TAM-omgevingsplan



TAM-omgevingsplan Elst, Groenestraat 19-21

TAM-omgevingsplan Elst,
Groenestraat 19-21

Gemeente Overbetuwe

Status: Vastgesteld

Datum: Mei 2025

IMRO-Idn: NL.IMRO.1734.0414ELSTGrnestr19-VSG1

gemeente Overbetuwe

Datum
Mei 2025

Correspondentieadres
Postbus 11
6662 AA ELST

Telefoon
0481 362 300

E-Mailadres
info@overbetuwe.nl

TAM-omgevingsplan Elst, Groenestraat 19-21

Inhoudsopgave

Motivering **3**

Hoofdstuk 1 Inleiding **3**
1.1 Aanleiding 3
1.2 Ligging en beschrijving plangebied 3
1.3 Huidig juridisch-planologisch regime 4
1.4 Leeswijzer 6

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie **7**

Hoofdstuk 3 Toekomstige situatie **9**

Hoofdstuk 4 Beleidskader **11**
4.1 Rijksbeleid 11
4.2 Provinciaal beleid 12
4.3 Gemeentelijk beleid 14

Hoofdstuk 5 Milieu- en omgevingsaspecten **15**
5.1 Milieueffectrapportage 15
5.2 Geluid (spoor)wegverkeer 15
5.3 Luchtkwaliteit 17
5.4 Activiteiten en milieuzonering 18
5.5 Geurhinder 19
5.6 Bodem 20
5.7 Omgevingsveiligheid 21
5.8 Explosieven 22
5.9 Kabels en leidingen 23
5.10 Waterparagraaf 24
5.11 Flora en fauna 26
5.12 Archeologie en cultuurhistorie 29
5.13 Verkeer en parkeren 30
5.14 Gezondheid 31
5.15 Duurzaamheid 31

Hoofdstuk 6 Juridische planopzet **32**
6.1 Algemene opzet 32
6.2 Toelichting op de regels 33

Hoofdstuk 7 Financiële toelichting **34**

Hoofdstuk 8 Overleg en inspraak **35**
8.1 Inleiding 35
8.2 Participatie 35
8.3 Overleg 35
8.4 Wijziging van het omgevingsplan 35
8.5 Beroep 35

Motivering

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemers zijn voornemens om in de achtererven van de bestaande woonpercelen aan de Groenestraat 19 en 21 te Elst vier nieuw te bouwen vrijstaande woningen mogelijk te maken. Tevens bestaat het voornemen om de bestaande woning aan de Groenestraat 21 te splitsen. De percelen zijn in de huidige situatie in gebruik als tuin. Het planvoornemen sluit aan op de realisatie van de nieuwbouwwijk 'De Pas' welke momenteel in ontwikkeling is. Het planvoornemen past niet binnen de bouw- en gebruiksregels van het tijdelijke omgevingsplan van de gemeente Overbetuwe, dat op deze locatie van toepassing is.

De gemeente heeft ervoor gekozen om een wijziging van het omgevingsplan te doorlopen met toepassing van de Tijdelijke Alternatieve Maatregel (TAM). Dit TAM-omgevingsplan maakt het beoogde gebruik en de beoogde bebouwing mogelijk en stelt nieuwe kaders vast voor het plangebied.

1.2 Ligging en beschrijving plangebied

Het plangebied is gelegen aan de zuidelijke rand van de kern Elst en wordt aan vrijwel alle zijden omsloten door de in ontwikkeling zijnde nieuwbouwwijk 'De Pas'. In het noorden wordt het plangebied begrensd door de Groenestraat. Iets verder ten zuiden van het plangebied is de Olympiasingel gelegen, die de grens vormt tussen de nieuwbouwwijk 'De Pas' en het buitengebied van de gemeente Overbetuwe.

Het plangebied zelf beslaat (deels) de percelen welke kadastraal bekend staan als gemeente Elst, sectie N, nummer 242 en 584. De totale oppervlakte van het plangebied is circa 5.190 m². De globale ligging van het plangebied is op afbeelding 1 aangegeven. In hoofdstuk 2 is de begrenzing van het plangebied nader beschreven en verbeeld.



Afbeelding 1: globale ligging plangebied (bron: PDOK)

1.3 Huidig juridisch-planologisch regime

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Overbetuwe', zoals vastgesteld op 5 maart 2013. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 gelden alle op dat moment vigerende bestemmingsplannen van rechtswege als het tijdelijke deel van het omgevingsplan van iedere gemeente (art. 22.1, onder a Omgevingswet; artikel 4.6, lid 1 Invoeringswet). Het bestemmingsplan 'Buitengebied Overbetuwe' wordt een 'omgevingsplan van rechtswege' genoemd en is onderdeel van het tijdelijke deel van het 'Omgevingsplan gemeente Overbetuwe'.

Op onderhavige percelen geldt de enkelbestemming 'Wonen' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 3'. In afbeelding 2 is een uitsnede van het bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied weergeven. De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor (artikel 27 van de bestemmingsregels):

a. de bestaande woningen, waarbij inwoning is toegestaan;
b. maximaal het aantal woningen ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden';
c. (...)

Tot slot is de waarde 'Waarde - Archeologische verwachting 3' van toepassing. De voor 'Waarde - Archeologische verwachting 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van te verwachten archeologische resten in de bodem. In paragraaf 5.12 wordt hier nader op in gegaan.

Strijdigheden met het omgevingsplan
Volgens de bestemmingsomschrijving (artikel 3.1) is wonen toegestaan binnen de bestemming 'Wonen'. Wel dient binnen de bestemming 'Wonen' een woning gerealiseerd te worden binnen een bouwvlak. Ter plaatse van de beoogde nieuwe woningen het plangebied is binnen het vigerend bestemmingsplan geen bouwvlak opgenomen. De beoogde realisatie van de vier vrijstaande woningen is derhalve in strijd met de bouwregels van het tijdelijke deel van het omgevingsplan. Daarnaast is het niet mogelijk om het bestaande aantal woningen te verhogen, waardoor de beoogde splitsing van de woning Groenestraat 21 ook in strijd is met de regels van het tijdelijke omgevingsplan. Om de beoogde nieuwe woningen en de woningsplitsing mogelijk te maken, is een wijziging van het tijdelijke omgevingsplan nodig. Hierbij is ervoor gekozen om een wijziging van het omgevingsplan in de vorm van een TAM-omgevingsplan te doorlopen met toepassing van de Tijdelijke Alternatieve Maatregel.



Afbeelding 2: uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied Overbetuwe' (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

1.4 Leeswijzer

Deze motivering 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 bij deze omgevingsplanwijziging 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 en hoe de ontwikkeling voldoet aan het criterium van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. In hoofdstuk 6 is de juridische planopzet beschreven en in hoofdstuk 7 is de financiële toelichting opgenomen. In hoofdstuk 8 is de procedure beschreven.

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

Het plangebied is gesitueerd aan de achterzijde van de woningen aan de Groenestraat 19-21 te Elst. In afbeelding 3 is de begrenzing van het plangebied indicatief aangegeven en is de huidige situatie in het plangebied en de directe omgeving zichtbaar. Hierop is te zien dat de huidige bebouwde kom van Elst aan de overzijde van de Groenstraat eindigt. Van oorsprong behoorde het plangebied dan ook tot het buitengebied bij Elst.

Na de vaststelling van het bestemmingsplan 'Elst, De Pas' in 2022, worden de gronden rondom het plangebied, tussen de Groenestraat en de Olympiasingel, echter ontwikkeld tot een nieuw woongebied. Inmiddels is gestart met de realisatie van dit woongebied. Met de realisatie daarvan behoort het plangebied inmiddels ruimtelijk-functioneel gezien tot de bebouwde kom van Elst. Het planvoornemen wordt in lijn met deze nieuwbouwwijk 'De Pas' ontwikkeld, maar betreft een separaat vergunningstraject.
In de huidige situatie wordt het plangebied gebruikt voor tuinen bij de woonpercelen Groenestraat 19 en 21. De bestaande woningen ten noorden van het plangebied zullen blijven bestaan. Op afbeelding 4 is de huidige situatie zichtbaar, bezien vanaf de Groenestraat.



Afbeelding 3: huidige situatie en indicatieve begrenzing plangebied (bron: PDOK)



Afbeelding 4: zicht op het plangebied vanaf de Olympiasingel (bron: Google Maps)

Hoofdstuk 3 Toekomstige situatie

De initiatiefnemers willen vier vrijstaande woningen realiseren in het plangebied in de vorm van een 'hofje'. De toegangsweg van het hofje loopt achterlangs de bestaande woning aan de Groenestraat 21. De nieuw te bouwen woningen worden allen met de voorgevel gesitueerd aan deze straat. Tevens zal de bestaande woning aan de Groenestraat 21 worden gesplitst. De woning en het bijbehorende (resterende) perceel zijn van ruimschoots voldoende omvang om deze te kunnen splitsen.

De indelingen van de beoogde kavels zijn als volgt:

Woning	**Grondvlak**	**Inhoud**	**Kavelgrootte**
1	13 x 8 meter	max. 676 m³	430 m²
2	12 x 8 meter	max. 624 m³	492 m²
3	15 x 7,5 meter	max. 676 m³	594 m²
4	7,5 x 7,5 meter	max. 310 m³	138 m²

De realisatie van de vrijstaande woningen op deze plek past ruimtelijk en functioneel in de omgeving. De ontwikkeling sluit aan op de reeds in ontwikkeling zijnde nieuwbouwwijk 'De Pas'. Het hofje vormt een verbindend element tussen deze woonwijk en de bestaande, ruime woonpercelen aan de zuidzijde van de Groenestraat.

De beoogde woningen worden zorgvuldig landschappelijk ingepast, zodat wordt gezorgd dat de nieuwe woningen zowel aansluiten bij de ruimtelijke, functionele en landschapsstructuur binnen 'De Pas' als bij het oorspronkelijke woonlint aan de Groenestraat. Hierdoor oogt het niet als een op zichzelf staande ontwikkeling. De verkavelingsschets is als Bijlage 1 opgenomen bij onderhavige motivering. Op afbeelding 5 is een uitsnede van de verkavelingsschets weergeven.



Afbeelding 5: uitsnede verkavelingsschets planvoornemen, inclusief inpassing in directe omgeving (bron: Oostzee ontwerp & omgeving)

Hoofdstuk 4 Beleidskader

4.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)
Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie vastgesteld. Met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving voor Nederland in 2050. De NOVI komt voort uit de Omgevingswet, die op 1 januari 2024 in werking is getreden. Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. Het Rijk wil sturen en richting geven op vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Om beleidskeuzes op een heldere en voorspelbare manier te maken, hanteert de NOVI drie afwegingsprincipes, die helpen bij het prioriteren en afwegen van de verschillende belangen en opgaven:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: in het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Er wordt weer gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van ruimte.
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: er moet altijd gekeken worden naar de context van het gebied. Keuzes in verschillende gebieden kunnen daarom verschillen.
3. Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat onze leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van toekomstige generaties.

Beoordeling en conclusie
Hoewel de NOVI geldend is voor het gehele Nederlandse grondgebied, is er geen sprake van directe doorwerking in het plangebied. Gelet op de aard en locatie van de ontwikkeling zijn er geen nationale belangen in het geding. Afwegingen met betrekking tot ruimtelijke ontwikkelingen dienen in dat geval te worden gemaakt op gemeentelijk niveau.

Ladder voor duurzame verstedelijking
Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen, is in artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) de 'ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen. 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 5.129 g, eerste lid, Bkl bepaald: 'De ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, zeehaventerrein, kantoren, een detailhandelvoorziening of een andere stedelijke voorziening die voldoende substantieel is'.

Bij de wijziging van een omgevingsplan, die voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, moet rekening worden gehouden met de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling en een motivering, dat de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied of binnen stedelijk groen kan worden gerealiseerd als de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied plaatsvindt.

Beoordeling en conclusie
Het plan ziet toe op de realisatie van slechts vier vrijstaande woningen en de splitsing van één bestaande woning. Volgens vaste jurisprudentie is er bij de toevoeging van 5 woningen geen sprake van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Daarom is een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking niet aan de orde voor dit plan.

4.2 Provinciaal beleid

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

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

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

Beoordeling en conclusie
De Omgevingsvisie is concreet uitgewerkt in de hierna beschreven Omgevingsverordening Gelderland. Deze bevat concrete regels, waaraan concrete ontwikkelingen moeten worden getoetst. Ten aanzien van de Omgevingsvisie kan worden gesteld dat het initiatief een bescheiden bijdrage levert aan de realisatie van voldoende woningen, door op een daarvoor passende locatie en met behoud en versterking van de landschappelijke waarden een nieuw woonperceel mogelijk te maken. Dit sluit aan bij de ambities van de provincie.

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 2024.

De regels in de verordening kunnen betrekking hebben op het hele provinciale grondgebied, op delen of op gebiedsgerichte thema's. De regels in de verordening zijn gebaseerd op de provinciale omgevingsvisie en hebben de status van algemeen verbindende voorschriften.

Beoordeling
Uit toetsing aan de Omgevingsverordening komen de volgende relevante thema's en regels naar voren.|

Wonen
Artikel 5.64 van de Omgevingsverordening geeft de instructieregel dat nieuwe woningen in een omgevingsplanwijziging alleen mogen worden toegestaan, als die ontwikkeling past binnen de regionale woonagenda. In paragraaf 4.3 wordt hieraan nader getoetst. De woonagenda zit namelijk verweven in de omgevingsvisie zoals daar beschreven. Het plan past binnen de omgevingsvisie en daardoor tevens binnen de afspraken uit de woonagenda. Aan de instructieregel wordt voldaan.

Gelderse streek Over-Betuwe
Het plangebied maakt onderdeel uit van de Gelderse streek Over-Betuwe. Artikel 5.41 van de Omgevingsverordening, dat is opgesteld met als doel om het (Gelderse) landschap te beschermen, bevat de instructieregel dat bij het toestaan van een nieuwe activiteit of ontwikkeling rekening moet worden gehouden met de voor die streek vastgestelde kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen van het landschap.

Kernkwaliteiten zijn de essenties van het landschap van de Gelderse streken; de te behouden kenmerken waarmee de deelgebieden zich van elkaar onderscheiden. Deze kernkwaliteiten vormen de basis van de ruimtelijke kwaliteit en bepalen de identiteit van Gelderland. Ze zijn gebaseerd op de ruimtelijke opbouw van het historisch gegroeide landschap met de karakteristieken van de bodem en het watersysteem, de ecologie, ontginningsgeschiedenis, cultuurhistorie en verstedelijking. De ontwikkeldoelen geven aan wat wordt beoogd met versterking van de kernkwaliteiten. Uitgangspunt is dat alle ruimtelijke ontwikkelingen bijdragen aan de versterking van de kernkwaliteiten van de Gelderse streken.

De kernkwaliteiten voor de streek Over-Betuwe zijn als volgt geformuleerd:

1. Verstedelijkt rivierengebied (als “Gelderse poort van de delta”) tussen Pannerdens Kanaal, Nederrijn en Waal, met een afwisseling van enkele nog relatief open (vrij van bebouwing) overwegend agrarische landschappen.
2. Van oudsher wringt de Rijn zich tussen de stuwwallen van Montferland, Nijmegen en Veluwe. Met indrukwekkende en unieke splitsingspunten van rivieren: Rijn-Waal en Rijn-IJssel. Ruimtelijke ensembles waarin de combinatie van landschap en historie, afzijdige ligging, barrièrewerking en grens tot uitdrukking komt.
3. Rivierengebied met klassieke opbouw van rivier, brede en smalle uiterwaarden, dijktrajecten, fijnmazige (hoger gelegen) oeverwallen en min of meer open (lager gelegen) komgronden.
4. Vrij uitzicht vanaf dijken over het binnendijkse landschap, over de rivieren en naar de stuwwallen van de Veluwe en van Nijmegen.
5. Verstedelijking vanuit Arnhem en Nijmegen via ‘riviersprongen’, aangevuld met landschapspark Lingezegen als buffergebied. Grote variatie in grondgebruik, infrastructuur en bebouwing.
6. Gegraven Linge als structurerend landschapselement.
7. Waardevol open komgebied Hollanderbroek: uitgestrekt grootschalig open landschap en rustig en stil gebied met oud ontwateringssysteem met de Linge. Zicht op de stuwwallen van het Veluwemassief.
8. IJssellinie: (relicten van) een historische verdedigingslinie uit de jaren '50 van de 20^{e} eeuw.
9. Ecologische waarden met name langs de rivieren en zegen en in weidevogelgebieden. Natura 2000 waarden in Rijntakken en Huissense waarden.
10. Overblijfselen en verwijzingen naar de Hollandse Waterlinie (Fort Pannerden) en Limes (UNESCO-waarde).
11. Relatieve stilte en rust als contrast met de stedelijke zones, zoals in omgeving van Doornenburg, in de brede uiterwaarden en in de nog relatief ‘lege’ gebieden zoals het Hollanderbroek.

Beoordeling en toets

De realisatie van de vier vrijstaande woningen in het plagebied en splitsing van één bestaande woning heeft geen invloed op de in de Omgevingsvisie van de provincie Gelderland gestelde ambities. Wel moet deze ontwikkeling in lijn zijn met de basisopgave waarin een veilige, gezonde leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit centraal staan. Dit is het geval. Zo voldoet voorliggend project aan het uitgangspunt van bouwen binnen bestaand stedelijk gebied. Het plangebied is door de realisatie van de nieuwbouwwijk De Pas immers als bestaand stedelijk gebied aan te merken. Met de realisatie van het project vindt een afronding van deze wijk plaats. Tevens draagt het project bij aan de (regionale) woningbouwopgave en de ruimtelijke kwaliteit van het gebied. Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling in lijn is met de provinciale Omgevingsvisie. In Hoofdstuk 5 wordt nader onderbouwd waarom de beoogde ontwikkeling tevens voldoet aan het uitgangspunt van een gezonde leefomgeving met een goede omgevingskwaliteit.

4.3 Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie Overbetuwe 2040
Op 1 oktober 2019 heeft de gemeenteraad van Overbetuwe de Omgevingsvisie Overbetuwe 2040 (hierna: Omgevingsvisie) vastgesteld. De Omgevingsvisie geeft de integrale koers en ambities van de gemeente Overbetuwe voor de fysieke leefomgeving voor de periode tot en met 2040 aan. De Omgevingsvisie is er primair op gericht om de kwaliteit van het leefmilieu te behouden en waar mogelijk te versterken.

In de Omgevingsvisie wordt een omschrijving gegeven welke ontwikkelingen passend zijn in het buitengebied. Agrarisch wordt hierbij als belangrijk en karakteristiek gezien. Er wordt opgemerkt dat door digitalisering, schaalvergroting, verstedelijking en klimaatverandering ruimte nodig is voor verbreding naast de agrarische activiteiten. In Overbetuwe worden er zeven deelgebieden onderscheiden met verschillende ontwikkelmogelijkheden. Er zijn echter ontwikkelingen die overstijgend zijn aan de deelgebieden en deze overstijgen. Het gaat om de volgende vier ontwikkelingen:

1. Bij vrijkomende agrarische bebouwing waardecreatie voorop stellen aan de hand van (verbeteren van) omgevings- en milieuwaarden, aansluitend op de ambities per deelgebied.
2. Meer gedifferentieerd bezien van mogelijke nieuwe functies voor tijdelijk gebruik van vrijkomende agrarische loodsen, met respect voor de ambities per deelgebied.
3. Toepassing van clustering en bundeling bij transformatie van (leegstaand) agrarisch vastgoed naar woonfuncties. Waar nodig gebruiken we daarbij ook saldering om 'plussen' en 'minnen' op meerdere locaties met elkaar te verbinden en als totaal meerwaarde te creëren.
4. Kleinschalige extensieve recreatie (nevenfuncties) vooral stimuleren nabij het netwerk van recreatieve routes dat zich door het gehele buitengebied begeeft.

Beoordeling
De Omgevingsvisie Overbetuwe 2040 heeft als doel om de woonfunctie in de gemeente te versterken en te zorgen voor een gevarieerd woningaanbod dat aansluit bij de behoeften van de inwoners. Anderzijds is een centrale doelstelling dat de ruimtelijke kwaliteit, passend bij de onderscheiden deelgebieden, wordt behouden en waar mogelijk versterkt. Door de realisatie van het planvoornemen aansluitend op de in ontwikkeling zijnde nieuwbouwwijk De Pas, wordt een logische uitbreiding van de oorspronkelijke bebouwde kom en inbreiding van de huidige bebouwde kom gerealiseerd. Dit voorkomt versnippering van het landschap en zorgt voor een efficiënte benutting van de beschikbare ruimte. Er wordt gebouwd in de nabijheid van bestaande voorzieningen en infrastructuur, waardoor er sprake is van een geschikte woonomgeving. Het realiseren van de woonopgave op dergelijke plaatsen draagt bij aan de leefbaarheid en er sprake van een duurzame ontwikkeling. De nieuwbouwwijk De Pas kent een variatie aan woningtypen. Van oorsprong zijn rondom de Groenestraat voornamelijk relatief grote percelen met vrijstaande woningen aanwezig. Daarom is ervoor gekozen om door middel van een hofje in dit plan enkele vrijstaande woningen te realiseren. Dit vormt een ruimtelijk-stedenbouwkundig passende overgang tussen de bestaande woonpercelen en de nieuwbouwwijk. Daarnaast speelt de ontwikkeling in op de groeiende vraag naar vrijstaande woningen in de regio. Door in te spelen op deze vraag, wordt niet alleen voorzien in de huidige woningbehoefte, maar wordt ook bijgedragen aan de economische vitaliteit van de gemeente. Nieuwe bewoners brengen immers ook nieuwe kansen voor lokale ondernemers en voorzieningen met zich mee.

Conclusie
Het planvoornemen is passend binnen de gemeentelijke Omgevingsvisie.

Hoofdstuk 5 Milieu- en omgevingsaspecten

5.1 Milieueffectrapportage

Bijlage V bij het Omgevingsbesluit in samenhang met de artikelen 11.6 en 11.8 van het Omgevingsbesluit bepalen of een besluit project-m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig is. Bijlage V bij het Omgevingsbesluit heeft als ingang (eerste kolom) de omschrijving van projecten waarvoor een m.e.r.-(beoordelings)plicht geldt. In kolom 4 zijn de besluiten opgenomen die betrekking hebben op projecten waarvoor de m.e.r.-(beoordelings)plicht geldt. Of er voor het besluit een m.e.r.-plicht of een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt, volgt uit de tweede en derde kolom. Als het project voldoet aan de voorwaarden van kolom 2, geldt een m.e.r.-plicht. Anders geldt een m.e.r.-beoordelingsplicht, tenzij ook in kolom 3 nog voorwaarden staan.

Of een project, dat voorkomt in Bijlage V bij het Omgevingsbesluit, aanzienlijke milieueffecten heeft, wordt beoordeeld door het bevoegd gezag. Bij de beoordeling houdt het bevoegd gezag rekening met:

a. de relevante criteria van bijlage III bij de m.e.r.-richtlijn;
b. voor zover relevant: de resultaten van eerder uitgevoerde controles of andere beoordelingen van milieueffecten die op grond van verordeningen, richtlijnen en besluiten als bedoeld in artikel 288 van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie zijn verkregen.

Een initiatiefnemer die voornemens is een project uit te voeren, deelt dit voornemen zo spoedig mogelijk mee aan het bevoegd gezag (artikel 16.45 Omgevingswet). Deze mededeling kan plaatsvinden door middel van een aanmeldnotitie.

Beoordeling en conclusie
Gezien de omvang van het plan en de locatie van het plangebied kan de voorgenomen ontwikkeling, bestaande uit de toevoeging van in totaal 5 woningen, niet worden beschouwd als een stedelijk ontwikkelingsproject. Een m.e.r-plicht of m.e.r.-beoordeling is daarom niet aan de orde. Vanuit het milieuaspect milieueffectrapportage is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.2 Geluid (spoor)wegverkeer

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening te worden gehouden met het geluid door (spoor)wegen op geluidgevoelige gebouwen. Daarbij gelden er geluidaandachtsgebieden rondom (spoor)wegen. Binnen een dergelijk geluidsaandachtsgebied, moet het geluid op geluidgevoelige gebouwen aanvaardbaar zijn (par. 5.1.4.2a Bkl). Als het geluid op een geluidgevoelig gebouw (binnen een geluidaandachtsgebied) niet meer bedraagt dan de standaardwaarde, dan is er in ieder geval sprake van een aanvaardbare woon- en leefomgeving. De standaardwaarden zijn aangegeven in onderstaande tabel. Deze geluidsnormen hebben betrekking op het geluid op de gevel van een geluidsgevoelig gebouw en hebben primair als doel het beschermen van de gezondheid door het stellen van eisen aan het geluid op en rond woningen, waar mensen langdurig verblijven en slapen.

Geluidbronsoorten	**Standaardwaarde**
Rijkswegen en provinciale wegen	50 L_{den}
Gemeentewegen en waterschapswegen	53 L_{den}
Hoofdspoorwegen en lokale spoorwegen	55 L_{den}
Industrieterreinen	50 L_{den} / 40 L_{night}

Tabel: Standaardwaarde geluid voor een geluidbron op een geluidgevoelig gebouw per (spoor)weg

De regels voor geluid hebben een tweezijdige werking om de bescherming tegen geluidsbelasting vorm te geven. Enerzijds bij de aanleg of aanpassing van (spoor)wegen en anderzijds bij het mogelijk maken van nieuwe geluidsgevoelige gebouwen en locaties nabij een (spoor)weg.

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

Beoordeling
Het planvoornemen betreft de realisatie van vier vrijstaande woningen. Er is daarmee sprake van de toevoeging van nieuwe geluidsgevoelige gebouwen. Een woning is in de zin van het Bkl namelijk een geluidsgevoelig gebouw. Daarnaast wordt de bestaande woning Groenestraat 21 gesplitst. Dit betreft een splitsing van een bestaand geluidsgevoelig gebouw.

Het plangebied ligt binnen het geluidsaandachtsgebied van wegen. Er is daarom akoestisch onderzoek uitgevoerd, dat is opgenomen als Bijlage 2. Navolgend zijn de belangrijkste conclusies en aanbevelingen samengevat. Opgemerkt wordt dat in het onderzoek uitgegaan is van de wetgeving vóór inwerkingtreding van de Omgevingswet, maar de conclusies voldoende actueel en representatief zijn.

De geluidbelasting ten gevolge van de Olympiasingel is maximaal 44 dB, inclusief aftrek van artikel 110g. De waarde ligt hiermee onder de voorkeursgrenswaarde zoals beschreven in de voormalige Wet geluidhinder en onder de standaardwaarde volgens het Bkl. Er zijn daarmee geen wettelijke belemmeringen voor het plan aan de orde. De gevelbelasting is echter wel hoger dan de ambitiewaarde van het gemeentelijke geluidbeleid van 43 dB. De gevelbelasting voldoet daarentegen (ruimschoots) aan de bovengrens van het geluidbeleid voor bovenwijkse infrastructuur van 58 dB. Met de berekende geluidbelasting kan redelijkerwijs worden geconcludeerd dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ten aanzien van het geluid vanwege wegverkeer.

De geluidbelasting ten gevolge van de Spoorweg Elst - Nijmegen is maximaal 49 dB. De waarde ligt onder de voorkeursgrenswaarde zoals beschreven in het voormalige Besluit geluidhinder en onder de standaardwaarde volgens het Bkl. De wet legt ten gevolge van de Spoorweg Elst - Nijmegen geen restricties op aan het plan. De waarde ligt onder de ambitiewaarde zoals beschreven in het gemeentelijk geluidbeleid. Ten aanzien van het spoorwegverkeer wordt daarmee ook aan het gemeentelijk beleid voldaan.

Voor de Groenestraat geldt dat er sprake is van een 30 km/h zone. Zorgvuldigheidshalve is ook de geluidbelasting vanwege deze weg onderzocht. Uit de rekenresultaten blijkt dat de gevelbelasting maximaal 37 dB zal bedragen. Daarmee wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB van de voormalige Wet geluidhinder, aan de standaardwaarde van het Bkl én aan de ambitiewaarde van 43 dB conform het gemeentelijk geluidbeleid. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Conclusie
Vanuit het aspect geluid (spoor)wegverkeer is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

5.3 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen ter bescherming van de gezondheid staan beschreven in de instructieregels opgenomen in het Bkl (paragraaf 5.1.4.1). Volgens deze regels gelden zogeheten omgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO_2) en fijnstof (PM_{10}).

Aandachtsgebieden
De toetsing en monitoring van de luchtkwaliteit vindt plaats in de aandachtsgebieden. Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties NO_2 en/of PM_{10}. Aandachtsgebieden voor zowel NO_2 als PM_{10} staan vermeld in artikel 5.51, lid 2 van het Bkl. Aandachtsgebieden voor alleen PM_{10} zijn aangewezen in artikel 5.51, lid 3 van het Bkl. In een aandachtsgebied moet de overheid de omgevingswaarden in acht nemen (artikel 5.51 Bkl).

Niet in betekende mate
De beoordeling van de luchtkwaliteit in een aandachtgebied vindt niet altijd plaats. Voor een activiteit die niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging, is geen toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor NO_2 en PM_{10} nodig. Uit artikel 5.53 en 5.54 van het Bkl volgt dat een project niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO_2 en PM_{10} niet hoger is dan 1,2 ug/m^3. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties.

Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit
Sinds 1 januari 2023 wordt de luchtkwaliteit berekend en gemonitord via het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK).

Beoordeling
Het plangebied valt niet in een van de aandachtsgebieden voor zowel NO2 als PM10 of voor alleen PM10. Nader onderzoek naar luchtkwaliteit is daarom niet benodigd. Er wordt volstaan met een quickscan luchtkwaliteit, welke is gebaseerd op het CIMLK-instrument en de NIBM-tool.

CIMLK
In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is het van belang om aan te tonen of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat met betrekking tot luchtkwaliteit. Hierover kunnen uitspraken worden gedaan aan de hand van achtergrondwaarden voor NO2, PM10 en PM2.5 ter plaatse van het plangebied. De achtergrondwaarden van de vier dichtstbijzijnde rekenpunten zijn in navolgende tabel weergegeven.

Id	**NO_2 µg/m^3**	**PM_{10} µg/m^3**	**PM_{10} overschrijdingsdagen**	**$PM_{2.5}$ µg/m^3**	**Jaar**
51468751_15564526	20,6653	15,6944	6	8,534	2023
51468751_15564525	20,5818	15,6894	6	8,7585	2023
51468751_15564524	20,5709	15,692	6	8,7589	2023
51468751_15564523	20,2321	15,6667	6	8,7479	2023
Norm	*40*	*40*	*35*	*25*	

Tabel: Achtergrondwaarde rekenpunten

De data uit het CIMLK tonen aan dat de achtergrondwaarden significant lager zijn dan de gestelde normen. Hieruit kan worden afgeleid dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat met betrekking tot luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied.

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

Conclusie
Vanuit het milieuaspect luchtkwaliteit is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.4 Activiteiten en milieuzonering

Bij ruimtelijke ontwikkelingen is het van belang dat activiteiten met gebruiksruimte en milieugevoelige functies in evenwicht tot elkaar locaties krijgen toegedeeld in de fysieke leefomgeving. Dit kan in hoofdzaak op twee manieren:

1. Menging van milieugevoelige en milieubelastende functies waar het kan en gewenst is.
2. Scheiding van milieugevoelige en milieubelastende functies waar het moet.

Op deze manier wordt zowel voor ruimte voor bedrijvigheid gezorgd als voor het behoud van bescherming van de woon- en leefomgeving.

Activiteiten met gebruiksruimte en bijbehorende regels
Activiteiten met gebruiksruimte verwijzen naar activiteiten die aan specifieke locaties worden toegewezen. De regels voor activiteiten met gebruiksruimte (gebiedsgerichte regels) beogen de gebruiksruimte van een activiteit specifiek te begrenzen, zodat een activiteit op een specifieke locatie kan worden verricht zonder onaanvaardbare gevolgen een ander toegestane activiteit in dat gebied. De regels zijn niet alleen gericht op milieuzaken, maar ook op stedenbouwkundige overwegingen. De term 'activiteiten met gebruiksruimte' kan dus ook worden gebruikt voor activiteiten die het milieu belasten, maar niet specifiek zijn aangewezen in het Bal. De term is dus ruimer dan de veelgebruikte term 'milieubelastende activiteiten'. Het uitgangspunt is dat alle activiteiten met gebruiksruimte in meer of mindere mate milieu gerelateerde gebruiksruimte nodig hebben en dus belastend kunnen zijn. Overeenkomstig het Bkl is in de handreiking 'Activiteiten en milieuzonering 2023' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) alleen het wonen hiervan uitgezonderd. Dat betekent dat wanneer het om wonen gaat, het niet nodig is om specifiek te kijken naar de impact op het milieu bij het bepalen van de ruimte die voor deze activiteit nodig is.

Handreiking 'Activiteiten en milieuzonering 2023'
De handreiking 'Activiteiten en milieuzonering 2023' van de VNG biedt onder de Omgevingswet een nieuwe systematiek van milieuzonering en vervangt daarmee de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' onder de oude wetgeving.

De nieuwe systematiek omvat geen koppeling meer van activiteiten aan milieucategorieën per Standaard Bedrijfsindeling code (SBI-code) en de daarbij behorende richtafstanden. In plaats daarvan wordt getoetst aan concrete, juridisch bindende milieuwaarden voor geluid en geur. De systematiek drijft op inwaartse zonering op basis van geluid en geur. Bij de meeste activiteiten is geluid het maatgevende aspect, slechts een enkele activiteit is geurrelevant. De specifieke regels voor geluid en geur in de handreiking 'Activiteiten en milieuzonering 2023' gelden aanvullend op de standaard gebiedsgerichte regels in het omgevingsplan van gemeenten.

Beoordeling
Dit TAM-omgevingsplan voorziet in de realisatie van vier nieuwe vrijstaande woningen. Hiermee is er sprake van een milieugevoelige activiteit. Er worden geen nieuwe milieubelastende activiteiten met een gebruiksruimte mogelijk gemaakt. Wat betreft de splitsing van de bestaande woning Groenestraat 21 geldt dat hier al sprake is van een milieugevoelige activiteit en dit niet wijzigt. Deze splitsing is met het oog op het aspect milieuzonering daarom niet relevant.

In de omgeving van het plangebied zijn vrijwel uitsluitend woningen aanwezig, uitgaande van de in ontwikkeling zijnde nieuwbouwwijk De Pas. Er zijn geen (agrarische) bedrijven of andere milieubelastende functies meer in de omgeving aanwezig, waarvan een relevante milieubelasting richting het plangebied te verwachten is. Ook behoeft geen rekening te worden gehouden met spuitzones van agrarische percelen. Een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in het plangebied is dan ook voldoende gewaarborgd zonder het stellen van nadere regels in dit omgevingsplan. Daarnaast leidt het plan niet tot belemmeringen voor functies in de omgeving.

Conclusie
Het aspect activiteiten en milieuzonering staat de uitvoering van het plan niet in de weg. Er is in dit opzicht sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.5 Geurhinder

Geurhinder kan optreden bij het houden van dieren in dierenverblijven (stallen, inclusief een vaste uitloop) en het opslaan en bewerken van agrarische bedrijfsstoffen (mest, kuilvoer, krachtvoer). Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met geur door activiteiten op geurgevoelige gebouwen. Daarbij dient de geur op geurgevoelige gebouwen aanvaardbaar te zijn (par. 5.1.4.6 Bkl). Voor enkele, met name agrarische, activiteiten zijn standaardwaarden bepaald voor de geurbelasting of afstand waarbij er in ieder geval sprake is van een aanvaardbare woon- en leefomgeving. Voor bedrijfsmatige activiteiten, zoals industrie, worden geen waarden en afstanden toegekend. Ook in deze gevallen dient er rekening te worden gehouden met de geur afkomstig van deze activiteiten op geurgevoelige gebouwen. Geurgevoelige gebouwen zijn gebouwen, waaronder een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat bijvoorbeeld een woon-, onderwijs- of zorgfunctie heeft. Voor andere gebouwen of locaties bepaalt de gemeente zelf de mate van bescherming tegen geur op grond van artikel 4.2 van de Omgevingswet. Dat doet de gemeente vanuit een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Beoordeling
Het planvoornemen maakt de realisatie van nieuwe geurgevoelige gebouwen mogelijk, namelijk woningen. Tevens wordt een bestaand geurgevoelig gebouw gesplitst in twee woningen. Er worden geen nieuwe geurbelastende activiteiten mogelijk gemaakt. In de omgeving van het plangebied zijn, met de realisatie van de omliggende woonwijk De Pas, geen veehouderijen (meer) aanwezig of andere geurbelastende activiteiten aan de orde, welke tot geurhinder kunnen leiden. De realisatie van de nieuwe woningen vormt dan ook geen belemmering voor bestaande activiteiten in de omgeving. Anderzijds is een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voldoende gegarandeerd.

Conclusie
Vanuit het milieuaspect geur is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.6 Bodem

Voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem bij het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie gelden waarden, die in het omgevingsplan worden opgenomen (par. 5.1.4.5 Bkl). Het gaat daarbij om een gebouw of een deel van een gebouw dat de bodem raakt en waar personen meer dan twee uur per dag aaneengesloten aanwezig zullen zijn. Ook de aangrenzende tuin of perceel maakt hier onderdeel van uit. Bij het bepalen van de waarden voor de toelaatbare kwaliteit houdt de gemeente rekening met de interventiewaarden voor de verschillende stoffen en neemt de gemeente de grenswaarden in acht. Bij overschrijding van de toelaatbare kwaliteit kan alleen gebouwd worden als de door de gemeente voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen.

Daarnaast is in het omgevingsplan de landbodem in verband met grondverzet in de bodemfunctieklassen landbouw/natuur, wonen en industrie ingedeeld, rekening houdend met de functie van de locatie. Ook kunnen in het omgevingsplan bodembeheergebieden zijn aangewezen.

Beoordeling
Dit TAM-omgevingsplan maakt de realisatie van vier nieuwe vrijstaande woningen en splitsing van één bestaande woning mogelijk. Bij de realisatie van de vier vrijstaande woningen is er sprake van nieuwe bodemgevoelige gebouwen op een bodemgevoelige locatie. Daarom is een verkennend bodemonderzoek noodzakelijk. Dit onderzoek is uitgevoerd en de rapportage is opgenomen in Bijlage 3. Hierna worden de resultaten van het onderzoek besproken.

Uit het verkennend bodemonderzoek is geconcludeerd dat de bodem op de onderzochte locatie plaatselijk baksteen bevat in de bovengrond. De baksteenhoudende bovengrond is licht verontreinigd met Cadmium, lood, zink en PAK (10 van VROM). In de zintuiglijk schone bovengrond zijn geen verhoogde concentraties aangetroffen. In de toplaag zijn geen verhoogde gehalten OCB aangetroffen. Verder zijn in de ondergrond ter plaatse van de gedempte watergang een licht verhoogd gehalte nikkel aangetroffen. Voor het overige zijn in de ondergrond geen verhoogde concentraties aangetroffen. Tot slot is het grondwater licht verontreinigd met barium en xylenen.

Op basis van het verkennend bodemonderzoek wordt geconcludeerd dat de milieuhygiënische kwaliteit van het plangebied geschikt is voor de voorgenomen ontwikkeling. Het onderzoek geeft geen aanleiding tot nader onderzoek.

Conclusie
Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties met betrekking tot de bodemkwaliteit.

5.7 Omgevingsveiligheid

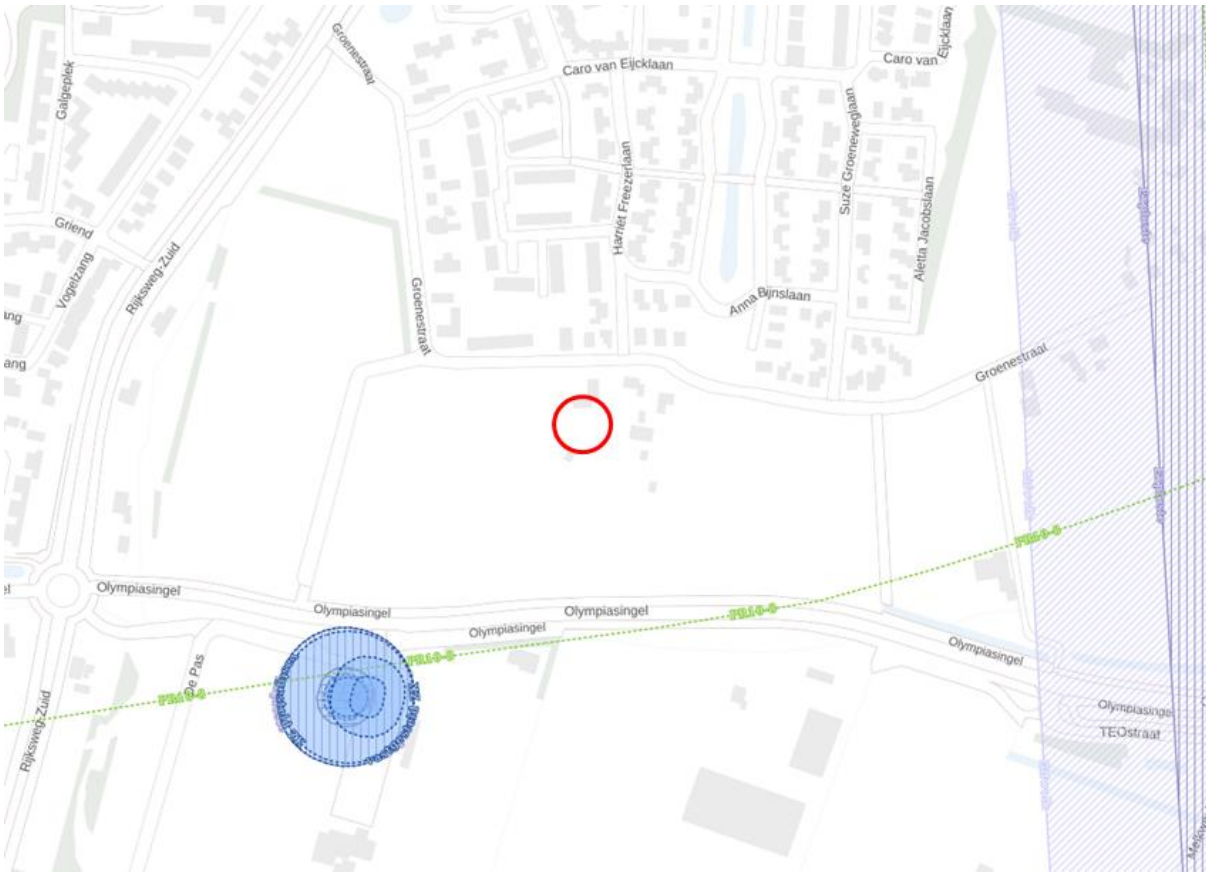
Inleiding
Het beleid voor omgevingsveiligheid (externe veiligheid) is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Een van de uitgangspunten van de Omgevingswet is dat overheden bij hun plannen zo vroeg mogelijk kijken naar veiligheid zodat de gevolgen van een brand, ramp of crisis voorkomen kan worden of de gevolgen zoveel mogelijk beperkt kunnen worden.

Voor externe veiligheid zijn regels opgenomen in paragraaf 5.1.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). In het Bkl komen de instructieregels voor omgevingsplannen van gemeenten terug. Dit betreffen onder andere regels over het plaatsgebonden risico, aandachtsgebieden, en groepsrisico. Uit de bepalingen van de genoemde paragraaf vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de veiligheidsrisico's ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze externe veiligheidsrisico's dienen te worden beoordeeld aan de norm voor het plaatsgebonden risico en de bepalingen over het groepsrisico. Voor beide risiconormen geldt dat hoe groter de afstand tussen planontwikkeling en risicobron, des te kleiner zal de impact van het plan zijn op de hoogte van het risico.

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

Groepsrisico
De benadering van het groepsrisico, met aandachtsgebieden, moet ervoor zorgen dat het gemeentebestuur externe veiligheid eerder in ruimtelijke plannen meeneemt. Aandachtsgebieden laten zien waar extra aandacht nodig is om aanwezigen te beschermen tegen mogelijke ongevallen bij activiteiten met gevaarlijke stoffen. Aandachtsgebieden laten zien waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen, onvoldoende beschermd kunnen zijn tegen gevaren uit de omgeving. Voorbeelden van die gevaren zijn warmtestraling (brand), overdruk (explosie) en giftige stoffen in de lucht (gifwolk). Via de aandachtsgebieden worden deze gevaren zichtbaar op de kaart, zodat direct duidelijk is welke gevaren waar op kunnen treden. Daardoor heeft het bevoegd gezag bij het nemen van besluiten over ruimtelijke ordening de risico's van activiteiten met gevaarlijke stoffen meteen in beeld. Zo kan het bevoegd gezag ze al aan het begin van het planproces meenemen. Het groepsrisico blijft de kans op het overlijden van een groep van tien of meer personen per jaar als gevolg van een ongewoon voorval. De gemeente moet in het omgevingsplan binnen aandachtsgebieden rekening houden met dit groepsrisico. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de veiligheidsregio.

Beoordeling
Aan de hand van kaarten uit de 'Atlas Leefomgeving' is er een quickscan omgevingsveiligheid uitgevoerd om de impact van het planvoornemen op de fysieke leefomgeving te beoordelen en vice versa. Hieruit blijkt dat er nabij het plangebied verschillende aandachtsgebieden, risicobronnen of risicovolle activiteiten bekend zijn welke voor belemmeringen kunnen zorgen (zie afbeelding 6). Echter zijn de veiligheidscontouren van al de aanwezige gebieden, bronnen of activiteiten op geruime afstand van het plangebied gelegen. Het plangebied zelf ligt niet binnen één van de aandachtsgebieden. Geconcludeerd kan worden dat derhalve geen belemmeringen bestaan voor het planvoornemen.



Afbeelding 6: Uitsnede kaart externe veiligheid met plangebied globaal rood omcirkeld (bron: Atlas Leefomgeving)

Conclusie
Vanuit het milieuaspect omgevingsveiligheid is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.8 Explosieven

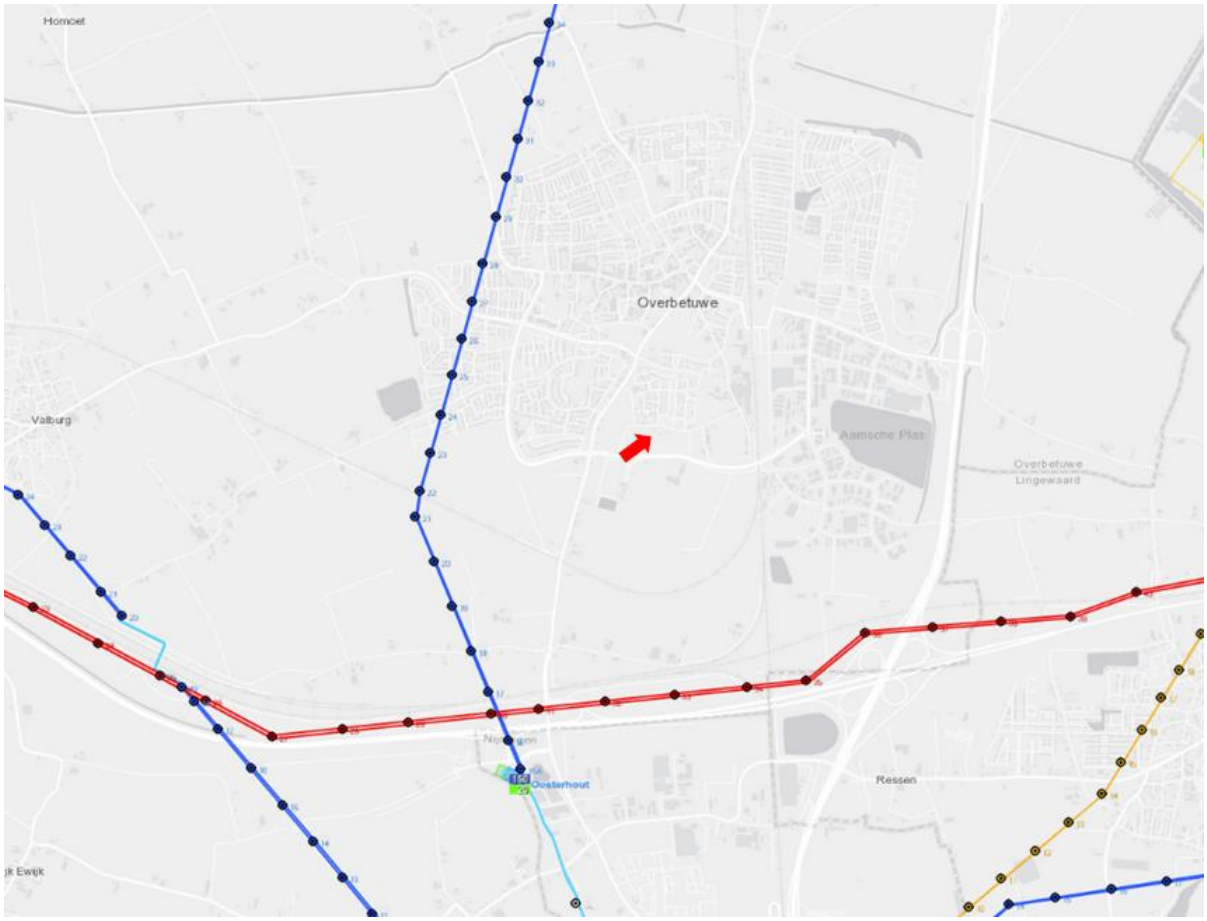
In de Tweede Wereldoorlog is de gemeente Overbetuwe getroffen door explosieven. Geschat wordt dat circa 10% van deze explosieven niet tot ontploffing is gekomen. Een deel hiervan is tijdens en na de Tweede Wereldoorlog al geruimd. Echter is er een kans op niet gesprongen explosieven in de grond.

Beoordeling en conclusie
Bij bodemroerende werkzaamheden, zoals het oprichten van gebouwen, graafwerkzaamheden, aanleg van kabels en leidingen en het uitvoeren van bepaalde onderzoeken, is de aanwezigheid van mogelijke niet-gesprongen explosieven (NGE's) van belang. Dergelijke werkzaamheden zijn bij het oprichten van de nieuwe woning aan de orde. De risico's zullen voorafgaand aan het verlenen van een omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit in beeld moeten worden gebracht, zodat de werkzaamheden veilig en zonder belemmeringen kunnen plaatsvinden. Dit staat de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg. Nader onderzoek is daarom in het kader van dit TAM-omgevingsplan niet noodzakelijk.

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
Aan de hand van de 'Netkaart' van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM) kan achterhaald worden of het plangebied zich bevindt in een magneetveldzone van een of meerdere hoogspanningslijnen. Uit deze kaart volgt dat er in en nabij het plangebied geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig zijn die bescherming behoeven.



Afbeelding 7: Uitsnede hoogspannings netkaart Nederland met plangebied globaal aangeduid met rode pijl (bron: HoogspanningsNet Netkaart)

5.10 Waterparagraaf

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

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

Waterschap Rivierenland
Waterbeheerprogramma 2022-2027
In het waterbeheerprogramma (WBP) beschrijft het waterschap wat men in de periode tot en met 2027 wil bereiken, met wie, hoe en waarom. Eén van de voornaamste en voor de ruimtelijke ordening relevante principes is dat water bepalend is voor de inrichting van een gebied. De ambitie en samenwerking worden door gebiedsgericht te werken vormgegeven. Overbetuwe maakt onderdeel uit van het deelgebied Betuwe. Kerntaken van het waterschap zijn:

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

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

Waterschapsverordening Waterschap Rivierenland
Voor waterhuishoudkundige ingrepen is de 'Waterschapsverordening Waterschap Rivierenland' (2024) van toepassing. De waterschapsverordening bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen, die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Denk hierbij aan het onttrekken of infiltreren van water, lozingsactiviteiten, veranderingen van het watersysteem, etc. De wateren en waterkeringen waarop de regels uit de verordening van toepassing zijn, zijn vastgelegd in de legger wateren.

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

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

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

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

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

Beoordeling (watertoets)

Hemelwater en vuilwater

Het plangebied is in de huidige situatie grotendeels onverhard, met uitzondering van enkele bijgebouwtjes in de achtertuinen van de bestaande woonpercelen. In de toekomstige situatie worden vier woonpercelen met bijbehorende erven en een hofje/ontsluiting gerealiseerd en wordt een bestaande woning gesplitst.

In het kader van de ontwikkeling is een berekening van het verhard oppervlak uitgevoerd. na toepassing van de eenmalige vrijstellingsdrempel (500 m²), bedraagt de toename aan verhard oppervlak in totaal ca. 902 m². Deze toename aan verhard oppervlak moet worden gecompenseerd. De compensatieopgave bedraagt 59,9 m³. Er is in het plangebied en binnen de omliggende ontwikkeling voldoende ruimte aanwezig voor de benodigde compensatie. Deze wordt enerzijds gerealiseerd door middel van een greppel, inspectieput en krattenveld op het mandelig erf en anderzijds op eigen terrein van de nieuwe woningen. De totale voorziene waterberging bedraagt 60 m³. Hiermee wordt aan de gestelde opgave voldaan.

Hemelwater en vuilwater worden gescheiden verwerkt. De nieuwe woningen worden aangesloten op het bestaande riool, dat in het kader van de ontwikkeling van De Pas is gerealiseerd.

Oppervlaktewater

In het plangebied was voorheen één tertiaire watergang aanwezig op basis van de Legger van het waterschap. Deze lag op de perceelsgrens tussen twee van de beoogde nieuwe woonpercelen (percelen 2 en 3). De watergang is als onderdeel van de ontwikkeling van het woongebied De Pas inmiddels gedempt. Er wordt in het onderhavige plan geen oppervlaktewater toegevoegd of gedempt.

Het plan heeft geen negatieve effecten op oppervlaktewateren.

Waterkeringen

Het plangebied ligt niet binnen de beschermingszone van een waterkering.

Conclusie

Het plan heeft geen negatieve gevolgen voor de waterhuishouding. Dit aspect is in het plan op een evenwichtige wijze verwerkt en afgewogen. Het aspect water vormt dan ook geen belemmering in het kader van de omgevingsplanwijziging.

5.11 Flora en fauna

Met ingang van 1 januari 2024 is de Wet natuurbescherming opgegaan in de Omgevingswet. Binnen het Bkl zijn diverse regels opgenomen ter bescherming van de natuur. Deze regels komen grotendeels overeen met de huidige regelgeving in de Wet natuurbescherming. Het betreft met name voorschriften voor de bescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels ter bescherming van plant- en diersoorten (waaronder vogels) en voorschriften met betrekking tot de bescherming van houtopstanden. De regelgeving met betrekking tot gebieds- en soortenbescherming vindt haar oorsprong grotendeels in twee Europese richtlijnen, namelijk de Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (92/43/EEG).

Gebiedsbescherming
In Nederland zijn er specifieke gebieden van groot belang voor flora en fauna, waaronder Natura 2000-gebieden, Natuurnetwerk Nederland-gebieden en andere bijzondere natuurgebieden en landschappen. Deze gebieden worden beschermd door verschillende wettelijke instrumenten.

In artikel 5.1, lid 1 van de Omgevingswet staat dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning een Natura 2000-activiteit uit te voeren. Daarnaast bepaalt lid 2 van hetzelfde artikel dat het eveneens verboden is om zonder omgevingsvergunning een flora- en fauna-activiteit uit te voeren. Voor beide gevallen geldt dat afwijkende regelingen kunnen zijn opgesteld in het omgevingsplan, de waterschapsverordening, de omgevingsverordening of een ministeriële regeling.

Hoofdstuk 11 van het Bal behandelt de vergunningplicht voor Natura 2000-activiteiten en flora- en fauna-activiteiten. In dit hoofdstuk zijn tevens de regels voor vergunningsvrije gevallen opgenomen evenals de mogelijkheden tot maatwerk. Indien geen vrijstelling van toepassing is, dient een omgevingsvergunning te worden aangevraagd, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen enkelvoudige en meervoudige aanvragen, afhankelijk van de aard van de activiteit (flora- en fauna-activiteit en/of Natura 2000-activiteit).

Natura 2000-gebieden
De bescherming van Natura 2000-gebieden is gebaseerd op de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. De minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit wijst deze gebieden aan via een aanwijzingsbesluit, zoals bepaald in artikel 2.44 van de Omgevingswet. Bovendien stelt hij op basis van artikel 2.43 van de Omgevingswet de instandhoudingsdoelstellingen vast. Nederland beschikt over meer dan 160 Natura 2000-gebieden.

Bij de voorbereiding van een omgevingsplan dienen mogelijke significante effecten als gevolg van projecten, plannen en activiteiten, zowel individueel als in combinatie met andere plannen of projecten, te worden geïdentificeerd en beoordeeld, zoals voorgeschreven in artikel 16.53, lid c, van de Omgevingswet. Een activiteit die potentieel significante nadelige gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied wordt aangeduid als een Natura 2000-activiteit, zoals beschreven in bijlage A van de Omgevingswet. Natura 2000-gebieden hebben externe effecten, wat betekent dat ook ingrepen buiten deze gebieden die verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden geëvalueerd op hun impact op soorten en habitats.

Een ruimtelijk plan dat aanzienlijke gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden goedgekeurd als uit een passende beoordeling blijkt dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Bij verkregen zekerheid kan vergunningverlening plaatsvinden, zoals bepaald in artikel 8.74, lid b, van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Als er echter geen zekerheid is verkregen, kan het plan toch worden goedgekeurd mits wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

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

De criteria voor het beoordelen van de omgevingsvergunning voor Natura 2000-activiteiten worden beschreven in afdeling 8.6 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Deze beoordelingsmaatstaven zijn vastgesteld binnen het aanvullingsspoor Natuur.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)
De aanwijzing van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is geregeld in de Omgevingsverordening, conform artikel 2.44, lid 4 van de Omgevingswet en artikel 7.6, lid 1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving. Vanuit de Omgevingsverordening draagt de provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd 'Natuurnetwerk Nederland'. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingszones met als doel natuurgebieden beter met elkaar en met omringende agrarisch gebieden te verbinden. Ook is het gericht op de bescherming, de instandhouding en zo nodig het herstel van een gunstige staat van instandhouding van aanwezige dier- en plantensoorten, typen natuurlijke habitats en leefgebieden van soorten die van nature in Nederland voorkomen. Bijna alle aangewezen Natura 2000-gebieden maken del uit van het NNN. Het NNN omvat niet alleen natuurgebieden op land, maar omvat ook alle grote wateren in Nederland, zoals de grote rivieren, het IJsselmeer en de Waddenzee. De provincie wijst in de omgevingsverordening de NNN-gebieden aan.

Activiteiten in deze gebieden mogen alleen plaatsvinden indien ze geen nadelige effecten hebben op de essentiële kenmerken of waarden van het gebied, of als dergelijke effecten kunnen worden voorkomen of verminderd door het implementeren van mitigerende maatregelen.

Bijzondere natuurgebieden en landschappen
Naast de Natura 2000-gebieden heeft de minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit de bevoegdheid om bijzondere nationale natuurgebieden aan te wijzen, zoals vastgelegd in artikel 2.44, lid 2 van de Omgevingswet. Daarnaast kan de provincie in de omgevingsverordening specifieke provinciale natuurgebieden en landschappen als bijzonder aanwijzen, conform artikel 2.44, lid 5 van de Omgevingswet.

<u>Soortenbescherming</u>
Onder de Omgevingswet worden tal van dier- en plantensoorten beschermd, met aandacht voor soorten van Europees belang die vallen onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijn, evenals bepaalde soorten van nationaal belang. De bescherming van soorten vindt zowel binnen als buiten het NNN plaats. Deze bescherming kan variëren van wet- en regelgeving tot concrete maatregelen die gericht zijn op het behouden, vestigen of uitbreiden van populaties van verschillende soorten. In overeenstemming met artikel 2.18, lid 1, sub f van de Omgevingswet rust de primaire verantwoordelijkheid hiervoor doorgaans bij de provincies. Niettemin hebben ook decentrale overheden de mogelijkheid actief beleid te voeren, bijvoorbeeld door het opstellen van programma's voor soortenbescherming.

Door de strike formulering van een flora- en fauna-activiteit moet bij vrijwel alle activiteiten in de fysieke leefomgeving worden nagegaan of er specifieke soorten aanwezig zijn en welke soorten dat zijn. Zoals eerder aangegeven, wordt in hoofdstuk 11 van het Bal bepaald wanneer een omgevingsvergunning vereist is.

<u>Stikstof</u>
Stikstofemissie betreft de uitstoot van stikstof, afkomstig van bijvoorbeeld verkeer, energiecentrales en industriële activiteiten. Stikstofdepositie is de neerslag van stikstof op de grond. Met name voor de natuur vormt dit een uitdaging, omdat het de bodem verrijkt met voedingsstoffen, wat nadelig is voor de biodiversiteit in het betreffende gebied. Het behoud van alle planten- en diersoorten vereist zowel voedingsrijke als voedingsarme bodems.

Wanneer een project zich nabij een Natura 2000-gebied bevindt en potentieel significante stikstofuitstoot en -depositie kan veroorzaken, is het verplicht een stikstofberekening uit te voeren (voor de bouw- en/of gebruiksfase) met behulp van het rekeninstrument AERIUS. In artikel 4.15 van de Omgevingsregeling staat deze methode vermeld voor het berekenen van stikstofdepositie bij Natura 2000-activiteiten. Om het project te kunnen uitvoeren, mogen de berekende resultaten niet hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j. Wanneer aan deze voorwaarde wordt voldaan, kunnen negatieve significante effecten op het betreffende Natura 2000-gebied op voorhand worden uitgesloten, waardoor het project op basis daarvan kan worden voortgezet.

<u>Houtopstanden</u>
Bomen en bossen vallen onder 'houtopstanden' en vervullen belangrijke en unieke functies in de

fysieke leefomgeving, zoals het invangen van fijnstof, de opslag van koolstofdioxide, het bergen van water of het verminderen van grote temperatuurschommelingen in stedelijk gebied, en het vormen van een belangrijk leefgebied voor tal van planten en diersoorten. Gezien de langdurige ontwikkelingstijd van bossen is hun bescherming van aanzienlijk belang. De bescherming van houtopstanden is daarom vastgelegd in de Omgevingswet. De regelgeving omtrent de bescherming van houtopstanden is opgenomen in Afdeling 11.3 van het Besluit Activiteiten Leefomgeving (Bal). Conform artikel 11.126 van het Bal is het kappen van houtopstanden onderworpen aan een algemene meldplicht. Daarnaast geldt op basis van artikel 11.129 van het Bal een verplichting tot herbeplanting voor houtopstanden met een oppervlakte van 10 are of meer, evenals voor bomenrijen bestaande uit meer dan 20 bomen, buiten de zogenaamde 'bebouwingscontour houtkap'. De bebouwingscontour houtkap moet worden aangewezen in het omgevingsplan, zoals bepaald in artikel 5.165, lid b van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Bovendien is er een specifieke zorgplicht (artikel 11.116 van het Bal) van toepassing op het kappen van houtopstanden, het herbeplanten van grond, of na het tenietgaan van een houtopstand op andere wijze.

Beoordeling
Gezien de aard van de beoogde ontwikkeling, kunnen negatieve effecten op beschermde natuurwaarden niet op voorhand worden uitgesloten. Daarom is door middel van een verkennend ecologisch onderzoek (quickscan flora en fauna) een beoordeling gemaakt van de mogelijke effecten die het plan kan hebben op beschermde natuurwaarden. De quickscan is aan onderhavige motivering toegevoegd onder Bijlage 4. Navolgend zijn de belangrijkste resultaten opgenomen.

<u>Quickscan flora en fauna</u>
Het plangebied ligt niet in het GNN. De kernkwaliteiten van het GNN worden niet aangetast. Er hoeft geen verdere toetsing uitgevoerd te worden. Verder is een kapmelding bij de provincie Gelderland voor beschermde houtopstanden niet noodzakelijk.

Aanvullend onderzoek wordt noodzakelijk geacht indien tijdens en na de geplante werkzaamheden onvoldoende rekening kan worden gehouden met gebouwbewonende vleermuizen. Gebleken is dat voldoende rekening met gebouwbewonende vleermuizen kan worden gehouden. De Omgevingsdienst Regio Arnhem heeft hierover geadviseerd. Aanvullend onderzoek of het aanvragen van een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming is ook niet noodzakelijk voor overige soort(groep)en.

Bij werkzaamheden en activiteiten moet altijd rekening worden gehouden met broedvogels. De werkzaamheden moeten buiten het broedseizoen (globaal tussen 15 maart en 15 juli) worden uitgevoerd of ruim voor aanvang van het broedseizoen gestart worden en/of er dient te worden voorkomen dat broedvogels zich lokaal vestigen. Broedgevallen buiten deze periode zijn ook beschermd.

In het kader van de zorgplicht moet tijdens de werkzaamheden rekening worden gehouden met minder mobiele soorten, zoals amfibieën en egels. Indien individuen worden aangetroffen dienen deze soorten voorzichtig te worden verplaatst. De werkwijze kan bijvoorbeeld in een ecologisch werkprotocol vastgelegd worden.

<u>Stikstof</u>
Het plangebied ligt op ruim 4 kilometer afstand van Natura 2000-gebieden. Het dichtstbijzijnde gebied is 'Rijntakken'. Gezien de ruime afstand tot deze gebieden, in combinatie met de aard en beperkte omvang van het project, worden rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/jaar voor zowel de aanleg- als de gebruiksfase op voorhand redelijkerwijs uitgesloten. Daarmee kunnen op voorhand negatieve effecten op Natura 2000-gebieden vanwege stikstofdepositie uitgesloten worden.

Omdat significant negatieve gevolgen zijn uitgesloten, hoeft voor de ontwikkeling geen passende beoordeling opgesteld te worden. Omdat er van het project geen significant negatieve gevolgen te verwachten zijn, geldt ook geen vergunningplicht op grond van artikel 8.74b lid 1 Bkl.

Conclusie
Vanuit het milieuaspect flora en fauna is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Naar aanleiding van het uitgevoerde onderzoek wordt geen aanvullend onderzoek noodzakelijk geacht.

5.12 Archeologie en cultuurhistorie

De Omgevingswet streeft naar een evenwichtige benadering van het benutten en beschermen van de fysieke leefomgeving, met specifieke aandacht voor diverse belangen, waaronder cultureel erfgoed. Sinds 2016 is de regelgeving met betrekking tot het behoud en beheer van cultureel erfgoed ondergebracht in de Erfgoedwet. Deze wet, in combinatie met de Omgevingswet, biedt een allesomvattende bescherming van het cultureel erfgoed. Provincies en gemeenten moeten in hun omgevingsplannen rekening houden met het belang en behoud van cultureel erfgoed, inclusief werelderfgoed. Dit vereist een grondige inventarisatie en analyse van het erfgoed binnen hun grenzen, gevolgd door het opnemen van een passend beschermingsregime in het omgevingsplan.

Cultureel erfgoed bestaat uit vijf elementen:

- Monumenten (gebouwd en aangelegd (groen) cultureel erfgoed)
- Archeologische monumenten
- Stads- en dorpsgezichten
- Cultuurlandschappen
- Roerend en immaterieel erfgoed.

Provincies en gemeenten hebben de verantwoordelijkheid om deze elementen te beschermen via hun omgevingsplannen. Een cruciale overweging hierbij is welke elementen van cultureel erfgoed zich binnen hun grenzen of direct daarbuiten bevinden, en welke specifieke elementen men wil (of moet) beschermen. Hierbij dienen de instructieregels in de artikelen 5.130 en 5.131 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) en de algemene regels uit hoofdstuk 13 en 14 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) (met betrekking tot rijksmonumenten en werelderfgoed) in acht te worden genomen.

De wet- en regelgeving voor het behoud en beheer van cultureel erfgoed en archeologie in Nederland is vastgelegd in het Bkl, Bal, en de provinciale/gemeentelijke omgevingsplannen. Op basis hiervan is het verplicht om bij de afweging van belangen de vijf elementen van cultureel erfgoed in overweging te nemen.

Beoordeling

Archeologie

Het plangebied valt binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied Overbetuwe' van de gemeente Overbetuwe, zoals vastgesteld op 30 april 2014. Volgens dit bestemmingsplan heeft het plangebied (deels) de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 3'. Volgens bijbehorende planregels is archeologisch onderzoek noodzakelijk bij een divers scala aan bodemingrepen en/of werkzaamheden met een totale omvang van meer dan 500 m² en een diepte van 0,30 meter of meer. Gezien de aard en omvang van het planvoornemen is archeologisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen als Bijlage 5. Navolgend zijn de belangrijkste resultaten beschreven.

In het plangebied komt een circa 30 cm dikke bouwvoor (Ap-horizont) voor die bestaat uit sterk zandige tot uiterst siltige, matig humeuze, donker bruingrijze klei. De bouwvoor gaat geleidelijk over naar een 30 tot 50 cm dikke laag met sterk zandige tot sterk siltige klei. Deze laag is geheel kalkloos of de top is ontkalkt. Dit betreffen oeverafzettingen. De kleiige oeverafzettingen gaan over in matig fijn zandige, kalkrijke of matig grof zandige kalkloze afzettingen. Een laklaag of een cultuurlaag die duidt op de aanwezigheid van archeologische waarden is niet aangetroffen.|

Archeologische resten zijn niet aangetroffen, ondanks het feit dat gebruik is gemaakt van een fijnmazig boorgrid en een boordiameter van 12 cm. Overige archeologische resten worden niet verwacht en derhalve niet bedreigd. Een archeologisch vervolgonderzoek wordt niet noodzakelijk geacht. De archeologische dubbelfunctie is in het omgevingsplan vooralsnog gehandhaafd, maar bij de uitvoering van het plan kan aan de regels van het omgevingsplan worden voldaan op basis van het uitgevoerde onderzoek.

Cultuurhistorie

Aan de hand van de kaart 'Cultuurhistorie' van de provincie Gelderland is bepaald of in en rondom het plangebied relevante cultuurhistorische waarden aanwezig zijn. Conform deze kaart zijn geen relevante cultuurhistorische waarden gelegen in of rondom het plangebied. Met de realisatie van vier

woningen in het plangebied worden geen cultuurhistorische waarden geschaad.

Conclusie
Vanuit de aspecten archeologie en cultuurhistorie is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.13 Verkeer en parkeren

Parkeren
De gemeente Overbetuwe heeft haar parkeerbeleid en -normen vastgelegd in de Nota Parkeernormen gemeente Overbetuwe 2016 (hierna: de Nota). Uitgangspunt is dat parkeren op eigen terrein plaatsvindt. Hierna is een overzicht opgenomen van de parkeerbehoefte in de nieuwe situatie en het aantal te realiseren parkeerplaatsen.

Het plan maakt de realisatie van vier vrijstaande woningen en splitsing van één bestaande woning mogelijk. Op basis van de Nota geldt een parkeernorm van 2,6 parkeerplaatsen voor deze woning (locatie: Elst/Zetten, rest bebouwde kom). Bij de nieuw te realiseren woningen is voldoende ruimte op eigen terrein om de parkeerbehoefte op te vangen welke per woning nodig is. Voor het overige kan de nodige parkeerbehoefte worden opgevangen binnen de mandeligheid (gedeeld erf), zie afbeelding 5 in Hoofdstuk 3 van deze motivering. Hiermee wordt voldaan aan de gestelde parkeernorm. In de planregels is ter waarborging tevens een parkeerregeling opgenomen.

Verkeer
De realisatie van vier nieuwe vrijstaande woningen en splitsing van één bestaande woning leidt tot een beperkte toename van de verkeersgeneratie. De nieuwe woningen genereren op basis van de kencijfers van het CROW (2024) circa 8,2 vervoersbewegingen per etmaal. De totale verkeersgeneratie vanwege het planvoornemen bedraagt daarmee (afgerond) 41 vervoersbewegingen per etmaal.|

De woningen worden via een gezamenlijke ontsluiting aangesloten op het verkeersnetwerk van de nieuwe woonwijk De Pas. Voor deze woonwijk wordt een robuust verkeersnetwerk aangelegd en in de kader van de realisatie van deze woonwijk is uitvoerig onderzoek naar de verkeerssituatie gedaan. Gezien het geringe aantal verkeersbewegingen vanwege onderhavig plan, kan redelijkerwijs worden gesteld dat dit plan geen onevenredig negatieve effecten op de verkeerssituatie in de omgeving heeft. De ontsluiting van de woonwijk De Pas Er zijn in dit opzicht geen belemmeringen voor het plan aan de orde.

5.14 Gezondheid

In artikel 1.3 van de Omgevingswet zijn de maatschappelijke doelen van de wet uiteengezet, waaronder het bereiken en in stand houden van een gezonde fysieke leefomgeving. Landelijk bestaat de wens om gezondheid meer integraal en volwaardig te betrekken in het beleid over de fysieke leefomgeving. De inrichting van de fysieke leefomgeving kan direct bijdragen aan de gezondheid van inwoners.

Binnen de Omgevingswet hebben decentrale overheden de mogelijkheid om hun eigen gezondheidsambities en regels vast te leggen en uit te werken via instrumenten, zoals de omgevingsvisie, -verordening en programma's.

Beoordeling en conclusie
Dit TAM-omgevingsplan maakt de realisatie van vier nieuwe woningen mogelijk. Bij de inrichting van het plangebied en de totaalontwikkeling van De Pas is voldoende ruimte voor groen behouden. Dit draagt bij aan het behoud van een gezonde en prettige woon- en leefomgeving. Daarnaast ligt het plangebied op een locatie, waar de verblijfskwaliteit goed is. Dit is uit de voorgaande paragrafen gebleken. Er zijn ook geen geitenhouderijen in de omgeving van het plangebied aanwezig. Het plan houdt op een verantwoorde wijze rekening met het gezondheidsbelang en de beoogde functie is met het oog op de gezondheid verantwoord op deze locatie.

5.15 Duurzaamheid

Een evenwichtige toedeling van functies aan locaties vereist dat bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen het onderdeel duurzaamheid integraal onderdeel uitmaakt van de belangenafweging in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Duurzaamheid is een breed begrip; de gemeente verstaat hieronder in ieder geval de volgende aspecten:

- duurzaam en zorgvuldig omgaan met water;
- duurzaam energieverbruik en beperking van energieverbruik en gebruik van andere natuurlijke hulpbronnen;
- duurzaam materiaalgebruik en hergebruik;
- bevorderen van het klimaatadaptief vermogen van de omgeving;
- natuurinclusief bouwen;
- versterking van landschaps-, natuur- en groene waarden.

Beoordeling
Bij het bepalen van de inrichting van het plangebied, de landschappelijke inpassing en de beeldkwaliteit van de nieuwe bebouwing is duurzaamheid een integraal onderdeel in het ontwerpproces geweest. Hieronder worden de voornaamste overwegingen, maatregelen en principes bij de inrichting van het plangebied en de omgeving beschreven:

- Het hemelwater van dakoppervlakte en verharding wordt zoveel mogelijk afgekoppeld van het gemengd rioolstelsel en door middel van bijvoorbeeld een wadi of zakgreppel binnen het plangebied opgevangen. Dit komt ten goede aan het grondwater en beperkt verdroging en voorkomt het overstorten van rioolwaterzuiveringsinstallaties.
- Ter vermindering van hittestress blijven de woonkavels zo groen mogelijk en zal de hoeveelheid verharding bij voorkeur zo beperkt mogelijk worden toegepast.
- De nieuwe woningen worden gasloos gerealiseerd en zullen energiezuinig zijn. Hiermee wordt bijgedragen aan verduurzaming van de woningvoorraad.
- Er is binnen het plangebied en de omgeving voldoende ruimte voor groenvoorzieningen gehouden met het oog op een duurzame en gezonde leefomgeving.

Hoofdstuk 6 Juridische planopzet

6.1 Algemene opzet

Inleiding
Dit TAM-omgevingsplan is gericht op het juridisch-planologisch mogelijk maken van vier nieuwe woningen aan de Groenestraat 19-21 te Elst. Het TAM-omgevingsplan wordt als een nieuw hoofdstuk opgenomen in het omgevingsplan van de gemeente Overbetuwe. Het TAM-omgevingsplan (nieuwe hoofdstuk) wordt bekend gemaakt en digitaal beschikbaar gesteld met de landelijke voorziening, bedoeld in artikel 1.2.1, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening, op https://www.ruimtelijkeplannen.nl. Het is met deze landelijke voorziening niet mogelijk dit hoofdstuk conform de juridische vormgeving van het omgevingsplan in STOP-TPOD beschikbaar te stellen. Het TAM-omgevingsplan wordt in een later stadium opgenomen in het definitieve omgevingsplan van de gemeente Overbetuwe.

Het 'TAM-omgevingsplan Elst, Groenestraat 19-21' bestaat uit de volgende onderdelen:

De motivering
In de motivering is de ontwikkeling beschreven en verantwoord in het licht van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, zowel op basis van het beleid als op basis van milieu-hygiënische aspecten, aangevuld met een toelichting op de juridische opzet.

De regels
De regels worden zoals gezegd opgenomen als afzonderlijk hoofdstuk binnen het omgevingsplan van de gemeente Overbetuwe. De regels bevatten de bouw- en gebruiksregels, die zijn gekoppeld aan werkingsgebieden op de digitale verbeelding. De regels van dit hoofdstuk gelden naast de overige regels van het omgevingsplan.

De (digitale) verbeelding
Op de digitale verbeelding zijn werkingsgebieden opgenomen, die zijn gekoppeld aan bepaalde (primaire) functies. In dit geval betreft dit de functies 'Wonen' en 'Waarde - Archeologische verwachting 3'. Ook zijn er vier bouwvlakken en gevellijnen opgenomen voor de nieuwe woningen. Rondom de bestaande woningen zijn eveneens bouwvlakken opgenomen.

De opzet van het plan
Het omgevingsplan bevat regels, die bindend zijn voor eenieder. Gekozen is voor zoveel mogelijk concrete regels, omdat er sprake is van een concreet initiatief. Daarbij is waar mogelijk aansluiting gezocht bij de planregels van het bestemmingsplan 'Oosterhout' en de recente herziening van de bestemmingsplannen voor de kernen Driel, Randwijk, Slijk-Ewijk en Valburg. Deze bestemmingsplannen maken allen onderdeel uit van het van rechtswege ontstane omgevingsplan. Hiermee wordt de rechtseenheid binnen het tijdelijke omgevingsplan bevorderd.

6.2 Toelichting op de regels

Op de verbeelding zijn werkingsgebieden opgenomen, die zijn gekoppeld aan functies met bijbehorende regels. Hierna worden deze functies met bijbehorende regels kort toegelicht.

Wonen
Zowel de bestaande woonpercelen, de beoogde nieuwe woonpercelen als de daarbij behorende ontsluiting hebben de functie 'Wonen' gekregen. Deze gronden zijn bedoeld voor de functies wonen (eventueel met een aan huis gebonden beroep/bedrijf), groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en bijbehorende voorzieningen, waaronder tuinen, ontsluitingen en parkeervoorzieningen.

Er zijn beoordelingsregels voor het bouwen van hoofdgebouwen, aan-/uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde opgenomen. Een hoofdgebouw moet binnen een bouwvlak worden gebouwd, waarbij de voorgevel op de gevellijn moet worden gericht, indien een gevellijn is opgenomen. Per bouwvlak is het maximum aantal wooneenheden aangegeven. In de beoordelingsregels zijn verder maatvoeringseisen voor de verschillende typen bouwwerken opgenomen. Indien aan deze beoordelingsregels wordt voldaan, kan een omgevingsvergunning worden verleend.

Waarde - Archeologische verwachting 3
Met het oog op de bescherming van de archeologische verwachtingswaarden in het plangebied, is de dubbelfunctie 'Waarde - Archeologische verwachting 3' opgenomen. Binnen dit werkingsgebied gelden omgevingsvergunningplichten voor bouw- en andere activiteiten waarbij bodemingrepen plaatsvinden groter dan 1.000 m² en met een diepte van 0,30 meter of meer. Hiermee wordt het archeologisch belang veiliggesteld.

Algemene regels
In de algemene regels zijn regels opgenomen, die voor het gehele werkingsgebied van dit TAM-omgevingsplan van toepassing zijn.

Anti-dubbeltelregel
Deze regel 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 overgebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene bouwregels
In dit artikel zijn beoordelingsregels voor het bouwen opgenomen, die voor elke omgevingsvergunningplichtige bouwactiviteit van toepassing zijn. Het betref onder meer een regeling voor ondergronds bouwen, parkeren en ondergeschikte bouwdelen.

Algemene gebruiksregels
Dit artikel bevat een algemene strijdig gebruiksbepaling, alsmede de vormen van gebruik, die in ieder geval strijdig zijn met het TAM-omgevingsplan. Ook is een parkeerregeling opgenomen, die van toepassing is bij een wijziging van het gebruik.

Algemene afwijkingsregels
In dit artikel wordt een opsomming gegeven van de regels waarvan door middel van een omgevingsvergunning afgeweken kan worden van de regels uit het omgevingsplan. Het gaat hier om kleinschalige afwijkingen van de voorschreven maatvoering of overschrijdingen van de bouwgrenzen.

Overgangs- en slotregels
In dit hoofdstuk is overgangsrecht voor bouwwerken en voor gebruik opgenomen.

Hoofdstuk 7 Financiële toelichting

De realisatie van de ontwikkeling is in handen van minimaal twee initiatiefnemers. Met deze partij heeft de gemeente een anterieure overeenkomst gesloten (zie hierna). Niet is gebleken dat de initiatiefnemer over onvoldoende middelen beschikt om de ontwikkeling te kunnen realiseren en de exploitatiebijdrage aan de gemeente te voldoen. Er zijn geen onvoorziene, hoge kosten te verwachten. De gemeente draagt bovendien geen hoge, financiële risico's. De ontwikkeling is dus economisch uitvoerbaar.

De ontwikkeling betreft een bouwactiviteit waarvan kosten moeten worden verhaald, zoals bepaald in artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit. Om de verschuldigde kosten te verhalen, is de gemeente op basis van artikel 13.13 van de Omgevingswet een overeenkomst aangegaan met de initiatiefnemer. Daarin zijn alle kosten voor de grondexploitatie meegenomen inclusief eventuele financiële bijdragen en nadeelcompensatie. Het opnemen van kostenverhaalsregels in het omgevingsplan is dus niet noodzakelijk.

Hoofdstuk 8 Overleg en inspraak

8.1 Inleiding

De procedures voor een wijziging van het omgevingsplan zijn door de wetgever geregeld. Daarnaast bepaalt de Omgevingswet dat bij ruimtelijke ontwikkelingen zorgvuldige participatie moet plaatsvinden en de gemeente overleg met belanghebbende instanties moet voeren.

8.2 Participatie

De wijze waarop participatie wordt uitgevoerd is door de wetgever niet bepaald. Gemeenten kunnen hiervoor beleid opstellen. De gemeente Overbetuwe beschikt over beleid op dit gebied.

De initiatiefnemer heeft de directe omwonenden geïnformeerd over het voorliggende omgevingsplan door middel van een inloopavond, waarvoor de direct omwonenden zijn aangeschreven. Verder is er contact geweest met de omwonenden die niet konden tijdens deze inloopavond. Van de opgehaalde informatie is een participatieverslag gemaakt, dat is opgestuurd naar de gemeente. Er zijn geen overwegende bezwaren naar voren gekomen. Het participatieverslag is bij de verdere besluitvorming betrokken.

8.3 Overleg

Bij de voorbereiding van een wijziging van het omgevingsplan moet overleg worden gevoerd met bestuursorganen en instanties die belast zijn met de behartiging van belangen, welke in het plan (mogelijk) in het geding zijn, zoals de provincie en het waterschap.

De stukken behorende bij het ontwerpbesluit tot wijziging van het omgevingsplan zijn aan de betrokken vooroverlegpartners voorgelegd.

8.4 Wijziging van het omgevingsplan

Het ontwerpbesluit tot wijziging van het omgevingsplan is door de gemeente bekendgemaakt en gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kon een ieder zijn zienswijzen kenbaar maken tegen het plan. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Ook is er geen aanleiding geweest tot ambtshalve wijzigingen aan het plan.

De omgevingsplanwijziging is vervolgens vastgesteld door de gemeenteraad.

8.5 Beroep

Tegen het besluit van de gemeenteraad tot wijziging van het omgevingsplan kunnen belanghebbenden gedurende zes weken beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. werking.

TAM-omgevingsplan Elst, Groenestraat 19-21

Inhoudsopgave

Regels		**3**
Hoofdstuk 1	**Inleidende regels**	**4**
Artikel 1	Toepassingsbereik	4
Artikel 2	Begrippen	5
Artikel 3	Meet- en rekenbepalingen	9
Hoofdstuk 2	**Functies en activiteiten**	**10**
Artikel 4	Wonen	10
Artikel 5	Waarde - Archeologische verwachting 3	12
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**15**
Artikel 6	Anti-dubbeltelregel	15
Artikel 7	Algemene bouwregels	16
Artikel 8	Algemene gebruiksregels	17
Artikel 9	Algemene afwijkingsregels	18
Hoofdstuk 4	**Overgangsregels**	**19**
Artikel 10	Overgangsrecht	19

Regels

Dit TAM-omgevingsplan is gericht op het mogelijk maken van de realisatie van vier woningen en splitsing van één bestaande woning aan de Groenestraat 19-21 te Elst, en is als een nieuw hoofdstuk (hoofdstuk 22j) opgenomen in het omgevingsplan van de gemeente Overbetuwe. Dit hoofdstuk is op grond van artikel 11.1, tweede lid, van het Besluit elektronische publicaties, bekend gemaakt en digitaal beschikbaar gesteld met de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Het is met deze landelijke voorziening niet mogelijk dit hoofdstuk conform de juridische vormgeving van het omgevingsplan in STOP-TPOD beschikbaar te stellen.

De in dit op https://www.ruimtelijkeplannen.nl uitgegeven deel van het omgevingsplan (hierna: dit deel) weergegeven hoofdstukken moeten gelezen worden als paragrafen van hoofdstuk 22j van het omgevingsplan van de gemeente Overbetuwe. In de artikelkop van de in dit deel weergegeven artikelen moet na het woord 'Artikel', na de spatie en direct voor het artikelnummer '22j.' gelezen worden. In de kop van de bijlagen bij het in dit deel weergegeven hoofdstuk moet na het woord ‘Bijlage’, na de spatie en direct voor het nummer van de bijlage ‘22j’ gelezen worden.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Toepassingsbereik

a. De besluiten op grond van artikel 22.1, onder a, van Omgevingswet zijn niet van toepassing voor zover het gaat over regels opgenomen in een besluit als bedoeld in artikel 4.6, eerste lid, onder a, b, c, g, h, i, j, k, l of m, van de Invoeringswet Omgevingswet op de locatie, bedoeld in het derde lid.
b. De regels in afdeling 22.2, met uitzondering van paragraaf 22.2.7.3, en afdeling 22.3 zijn niet van toepassing voor zover die regels in strijd zijn met regels in dit hoofdstuk.
c. De regels in dit hoofdstuk zijn van toepassing op de locatie Groenestraat 19-21 te Elst, waarvan de geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1734.0414ELSTGrnestr19-VSG1 zoals vastgelegd op https://www.ruimtelijkeplannen.nl.

Artikel 2 Begrippen

Voor de toepassing van dit hoofdstuk 22a van dit omgevingsplan gelden de begripsbepalingen die, op de dag van inwerkingtreding van de Omgevingswet, zijn opgenomen in de bijlage bij de Omgevingswet en in Bijlage I bij het Besluit activiteiten leefomgeving, Bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving, Bijlage I bij het Omgevingsbesluit en Bijlage I bij de Omgevingsregeling. Daarnaast gelden de volgende begripsbepalingen bij de toepassing van dit hoofdstuk 22j:

2.1 TAM-omgevingsplan

Het TAM-omgevingsplan 'TAM-omgevingsplan Elst, Groenestraat 19-21' van de gemeente Overbetuwe.

2.2 Aan huis gebonden beroeps- of bedrijfsactiviteit

Een beroeps- of bedrijfsactiviteit die op een kleine schaal in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend. Onder een aan huis gebonden beroeps- of bedrijfsactiviteit wordt ook een bed & breakfast verstaan.

2.3 Aan- en uitbouwen

Een aan een hoofdgebouw gebouwde ruimte, die daaraan ruimtelijk (door zijn constructie of afmetingen) ondergeschikt is, waarbij een aanbouw een zelfstandige ruimte is en een uitbouw een uitbreiding van een reeds bestaande ruimte van het hoofdgebouw is.

2.4 Bebouwing

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

2.5 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 gebonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten daaronder niet begrepen.

2.6 Begane grond

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

2.7 Bestaand

a. bij gebruik: legaal aanwezig op het moment van het van kracht worden van dit TAM-omgevingsplan;
b. bij bouwwerken: legaal aanwezig op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit TAM-omgevingsplan, en bouwwerken die op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit TAM-omgevingsplan mogen worden gebouwd krachtens een daartoe verleende omgevingsvergunning voor het bouwen.

2.8 Bijgebouw

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

2.9 Bouwen

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

2.10 Bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

2.11 Bouwlaag

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

2.12 Bouwperceel

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

2.13 Bouwperceelsgrens

De grens van een bouwperceel.

2.14 Bouwvlak

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

2.15 Bouwwerk

Een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

2.16 Dak

De gesloten bovenbeëindiging van een gebouw of een bouwwerk, geen gebouw zijnde.

2.17 Detailhandel

Het bedrijfsmatig te koop en/of te huur 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 aan huis gebonden beroeps- of bedrijfsactiviteit.

2.18 Erf

Al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw.

2.19 Erfafscheiding

Afscheidingen op de grens van percelen.

2.20 Erker

Een ruimte als uitbreiding van een ruimte of ander vertrek in een gebouw, die buiten de gevel uitsteekt en in open verbinding staat met het bedoelde vertrek, waarbij de buitenzijde wordt begrensd door kozijnen.

2.21 Gebouw

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

2.22 Hoofdgebouw

Een gebouw, of een gedeelte daarvan, exclusief aan- en uitbouwen, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkst is.

2.23 Huishouden

Een persoon of vaste groep personen die gezamenlijk en bestendig, voor onbepaalde tijd samenwonen.

2.24 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.

2.25 Kamerverhuur

Het bedrijfsmatig verhuren of het aanbieden van kamers voor bewoning. Hieronder wordt niet verstaan de verhuur door particulieren van maximaal twee kamers in de door hen zelf bewoonde woning.

2.26 Kelder

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

2.27 Luifel

Afdak of overkapping aan of bij een gebouw, aan de openbare zijde, al of niet ondersteund.

2.28 Nutsvoorzieningen

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.

2.29 Ondergeschikte bouwdelen

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

2.30 Ondergronds

Onder peil.

2.31 Overkapping

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

2.32 Peil

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

2.33 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.

2.34 Tuin

Een stuk grond in particulier eigendom dat ten dienste staat van het woon- of werkgenot.

2.35 Verdieping

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

2.36 Voorgevel

De gevel die door zijn aard, functie en/of uitstraling kennelijk als zodanig dient te worden aangemerkt.

2.37 Waterhuishoudkundige voorzieningen

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

2.38 Woning

Een (gedeelte van een) gebouw inclusief aan- en uitbouwen dat dient voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

Artikel 3 Meet- en rekenbepalingen

Bij de toepassing van de regels van dit TAM-omgevingsplan wordt als volgt gemeten:

3.1 bouwhoogte van een bouwwerk

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

3.2 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. Bij toepassing van het meten van de goothoogte van een bouwwerk worden dakkapellen en wolfseinden buiten beschouwing gelaten.

3.3 inhoud van een bouwwerk

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

3.4 oppervlakte van een bouwwerk

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

Hoofdstuk 2 Functies en activiteiten

Artikel 4 Wonen

4.1 Functieomschrijving

Een locatie die op de verbeelding is aangewezen als 'Wonen' heeft de volgende functies:

a. wonen in woningen, waarbij inwoning is toegestaan;
b. aan huis gebonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;
c. groenvoorzieningen;
d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

een en ander met bijbehorende voorzieningen, zoals gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen en erven, in- en uitritten, ontsluitingen en parkeervoorzieningen.

4.2 Beoordelingsregels bouwwerken

4.2.1 Hoofdgebouwen

a. Het is verboden om op een locatie die op de verbeelding is aangewezen als 'Wonen' zonder omgevingsvergunning hoofdgebouwen te bouwen.
b. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het bouwen van hoofdgebouwen, mits wordt voldaan aan de volgende beoordelingsregels:
    1. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
    2. de goothoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de maatvoering 'maximum goothoogte' is aangegeven op de verbeelding;
    3. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de maatvoering 'maximum bouwhoogte' is aangegeven op de verbeelding;
    4. het aantal woningen per bouwvlak mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de maatvoering 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven;
    5. de voorgevel van het hoofdgebouw moet worden georiënteerd op de figuur 'gevellijn', voor zover een bouwvlak is voorzien van de betreffende figuur.

4.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

a. Het is verboden om zonder omgevingsvergunning aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen te bouwen.
b. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, mits wordt voldaan aan de volgende beoordelingsregels:
    1. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen uitsluitend op minimaal 3 meter achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd;
    2. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag maximaal 50% van de oppervlakte van het erf bedragen, maar niet meer dan 150 m²;
    3. de goothoogte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 3,5 meter;
    4. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 4,5 meter;
c. het bevoegd gezag kan, in afwijking van het bepaalde onder b.1, een omgevingsvergunning verlenen voor het bouwen van erkers aan de voorgevel of een naar de openbare weg gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw, mits wordt voldaan aan de volgende beoordelingsregels:
    1. de horizontale diepte mag niet meer bedragen dan 1,5 meter, gemeten vanuit de gevel waaraan wordt gebouwd;
    2. de breedte mag niet meer bedragen dan 60% van de breedte van de gevel waaraan wordt gebouwd;
    3. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 4 meter.

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

a. Het is verboden om zonder omgevingsvergunning bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde te bouwen.
b. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, mits wordt voldaan aan de volgende beoordelingsregels:
    1. de bouwhoogte van erfafscheidingen voor (het verlengde van) de voorgevel van het

hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 1 meter;
2. de bouwhoogte van erfafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 2 meter;
3. de bouwhoogte van masten mag niet meer bedragen dan 6 meter;
4. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde voor (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 2 meter;
5. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 3 meter.

4.3 Vergunningplicht voor afwijken

4.3.1 Maximale oppervlakte aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Het bevoegd gezag kan, in afwijking van het bepaalde in lid 4.2.2 sub b.2, een omgevingsvergunning verlenen voor een grotere gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en/of overkappingen, als wordt voldaan aan de volgende beoordelingsregels:

a. de gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan 180 m²;
b. de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving mag niet onevenredig worden aangetast;
c. het woon- en leefmilieu van omwonenden mag niet onevenredig worden aangetast;
d. de gebruiksmogelijkheden van omliggende functies mogen niet onevenredig worden beperkt;
e. op eigen terrein moet voldoende parkeergelegenheid aanwezig zijn, waarbij moet worden voldaan aan de parkeernormen, zoals opgenomen in de Nota Parkeernormen gemeente Overbetuwe 2016. Indien deze nota bij een aanvraag is gewijzigd, moet met de wijziging rekening worden gehouden.

4.3.2 Maximale bouwhoogte aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Het bevoegd gezag kan, in afwijking van het bepaalde in lid 4.2.2 sub b.4, een omgevingsvergunning verlenen voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen met een hogere bouwhoogte, als wordt voldaan aan de volgende beoordelingsregels:

a. de stedenbouwkundige kwaliteit mag niet onevenredig worden aangetast;
b. het woon- en leefmilieu van omwonenden mag niet onevenredig worden aangetast;
c. de maximale bouwhoogte, zoals bepaald in lid 4.2.2 sub b.4, mag met niet meer dan 1 meter worden overschreden.

4.3.3 Bouwhoogte bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Het bevoegd gezag kan, in afwijking van het bepaalde in lid 4.2.3 sub b, een omgevingsvergunning verlenen voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen, met een hogere bouwhoogte, als wordt voldaan aan de volgende beoordelingsregels:

a. de stedenbouwkundige kwaliteit mag niet onevenredig worden aangetast;
b. het woon- en leefmilieu van omwonenden mag niet onevenredig worden aangetast;
c. de maximale bouwhoogte, zoals bepaald in lid 4.2.3 sub b, mag met niet meer dan 1 meter worden overschreden.

4.4 Specifieke functieregels

4.4.1 Aan huis gebonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten

Aan huis gebonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten zijn ter plaatse van een op de verbeelding als 'Wonen' aangewezen locatie toegestaan als wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. de woning behoudt in/op elke bouwlaag de uitstraling van een woonhuis;
b. degene die de activiteiten uitoefent, moet tevens bewoner van de woning zijn;
c. de beroeps- of bedrijfsactiviteit mag niet leiden tot een onevenredige toename van de parkeerbehoefte, waarbij moet worden voldaan aan het bepaalde in lid 8.2;
d. er mag geen detailhandel plaatsvinden, met uitzondering van ondergeschikte detailhandel als onderdeel van het aanwezige beroep of bedrijf aan huis;
e. maximaal 50% van de woonoppervlakte mag worden gebruikt voor het beroep of bedrijf aan huis.

Artikel 5 Waarde - Archeologische verwachting 3

5.1 Functieomschrijving

Een locatie die op de verbeelding is aangewezen als 'Waarde - Archeologische verwachting 3' heeft, behalve voor de andere toegestane functies en activiteiten, mede de functie van het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

5.2 Beoordelingsregels bouwwerken

5.2.1 Beoordelingsregels en voorschriften

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende beoordelingsregels:

a. bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk groter dan 1.000 m^2 dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate is vastgesteld;
b. indien uit het in onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:
    1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht of;
    2. de verplichting tot het doen van opgravingen of;
    3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige en/of;
    4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
c. het overleggen van een rapport is niet nodig indien de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door een archeologisch deskundige, afdoende is vastgesteld, waarbij het bepaalde onder b van overeenkomstige toepassing is.

5.2.2 Advies

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.2.1 onder a, wint het bevoegd gezag advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja of de voorwaarden zoals opgenomen in artikel 5.2.1 onder b sub 1 tot en met 4 dienen te worden gesteld. Het bevoegd gezag betrekt dit advies bij de beoordeling, zoals bedoeld in artikel 5.2.1.

5.2.3 Uitzondering bouwregels

Het bepaalde in artikel 5.2.1 onder a is niet van toepassing indien:

a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn of;
b. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte met maximaal 1.000 m^2 wordt vergroot en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders of;
c. gebouwen maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden vergroot, met uitzondering van nieuwe kelders.

5.3 Maatwerkvoorschriften

Burgemeester en wethouders kunnen maatwerkvoorschriften 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 maatwerkvoorschriften zijn erop gericht de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond (in situ) te behouden.

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

5.4.1 Omgevingsvergunningplicht

Onverminderd het in de Erfgoedwet en de Omgevingswet bepaalde is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 5.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. het ophogen van de bodem met meer dan 1 m;
b. grondwerkzaamheden dieper dan 0,3 m onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 1.000 m^2, waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, het aanleggen van drainage en/of het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
c. het verlagen of afgraven van de bodem;
d. het verlagen van het waterpeil;
e. het aanbrengen of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
f. het uitvoeren van heiwerken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
g. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
h. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

5.4.2 Beoordelingsregels

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.4.1 mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van het gebied en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen. Hierbij betrekt het bevoegd gezag de volgende beoordelingsregels:

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

5.4.3 Uitzonderingen

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.4.1 is nodig voor:

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

5.4.4 Voorschriften

Het bevoegd gezag kan aan de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.4.1 voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning teneinde te voorkomen dat door de uitvoering van de werken of werkzaamheden, geen bouwwerken zijnde, de aanwezige archeologische waarden onevenredig (kunnen) worden aangetast, waaronder:

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

5.4.5 Advies

Voordat het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.4.1 wint het bevoegd gezag advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld. Het bevoegd gezag betrekt dit advies bij de beoordeling, zoals bedoeld in artikel 5.4.2.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 7 Algemene bouwregels

7.1 Ondergeschikte bouwdelen

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

7.2 Overschrijding bouwgrenzen

De bouwgrenzen, niet zijnde de grenzen van het werkingsgebied 'Wonen' mogen worden overschreden door:

a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, balkons, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 2,5 meter;
b. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,5 meter.

7.3 Beoordelingsregels ondergronds bouwen

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden de volgende beoordelingsregels:

a. ondergrondse gebouwen (kelders) zijn uitsluitend toegestaan, daar waar bovengrondse gebouwen aanwezig zijn;
b. ondergrondse gebouwen zijn uitsluitend toegestaan in één bouwlaag ondergronds;
c. in afwijking van het bepaalde onder a. kan het bevoegd gezag tevens een omgevingsvergunning verlenen, teneinde ondergrondse gebouwen toe te staan daar waar bovengronds geen gebouwen zijn toegestaan, mits voldaan wordt aan de volgende beoordelingsregels:
    1. de bebouwde oppervlakte van de ondergrondse gebouwen bedraagt niet meer dan 25 m², met dien verstande dat het bebouwingspercentage dan wel de maximaal toegestane oppervlakte met het meerekenen van de bebouwde oppervlakte van de ondergrondse gebouwen niet wordt overschreden. In afwijking van het bepaalde in Artikel 3 wordt als bebouwde oppervlakte van ondergrondse gebouwen de oppervlakte van de vloer gemeten, inclusief muren;
    2. de ondergrondse ruimte vanuit de binnenzijde van de bebouwing, waaronder deze wordt gerealiseerd, toegankelijk is;
    3. 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;
    4. het peil rond de bebouwing niet kunstmatig wordt verhoogd.

7.4 Beoordelingsregels parkeren

a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen of uitbreiden van een gebouw en voor het gebruiken van gebouwen waar al dan niet een omgevingsvergunning voor nodig is, wordt slechts verleend, indien is aangetoond dat wordt of zal worden voldaan aan de parkeernormen, zoals neergelegd in de Nota Parkeernormen gemeente Overbetuwe 2016, aldus vastgesteld door de gemeenteraad van Overbetuwe op 6 december 2016 en met dien verstande dat, indien deze beleidsregels bij aanvraag van de omgevingsvergunning zijn gewijzigd, rekening wordt gehouden met de wijziging;
b. Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde onder a, mits:
    1. het voldoen aan deze bepaling door bijzondere omstandigheden op zwaarwegende bezwaren stuit; of
    2. voor zover op andere wijze in de benodigde parkeergelegenheid wordt voorzien.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

8.1 Gebruik van gronden en bouwwerken

a. Het is verboden om gronden of bouwwerken te gebruiken anders dan overeenkomstig de aan de locatie toegedeelde functies en/of gebruiksactiviteiten.
b. Onder strijdig gebruik zoals bedoeld onder a., wordt in elk geval verstaan:
    1. een gebruiken 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;
    2. een gebruiken van gronden als stallings- en/of opslagplaats van één of meer aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
    3. het gebruiken van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting dan wel ten behoeve van prostitutie.

8.2 Parkeren

a. Het wijzigen van het gebruik van gronden en/of bebouwing is slechts toegestaan onder de voorwaarde dat wordt voldaan aan de parkeernormen, zoals neergelegd in de Nota Parkeernormen gemeente Overbetuwe 2016, aldus vastgesteld door de gemeenteraad van Overbetuwe op 6 december 2016 en met dien verstande dat, indien deze beleidsregels voor de betreffende gebruikswijziging zijn gewijzigd, rekening wordt gehouden met de wijziging;
b. Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde onder a, mits wordt voldaan aan de volgende beoordelingsregels:
    1. het voldoen aan deze bepaling door bijzondere omstandigheden op zwaarwegende bezwaren stuit; of
    2. voor zover op andere wijze in de benodigde parkeergelegenheid wordt voorzien.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

9.1 Bevoegdheid

Bij omgevingsvergunning kan, met inachtneming van de hierna genoemde beoordelingsregels, worden afgeweken van:

a. in dit TAM-omgevingsplan genoemde goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 10% van de goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen, met uitzondering van inhoudsmaat van woningen;
b. de regels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 2,5 m, en deze noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein of uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de gronden en/of de bebouwing;
c. de regels en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot maximaal 10 m en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten wordt vergroot tot maximaal 40 m;
d. de regels en de bouw toestaan van niet voor bewoning bestemde gebouwen met een inhoud van ten hoogste 50 m³ en een bouwhoogte van ten hoogste 3 m ten dienste van het openbaar nut, zoals schakelhuisjes, wachthuisjes, transformatorhuisjes, alsmede andere bouwwerken, zoals muurtjes, standbeelden en lichtmasten; gasdrukmeetstations en verkooppunten voor motorbrandstoffen uitgezonderd.

9.2 Aanvullende beoordelingsregels

Voor het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 9.1 gelden, naast de in het betreffende artikel genoemde voorwaarden, de volgende beoordelingsregels:

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

Hoofdstuk 4 Overgangsregels

Artikel 10 Overgangsrecht

10.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

b. Het bevoegd gezag kan eenmalig een omgevingsvergunning verlenen van het bepaalde onder a voor het vergroten van de inhoud van het bouwwerk als bedoeld in het bepaalde onder a met maximaal 10%.

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

10.2 Overgangsrecht gebruik

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

b. Het is verboden het met dit TAM-omgevingsplan 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 dit TAM-omgevingsplan 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 omgevingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

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

info@overbetuwe.nl
www.overbetuwe.nl

gemeente Overbetuwe