

Bestemmingsplan

Toelichting



Elst, De Pas Noord

Bestemmingsplan Elst, De Pas Noord

Gemeente Overbetuwe

Status: Vastgesteld

Datum: September 2024

IMRO-Idn: NL.IMRO.1734.0403ELSTdepasnoord-VSG1

gemeente **Overbetuwe**



Elst, De Pas Noord

Datum

September 2024

Correspondentieadres

Postbus 11
6662 AA ELST

Telefoon

0481 362 300

E-Mailadres

info@overbetuwe.nl

Elst, De Pas Noord

Inhoudsopgave

Toelichting	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging en beschrijving plangebied	3
1.3 Huidige bestemmingsplannen	4
1.4 Leeswijzer	5
Hoofdstuk 2 Bestaande situatie	6
Hoofdstuk 3 Toekomstige situatie	9
3.1 Visie op de locatie	9
3.2 Programma	9
3.3 Ruimtelijke en stedenbouwkundige uitgangspunten en voorwaarden	12
3.4 Beeldkwaliteit	13
Hoofdstuk 4 Beleidskader	15
4.1 Rijksbeleid	15
4.2 Provinciaal beleid	17
4.3 Gemeentelijk en regionaal beleid	19
Hoofdstuk 5 Milieu- en omgevingsaspecten	23
5.1 Milieueffectrapportage	23
5.2 Geluid (Wet geluidhinder)	23
5.3 Luchtkwaliteit	24
5.4 Bedrijven en milieuzonering	26
5.5 Geurhinder (veehouderijen)	30
5.6 Bodem	30
5.7 Externe veiligheid	32
5.8 Explosieven	35
5.9 Kabels en leidingen	36
5.10 Waterparagraaf	36
5.11 Flora en fauna	40
5.12 Archeologie en cultuurhistorie	42
5.13 Verkeer en parkeren	44
5.14 Duurzaamheid	48
Hoofdstuk 6 Juridische planopzet	50
6.1 Algemene opzet	50
6.2 Toelichting op de verbeelding en regels	50
Hoofdstuk 7 Financiële toelichting	53
Hoofdstuk 8 Overleg en inspraak	54
8.1 Inleiding	54
8.2 Inspraak	54
8.3 Overleg	55
8.4 Vaststellingsprocedure	55
8.5 Beroep	55

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer Ten Brinke Portier Romein Projecten VOF (hierna: initiatiefnemer) heeft het plan om aan de zuidkant van Elst een nieuw woongebied te ontwikkelen. In het gebied worden maximaal 130 woningen beoogd, plus maximaal 10 extra na toepassing van een wijzigingsbevoegdheid. De beoogde woningbouw, die bekendstaat als 'De Pas Noord' vormt een inbreidings- en transformatielocatie binnen de kern Elst. Het initiatief sluit aan op de recente ontwikkeling van het woongebied ten zuiden van het plangebied, tussen de Olympiasingel en de Groenstraat ('De Pas'). Het plan biedt de mogelijkheid om een deel van de woningbouwopgave binnen de gemeente en de regio op te vangen. De ontwikkeling maakt onderdeel uit van de versnellingsopgave voor woningbouwontwikkelingen op basis van de afspraken met de provincie.

Binnen het plan is ruimte voor diverse woningtypen, zowel grondgebonden als gestapeld en voor diverse doelgroepen. Ook is er ruimte voor een bijzonder woongebouw: een gestapeld gebouw met een bijzondere uitstraling en additionele functies in de vorm van maatschappelijke voorzieningen, culturele voorzieningen, dienstverlening en/of (zorg)wonen. Verder voorziet het plan in (behoud van) groen, wegen en paden, speelvoorzieningen, et cetera in het gebied. Een in verval geraakte bedrijfslocatie en enkele agrarische percelen verdwijnen met het plan.

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

1.2 Ligging en beschrijving plangebied

Het plangebied beslaat een gebied van ongeveer 4 hectare tussen de Groenestraat, Korte Bemmelseweg, Taminiausingel, Aletta Jacobslaan en Caro van Eijcklaan aan de zuidkant van Elst. Op afbeelding 1.1 is de ligging globaal aangegeven. Het plangebied wordt omgeven door woonwijken ten westen en ten noorden van het plangebied, een in ontwikkeling zijnde woonwijk ten zuiden van het plangebied en woningen en bedrijven ten oosten van het plangebied. Verder oostelijk van het plangebied ligt de spoorlijn Elst-Nijmegen. Het centrum en het station van Elst liggen beide op korte afstand van het plangebied, hemelsbreed respectievelijk circa 700 en 500 meter.

Het plangebied is op dit moment voornamelijk agrarisch in gebruik. Het noordelijke gedeelte van het plangebied, waar de hoofdontsluiting is beoogd, is ingericht als groenstrook met een veld om honden uit te laten. Verder is er één bedrijfslocatie (Korte Bemmelseweg 6-8) aanwezig in het plangebied. Dit betreft een voormalig sanitairbedrijf. In Hoofdstuk 2 worden de huidige situatie en de begrenzing van het plangebied uitvoeriger beschreven.

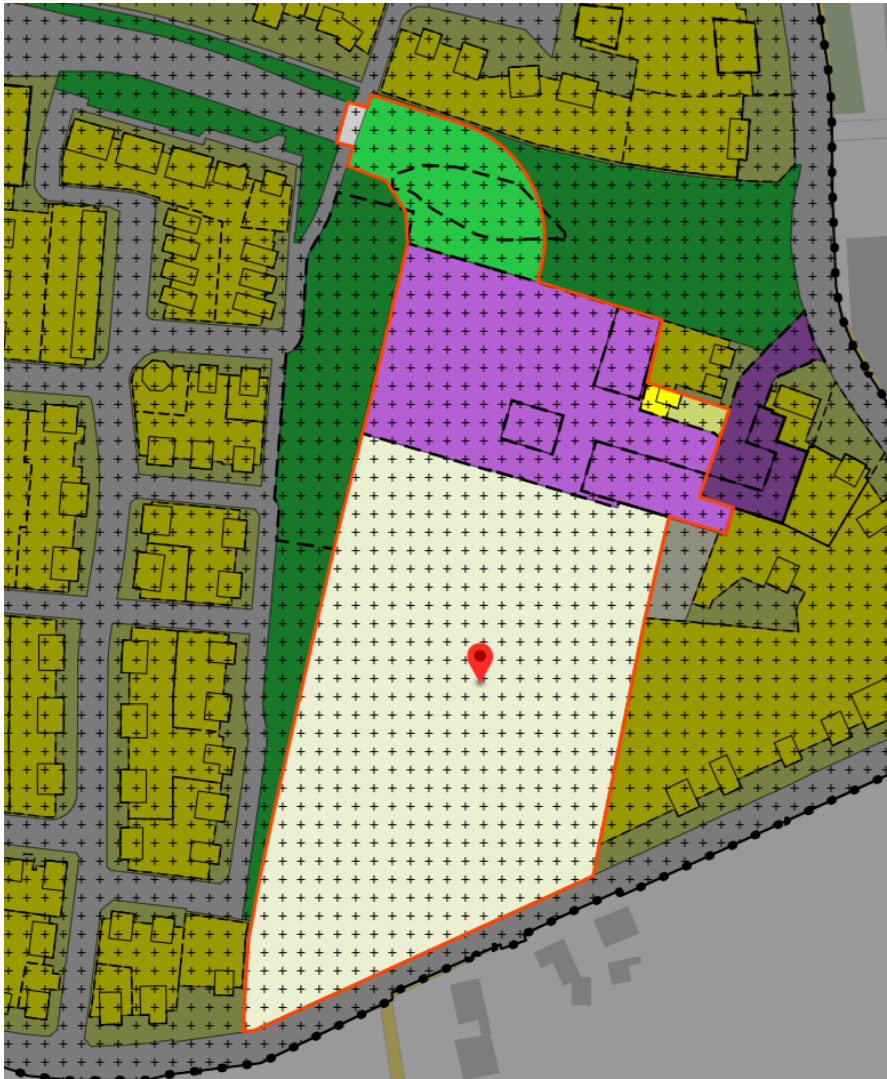


Afbeelding 1.1: Ligging van het plangebied (bron: Google Maps)

1.3 Huidige bestemmingsplannen

In het plangebied geldt momenteel het bestemmingsplan 'Elst'. Dit plan is onherroepelijk sinds 20 oktober 2011. De geldende bestemmingen zijn: 'Agrarisch', 'Groen' en 'Bedrijf' (nader aangeduid als 'specifieke vorm van bedrijf - sanitairbedrijf'). Binnen de bestemming 'Bedrijf' zijn ook drie bouwvlakken opgenomen. Tot slot geldt in het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. Een uitsnede van de verbeelding behorende bij het geldende bestemmingsplan is opgenomen in afbeelding 1.2.

Binnen de geldende bestemmingen is het niet mogelijk om de beoogde woningbouw, maatschappelijke en/of culturele voorzieningen, dienstverlening en (zorg)woningen, met de bijbehorende ontsluitings-, parkeer- en speelvoorzieningen en een hondenuitlaatplaats, te realiseren. Daarom is een herziening van het bestemmingsplan voor dit gebied noodzakelijk.



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

1.4 Leeswijzer

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

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

Het plangebied beslaat een gebied van circa 4 hectare aan de zuidkant van Elst. Het plangebied wordt begrensd door:

- Woonpercelen aan de Marga Klompélaan aan de noordzijde;
- Een groenstrook langs de Aletta Jacobslaan/Cora van Eijcklaan en het woonperceel Groenstraat 16 aan de westzijde;
- De Groenestraat aan de zuidzijde;
- Enkele woonpercelen aan de Groenstraat en de Korte Bemmelseweg, alsmede de bedrijfslocatie Korte Bemmelseweg 10 aan de oostzijde.

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

Het plangebied beslaat de volgende kadastrale percelen: Elst, sectie K, perceelnummers 41, 984, 1448, 2320, 2321, 3538, 3539, 4886 (ged.), 5714 en 6670 (ged.). De twee laatstgenoemde percelen zijn in eigendom van de gemeente.



Afbeelding 2.1: huidige situatie en begrenzing plangebied (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

In het zuidelijk deel van het plangebied zijn momenteel voornamelijk agrarische gronden aanwezig. Het betreft een aaneengesloten perceel, dat is ingericht als weide en met uitzondering van een omheining onbebouwd is. Op afbeelding 2.3 is dit gedeelte van het plangebied zichtbaar.

Het noordelijke gedeelte van het plangebied betreft een gedeelte van een groenstrook, die in het verlengde van de Taminiausingel ligt en doorloopt tot de Korte Bemmelseweg aan de oostkant. In deze strook is een hondenuitlaatplaats aanwezig, alsmede een aantal bomen en boomgroepen. Afbeelding 2.2 geeft een beeld van deze strook. Aangrenzend aan de zuidwestkant van deze

groenstrook, ligt ook een groenstrook met speelvoorzieningen tussen de westelijke rand van het plangebied en de aangrenzende woonwijk.

Tot slot maakt de bedrijfslocatie Korte Bemmelseweg 6-8 onderdeel uit van het plangebied. Deze locatie ligt aan de oostkant van het plangebied, tussen de groenstrook, het agrarische perceel, enkele woonpercelen (buiten het plangebied) en de bedrijfslocatie Korte Bemmelseweg 10 (ook buiten het plangebied) in. De bedrijfslocatie is nagenoeg geheel verhard en er zijn meerdere opstallen aanwezig. Ook vindt buitenopslag plaats op het terrein, dat toegankelijk is vanaf de Korte Bemmelseweg ten oosten van het plangebied. De opstallen op de bedrijfslocatie worden grotendeels door de eigenaar aan derden verhuurd. De foto's in afbeelding 2.4 geven een indruk van de huidige situatie ter plaatse.



Afbeelding 2.2: zicht op groenstrook noordzijde plangebied vanaf Taminiausingel (Bron: Google Streetview).



Afbeelding 2.3: zicht op plangebied vanaf Groenestraat (Bron: BRO).



Afbeelding 2.4: foto's huidige bedrijfsterrein Korte Bemmelseweg 6-8 (bron: Ten Brinke)

Hoofdstuk 3 Toekomstige situatie

3.1 Visie op de locatie

De locatie De Pas is al geruime tijd in beeld als nieuwe ontwikkelingslocatie om in de regionale woningbouwbehoefte te kunnen voorzien. Onder meer in de Toekomstvisie+ van de gemeente Overbetuwe uit 2009 (inmiddels vervangen door de Omgevingsvisie Overbetuwe) is deze uitbreidingsrichting van Elst al opgenomen. Het gebied is geschikt voor en aantrekkelijk als woningbouwlocatie, omdat deze de ruimte biedt om een aanzienlijk woningprogramma te realiseren op korte afstand van zowel het centrum van Elst, de uitvalswegen van Elst (Olympiasingel, Rijksweg-Zuid) als het NS-station. De ontwikkeling van een nieuw woongebied sluit bovendien ruimtelijk en functioneel aan op de omgeving en vormt een logische afronding van de zuidkant van de bebouwde kom van Elst. Mede om deze redenen is besloten om het bestaand stedelijk gebied van Elst in deze richting uit te breiden. In 2015 is door de gemeenteraad van Overbetuwe de Ontwikkelingsvisie De Pas vastgesteld, waarin de ruimtelijke structuur voor het te ontwikkelen gebied is vastgelegd. In 2018 is vervolgens het ruimtelijk kwaliteitskader voor De Pas vastgesteld.

Het gebied De Pas is onderverdeeld in een noordelijk en een zuidelijk deel. Voor het zuidelijk deel is in juli 2022 het bestemmingsplan 'Elst, De Pas' vastgesteld. Dit bestemmingsplan voorziet in de realisatie van circa 350 woningen en twee maatschappelijke voorzieningen, met bijbehorende groen-, parkeer- en speelvoorzieningen en ontsluitingen voor auto- en langzaam verkeer.

Onderhavig plangebied ziet op het noordelijk deel, dat een afronding van de realisatie van het volledige woongebied vormt. Het ligt enigszins los van de rest van het plan (zuidelijk deel) door de tussenliggende Groenestraat. Het betreft, anders dan het zuidelijk deel, een inbreidingslocatie binnen bestaand stedelijk gebied. De ontwikkeling van een woongebied binnen het plangebied sluit zoals gezegd ruimtelijk en functioneel aan op de omgeving. Hierbij zorgt een deels bestaande en deels te ontwikkelen groene omkadering voor een ruimtelijke afscheiding ten opzichte van de bestaande woonwijken en -percelen.

3.2 Programma

Woningen

In het plangebied worden door de initiatiefnemer maximaal 130 woningen ontwikkeld. Hierbij wordt een divers woningbouwprogramma ontwikkeld in verschillende woningtypen en voor verschillende doelgroepen. In de anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer is vastgelegd dat initiatiefnemer twee opties heeft, namelijk:

1. Het realiseren van maximaal 120 woningen (inclusief woningen in het bijzondere woongebouw), waarvan 30% van het totale aantal woningen te realiseren als sociale huurwoning en 20% als betaalbare koopwoning (prijsgrens €355.000,- V.O.N., prijspeil 2023). De overige 50% van het woningbouwprogramma is vrij qua woningbouwcategorie.
2. Het realiseren van maximaal 130 woningen (inclusief woningen in het bijzondere woongebouw), waarvan minimaal 30 woningen met een koopsom tot € 250.000,- vrij op naam (V.O.N., prijspeil 2023). Van de overige 100 woningen is 30% te realiseren als sociale huurwoning en 20% als betaalbare koopwoning (prijsgrens €355.000,- VON, prijspeil 2023). De overige 50% van de 100 woningen is vrij qua woningbouwcategorie.

Een voorbeeld berekening van het totaal aantal woningen is als volgt:

<i>Programma</i>	<i>1</i>	<i>2</i>
Aantal sociale huurwoning	36	30
Aantal betaalbare koopwoning (tot € 355.000 V.O.N., prijspeil 2023)	24	20
Aantal betaalbare koop tot € 250.000,- (V.O.N., prijspeil 2023)	-	30
Aantal woningen vrij qua woningbouwcategorie	60	50
Totaal aantal woningen	120	130
sociaal + betaalbaar (huur/koop)	50%	62%



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

Bijzonder woongebouw

Binnen het plangebied wordt één bijzonder woongebouw ontwikkeld. Dit is een in de ontwikkelvisie beschreven solitair gestapeld gebouw met een bijzondere functie naast de woonfunctie (bijvoorbeeld een wijk- of zorgvoorziening) en met een specifieke vormgeving en uitstraling. Dit bijzondere woongebouw zal een andere maatvoering en ruimtelijke uitstraling krijgen dan de rest van de bebouwing en zal centraal noordelijk in het woongebied komen.

Dit gebouw biedt ruimte voor bijzondere combinaties van functies en buurtontmoetingen, hetgeen aanvullend is op het wonen in de wijk. Het biedt ruimte voor bijvoorbeeld zorg, maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening en/of cultuur, eventueel in samenhang met woningen, een en ander zoals benoemd in de ontwikkelingsvisie.

Kleinschalige woningbouwontwikkeling (wijzigingsbevoegdheid)

Naast de ontwikkeling van maximaal 130 woningen en het bijzondere woongebouw, is aan de oostkant van het plangebied een kleinschalige woningontwikkeling voorzien. Het gaat hierbij om perceelnummer 5714 (ged.), dat in eigendom van de gemeente is. Hier wordt de realisatie van maximaal 10 woningen en/of zorgwoningen met een wijzigingsbevoegdheid mogelijk gemaakt. De gemeente kan daarmee in de toekomst woningen ontwikkelen voor specifieke doelgroepen, waaraan op dat moment behoefte bestaat. Deze ontwikkeling is nog niet nader uitgewerkt in een stedenbouwkundig plan of programma. Daarom is ervoor gekozen om hiertoe een wijzigingsbevoegdheid op te nemen.

Infrastructuur en parkeren

Het woongebied zal voor gemotoriseerd verkeer worden ontsloten op de Taminiausingel aan de noordwestkant van het plangebied. Er is bewust gekozen voor een ontsluiting via deze kant, omdat de nadrukkelijke wens van de gemeente is om de Groenestraat autoluw te maken. Ook bij de ontwikkeling van De Pas Zuid is daarmee rekening gehouden. De Taminiausingel is geschikt voor de afwikkeling van het verkeer en sluit aan op de zuidelijke ontsluiting van de kern Elst in de richting van de A15 (via de Rijksweg-Zuid). Zie over dit thema nader paragraaf 5.13. Met het oog op de bereikbaarheid voor hulpdiensten, wordt wel een calamiteitenaansluiting tussen het woongebied en de Groenestraat voorzien.

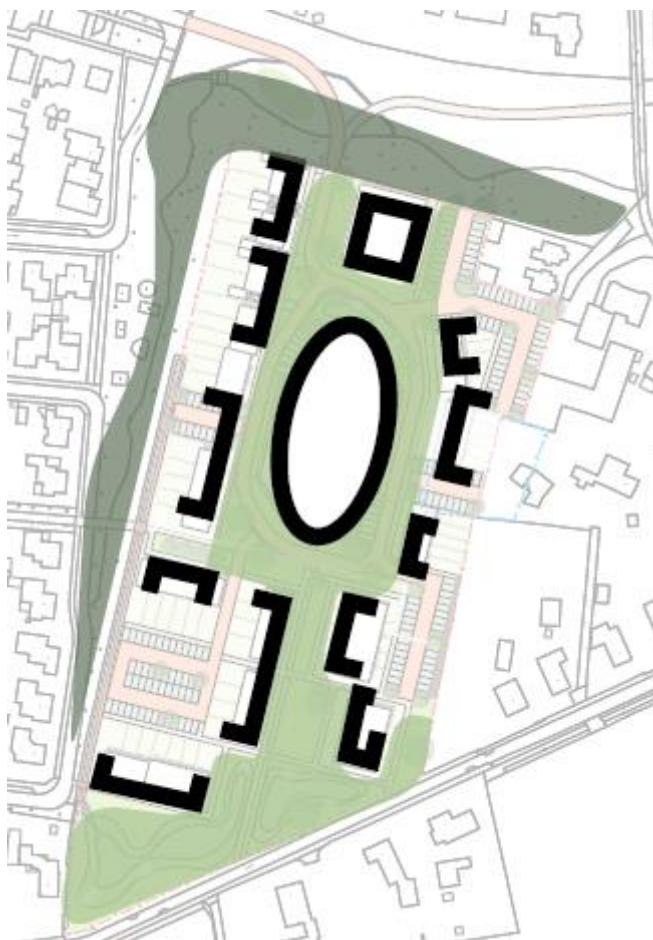
In het verkavelingsplan is het parkeren ingepast conform de in paragraaf 5.13 beschreven parkeernormen. Het parkeren vindt geheel plaats binnen het plangebied.

In het plangebied worden ook langzaam verkeerroutes aangelegd, zodanig dat wordt aangesloten op de bestaande fietsroutes in de omgeving.

Om het woongebied goed aan te sluiten op het (hoogwaardig) openbaar vervoersnetwerk komt er aan de noordoostkant van het plangebied een fiets- en voetgangersverbinding met de Korte Bemmelseweg. Dit om de relatie met het treinstation van Elst te leggen.

Groen, water en overige voorzieningen

Een randvoorwaarde voor de ontwikkeling van het woongebied is dat er geen onevenredige afbreuk aan het huidige groene karakter van het plangebied in relatie tot haar omgeving mag worden gedaan. In bijzonder is het van belang dat de groene omkaderingen aan de randen van het woongebied zoveel mogelijk worden behouden. In het stedenbouwkundig plan zijn enkele robuuste groenzones opgenomen: aan de noordkant wordt een groot deel van de bestaande groenstrook gehandhaafd en de bestaande bomen worden grotendeels gehandhaafd. Dit principe is in afbeelding 3.2 weergegeven. Aan de westelijke rand van het plangebied wordt de bestaande groenstrook met speelvoorzieningen gehandhaafd. Aan de zijde van de Groenestraat (zuidzijde) wordt nieuwe bebouwing, passend in het lint van deze straat, afgewisseld met groen. Ten slotte zijn ook elders in het plangebied enkele kleinere groenstroken voorzien. Aan de Groenestraat is een grote groene plek, om de openheid die er aan dit oude lint altijd was te behouden. De kwaliteit van het groen aan de Groenestraat wordt zoveel mogelijk het plangebied ingetrokken. Door in het ontwerp aaneengesloten groene ruimtes te maken kan het groen gebruikt worden voor een waterberging. Hiermee wordt de wateropgave opgelost (zie ook paragraaf 5.10). De realisatie van voldoende groen conform het Leidraad Inrichting Openbare Ruimte Gemeente Overbetuwe is door middel van een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan geborgd.



Afbeelding 3.2: principe groen raamwerk plangebied en directe omgeving (bron: Wissing)

3.3 Ruimtelijke en stedenbouwkundige uitgangspunten en voorwaarden

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

Het onderhavige plangebied vormt één van de woonvelden uit het woongebied De Pas. Het betreft een los gebied door de ruimtelijke afscheiding van de Groenestraat, ten opzichte van De Pas zuid. Voor het plangebied zijn in de visies de volgende randvoorwaarden geformuleerd:

- behoud van gedeelte van de weide hetgeen nieuw ingericht zal worden aan de Groenestraat;
- noordelijke rand, in het verlengde van de Taminiausingel wordt het zicht op de villa op de Heinzlocatie behouden;
- binnen het plangebied zal ruimte gevonden worden voor waterberging;
- markeren van de entree met een bijzondere bebouwing.

In het beeldkwaliteitsplan is de inrichting van het woongebied nader uitgewerkt (zie ook paragraaf 3.4).

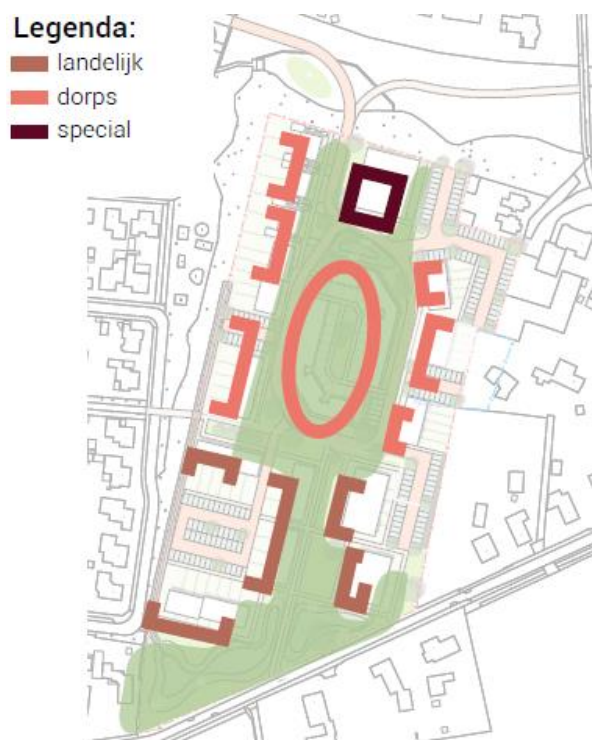
Het beoogde programma voorziet, zoals eerder aangegeven, in diverse woningtypen. Er is gekozen voor een zoveel mogelijk eenduidige hoogte van de toegestane bebouwing. In basis bestaan de massa's in uit één of twee bouwlagen met kap. Op de verbeelding van het bestemmingsplan is een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 12 meter opgenomen, die hierbij past. Een uitzondering hierop is het bijzondere woongebouw, dat architectonisch een eigen karakter krijgt en waarvoor een hogere maximale bouwhoogte mogelijk is (maximaal 14 meter). De maximale hoogten worden passend geacht binnen de omgeving en bij de beoogde landelijk-dorpse uitstraling.

3.4 Beeldkwaliteit

Naast de ruimtelijke uitgangspunten vormt ook het onderdeel beeldkwaliteit voor zowel de geplande woningbouw als voor de inrichting van de buitenruimte een belangrijk kader. Voor de ontwikkeling van woongebied De Pas Noord is een beeldkwaliteitsplan opgesteld, dat op beide onderdelen ziet. Het beeldkwaliteitsplan vormt een juridisch toetsingskader bij het verlenen van de omgevingsvergunningen voor het bouwen en wordt als onderdeel van de gemeentelijke welstandsnota vastgesteld. Daarnaast vormt het een basis voor het nog op te stellen gedetailleerde inrichtingsplan, waarin ook thema's als duurzaamheid en klimaatadaptie meegenomen worden. Hierna volgt een beknopte beschrijving van de hoofdlijnen uit het beeldkwaliteitsplan. Dit is tevens opgenomen in Bijlage 1.

Basis voor de beeldkwaliteit is dat De Pas Noord één sfeer ademt. De ruimtelijke opzet van de buurt, de inrichting van de buitenruimte en de architectuur vormen samen één geheel met voldoende diversiteit. Hoewel De Pas Noord in een wat verscholen 'groene kamer' ligt, wordt aangesloten bij de omgeving: enerzijds de dorpse woonbuurten (zoals Brienenshof) en anderzijds de landelijke bebouwing van de Groenestraat.

De architectuur heeft een eigentijdse basis met drie verschillende nuances: landelijk, dorps en een bijzondere woongebouw; zie ook afbeelding 3.3. Binnen de heldere basis hebben deze nuances hun eigen kenmerken en details.



Afbeelding 3.3: nuanceverschillen sfeer/architectuur (bron: Wissing)

De planontwikkeling De Pas Noord maakt deel uit van de grotere gebiedsontwikkeling van De Pas. Er is al een beeldkwaliteitsplan opgesteld voor het zuidelijk deel. Hoewel De Pas Noord ruimtelijk 'los' gelegen is van De Pas Zuid, gescheiden door de Groenestraat en met rugdekking van houtwallen, is het wel van belang de samenhang te bewaken. De Pas Noord krijgt een eigentijds landelijke/dorpse sfeer, in De Pas Zuid is dit eigentijds dorps. Die twee sferen liggen in elkaars verlengde en vullen elkaar goed aan.

De Pas Noord kenmerkt zich door een eigentijds landelijke/dorpse sfeer. Er zijn eenvoudige hoofdvormen en het materiaalgebruik is natuurlijk. De basis is een eigentijdse baksteenarchitectuur (zie referentiebeelden in afbeelding 3.4). Hierdoor ontstaat een heldere, rustige basis. De drie nuances zijn subtiel. In het beeldkwaliteitsplan zijn deze nader toegelicht. Het bijzondere woongebouw wijkt daarbij af in schaal en kapvorm en springt daarmee in het oog.



Afbeelding 3.4: referentiebeelden sfeer algemeen (bron: Wissing)

De woningen richten zich op de openbare ruimte. De voorgevels en zijgevels op hoeken aan de openbare ruimte zijn in principe representatief vormgegeven. Woningen zijn in basis voorzien van een kap parallel aan de straat, waarbij een plat dak mogelijk is.

Voor de openbare ruimte zijn principeprofielen opgesteld voor de ontsluiting van het woongebied richting de Taminiausingel, de ontsluitingslus binnen het woongebied, het haaksparkeren binnen het woongebied en voor de (groene) zone aan de Groenestraat.

Hoofdstuk 4 Beleidskader

4.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

In het kader van de invoering van de Omgevingswet, die op 1 januari 2024 in werking getreden is, heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld. Op die manier wordt invulling gegeven aan de verplichting tot het opstellen van zo'n visie zoals die is vastgelegd in art. 3.1 lid 3 Ow.

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

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

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

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

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

Beoordeling en conclusie

Dit bestemmingsplan maakt een nieuw woongebied met bijbehorende voorzieningen, zoals wegen, paden en groen mogelijk. In het woongebied komen maximaal 130 woningen (plus maximaal 10 extra (zorg)woningen op basis van een wijzigingsbevoegdheid), met in het bijzonder woongebouw additionele functies in de vorm van maatschappelijke voorzieningen, culturele voorzieningen, dienstverlening en/of (zorg)wonen. Het woningbouwbeleid wordt door het Rijk aan gemeente, regio's en provincies overgelaten. Het plangebied ligt buiten de aangewezen NOVI-gebieden. Er spelen met het plan in principe geen nationale belangen.

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

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

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

Beoordeling en conclusie

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

Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen, is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening. De ladder ziet op een

zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Wat onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald: *'De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'* Uit de jurisprudentie komt naar voren dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn (o.a. ECLI:NL:RVS:2016:1503).

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

Beoordeling

Nieuwe stedelijke ontwikkeling?

Dit bestemmingsplan maakt een nieuw woongebied met bijbehorende voorzieningen, zoals wegen, paden en groen mogelijk. In totaal kunnen maximaal 130 woningen direct worden gerealiseerd, plus maximaal 10 extra op basis van de wijzigingsbevoegdheid. De woningbouwontwikkeling is als een nieuwe stedelijke ontwikkeling, zoals bedoeld in het Bro, te beschouwen. De Ladder voor duurzame verstedelijking is hierop dus van toepassing. Tevens kunnen in het bijzondere woongebouw maatschappelijke voorzieningen, culturele voorzieningen, dienstverlening en/of (zorg)woningen worden gerealiseerd. Laatstgenoemde ontwikkeling wordt op basis van de jurisprudentie niet als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' beschouwd vanwege de beperkte omvang daarvan.

In het kader van dit bestemmingsplan is een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking ten aanzien van de woningen en zorgwoningen uitgevoerd. Deze rapportage is opgenomen in Bijlage 2. Hierna volgt een samenvatting van deze toetsing.

Binnen bestaand stedelijk gebied

Het plangebied ligt aan de rand van de bebouwde kom van Elst. Het plangebied heeft deels reeds een stedelijke bestemming, maar is door de ligging omsloten door woongebieden en infrastructuur in zijn geheel als bestaand stedelijk gebied te beschouwen. De behoefte wordt dan ook binnen bestaande stedelijk gebied opgevangen.

Ladderonderbouwing woningen

De ontwikkeling voorziet in een divers woningbouwprogramma met zowel gestapelde, benedenbovenwoningen als grondgebonden woningen (zoals: vrijstaand, twee-aaneen en aangebouwd) voor verschillende doelgroepen. In Bijlage 2 is een uitgebreide onderbouwing van de Ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen. Hierin is zowel de kwalitatieve als de kwantitatieve behoefte onderzocht. De voornaamste conclusies worden hierna beschreven.

Kwantitatieve behoefte

De woningbehoefte voor de gemeente Overbetuwe in de periode 2019-2030 is minstens 2.000 woningen. Conform het meest recente regionale woonbehoefteonderzoek (d.d. maart 2023) zijn er van 2022 tot en met 2030 2.480 nieuwe woningen nodig om te kunnen voldoen aan de behoefte. Het woningtekort c.q. de kwantitatieve behoefte in de regio is de afgelopen jaren toegenomen. Een indicatie van het huidige tekort in Overbetuwe is bijna 700 woningen. De resterende woningbouwopgave – bovenop lopende projecten - is per maart 2023 ingeschat op 1.629 woningen.

Van bovengenoemde opgaven zijn er in 2022 140 woningen gebouwd (cijfers CBS). De beoogde productie van 200 woningen in 2022 is daarmee niet behaald. In het lopende programma zijn 1.439 woningen in voorbereiding (peilmoment 1 januari 2023). Hierin zijn 100 woningen voor de onderhavige ontwikkeling van De Pas Noord meegenomen. De woningbouwproductie blijft achter bij de hierboven genoemde groei. De resterende opgave tot en met 2030 bedraagt nog 921 woningen.

Het initiatief om maximaal 130 woningen te realiseren voorziet daarmee nadrukkelijk in een kwantitatieve behoefte. Bovendien geldt dat de ontwikkeling als onderdeel van de provinciale

versnellingsopgave (Regionale Woondeal) van groot belang is om de behoefte voor de periode tot 2025 in te vullen.

Kwalitatieve behoefte

Er wordt beleidsmatig gestreefd naar een woningmarkt die zowel kwantitatief als kwalitatief in balans is. Inspelen op de vraag is van belang. Het actuele streefprogramma voor de gemeente, op basis van de Woondeal Arnhem-Nijmegen, gaat uit van minimaal 50% in het betaalbare segment (huur en koop). In de anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer zijn de volgende twee opties vastgelegd (zie ook paragraaf 3.2):

1. Het realiseren van maximaal 120 woningen (inclusief woningen in het bijzondere woongebouw), waarvan 30% van het totale aantal woningen te realiseren als sociale huurwoning en 20% als betaalbare koopwoning (prijsgrens €355.000,- V.O.N., prijspeil 2023). De overige 50% van het woningbouwprogramma is vrij qua woningbouwcategorie.
2. Het realiseren van maximaal 130 woningen (inclusief woningen in het bijzondere woongebouw), waarvan minimaal 30 woningen met een koopsom tot € 250.000,- vrij op naam (V.O.N., prijspeil 2023). Van de overige 100 woningen is 30% te realiseren als sociale huurwoning en 20% als betaalbare koopwoning (prijsgrens €355.000,- VON, prijspeil 2023). De overige 50% van de 100 woningen is vrij qua woningbouwcategorie.

Het initiatief levert een bijdrage aan de woningbouwopgave voor het betaalbare segment. Bovendien kunnen in het bijzondere woongebouw ook zorgwoningen worden gerealiseerd. De vraag naar woon-zorgvoorzieningen is eveneens groot.

Met de opgenomen wijzigingsbevoegdheid (voor maximaal 10 extra woningen) kan in de toekomst specifiek worden ingespeeld op doelgroepen waarvoor nog een resterende woningbouwopgave aan de orde is.

Conclusie

Het bestemmingsplan is in overeenstemming met de Ladder voor duurzame verstedelijking. De kwantitatieve en kwalitatieve woonbehoefte is aangetoond.

4.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Gelderland

Provinciale Staten hebben op 9 juli 2014 de Omgevingsvisie Gelderland (hierna: de Omgevingsvisie) vastgesteld. Daarna zijn nog enkele actualisatieplannen vastgesteld. De meest recente actualisatie is op 19 december 2018 vastgesteld. De provincie kiest er in de Omgevingsvisie voor om vanuit twee hoofddoelen bij te dragen aan gemeenschappelijke maatschappelijke opgaven. Deze zijn:

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

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

Beoordeling en conclusie

Dit bestemmingsplan voorziet in een nieuw woongebied met maximaal 130 woningen en maatschappelijke en/of culturele voorzieningen, dienstverlening en/of (zorg)wonen in het bijzonder woongebouw, plus bijbehorende voorzieningen, zoals infrastructuur, groen en waterberging. Bij de uitwerking van de ruimtelijk-stedenbouwkundige randvoorwaarden, het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan heeft het creëren respectievelijk behouden van een aantrekkelijke woon- en leefomgeving voor zowel de nieuwe woningen in het plangebied als de bestaande woningen in de directe omgeving centraal gestaan. Dit vertaalt zich onder meer in verschillende grotere groene zones rondom het woongebied en tussen de verschillende woonvelden in, maar ook in het aanleggen van voldoende fiets- en voetpaden.

Het plan sluit dan ook aan bij de provinciale ambities uit de Omgevingsvisie.

Omgevingsverordening Gelderland

Provinciale Staten hebben de Omgevingsverordening Gelderland (hierna: de Omgevingsverordening of verordening) vastgesteld op 24 september 2014. De verordening wordt geregeld geactualiseerd. De meest recente actualisatie van de Omgevingsverordening dateert van januari 2023.

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

Beoordeling

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

- Intrekgebied;
- Tijdelijk verbod nieuwvestiging, hervestiging, uitbreiding glastuinbouw.

Intrekgebied

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

Glastuinbouw

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

Thema 'wonen'

Omdat met het plan in totaal maximaal 130 woningen mogelijk worden gemaakt, is het thema 'wonen' eveneens relevant. De verordening stelt hiervoor regels. Nieuwe woningen zijn alleen mogelijk als de ontwikkeling past binnen een door Gedeputeerde Staten vastgestelde regionale woonagenda. In paragraaf 4.1 onder 'Ladder voor duurzame verstedelijking' alsmede Bijlage 2 is het plan uitvoerig getoetst aan de Ladder voor duurzame verstedelijking en is onder meer ingegaan op de wijze waarop het woonprogramma past binnen onder meer de regionale afspraken. De ontwikkeling is op basis van afspraken met de provincie opgenomen in de versnellingsopgave voor de regio. In kwalitatief opzicht wordt er gebouwd in verschillende segmenten met een behoefte, in lijn met de regionale Woondeal. Geconcludeerd wordt dat het plan voldoet aan de regels met betrekking tot het thema wonen.

Conclusie

Het bestemmingsplan is in overeenstemming met de Omgevingsverordening Gelderland.

4.3 Gemeentelijk en regionaal beleid

Omgevingsvisie Overbetuwe 2040

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

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

In de Omgevingsvisie wordt de focus gelegd op zes opgaven:

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

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

Beoordeling

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

Het grootste deel van de (woon)behoefte wil de gemeente binnen de contouren van de dorpen opvangen. Hieronder vallen de contouren op basis van de gemeentelijke Bouwverordening en de perspectiefgebieden, die in de Omgevingsvisie zijn beschreven. Op afbeelding 4.1 is een uitsnede van deze kaart ('occupatie') opgenomen. Hierop is te zien dat het plangebied als bestaand stedelijk gebied is aangeduid. De ontwikkeling van een woongebied op deze locatie past dus binnen de uitgangspunten van de gemeentelijke Omgevingsvisie.



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

In de Omgevingsvisie is verder beschreven dat kwalitatief groen in de kernen moet worden behouden en toegevoegd om te kunnen werken aan meer klimaatbestendige dorpen en het verbeteren van de leefomgeving en de natuurlijke diversiteit. Ook wordt ernaar gestreefd om met een andere inrichting van de ruimte gezond gedrag te bevorderen en bij te dragen aan een betere leefkwaliteit. Deze ambities zijn ook als uitgangspunt in de Ontwikkelingsvisie De Pas, die naast de Omgevingsvisie van toepassing blijft, geformuleerd en bij de uitwerking van het stedenbouwkundig plan gehanteerd. Een harde randvoorwaarde is dat in en rondom het nieuwe woongebied voldoende groen behouden blijft. De groenstroken aan de noordkant en aan de westelijke rand van het plangebied zijn voorname groenstroken, die zoveel mogelijk behouden moeten blijven. Binnen deze stroken worden dan ook geen woonpercelen voorzien, maar alleen de ontsluiting van het woongebied op de Taminiausingel voor (gemotoriseerd) verkeer en een ontsluiting voor langzaam verkeer op de Korte Bemmelseweg. Ook aan de zuidelijke rand, ten noorden van de Groenestraat, is van belang dat er sprake blijft van open, groene delen. Verder draagt het plan bij aan het creëren van een netwerk aan verbindingen voor langzaam verkeer en recreatief gebruik. Dit gebeurt door aansluitingen te realiseren op het bestaande netwerk, waarbij het plangebied een belangrijke verbindingfunctie tussen het stationsgebied enerzijds en de langzaamverkeerroutes zuidelijk en westelijk van Elst anderzijds.

Conclusie

Het bestemmingsplan is in overeenstemming met de Omgevingsvisie Overbetuwe.

Woonagenda Overbetuwe 2025 en Woondeal 2.0 Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen Woonagenda Overbetuwe 2025

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

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

De Woonagenda omvat vier centrale thema's:

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

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

De woningbehoefte voor de gemeente Overbetuwe in de periode 2019-2030 is minstens 2.000 woningen. De woningbouwproductie blijft achter bij deze groei.

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

Regionale Woondeal

Naast het voorgaande wil de gemeente een extra bijdrage leveren aan de versnellings- en groeiopgave vanuit de regionale Woondeal. Dit gaat om een nog nader te bepalen aantal woningen, waarbij gedacht wordt aan circa 3.000 à 4.000 extra woningen in het middengebied (Overbetuwe en Lingewaard).

In de op 8 maart 2023 vastgestelde Woondeal 2.0 Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen zet de regio in op:

- een gezonde woningmarkt met een woningtekort van 2% in 2030. Conform de provinciaal bestuurlijke afspraak zet de regio in op de bouw van minimaal 33.000 woningen tot en met 2030 en richting 2040 zo'n 55.000 woningen. Circa 20.000 van deze woningen worden gerealiseerd in 3 grootschalige NOVEX-woningbouwlocaties: Nijmegen Stationsgebied, Nijmegen Kanaalzone en de Spoorzone Arnhem Oost en 17.000 woningen in de 17 andere focusgebieden.
- Ophoging van de woningproductie van 3.300 naar zo'n 3.700 woningen per jaar; onder andere door inzet op flexwoningen en ruimte voor alternatieve woonvormen.
- Beter benutten van de bestaande voorraad als (onderbelichte) kans voor het verminderen van de woningnood en het optimaal benutten van de gebouwde omgeving bij de groei van het aantal kleinere huishoudens, als kans voor het vergroten van leefkwaliteit in bestaande wijken, én voor het realiseren van de ambities van de verstedelijkingsstrategie 'meer landschap meer stad'

Op dit moment is er voor de periode tot en met 2030 voldoende plancapaciteit van minimaal 48.000 woningen, waarvan 13.800 woningen harde plancapaciteit. Deze plancapaciteit ligt geleidelijk boven 130% van de geambieerde nieuwbouw van 33.000 woningen. Daarmee is er in theorie voldoende plancapaciteit en zijn er mogelijkheden om eventueel een grotere productie te realiseren ten behoeve van een toenemende woningbehoefte.

Partijen focussen op gebieden waar een groot aandeel van de regionale productie moet komen. Deze focus moet eraan bijdragen dat de woningproductie in de regio voldoende omvang heeft.

Beoordeling en conclusie

De gemeentelijke woningbouwopgave op basis van de regionale afspraken, die in de Woonagenda is vertaald, is met de reeds gerealiseerde woningen en harde plancapaciteit nog niet ingevuld. In Bijlage 2 is aangetoond dat er een kwantitatieve resterende woningbehoefte is. Dit plan geeft daaraan invulling met in totaal maximaal 130 woningen en draagt bij aan het bereiken van de kwantitatieve opgave. De ontwikkeling van De Pas (noord en zuid) is in de Regionale Woondeal opgenomen als focusgebied (regionaal significant gebied met meer dan 250 woningen) en maakt daarmee onderdeel uit van de versnellingsopgave, die met de Woondeal is beoogd. De ontwikkeling past ook binnen de ramingen, die in de Woondeal zijn opgenomen om de beoogde woningbouwopgave te realiseren.

Onderhavig plan voorziet in een mix van verschillende woningtypen voor meerdere doelgroepen. Er zijn in totaal maximaal 130 woningen voorzien. Minimaal 50% van dit woonprogramma met maximaal 130 woningen zal in de betaalbare sector worden gerealiseerd en dit is ook planologisch geborgd. Dit is in lijn met de geldende afspraken op kwalitatief gebied. Het bijzonder woongebouw biedt ruimte voor bijvoorbeeld zorg, maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening en/of cultuur, eventueel in samenhang met (zorg)woningen. De invulling van het bijzonder woongebouw is nog niet exact

bekend. Hierbij zal worden gekeken naar de specifieke behoefte in Elst en daarop ingespeeld worden. Een deel van de woningen in het plangebied zal specifiek geschikt zijn voor senioren en eenpersoonshuishoudens. Dit levert een belangrijke bijdrage aan het inspelen op de veranderende woonvraag.

Het plan voldoet dan ook aan de uitgangspunten van de Woonagenda en de Regionale Woondeal.

Hoofdstuk 5 Milieu- en omgevingsaspecten

5.1 Milieueffectrapportage

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

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

Beoordeling en conclusie

Dit bestemmingsplan voorziet in een nieuw woongebied met in totaal maximaal 130 nieuwe woningen en een bijzonder woongebouw met maatschappelijke voorzieningen, culturele voorzieningen, dienstverlening en/of (zorg)wonen. Tevens kunnen maximaal 10 extra woningen na toepassing van een wijzigingsbevoegdheid worden gerealiseerd. Ook worden bijbehorende voorzieningen, zoals infrastructuur, groen en waterberging gerealiseerd. Gezien de aard en omvang van deze ontwikkeling, is het plan aan te merken als een stedelijk ontwikkelingsproject, zoals bedoeld in het Besluit m.e.r. De ontwikkeling blijft wel ruimschoots onder de drempelwaarden voor een m.e.r.-beoordelingsplicht op basis van onderdeel D van de Bijlage bij het Besluit m.e.r. Daarom is enkel een vormvrije m.e.r.-beoordeling noodzakelijk.

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

5.2 Geluid (Wet geluidhinder)

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

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

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

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

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

Beoordeling

Onderzoek

Dit bestemmingsplan voorziet in de realisatie van nieuwe geluidgevoelige objecten. Het plangebied ligt binnen de geluidzone van de Olympiasingel. Alle overige wegen in de omgeving betreffen 30 km/urwegen. Ook ligt de oostelijke zone van het plangebied binnen de geluidzone van de spoorlijn Elst-Nijmegen. Er is daarom een verkennend akoestisch onderzoek weg- en railverkeerslawaaï uitgevoerd. Deze onderzoeksrapportage is opgenomen in Bijlage 4. Hierna worden de conclusies uit het onderzoek beschreven. Voor een volledige beschouwing wordt verwezen naar de bijlage. Tevens is een onderzoek uitgevoerd naar de akoestische effecten ten gevolge van de verkeersaantrekkende werking door het plan op de woningen ten noorden van de nieuwe ontsluitingsweg. Dit onderzoek is in een separate bijlage (Bijlage 5) opgenomen.

In het eerstgenoemde onderzoek zijn de vrije veldcontouren (voor de grondgebonden woningen en het bijzondere woongebouw) op verschillende hoogten berekend.

De geluidbelasting vanwege het wegverkeer voldoet in het gehele beoogde woongebied op alle berekende hoogten aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De geluidhinder van wegen vormt daarmee geen belemmering voor het plan. Hogere waarden zijn niet benodigd.

De geluidbelasting vanwege het railverkeer voldoet in het gehele beoogde woongebied op alle berekende hoogten aan de voorkeursgrenswaarde van 55 dB voor railverkeerslawaaï. De enige uitzondering hierop vormt een kleine strook uiterst noordoostelijk binnen het plangebied, op een hoogte van 11,5 meter. Hier worden geen woningen met een verblijfsgebied op dergelijke hoogte gerealiseerd. De geluidhinder vanwege de spoorweg vormt geen belemmering voor het plan en er zijn geen hogere waarden benodigd.

In het onderzoek naar de verkeersaantrekkende werking van het plan zijn de geluidbelasting van de huidige verkeersaantallen en de planbijdrage op bestaande woningen in de omgeving berekend. Uit dit onderzoek blijkt dat de geluidbelasting op de woningen ten noorden van de nieuwe ontsluitingsweg door het plan toeneemt, maar deze ook na planrealisatie onder de voorkeursgrenswaarde van de Wgh (48 dB) blijft. Hierdoor kan gesteld worden dat de toekomstige geluidbelasting acceptabel is en de realisatie van het plan niet tot onevenredig negatieve effecten op het woon- en leefklimaat leidt.

Samenvattend wordt zowel wat betreft het weg- als het railverkeerslawaaï voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van de Wgh. Een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in het plangebied kan daarmee worden gewaarborgd. Dit aspect vormt geen belemmering.

Conclusie

De geluidbelasting vanwege weg- en railverkeerslawaaï is onderzocht. De voorkeursgrenswaarde wordt zowel wat betreft het weg- als het railverkeerslawaaï niet overschreden. De optredende geluidbelastingen worden acceptabel geacht. Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in het plangebied. Dit aspect vormt geen belemmering voor het plan.

5.3 Luchtkwaliteit

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

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

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

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

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

Beoordeling en conclusie

Met dit bestemmingsplan wordt enerzijds voorzien in de realisatie van een nieuw woongebied en een bijzonder (woon)gebouw mogelijk gemaakt. Voor de verkeersgeneratieberekening is uitgegaan van een worst-case functieprogramma. In totaal is gerekend met 150 woningen en 1.000 m² maatschappelijke voorzieningen. Momenteel is in het plangebied één bedrijf aanwezig. De planontwikkeling leidt tot een toename van de verkeersgeneratie. In paragraaf 5.13 is deze toename beschreven. De planontwikkeling genereert circa 1.400 verkeersbewegingen per etmaal (weekdaggemiddeld).

De ontwikkeling kan, gezien deze toename, een relevant effect op de luchtkwaliteit hebben. Om na te gaan of de ontwikkeling NIBM bijdraagt aan de luchtkwaliteit, is door middel van de NIBM-tool berekend of het plan mogelijk in betekenende mate bijdraagt. Afbeelding 5.1 geeft de resultaten hiervan weer. Als beoogde jaar van planrealisatie is het jaar 2024 ingevoerd. Dit betreft het jaar van de beoogde start van de planrealisatie. Hierbij is de totale verkeerstoename vanwege het plan berekend.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

Jaar van planrealisatie	2024
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	1400
Aandeel vrachtverkeer	1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,84
PM ₁₀ in µg/m ³	0,22
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig	

Afbeelding 5.1: berekening NIBM-tool

Uit de berekening volgt dat het plan niet in betekenende mate bijdraagt.

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

5.4 Bedrijven en milieuzonering

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

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

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

Beoordeling

Het bestemmingsplan maakt nieuwe woongebieden en een bijzonder woongebouw met (zorg)woningen en/of maatschappelijke voorzieningen mogelijk. Hiermee is er sprake van nieuwe gevoelige functies. Er worden geen milieubelastende functies mogelijk gemaakt, met uitzondering van maatschappelijke voorzieningen op de begane grond van het bijzondere woongebouw. Ook wordt een bestaande milieubelastende functie wegbestemd (bedrijfslocatie). Daarom is er sprake van externe werking vanuit het plangebied en moet tevens worden onderzocht of de aanwezigheid van milieubelastende functies in de omgeving het woon- en leefklimaat onevenredig kan beïnvloeden en andersom de ontwikkeling tot belemmeringen voor de omliggende functies kan leiden.

Door Cauberg Huygen is een onderzoek milieuzonering uitgevoerd. De volledige rapportage is opgenomen in Bijlage 6. Hierna worden de voornaamste bevindingen besproken.

Invloed omgeving op het plan

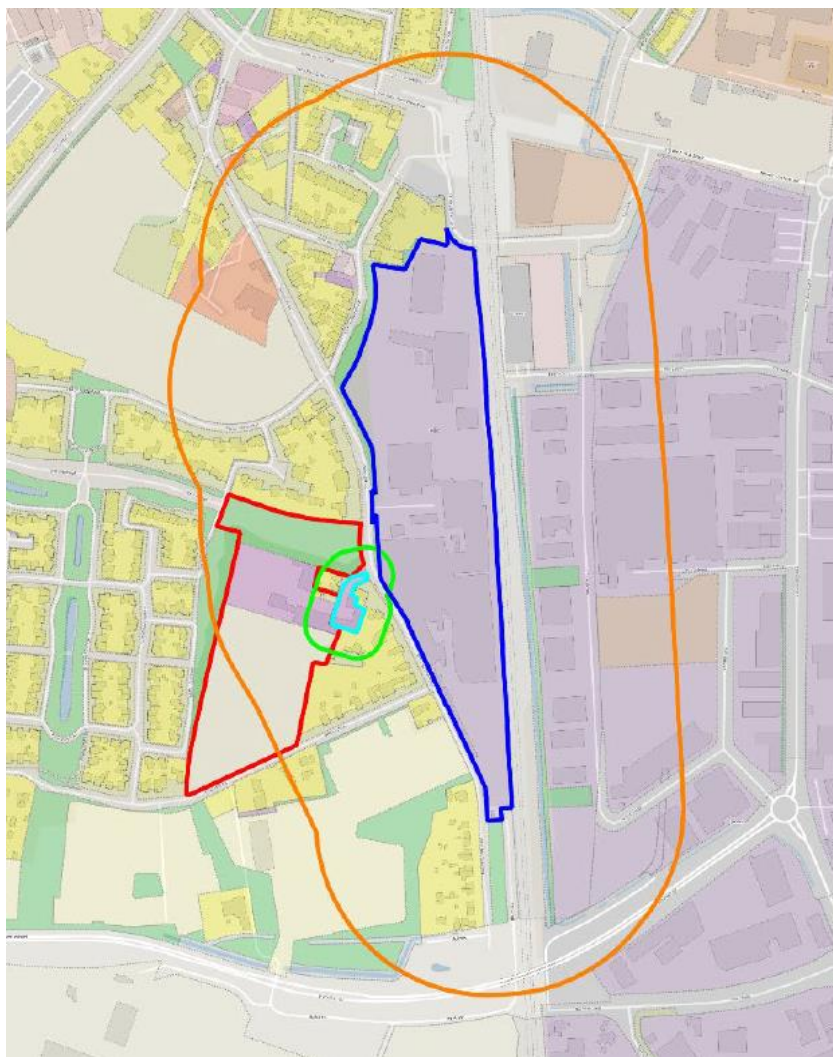
Het plangebied ligt aan de rand van een woongebied. Aan de oostkant van het plangebied is de spoorlijn Elst-Nijmegen gelegen, evenals bedrijvigheid. Het plangebied is zorgvuldigheidshalve geheel als 'rustige woonwijk' beschouwd.

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

Adres	Functie	Milieucat.	Richtafstand	Afstand feitelijk*
Korte Bemmelseweg 10	Sanitairbedrijf (restant)	2	30 m	ca. 10 m
Stationsstraat 50	Heinz	4.1	200 m	ca. 65 m
Industrieweg 10 e.v. (Spoorallee)	Bedrijventerrein	3.2	100 m	ca. 230 m

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

Uit deze analyse blijkt dat aan de richtafstanden ten opzichte van het achterblijvende gedeelte van de bedrijfslocatie aan de Korte Bemmelseweg 10 en ten opzichte van Heinz niet wordt voldaan aan de richtafstanden ten opzichte van een rustige woonwijk. Ten aanzien van overige functies in de omgeving is er geen sprake van enige belemmering. Op afbeelding 5.2 is de uitwaartse milieuzonering weergegeven.



Afbeelding 5.2: milieuzones bedrijvigheid in relatie tot het plangebied, met plangebied in rood kader en relevante bedrijvigheid in blauwe kaders (bron: Cauberg Huygen)

Bedrijfslocatie Van Dijk, Korte Bemmelsweg 10

In hoofdstuk 5 van Bijlage 6 is ingegaan op de milieueffecten vanwege deze inrichting. Er is uitgegaan van de representatieve invulling van de planologische mogelijkheden op de bedrijfslocatie. De vergunning voor een sanitairbedrijf (d.d. 5 augustus 1997) is van rechtswege vervallen.

De huidige (toegestane) activiteiten ter plaatse zijn niet milieuvergunningplichtig, maar alleen meldingsplichtig op grond van het Activiteitenbesluit. Uitgaande van de systematiek van de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG, is een aanvaardbaar woon- en leefklimaat op 30 meter van de grens van de inrichting gegarandeerd. Binnen deze zone worden geen woningen voorzien. De betreffende zone wordt in de planregels en op de verbeelding geborgd (aanduiding 'geluidzone - industrie').

Heinz

Een groot deel van het plangebied ligt binnen de richtafstand tot de inrichting van Heinz. In hoofdstuk 6 van Bijlage 6 is onderzoek verricht naar de milieueffecten vanwege deze inrichting. Zowel het aspect geluid als het aspect geur is relevant in het plangebied. Ten aanzien van het aspect geluid is uitgegaan van de representatieve invulling van de maximale planologische mogelijkheden, inclusief de redelijkerwijs te verwachten toekomstige ontwikkelingen. Ten aanzien van het aspect geur is de vigerende omgevingsvergunning van de inrichting als uitgangspunt gehanteerd.

Geluid:

Uit het onderzoek blijkt dat het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau vanwege de inrichting Heinz binnen het beoogde woongebied op sommige delen hoger is dan de streefwaarde (45 dB(A)) en op een veel kleiner deel hoger dan de grenswaarde (50 dB(A)). Laatstgenoemde contour ligt niet over het beoogde woongebied op begane grondniveau, zeer beperkt op eerste verdiepingshoogte en op een wat groter deel op de tweede verdieping en hoger (meetpunten 8,5 meter en 11,5 meter hoogte). Dit vormt met name voor de realisatie van het bijzonder woongebouw een aandachtspunt.

Woningbouw buiten de 50 dB(A)-contour wordt, gezien de aard van de omgeving, aanvaardbaar geacht en levert geen belemmeringen voor de inrichting Heinz op. Binnen de 50 dB(A)-contouren is woningbouw niet zonder meer mogelijk. Om een goed woon- en leefklimaat te waarborgen moet voor het gestapelde gebouw een aanvullend akoestisch onderzoek worden gedaan. Hierin moet voor de locatie, vorm en indeling bekend zijn zodat voor het gebouw de geluidbelasting en de te nemen maatregelen beschreven kunnen worden. Daarbij geldt dat de bedrijfsvoering van H.J. Heinz B.V. niet belemmerd mag worden door het te bouwen woongebouw.

Mogelijke maatregelen voor gevels met een geluidbelasting hoger dan 50 dB(A) vanwege het geluid van H.J. Heinz B.V. zijn het toepassen van dove gevels en/of de indeling zo maken dat de scheidingsconstructie van de verblijfsgebieden geen onderdeel mogen zijn van deze gevels.

De 50 dB(A)-contour is op de verbeelding van het bestemmingsplan opgenomen. Hier wordt de voorwaarde van een akoestisch onderzoek naar een aanvaardbaar woon- en leefklimaat aangaande het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau verbonden aan het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor het bouwen van gebouwen met een verblijfsfunctie op de derde bouwlaag en hoger. Hierdoor wordt de inrichting van H.J. Heinz B.V. voor het aspect geluid niet belemmerd in de bedrijfsvoering en wordt een aanvaardbaar woon- en leefklimaat geborgd.

Geur:

De geuremissie en -immissie wordt veroorzaakt door de centrale schoorsteen van de productie en (het biofilter van) de afvalwaterzuivering.

De eerstgenoemde geurimmissie is getypeerd als "niet hinderlijk". De hedonische waarde van de geur van het biofilter ligt echter net op de grens van "minder hinderlijk" en "niet hinderlijk".

Gelet hierop en het feit dat het een nieuwe situatie betreft (nieuwe woningen bij een bestaand bedrijf) wordt de (strengere) streefwaarde en richtwaarde gehanteerd voor "minder hinderlijk" i.c. respectievelijk 0,5 OUE/m³ en 1,5 OUE/m³ als 98 percentiel. De afgeleide streefwaarde en richtwaarde voor 99,99 percentiel bedraagt respectievelijk ($4 \cdot 0,5 =$) 2 OUE/m³ en ($4 \cdot 1,5 =$) 6 OUE/m³.

De geurimmissie 98-percentiel in het plangebied is blijkens het onderzoek niet hoger dan de streefwaarde van 0,5 OUE/m³. De geurimmissie 99,99-percentiel in het plangebied is niet hoger dan de streefwaarde van 2 OUE/m³. De conclusie is daarmee dat de geureffecten ter plaatse van woningen binnen het plangebied voldoen aan de streefwaarde. Een aanvaardbaar woon- en leefklimaat met betrekking tot het aspect geur wordt gewaarborgd.

Conclusie

De omliggende bedrijvigheid vormt geen belemmering voor het plan. Aan de noordoostelijke zijden gelden wel enige restricties.

Ten opzichte van het sanitairbedrijf moet in beginsel minimaal 30 meter afstand worden gehouden. Binnen deze afstand zijn in beginsel geen woningen voorzien. Het realiseren van woningen binnen deze zone is alleen mogelijk, indien uit nader onderzoek blijkt dat er geen belemmeringen over en weer optreden. Dit is in het plan geborgd.

Ten aanzien van de inrichting Heinz is een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in het plangebied geborgd, zowel ten aanzien van geluid als geur. Vanaf de tweede verdieping van de nieuwe woningen gelden binnen een beperkte zone, waar de optredende geluidbelasting hoger is dan 50 dB(A), van het plangebied restricties in het realiseren van verblijfsruimten op de betreffende verdieping(en). Hiertoe is in het bestemmingsplan een milieuzone opgenomen. Onder deze

voorwaarden is een aanvaardbaar woon- en leefklimaat geborgd.

Invloed plan op omgeving

Aan de noordkant van het plangebied wordt een bijzonder woongebouw mogelijk gemaakt, waarbinnen maatschappelijke/culturele voorzieningen en/of dienstverlening mogelijk zijn. Dergelijke voorzieningen behoren volgens de VNG-brochure tot milieucategorie 1. De bijbehorende richtafstand is 10 meter. Alle bestaande woningen liggen buiten deze richtafstand, zodat het optreden van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat uitgesloten is. Dat geldt ook voor de grondgebonden woningen in het plangebied.

Voor zover er binnen het bijzondere woongebouw (zorg)woningen worden voorzien, is het volgende van belang. Volgens de VNG-Handreiking is het mogelijk om – op gebouwniveau – lichte bedrijvigheid direct toe te laten naast gevoelige functies (zoals woningen). De VNG-Handreiking kent daartoe een lijst van typen activiteiten die geschikt zijn voor zogenaamde 'functiemenging'. Categorie A-activiteiten uit deze lijst kunnen direct naast woningen worden toegelaten en categorie B-activiteiten eveneens, onder de voorwaarde dat er sprake is van bouwkundige scheiding met de woningen. De toegestane activiteiten in de plinten, zoals voorgaand opgesomd, vallen geheel onder de categorie A van de Staat van bedrijfsactiviteiten - functiemenging. Hierdoor zijn er geen belemmeringen te verwachten. De plint wordt bouwkundig overigens van de woningen op de hogere verdiepingen gescheiden. Onevenredige hinder tussen de functies binnen het onderhavige plan wordt vanwege de voorgaande factoren niet verwacht.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor het plan. Onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat op omliggende woningen is niet aan de orde.

Ook vormt de in de omgeving gelegen bedrijvigheid geen belemmering en worden deze bedrijven niet beperkt in de bedrijfsvoering.

Ten aanzien van de inrichting Heinz is een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in het plangebied geborgd, zowel ten aanzien van geluid als geur. Vanaf de tweede verdieping van de nieuwe woningen gelden binnen een beperkte zone van het plangebied restricties in het realiseren van verblijfsruimten op de betreffende verdieping(en). Hiertoe is in het bestemmingsplan een milieuzone opgenomen.

Hier wordt de voorwaarde van een akoestisch onderzoek naar een aanvaardbaar woon- en leefklimaat aangaande het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau verbonden aan het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor het bouwen van gebouwen met een verblijfsfunctie op de derde bouwlaag en hoger. In de planregels is dit geborgd.

5.5 Geurhinder (veehouderijen)

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

Beoordeling

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

Conclusie

De Wgv vormt geen belemmering voor het plan.

5.6 Bodem

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

Beoordeling

Het planvoornemen bestaat uit het realiseren van een nieuw woongebied op gronden die momenteel deels agrarisch in gebruik zijn en deels als bedrijfslocatie. Het toekomstige gebruik betreft een gevoelige functie. Een onderzoek naar de bodemkwaliteit in het plangebied is daarom noodzakelijk. Er is daarom een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, waarin de bodemkwaliteit in het plangebied is onderzocht. Doel van het bodemonderzoek is het vaststellen van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van de locatie en nagaan of er mogelijke gebruiksbependingen bestaan in relatie tot het beoogde gebruik. Daarnaast is onderzoek verricht naar de waterdoorlatendheid van de bodem. De rapportage van dit onderzoek is opgenomen in Bijlage 7.

Gronden noordelijk en zuidelijk

Uit het onderzoek volgen voor het grootste deel van het plangebied, namelijk de gronden buiten de bestaande bedrijfslocatie, de volgende conclusies:

- de bovengrond bevat plaatselijk licht verhoogde gehalten aan koper en lood;
- in de ondergrond zijn plaatselijk licht verhoogde gehalten aan kobalt en nikkel aangetroffen;
- in de toplaag (tot 0,3 m-mv) is plaatselijk een licht verhoogd gehalte aan som DDT, som DDE en som organochloorbestrijdingsmiddelen aangetroffen;
- in het grondwater uit alle peilbuizen is een verhoogd gehalte aan barium gemeten;
- de doorlatendheid van de zanderige ondergrond is zeer goed.

De aangetroffen lichte verontreinigingen in de boven- en ondergrond, de toplaag en het grondwater geven geen aanleiding tot nader bodemonderzoek. De gemeten gehalten vormen geen belemmering voor de beoogde bestemmingen. De bodemkwaliteit is binnen deze gronden geschikt voor het toekomstige gebruik.

Bestaande bedrijfslocatie

De bestaande bedrijfslocatie in het plangebied is op basis van het vooronderzoek deels als verdacht en deels als onverdacht aangemerkt.

Uit de analysesresultaten voor het onverdachte gedeelte kan geconcludeerd worden dat:

- de bodem plaatselijk sterk puinhoudend is;
- de puinhoudende grond matig verontreinigd is met PAK (10 VROM);
- de bovengrond plaatselijk een licht verhoogd gehalte aan minerale olie bevat;
- de bovengrond plaatselijk een verhoogd gehalte aan asbest bevat. De concentratie overschrijdt echter de restnormconcentratie uit het Besluit bodemkwaliteit niet;
- de ondergrond plaatselijk een licht verhoogd gehalte aan nikkel bevat;

- het grondwater een licht verhoogd gehalte aan barium bevat;

De hypothese als onverdachte locatie is daarmee niet bevestigd. De aangetroffen matige verontreiniging geeft aanleiding tot nader onderzoek, waaruit zal moeten blijken of er sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging.

De verdachte deellocaties zijn separaat onderzocht.

Werkplaats met smeerkelders

- De ondergrond bevat een matig verhoogd gehalte aan nikkel en een licht verhoogd gehalte aan kobalt.
- In het grondwater is een verhoogd gehalte aan barium, koper, zink en naftaleen gemeten.

Een nader onderzoek is noodzakelijk om de ernst en omvang van de matige verontreiniging met nikkel ter plaatse vast te stellen.

Wasplaats

- De ondergrond bevat een licht verhoogd gehalte aan nikkel en minerale olie.
- In het grondwater is een sterke verontreiniging aan xylenen, een matige verontreiniging aan minerale olie en een lichte verontreiniging aan barium, benzeen, ethylbenzeen, naftaleen en som 1,2-dichloorethenen gemeten.

Middels een nader onderzoek moet worden vastgesteld of er sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging.

Ondergrondse tanks met pompen

- De grond bevat lichte tot sterke verontreinigingen met minerale olie en vluchtige aromaten. De grondverontreiniging is in verticale richting nog niet volledig afgeperkt.
- In het grondwater zijn matig tot sterk verhoogde gehalten aan vluchtige aromaten en minerale olie gemeten. De grondwaterverontreiniging is zowel in horizontale als in verticale richting afgeperkt tot beneden de streefwaarde.

Geadviseerd is om in de 'verontreinigingskern' door middel van een mechanische boring de sterke verontreiniging met minerale olie en vluchtige aromaten in verticale richting in kaart te brengen. Daarmee kan de omvang van de betreffende verontreiniging in beeld worden gebracht.

Wasplaats

- De bovengrond bevat geen verhoogd gehalte aan minerale olie.
- In het grondwater is eveneens geen verhoogde gehalten aan minerale olie en vluchtige aromaten gemeten.

De hypothese, 'de locatie is verdacht op de aanwezigheid van verontreinigingen' kan daarmee verworpen worden en nader onderzoek is hier niet noodzakelijk.

Olie-opslag

- De bovengrond bevat een licht verhoogd gehalte aan minerale olie.
- Het grondwater is ter plaatse niet is onderzocht doordat de olieopslag boven de 'verontreinigingskern' van de ondergrondse tanks is gesitueerd.

De hypothese, 'de locatie is verdacht op de aanwezigheid van verontreinigingen' dient formeel aangenomen te worden.

Druppelzones

- In de toplaag van de druppelzones van de overkappingen (noordzijde bedrijfsterrein) zijn verhoogde gehalten aan asbest aangetroffen. De concentratie overschrijdt echter niet de restnormconcentratie uit het Besluit bodemkwaliteit.
- Op het maaiveld ter plaatse zijn restanten golfplaat aangetroffen welke afkomstig zijn van de overkapping (mogelijk stormschaad). In de bodem ter plaatse zijn geen restanten asbest waargenomen. Geadviseerd is om de restanten golfplaat zo spoedig mogelijk door een erkend asbestverwijderingsbedrijf te laten saneren om verdere verspreiding van het asbesthoudend materiaal te voorkomen.
- In de toplaag van de druppelzone van de werkplaats (zuidzijde bedrijfsterrein) is geen asbest aangetoond.

De hypothese, 'de locatie is verdacht op de aanwezigheid van asbest', dient aangenomen te worden, echter de onderzoeksinspanning hoeft niet aangepast te worden.

Conclusie

Er is uitvoerig onderzoek verricht naar de bodemkwaliteit in het plangebied. Gebleken is dat er voor het grootste gedeelte van het plangebied geen belemmeringen aan de orde zijn. Uitzondering hierop zijn delen van het bestaande bedrijfsterrein. Dit terrein is op basis van de milieuhygiënische kwaliteit, die uit het onderzoek volgt, niet zonder meer geschikt voor het voorgenomen gebruik. Door middel van een nader onderzoek in het kader van de omgevingsvergunning voor het bouwen moeten de omvang en de ernst van de aangetroffen verontreinigingen in de grond en het grondwater nader in kaart worden gebracht. Hiervoor is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de planregels. Tevens zal voor het perceel van de gemeente, waarop een wijzigingsbevoegdheid van toepassing zal zijn, een verkennend bodemonderzoek in het kader van de wijzigingsprocedure moeten worden uitgevoerd. Dit is als voorwaarde opgenomen in de wijzigingsbevoegdheid.

5.7 Externe veiligheid

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

Plaatsgebonden risico

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

Groepsrisico

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

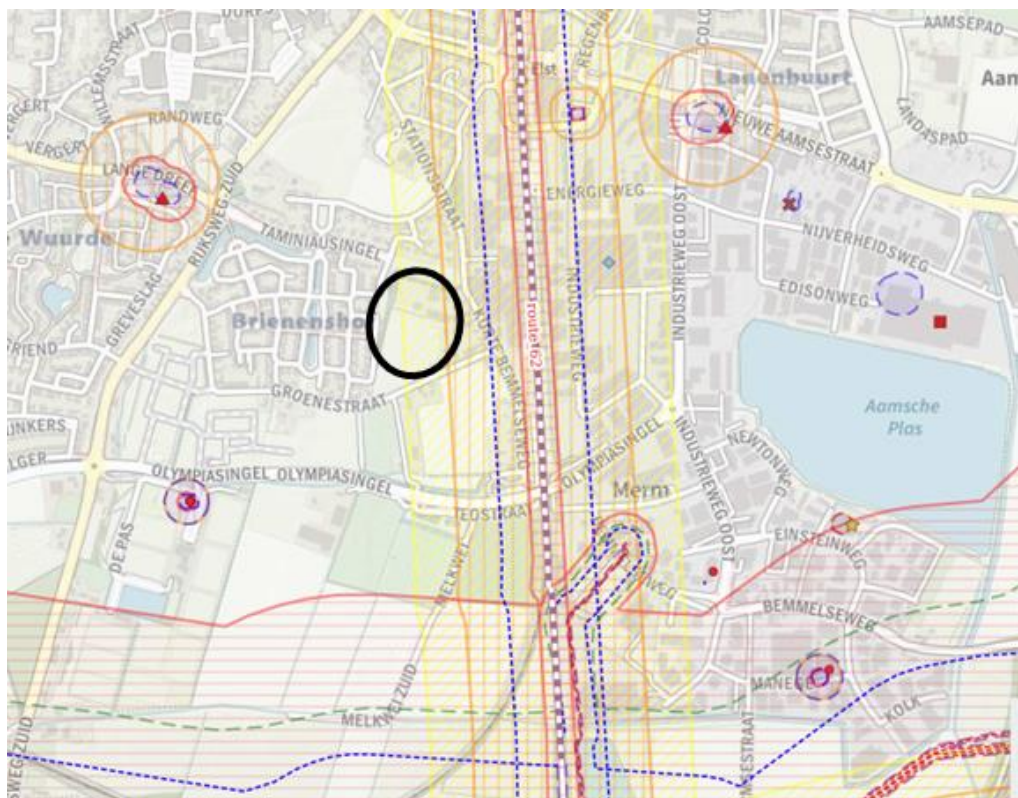
Voor elke verandering van het GR (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken.

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

Beoordeling

Het ruimtelijk plan voorziet in de realisatie van maximaal 140 woningen en een bijzonder woongebouw. Het programma bestaat uit sociale woningbouw, appartementen, reguliere woningen, zorgwoningen en maatschappelijke, culturele en/of dienstverlenende functies. Met het plan worden nieuwe kwetsbare objecten mogelijk gemaakt en neemt het aantal personen binnen het plangebied

toe. In het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan is een onderzoek externe veiligheid uitgevoerd (Bijlage 8) en door de Omgevingsdienst Regio Arnhem is het externe veiligheidsrisico in beeld gebracht. Op basis van de risicokaart van de provincie Gelderland is een inventarisatie gemaakt van de risicobronnen in en rondom het plangebied, die een extern veiligheidsrisico kunnen veroorzaken. In figuur 5.3 is een uitsnede opgenomen van de provinciale risicokaart.



Abbeelding 5.3: Uitsnede provinciale risicokaart (geraadpleegd 23 september 2024) met het plangebied in zwarte cirkel.

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

Het plangebied ligt op ca. 190 meter van de spoorlijn Arnhem – Nijmegen, op ca. 1.500 meter van de Betuweroute en op ca. 1.500 meter van de snelweg A15. Over deze transportroutes worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Op basis van de regeling basisnet en de provinciale risicokaart is vastgesteld dat de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} van deze risicobronnen niet over het plangebied ligt.

Ten aanzien van het groepsrisico is het plan gelegen in het invloedsgebied van spoorlijn Arnhem-Nijmegen, Betuweroute en de snelweg A15. Daarmee hebben wijzigingen in het invloedsgebied mogelijk invloed op de hoogte van het groepsrisico van de risicobronnen. Echter is de afstand tussen het plan en de Betuweroute en snelweg dermate groot (groter dan 200 meter), dat de wetgever heeft aangegeven dat het groepsrisico ten aanzien van deze risicobronnen alleen beperkt verantwoord hoeft te worden. Ten aanzien van de spoorlijn Arnhem – Nijmegen is een kwantitatieve risicoanalyse uitgevoerd (bijlage Bijlage 9). Uit de analyse is gebleken dat het groepsrisico door de ontwikkeling niet toeneemt en onder de oriëntatiewaarde blijft. Hierdoor hoeft niet de hoogte van het groepsrisico in beeld gebracht te worden, maar enkel nog de aspecten zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.

Verantwoording groepsrisico

Het plan is gelegen in het invloedsgebied groepsrisico van verschillende externe veiligheidsrisicobronnen. Conform vigerende wetgeving moet de gemeente hierdoor het groepsrisico verantwoorden. Meer specifiek gaat om de wettelijke verplichting op grond van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) artikel 7 en 9 vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over de spoorlijn Arnhem – Nijmegen, de Betuweroute en de snelweg A15. De gemeente heeft bij het invullen

van de verantwoordingsplicht een grote mate van beoordelingsvrijheid. Ten aanzien van de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid heeft de Veiligheidsregio adviesrecht. Bij het invullen van de verantwoordingsplicht is gebruik gemaakt van het advies van Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland Midden (VGGM) van 18 september 2024 (kenmerk: Z2024-00004402). Onderstaand een beschouwing van deze aspecten.

Bestrijdbaarheid

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

Zelfredzaamheid

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

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

- Gelet op de afstand tot de genoemde risicobronnen is het scenario toxische wolk en explosie het meest relevant. Het plan leidt tot een toename van het aantal aanwezigen. Met uitzondering van de bewoners van eventuele zorgwoningen ligt het in de verwachting dat aanwezigen zichzelf bij een (dreigend) incident in veiligheid kunnen brengen mits zij geïnformeerd en tijdig gewaarschuwd zijn;
- De VGGM adviseert toekomstige bewoners te informeren over de aanwezige risico's in hun leefomgeving met bijbehorend handelingsperspectief en technische maatregelen zoals afschakelbare ventilatie om veilige schuilmogelijkheden te creëren.
- Daarnaast wordt geadviseerd te letten op de ontvluchtbaarheid en mogelijkheden tot evacuatie van (een deel van) het gebied. Zorg te dragen voor een goede toegankelijkheid voor hulpdiensten en zorgwoningen op een afstand van meer dan 200 meter van de spoorlijn te situeren.

Ten aanzien van de risicocommunicatie is er NL-alert. Hiermee zijn mensen binnen een bepaald gebied gericht te informeren door het sturen van een bericht naar mobiele telefoons. Verder is het plan via de Taminiausingel te ontvluchten van de risicobron af. Daarnaast is het te verwachten handelingsperspectief voor een toxische wolk binnenshuis schuilen. De gemeente acht het dan ook niet noodzakelijk om verdere maatregelen te treffen om de zelfredzaamheid te verbeteren.

Conclusie

Het plan ligt buiten de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} van de transportroutes met een externe veiligheidsrisico. De plaatsgebonden risicocontour van deze risicobronnen vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan.

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

5.8 Explosieven

De huidige gemeente Overbetuwe en buurgemeente Lingewaard maakten vanaf het begin van de geallieerde luchtlandingsoperatie 'Market Garden' op 17 september 1944 tot aan de bevrijding van Arnhem op 14 april 1945 deel uit van het frontgebied tussen de Duitsers en de Geallieerden.

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

Beoordeling en conclusie

Bij bodemroerende werkzaamheden, zoals het oprichten van gebouwen, uitvoeren van graafwerkzaamheden, aanleg van kabels en leidingen en het uitvoeren van bepaalde onderzoeken, is de aanwezigheid van mogelijke onontpofte oorlogsmunitie (OO) van belang. Het plangebied is in de huidige situatie grotendeels onbebouwd en in gebruik als agrarisch gebied, terwijl een deel in gebruik is als bedrijfslocatie en al bebouwd/verhard is. De gemeente heeft in 2020 een vooronderzoek (projectleiderssamenvatting) verricht om de mogelijke aanwezigheid van OO binnen het totale ontwikkelgebied van De Pas in beeld te brengen. De projectleiderssamenvatting is opgenomen in Bijlage 10.

In de niet-naoorlogs geroerde bodem, wat een groot deel van het onderhavige plangebied betreft, zijn mogelijk de volgende (sub)soorten OO achtergebleven:

- geschutmunitie, verschoten, diverse kalibers, met een maximaal kaliber van 155mm tot een diepte van 2,50 meter minus maaiveld (maaiveld Tweede Wereldoorlog), oftewel 5,80m+NAP;
- klein-kalibermunitie, hand- en geweergranaten en munitie voor granaatwerpers, tot een diepte van maximaal 2,50m-MV, oftewel 5,80m+NAP.

Op basis van deze bevindingen is het uitvoeren van een opsporingsproces geadviseerd.

Initiatiefnemer heeft in 2022 een oriënterend explosievenonderzoek uitgevoerd, specifiek gericht op onderhavig plangebied (Bijlage 11). Naar aanleiding van de conclusies uit dit onderzoek is (eveneens) te constateren dat het (historisch) bronnenmateriaal wijst op betrokkenheid van het onderzoeksgebied bij oorlogshandelingen. Ook zijn er in de directe omgeving van het gebied al explosieven geruimd. Het is daarom niet uit te sluiten dat er binnen het plangebied OO aanwezig zijn. Er is geen sprake van een onverdachte locatie. Deze lag tijdens de Tweede Wereldoorlog in frontgebied en zijn na de oorlog niet intensief gebruikt. Vervolgonderzoek is daarom noodzakelijk, voordat wordt gestart met de werkzaamheden. Dit zal in de vorm van een onderzoek door middel van detectie gebeuren.

Voor de onderhavige bestemmingsplanprocedure zijn de risico's op het aantreffen van OO voldoende onderzocht. Het benodigde detectie-onderzoek vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

5.9 Kabels en leidingen

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

Beoordeling en conclusie

In en nabij het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig, die in de geldende bestemmingsplannen een dubbelbestemming hebben gekregen of anderszins relevant zijn.

Dit aspect levert geen belemmeringen op voor het plan.

5.10 Waterparagraaf

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

Europees beleid

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

Rijksbeleid

Nationaal Water Programma 2022-2027

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

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

Provinciaal beleid

Provinciaal Waterplan

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

Waterschap Rivierenland

Waterbeheerprogramma 2022-2027

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

- dagelijks beheer van water en dijken;
- beschermen tegen overstromingen;
- water eerlijk verdelen;
- voorbereiden op extreem weer (klimaatadaptatie);

- werken aan schoon water;
- bijdragen aan een fijne leefomgeving voor mens en natuur.

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

Keur Waterschap Rivierenland 2014

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

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

Gemeente Overbetuwe

Waterplan Overbetuwe

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

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

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

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

Beoordeling (watertoets)

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op de ontwikkeling van een nieuw woongebied met maximaal 100 grondgebonden woningen met bijbehorende percelen, een bijzonder woongebouw en bijbehorende infrastructuur. In de huidige situatie is het plangebied grotendeels onverhard, met uitzondering van de bestaande bedrijfslocatie. Ten gevolge van de ontwikkeling neemt het verhard oppervlak in het plangebied aanzienlijk toe. De toename aan verhard oppervlak is als volgt berekend:

<i>Situatie</i>	<i>Verhard oppervlak</i>
Huidig	7.600 m ²
Toekomstig	20.394 m ²
Toename	12.794 m ²

Deze toename is ruimschoots groter dan de eenmalige compensatievrijstelling tot 500 m².

Het wateraspect is daarom in een vroegtijdig stadium bij de planvorming betrokken en is een integraal onderdeel geweest bij de uitwerking van het stedenbouwkundig plan. Er is een watertoets opgesteld, die in Bijlage 12 is opgenomen.

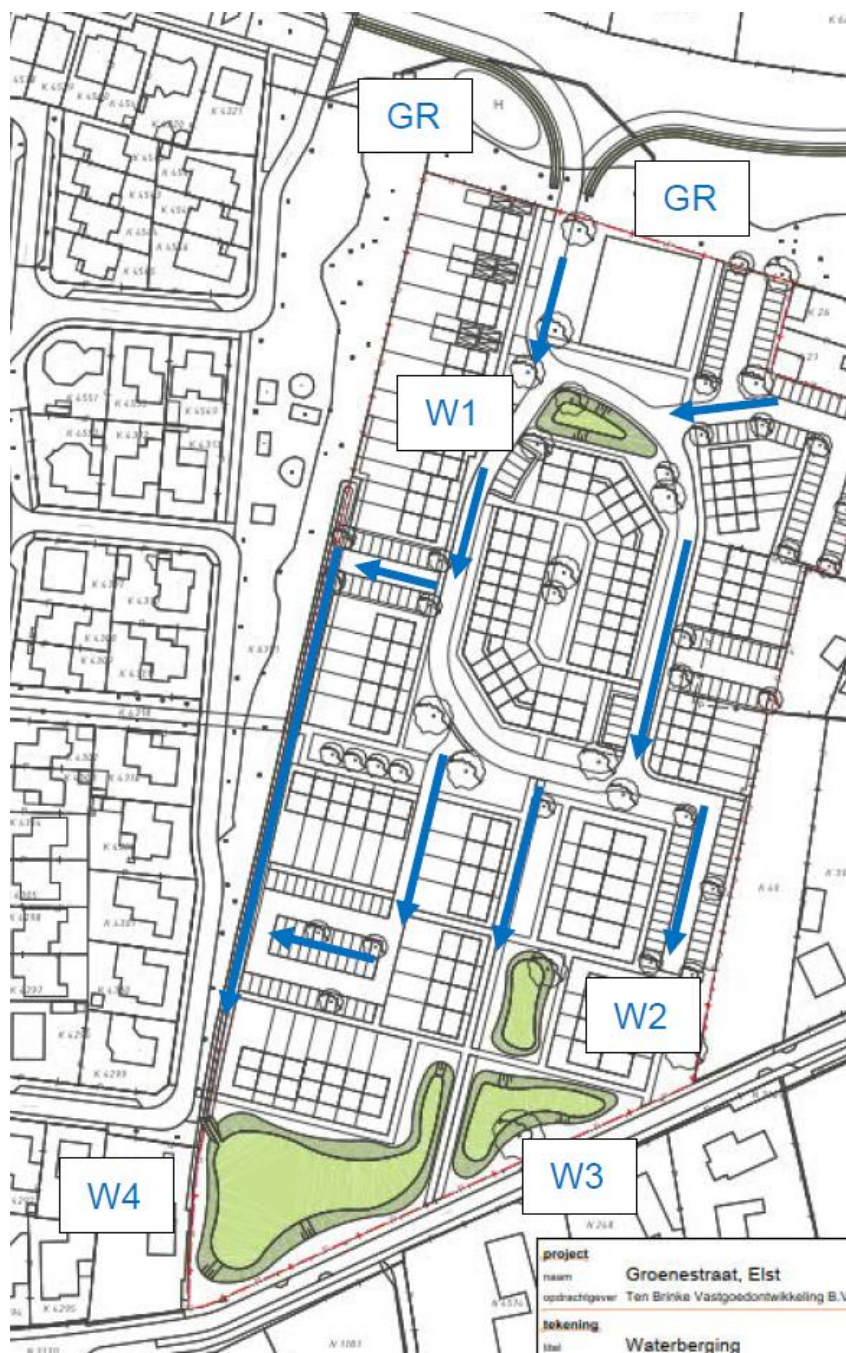
In de watertoets is onderzoek gedaan naar de hoogteligging, bodemopbouw en bekende grondwaterstanden. Op basis hiervan zijn de belangrijkste keuzes ten aanzien van de waterhuishouding bepaald in de rapportage. Deze vormt de onderlegger voor het uiteindelijk op te

stellen waterhuishoudkundig plan. Hierna worden de belangrijkste bevindingen en uitgangspunten beschreven.

Watercompensatie

Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van Waterschap Rivierenland. De toename van verhard oppervlak zorgt voor versnelde afvoer van hemelwater. De toename van verharding dient gecompenseerd te worden in de vorm van waterberging. De vuistregel is dat er 664 m³ waterberging nodig is per hectare nieuw verhard oppervlak. De waterbergingsopgave die de toename van verhard oppervlak compenseert, bedraagt daarmee 850 m³ (12.794 m² x 0,0664 m). Van de totale bergingsopgave is 55 m³ afkomstig van het terrein van de gemeente (833 m² x 0,0664 m). In de planregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen ten aanzien van de realisatie van voldoende waterberging conform de genoemde vuistregel en conform het WRP van gemeente Overbetuwe.

Op basis van de berekende waterbergingsopgave, is in de watertoets een hemelwaterplan opgesteld. De waterbergingsopgave wordt ingevuld door de aanleg van vier wadi's met een gezamenlijke inhoud van ca. 796 m³. De ligging hiervan is weergegeven op afbeelding 5.4. Bij het aanleggen van een wadi zijn door de kleiige bovengrond aanvullende maatregelen nodig. De zandige ondergrond is wel geschikt voor infiltratie. Verder worden aan de noordkant van het plangebied, aan weerszijden van de toekomstige ontsluiting, greppels aangelegd. Deze hebben een totale inhoud van ca. 112 m³. De totale bergingscapaciteit binnen het plangebied komt daarmee uit op ca. 908 m³. Hiermee wordt voldaan aan de gestelde waterbergingsopgave. De inhoud van de bestaande zaksloot is hierbij niet meegerekend.



Afbeelding 5.4: ligging wadi's/greppels en afvoerrichting oppervlaktewater (bron: Sweco)

Afvalwater

Een randvoorwaarde voor de planontwikkeling is om hemelwater en afvalwater gescheiden in te zamelen. De totale afvalwaterproductie vanwege het plan is berekend op 3,9 m³/uur.

Het DWA-stelsel wordt aangesloten op de bestaande riolering ten zuiden van het plangebied. Bij het beoogde aansluitpunt voor het DWA-riool, op het gemengde stelsel in de Groenestraat ligt een PVC-riool met diameter 400 millimeter.

De definitieve uitwerking zal in afstemming tussen gemeente en initiatiefnemer plaatsvinden. Er zijn geen belemmeringen in de verwerking van het afvalwater te verwachten.

Oppervlaktewater

Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig, met uitzondering van een watergang aan

de westelijke rand van het plangebied. Dit betreft een sloot, die de perceelsafscherming tussen het huidige agrarische perceel en de aangrenzende groenstrook vormt. Deze watergang is in de legger van het waterschap Rivierenland aangemerkt als C-watergang. Deze heeft geen belemmeringenstrook. C-wateren zijn van tertiair belang voor het waterbeheer en hiervoor geldt geen jaarlijkse onderhoudsplicht. Er geldt geen beschermingszone voor deze watergang. De watergang betreft een zaksloot en staat niet in verbinding met nabij gelegen oppervlaktewater. Er zijn voorts nog geen ingrepen aan de watergang voorzien.

Waterkeringen

Het plangebied ligt niet binnen de beschermingszone van een waterkering.

Grondwaterbeschermingsgebieden

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

Conclusie

Het aspect waterhuishouding is vroegtijdig bij de planontwikkeling betrokken. Er is een watertoets uitgevoerd, waarin tevens een hemelwaterplan is opgenomen. De watertoets is tijdig aan het waterschap voorgelegd. Hemelwater en afvalwater zullen gescheiden worden verwerkt. Voor de verwerking van beide waterstromen zijn geen belemmeringen te verwachten. In het plan wordt op verantwoorde wijze rekening gehouden met het waterhuishoudkundig belang.

5.11 Flora en fauna

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

Gebiedsbescherming

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

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

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

Soortenbescherming

In de Wnb wordt een onderscheid gemaakt tussen:

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

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

Beoordeling

Het plan betreft de ontwikkeling van een woongebied met bijbehorende infrastructuur en realisatie van groen. In de huidige situatie is er sprake van voornamelijk agrarische gronden en groen. Tevens wordt een deel van een bestaande bedrijfslocatie verwijderd, waarbij ook bebouwing wordt gesloopt. In het kader van de bestemmingsplan is een quickscan flora en fauna uitgevoerd om de potentiële effecten van het plan op beschermde soorten en gebieden te onderzoeken. Deze rapportage is opgenomen in Bijlage 13. Hierna worden de resultaten en vervolgstappen besproken.

Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is 'Rijntakken', op ca. 4 km afstand van het plangebied. Het wordt hiervan gescheiden door bebouwd gebied, agrarisch gebied en wegen.

Omdat het plangebied zich buiten de begrenzing van het Natura 2000 bevindt, gecombineerd met de relatief beperkte ingreep en afstand tot het plangebied, kan verstoring van het Natura 2000-gebieden op voorhand worden uitgesloten. Vanwege de ontwikkelingen is van het plan wel stikstofuitstoot te verwachten die tot aan Natura 2000-gebied zou kunnen reiken. Echter, ook in de huidige situatie vindt al stikstofuitstoot uit het plangebied plaats, doordat een deel van de gronden in gebruik is als landbouwgrond en er een bedrijfslocatie aanwezig is. Omdat significant negatieve effecten op voorhand niet uitgesloten zijn, is een Acrius-berekening uitgevoerd. Deze is opgenomen in Bijlage 16. Uit het onderzoek blijkt dat in zowel de aanleg- als de gebruiksfase geen deposities >0,00 mol/ha/j optreden op stikstofgevoelige habitats. Significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden kunnen daarom worden uitgesloten.

Verder is in de omgeving van het plangebied geen Natuurnetwerk Nederland of andere provinciaal beschermde natuur aanwezig. Dergelijke gebieden liggen op ca. 1 kilometer afstand. De provinciale bescherming van deze gebieden staat de uitvoering van het plan dan ook niet in de weg en nader onderzoek hiernaar is niet noodzakelijk.

Soortenbescherming

In de quickscan is onderzoek gedaan naar de mogelijke aanwezigheid van beschermde soorten. De aanwezigheid van beschermde soorten kan niet worden uitgesloten. Het gaat om de volgende beschermde soorten: vleermuizen, steenmarter en kleine marterachtigen (wezel, hermelijn en bunzing). Ter plaatse van de huidige bedrijfslocatie zijn sporen van en/of geschikt functioneel leefgebied voor deze soorten aangetroffen. Omdat de aanwezigheid van deze soorten niet kan worden uitgesloten, is geadviseerd om vervolgonderzoek uit te laten voeren om de aan- of afwezigheid vast te stellen van deze soorten.

Het soortgerichte vervolgonderzoek naar vleermuizen, kleine marterachtigen en steenmarter is uitgevoerd in de juiste seizoenen in 2023. De rapportage van dit vervolgonderzoek is opgenomen in Bijlage 14. Uit het nader onderzoek blijkt het volgende:

- Vleermuizen: verblijfplaatsen, essentiële vliegroute en essentieel foerageergebied binnen het projectgebied en binnen de invloedssfeer van de voorgenomen werkzaamheden is niet aanwezig gebleken. Daarom is er geen sprake van een negatief effect op vleermuizen als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling. Een ontheffing op de Wet natuurbescherming is voor de uitvoering van de werkzaamheden niet vereist.
- Kleine marterachtigen: er zijn geen sporen van marterachtigen aangetroffen of waargenomen. Het is niet aannemelijk dat het projectgebied onderdeel is van het leefgebied van kleine marterachtigen. De voorgenomen ontwikkelingen hebben daarom geen negatief effect op kleine marterachtigen. Een ontheffing op de Wet natuurbescherming voor kleine marterachtigen is niet nodig.

- **Steenmarter:** de steenmarter is tijdens de onderzoeksperiode waargenomen door de aanwezige wildcamera's. Het projectgebied is geschikt als foerageergebied en heeft geschikte schuilplaatsen en nestlocaties in de vorm van dichte (braam)struwelen een loods, stapels puin en hout. De voorgenomen ontwikkeling resulteert in verlies van circa 3700 m² groenstructuren aan leef-, foerageergebied met mogelijke rust- of verblijfplaatsen. Daarnaast zal een rust- of verblijfplaats verloren gaan die in de loods aanwezig is. Ook zijn mogelijk rust- of verblijfplaatsen aanwezig tussen de stapels puin en hout, die verloren gaan. Er is sprake van een negatief effect op de aanwezige steenmarter.

Op basis van het vervolgonderzoek blijkt dat uitsluitend ten aanzien van de steenmarter sprake is van negatieve effecten. Hiervoor is een ontheffing op grond van de Wnb noodzakelijk. Hiertoe is in december 2023 een aanvraag bij het bevoegd gezag gedaan. In dit kader moet een projectplan worden opgesteld. De aanvraag is in behandeling bij het bevoegd gezag. Het verkrijgen van een ontheffing is op voorhand redelijkerwijs te verwachten. Het plan is in dit opzicht uitvoerbaar.

Het plangebied is verder (onderdeel van) een leefgebied voor diverse zangvogels. Het is aannemelijk dat zangvogels de bosschages in het projectgebied als broedlocatie gebruiken. Een nader onderzoek is niet noodzakelijk, onder voorwaarde dat er buiten het broedseizoen om wordt gewerkt. Of onder voorwaarde dat eventuele nesten in de bosschages tijdens het broedseizoen niet worden verstoord. Het broedseizoen loopt globaal van 15 maart tot 15 juli, afhankelijk van de weersomstandigheden. Eerdere en latere broedgevallen zijn ook beschermd conform de Wet natuurbescherming. Mocht er binnen het broedseizoen werkzaamheden gepland staan dan moet het gebied maximaal drie dagen vóór aanvang van de werkzaamheden door een ecooloog worden vrijgegeven middels een broedvogelinspectie. Tijdens de werkzaamheden wordt aangeraden mitigerende maatregelen te treffen om het gebied broedvrij te houden. Deze nadere voorwaarden/restricties vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

Houtopstanden

Bij de ruimtelijke ontwikkeling worden bomen geveld. Bomen worden beschermd door enerzijds de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) van de gemeente en anderzijds de Wet natuurbescherming. Omdat het plangebied binnen de bebouwde kom ligt, is het onderdeel houtopstanden uit de Wnb niet van toepassing in dit geval.

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

Conclusie

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan. Met betrekking tot de onderdelen gebiedsbescherming en houtopstanden zijn negatieve effecten niet aan de orde. Voor de meeste soortgroepen zijn negatieve effecten eveneens uitgesloten, maar ten aanzien vleermuizen, steenmarter en kleine marterachtigen (wezel, hermelijn en bunzing) is nader onderzoek nodig gebleken. Ter plaatse van de huidige bedrijfslocatie zijn sporen van en/of geschikt functioneel leefgebied voor deze soorten aangetroffen. Dit vervolgonderzoek is uitgevoerd in 2023 binnen de voorgeschreven onderzoeksperiodes. Uit het soortgericht vervolgonderzoek blijkt dat uitsluitend ten aanzien van de steenmarter sprake is van negatieve effecten. Hiervoor is een ontheffing benodigd. Deze kan redelijkerwijs worden verleend. Er zijn geen belemmeringen in de uitvoerbaarheid van het plan te verwachten.

5.12 Archeologie en cultuurhistorie

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

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

Beoordeling en conclusie

Archeologie

Ter plaatse van het plangebied is volgens de archeologische beleidsadvieskaart geheel een hoge archeologische verwachtingswaarde aanwezig. In het huidige bestemmingsplan is de bestemming 'Waarde - Archeologie' opgenomen. Als er bodemingrepen dieper dan 0,30 meter en met een oppervlakte van minimaal 200 m² binnen deze gebieden plaatsvinden, moet volgens het gemeentelijk archeologisch beleid archeologisch onderzoek worden uitgevoerd. Gezien de aard en omvang van de beoogde werkzaamheden, is een archeologisch onderzoek noodzakelijk voordat de graafwerkzaamheden kunnen worden gestart. In het kader van deze bestemmingsplanherziening is daarom een archeologisch vooronderzoek in de vorm van een verkennend bureau- en booronderzoek uitgevoerd. Deze rapportage is opgenomen in Bijlage 15. Uit het onderzoek blijkt het volgende.

Het plangebied ligt binnen het stroomgebied van de Baal beddinggordel. Afzettingen ouder dan circa 1.500 voor Christus (midden Bronstijd) zijn waarschijnlijk geërodeerd. Het plangebied is een geschikte bewoningslocatie dankzij de hogere en drogere ligging ten opzichte van het omliggende komgebied. In de directe omgeving van het plangebied zijn archeologische resten uit de IJzertijd tot en met de Middeleeuwen gevonden. Mogelijk liggen nabij het plangebied begravingen (crematies) uit de IJzertijd en Romeinse tijd.

Uit de boringen blijkt dat de bodem in het plangebied bestaat uit een bouwvoor en omgewerkte of opgebrachte grond op oever- op beddingafzettingen. De bouwvoor bevat regelmatig oranje- en roodkeramische spikkels en brokken. Vermoedelijk zijn dit baksteenresten die door agrarisch gebruik in de bodem zijn beland maar enkele brokjes zouden aardewerk kunnen zijn. In het noorden van het plangebied is een antropogene laag aanwezig met indicatoren uit de 20^e eeuw. Onder het bedrijventerrein is in één boring onverbrand bot en houtskoolbrokken aangetroffen. De geroerde toplaag is ongeveer 30 tot 60 cm dik en daaronder kunnen nog archeologische resten aanwezig zijn. De top van de ongeroerde oeverafzettingen ligt tussen 20 en 150 cm -mv (889 en 767 cm NAP) en zal waarschijnlijk worden geroerd bij de voorgenomen werkzaamheden.

Op basis van deze resultaten wordt vervolgonderzoek in de vorm van een proefsleuvenonderzoek om eventuele archeologische resten op te sporen en te waarderen, noodzakelijk geacht. De werkwijze van het onderzoek moet worden vastgelegd in een door de bevoegde overheid goed te keuren Programma van Eisen (PvE). Vooralsnog wordt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 2' in het plangebied opgenomen ter bescherming van eventueel aanwezige archeologische resten. Deze dubbelbestemming biedt een adequate waarborg totdat het nader onderzoek is uitgevoerd en de gemeente een selectiebesluit heeft genomen.

Cultuurhistorie

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

5.13 Verkeer en parkeren

De beoogde ontwikkeling heeft relevante gevolgen voor de verkeers- en parkeersituatie. Daarom is een onderzoek verkeer en parkeren uitgevoerd door Goudappel. De onderzoeksrapportage is opgenomen in Bijlage 17. Hierna wordt op beide aspecten ingegaan aan de hand van dit onderzoek.

Parkeren

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

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van een woongebied met diverse typen woningen, zorgwoningen alsmede maatschappelijke voorzieningen, zorg, dienstverlening en/of cultuur in het bijzondere woongebouw. De exacte verkaveling en de aantallen woningen per type woning, evenals de exacte functionele invulling van het bijzondere woongebouw, zijn niet vastgelegd in het bestemmingsplan. De finale toetsing aan de Nota vindt plaats bij de omgevingsvergunningen voor het bouwen. Op basis van de voorlopige, indicatieve verkaveling is wel inzichtelijk gemaakt op welke wijze aan de Nota kan worden voldaan. Hiertoe is een parkeerbalans opgesteld.

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

Functie	Norm*
Vrijstaande woning, koop	2,6
Twee-onder-een-kapwoning, koop	2,5
Tussen-/hoekwoning, koop	2,3
Appartement, koop, duur/midden	2,3
Huurhuis, sociale huur	2,0
Maatschappelijke voorzieningen (gezondheidscentrum)	2,4 (per 100 m ² bvo)

*incl. bezoekersaandeel

In het plan is sprake van verschillende functies, waarvan de parkeerbehoefte op andere momenten in de week piekt. Voor het parkeren wordt uitgegaan van dubbelgebruik van de parkeerplaatsen door de verschillende doelgroepen. Zo kan één parkeerplaats door meerdere doelgroepen worden gebruikt. Door toepassing van aanwezigheidspercentages, wordt rekening gehouden met dit effect. In het parkeerbeleid van de gemeente Overbetuwe wordt voor aanwezigheidspercentages verwezen naar de kencijfers van het CROW.

In het parkeeronderzoek is de parkeerbehoefte binnen de verschillende tijdvakken berekend op basis van het richtprogramma van de toekomstige ontwikkeling. Dit levert het volgende beeld op:

functie	ongewogen	werkdag ochtend	werkdag middag	werkdag avond	koop avond	werkdag nacht	zaterdag middag	zaterdag avond	zondag middag
koop, 2 onder 1 kap	13,2	6,6	6,6	11,9	10,6	13,2	7,9	10,6	9,2
koop, tussen/hoek	130,0	65,0	65,0	117,0	104,0	130,0	78,0	104,0	91,0
koop, etage, duur/midden	60,0	30,0	30,0	54,0	48,0	60,0	36,0	48,0	42,0
huurhuis, sociale huur	47,6	23,8	23,8	42,8	38,1	47,6	28,6	38,1	33,3
bezoekers woningen	38,7	3,9	7,7	31,0	27,1	0,0	23,2	31,0	27,1
gezondheidscentrum	24,0	24,0	18,0	2,4	2,4	0,0	2,4	2,4	2,4
totaal	314	153	151	259	230	251	176	234	205

Parkeerbehoefte richtprogramma conform Nota Parkeernormen gemeente Overbetuwe 2016

De toekomstige parkeerbehoefte conform het gemeentelijk beleid bedraagt maximaal 259 parkeerplaatsen.

Overdimensionering van parkeerplaatsen voor nieuwe ontwikkelingen is niet wenselijk, evenals het realiseren van te weinig parkeerplaatsen. Daarom is in het parkeeronderzoek onderzocht of de gehanteerde parkeernormen voor deze ontwikkeling naar huidige inzichten (nog) passend zijn. De parkeernormen uit de gemeentelijke parkeernota zijn, vergeleken met het autobezit in Elst, aan de hoge kant.

Voor bewoners worden op basis van het onderzoek de volgende maatwerknormen gehanteerd:

- Koop, 2 onder 1 kap: 1,7 parkeerplaats per woning;
- Koop, tussen/hoek: 1,5 parkeerplaats per woning;
- Koop, etage, duur/midden: 1,1 parkeerplaats per woning;
- Huurhuis, sociale huur: 1,0 parkeerplaats per woning.

Toepassing van deze reël bevonden parkeernormen, inclusief bezoekersparkeren en met toepassing van de mogelijkheden voor dubbelgebruik, levert de volgende parkeerbehoefte op:

functie	ongewogen	werkdag ochtend	werkdag middag	werkdag avond	koop avond	werkdag nacht	zaterdag middag	zaterdag avond	zondag middag
koop, 2^1 kap	10,2	5,1	5,1	9,2	8,2	10,2	6,1	8,2	7,1
koop, tussen/hoek	97,5	48,8	48,8	87,8	78,0	97,5	58,5	78,0	68,3
koop, etage, duur/midden	33,0	16,5	16,5	29,7	26,4	33,0	19,8	26,4	23,1
huurhuis, sociale huur	28,0	14,0	14,0	25,2	22,4	28,0	16,8	22,4	19,6
bezoekers woningen	25,8	2,6	5,2	20,6	18,1	0,0	15,5	20,6	18,1
gezondheidscentrum	24,0	24,0	18,0	2,4	2,4	0,0	2,4	2,4	2,4
totaal	219	111	108	175	155	169	119	158	139

Parkeerbehoefte conform voorgestelde maatwerk parkeernormen richtprogramma planontwikkeling

Op basis van de gemotiveerd te hanteren parkeernormen bedraagt de parkeeropgave voor het richtprogramma van de beoogde ontwikkeling 175 parkeerplaatsen. De maatwerk parkeerbehoefte van de ontwikkeling ligt hiermee 84 parkeerplaatsen lager ten opzichte van de algemene gemeentelijke parkeernormen uit het parkeerbeleid 2016. Gezien de locatieanalyse in het parkeeronderzoek en de ligging van de ontwikkeling ten opzichte van het openbaar vervoer en het centrum van Elst (op fietsafstand), is het aannemelijk dat lagere parkeerkencijfers gehanteerd kunnen worden op basis van het daadwerkelijke autobezit. De ligging nabij alternatieve modaliteiten zoals fiets en OV, en de toenemende stedelijkheid vanwege de ontwikkeling van De Pas Zuid, zal waarschijnlijk nieuwe bewoners aantrekken met een lager dan gemiddeld autobezit en -gebruik. Deze factoren maken het toepassen van maatwerk reël en acceptabel.

In het voorlopig stedenbouwkundig plan is voldoende ruimte opgenomen om deze 175 parkeerplaatsen te realiseren binnen het plangebied. De parkeeropgave zal deels op eigen terrein van de toekomstige woonpercelen en deels op collectieve parkeervoorzieningen worden opgevangen binnen acceptabele loopafstand.

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

Verkeer

De verkeersgeneratie van het plan is berekend met toepassing van de kencijfers van het CROW. Hierbij is uitgegaan van de gemiddelde kencijfers, omdat dit het best overeenkomt met het autobezit in Elst, dat in de rapportage in Bijlage 17 is onderzocht. Hierbij zijn de volgende kencijfers gehanteerd.

functie ontwikkelaar	functie CROW	kencijfer	eenheid
vrijstaande woningen	koop, huis, vrijstaand	8,2	mvt per woning
twee onder één kappers	koop, huis, 2 onder 1 kap	7,8	mvt per woning
rijwoningen	koop, huis, tussen/hoek	7,1	mvt per woning
appartementen betaalbaar/duur	koop, appartementen, duur	7,1	mvt per woning
sociale huurwoningen	huur, huis, sociale huur	4,9	mvt per woning
maatschappelijk	gezondheidscentrum	18,2	mvt per behandelkamer
bouwmateriëlehandel (huidig)	bedrijf arbeidsextensief/ bezoekersextensief (loods, opslag, transportbedrijf)	4,8	mvt per 100 m ² bvo

Toegepaste kencijfers verkeersgeneratie toekomstige situatie

Op basis van de CROW-publicatie 272 is de toekomstige verkeersgeneratie verdeeld, zodat de intensiteiten op het maatgevende moment (spitsuur) eveneens in beeld zijn gebracht. Hierdoor kan worden onderzocht of de verkeersgeneratie leidt tot mogelijke verkeerskundige knelpunten.

De toekomstige verkeersgeneratie van het richtprogramma is als volgt berekend.

functie	weekdag etmaal	werkdag etmaal	ochtendspitsuur			avondspitsuur		
			drukste uur	vertrek	aankomst	drukste uur	vertrek	aankomst
2 [^] 1 kap	49	55	4	4	0	5	1	4
rijwoningen	555	616	49	44	5	55	11	44
appartementen betaalbaar/duur	300	333	27	24	3	30	6	24
sociale huurwoningen	159	176	14	13	2	16	3	13
maatschappelijk	363	508	56	28	28	56	28	28
totaal	1.426	1.688	151	112	39	163	49	113

Toekomstige verkeersgeneratie richtprogramma, incl. verdeling op drukste momenten (spitsuren)

De planontwikkeling leidt tot een verkeersgeneratie van 1.426 verkeersbewegingen per weekdag etmaal. Hierbij moet wel de volgende nuance worden geplaatst. De verkeersgeneratie is namelijk berekend op basis van CROW-verkeersgeneratiekencijfers, die op hun beurt gebaseerd zijn op CROW-parkeerkencijfers. De parkeernormen van de gemeente Overbetuwe zijn ook weer gebaseerd op de CROW-parkeerkencijfers. Echter, wanneer rekening wordt gehouden met het daadwerkelijke autobezit van toekomstige bewoners en passende parkeernormen, resulteert dit in minder parkeerplaatsen dan volgens gemeentelijk beleid. Dit betekent dat er mogelijk een overschatting zit in de verkeersgeneratieberekening, aangezien geen rekening is gehouden met het daadwerkelijke autobezit en de lagere parkeerbehoefte.

Het woongebied zal voor gemotoriseerd verkeer worden ontsloten via een nieuw aan te leggen verbinding naar de Taminiausingel, aan de noordwestkant van het plangebied. Aan de zuidzijde van het plangebied wordt een calamiteitenontsluiting voorzien. Het verkeer zal dus volledig via de noordwestelijke route worden ontsloten. De Taminiausingel is hiervoor, gezien de lage huidige verkeersintensiteiten zonder meer geschikt. De planontwikkeling leidt niet tot een toename van de verwachte verkeersintensiteiten op de Groenestraat en de Korte Bemmelseweg. Verkeer zal via de Taminiausingel op de hoofdinfrastructuur (Rijksweg-Zuid) worden afgewikkeld. In afbeelding 5.5 is dit weergegeven.



Afbeelding 5.5: ontsluiting plangebied op bestaande infrastructuur (bron: Goudappel)

In het onderzoek in de bijlage is de verkeersafwikkeling zowel kwantitatief als kwalitatief beschouwd. Er zijn geen verkeerskundige belemmeringen te verwachten met betrekking tot de afwikkeling van het autoverkeer.

Langzaam verkeer en calamiteiten

In het verkeersonderzoek is ook aandacht besteed aan het fietsverkeer, zowel binnen als buiten het plangebied. Hierbij is mede in beschouwing genomen dat de wens van de gemeente bestaat om door of nabij het plangebied een fietsverbinding tussen het stationsgebied en sportpark De Pas tot stand te brengen. In het onderzoek zijn hiertoe 4 varianten onderzocht. Op basis van de voor- en nadelen per variant is de conclusie dat variant 1, de route buiten het plangebied om via de Stationsstraat/Korte Bemmelseweg, het meest voor de hand ligt. Deze route beschikt over slechts één obstakel, er is voldoende ruimte beschikbaar over de volledige route.

Het plangebied takt voor langzaam verkeer aan de zuidkant aan op deze route. Aan de noordkant wordt het plangebied voor langzaam verkeer op de Korte Bemmelseweg ontsloten. Daarnaast is er ook een doorsteek voor langzaam verkeer naar de wijk Brienenshof. Hierdoor kan het langzaam verkeer via meerdere routes adequaat worden afgewikkeld.

Aan de zuidkant is tevens een ontsluiting voor calamiteitenverkeer, deze kan gecombineerd worden met de ontsluiting voor het langzaam verkeer.

Conclusie

De onderdelen verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor het plan.

5.14 Duurzaamheid

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

Beoordeling en conclusie

Duurzaamheid, met als uitgangspunt een gezonde leefomgeving, is op verschillende manieren in het plan verankerd. Er zijn diverse maatregelen opgesteld die bijdragen aan het creëren en onderhouden van een gezonde leefomgeving. Deze zijn gegroepeerd in de volgende thema's:

- Klimaatadaptiviteit en natuurinclusiviteit;
- Mobiliteit;
- Sociale veiligheid;
- Energie.

Klimaatadaptiviteit en natuurinclusiviteit

Beoogd wordt een klimaatadaptieve en natuurinclusieve omgeving te creëren. Dit houdt onder andere in dat aandacht wordt besteed aan het bergen van regenwater, het verminderen van hittestress, het voorkomen van droogte en het stimuleren van de biodiversiteit. Concrete voorgestelde maatregelen/invullingen zijn:

- Zoveel mogelijk behouden van het bestaande groen en zoeken naar verbindingen tussen het bestaande groen en het nieuwe groen-/ en waterstructuren;
- Regenwaterafvoeren van woningen worden niet op het riool aangesloten, maar wateren direct af naar open water of wadi's;
- Toepassen van half verharding bij parkeervlakken en waar mogelijk bij langzaam verkeersroutes;
- Natuurlijke oevers, voor zover aanwezig, voorzien van oeverbeplanting en waar mogelijk gradiënten creëren.
- Bloemrijk grasland in grotere groenstructuren realiseren.
- Stimuleren van de biodiversiteit door zoveel mogelijk insect-, vogel-, en vleermuisvriendelijk te bouwen;
- Zoveel mogelijk groene erfafscheidingen tussen private en openbaar gebied.

Mobiliteit

Ook het verhogen van de mobiliteit en het stimuleren van bewegen draagt bij aan een gezonde leefomgeving. Daarvoor is onder andere een beweegvriendelijke omgeving nodig. Concrete maatregelen die bijdragen aan een beweegvriendelijke omgeving zijn:

- De openbare ruimte faciliteert ontmoetingen waardoor bewoners graag buiten zijn;
- Goede aansluiting op bestaande fiets-/wandelroutes;
- Prettige en veilige wandel-/fietsroutes;
- Een aantrekkelijke en toegankelijke groenvoorziening;
- Parkeervoorziening realiseren op enige afstand van de woningen.

Sociale veiligheid

Een gezonde wijk is een wijk met sociale veiligheid. Een wijk waar bewoners elkaar kennen en gevraagd en ongevraagd een oogje in het zeil houden. Concrete maatregelen die de sociale veiligheid stimuleren zijn:

- Voor elke doelgroep een plek in de openbare ruimte (bijv. speelplaats, zitmeubilair etc. draagt ook bij aan thema Mobiliteit);
- Realiseren van een gemixte wijk door toepassen van verschillende woningtypes;
- Woningen richten op de openbare ruimte ("eyes on the street");
- Een "hybride" zone tussen privé en openbaar, zoals een voortuin (voorkomen sluiten gordijnen).

Energie

Energie is een belangrijke factor die kan bijdragen aan een duurzame wijk. Concrete maatregelen op het gebied van energie zijn:

- Basisvraag naar energie terugdringen met energiezuinige woningen;
- De woningen worden bijna energieneutraal (BENG) gerealiseerd;
- Realiseren van gasloze/ all-electric woningen.

Hoofdstuk 6 Juridische planopzet

6.1 Algemene opzet

Inleiding

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

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

De toelichting

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

De bestemmingsregels

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

De verbeelding

Op de verbeelding zijn de bestemmingen 'Groen', 'Verkeer - Verblijf' en 'Woongebied' opgenomen met de daarbij behorende aanduidingen en bouwvlakken. Tevens is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 2' opgenomen. De bestemmingen en aanduidingen worden in paragraaf 6.2 nader toegelicht.

De opzet van het plan

Het bestemmingsplan is een juridisch plan, dat bindend is voor de burgers en voor de overheid. Er is gekozen voor een relatief flexibel bestemmingsplan, waarbij de ruimtelijke en functionele hoofdstructuren op de verbeelding zijn vertaald. De exacte ruimtelijke en functionele uitwerking van het woongebied ligt echter niet vast. Voor dit gebied is de bestemming 'Woongebied' opgenomen. Hier is het mogelijk om de positionering van woningen, woonstraten, paden, tuinen, groen, etc. nader te bepalen. Een specifieke zone is aangeduid waar het bijzondere woongebouw kan worden gerealiseerd. In de volgende paragraaf wordt deze opzet nader toegelicht.

Bouwplan

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

6.2 Toelichting op de verbeelding en regels

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

Groen

In Hoofdstuk 3 zijn de ruimtelijke uitgangspunten van de beoogde ontwikkeling toegelicht en is benadrukt dat een groene inpassing van het gebied, door middel van het behouden en versterken van de bestaande groenstructuur aan met name de randen, centraal staat in de ontwikkeling van het gebied. Dit is op de verbeelding vertaald door de bestemming 'Groen' op te nemen voor de grotere groengebieden aan de randen. De ruimtelijk-stedenbouwkundige hoofdstructuur is op deze manier juridisch vertaald. Binnen deze bestemming zijn groenvoorzieningen, bermen en beplanting, extensieve dagrecreatie, paden, water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan. Een specifieke zone is aangeduid daar waar een calamiteitenroute is toegestaan (aanduiding 'calamiteitenroute') en waar een hondenuitlaatplaats is toegestaan (aanduiding 'specifieke vorm van groen - hondenuitlaatplaats').

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

Verkeer - Verblijf

Deze bestemming is opgenomen ter plaatse van de beoogde ontsluitingsweg van het woongebied, aan de noordkant van het plangebied. Binnen deze bestemming zijn wegen, straten en paden met een verkeers- of verblijfsfunctie toegestaan, evenals onder meer paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

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

Woongebied

Het grootste deel van het plangebied is bestemd als 'Woongebied'. Er is gekozen voor een relatief flexibele bestemming, waarbinnen woningen, tuinen, groen, infrastructuur (wegen, paden, parkeervoorzieningen) en water zijn toegestaan. De exacte inrichting van het gebied is niet bepaald, maar alleen de hoofdcontouren. Er is tevens één bijzonder woongebouw beoogd, waar (tevens) maatschappelijke, dienstverlenende en/of culturele voorzieningen en/of (zorg)woningen mogelijk zijn. Hiertoe is een specifieke zone opgenomen op de verbeelding middels de aanduiding 'gemengd'.

Bij het wonen is onder voorwaarden een aan huis verbonden beroep of bedrijf toegestaan. Mantelzorg is mogelijk binnen de omgevingsvergunningvrije mogelijkheden, die het Besluit omgevingsrecht biedt.

Binnen de bestemming zijn maximaal 130 woningen toegestaan. Verder is een bijzonder woongebouw met additionele functies in de vorm van maatschappelijke voorzieningen, culturele voorzieningen, dienstverlening en/of (zorg)wonen toegestaan. Hiervoor is een zone aangegeven (functieaanduiding 'gemengd'). De woningtypologie en de precieze situering van de bebouwing is grotendeels vrij gelaten. Het bouwvlak, dat het grootste deel van het woongebied beslaat, vormt de uiterste grens. Er zijn grondgebonden woningen toegestaan; daar waar gestapelde (zorg)woningen zijn toegestaan is dit specifiek aangegeven op de verbeelding. De toegestane bebouwing wordt verder op perceelsniveau bepaald in de bouwregels. Hierbij zijn regels voor hoofdgebouwen, aan-/uitbouwen/bijgebouwen, overkappingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde opgenomen.

Tot slot is binnen de bestemming een wijzigingsgebied aangegeven. Hier mogen in de toekomst, na het doorlopen van een ruimtelijke procedure, maximaal 10 (zorg)woningen worden gerealiseerd. De voorwaarden waaraan moet worden voldaan, zijn in de wijzigingsbevoegdheid opgesomd.

Waarde - Archeologische verwachting 2

In het plan is de archeologische beleidskaart vertaald in de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 2', ten behoeve het behoud en de bescherming van archeologische waarden in of nabij het plangebied. Zie hierover ook paragraaf 5.12. Naast de betreffende dubbelbestemming hebben de betrokken gronden altijd nog de betreffende hoofdbestemming. De regels van de hoofdbestemming en de dubbelbestemming zijn beide van toepassing, maar bij strijd tussen deze bepalingen prevaleren de bepalingen van de dubbelbestemming. De reden hiervoor is dat de belangen van de dubbelbestemming zwaarder wegen dan die van de hoofdbestemming.

De dubbelbestemming bevat een omgevingsvergunningplicht en plicht tot het doen van archeologisch onderzoek voor bodemingrepen dieper dan 0,3 meter onder het maaiveld en met een omvang groter dan 200 m².

Algemene regels

Anti-dubbelregel

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

Algemene bouwregels

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

Algemene gebruiksregels

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

Algemene afwijkingsregels

In dit artikel wordt een opsomming gegeven van de regels waarvan door middel van een omgevingsvergunning afgeweken kan worden van het bestemmingsplan. Het gaat hierbij om de bevoegdheid om door middel van een omgevingsvergunning af te kunnen wijken van de regels die gelden voor alle bestemmingen in het plan. De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven. Opgenomen zijn bevoegdheden voor kleine afwijkingen in maatvoeringen en bouwgrenzen en voor ondergronds bouwen, alsmede voor het bouwen van hogere geluidwerende voorzieningen.

Algemene aanduidingsregels

In dit artikel zijn specifieke regels opgenomen, die gelden binnen de twee op de verbeelding aangegeven gebiedsaanduidingen. Dit betreft ten eerste de geluidzone, waar een geluidbelasting >50 dB(A) optreedt vanwege de inrichting Heinz en daarom nadere voorwaarden aan het bouwen van woningen worden gesteld. Daarnaast is een gebiedsaanduiding opgenomen voor de zone, waar aanvullend bodemonderzoek nodig is, voordat een omgevingsvergunning voor het bouwen kan worden verleend. Tot slot zijn in het plan twee gebiedsaanduidingen opgenomen, die de reikwijdte aangeven van de opgenomen voorwaardelijke verplichtingen voor de realisatie van voldoende groen en voldoende waterberging binnen het plangebied.

Algemene wijzigingsregels

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

Algemene procedureregels

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

Overige regels

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

Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

Het voor alle bestemmingsplannen verplichte overgangsrecht is opgenomen. Bouwwerken, welke op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaan (of waarvoor een omgevingsvergunning voor het bouwen is aangevraagd) mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels. De overgangsbepaling houdt niet in dat het bestaand, illegaal opgerichte, bouwwerk legaal wordt, noch brengt het met zich mee dat voor een dergelijk bouwwerk alsnog een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen kan worden verleend. Burgemeester en wethouders kunnen in beginsel dus nog gewoon gebruik maken van hun handhavingsbevoegdheid. Het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment van inwerkingtreding van het plan, mag eveneens worden voortgezet.

Slotregel

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

Hoofdstuk 7 Financiële toelichting

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

Hoofdstuk 8 Overleg en inspraak

8.1 Inleiding

Algemeen

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

Crisis- en herstelwet

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

8.2 Inspraak

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) zelf bevat geen bepalingen over inspraak. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze personen en rechtspersonen hun mening kenbaar kunnen maken. Voor dit bestemmingsplan heeft, vanwege de aard en omvang van het plan, een uitvoerig participatietraject plaatsgevonden op basis van een door de gemeente vooraf geaccordeerd communicatie- en participatieplan.

In het participatietraject worden omwonenden en aangrenzende bedrijven en andere belanghebbenden betrokken om mee te denken.

Met stakeholders, zoals Heinz en Vivare en buurtinitiatieven met bijzondere woonconcepten, zijn persoonlijke gesprekken gevoerd. Met omwonenden die daaraan behoefte hadden, zijn tussendoor individuele gesprekken gevoerd. Daarnaast heeft men buiten de bijeenkomsten om (telefonisch of per mail) ook vragen kunnen stellen en ideeën, zorgen en wensen kunnen meegeven aan de initiatiefnemer. Andere belangstellenden kunnen via verschillende informatiebronnen, met name de websites van zowel de gemeente, het Wijkplatform en de initiatiefnemer op de hoogte blijven.

Gestart is met een startbijeenkomst in 'De Hucht' in november 2022, waarvoor de omwonenden en aangrenzende bedrijven zijn uitgenodigd. Vervolgens is in januari 2023 een tweede en in april 2023 een derde inloopbijeenkomst georganiseerd. Bij elke bijeenkomsten zijn de aanwezigen geïnformeerd over de uitgangspunten van het plan (wat staat vast en wat wordt nader uitgewerkt?) en over het proces. Aanwezigen is gevraagd om hun ideeën, vragen, zorgen en wensen mee te geven. De informatiepanelen en verslagen van de bijeenkomst(en) zijn via de website van de initiatiefnemer voor iedereen in te zien en te downloaden.

In Bijlage 18 is een verslag van de gevoerde participatie opgenomen. Hierna volgt een beknopte samenvatting van het doorlopen participatietraject.

Tijdens de startbijeenkomst zijn de kaders zoals deze zijn vastgesteld in 2015 en 2018 getoond en toegelicht. Ook is aangegeven dat Ten Brinke een anterieure overeenkomst met de gemeente Overbetuwe heeft gesloten waarin enkele bepalingen zijn opgenomen over de invulling van het plangebied. Daarnaast is gesproken over de (stedenbouwkundige) analyse van het gebied.

Tijdens de tweede bijeenkomst zijn drie stedenbouwkundige schetsontwerpen getoond: Model Dorps, Model Formeel en Model Landelijk. De gestelde kaders van de gemeente en de input van de startbijeenkomst als input voor de ontwerpen. In de stedenbouwkundige schetsontwerpen zijn

verkenningen gedaan naar de inrichting van het plangebied. Zo zijn diverse aspecten nader onderzocht, zoals aansluiting op omliggend landschap en bebouwing, een goede bereikbaarheid, voldoende parkeerplaatsen, groen en water. Daarnaast is verkenning gedaan naar de positie van het bijzondere (woon)gebouw. De stedenbouwkundige schetsenontwerpen geven zo een eerste indruk weer van de mogelijkheden van de opzet van de wijk. Bezoekers hebben hun voorkeur en reactie kunnen geven op de diverse modellen.

Mede aan de hand van de opgehaalde reacties op de stedenbouwkundige schetsontwerpen en onderzoeksresultaten van bijvoorbeeld akoestiek, flora en fauna en/of watertoets is één stedenbouwkundig plan uitgewerkt. Bij de derde bijeenkomst is de uitwerking van het stedenbouwkundig plan gepresenteerd en toegelicht. Hierbij is toegelicht welke keuze wij hebben gemaakt en waarom deze keuze gemaakt is. Ook is de sfeer van de wijk gepresenteerd, aan de hand van beeldmateriaal over de openbare ruimte en architectuur.

Door onder andere de input van de deelnemers is een definitief besluit genomen om het bijzondere woongebouw in het noorden van het plangebied te positioneren. Dit om het karakter aan de Groenestraat te behouden en de toestroom aan auto's door het plangebied te beperken. Daarnaast is in het stedenbouwkundig plan gekeken naar diversiteit aan woningtypes waaronder ook een woonhof en een 'boerenerf'. Hier wordt tevens de sociale veiligheid gestimuleerd.

8.3 Overleg

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

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

8.4 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan vond plaats volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan is in dit kader gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kon een ieder zijn zienswijzen kenbaar maken tegen het plan. Er zijn zes zienswijzen ingediend. De zienswijzen leiden gedeeltelijk tot aanpassing van het bestemmingsplan. Daarnaast zijn er enkele ambtshalve aanpassingen aan het bestemmingsplan doorgevoerd. In het in Bijlage 19 opgenomen Rapport zienswijzen en ambtshalve wijzigingen zijn de zienswijzen samengevat en van een reactie voorzien. Tevens is aangegeven welke wijzigingen in het bestemmingsplan zijn aangebracht.

Het bestemmingsplan wordt vervolgens gewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad.

8.5 Beroep

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

Elst, De Pas Noord

Inhoudsopgave

Regels	3
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	3
Artikel 1 Begrippen	3
Artikel 2 Wijze van meten	10
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	11
Artikel 3 Groen	11
Artikel 4 Verkeer - Verblijf	12
Artikel 5 Woongebied	13
Artikel 6 Leiding - Riool	17
Artikel 7 Waarde - Archeologische verwachting 2	18
Hoofdstuk 3 Algemene regels	21
Artikel 8 Anti-dubbeltelregel	21
Artikel 9 Algemene bouwregels	22
Artikel 10 Algemene gebruiksregels	23
Artikel 11 Algemene aanduidingsregels	24
Artikel 12 Algemene afwijkingsregels	25
Artikel 13 Algemene wijzigingsregels	26
Artikel 14 Algemene procedureregels	27
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	28
Artikel 15 Overgangsrecht	28
Artikel 16 Slotregel	29

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 Plan

Het bestemmingsplan 'Elst, De Pas Noord' met identificatienummer NL.IMRO.1734.0403ELSTdepasnoord-VSG1 van de gemeente Overbetuwe.

1.2 Bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels.

1.3 Aan- en uitbouwen

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

1.4 Aanduiding

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

1.5 Aanduidingsgrens

Grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 Aaneengebouwde woning

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

1.7 Archeologisch deskundige

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

1.8 Archeologisch onderzoek

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

1.9 Archeologische verwachting

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

1.10 Archeologische waarde

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

1.11 Bebouwing

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

1.12 Bed & breakfast

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

1.13 Bedrijf

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

1.14 Beeldende kunstwerken

Een bouwwerk of andere constructie, dan wel een samenstel van verschillende bouwwerken of andere constructies, bedoeld voor de voortbrenging van beeldende kunsten, zoals beeldhouwwerken en andere kunstzinnige objecten.

1.15 Begane grond

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

1.16 Beneden-bovenwoning

Beneden/boven elkaar gesitueerde woningen, niet zijnde gestapelde woningen, waarbij niet meer dan 2 woningen beneden/boven elkaar gesitueerd zijn.

1.17 Beroep of bedrijf aan huis

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

1.18 Bestaand

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

1.19 Bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.20 Bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.21 Bijgebouwen

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

1.22 Bouwen

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

1.23 Bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.24 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.

1.25 Bouwperceel

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

1.26 Bouwperceelsgrens

De grens van een bouwperceel.

1.27 Bouwvlak

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

1.28 Bouwwerk

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

1.29 Bouwwerk, geen gebouw zijnde

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

1.30 Buitenopslag

Het voor langere tijd in de open lucht opslaan of opgeslagen houden van goederen, materieel, e.d.

1.31 Culturele voorzieningen

Voorzieningen ten behoeve van het tot stand brengen, tentoonstellen en/of uitvoeren van activiteiten gericht op kunst en cultuur.

1.32 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.

1.33 Dienstverlening

Dienstverlening door een bedrijf met uitsluitend of in hoofdzaak een verzorgende taak met een publieksgerichte functie zoals kapsalon, schoonheidssalon, autorijschool, uitzendbureau, reisbureau, bank, makelaarskantoor, fotoatelier (inclusief ontwikkelen), cateringbedrijf en naar aard en uitstraling overeenkomstige bedrijven.

1.34 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.

1.35 Evenement

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

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

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

1.36 Evenement met geluid

een evenement waarbij sprake is van versterkt geluid;

1.37 Evenement zonder geluid

een evenement waar alleen sprake is van onversterkt geluid;

1.38 Extensieve dagrecreatie

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

1.39 Gebouw

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

1.40 Gebruiken

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

1.41 Geluidgevoelig object

Woningen of andere geluidsgevoelige gebouwen, zoals bedoel in artikel 1.2 van het Besluit geluidhinder.

1.42 Geluidgevoelige ruimte

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

1.43 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.

1.44 Grondgebonden woning

Een vrijstaande, twee-aaneengebouwde, aaneengebouwde of beneden-bovenwoning.

1.45 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.

1.46 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.

1.47 Huishouden

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

1.48 Inwoning

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

1.49 Kelder

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

1.50 Lawaaisporten

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

1.51 Maatschappelijke voorzieningen

Voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, (para)medische dienstverlening, zorg, lichamelijke en/of geestelijke volksgezondheid.

1.52 Maatvoeringsgrens

De grens van een maatvoeringsvlak.

1.53 Maatvoeringsvlak

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

1.54 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.

1.55 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.

1.56 Ondergeschikte bouwdelen

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

1.57 Ondergronds

Onder peil.

1.58 Ondergronds bouwwerk

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

1.59 Overkapping

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

1.60 Peil

- a. Voor gebouwen: de hoogte van de afgewerkte begane grondvloer ter plaatse van die hoofdtoegang;

- b. voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde bouwhoogte van het aansluitend terrein;

1.61 Prostitutie

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

1.62 Publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis

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

1.63 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.

1.64 Straatmeubilair

Voorwerpen die in de openbare ruimte staan zoals verkeerszuilen, afvalcontainers, prullenbakken, banken, verlichting, parkeerautomaten, e.d.

1.65 Twee-aaneengebouwde woning

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

1.66 Uitvoeren

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

1.67 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.

1.68 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.

1.69 Waterhuishoudkundige voorzieningen

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

1.70 Wonen

Wonen in een woning.

1.71 Woning

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

1.72 Zorgwoning

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

1.73 Zorggebouw

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 De goothoogte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel, met uitzondering van de goot van dakkapellen en wolfseinden.

2.2 De inhoud van een bouwwerk

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

2.3 De bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.4 De oppervlakte van een bouwwerk

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

2.5 Afstand

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

2.6 Ondergeschikte bouwdelen

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

2.7 Hart van de lijn

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen, bermen, beplanting en houtopstanden;
- b. extensieve dagrecreatie;
- c. voet- en fietspaden;
- d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. speelvoorzieningen;
- f. beeldende kunstwerken;
- g. straatmeubilair;
- h. nutsvoorzieningen, kabels en leidingen;
- i. evenementen type 1;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - calamiteitenroute', tevens voor een calamiteitenroute;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen – hondenuitlaatplaats', tevens voor een hondenuitlaatplaats;

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

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Gebouwen mogen niet worden gebouwd, met uitzondering van nutsvoorzieningen.

3.2.2 Nutsvoorzieningen

Voor het bouwen van nutsvoorzieningen gelden de volgende regels:

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

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. erf- en terreinafscheidingen 2 m;
- b. speelvoorzieningen 4 m;
- c. beeldende kunstwerken 5 m;
- d. geluidwerende voorzieningen 3 m;
- e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de verkeersgeleiding en wegverlichting 8 m;
- f. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 3 m.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Bouwhoogte bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.2.3 onder a voor het verhogen van de bouwhoogte van transparante hekwerken, waarbij de bouwhoogte maximaal 3 m bedraagt.

Artikel 4 Verkeer - Verblijf

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. wegen, straten en paden met een verkeers- en verblijfsfunctie;
- b. voet- en fietspaden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. beeldende kunstwerken;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. geluidwerende voorzieningen;
- h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- i. veiligheidsvoorzieningen;

een en ander met bijbehorende voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Er zijn geen gebouwen toegestaan, met uitzondering van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen, waarvoor de volgende regels gelden:

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

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken ten behoeve van de verkeersgeleiding en wegverlichting mag niet meer bedragen dan 12 m;
- b. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer bedragen dan 6 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 5 m.

Artikel 5 Woongebied

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in grondgebonden woningen, waarbij inwoning is toegestaan;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'gemengd', tevens voor:
 1. wonen in gestapelde woningen en/of zorgwoningen binnen een zorggebouw, waarbij inwoning is toegestaan; en/of
 2. maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening en/of culturele voorzieningen, uitsluitend op de begane grond;
- c. de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis bij een woning;
- d. tuinen en erven;
- e. hobbymatig agrarisch grondgebruik en hobbymatige fruitteelt;
- f. wegen, straten, voet- en fietspaden;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h. groenvoorzieningen;
- i. parkeervoorzieningen;
- j. speelvoorzieningen;
- k. nutsvoorzieningen;
- l. straatmeubilair;

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

5.2 Bouwregels

5.2.1 Hoofdgebouwen

Hoofdgebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. binnen deze bestemming zijn maximaal 130 woningen en/of zorgwoningen gezamenlijk toegestaan;
- c. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' zijn gestapelde woningen toegestaan;
- d. de goothoogte bedraagt ten hoogste de op de verbeelding ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' aangegeven hoogte;
- e. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste de op de verbeelding ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven hoogte;
- f. de afstand van hoofdgebouwen van grondgebonden woningen tot de achterste bouwperceelsgrens bedraagt minimaal 5 m;
- g. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 2 m. Deze eis geldt bij vrijstaande woningen aan twee zijden en bij twee-aangegebouwde woningen en eindwoningen van aangegebouwde woningen aan één zijde. Deze eis geldt niet voor gestapelde woningen.

5.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

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

- a. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij vrijstaande, twee-aangegebouwde, aangegebouwde en beneden-bovenwoningen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden opgericht, op ten minste 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a, zijn aan- en uitbouwen voor (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende regels:
 1. de diepte ten opzichte van de voorgevel bedraagt maximaal 1,5 m;
 2. de breedte bedraagt maximaal 70% van de gevel waaraan wordt gebouwd;
 3. de bouwhoogte bedraagt maximaal 4 m;
 4. de oppervlakte bedraagt maximaal 6 m²;
- c. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij gestapelde woningen en zorggebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden opgericht;
- d. de goothoogte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste 4 m;
- e. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste 6 m;

- f. de maximale gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, bedraagt per bouwperceel ten hoogste:

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

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

5.2.3 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde op bouwpercelen voor (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw, mag niet meer bedragen dan 1 m, met dien verstande dat pergola's zijn toegestaan met een bouwhoogte van maximaal 3 m;
- de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw, mag niet meer bedragen dan 2 m;
- de bouwhoogte van geluidwerende voorzieningen mag niet meer bedragen dan 3 m;
- de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van verkeersgeleiding en wegverlichting mag niet meer bedragen dan 10 m;
- de bouwhoogte van speelvoorzieningen mag niet meer bedragen dan 4 m;
- de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw, mag niet meer bedragen dan 3 m;
- een zwembad mag uitsluitend worden gesitueerd op een afstand tot de zijdelingse perceelsgrens en tot de achterste perceelsgrens van minimaal 1 m;
- het bebouwingspercentage voor het zwembad mag niet meer bedragen dan 50% van de gronden gelegen buiten het bouwvlak waarbij de bebouwde oppervlakte van het zwembad nooit meer mag bedragen dan 60 m².

5.2.4 *Nutvoorzieningen*

Voor het bouwen van nutsvoorzieningen gelden de volgende regels:

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

5.3 **Afwijken van de bouwregels**

5.3.1 *Afstanden tot achterste en/of zijdelingse perceelsgrens*

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5.2.1 onder f. en/of g. en een kleinere afstand van hoofdgebouwen tot de achterste en/of zijdelingse perceelsgrens toestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

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

5.3.2 *Maximum bebouwingspercentage*

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5.2.2 onder f. en een hoger maximum bebouwingspercentage van het erf toestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

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

5.4 Specifieke gebruiksregels

5.4.1 Parkeernormen

- a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen of uitbreiden van een gebouw en voor het gebruiken van gebouwen, wordt slechts verleend, indien is aangetoond dat wordt of zal worden voldaan aan de volgende parkeernormen:
 1. woningen, koop, 2 onder 1 kap: 1,7 parkeerplaats per woning, waarvan 0,2 bezoekersparkeerplaatsen;
 2. woningen, koop, tussen/hoek: 1,5 parkeerplaats per woning, waarvan 0,2 bezoekersparkeerplaatsen;
 3. woningen, koop, etage: 1,1 parkeerplaats per woning, waarvan 0,2 bezoekersparkeerplaatsen;
 4. woningen, huurhuis, sociale huur: 1,0 parkeerplaats per woning, waarvan 0,2 bezoekersparkeerplaatsen;
 5. in andere gevallen: de parkeernormen zoals neergelegd in de Nota Parkeernormen gemeente Overbetuwe 2016, aldus vastgesteld door de gemeenteraad van Overbetuwe op 6 december 2016 en met dien verstande dat, indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, rekening wordt gehouden met de wijziging;
- b. De onder a. bedoelde parkeerplaatsen moeten binnen het plangebied worden gerealiseerd;
- c. Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde onder a.:
 1. indien het voldoen aan deze bepaling door bijzondere omstandigheden op zwaarwegende bezwaren stuit; of
 2. voor zover op andere wijze in de benodigde parkeergelegenheid wordt voorzien.

5.4.2 Aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten

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

- a. maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning (begane grond + verdiepingen) met inbegrip van aan- en uitbouwen en bijgebouwen, met een maximum van 75 m² mag worden gebruikt voor aan huis gebonden beroeps- of bedrijfsactiviteit.
- b. degene die de activiteiten zal uitvoeren, dient tevens de bewoner van de woning te zijn.
- c. het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse.
- d. de activiteit dient qua aard, omvang en uitstraling te passen in een woonomgeving.
- e. er mag geen detailhandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de activiteit.
- f. het aan huis gebonden beroep of bedrijf is in hoofdzaak niet publieksgericht.

5.4.3 Strijdig gebruik

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

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

5.5 Afwijken van de gebruiksregels

5.5.1 Publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5.4.2 onder f, teneinde binnen een woning en/of aan-/uitbouwen en/of bijgebouwen de uitoefening van publieksgerichte aan huis gebonden beroep of bedrijf toe te staan. Hiervoor dient aan de volgende criteria te worden voldaan:

- a. maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning (begane grond + verdieping) met inbegrip van aan- en uitbouwen en bijgebouwen, met een maximum van 75 m² mag worden gebruikt voor publieksgerichte aan huis gebonden beroep of bedrijf;
- b. degene die de activiteiten zal uitvoeren, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
- c. het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse;

- d. de activiteit dient qua aard, omvang en uitstraling te passen in een woonomgeving;
- e. geen omgevingsvergunning wordt verleend voor activiteiten die vergunningplichtig zijn krachtens de Wet milieubeheer;
- f. er mag geen detailhandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de activiteit.

5.6 Wijzigingsbevoegdheid

5.6.1 Toevoegen (zorg)woningen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om het plan te wijzigen door ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied' meer woningen en/of zorgwoningen toe te staan dan conform lid 5.2.1 maximaal is toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het maximum aantal extra (zorg)woningen betreft 10;
- b. de woningtypologie is vrij te bepalen;
- c. de toevoeging van de (zorg)woningen past binnen de kwantitatieve en kwalitatieve regionale woningopgave;
- d. de te voegen (zorg)woningen zijn stedenbouwkundig inpasbaar en doen geen onevenredige afbreuk aan het straat- en bebouwingsbeeld;
- e. er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid, waarbij moet worden voldaan aan het bepaalde in lid 5.4.1;
- f. de bouwregels als bedoeld in lid 5.2 zijn van overeenkomstige toepassing na de wijziging, met uitzondering van het bepaalde in lid 5.2.1 onder b;
- g. aangetoond is dat er geen milieuhygiënische belemmeringen zijn;
- h. aangetoond is dat er geen onevenredige belemmeringen voor derden optreden;
- i. aangetoond is dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in de woningen.

5.6.2 Wijziging naar 'Groen'

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

5.6.3 Voorwaarden

- a. Van de in lid 5.6.2 bedoelde bevoegdheid kan alleen gebruik worden gemaakt, indien ten minste vijf jaar na het onherroepelijk worden van het plan ter plaatse van de betreffende gronden:
 - 1. geen woningen zijn opgericht; en
 - 2. het bevoegd gezag eventueel verleende omgevingsvergunningen voor het oprichten van de woningen heeft ingetrokken;
- b. na de wijziging zijn de bepalingen van de bestemming 'Groen', zoals opgenomen in de plan, en/of de bestemming 'Agrarisch', zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Elst' met kenmerk NL.IMRO.1734.0006ELSTelst-ONHE van toepassing.

Artikel 6 Leiding - Riool

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Riool' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor een rioolpersleiding.

6.2 Bouwregels

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

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 6.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

6.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van lid 6.2 onder b, indien de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen en het belang van de leiding(en) door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad. Hiertoe wordt vooraf advies ingewonnen bij de leidingbeheerder.

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

6.4.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

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

- a. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
- c. het aanleggen van andere kabels en leidingen dan in de bestemmingsomschrijving is aangegeven, en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- d. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- e. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- f. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

6.4.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 6.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning is verleend, zoals in lid 6.3 bedoeld;
- b. normaal onderhoud en beheer betreffen;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.

6.4.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 6.4.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien het leidingbelang daardoor niet onevenredig wordt geschaad. Hiertoe wordt schriftelijk advies ingewonnen bij de leidingbeheerder.

Artikel 7 Waarde - Archeologische verwachting 2

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologische verwachting 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemming(en).

7.2 Bouwregels

7.2.1 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 200 m² dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate is vastgesteld;
- b. indien uit het in onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht of;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen of;
 3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige en/of;
 4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
- c. het overleggen van een rapport is niet nodig indien de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door een archeologisch deskundige, afdoende is vastgesteld, waarbij het bepaalde onder b van overeenkomstige toepassing is.

7.2.2 Archeologisch deskundige

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 7.2.1 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 7.2.1 onder b sub 1 tot en met 4 dienen te worden gesteld.

7.2.3 Uitzondering bouwregels

Het bepaalde in artikel 7.2.1 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 200 m² wordt vergroot en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders of;
- c. gebouwen maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden vergroot, met uitzondering van nieuwe kelders.

7.3 Nadere eisen

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

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

7.4.1 Vergunningplicht

Onverminderd het in de Erfgoedwet bepaalde is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 7.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen van de bodem met meer dan 1 m;
- b. grondwerkzaamheden dieper dan 0,3 m onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 200 m², waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, het aanleggen van drainage en/of het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- c. het verlagen of afgraven van de bodem;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het aanbrengen of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- f. het uitvoeren van heiwerken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
- g. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- h. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

7.4.2 Voorwaarden

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 7.4.1 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.

7.4.3 Uitzonderingen

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 7.4.1 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.

7.4.4 Beoordelingscriteria

Ten aanzien van de in artikel 7.4.1 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.

7.4.5 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 7.4.1 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.

7.4.6 Advies

Voordat het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 7.4.1 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.

7.5 Wijzigingsbevoegdheid

7.5.1 Verwijderen dubbelbestemming

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door het geheel of gedeeltelijk verwijderen van de bestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 2', indien op basis van nader archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is.

7.5.2 Wijzigen naar 'Waarde - Archeologie'

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

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 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 9 Algemene bouwregels

9.1 Ondergronds bouwen

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

9.2 Afwijken ondergronds bouwen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 9.1, teneinde ondergrondse gebouwen toe te staan daar waar bovengronds geen gebouwen zijn toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

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

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

10.1 Strijdig gebruik

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

- a. een gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- b. een gebruik van gronden als 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;
- c. een gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting dan wel ten behoeve van prostitutie;
- d. een gebruik van bijgebouwen als zelfstandige woning;
- e. een gebruik van gronden en bouwwerken voor buitenopslag;
- f. een gebruik van gronden voor lawaaisporten.

10.2 Evenementen

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

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

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

Artikel 11 Algemene aanduidingsregels

11.1 Geluidzone - industrie

Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie' kan een omgevingsvergunning voor het oprichten van geluidgevoelige objecten uitsluitend worden verleend, indien door middel van akoestisch onderzoek is aangetoond dat het langtijdgemiddelde geluidniveau vanwege industrielawaai op gevels van geluidgevoelige ruimten, al dan niet middels het treffen van maatregelen, niet hoger dan 50 dB(A) bedraagt.

11.2 Milieuzone - bodem

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - bodem' kan een omgevingsvergunning voor het oprichten van gebouwen overeenkomstig de opgenomen bestemming(en) uitsluitend worden verleend, indien door middel van bodemonderzoek is aangetoond dat de bodemkwaliteit ter plaatse van de bij de aanvraag betrokken gronden, al dan niet na het treffen van maatregelen, geschikt is voor het aangevraagde gebruik.
- b. Indien uit het onder a. bedoelde onderzoek blijkt, dat het treffen van maatregelen noodzakelijk is, dienen de betreffende maatregelen voor aanvang van de bouwwerkzaamheden te zijn getroffen.

11.3 Overige zone - voorwaardelijke verplichting groen

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - voorwaardelijke verplichting groen' is het gebruik van gronden en bebouwing en het bouwen van nieuwe bebouwing conform de in artikel 5.1 opgenomen bestemmingsomschrijving uitsluitend toegestaan indien het gebruik en de inrichting van de gronden, uiterlijk binnen 5 jaar na onherroepelijk worden van het plan, in overeenstemming is met een vooraf door de gemeente goedgekeurd definitief inrichtingsplan, dat voldoet aan de eisen uit het Integraal Kwaliteitsplan Openbare Ruimte Overbetuwe, het beeldkwaliteitsplan De Pas Noord - Elst en de Leidraad Inrichting Openbare Ruimte Gemeente Overbetuwe.

11.4 Overige zone - voorwaardelijke verplichting waterberging

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - voorwaardelijke verplichting waterberging' mogen louter worden bebouwd en/of gebruikt conform de ter plaatse geldende bestemming(en) onder de voorwaarde dat binnen het plangebied een waterbergingscapaciteit van minimaal 436 m³ waterberging per hectare verharding is gerealiseerd en in stand gehouden wordt, voor zover het waterberging in open water betreft, danwel minimaal 664 m³ per hectare verharding, voor zover het watercompensatie in kunstmatige voorzieningen betreft, zoals wadi's of kratten én tevens voldaan wordt aan de voorwaarden en uitgangspunten uit het gemeentelijk WRP.

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

12.1 Maatvoering

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

12.2 Bouwgrenzen

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

12.3 Voorwaarden

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 12.1 en 12.2 kan slechts worden verleend, mits:

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

12.4 Bouwhoogte geluidwerende voorzieningen

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

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

Artikel 13 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 14 Algemene procedureregels

14.1 Wijziging

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

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 15 Overgangsrecht

15.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk, dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a voor het vergroten van de inhoud van het bouwwerk als bedoeld in het bepaalde onder a met maximaal 10%.
- c. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken, die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

15.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde in sub a te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik, dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 16 Slotregel

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



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

info@overbetuwe.nl
www.overbetuwe.nl