Bestemmingsplan



TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22d Kerkstraat 51-51b en Bredeweg 55, Randwijk

Bestemmingsplan TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22d Kerkstraat 51-51b en Bredeweg 55, Randwijk

Gemeente Overbetuwe

Status: Vastgesteld

Datum: Oktober 2024

IMRO-ldn: NL.IMRO.1734.0396RANDkerkstrt51-VSG1

gemeente Overbetuwe

Datum
Oktober 2024

Correspondentieadres
Postbus 11
6662 AA ELST

Telefoon
0481 362 300

E-Mailadres
info@overbetuwe.nl

Inhoudsopgave

Motivering **5**

Hoofdstuk 1 Inleiding **5**
1.1 Aanleiding 5
1.2 Ligging en beschrijving plangebied 5
1.3 Huidig juridisch-planologisch regime 6
1.4 Leeswijzer 8

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie **9**

Hoofdstuk 3 Toekomstige situatie **11**
3.1 Beoogd programma 11
3.2 Ruimtelijke inpassing 13

Hoofdstuk 4 Beleidskader **14**
4.1 Rijksbeleid 14
4.2 Provinciaal beleid 15
4.3 Gemeentelijk beleid 16

Hoofdstuk 5 Milieuaspecten in de fysieke leefomgeving **18**
5.1 Inleiding 18
5.2 M.e.r.-beoordeling 18
5.3 Geluid (spoor)wegverkeer 19
5.4 Luchtkwaliteit 20
5.5 Activiteiten en milieuzonering 21
5.6 Geur veehouderijen 23
5.7 Bodem 25
5.8 Omgevingsveiligheid 26
5.9 Kabels en leidingen 28
5.10 Explosieven 28
5.11 Weging van het waterbelang 29
5.12 Flora en fauna 32
5.13 Archeologie, cultuurhistorie en landschap 35
5.14 Verkeer en parkeren 36
5.15 Gezondheid 37
5.16 Klimaatadaptatie en duurzaamheid 38

Hoofdstuk 6 Juridische planopzet **39**
6.1 Algemene opzet 39
6.2 Toelichting op de regels 40

Hoofdstuk 7 Financiële toelichting **42**

Hoofdstuk 8 Overleg en inspraak **43**
8.1 Inleiding 43
8.2 Participatie 43
8.3 Overleg 43
8.4 Wijziging van het omgevingsplan 43
8.5 Beroep 43

Motivering

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het voornemen bestaat om op de percelen van Kerkstraat 51-51b en Bredeweg 55 te Randwijk de bestaande (bedrijfs)woningen om te zetten naar burgerwoningen en twee nieuwe seniorenwoningen te realiseren. Daarbij is het de bedoeling om de huidige functie 'Gemengd' met de functieaanduiding detailhandel om te zetten naar 'Wonen'.

De voorgenomen ontwikkeling is niet toegestaan op basis van de vigerende beheersverordening (vastgesteld op 12 april 2017). Volgens deze beheersverordening is het bestemmingsplan 'Randwijk' (vastgesteld op 25 september 2007) van toepassing verklaard op het plangebied en geldt ter plaatse de bestemming 'Detailhandel'. Deze beheersverordening maakt sinds de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 deel uit van het tijdelijk deel van het omgevingsplan van de gemeente Overbetuwe. De voorgenomen ontwikkeling past overigens ook niet binnen de bouw- en gebruiksregels van het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan 'Herziening Randwijk', dat aan het plangebied de bestemming 'Gemengd' toekent.

Om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken, moet van het planologisch regime worden afgeweken, of moet het tijdelijke omgevingsplan worden gewijzigd. Dit kan middels een wijziging van het omgevingsplan (WOP). 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. Onderhavige motivering is essentieel ter onderbouwing van deze wijziging en verantwoordt dat de wijziging in overeenstemming is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

1.2 Ligging en beschrijving plangebied

Het plangebied bevindt zich aan de Kerkstraat en Bredeweg, aan de rand van de kern Randwijk in de gemeente Overbetuwe. De beoogde ontwikkeling is voorzien op de percelen kadastraal bekend als gemeente Randwijk, sectie C, perceelnummers 1770 en 1771. Het perceel heeft een oppervlakte van 1.279 m^2. In afbeelding 1.1 is een indicatie van de ligging van het plangebied opgenomen. Een gedetailleerde omschrijving van de ligging en begrenzing van het plangebied volgt in hoofdstuk 2 'Bestaande situatie'.



Afbeelding 1.1: Globale ligging plangebied (links) en begrenzing plangebied (rechts). Bron: BAG Viewer

1.3 Huidig juridisch-planologisch regime

Ter plaatse van het plangebied aan de Kerkstraat 51-51b en Bredeweg 55 te Randwijk geldt op dit moment de beheersverordening 'Overbetuwe, Randwijk, Slijk-Ewijk en Valburg', die op 4 december 2017 is vastgesteld.

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 gelden alle op dat moment geldende bestemmingsplannen en overige ruimtelijke plannen van rechtswege als het tijdelijke deel van het omgevingsplan van iedere gemeente (art. 22.1, onder a Omgevingswet; artikel 4.6, lid 1 Invoeringswet). De hiervoor genoemde beheersverordening wordt een 'omgevingsplan van rechtswege' genoemd en is onderdeel van het tijdelijke deel van het 'Omgevingsplan gemeente Overbetuwe' (verder te noemen: omgevingsplan).

In het plangebied zijn daarnaast de volgende twee ontwerpbestemmingsplannen in procedure gebracht, maar nog niet vigerend:

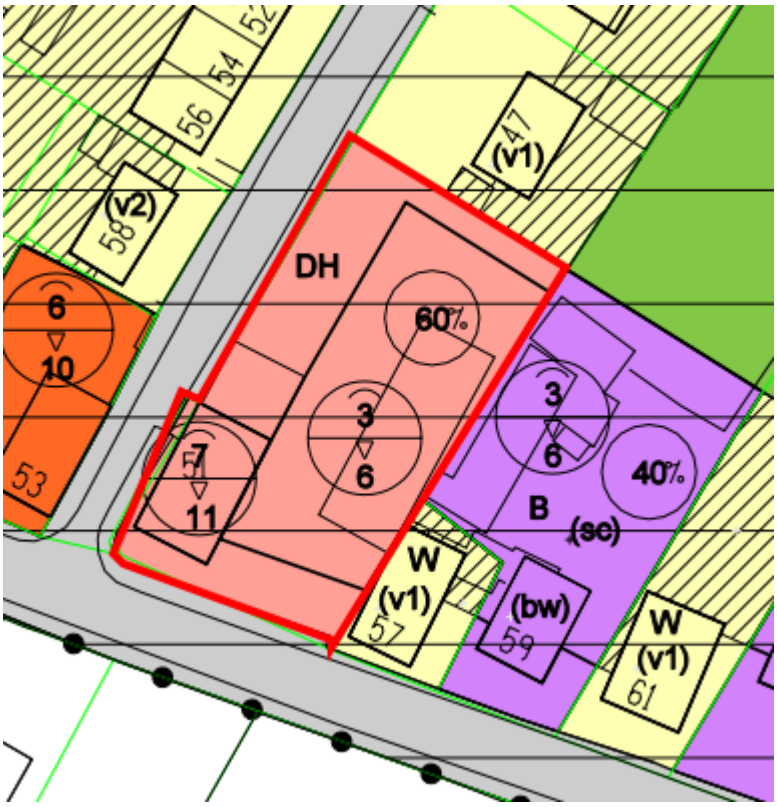
- Bestemmingsplan 'Herziening Randwijk', d.d. 13 juli 2023;
- Bestemmingsplan 'Overbetuwe, Paraplubestemmingsplan planologische afwijkingsmogelijkheden', d.d. 19 december 2023.

Bestaande functie, bouw- en gebruiksmogelijkheden
Beheersverordening 'Overbetuwe, Randwijk, Slijk-Ewijk en Valburg'
Op basis van de vigerende beheersverordening is het bestemmingsplan 'Randwijk' (vastgesteld d.d. 25 september 2007) van toepassing verklaard op het plangebied. In afbeelding 1.2 is een uitsnede van deze verbeelding opgenomen. In het plangebied is de bestemming 'Detailhandel' van toepassing. Er is tevens een bouwvlak opgenomen, waarbinnen verschillende maximale goot-/bouwhoogten gelden. Het maximum bebouwingspercentage is 60%.

Binnen de bestemming 'Detailhandel' zijn de gronden bestemd voor:

a. detailhandel;
b. dienstverlening;
c. wonen;
d. nutsvoorzieningen;
e. waterhuishoudkundige voorzieningen;

één en ander met de daarbij behorende voorzieningen



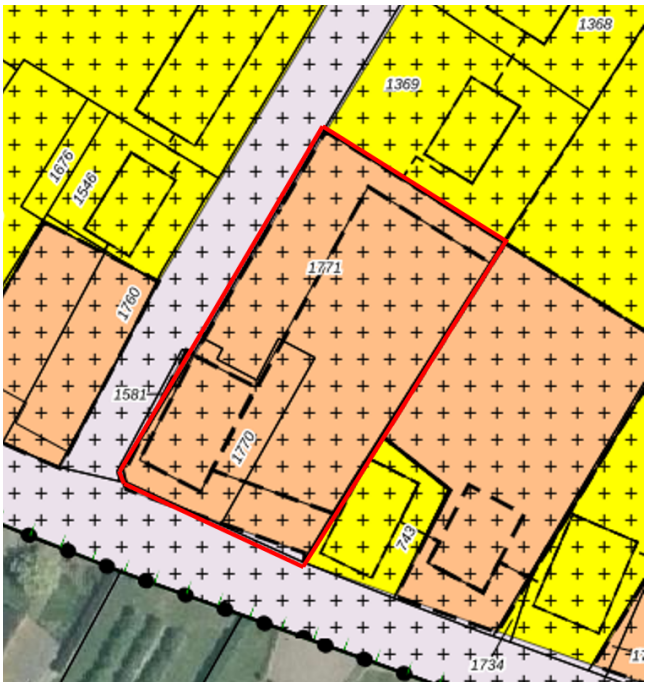
Afbeelding 1.2: uitsnede vigerende beheersverordening 'Overbetuwe, Randwijk, Slijk-Ewijk en Valburg'. (Bron: Ruimtelijke Plannen).

Ontwerpbestemmingsplan 'Herziening Randwijk'

Op de percelen rust op basis van het ontwerpbestemmingsplan 'Herziening Randwijk' de enkelbestemming 'Gemengd' met de functieaanduidingen 'detailhandel' en 'bedrijfswoning'. In afbeelding 1.3 is de uitsnede van het bestemmingsplan met het plangebied in rode omlijning weergegeven. De betreffende gronden zijn ingevolge van artikel 5 van het bestemmingsplan 'Herziening Randwijk' bestemd voor:

a. Bedrijf;
b. Maatschappelijke voorzieningen;
c. Culturele voorzieningen;
d. Detailhandel;
e. Dienstverlening;
f. Wonen in een woning;
g. Wonen in een bedrijfswoning;
h. Aan huis verboden beroeps- of bedrijfsactiviteit bij de woning of bedrijfswoning;
i. Niet-zelfstandige kantoren;
j. Buitenopslag;
k. Groen;
l. Water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
m. Evenementen type 1, 2, 3 en 4.

Naast de enkelbestemming 'Gemengd' met functieaanduidingen 'detailhandel' en 'bedrijfswoning', geldt voor het plangebied ook de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 2'. De relevantie hiervan en de omgang hiermee wordt nader besproken in hoofdstuk 5 'Milieuaspecten in de fysieke leefomgeving'. Verder zijn de gebiedsaanduiding 'milieuzone - grondwaterbescherming' en een maatvoeringseis van een maximum bebouwingspercentage van 60% van toepassing.



Afbeelding 1.3: Uitsnede ontwerpbestemmingsplan 'Herziening Randwijk' (bron: Ruimtelijke Plannen)

Strijdigheden met het omgevingsplan
Het oprichten van de twee beoogde seniorenwoningen is in strijd met de bouw- en gebruiksregels van zowel de vigerende bestemming 'Detailhandel' als de bestemming 'Gemengd' uit het ontwerpbestemmingsplan. Er zijn geen nieuwe woningen toegestaan binnen deze bestemmingen. Daarnaast wordt gedeeltelijk buiten het bouwvlak gebouwd en wordt de toegelaten maximale hoogte beperkt overschreden.

Het voorgenomen project omvat ook het omzetten van de bestaande bedrijfswoning naar een burgerwoning. Dit is in strijd met de hoofdbestemming (gebruiksactiviteit).

Vanwege de genoemde strijdigheden is een wijziging van het omgevingsplan noodzakelijk.

1.4 Leeswijzer

Voorliggende motivering bestaat uit verschillende onderdelen. Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de bestaande situatie ter plaatse van het plangebied. In hoofdstuk 3 wordt nader ingegaan op de voorgenomen ontwikkeling. In hoofdstuk 4 wordt gemotiveerd op welke wijze de ontwikkeling past binnen de geldende beleidskaders, regelgeving en visie/doelen op Rijks-, provinciaal-, regionaal-, waterschaps- en gemeentelijk niveau. Hierna volgt in hoofdstuk 5 een beoordeling van het planvoornemen aan de milieuaspecten met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Daarmee wordt inzichtelijk gemaakt of en hoe de ontwikkeling voldoet aan het criterium van een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties' (ETFAL). In hoofdstuk 6 is de juridische planopzet beschreven en in hoofdstuk 7 is de financiële toelichting opgenomen. Tot slot is in hoofdstuk 8 de procedure beschreven.

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

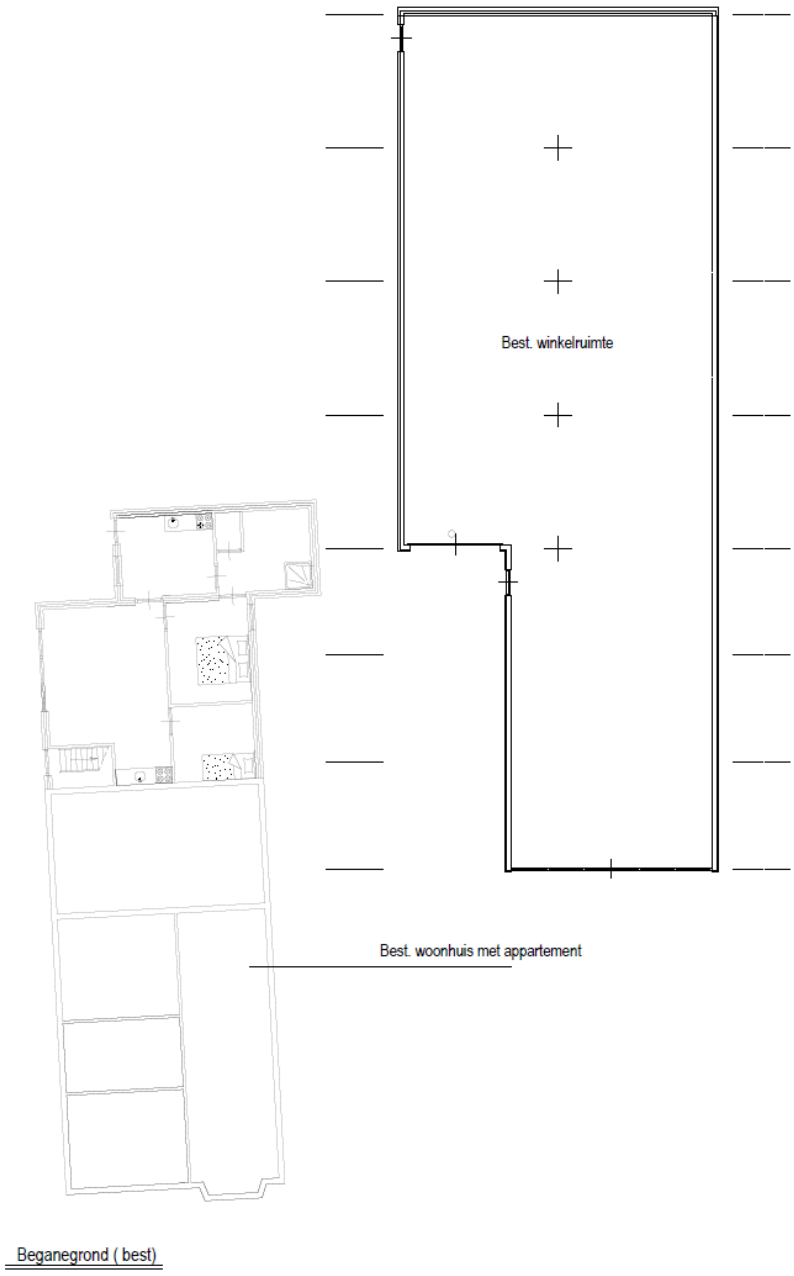
Het plangebied bevindt zich aan de Kerkstraat en de Bredeweg, aan de rand van de kern Randwijk in de provincie Gelderland. Op de locatie is diverse bebouwing aanwezig, waaronder een leegstaand detailhandelspand aan de Bredestraat 55 (afbeelding 2.1) en een bedrijfswoning aan de Kerkstraat 51 (zie afbeelding 2.2 en 2.3). Het detailhandelspand was voorheen voor deze functie in gebruik, maar staat inmiddels leeg. Hergebruik van deze functie is niet meer reëel. Door de beëindiging van de detailhandelsfunctie, is er ter plaatse van Kerkstraat 51 niet langer sprake meer van een bedrijfswoning. Naast de voormalige bedrijfswoning zijn er in de aansluitende bebouwing twee appartementen aanwezig (Kerkstraat 51a en 51b).



Afbeelding 2.1: Leegstaand detailhandelspand Bredestraat 55 (bron: Google Maps)



Afbeelding 2.2: Bedrijfswoning met appartementen zuidzijde (links) en westzijde (rechts) (bron: Google Maps)



Afbeelding 2.3 Indeling bestaande situatie

Het plangebied ligt aan de zuidelijke rand van Randwijk en wordt omgeven door een verscheidenheid aan functies, waaronder wonen, bedrijvigheid, maatschappelijk, agrarisch en sport. Ten noordwesten van het plangebied is het dorp Randwijk gelegen, een dorp met circa 1.500 inwoners, dat overwegend een woonfunctie heeft. Aan de zuidkant ligt het buitengebied met voornamelijk agrarische percelen. Verder bevindt zich op circa 1,2 km ten noorden de rivier de Nederrijn en op circa 200 meter ten zuiden de provinciale weg N836 (Knoppersweg).

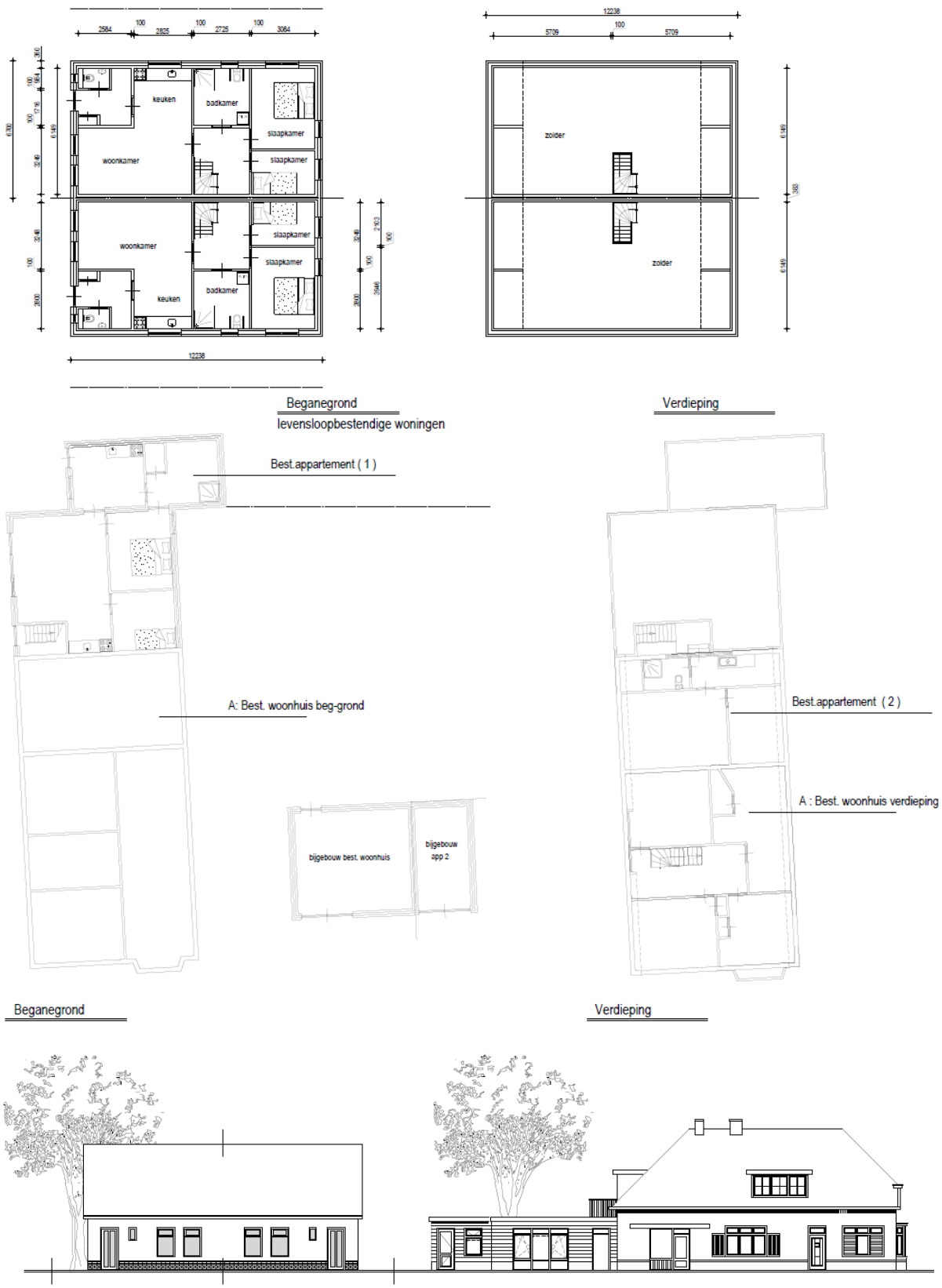
Hoofdstuk 3 Toekomstige situatie

3.1 Beoogd programma

Het voornemen bestaat om de bestaande (voormalige) bedrijfswoning aan Kerkstraat 51 om te zetten naar een burgerwoning. De detailhandelsfunctie zal verdwijnen, waardoor er geen koppeling meer is tussen deze woning en een andere hoofdfunctie. De woning zal enkel inpandig worden verbouwd. De twee bestaande appartementen aan de achterzijde van het pand worden behouden.

Tevens is het de bedoeling om het bestaande detailhandelspand aan Bredeweg 55 te slopen en aan de achterzijde van het perceel één twee-onder-een-kap-woning te realiseren. Deze nieuwe bebouwing zal bestaan uit 2 seniorenwoningen met elk een oppervlakte van ongeveer 91 m^2. Op de begane grond van elke woning bevinden zich een keuken, twee slaapkamers, een hal met trap en een badkamer. Daarnaast is er nog extra ruimte op de bovenverdieping.

In de burgerwoning is er sprake van een woonhuis aan de voorzijde op de begane grond en op de bovenverdieping. Aan de achterzijde van de burgerwoning blijven de twee bestaande appartementen aanwezig, één op de begane grond en één op de bovenverdieping.



Afbeelding 3.1: Toekomstige situatie, met boven: plattegronden en onder: aanzicht vanaf de Kerkstraat

3.2 Ruimtelijke inpassing

Wat betreft de woningen Kerkstraat 51-51b zullen er uitsluitend interne bouwwerkzaamheden plaatsvinden. Het betreft een bestaand pand van voldoende bouwtechnische kwaliteit en beeldkwaliteit en het maakt al deel uit van het straatbeeld.

Voor de nieuwe twee-onder-een-kap-woning die aan de achterzijde van het plangebied, op Bredeweg 55, wordt gerealiseerd, zal zorgvuldig worden gekozen voor vergelijkbare materialen en een vergelijkbaar uiterlijk, zodat het aansluit bij de bestaande bebouwing in de nabije omgeving. Op het perceel is na sloop van het bestaande voormalige winkelpand voldoende ruimte voor twee seniorenwoningen aanwezig. Deze zijn wat betreft hun maatvoering (hoogte en omvang) ondergeschikt aan de bestaande woning en vormen een logische inpassing in het straatbeeld van de Kerkstraat. De woningen bestaan uit één bouwlaag met een kap. Dit sluit ook aan bij de bestaande bouwmogelijkheden op het achtererf. Het bouwvlak zal daarbij worden verkleind, waardoor er meer lucht en ruimte in het plan komt.

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.

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

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 planvoornemen bestaat uit het omzetten van de bestaande bedrijfswoning naar een burgerwoning, behoud van twee bestaande appartementen en de bouw van een twee-onder-een-kap-woning. De bestaande detailhandelsbestemming verdwijnt. Dit alles wordt niet als een nieuwe stedelijke ontwikkeling beschouwd volgens artikel 5.129 lid g van het Bkl. Het netto aantal extra woningen is

minder dan 11. Het opstellen van een Ladder voor duurzame verstedelijking is daarom niet benodigd.

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 verordening bevat concrete regels, waaraan het initiatief wordt getoetst. Gezien de aard en omvang van het initiatief, is het niet in strijd met de provinciale ambities in de Omgevingsvisie. De beoogde ontwikkeling omvat de bouw van een twee-onder-een-kap-woning (twee seniorenwoningen), waarmee een bijdrage wordt geleverd aan de ambitie om binnen de provincie passende en betaalbare woningen te realiseren. Daarnaast wordt ook een bijdrage geleverd aan de provinciale duurzaamheidambities doordat de nieuwe woningen energieneutraal worden uitgevoerd en het verhard oppervlak afneemt.

Omgevingsverordening provincie 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 en conclusie
Volgens de ‘Omgevingsverordening provincie Gelderland’ gelden in het plangebied regels voor enkele gebiedsaanwijzingen, omgevingswaarden en activiteiten. Gelet op het planvoornemen zijn enkel de gebiedsaanwijzingen ‘Gelderse streek Over-Betuwe’ en 'Intrekgebied', en de activiteit 'flora- en fauna-activiteiten in Gelderland’ van belang. In artikel 5.41 staat het volgende vermeld: *"Voor zover een omgevingsplan van toepassing is op locaties binnen de Gelderse streek Over-Betuwe wordt bij een nieuwe activiteit of ontwikkeling rekening gehouden met de voor die streek vastgestelde kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen van het landschap als bedoeld in bijlage Kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen landschap Gelderse streek Over-Betuwe"*. In paragraaf 5.13 'Archeologie, cultuurhistorie en landschap’ van deze motivering wordt aangegeven op welke manier rekening wordt gehouden met het landschap. In afdeling 4.3 'Grondwaterbedreigende activiteiten' staat vermeld dat grondwaterbedreigende activiteiten en een mijnbouwwerk niet mogen plaatsvinden in intrekgebieden. Met het planvoornemen is hier geen sprake van. In paragraaf 4.2.1 van de omgevingsverordening zijn regels opgenomen met betrekking tot flora- en fauna-activiteiten. Voor het planvoornemen is een quickscan flora en fauna uitgevoerd. De conclusie hiervan staat vermeld in paragraaf 5.12 ‘Flora en fauna’. De beoogde ontwikkeling sluit aan op de regels uit de omgevingsverordening.

4.3 Gemeentelijk beleid

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

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

In de Omgevingsvisie wordt de focus gelegd op zes opgaven:
- Vitaal buitengebied in beweging;
- Innovatieruimte voor ondernemerschap;
- Samen werken aan energietransitie;
- Gevarieerde dorpse woonomgeving;
- Netwerk verbonden met samenleving;
- Voorzieningen geclusterd.

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

Beoordeling en conclusie
Het plangebied ligt binnen de bebouwde kom van Randwijk. Met het planvoornemen wordt een twee-onder-een-kap-woning gerealiseerd die voldoet aan de eisen op het gebied van wooncomfort en duurzaamheid. Ook wordt deze stedenbouwkundig logisch ingepast. De gekozen typologie is passend bij de ligging van het plangebied aan de rand van het dorp. Het plangebied ligt binnen een woonomgeving en is een geschikte locatie om te wonen. In het volgende hoofdstuk van deze motivering wordt dit, wat betreft het woon- en leefklimaat, nader beschouwd. De realisatie van twee seniorenwoningen draagt bij aan de realisatie van een gevarieerde dorpse woonomgeving.

De beoogde ontwikkeling past bij de uitgangspunten van de Omgevingsvisie.

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

De woonagenda bevat geen gedetailleerd uitvoeringsprogramma, maar de koers waarbinnen de komende jaren plannen voor kernen en locaties kunnen worden uitgewerkt. Centraal staat dat de gemeente over voldoende woningen met de juiste kwaliteit wil beschikken om huishoudens de gewenste stappen in hun wooncarrière te laten maken. Dat wil zeggen voor iedere stap in de levensloop een geschikt woonalternatief. De Woonagenda omvat vier centrale thema's:
- Voorraadstrategie: nieuw en bestaand;
- Verduurzaming en koppelkansen;
- Bijzondere doelgroepen en woonvormen;
- Wonen en zorg.

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

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

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

Beoordeling en conclusie
Met dit TAM-omgevingsplan worden twee extra woningen (een twee-onder-een-kap-woning) toegevoegd aan de bestaande woningvoorraad. Dit past binnen de kwantitatieve woningbouwdoelstellingen. De gemeentelijke woningbouwopgave is met de huidige beschikbare woningen en harde plancapaciteit nog niet ingevuld en de woningbouwproductie blijft achter bij de groeiende behoefte. Hiervoor is al toegelicht dat het plan ook binnen de kwalitatieve doelstellingen van het gemeentelijk beleid past. De realisatie van de twee-onder-een-kap-woning, waarvan de woningen geschikt en bedoeld zijn voor senioren, past het beste in de omgeving. Voor deze doelgroep bestaat een grote behoefte aan woningen. Dit is ook in lijn met de toenemende vergrijzing in Nederland. Ook voorziet het plan in woningen in het goedkopere segment, waaraan een grote behoefte binnen de regio bestaat. Het plan voldoet aan de uitgangspunten van de Woonagenda Overbetuwe 2025.

Hoofdstuk 5 Milieuaspecten in de fysieke leefomgeving

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt beschreven op welke wijze bij de omgevingsplanwijzigingen rekening is gehouden met diverse aspecten van de fysieke leefomgeving en de evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De aspecten sluiten aan op en dekken de onderdelen zoals genoemd in artikel 1.2 van de Omgevingswet. De ontwikkeling wordt als het ware getoetst aan de verschillende aspecten uit de fysieke leefomgeving. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet is er een bredere kijk op de leefomgeving, onder meer vanuit het oogpunt van milieu, duurzaamheid en gezondheid. Op basis van het initiatief en de omgeving zijn de volgende milieuaspecten van belang:

- M.e.r.-beoordeling
- Geluid
- Luchtkwaliteit
- Activiteiten en milieuzonering
- Geur veehouderijen
- Bodem
- Omgevingsveiligheid
- Kabels en leidingen
- Explosieven
- Weging van het waterbelang
- Natuur en landschap (incl. stikstof)
- Archeologie, cultuurhistorie en landschap
- Verkeersgeneratie, -afwikkeling en parkeren
- Gezondheid
- Duurzaamheid.

5.2 M.e.r.-beoordeling

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
In kolom 1 zijn de categorieën van projecten aangewezen, waaronder een 'stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en parkeerterreinen' (J11). Voor deze categorie projecten is een m.e.r.-plicht, zoals genoemd in artikel 16.43, eerste lid, aanhef en onder a, niet van toepassing (kolom 2). Bij de aanleg, wijziging of uitbreiding van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' geldt wel een m.e.r.-beoordelingsplicht (kolom 3). Dit houdt in dat de initiatiefnemer van een project mededeling dient

te doen bij het bevoegd gezag. Of een project als een stedelijk ontwikkelingsproject wordt beschouwd, hangt af van de specifieke omstandigheden van dat project. Aspecten zoals de aard, omvang, locatie, en omgeving van de ontwikkeling, de toename van bebouwd oppervlak, en het al dan niet plaatsvinden van een functiewijziging spelen hierbij een rol. Dit is niet uitsluitend gebaseerd op de vraag of er (netto) aanzienlijke negatieve milieueffecten kunnen optreden. Het kan variëren per regio of een beoogde ontwikkeling als een stedelijk ontwikkelingsproject wordt aangemerkt.

Gezien de omvang en locatie kan de voorgenomen ontwikkeling, bestaande uit de omzetting van een bedrijfswoning naar een burgerwoning en de bouw van een twee-onder-een-kap-woning aan de rand van het dorp Randwijk, niet worden beschouwd als een stedelijk ontwikkelingsproject. In de huidige situatie is er al sprake van bebouwing binnen het plangebied. Op basis van het voorgaande is het opstellen van een m.e.r.-aanmeldnotitie om te onderzoeken of er aanzienlijke milieueffecten met de ontwikkeling kunnen optreden niet benodigd. Vanuit het milieuaspect m.e.r.-beoordeling is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.3 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 en industrieterreinen. 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 Lden
Gemeentewegen en waterschapswegen	53 Lden
Hoofdspoorwegen en locale spoorwegen	55 Lden

Tabel 1: 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 industrieterreinen en anderzijds bij het mogelijk maken van nieuwe geluidsgevoelige gebouwen en locaties nabij een (spoor)weg of industrieterrein.

Beoordeling en conclusie
Het planvoornemen betreft een functiewijziging van een detailhandels-/gemengde functie naar wonen, waarbij de bestaande (voormalige) bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning en een twee-onder-een-kap-woning wordt gerealiseerd. De twee bestaande appartementen worden behouden. Er is met de realisatie van de twee-onder-een-kapwoning sprake van de toevoeging van een geluidgevoelig gebouw, zoals bedoeld in het Bkl. Het plangebied ligt binnen de bebouwde kom aan verharde gemeentewegen: de Kerkstraat en de Bredeweg. Het betreffen 30 km/uur wegen, waarvan de geluidaandachtsgebieden niet over de nieuwe woning reiken. Aan de standaardwaarde zal worden voldaan. De geluidbelasting vanwege deze wegen is namelijk beperkt. Spoorwegen zijn in de ruime omtrek niet aanwezig. Verder akoestisch onderzoek naar (spoor)wegverkeerslawaai is niet benodigd aangezien de nieuwe woningen niet zijn gelegen binnen een geluidaandachtsgebied. Vanuit het milieuaspect geluid is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.4 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 betekenende mate
De beoordeling van de luchtkwaliteit in een aandachtgebied vindt niet altijd plaats. Voor een activiteit die niet in betekenende 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 betekenende 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 en conclusie
Het plangebied valt niet in een van de aandachtsgebieden voor zowel NO_2 als PM_{10} of voor alleen PM_{10}. 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.

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 NO_2, PM_{10} en $PM_{2.5}$ ter plaatse van het projectgebied. De achtergrondwaarden van de vier dichtstbijzijnde rekenpunten zijn middels het CIMLK-instrument in onderstaande tabel weergegeven.

Tabel 2: Achtergrondwaarden ter plaatse van het plangebied

Id	NO_2 ìg/m^3	PM_{10} ìg/m^3	PM_{10} overschrijdingsdagen	$PM_{2.5}$ ìg/m^3	Jaar
15561647	9,8579	13,6848	6	7,2622	2030
15561649	9,871	13,6865	6	7,2627	2030
15561651	9,7442	13,6635	6	7,2829	2030
15561758	9,7616	13,6659	6	7,2835	2030
Norm	40	40	35	25	

De data uit het CIMLK toont 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 projectgebied.

Middels de NIBM-tool is in beeld gebracht wat de effecten van de ontwikkeling op de luchtkwaliteit zijn. Voor het toepassen van de NIBM-tool is het noodzakelijk om inzicht te hebben in de verkeersgeneratie die samenhangt met de binnen de projectgebieden beoogde functies. Deze verkeersgeneratie is berekend in paragraaf 5.14 'Verkeersgeneratie, -afwikkeling en parkeren'. Bij de berekening is, worst case, uitgegaan van de maximum verkeersgeneratie, namelijk 23 mvt/etmaal. De resultaten uit de berekening met de NIBM-tool zijn weergegeven in de navolgende tabel.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2023

	Jaar van planrealisatie	2025
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	23
	Aandeel vrachtverkeer	1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in $\mu g/m^3$	**0,01**
	PM_{10} in $\mu g/m^3$	**0,00**
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in $\mu g/m^3$		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig		

Afbeelding 5.1: worst case berekening met NIBM-tool

Uit de berekening met de NIBM-tool volgt dat het project niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. De toename van de concentratie NO_2 en PM_{10} is niet hoger dan 1,2 ug/m³. Hiermee is sprake van een NIBM-project. Nader onderzoek op dit vlak is daarom niet noodzakelijk. Hierdoor is toetsing aan de Rijksomgevingswaarden voor NO_2 en PM_{10} niet nodig. Tevens behoort het plangebied niet tot een van de aandachtsgebieden, welke genoemd zijn in artikel 5.51, lid 2 en 3 van het Bkl. De bouw van de twee-onder-een-kap-woning is geen milieubelastende activiteit, als bedoeld in hoofdstuk 3 van het Bal, waarover regels zijn gesteld met het oog op het beperken van verontreiniging van de lucht. Het is geen activiteit die relatief veel luchtvervuiling veroorzaakt en over een grotere afstand effect heeft.

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

5.5 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.

Daarbij moet worden voldaan aan de instructieregels uit het Bkl ten aanzien van geluid en geur door activiteiten, met als gevolg dat milieunormering in het omgevingsplan plaatsvindt om tot een evenwichtige toedeling van milieugevoelige en milieubelastende functies te komen. Deze milieunormen voor activiteiten met gebruiksruimte (gebiedsgerichte regels) beogen de gebruiksruimte van een activiteit specifiek te begrenzen, zodat die activiteit op een specifieke locatie kan worden verricht zonder onaanvaardbare gevolgen voor een milieugevoelige functie in dat gebied.

Het uitgangspunt is dat alle activiteiten met gebruiksruimte in meer of mindere mate milieu gerelateerde gebruiksruimte nodig hebben en dus belastend kunnen zijn. Alleen het wonen is 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. Wel is wonen een milieugevoelige functie, net als o.a. onderwijs en gezondheidszorg. Bij een ontwikkeling die ziet op een milieugevoelige functie is het dus noodzakelijk te bepalen of er sprake is van een aanvaardbare woon- en leefomgeving.

Beoordeling en conclusie
In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties dient onderzocht te worden of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij het plangebied. Het plangebied ligt in een 'gemengd gebied'. Met het planvoornemen is sprake van een milieugevoelige activiteit, namelijk een burgerwoning en een twee-onder-een-kapwoning met seniorenwoningen bedoeld voor de functie wonen. Middels een quickscan activiteiten en milieuzonering is onderzocht welke eventuele 'activiteiten met gebruiksruimte' zich in de directe omgeving van het plangebied aan de Kerkstraat 51-51b en Bredeweg 55 bevinden. In onderstaande tabel komt naar voren in welke geluid- en geurzone de activiteiten vallen en aan welke eventuele minimale richtafstand moet worden voldaan.

Tabel 3: quickscan milieuzonering

Activiteiten	*Omschrijving*	*Zone geluid*	*Zone geur*	*Minimale richtafstand*	*Voldoet?*
De Linden	Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d.	FM	FM	n.v.t.	Ja
Begraafplaats	Begraafplaatsen	FM	FM	n.v.t.	Ja
De Beijer Autobedrijf	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	1	FM	10 meter	Ja
Shell benzinestation	Benzineservicestations	1	1	10 meter	Ja
Cultureel Centrum "Randwijks Hof"	Buurt- en clubhuizen	1	FM	10 meter	Ja
Voetbalvereniging E.M.M.	Veldsportcomplex (met verlichting)	2	FM	30 meter	Ja
Stucadoorsbedrijf Bredeweg 59	Bouwbedrijven algemeen: b.o. <= 2.000 m²	2	FM	30 meter	Nee*

FM=functiemenging

**Een stukadoorsbedrijf wordt niet specifiek vermeld in de VNG-brochure. Een dergelijk bedrijf zou gezien kunnen worden als 'bouwbedrijf <2000 m2', waarvoor categorie 2 voor geluid zou gelden met een richtafstand van 30 meter in gemengd gebied. De werkzaamheden van een stukadoorsbedrijf vinden echter niet op de locatie plaats, maar voornamelijk bij klanten. Hierdoor zal hinder vanwege dit bedrijf fors minder zijn dan categorie 2 doet vermoeden. Een indeling in categorie 1 met een richtafstand van 10 meter lijkt daarom meer passend. Aan deze afstand wordt voldaan. Onevenredige hinder wordt daarom niet verwacht.*

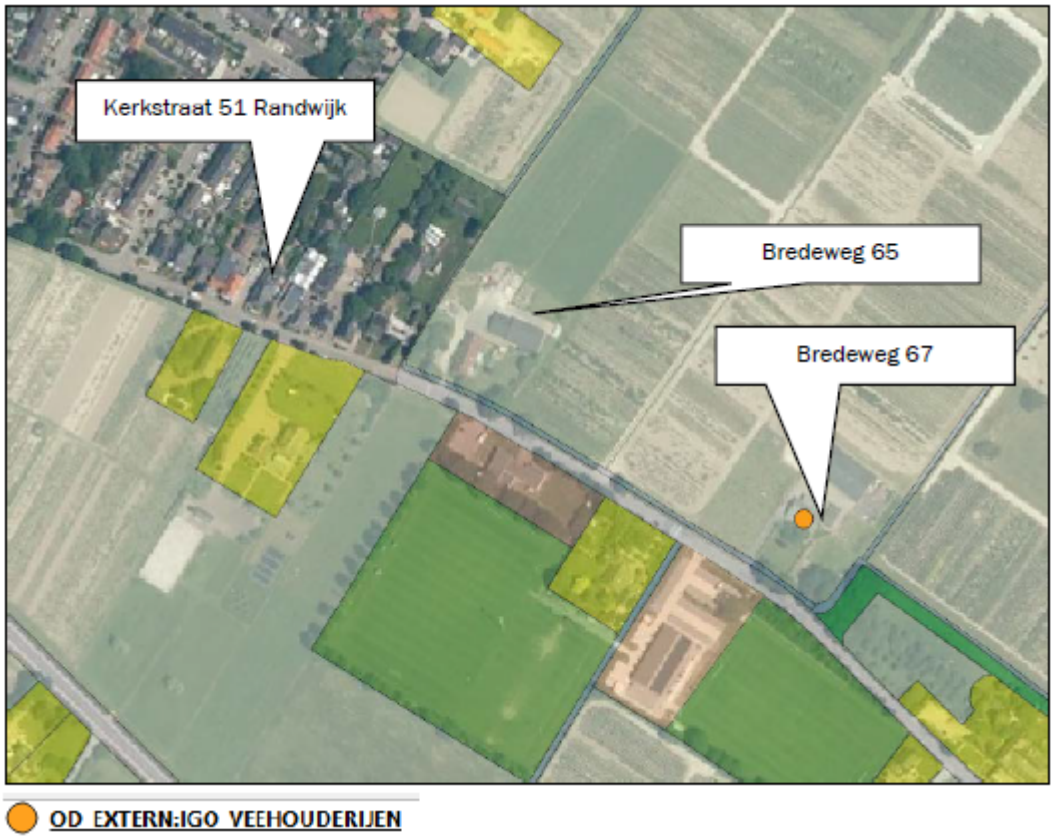
De nieuwe woningen worden op voldoende afstand tot omliggende milieubelastende bedrijven/activiteiten opgericht. Verder zorgt de voorgenomen ontwikkeling niet voor belemmeringen in de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven/activiteiten. Vanuit het milieuaspect activiteiten en milieuzonering is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.6 Geur veehouderijen

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). Geurgevoelige gebouwen zijn gebouwen, waaronder een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat bijvoorbeeld een woon-, onderwijs- of zorgfunctie heeft. Voor met name agrarische activiteiten zijn standaardwaarden bepaald voor de geurbelasting. 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 en conclusie
Het planvoornemen omvat de ontwikkeling van geurgevoelige gebouwen in de zin van artikel 5.91 van het Bkl. Er is sprake van de realisatie van gebouwen met een woonfunctie, namelijk een twee-onder-een-kap-woning. Ter plaatse van Kerkstraat 51-51b is sprake van een bestaand geurgevoelig gebouw. Met de voorgenomen realisatie van de nieuwe woningen en de omzetting van een bedrijfswoning naar een burgerwoning wordt geen milieubelastende activiteit op het gebied van geur toegevoegd.

Om een evenwichtige toedeling van functies aan locaties te kunnen garanderen, is onderzoek gedaan naar de aanwezigheid van agrarische activiteiten in de omgeving van het plangebied. Het plangebied ligt aan de rand van het dorp Randwijk en het buitengebied. In de omgeving van het plangebied zijn agrarische bedrijven gelegen (zie onderstaande afbeelding).



Afbeelding 5.1: Ligging agrarische bedrijven ten opzichte van plangebied (bron: Agron Advies)

Aan de Bredeweg 65 is een akkerbouw-/fruitteeltbedrijf gevestigd. Dit betreft geen (intensieve) veehouderij. Aan de Bredeweg 67 is wel een veehouderijbedrijf gevestigd (melkvee- en schapenhouderij),

maar dit betreft geen intensieve veehouderij. Deze veehouderij ligt op circa 270 meter afstand van het plangebied. Het initiatief vormt geen belemmering voor de ontwikkelingsmogelijkheden voor dit bedrijf, gelet op deze afstad en de tussenliggende bestaande geurgevoelige gebouwen en ter plaatste van het plangebied is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat wat betreft geur.

Tevens zijn er intensieve veehouderijen in de omgeving gelegen. Deze liggen echter op een ruimere afstand dan de agrarische bedrijven hiervoor vermeld. De dichtstbijzijnde intensieve veehouderij is gelegen op een afstand van circa 350 meter. Tussen het plangebied en deze intensieve veehouderij en in de omgeving zijn verschillende geurgevoelige gebouwen gelegen, waardoor geen belemmeringen worden verwacht.

Vanuit het aspect geurhinder is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.7 Bodem

Het meewegen van de (milieuhygiënische) bodemkwaliteit is onderdeel van een brede afweging over de kwaliteit van de leefomgeving in relatie tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Een omgevingsplan bevat daarom in ieder geval waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie. 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.

Het Bkl bevat instructieregels voor het bouwen van bodemgevoelige gebouwen op bodemgevoelige locaties. Bij het bepalen van de waarden voor de toelaatbare kwaliteit houdt de gemeente rekening met de interventiewaarden voor de verschillende stoffen in de bodem en neemt de gemeente de grenswaarden in acht (artikel 5.89i en 5.89j Bkl). Bij overschrijding van de toelaatbare kwaliteit kan alleen gebouwd worden als de door de gemeente voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen (artikel 5.89k en 5.98ka Bkl).

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 (artikel 5.89p Bkl). Ook kunnen in het omgevingsplan bodembeheergebieden zijn aangewezen (artikel 5.89o Bkl).

Beoordeling en conclusie
De bodemkwaliteit moet geschikt zijn voor de gewenste ontwikkeling. Met het planvoornemen is er sprake van een bodemgevoelig gebouw. Een gebouw met een woonfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan moet altijd op een schone grond gebouwd worden.

Recentelijk heeft er een verkennend bodemonderzoek plaatsgevonden, met als doel vast te stellen of op de onderzoekslocatie grond- en/of grondwaterverontreiniging aanwezig is, teneinde te bepalen of er milieuhygiënische belemmeringen zijn voor de voorgenomen ontwikkeling op de onderzoekslocatie. Het bodemonderzoek is uitgevoerd met als leidraad de Nederlandse Normen NEN 5725 en NEN 5740. Het onderzoeksrapport is in Bijlage 1 van onderhavige motivering opgenomen. Hierna volgt de conclusie.

De onderzoekslocatie is met betrekking tot de standaard NEN 5740-parameters als onverdacht verklaard. Bij de boringen 1 en 2 zijn respectievelijk sporen baksteen en sporen kolengruis aangetroffen. Bij de boringen 3, 4 en 6 is in de eerste aangetroffen kleilaag matig baksteen en sporen kolengruis aanwezig. In het toplaagmengmonster MM1 (zand) ligt het gemeten gehalte van PCB's (in geringe mate) boven de achtergrondwaarde. In het toplaagmengmonster MM2 (klei) liggen de gemeten gehaltes van Cadmium, kwik, lood, zink, min. olie, PAK's boven de achtergrondwaarden. In het topmengmonster MM3 (klei) liggen de gemeten gehaltes Nikkel, lood, zink, min. olie, PCB's en PAK's boven de achtergrondwaarden. In het onderlaagmengmonster liggen de gemeten gehaltes onder de achtergrondwaarden. In het grondwatermonster van peilbuis boring 1 liggen het gemeten bariumgehalte boven de streefwaarde. Het bariumgehalte in het grondwater is vaak van nature verhoogd.

Gezien de verhoogde gehaltes in de toplaagmengmonsters mag de veronderstelling van onverdacht terrein niet worden gehandhaafd. De verhoogde gehaltes liggen echter allemaal onder tussenwaarde en daardoor is er geen aanleiding tot verder onderzoek. De bodem van het plangebied voldoet aan woonkwaliteit en om die reden is er geen belemmering met betrekking tot de wijziging van het omgevingsplan of toekomstige nieuwbouw op de locatie. Vanuit het milieuaspect bodem is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.8 Omgevingsveiligheid

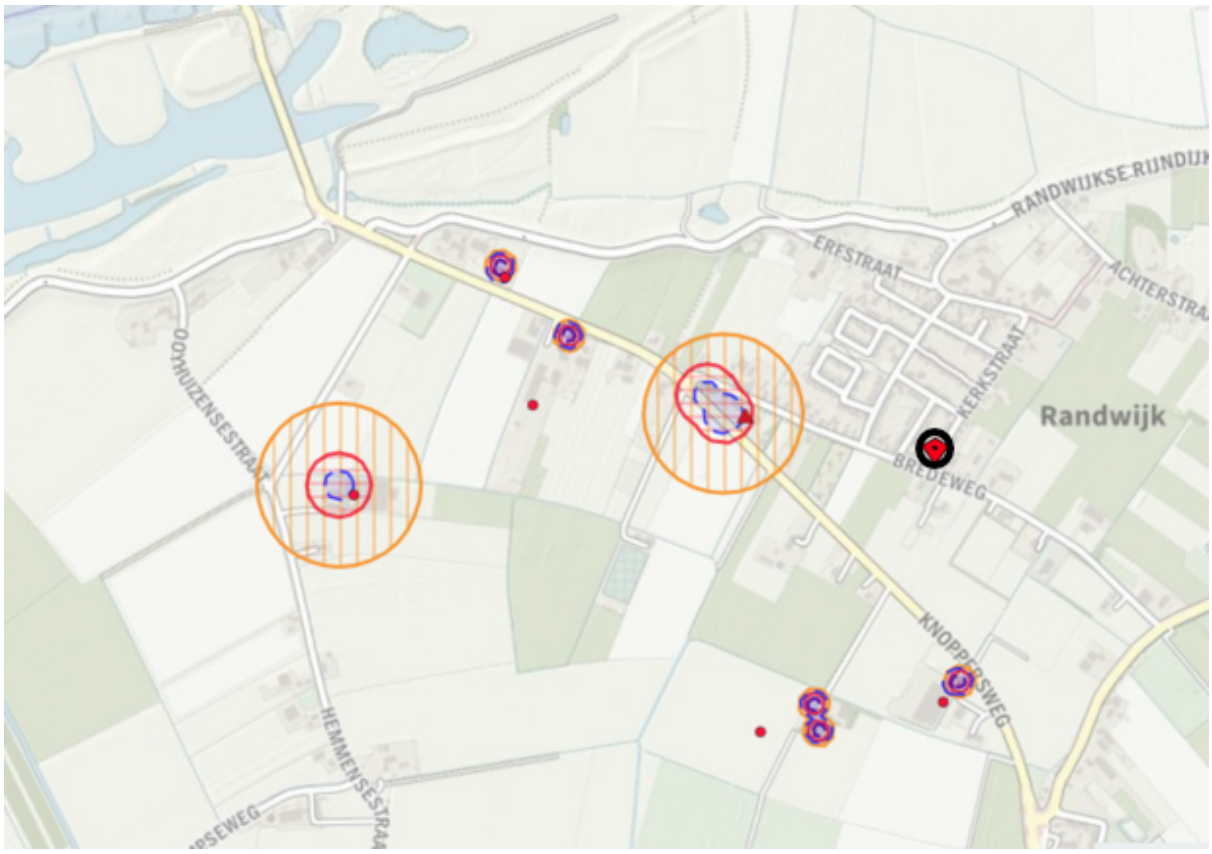
Het beleid voor omgevingsveiligheid (externe veiligheid) is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. 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 is 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
Op basis van de Signaleringskaart externe veiligheid is een inventarisatie gemaakt van de risicobronnen in en rondom het plangebied, die een extern veiligheidsrisico kunnen veroorzaken. In afbeelding 5.2 is een uitsnede opgenomen van de risicokaart.



Afbeelding 5.2: Uitsnede EV Signaleringskaart (geraadpleegd op 4 juni 2024) met het plangebied in de zwarte cirkel

De volgende risicobronnen van externe veiligheid zijn onderzocht:

- milieubelastende activiteiten met een extern veiligheidsrisico;
- transport van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor;
- hogedrukaardgastransportleidingen en K1-, K2- en K3 brandstofleidingen.

Milieubelastende activiteiten |
Het plangebied ligt niet in de contour van het Plaatsgebonden Risico 10^{-6}/jaar en ook niet in aandachtsgebieden van milieubelastende activiteiten.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor
Het plangebied ligt niet in de contour van het Plaatsgebonden Risico 10^{-6}/jaar en ook niet in aandachtsgebieden van vervoersassen voor vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor.

Ondergrondse buisleidingen
Het plangebied ligt niet in de contour van het Plaatsgebonden Risico 10^{-6}/jaar en ook niet in aandachtsgebieden van ondergrondse hogedruk aardgasleidingen.

Conclusie risicobron-inventarisering
De ontwikkeling ligt niet binnen het aandachtsgebied van een risicobron. Hierdoor is een verdere toetsing van het aspect externe veiligheid niet nodig. Er wordt voldaan aan de normering voor externe veiligheid.

Verantwoording groepsrisico|
Vanwege de ligging van de planlocatie buiten elke contour c.q. aandachtsgebied voor externe veiligheid is een verantwoording groepsrisico niet aan de orde.

Vanwege de eis van artikel 5.2 Besluit kwaliteit leefomgeving is de Veiligheidsregio VGGM om advies gevraagd. Uit het advies van 14 juni 2024, kenmerk Z2024-00002176, komen de volgende punten naar voren:

- Vanuit rampenbestrijding en zelfredzaamheid is er geen aanleiding voor advies door de VGGM.
- Motivatie: er zijn geen risicobronnen in de nabije omgeving van het plangebied, er is hiermee geen aanleiding om te adviseren over de fysieke veiligheid.

Conclusie
Het plan ligt niet in de contour van het Plaatsgebonden Risico 10^{-6}/jaar. De plaatsgebonden risicocontour vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan. Het plan ligt ook niet binnen aandachtsgebieden. Het groepsrisico hoeft ook niet te worden beschouwd. De Veiligheidsregio ziet geen aanleiding aanvullend te adviseren over rampenbestrijding en zelfredzaamheid. Vanuit het milieuaspect omgevingsveiligheid is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.9 Kabels en leidingen

Ondergrondse kabels en leidingen zijn belangrijk voor het transport van data, elektriciteit en stoffen zoals gas en water. Niettemin kunnen sommige ondergrondse leidingen en bovengrondse hoogspanningslijnen een potentieel risico vormen voor de omgeving. De Omgevingswet bevat daarom specifieke regels en instrumenten om dergelijke risico's te voorkomen en te beperken.

Zo adviseert het Rijk aan het bevoegd gezag om bij het toelaten van gevoelige gebouwen, zoals woningen, bij bovengrondse hoogspanningsverbindingen rekening te houden met de magneetvelden. De magneetvelden zijn mogelijk van invloed op de gezondheid van omwonenden. Voor de regeling omtrent buisleidingen wordt verwezen naar paragraaf 5.8 'Omgevingsveiligheid'.

Beoordeling en conclusie
In het plangebied en in de directe omgeving zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig. Dit aspect levert dan ook geen belemmeringen op voor het plan. Vanuit het milieuaspect kabels en leidingen is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.10 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, er is een kans op niet-gesprongen explosieven in de bodem

Beoordeling en conclusie
Op basis de mogelijke aanwezigheid van ontplofbare oorlogsresten in het plangebied is nader onderzoek naar explosieven gedaan. De 'Projectleiderssamenvatting Ontplofbare Oorlogsresten' is als separate Bijlage 2 opgenomen bij onderhavige motivering. Op basis van de beschikbare archiefgegevens, literatuur en luchtfotomateriaal kan worden gesteld dat binnen het plangebied, in de niet-naoorlogs geroerde bodem, de volgende (sub)soorten ontplofbare oorlogsresten kunnen zijn achtergebleven:

- Geschutmunitie, verschoten, diverse kalibers en nationaliteiten, met een maximaal kaliber van 15 cm/155mm tot een diepte van maximaal 2,50 meter minus maaiveld (maaiveld Tweede Wereldoorlog), oftewel 5,50m+NAP;

Het kleinste zoekdoel van mogelijk aan te treffen ontplofbare oorlogsresten kan worden gedefinieerd als ‘geschutmunitie > 2cm’.

Daar waar de bodem niet aantoonbaar naoorlogs geroerd is, is het advies om voorafgaande aan de voorgenomen bodemroerende werkzaamheden een opsporingsproces, zoals bedoeld in het Certificatieschema Opsporen Ontplofbare Oorlogsresten (CS-OOO), uit te voeren om de risico’s met

betrekking tot het aantreffen van ontplofbare oorlogsresten te minimaliseren. Dit vormt voor de uitvoerbaarheid van het plan geen belemmering.

5.11 Weging van het waterbelang

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

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

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

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

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

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

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

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

De benodigde ruimte voor waterberging wordt berekend op basis van maatgevende regenbuien, de toename aan verhard oppervlak en de maximaal toelaatbare peilstijging in de watergangen. Voor plannen met een toename aan verharding kan de vuistregel van 436 m³ per hectare verharding worden gebruikt bij bui T=10+10% en 664 m³ bij bui T=100+10%, mits er geen complicerende zaken als kwel aan de orde zijn. De maximaal toelaatbare peilstijging bij bui T=10+10% bedraagt 0,30 meter in het beheersgebied van Waterschap Rivierenland. Bij een bui T=100+10% mag geen inundatie optreden. De maatgevende afvoer is 1,5 l/s/ha. Bij de keuze van het soort bergingsvoorziening hanteert het waterschap de trits vasthouden - bergen - afvoeren. In aansluiting hierop hanteert het waterschap de volgende voorkeursvolgorde:

- Hemelwater vasthouden door hergebruik of infiltratie (indien mogelijk).
- Hemelwater bergen in open water (of droogvallende watergang).
- Hemelwater brengen naar kunstmatige bergingsvoorzieningen (wadi, bassins, kratten, kelders).

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

Het milieuaspect water vormt een integraal onderdeel van het omgevingsbeleid. Onder de Omgevingswet is het wettelijk verplicht om, in het kader van het Besluit kwaliteit leefomgeving artikel 5.37, lid 1, een 'weging van het waterbelang' uit te voeren bij ruimtelijke plannen, zoals nieuwbouwprojecten. De weging van het waterbelang is een instrument waarmee de waterhuishoudkundige belangen een doorlopende positie krijgen in het ruimtelijke beleid, niet alleen op basis van concrete ontwikkelingen. Middels de weging van waterbelangen dient inzicht te worden geboden in de effecten van het initiatief op afvalwater, grondwater, oppervlaktewater, hemelwater/regenwater en drinkwater. De weging van het waterbelang zorgt er voor dat per initiatief de klimaatbestendigheid van het watersysteem en een water robuuste inrichting van de omgeving vroegtijdig in de planvorming worden betrokken (artikel 5.37 lid 1 van het Bkl).

Zoals eerder aangegeven valt het plangebied onder het beheer van waterschap Rivierenland. De realisatie van een twee-onder-een-kap-woning aan de achterzijde van het plangebied heeft mogelijk invloed op de bestaande waterhuishouding. Tevens dient het planvoornemen rekening te houden met het geldend beleid. De (water)systemen zoals die in het plangebied en omgeving voorkomen, zijn onderverdeeld in grond-, oppervlakte-, hemel- en afvalwater. Hierna worden de voornaamste aspecten met betrekking tot de weging van het waterbelang beschouwd.

Grondwater

Uit het uitgevoerde bodemonderzoek (zie paragraaf 5.11) blijkt dat er geen grondwaterverontreinigingen in het plangebied aanwezig zijn, uitgezonderd een van nature verhoogd gehalte barium. De toekomstige activiteiten in het plangebied hebben geen negatieve impact op de kwaliteit van het grondwater.

Oppervlaktewater
Binnen en nabij het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Het planvoornemen heeft hier derhalve geen rechtstreekse invloed op oppervlaktewateren. Er wordt geen nieuw oppervlaktewater gerealiseerd.

Hemel- en afvalwater
De bestaande bebouwing is zover bekend aangesloten op het gemeentelijk rioolstelsel. Gezien de omvang van het planvoornemen zal de invloed op het afvalwaterstelsel beperkt zijn. Hemelwater wordt reeds lokaal verwerkt. Er is sprake van nieuwbouw. Echter, de verharding neemt met het planvoornemen af, gezien het bestaande detailhandelspand dat wordt gesloopt. Hydrologisch gezien is er sprake van een positieve planontwikkeling. Een compensatieverplichting is niet aan de orde. Hemel- en afvalwater zullen bij de nieuwe woningen gescheiden worden afgevoerd. Door de afname aan verhard oppervlak ontstaat er meer ruimte voor waterberging op het perceel.

Waterkeringen
Het plangebied ligt buiten de beschermingszones van waterkeringen.

Conclusie
De ontwikkeling gaat op verantwoorde wijze om met het waterbelang. er zijn geen negatieve effecten op waterhuishoudkundige aspecten aan de orde.

5.12 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 deel 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.

Soortenbescherming
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 soorten-bescherming.

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.

Stikstof
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.

Houtopstanden
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 en conclusie
In het kader van de wijziging van het omgevingsplan ten behoeve van onder andere de realisatie van een twee-onder-een-kap-woning, 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 de beschermde natuurwaarden. De rapportage van de quickscan flora en fauna is opgenomen in Bijlage 3 bij deze motivering.

Soortenbescherming
Uit de quickscan flora en fauna volgt dat er geen aanleiding is om een aanvullend flora- en fauna-onderzoek uit te voeren. Zonder voorziene problemen kan worden begonnen met de geplande werkzaamheden. Overtreding van de verbodsbepalingen is niet aan de orde. Wel kan gekeken worden naar het creëren van mogelijkheden voor flora en fauna tijdens de bouw van de nieuwe woningen op de kavel. Er zijn altijd mogelijkheden om (nieuwe) soorten een kans te geven zich te vestigen of in stand te houden in het gebied door kleine aanpassingen. Verder blijft te allen tijde de zorgplicht van kracht tijdens de werkzaamheden.

Gebiedsbescherming
Het plangebied ligt op circa 700 meter afstand van het Natura 2000-gebied Rijntakken. Gezien de aard van de wijziging, de afstand tot dit gebied en de tussenliggende stedelijke bebouwing en functies (bebouwde kom van Randwijk), kunnen significant negatieve effecten op dit gebied op voorhand worden uitgesloten. Door het verdwijnen van de winkelfunctie en het toevoegen van twee (senioren)woningen is er geen sprake van een toename van het aantal verkeersbewegingen. Hierdoor is zijn significant negatieve effecten in de vorm van een toename van stikstofdepositie eveneens uitgesloten.

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen gebieden aanwezig, die tot het NNN behoren. Negatieve effecten op dergelijke gebieden kunnen daarom worden uitgesloten.

Houtopstanden
Beschermde houtopstanden zijn in het plangebied niet aanwezig.

Conclusie
Vanuit het milieuaspect flora en fauna is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.13 Archeologie, cultuurhistorie en landschap

De Erfgoedwet vormt samen met de Omgevingswet het wettelijke fundament voor de cultuurhistorie en archeologie in Nederland. In de Erfgoedwet is vastgelegd hoe met ons erfgoed wordt omgegaan, wie welke verantwoordelijkheden daarbij heeft en hoe het toezicht daarop wordt uitgeoefend. Er moet bij het toestaan van ruimtelijke ontwikkelingen in een omgevingsplan rekening gehouden te worden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed, waaronder archeologische monumenten (par. 5.1.5.5 Bkl). Dit door regels te stellen ter bescherming van het cultureel erfgoed gericht op:

- het voorkomen van ontsiering, beschadiging of sloop van op grond van het omgevingsplan beschermde archeologische monumenten;
- het conserveren en in stand houden van archeologische monumenten, bij voorkeur in situ.

Daarnaast vereist een evenwichtige toedeling van functies aan locaties dat in zijn algemeenheid rekening moet worden gehouden met de landschappelijke waarden en kenmerken, die in de omgeving aanwezig zijn.

Beoordeling
Archeologie
Volgens het ontwerpbestemmingsplan 'Herziening Randwijk' kent het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 2'. Deze waarde komt overeen met de waarde, die op de meest recente archeoloigsche beleidskaart van de gemeene Overbetuwe ter plaatse is toegekend. Volgens de regels van dit bestemmingsplan en de beleidskaart is archeologisch onderzoek nodig in de volgende gevallen:

- Bij bouwwerkzaamheden die een diepte van 30 cm of meer onder het bestaande maaiveld bereiken.
- Bij bouwplannen voor vervanging van bestaande bouwwerken waarbij de oppervlakte wordt uitgebreid, behalve wanneer het gaat om het toevoegen van nieuwe kelders.
- Als de nieuw te bebouwen oppervlakte groter is dan 200 m².

Deze drempelwaarden worden niet overschreden met het planvoornemen. Hierbij is van belang dat de grond ter plaatse van de bestaande, te slopen bebouwing, in het verleden al is geroerd. Het uitvoeren van archeologisch onderzoek is daarom niet benodigd. In het TAM-omgevingsplan wordt een regeling opgenomen ter waarborging van het archeologisch belang, in lijn met de beleidskaart en het ontwerpbestemmingsplan.

Cultuurhistorie
Aan de hand van de 'Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW)' van de provincie Gelderland is bepaald of in en rondom het plangebied relevante cultuurhistorische waarden aanwezig zijn. Uit deze kaart volgt dat binnen het plangebied en in de directe omgeving daarvan geen sprake is van de aanwezigheid van cultuurhistorische waarden. Aan de Bredeweg 35 is een gemeentelijk monument aanwezig en de Bredeweg zelf maakt onderdeel uit van een historische weg. Het planvoornemen is niet van invloed op de waarden van deze elementen.

Landschap
Cultuurhistorische landschappen zijn gebieden met concentraties van samenhangende cultuurhistorische kenmerken en waarden. Het zijn gebieden die representatief zijn voor de agrarische cultuurlandschappen van zand, klei en verdwenen veen, maar ook voor de landschappen gevormd door waterbeheersing en defensie, zoals overlaten en waterlinies.

Om uitspraak te kunnen doen met betrekking tot cultuurhistorische landschappen, wordt verwezen naar het landsdekkend datasysteem 'Cultuurhistorisch GIS' (CultGIS), dat informatie bevat over historisch-geografische fenomenen. Uit gegevens van CultGIS blijkt dat het plangebied zich bevindt in een rivierengebied. Op de kaart van CultGIS zijn ook 70 aandachtsgebieden aangewezen. Omdat het plangebied niet in een dergelijk aandachtsgebied ligt en er al bestaande bebouwing en functies aanwezig zijn, kan worden aangenomen dat het voorgenomen plan geen belemmering vormt voor het bestaande cultuurhistorische landschap.

Conclusie
Vanuit het milieuaspect archeologie, cultuurhistorie en landschap is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.14 Verkeer en parkeren

Parkeren
De gemeente Overbetuwe heeft haar parkeerbeleid en -normen vastgelegd in de 'Nota Parkeernormen gemeente Overbetuwe 2016'. Hierin zijn parkeernormen opgenomen, afgeleid van de CROW-publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'. In deze publicatie zijn kencijfers voor parkeren ingedeeld in klassen. Er wordt onderscheid gemaakt in typen gemeenten op basis van de stedelijkheidsgraad, gebruiksfuncties zoals wonen, werken en horeca en (verblijfs-)recreatie, en de geografische ligging in de gemeente. Volgens de nota valt het plangebied in 'overige kernen - rest bebouwde kom' en is er bij het planinitiatief sprake van de gebruiksfunctie wonen. Op basis van bovenstaande gegevens zijn de benodigde parkeerplaatsen berekend. Het uitgangspunt is dat parkeren op eigen terrein plaatsvindt.

Tabel 4: berekening parkeeropgave op basis van Nota Parkeernormen gemeente Overbetuwe 2016

Type wooneenheid	**Aantal**	**Norm bewoners**	**Norm bezoekers**	**Aantal parkeerplaatsen bewoners**	**Aantal parkeerplaatsen bezoekers**
Koop, tussen/hoek	1	2,1	0,3	2,1	0,3
Huur, etage, midden	2	1,5	0,3	3	0,6
Serviceflat/aanleunwoning	2	1,1	0,3	2,2	0,6
Totaal	**5**			**7,3**	**1,5**

Uit het voorgaande blijkt dat er afgerond 9 parkeerplaatsen benodigd zijn. Op eigen terrein worden 7 parkeerplaatsen gerealiseerd: 2 parkeerplaatsen bij de woning Kerkstraat 51, 3 parkeerplaatsen bij de twee appartementen en 2 parkeerplaatsen bij de seniorenwoningen. Hiermee wordt het parkeren voor bewoners op eigen terrein gerealiseerd. Parkeren voor bezoekers kan plaatsvinden op straat. Hiervoor zijn aan de Bredestraat en de Kerkstraat voldoende voorzieningen aanwezig.

Verkeer
Oorspronkelijk is verkeersveiligheid geregeld in de weg- en verkeerswetgeving, onder andere in de Wegenverkeerswet 1994. Deze regelgeving maakt geen deel uit van de Omgevingswet. Dat neemt niet weg dat bij een WOP moet worden onderbouwd dat er geen onevenredig nadelige effecten op de verkeerssituatie optreden als onderdeel van een evenwichtige toedeling van functies aa locaties. De bouw van een twee-onder-een-kap-woning is een functie die verkeer genereert. De verkeersgeneratie van het totale planvoornemen is berekend aan de hand van de CROW-kencijfers. Voor de berekening wordt uitgegaan van de stedelijkheidsgraad 'weinig stedelijk' en de gebiedszone 'rest bebouwde kom'. Zorgvuldigheidshalve is geen gebruik gemaakt van saldering met de huidige bestemming, hoewel er in feitelijke zin geen sprake meer is van een detailhandelsfunctie. De toename van het aantal verkeersbewegingen is daarmee kleiner dan onderstaande berekende aantallen.

Tabel 5: Verkeersgeneratie planvoornemen

Wooneenheid	**Aantal**	**Min. - max. CROW-norm**	**Totaal min. - max. CROW-norm**
Koop, tussen/hoek	1	7,0 - 7,8	7,0 - 7,8
Huur, appartement, midden/goedkoop (incl. sociale huur)	2	3,7 - 4,5	7,4 - 9

Serviceflat	2	2,2 - 3,0	4,4 - 6,0
Totaal	4		18,8 - 22,8

Uitgaande van het bovenstaande komt de totale verkeersgeneratie op een minimum van 18,8 mvt/etmaal (afgerond 19 mvt/etmaal) en een maximum van 22,8 mvt/etmaal (afgerond 23 mvt/etmaal). Gelet op de ligging nabij oorspronkelijke wegen binnen de kern is de verwachting dat de bestaande weginfrastructuur deze hoeveelheid verkeer zonder noemenswaarde problemen kan verwerken. De locatie maakt al deel uit van de bestaande infrastructuur die al zodanig is ontworpen om een bepaalde verkeersbelasting aan te kunnen. Voor de nieuwe twee-onder-een-kapwoning worden nieuwe opritten gerealiseerd, die ontsluiten op de Kerkstraat. Er zijn geen belemmeringen in verkeerskundig opzicht te verwachten.

Conclusie
Gelet op het voorgaande, is er vanuit het aspect verkeersgeneratie, -afwikkeling en parkeren sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.15 Gezondheid

In artikel 1.3 van de Omgevingswet worden de maatschappelijke doelen van de wet uiteengezet, waaronder het bereiken en in stand houden van een gezonde fysieke leefomgeving. Er bestaat landelijk de wens om gezondheid meer integraal en volwaardig te betrekken in het nationale en lokale beleid over de fysieke leefomgeving. De inrichting van de fysieke leefomgeving kan direct bijdragen aan de gezondheid van inwoners. Een gezonde leefomgeving ervaren bewoners namelijk als prettig, nodigt uit tot gezond gedrag en biedt bescherming tegen negatieve omgevingsinvloeden.

Aangezien het planvoornemen de realisatie van een nieuwe activiteit omvat, is het essentieel om te onderzoeken op welke manier dit initiatief rekening houdt met het gezondheidsaspect.

Beoordeling
Het plan om de bedrijfswoning aan de Kerkstraat 51 om te zetten naar een burgerwoning en de ontwikkeling van twee seniorenwoningen aan de Bredeweg 55 draagt bij aan een gezonde en leefbare woonomgeving. De transformatie van deze locaties naar woonbestemmingen biedt niet alleen kwalitatieve woonruimtes, maar ook een rustige leefomgeving die bevorderlijk is voor het welzijn van toekomstige bewoners.

Daarnaast is het buitengebied nabij gelegen, wat de mogelijkheid biedt voor regelmatige beweging en ontspanning in de natuur. Wandel- en fietspaden in de buurt moedigen een actieve levensstijl aan, wat essentieel is voor het behouden van een goede gezondheid.

Ook zijn de twee nieuwe seniorenwoningen aan de Bredeweg 55 ontworpen met het oog op comfort en toegankelijkheid. De ruime opzet van de woningen, met elk een oppervlakte van ongeveer 91 m², zorgt voor voldoende leefruimte en maakt het mogelijk om langer zelfstandig te wonen. Dit draagt bij aan het gevoel van autonomie en kwaliteit van leven voor de bewoners.

Tot slot, door de sloop van het detailhandelspand en de ontwikkeling van twee woningen wordt niet alleen een verouderd pand getransformeerd, maar wordt ook de omgeving verfraaid en aangepast aan de huidige woonbehoeften. Dit kan leiden tot een verbetering van het leefklimaat in de buurt en draagt bij aan het algemene welzijn van de gemeenschap.

Conclusie
Gelet op het voorgaande, is er vanuit het aspect gezondheid sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.16 Klimaatadaptatie en duurzaamheid

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet is er een bredere kijk op de leefomgeving in het kader van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen beoogd, onder meer vanuit het oogpunt van klimaatadaptatie en duurzaamheid. Omdat het klimaat in hoog tempo verandert, is het bij (nieuwbouw)plannen van belang dat er voldoende ruimte wordt ingebouwd voor klimaatadaptatie, zowel in het ontwerp als bij de uiteindelijke realisatie. Duurzaamheid bij nieuwbouw verwijst naar het ontwerpen, bouwen en onderhouden van gebouwen op een manier die zo min mogelijk impact heeft op het milieu en tegelijkertijd ook efficiënt en gezond is voor de mensen die erin wonen. Duurzaamheid is een breed begrip en omvat verschillende aspecten als energie-efficiëntie, duurzame en milieuvriendelijke materialen, gezondheid en levensduur en hergebruik.

Beoordeling
Door het slopen van het bestaande detailhandelspand neemt het verharde oppervlak in het plangebied af, wat ruimte creëert voor de aanleg van groen. Deze vergroening draagt bij aan een verbeterde leefomgeving en verhoogt de klimaatbestendigheid van het gebied.

Een belangrijk aspect is de natuurlijke afvoer van hemelwater. Door vergroening kan regenwater op natuurlijke wijze in de bodem infiltreren, wat helpt bij het voorkomen van wateroverlast tijdens hevige regenval, een probleem dat steeds urgenter wordt door klimaatverandering. Daarnaast zorgt het vasthouden van water in de groene omgeving ervoor dat droogteperiodes beter doorstaan kunnen worden, en het risico op hittestress bij de woningen wordt geminimaliseerd. Deze aanpak bevordert een aangenaam en gezond leefklimaat voor de bewoners en creëert een sterke integratie tussen de natuurlijke omgeving en de bebouwing. Dit biedt voordelen voor zowel flora en fauna als voor het welzijn van de bewoners.

Duurzaamheid is een ander belangrijk aspect van dit plan. Dit komt tot uiting in zowel het materiaalgebruik als de energie-efficiëntie van de nieuwe woningen. Bij de bouw en verbouw zal gebruik worden gemaakt van duurzame materialen die lang meegaan en minder belastend zijn voor het milieu. Daarnaast zullen de nieuwe woningen voldoen aan de eisen van Bijna Energie Neutrale Gebouwen (BENG) volgens het Bbl, wat resulteert in een hoge energie-efficiëntie. Denk hierbij aan goede isolatie, energiezuinige installaties en mogelijk de inzet van hernieuwbare energiebronnen zoals zonnepanelen.

De combinatie van klimaatadaptieve maatregelen en duurzame bouwpraktijken creëert een toekomstbestendige woonomgeving die niet alleen comfortabel en gezond is, maar ook een positieve bijdrage levert aan het milieu en de klimaatbestendigheid van de wijk.

Conclusie
Vanuit het aspect klimaatadaptatie en duurzaamheid is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Hoofdstuk 6 Juridische planopzet

6.1 Algemene opzet

Inleiding
Dit TAM-omgevingsplan is gericht op het faciliteren van het omzetten van de functie 'Gemengd' naar 'Wonen' en daarmee de bedrijfswoning naar een burgerwoning, en de bouw van een twee-onder-een-kap-woning. Dit zal als een nieuw hoofdstuk worden 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 hoofdstuk 22d Kerkstraat 51-51b en Bredeweg 55, Randwijk' 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 toegestane functies dan wel activiteiten. Het gehele plangebied heeft het werkingsgebied 'Wonen' gekregen. Er zijn twee bouwvlakken en een aantal werkingsgebieden voor specifieke regels opgenomen (zoals maatvoeringen). Ook is een werkingsgebied 'Waarde - Archeologische verwachting 2' 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 'Herziening Randwijk', dat onderdeel uitmaakt van het van rechtswege ontstane omgevingsplan, omdat het wenselijk is dat de regels voor de toegestane functies en activiteiten ter plaatse aansluiten bij die in de omgeving.

Bouwplan
Als een aanvraag om omgevingsvergunning wordt ingediend, wordt getoetst aan de regels van het omgevingsplan. Als het nieuwe en het beoogde gebruik past binnen deze regels, dan kan de omgevingsvergunning worden verleend.

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
Het gehele plangebied van dit TAM-omgevingsplan heeft het werkingsgebied 'Wonen' gekregen. Deze gronden zijn bedoelde voor de functie wonen in woningen, aan huis gebonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten onder bepaalde nadere voorwaarden, groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

Voor het bouwen van hoofdgebouwen, aan-/uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn beoordelingsregels opgenomen per type bouwwerk. Hoofdgebouwen mogen alleen binnen de opgenomen bouwvlakken worden gebouwd. Hierbij zijn het maximum aantal woningen en de maximaal toegestane goot- en bouwhoogte aangegeven op de digitale verbeelding.

Waarde - Archeologische verwachting 2
Op basis van de gemeentelijke archeologische beleidskaart is in het plangebied tevens het werkingsgebied 'Waarde - Archeologische verwachting 2' opgenomen. Zie ook paragraaf 5.13 over dit aspect. De regels bevatten een onderzoeks- en omgevingsvergunningplicht voor het uitvoeren van bouw- en andere grondwerkzaamheden met een diepte van ten minste 0,30 meter en een oppervlakte van minimaal 200 m². Met deze regels is het uitvoeren van onderzoek voorafgaande aan eventuele (bouw)werkzaamheden geborgd.

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 is een regeling met betrekking tot ondergronds bouwen opgenomen. Dit is in beginsel uitsluitend toegestaan, daar waar bovengronds ook gebouwen zijn toegestaan. Verder zijn regelingen opgenomen voor eventuele bestaande afwijkende maatvoeringen en afstanden, voor het bouwen van ondergeschikte bouwdelen en voor het parkeren.

Algemene gebruiksregels
Dit artikel bevat de vormen van gebruik, die in ieder geval strijdig zijn met het omgevingsplan.

Algemene aanduidingsregels
In dit artikel is een regeling opgenomen, gekoppeld aan het werkingsgebied 'milieuzone - grondwaterbescherming'. Deze regels zijn opgenomen met het oog op de tevens geldende Omgevingsverordening Gelderland en dienen ter bescherming van de kwaliteit van het grondwater/de drinkwatervoorziening.

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. De beoordelingsregels om deze omgevingsvergunning te kunnen verlenen zijn hierbij opgenomen.

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

Hoofdstuk 7 Financiële toelichting

De realisatie van de ontwikkeling is in handen van één initiatiefnemer. 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 voorgenomen wijziging van het omgevingsplan behelst de realisatie van twee nieuwe seniorenwoningen en de omzetting van de bedrijfswoning naar een reguliere woning. Initiatiefnemer heeft de directe omwonenden over het plan geïnformeerd, hiervan een verslag gemaakt en dit naar de gemeente gestuurd. De gemeente heeft het verslag bij de verdere besluitvorming over de wijziging van het omgevingsplan 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 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.

Het omgevingsplan wordt vervolgens, al dan niet na het doorvoeren van aanpassingen, gewijzigd 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.

Inhoudsopgave

Regels		**5**
Hoofdstuk 1	**Inleidende regels**	**5**
Artikel 1	Toepassingsbereik	5
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 2	12
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**15**
Artikel 6	Anti-dubbeltelregel	15
Artikel 7	Algemene bouwregels	15
Artikel 8	Algemene gebruiksregels	16
Artikel 9	Algemene aanduidingsregels	16
Artikel 10	Algemene afwijkingsregels	16
Hoofdstuk 4	**Overgangsregels**	**18**
Artikel 11	Overgangsrecht	18

Regels

Dit TAM-omgevingsplan is gericht op het faciliteren van een wijziging van de bestemming aan de Kerkstraat 51 te Randwijk naar 'Wonen', met toevoeging van twee seniorenwoningen, en is als een nieuw hoofdstuk (hoofdstuk 22d) opgenomen in het omgevingsplan van de gemeente Overbetuwe. Dit hoofdstuk is bekend gemaakt en digitaal beschikbaar gesteld met de landelijke voorziening, bedoeld in artikel 1.2.1, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening. 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 22d 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 '22d' 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 ‘22d’ 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 Kerkstraat 51 te Randwijk, waarvan de geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1734.0396RANDkerkstrt51-VSG1 zoals vastgelegd op https://www.ruimtelijkeplannen.nl.

Artikel 2 Begrippen

In dit TAM-omgevingsplan wordt verstaan onder:

2.1 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.

2.2 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.

2.3 Archeologisch deskundige

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

2.4 Archeologisch onderzoek

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

2.5 Archeologische verwachting

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

2.6 Archeologische waarde

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

2.7 Bebouwing

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

2.8 Bed & breakfast

Een kleinschalige overnachtingsaccommodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en kortdurend verblijf in combinatie met het serveren van ontbijt

2.9 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.

2.10 Begane grond

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

2.11 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.

2.12 Bijgebouw

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

2.13 Bouwen

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

2.14 Bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

2.15 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.

2.16 Bouwperceel

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

2.17 Bouwperceelsgrens

De grens van een bouwperceel.

2.18 Bouwvlak

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

2.19 Bouwwerk

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

2.20 Dak

De gesloten bovenbeëindiging van een gebouw.

2.21 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.

2.22 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.

2.23 Erfafscheiding

Afscheidingen op de grens van percelen.

2.24 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.

2.25 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.

2.26 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.

2.27 Huishouden

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

2.28 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.

2.29 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.

2.30 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.

2.31 Luifel

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

2.32 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.

2.33 Ondergeschikte bouwdelen

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

2.34 Ondergronds

Onder peil.

2.35 Overkapping

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

2.36 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.

2.37 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.

2.38 Tuin

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

2.39 Twee-aaneengebouwde woning

Een woning die onderdeel uitmaakt van een blok van twee aaneengebouwde woningen.

2.40 Verdieping

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

2.41 Voorgevel

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

2.42 Waterhuishoudkundige voorzieningen

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

2.43 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 De goothoogte van een bouwwerk

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

3.2 De inhoud van een bouwwerk

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

3.3 De bouwhoogte van een bouwwerk

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

3.4 De oppervlakte van een bouwwerk

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

3.5 Het bebouwingspercentage

De gezamenlijke oppervlakte van bouwwerken gelegen binnen een bepaald vlak gedeeld door de oppervlakte van dat vlak, uitgedrukt in procenten.

3.6 De horizontale diepte van een gebouw

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

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 en parkeervoorzieningen.

4.2 Beoordelingsregels bouwwerken

4.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende beoordelingsregels:

a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
b. de goothoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de maatvoering 'maximum goothoogte' is aangegeven op de verbeelding;
c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de maatvoering 'maximum bouwhoogte' is aangegeven op de verbeelding;
d. ter plaatse van het werkingsgebied 'twee-aaneen' mogen uitsluitend twee-aaneengebouwde woningen als hoofdgebouw worden gebouwd;
e. het aantal woningen per bouwvlak mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de maatvoering 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven.

4.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

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

a. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen worden gebouwd op minimaal 3 meter achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw;
b. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag maximaal 50% van de oppervlakte van het erf bedragen, maar niet meer dan:
    1. 90 m², voor zover het erf kleiner dan 200 m² is;
    2. 120 m² voor zover het erf meer dan 200 m² en minder dan 500 m² is;
    3. 150 m² voor zover het erf groter dan 500 m² is;
c. de goothoogte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 3,5 meter;
d. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 4,5 meter;
e. voor het bouwen van erkers aan de voorgevel of een naar de openbare weg gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw gelden, in afwijking van het bepaalde onder a. tot en met d., 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

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

a. de bouwhoogte van erfafscheidingen voor (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 1 meter;
b. de bouwhoogte van erfafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 2 meter;
c. de bouwhoogte van masten mag niet meer bedragen dan 6 meter;
d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde voor (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 2 meter;
e. 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

In afwijking van het bepaalde in lid 4.2.2 sub b., kan een omgevingsvergunning voor een grotere gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en/of overkappingen op een erf toch worden verleend, als wordt voldaan aan de volgende beoordelingsregels:

a. de gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan 130 m², voor zover het erf kleiner dan 500 m² is en niet meer dan 180 m², voor zover het erf 500 m² of groter is, met dien verstande dat het erf voor maximaal 50% is bebouwd;
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 gebruikmogelijkheden 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

In afwijking van het bepaalde in lid 4.2.2 sub d., kan een omgevingsvergunning voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen toch worden verleend, 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 bedraagt 5 meter.

4.3.3 Bouwhoogte bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde

In afwijking van het bepaalde in lid 4.2.3, kan een omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde toch worden verleend, 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, 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 4.4.2;
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.

4.4.2 Parkeren

a. Een op de verbeelding als 'Wonen' aangewezen locatie mag slechts worden bebouwd of gebruikt conform de in lid 4.1 bedoelde functies onder de voorwaarde dat voldoende parkeergelegenheid binnen de betreffende locatie wordt gerealiseerd en in stand wordt gehouden;
b. Het bevoegd gezag bepaalt aan de hand van de parkeernormen in de Nota Parkeernormen gemeente Overbetuwe 2016 of sprake is van voldoende parkeergelegenheid, met dien verstande dat indien voornoemde beleidsregels voor aanvang van het betreffende gebruik worden gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging;
c. het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a en b, mits dit geen onevenredige gevolgen heeft voor de omgeving en wordt voldaan aan de in de Nota Parkeernormen 2016 opgenomen regels en voorwaarden, met dien verstande dat indien voornoemde beleidsregels voor aanvraag van de betreffende omgevingsvergunning worden gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging.

Artikel 5 Waarde - Archeologische verwachting 2

5.1 Functieomschrijving

Een locatie die op de verbeelding is aangewezen als 'Waarde - Archeologische verwachting 2' 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 200 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 200 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 200 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 een omgevingsplanactiviteit bouwen en/of afwijken van regels in het omgevingsplan.

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 Bestaande maten

In die gevallen dat de bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of inhoud van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht dan wel de Omgevingswet tot stand zijn gekomen meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of inhoud in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.

7.3 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.

7.4 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.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

8.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik met de in dit TAM-omgevingsplan toegestane functies en activiteiten wordt in elk geval verstaan:

a. 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;
b. 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;
c. het gebruiken van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting dan wel ten behoeve van prostitutie;
d. het gebruik van gronden en bouwwerken voor kamerverhuur;
e. het gebruik van bijgebouwen voor zelfstandige bewoning en als afhankelijke woonruimte.

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 aanduidingsregels

9.1 Milieuzone - grondwaterbescherming

9.1.1 Functieomschrijving

De gronden ter plaatse van het werkingsgebied 'milieuzone - grondwaterbescherming' zijn mede bestemd voor de bescherming van de kwaliteit van het grondwater ten behoeve van de drinkwatervoorziening.

9.1.2 Specifieke functieregels

Met het oog op de bescherming van de in 9.1.1 bedoelde functie gelden, naast de regels van dit TAM-omgevingsplan, de regels die zijn opgenomen in de Omgevingsverordening Gelderland.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

10.1 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.

10.2 Aanvullende beoordelingsregels

Voor het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 10.1 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 11 Overgangsrecht

11.1 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.

11.2 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