Artikel 3.10. Verbodsbepalingen t.a.v overige soorten (plant- en diersoorten).
Het is verboden om: c) In het wild levende zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen en kevers van de soorten, genoemd in de bijlage, onderdeel A1, bij deze wet, opzettelijk te doden of te vangen. d) De vaste voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren als bedoeld in onderdeel a opzettelijk te beschadigen of te vernielen. e) Vaatplanten van de soorten, genoemd in de bijlage, onderdeel B2, bij deze wet, in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te ontwortelen of te vernielen.

Verbodsbepalingen Wet natuurbescherming

De Wnb brengt voor de bescherming van soorten in ieder geval de volgende drie voor de praktijk belangrijke wijzigingen met zich:

1. Allereerst is onder de Wnb niet langer de minister van Economische Zaken, maar zijn Gedeputeerde Staten van de provincies het bevoegd gezag voor het verlenen van ontheffingen.
2. Ten tweede kunnen de in de praktijk gehanteerde “tabelsoorten” niet langer gebruikt worden. In plaats daarvan wordt met de nieuwe indeling van de Wnb gewerkt.
3. Tot derde is de inhoud van de verboden en de ontheffingsgrondslagen gewijzigd.

In de Wet natuurbescherming zijn de bevoegdheden van het rijk (Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO)) aan de provincies overgedragen. Zij maken dan de afwegingen voor de vergunningen en ontheffingen. De beschermde status van soorten kan per provincie verschillen. Provincies hebben de bevoegdheid om bij provinciale verordening vrijstelling te verlenen voor nationaal beschermde soorten. Er is dan geen ontheffing nodig voor werkzaamheden.

Onder de Wet natuurbescherming geldt een zorgplicht voor alle in het wild levende dieren. De zorgplicht houdt in dat werkzaamheden, die nadelig kunnen zijn voor dieren en planten, in redelijkheid zo veel mogelijk worden nagelaten of maatregelen genomen om onnodige schade aan dieren en planten te voorkomen.

4.9.2 Doorvertaling bestemmingsplan

In het kader van de beoogde ontwikkeling van het plangebied is een quickscan flora en fauna uitgevoerd. De quickscan is als bijlage 4 bij de toelichting gevoegd.

Soortenbescherming
Op basis van de quickscan is geconcludeerd dat voorafgaand aan de werkzaamheden met aanvullend onderzoek dient te worden vastgesteld of het plangebied een relevante functie heeft voor marterachtigen (bunzing, wezel en steenmarter) en poelkikker (soortenbescherming). Het aanvullend onderzoek is uitgevoerd en als bijlage 5 bij de toelichting gevoegd. In de quickscan Wnb is aanvullend onderzoek geadviseerd naar boombewonende vleermuizen. Aangezien de betreffende bomen behouden blijven is nader vleermuizenonderzoek niet noodzakelijk.

In de periode mei - juli 2023 is onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van poelkikker binnen het plangebied. Tijdens het onderzoek zijn geen individuen aangetroffen van de poelkikker. Derhalve kan de aanwezigheid van de poelkikker uitgesloten worden binnen het plangebied. Uit de resultaten van het aanvullend onderzoek blijkt dat de poel en het gebied eromheen in het plangebied geen functie heeft voor de poelkikker. Het dempen van de poel zal derhalve niet leiden tot negatieve effecten op de poelkikker. Een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming is daardoor niet noodzakelijk.

Daarnaast is de periode mei 2023 - juli 2023 ook onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van kleine marterachtigen (bunzing en wezel) in het plangebied. Tijdens het onderzoek zijn er geen kleine marterachtige waargenomen. Tevens zijn er geen sporen van kleine marterachtigen aangetroffen binnen het plangebied. De beoogde ruimtelijke ontwikkeling leidt niet tot overtreding van een verbodsbepaling van de Wet natuurbescherming art. 3.10, lid 1. Een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming voor kleine marterachtigen is derhalve niet benodigd.

Verder is in periode mei 2023 - juli 2023 eveneens onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van steenmarter in het plangebied. Tijdens het onderzoek is er één individu aangetroffen en eenmalig prooiresten binnen het plangebied, echter zijn er geen sporen, zoals uitwerpselen, pootafdrukken en lantrines aangetroffen. Derhalve is er geen sprake van essentieel leefgebied en verblijfplaatsen voor de steenmarter. De beoogde ruimtelijke ontwikkeling leidt niet tot overtreding van een verbodsbepaling van de Wet natuurbescherming art. 3.10, lid 1. Een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming voor steenmarter is derhalve niet benodigd.

Voor de uitvoering van het planvoornemen is geen ontheffing Wnb nodig. Er gelden in het kader van de Wnb geen verdere vervolgstappen.

Gebiedsbescherming
Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, 'Rijntakken' ligt op circa 3,0 km van het plangebied.

Gelet op de aard van de werkzaamheden, de afstand tot de gebieden en de beoogde situatie worden geen significante nadelige effecten, als gevolg van verstoring door geluid, licht, trillingen en dergelijke, op de aangewezen habitattypen en doelsoorten van dit Natura 2000-gebied verwacht. Voor deze storingsfactoren is daarom geen verdere toetsing aan de natuurwetgeving nodig.

Ten aanzien van stikstofdepositie naar de Natura 2000-gebieden is een stikstofdepositie onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage 6 bij de toelichting gevoegd. Het projecteffect op de Natura 2000-gebieden ten gevolge van de aanleg- en gebruiksfase is kleiner dan of gelijk aan 0,00 mol/ha/jaar. Bij een dergelijk projecteffect zal het beoogde plan niet voor een significante toename in stikstofdepositie zorgen en kunnen negatieve effecten worden uitgesloten. Op basis van het onderzoek blijkt dat er geen vergunning Wet natuurbescherming (gebiedsbescherming) benodigd is voor het aspect stikstof.

Houtopstanden
In het plangebied zijn geen kapwerkzaamheden voorzien aan zelfstandige eenheden van bomen, boomvormers, struiken, hakhout of griend, met een oppervlakte van 1.000 m^2 of meer of een rijbeplanting met meer dan 20 bomen. Een meldingsplicht in het kader van Wnb is niet noodzakelijk.

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.10 Archeologie & cultuurhistorie

4.10.1 Regelgeving

Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden. Met deze wetswijziging wordt de huidige Monumentenwet 1988 opgesplitst: een gedeelte (dat ziet op de fysieke leefomgeving) zal opgaan in de Omgevingswet, het overige gedeelte is opgenomen in de nieuwe Erfgoedwet. Daarbij is voorzien in overgangsrecht. De bedoeling is dat in de Erfgoedwet een betere integratie met verschillende soorten erfgoed komt. Daarnaast worden de procedures uniformer en daarmee overzichtelijker.

Onderdelen van de Monumentenwet 1988 met betrekking tot de fysieke leefomgeving, worden opgenomen in de Omgevingswet. De aanwijzing van ruimtelijk cultureel erfgoed - beschermde stads- en dorpsgezichten en cultuurlandschappen - en omgang met het cultureel erfgoed in de fysieke leefomgeving, komen in de Omgevingswet terecht en zijn dus niet in de Erfgoedwet geregeld. Hierbij wordt wel als vuistregel gehanteerd: omgang met het erfgoed in de Omgevingswet, duiding van het erfgoed in de Erfgoedwet.

Voor de onderdelen die in de Omgevingswet zullen worden opgenomen is een overgangsregeling in de Erfgoedwet opgenomen voor de tussenliggende periode. De bepalingen uit de Monumentenwet 1988 die naar de Omgevingswet over zullen gaan, blijven van kracht tot de Omgevingswet in werking treedt.

Het Besluit ruimtelijke ordening en de Erfgoedwet schrijven niet voor in welke mate met archeologie rekening moet worden gehouden. De gemeente heeft wat dit betreft beleidsvrijheid en kan het archeologische belang afwegen ten opzichte van andere belangen, de belangen van de burger en van de gemeente.

Gemeentelijke beleid
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. Dit beleid is doorvertaald in de bestemmingsplannen binnen het gemeentelijk grondgebied.

4.10.2 Doorvertaling bestemmingsplan

Archeologie
Het plangebied ligt in een gebied met een lage archeologische verwachtingswaarde volgens de archeologische beleidskaart. Bij bodemingrepen groter dan 2.500 m^2 en met een diepte van ten minste 30 cm is een archeologisch onderzoek noodzakelijk, voordat een omgevingsvergunning voor het bouwen kan worden verleend. Gezien met de onderhavige ontwikkeling dit oppervlaktecriterium overschreden wordt, is een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd in het plangebied. Dit onderzoek is als bijlage 7 bij de toelichting gevoegd.

In het plangebied zijn twee archeologisch relevante niveaus aangetroffen. Het niveau voor de IJzertijd-Late Middeleeuwen bevindt zich direct onder de bouwvoor (circa 40 cm -Mv). Het niveau voor de periode Neolithicum – Bronstijd ligt op 75 -100 cm -Mv (6,4 á 6,9 m NAP). Gezien de hoge verwachting in het plangebied en de geplande bodemingrepen wordt vervolgonderzoek geadviseerd. Op grond van de resultaten van het rapport heeft de bevoegde overheid (de gemeente Overbetuwe) ingestemd met het vervolgonderzoek.

De archeologische verwachtingswaarde wordt, tot aan de onderzoeksplicht is voldaan, doormiddel van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 4' in het plan beschermd. Hierdoor blijft vooralsnog voor de beoogde ingrepen een vergunning- en onderzoeksplicht gelden.

Het aspect 'archeologie' vormt geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

Cultuurhistorie
Het plangebied ligt niet in een cultuurhistorisch waardevol gebied. Er zijn geen cultuurhistorisch waardevolle elementen in en nabij het plangebied aanwezig en het plangebied is onbebouwd. Aantasting van cultuurhistorische waarden als gevolg van het plan is dus uitgesloten.

Het aspect 'cultuurhistorie' vormt geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

4.11 Leidingen

In of in de directe omgeving van het plangebied zijn geen hoofdtransportleidingen of persleidingen van water, olie, gas, brandstof en/of hoogspanningsverbindingen gelegen, die in het kader van het bestemmingsplan op de verbeelding met bijbehorende bebouwingsvrije zones moeten worden opgenomen.

4.11.1 Regelgeving

Planologisch relevante leidingen en hoogspanningsverbindingen dienen te worden gewaarborgd. Tevens moet rond dergelijke leidingen rekening worden gehouden met zones waarbinnen mogelijke beperkingen gelden. Planologisch relevante leidingen zijn leidingen waarin de navolgende producten worden vervoerd:

- gas, olie, olieproducten, chemische producten, vaste stoffen/goederen;
- aardgastransportleiding met een diameter groter of gelijk aan 18";
- defensiebrandstoffen;
- warmte en afvalwater, ruwwater of halffabrikaat voor de drink- en industriewatervoorziening met een diameter groter of gelijk aan 18".

4.11.2 Doorvertaling bestemmingsplan

In of in de directe omgeving van het plangebied zijn geen hoofdtransportleidingen of persleidingen van water, olie, aardgas, brandstof en/of hoogspanningsverbindingen gelegen, die in het kader van het bestemmingsplan op de verbeelding met bijbehorende bebouwingsvrije zones dienen te worden opgenomen.

4.12 Vormvrije MER-beoordeling

Op 1 april 2011 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging betreft het indicatief maken van de drempelwaarden in onderdeel D (betreft de m.e.r.-beoordeling) van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Concreet betekent dit dat, ook wanneer ontwikkelingen onder de in bijlage D opgenomen drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er nog steeds van moet vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben, de zogenaamde 'vergewisplicht'.

De consequentie van de nieuwe regeling is dat in elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst aandacht moet worden besteed aan m.e.r. Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die beneden de drempelwaarden vallen uit de D-lijst, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de m.e.r.-regelgeving, wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

In bijlage D van het Besluit m.e.r. is een groot aantal activiteiten genoemd waarvoor een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt. Eén van de genoemde activiteiten betreft 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject, met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen' (activiteit D11.2). Deze activiteit is m.e.r.-beoordelingsplichtig indien deze betrekking heeft op een oppervlakte van 100 ha of meer of een aangesloten gebied van 2.000 of meer woningen omvat of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m^2 of meer.

De voorgenomen activiteiten in het plan liggen ruim onder de plandrempel waarvoor conform het Besluit m.e.r. een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is: het totale aantal geplande woningen bedraagt maximaal 49 woningen. Gelet hierop, kan worden geconcludeerd dat de drempelwaarden niet worden overschreden, waardoor in onderhavig plan kan worden volstaan met het uitvoeren van een zogenaamde 'vormvrije m.e.r.-beoordeling'. De in dit hoofdstuk beschreven onderzoeksresultaten voldoen niet alleen aan de onderzoeksverplichting van het Besluit ruimtelijke ordening, maar kunnen ook worden opgevat als de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Daarbij kan worden geconcludeerd dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

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

In deze paragraaf worden de systematiek van de regels en de wijze waarop de regels gehanteerd moeten worden, uiteengezet. De regels van het plan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen. Voor de systematiek is aangesloten op de SVBP2012, de Wabo en andere bestemmingsplannen van de gemeente. Voor het bouwen is verder het Besluit omgevingsrecht (Bor) van belang. In de Bor zijn onder andere regels voor vergunningvrije bouwwerken opgenomen.

5.1.1 Inleidende regels

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

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

5.1.2 Opbouw bestemmingen

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

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

Afwijken van de bouwregels
In deze bepaling zijn afwijkingsbevoegdheden toegekend aan het bevoegd gezag ten aanzien van bepaalde bouwregels.

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

Afwijken van de gebruiksregels
In deze bepaling zijn afwijkingsbevoegdheden toegekend aan het bevoegd gezag ten aanzien van bepaalde gebruiksregels.

5.1.3 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
Deze bepaling bevat algemene regels omtrent ondergronds bouwen.

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

Algemene afwijkingsregels
In dit artikel wordt een opsomming gegeven van de regels waarvan door middel van een omgevingsvergunning afgeweken kan worden van het bestemmingsplan. De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.

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

Algemene procedureregels
In de algemene procedureregels zijn de procedures opgenomen die dienen te worden doorlopen bij afwijking van het bestemmingsplan of het verlenen van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden.

5.1.4 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht
Bouwwerken welke op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaan (of waarvoor een bouwvergunning is aangevraagd) mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bouwregels. 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.

5.2 Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan kent meerdere bestemmingen. Hieronder volgt in het kort een beschrijving van de bestemmingen:

Agrarisch met waarden
De agrarische gronden binnen 50 m van de beoogde woonbestemmingen behouden de bestemming 'Agrarisch met waarden', maar zijn tevens voorzien van de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - gewasbeschermingsmiddelen', ten behoeve van een spuitvrijezone. De bestemmingsregels uit de geldende bestemmingsplan zijn (voor zover relevant) 1-op-1 overgenomen.

Bos
Binnen het plangebied zijn structuurbepalende groenstroken, zoals het voedselbos, bestemd als 'Bos'. Binnen de bestemming 'Bos' is het niet toegestaan hoog opgaande beplanting te kappen of te rooien. Met een omgevingsvergunning kunnen, indien nodig, waterlopen worden aangelegd en kan oppervlakteverharding worden aangebracht.

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

Verkeer - Verblijf
Verkeersvoorzieningen zijn opgenomen binnen de bestemming 'Verkeer - Verblijf'. Binnen deze bestemming wordt eveneens ruimte geboden voor parkeergelegenheden, voorzieningen voor het openbaar vervoer, water en groenvoorzieningen. Ook is het onder bepaalde voorwaarden mogelijk de gronden te gebruiken voor evenementen.

Water
De watergang ten westen en ten noordwesten van het plangebied hebben de bestemming 'Water'.

Wonen
Naast bovenstaande bestemmingen is de bestemming 'Wonen' opgenomen waarbinnen de beoogde 49 woningen kunnen worden gerealiseerd. Doormiddel van het aanduiden van maximale woningaantallen is de positie van de hoofdgebouwen bepaald. De gemeenschappelijke voorzieningen zijn specifiek aangegeven op de verbeelding met een aanduiding.

Waarde - Archeologische verwachting (dubbelbestemming)
In het plan is de archeologische beleidskaart vertaald in de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologische verwachting 3' en 'Waarde - Archeologische verwachting 4', ten behoeve het behoud en de bescherming van archeologische waarden in of nabij het plangebied. 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.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De Wet ruimtelijke ordening maakt het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten wanneer de bouw planologisch mogelijk wordt gemaakt in een bestemmingsplan of een projectafwijkingsbesluit. De bouwplannen waarbij een exploitatieplan verplicht is staan in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro):

- de bouw van één of meer woningen;
- de bouw van één of meer andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een hoofdgebouw met tenminste 1.000 m² of met één of meer woningen;
- de verbouwing van één of meer aangesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.000 m² bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m².

Bovendien is een exploitatieplan nodig als locatie-eisen gesteld moeten worden en/of het bepalen van een tijdvak of fasering noodzakelijk is.

Alle kosten die gemaakt moet worden het opstellen van het bestemmingplan zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Hiervoor is een overeenkomst afgesloten, waarin ook de afwikkeling van eventuele verzoeken tot tegemoetkoming in planschade is geregeld. Daarmee is de financiële haalbaarheid voor de gemeente afdoende geregeld

6.2 Overleg

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) staat dat de gemeente bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling overleg moet plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk, die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. In het kader van het vooroverleg zal het plan onder andere besproken worden met de volgende partijen:

- Provincie Gelderland;
- Waterschap Rivierenland.

Te zijner tijd zullen eventueel ingediende vooroverlegreacties hier, of in een separate nota, van een gemeentelijke reactie worden voorzien.

6.3 Inspraak

In de voorbereidingsfase van het onderliggende bestemmingsplan heeft op verschillende momenten en manieren een dialoog plaatsgevonden met de omgeving, waarvan een participatieverslag is gemaakt. Dit verslag is als bijlage 8 bij de toelichting gevoegd.

6.4 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende een periode van zes weken, van donderdag 28 december 2023 tot en met woensdag 7 februari 2024, ter inzage gelegen. In deze periode kon een ieder zijn zienswijzen kenbaar maken tegen het plan. Er zijn zienswijzen ingediend en op basis van de ingediende zienswijzen is bijlage 1 bij de toelichting gewijzigd:

- De hoogte van de haag in het bosperceel langs de oostkant van het plangebied is aangepast van 1,6 m naar 1,8 m.
- De hoogte van de afscheiding langs de Van Spaenstraat is aangepast van 1,2 m naar 1,8 m.

Ambtshalve is eveneens een aanpassing doorgevoerd. Dit betreft een toevoeging in de regels om in afwijking van de gegeven bouwhoogte de realisatie van sedumdaken op aanbouwen, met het oog op de duurzaamheidsdoelstellingen, mogelijk te maken. Zodoende is aan artikel 8.2.2 het volgende lid toegevoegd:
k. in afwijking van lid e en f, geldt voor bouwwerken met een plat dak, wat als een sedumdak wordt gerealiseerd, een maximale goothoogte en bouwhoogte van 3,7 m.

Bijlagen toelichting

Bijlage 1 Stedenbouwkundig en beeldkwaliteitplan

Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 3 Geohydrologisch onderzoek

Bijlage 4 Quickscan Wet natuurbescherming

Bijlage 5 Aanvullend ecologisch onderzoek

Bijlage 6 Stikstofdepositieonderzoek

Bijlage 7 Verkennend archeologisch onderzoek

Bijlage 8 Participatieverslag

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaand onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan Zetten, Veldzicht met identificatienummer NL.IMRO.1734.0407ZTTNVeldzicht-VSG1 van de gemeente Overbetuwe;

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels;

1.3 aanduiding

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

1.4 aanduidingsgrens

grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 aan- en uitbouwen

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

1.6 aan-huis-gebonden beroep- of bedrijfsactiviteit

een beroeps- of bedrijfsactiviteit, waarbij de activiteiten niet specifiek publieksgericht 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;

1.7 aaneengebouwde woning

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

1.8 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;

1.9 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);

1.10 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;

1.11 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;

1.12 bebouwing

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

1.13 bed & breakfast

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

1.14 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;

1.15 begane grondvloer

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

1.16 bestaand

a. bij gebruik: het gebruik dat op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaat, tenzij in de regels anders is bepaald;
b. bij bouwwerken: een bouwwerk dat op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaat of wordt gebouwd, dan wel nadien kan worden gebouwd krachtens een daartoe verleende omgevingsvergunning voor het bouwen, waarvoor de aanvraag voor het tijdstip van terinzagelegging is ingediend, tenzij in de regels anders is bepaald;

1.17 bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak;

1.18 bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.19 bijgebouw

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

1.20 bouwen

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

1.21 bouwgrens

De grens van een bouwvlak;

1.22 bouwlaag

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

1.23 bouwperceel

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

1.24 bouwperceelsgrens

De grens van een bouwperceel;

1.25 bouwvlak

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

1.26 bouwwerk

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

1.27 bouwwerk, geen gebouw zijnde

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

1.28 carport

een overdekte stallingsruimte die dient als stallingsplaats voor een motorvoertuig, die geen eigen wanden of deuren heeft en waarvan de begrenzing wordt gevormd door gebouwen en/of ondersteuningen van het dak;

1.29 detailhandel

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

1.30 erf

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

1.31 evenement

een georganiseerde gebeurtenis, (openlucht-)manifestatie, (thema-)dag of week in de vorm van een voor publiek bestemde uitvoering/verrichting van vermaak op het gebied van sport, muziek of op sociaal-cultureel vlak;

1.32 gebouw

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

1.33 gebruiken

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

1.34 geschakelde woning

woning waarvan het hoofdgebouw via een bijgebouw verbonden is met het volgende hoofdgebouw en waarvan het hoofdgebouw op de perceelsgrens is gebouwd;

1.35 gestapelde woning

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

1.36 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;

1.37 hoofdgebouw

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

1.38 huishouden

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

1.39 kelder

Een overdekte, met wanden omsloten, voor mensen toegankelijke ruimte, beneden of tot ten hoogste 0,5 m boven de kruin van de weg, waaraan het bouwperceel is gelegen;

1.40 landschappelijke waarden

de aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het waarneembare -al dan niet begroeide- deel van het aardoppervlak, dat wordt bepaald door de onderlinge samenhang en beïnvloeding van niet-levende en levende natuur;

1.41 maatvoeringsgrens

De grens van een maatvoeringsvlak;

1.42 maatvoeringsvlak

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

1.43 natuurwaarden

de aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door geologische, geomorfologische, bodemkundige en biologische elementen, zowel afzonderlijk als in onderlinge ecologische samenhang;

1.44 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;

1.45 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;

1.46 ondergeschikte bouwdelen

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

1.47 ondergronds

Onder peil;

1.48 ondergronds bouwwerk

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

1.49 overkapping

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

1.50 peil

a. Voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang aan een weg grenst, mits het gebouw op een afstand van niet meer dan 20 m van die weg is gelegen: 35 cm boven de kruin van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
b. voor overige gebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde: de gemiddelde bouwhoogte van het aansluitend terrein;

1.51 prostitutie

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

1.52 publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis:

een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit, waarvan de activiteiten in hoofdzaak publieksaantrekkend 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;

1.53 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 sekstheater, een parenclub of een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.54 tuin

een stuk grond in particulier eigendom dat ten dienste staat van het woon- of werkgenot;

1.55 twee-aaneengebouwde woning

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

1.56 verdieping

de bouwlaag respectievelijk bouwlagen die boven de begane grond gelegen is/zijn;

1.57 voorgevel

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

1.58 vrijstaande woning

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

1.59 waterhuishoudkundige voorzieningen

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

1.60 wonen

Wonen in een woning;

1.61 woning

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

Artikel 2 Wijze van meten

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 dakkapellen en wolfseinden.

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen.

2.3 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;

2.4 de oppervlakte van een bouwwerk

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

2.5 de afstand van een bouwwerk tot de perceelsgrens

De afstand van een gebouw tot de (achter)perceelsgrens wordt bepaald door het buitenwerks meten van de kortste afstand van een gevel van het gebouw tot de (achter)perceelsgrens.

2.6 de horizontale diepte van een bouwwerk

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

2.7 ondergeschikte bouwdelen

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch met waarden

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Agrarisch met waarden aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. de uitoefening van een agrarisch bedrijf, met dien verstande dat niet-grondgebonden agrarische bedrijven niet zijn toegestaan;
b. hobbymatig agrarisch grondgebruik;
c. het behoud, de bescherming en het herstel van kleinschalige landschapselementen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - kleinschaligheid';
d. extensieve dagrecreatie met bijbehorende wegen en paden;
e. water en voorzieningen voor de waterhuishouding;

met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ontsluitingsvoorzieningen, groenvoorzieningen, tuinen en erven.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen en teeltondersteunende voorzieningen

Het oprichten van gebouwen en teeltondersteunende voorzieningen is niet toegestaan.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde voldoen aan de volgende kenmerken:

a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, buiten het bouwvlak, bedraagt maximaal 1,0 m.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Agrarische bedrijfsgebouwen buiten bouwvlak

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.2 voor het bouwen van agrarische bedrijfsgebouwen buiten het bouwvlak, mits:

a. deze noodzakelijk zijn in het kader van een doelmatige uitoefening van het agrarisch bedrijf;
b. de gezamenlijke oppervlakte van de agrarische bedrijfsgebouwen niet meer bedraagt dan 100 m^2 per bedrijf, waarbij een minimale oppervlakte van 30 m^2 per bedrijfsgebouw geldt;
c. de afstand tot de openbare weg maximaal 100 m bedraagt;
d. de bouwhoogte maximaal 3,0 m bedraagt;
e. er een landschapsplan wordt overlegd, waaruit de landschappelijke inpassing blijkt.

3.3.2 Teeltondersteunende voorzieningen buiten het bouwvlak

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.2 voor het bouwen van al dan niet tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen buiten het bouwvlak, mits:

a. deze voorzieningen noodzakelijk zijn in het kader van een doelmatige uitoefening van het agrarisch bedrijf;
b. de bouwhoogte maximaal 6,0 m bedraagt en voor zover de bouwhoogte van de teeltondersteunende voorzieningen meer dan 1,5 m bedraagt, uitsluitend open teeltondersteunende voorzieningen zijn toegestaan;
c. verhardingen ten behoeve van teeltondersteunende voorzieningen niet worden toegestaan;
d. voor zover de teeltondersteunende voorzieningen betrekking hebben op pot-, container- en grootteelt gelden tevens, maar met uitzondering van hetgeen onder sub c is vermeld, de volgende regels:
    1. pot-, container- en/of grootteelt is uitsluitend toegestaan direct aansluitend aan het bouwvlak;
    2. de oppervlakte van pot-, container- en/of grootteelt buiten het bouwvlak bedraagt maximaal 15.000 m^2;
    3. de verharding beperkt zich uitluitend tot de rijpaden met een oppervlakte van maximaal 25% van de gronden die op het betreffende perceel buiten het bouwblok in gebruik zijn t.b.v. de pot-, container- en/of grootteelt;
e. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
f. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Strijdig gebruik

Onder gebruik in strijd met de bestemming wordt in ieder geval verstaan:

a. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van lawaaisporten;
b. het gebruiken van gewasbeschermingsmiddelen, ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - gewasbeschermingsmiddelen'.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Evenementen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.1 voor het tijdelijk gebruik van gronden voor evenementen, mits:

a. de duur van het evenement maximaal 14 aaneengesloten dagen inclusief opbouw en afbraak bedraagt;
b. een evenement (inclusief opbouw) vindt pas plaats na het verstrijken van een aantal dagen na het voorgaande evenement (inclusief afbraak), waarbij het aantal verstreken dagen minimaal gelijk is aan de duur van het voorgaande evenement (inclusief opbouw en afbraak);
c. het aantal evenementen maximaal 10 per kalenderjaar bedraagt;
d. er voldoende parkeerplaatsen al dan niet op eigen terrein aanwezig zijn;
e. de aan te brengen voorzieningen tijdelijk zijn wat inhoudt dat het houden van een evenement niet mag leiden tot onomkeerbare voorzieningen en/of ingrepen;
f. in de nabijheid gelegen functies en waarden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
g. de belangen van eigenaars en/of gebruikers van betrokken of nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad.

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

3.6.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 4.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

a. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie-, en/of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
b. op gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - kleinschaligheid':
    1. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen, het bebossen en aanplanten van gronden en het rooien en/of kappen van houtgewassen;

3.6.2 Uitzondering

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 3.6.1 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 die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van de een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende omgevingsvergunning;
c. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die worden uitgevoerd binnen het bouwvlak.

Artikel 4 Bos

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bos' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. bos;
b. extensieve dagrecreatie;
c. het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden;
d. water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
e. educatieve voorzieningen;

een en ander met bijbehorende voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

4.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal:

- 2,0 m voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Strijdig gebruik

Onder gebruik in strijd met de bestemming wordt mede verstaan het verwijderen van diepwortelende beplantingen en het rooien en/of kappen van bos en van andere houtgewassen, met uitzondering van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen.

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

4.4.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 4.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- het aanbrengen, bebossen en aanplanten van diepwortelende beplantingen en andere houtachtige gewassen;
- het aanleggen en verharden van wegen, paden, parkeergelegenheden en andere oppervlakteverhardingen;
- het aanleggen, vergraven, verruimen en dempen van vijvers, poelen, kolken, waterlopen en ander oppervlaktewater;
- het wijzigen van grondwaterstanden en de waterhuishouding;
- het aanbrengen van ondergrondse en bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur.

4.4.2 Omgevingsvergunning

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 4.4.1 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 natuur- en landschapswaarden en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.

4.4.3 Uitzondering

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 4.4.1 is nodig voor:

- werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
- 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 de een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende omgevingsvergunning.

Artikel 5 Groen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groenvoorzieningen;
b. speelvoorzieningen;
c. voet- en fietspaden, alsmede langzaamverkeersverbindingen;
d. in- en uitritten;
e. beeldende kunstwerken;
f. hondenuitlaatplaatsen;
g. nutsvoorzieningen;
h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
i. waterberging;
j. verkeersvoorzieningen

een en ander met bijbehorende voorzieningen.

5.2 Bouwregels

Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken, geen gebouwen zijnde, alsmede gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen, die ten dienste staan van deze bestemming, waarbij tevens wordt voldaan aan de volgende regels:

5.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de verkeersgeleiding en wegverlichting bedraagt ten hoogste 8,0 m;
b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 4,0 m.

5.2.2 Nutsvoorzieningen

Voor het bouwen van nutsvoorzieningen gelden de volgende regels:

a. de oppervlakte van nutsvoorzieningen bedraagt ten hoogste 15 m^2;
b. de bouwhoogte van nutsvoorzieningen bedraagt ten hoogste 3,0 m.

5.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid:

a. 5.2.1 onder b, teneinde hogere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, uitsluitend in de vorm van speeltoestellen en speelvoorzieningen toe te staan, met dien verstande dat:
    1. de bouwhoogte ten hoogste 6,0 m bedraagt;
    2. het woon- en leefmilieu van de omgeving niet onevenredig wordt aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
    3. de bouwhoogte niet leidt tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.
b. 5.2.2, ten behoeve van grotere nutsvoorzieningen, met dien verstande dat:
    1. de oppervlakte ten hoogste 25 m^2 bedraagt;
    2. de bouwhoogte ten hoogste 5,0 m bedraagt;
    3. het verlenen van de omgevingsvergunning de verkeersveiligheid niet in gevaar brengt;
    4. het verlenen van de omgevingsvergunning niet leidt tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

5.4 Specifieke gebruiksregels

5.4.1 Strijdig gebruik

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

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

Artikel 6 Verkeer - Verblijf

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wegen, straten en paden, met hoofdzakelijk een verkeersfunctie;
b. voet- en fietspaden;
c. verblijfsvoorzieningen;
d. parkeervoorzieningen;
e. evenementen;
f. groenvoorzieningen;
g. speelvoorzieningen;
h. beeldende kunstwerken;
i. nutsvoorzieningen;
j. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

een en ander met bijbehorende voorzieningen.

6.2 Bouwregels

Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken, geen gebouwen zijnde, alsmede gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen die ten dienste staan van deze bestemming, waarbij tevens wordt voldaan aan de volgende regels:

6.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de verkeersgeleiding en wegverlichting bedraagt ten hoogste 8,0 m;
b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 4,0 m.

6.2.2 Nutsvoorzieningen

Voor het bouwen van nutsvoorzieningen gelden de volgende regels:

a. de oppervlakte van nutsvoorzieningen bedraagt ten hoogste 15 m^2;
b. de bouwhoogte van nutsvoorzieningen bedraagt ten hoogste 3,0 m.

6.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.2.2, ten behoeve van grotere nutsvoorzieningen, met dien verstande dat:

a. de oppervlakte ten hoogste 25 m^2 bedraagt;
b. de bouwhoogte ten hoogste 5,0 m bedraagt;
c. het verlenen van de omgevingsvergunning de verkeersveiligheid niet in gevaar brengt;
d. het verlenen van de omgevingsvergunning niet leidt tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

6.4 Specifieke gebruiksregels

6.4.1 Evenementen

Voor evenementen gelden de volgende bepalingen:

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

6.4.2 Strijdig gebruik

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

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

Artikel 7 Water

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. waterhuishoudkundige doeleinden;
b. waterberging en waterlopen;
c. extensieve dagrecreatie;
d. de aanleg, het behoud en de versterking van de natuurlijke en/of ecologische waarden;
e. natuurvriendelijke oevers;

met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder bruggen, dammen en/of duikers.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Gebouwen

Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

7.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4,0 m.

Artikel 8 Wonen

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen;
b. tuinen en erven;
c. de uitoefening van een niet publieksgerichte aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;
d. hobbymatig agrarisch grondgebruik en hobbymatige fruitteelt;
e. parkeervoorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeren';
f. groen- en speelvoorzieningen;
g. wegen, straten en voet- en fietspaden;
h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
i. nutsvoorzieningen;
j. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - gemeenschappelijke voorzieningen', tevens voor een gemeenschappelijk gebouw ten behoeve van kleinschalige buurtactiviteiten en bergingen, waarbij per aanduidingsvlak de totale gezamenlijke oppervlakte maximaal 200 m^2 bedraagt;

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

8.2 Bouwregels

8.2.1 Hoofdgebouwen

Hoofdgebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

a. binnen deze bestemming zijn maximaal 49 woningen toegestaan, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', het aangeduide aantal woningen is toegestaan;
b. hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' toegestaan, met inachtneming van het volgende:
    1. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' zijn uitsluitend aaneengebouwde woningen toegestaan;
    2. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' zijn uitsluitend twee-aaneengebouwde woningen toegestaan;
    3. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - geschakeld' zijn uitsluitend geschakelde woningen toegestaan;
    4. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' zijn uitsluitend vrijstaande woning toegestaan;
    5. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' zijn uitsluitend gestapelde woningen toegestaan;
    6. voor zover binnen het bouwvlak meerdere bouwwijzen zijn aangeduid, geldt dat de bouwwijzen naast elkaar zijn toegestaan;
c. de goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste de in de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' aangegeven goot- en bouwhoogte, met dien verstande dat:
    1. de goothoogte ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dakelement' per woning, over een breedte van maximaal 3,0 m van de gevel, de goothoogte ten hoogste 6,0 m mag bedragen;
d. in afwijking van het bepaalde onder c, zijn ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - asymmetrische dakopbouw' asymmetrische daken toegestaan, waarbij in afwijking van de goothoogte aan één zijde een maximum goothoogte van 7,0 m is toegestaan;

8.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

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

a. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij vrijstaande, twee-aaneengebouwde en geschakelde woningen mogen uitsluitend binnen de aanduidingen 'vrijstaand', 'twee-aaneen' en 'specifieke bouwaanduiding – geschakeld' worden opgericht, op ten minste 1,0 m achter het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw toegestaan;
b. in afwijking van het bepaalde onder a, zijn aan- en uitbouwen voor het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende regels:
    1. de diepte ten opzichte van de voorgevel bedraagt maximaal 1,5 m;
    2. de breedte bedraagt maximaal 60% van de gevel waaraan wordt gebouwd;
    3. de bouwhoogte bedraagt maximaal 4,0 m;
    4. de oppervlakte bedraagt maximaal 6 m^2;
c. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij gestapelde woningen mogen uitsluitend binnen de aanduiding 'gestapeld' worden opgericht. Indien naast de aanduiding 'gestapeld' ook de aanduiding 'aaneengebouwd' geldt, mogen aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen ook binnen de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - gemeenschappelijke voorzieningen' worden opgericht;
d. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij aaneengebouwde woningen mogen uitsluitend binnen de aanduidingen 'aaneengebouwd' en 'specifieke vorm van wonen - gemeenschappelijke voorzieningen' worden opgericht. Indien naast de aanduiding 'aaneengebouwd' ook de aanduiding 'gestapeld' geldt, mogen aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen niet binnen de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - gemeenschappelijke voorzieningen' worden opgericht.
e. de goothoogte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste 3,0 m;
f. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste 4,5 m;
g. in afwijking van het gestelde onder e en f geldt dat de goot- en bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - gemeenschappelijke voorzieningen' ten hoogste de in de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' aangegeven goot- en bouwhoogte bedraagt;
h. de maximale gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, niet zijnde carports, bedraagt per achtererf ten hoogste de in onderstaande tabel opgenomen maximale oppervlakte, met dien verstande dat het bebouwingspercentage per achtererf niet meer dan 50% bedraagt:

Totale oppervlakte per erf	**Maximale gezamenlijke oppervlakte**
tot 200 m^2	60 m^2
van 200 tot 500 m^2	90 m^2
500 m^2 en meer	120 m^2

i. In afwijking van het voorgaande is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overkapping' tevens een overkapping met zonnepanelen mogelijk, met een gezamenlijke maximale hoogte van 4,0 m.
j. De gronden buiten de aanduiding 'bouwvlak' en de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - gemeenschappelijke voorzieningen' dienen niet te worden beschouwd als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht, zoals dat artikel luidt op het moment van de datum van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan, met dien verstande dat:
    1. in afwijking van het voorgaande de oprichting van een bijbehorend bouwwerk, met een maximale hoogte van 4,0 m en een maximale oppervlakte van 25 m^2 mogelijke is, mits deze ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' wordt gerealiseerd;
k. In afwijking van lid e en f, geldt voor bouwwerken met een plat dak, wat als een sedumdak wordt gerealiseerd, een maximale goothoogte en bouwhoogte van 3,7 m.

8.2.3 Carports

Voor het bouwen van carports gelden de volgende regels:

a. carports zijn uitsluitend bij vrijstaande, twee-aaneengebouwde en geschakelde woningen toegestaan;
b. de gezamenlijke oppervlakte mag maximaal 30 m^2 bedragen;
c. de bouwhoogte mag maximaal 3,3 meter bedragen;
d. carports worden gebouwd op een afstand van ten minste 1,0 meter achter het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw.
e. het bebouwingspercentage van het erf bedraagt maximaal 50%.

8.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevel, of het denkbeeldige verlengde daarvan, bedraagt ten hoogste 1,0 m;
b. de bouwhoogte van erfafscheidingen elders bedraagt ten hoogste 2,0 m;
c. de bouwhoogte van palen en masten bedraagt ten hoogste 6,0 m;
d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3,0 m.

8.2.5 Nutsvoorzieningen

Voor het bouwen van nutsvoorzieningen gelden de volgende regels:

a. de oppervlakte van nutsvoorzieningen bedraagt ten hoogste 15 m^2;
b. de bouwhoogte van nutsvoorzieningen bedraagt ten hoogste 3,0 m.

8.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.2.5, ten behoeve van grotere nutsvoorzieningen, met dien verstande dat:

a. de oppervlakte ten hoogste 25 m^2 bedraagt;
b. de bouwhoogte ten hoogste 5,0 m bedraagt;
c. het verlenen van de omgevingsvergunning de verkeersveiligheid niet in gevaar brengt;
d. het verlenen van de omgevingsvergunning niet leidt tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

8.4 Specifieke gebruiksregels

8.4.1 Niet publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis

Gebruik van ruimten binnen de woning ten behoeve van de uitoefening van een niet publieksgerichte aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit, wordt als gebruik overeenkomstig de bestemming aangemerkt, voor zover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

a. maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning, tot ten hoogste 50 m^2 mag worden gebruikt voor het aan-huis-verbonden beroep of de bedrijfsactiviteit;
b. het gebruik van bijgebouwen ten behoeve van de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit, is uitsluitend toegestaan, nadat een omgevingsvergunning is verkregen;
c. de woning mag hierdoor niet c.q. niet in betekenende mate het karakter van een woning verliezen;
d. degene die de activiteiten in de woning uitvoert, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
e. de activiteit mag geen onevenredige afbreuk doen aan het woonklimaat in de directe omgeving;
f. het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse, waarbij voor de parkeersituatie geldt dat op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid aanwezig dient te zijn, waarbij moet worden voldaan aan de maximale parkeernorm als opgenomen in Nota parkeernormen 2016;
g. detailhandel is niet toegestaan, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de aan-huis-verbonden activiteit.

8.4.2 Strijdig gebruik

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

a. zelfstandige bewoning en afhankelijke woonruimte, 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.

8.5 Afwijken van de gebruiksregels

8.5.1 Publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 8.1 voor het toestaan van een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis, mits:

a. maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning, inclusief aan-, uitbouwen en bijgebouwen, tot maximaal 50 m^2 wordt gebruikt voor de activiteit;
b. degene die de activiteit in de woning, inclusief aan-, uitbouwen en bijgebouwen, uitoefent tevens de bewoner van de woning is;
c. de activiteit qua aard en omvang past in de woonomgeving;
d. er geen activiteiten plaatsvinden die vergunningplichtig zijn op grond van de Wet milieubeheer;
e. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de verkeers- en parkeersituatie ter plaatse;
f. geen detailhandel anders dan de verkoop van lokaal of streekeigen geproduceerde producten plaatsvindt;
g. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
h. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

Artikel 9 Waarde - Archeologische verwachting 3

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologische verwachting 3 aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor behoud en bescherming van waardevolle verwachte archeologische resten in de bodem.

9.2 Bouwregels

9.2.1 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 500 m^2 dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate is vastgesteld;
b. indien uit het in onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:
    1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht of;
    2. de verplichting tot het doen van opgravingen of;
    3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige en/of;
    4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
c. het overleggen van een rapport is niet nodig indien de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door een archeologisch deskundige, afdoende is vastgesteld, waarbij het bepaalde onder b van overeenkomstige toepassing is.

9.2.2 Archeologisch deskundige

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 9.2.1 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 9.2.1 onder b sub 1 tot en met 4 dienen te worden gesteld.

9.2.3 Uitzondering bouwregels

Het bepaalde in artikel 9.2.1 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 500 m^2 wordt vergroot en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders of;
c. gebouwen maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden vergroot, met uitzondering van nieuwe kelders.

9.3 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.

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

9.4.1 Omgevingsvergunningsplicht

Onverminderd het in de Erfgoedwet bepaalde is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 9.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. het ophogen van de bodem met meer dan 1,0 m;
b. grondwerkzaamheden dieper dan 0,3 m onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 500 m^2, waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, het aanleggen van drainage en/of het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
c. het verlagen of afgraven van de bodem;
d. het verlagen van het waterpeil;
e. het aanbrengen of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
f. het uitvoeren van heiwerken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
g. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
h. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

9.4.2 Voorwaarden

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 9.4.1 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.

9.4.3 Uitzonderingen

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 9.4.1 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.

9.4.4 Beoordelingscriteria

Ten aanzien van de in artikel 9.4.1 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.

9.4.5 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 9.4.1 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.

9.4.6 Advies

Voordat het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 9.4.1 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.

9.5 Wijzigingsbevoegdheid

9.5.1 Verwijderen dubbelbestemming

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door het geheel of gedeeltelijk verwijderen van de bestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 3', 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.

9.5.2 Wijzigen naar 'Waarde - Archeologie'

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door de bestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 3' om te zetten in de bestemming 'Waarde - Archeologie', indien uit nader archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn.

Artikel 10 Waarde - Archeologische verwachting 4

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologische verwachting 4 aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor behoud en bescherming van waardevolle verwachte archeologische resten in de bodem.

10.2 Bouwregels

10.2.1 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 2500 m^2 dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate is vastgesteld;
b. indien uit het in onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:
    1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht of;
    2. de verplichting tot het doen van opgravingen of;
    3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige en/of;
    4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
c. het overleggen van een rapport is niet nodig indien de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door een archeologisch deskundige, afdoende is vastgesteld, waarbij het bepaalde onder b van overeenkomstige toepassing is.

10.2.2 Archeologisch deskundige

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 10.2.1 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 10.2.1 onder b sub 1 tot en met 4 dienen te worden gesteld.

10.2.3 Uitzondering bouwregels

Het bepaalde in artikel 10.2.1 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 2500 m^2 wordt vergroot en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders of;
c. gebouwen maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden vergroot, met uitzondering van nieuwe kelders.

10.3 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.

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

10.4.1 Omgevingsvergunningsplicht

Onverminderd het in de Erfgoedwet bepaalde is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 10.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. het ophogen van de bodem met meer dan 1,0 m;
b. grondwerkzaamheden dieper dan 0,3 m onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 2500 m^2, waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, het aanleggen van drainage en/of het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
c. het verlagen of afgraven van de bodem;
d. het verlagen van het waterpeil;
e. het aanbrengen of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
f. het uitvoeren van heiwerken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
g. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
h. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

10.4.2 Voorwaarden

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 10.4.1 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.

10.4.3 Uitzonderingen

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 10.4.1 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.

10.4.4 Beoordelingscriteria

Ten aanzien van de in artikel 10.4.1 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.

10.4.5 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 10.4.1 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.

10.4.6 Advies

Voordat het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 10.4.1 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.

10.5 Wijzigingsbevoegdheid

10.5.1 Verwijderen dubbelbestemming

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door het geheel of gedeeltelijk verwijderen van de bestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 4', 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.

10.5.2 Wijzigen naar 'Waarde - Archeologie'

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door de bestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 4' om te zetten in de bestemming 'Waarde - Archeologie', indien uit nader archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 11 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 12 Algemene bouwregels

12.1 Ondergrondsbouwen en -aanleggen

12.1.1 Ondergrondse bouwwerken

a. ondergrondse gebouwen (kelders), daar waar bovengronds gebouwen aanwezig, zijn toegestaan tot maximaal één laag ondergronds
b. ondergrondse gebouwen (kelders) daar waar bovengronds geen gebouwen aanwezig zijn toegestaan tot:
    1. maximaal één laag ondergronds;
    2. een oppervlakte van maximaal 25 m^2.

Artikel 13 Algemene gebruiksregels

13.1 Parkeerregeling

Gronden mogen niet worden gebruikt ten behoeve van de functie zoals bedoeld in lid 8.1 zonder dat is aangetoond dat wordt of zal worden voldaan aan het gemeentelijke parkeerbeleid zoals neergelegd in de Nota parkeernormen 2016, met inachtneming van het volgende:

a. rekening wordt gehouden met beleidswijzigingen van de Nota parkeernormen 2016, gedurende de planperiode.

13.2 Afwijken van parkeerregeling

a. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 13.1 en toestaan, dat in minder dan voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien en in stand wordt gehouden op eigen terrein, indien:
    1. doormiddel van een parkeerdrukmeting wordt aangetoond dat geen onevenredige parkeerdruk ontstaat in het openbaar gebied, of;
    2. er door andere omstandigheden mede verband houdende met de aard en omvang van de nieuwe functie of het bouwwerk zoals dubbelgebruik, delen van auto's, aanwezigheidspercentages en fietsgebruik volstaan kan worden met een lagere norm.
b. afwijken van de regels, als bedoeld onder a. is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
    1. de parkeersituatie in de openbare ruimte;
    2. de woon- en leefsituatie.
c. Het bevoegd gezag kan afwijken van de parkeernormering, in die zin dat meer parkeerplaatsen worden geëist dan het aantal dat als voldoende parkeergelegenheid wordt beschouwd, indien het voorgenomen gebruik van het bouwwerk daartoe aanleiding geeft.

13.3 Strijdig gebruik

a. het is verboden de in artikelen 5 tot en met 10 bedoelde gronden en bouwwerken te gebruiken en/of te doen en/of laten gebruiken en/of in gebruik te geven op een wijze of tot een doel strijdig met de aan de grond gegeven bestemming, zoals die nader is aangeduid in de doeleinden.
b. onder verboden gebruik van de gronden in dit plan wordt in elk geval bestaan:
    1. een gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, met uitzondering van een zodanig voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
    2. een gebruik van gronden als stalling- en/of opslagplaats van één of meer aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
    3. een gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting dan wel ten behoeve van prostitutie;
    4. een gebruik van de gronden ten behoeve van de winning van fossiele energie;
    5. een gebruik van gronden en bouwwerken voor verblijfsrecreatie, anders dan de regels van de bestemmingen toestaan.

Artikel 14 Algemene afwijkingsregels

14.1 Maatvoering

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

14.2 Bestemmingsgrenzen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van de in het plan opgenomen bestemmingen ten behoeve van:

a. overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 2,5 m en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.
b. overschrijding van bestemmingsgrenzen en toestaan dat het beloop van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of – intensiteit daartoe aanleiding geeft. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 2,5 m en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.

Artikel 15 Algemene wijzigingsregels

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

a. overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 2,5 m en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.
b. overschrijding van bestemmingsgrenzen en toestaan dat het beloop van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of – intensiteit daartoe aanleiding geeft. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 2,5 m en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.

Artikel 16 Algemene procedureregels

16.1 Afwijken

Bij een afwijking van het bestemmingsplan, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is op de voorbereiding van het besluit de procedure als bedoeld in artikel 3.9 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van toepassing.

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

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is op de voorbereiding van het besluit de procedure als bedoeld in artikel 3.9 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van toepassing.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 17 Overgangsrecht

17.1 Overgangsrecht bouwwerken

a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, 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 in afwijking van lid a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10 %.

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

17.2 Overgangsrecht gebruik

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

b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 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 lid a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

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

Artikel 18 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Zetten, Veldzicht'.