Bestemmingsplan



Verzamelbestemmingsplan 2021 (7 locaties)

Bestemmingsplan Verzamelbestemmingsplan 2021 (7 locaties)

Gemeente Overbetuwe

Status: Ontwerp

Datum: December 2021

IMRO-ldn: NL.IMRO.1734.0340VGP7lcaties21-ONTD

gemeente Overbetuwe

Datum
December 2021

Correspondentieadres
Postbus 11
6662 AA ELST

Telefoon
0481 362 300

E-Mailadres
info@overbetuwe.nl

Inhoudsopgave

Toelichting **5**

Hoofdstuk 1 Inleiding **5**
1.1 Aanleiding 5
1.2 Ligging en begrenzing plangebied 5
1.3 Leeswijzer 6

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie en huidige bestemmingsplannen **7**
2.1 Locatie Aldershof 1-17 oneven, Oosterhout 7
2.2 Locatie Reethsestraat 13a, Elst 8
2.3 Locatie Achterstraat 55, Heteren 10
2.4 Locatie wandelpaden Schil Westeraam, Elst 12
2.5 Locatie Sint Maartenstraat 30, Elst 13
2.6 Locatie Waalstraat 5, Andelst 15
2.7 Locatie Stationsdwarsstraat 16, Elst 16

Hoofdstuk 3 Toekomstige situatie **18**
3.1 Locatie Aldershof 1-17 oneven, Oosterhout 18
3.2 Locatie Reethsestraat 13a, Elst 18
3.3 Locatie Achterstraat 55, Heteren 18
3.4 Locatie wandelpaden Schil Westeraam, Elst 20
3.5 Locatie Sint Maartenstraat 30, Elst 20
3.6 Locatie Waalstraat 5, Andelst 21
3.7 Locatie Stationsdwarsstraat 16, Elst 22

Hoofdstuk 4 Beleidskader **23**
4.1 Rijksbeleid 23
4.2 Provinciaal beleid 24
4.3 Gemeentelijk beleid 26

Hoofdstuk 5 Milieu- en omgevingsaspecten **29**
5.1 Milieueffectrapportage 29
5.2 Geluid (Wet geluidhinder) 29
5.3 Luchtkwaliteit 31
5.4 Bedrijven en milieuzonering 32
5.5 Geurhinder 34
5.6 Bodem 34
5.7 Externe veiligheid 35
5.8 Kabels en leidingen 39
5.9 Waterparagraaf 39
5.10 Flora en fauna 42
5.11 Archeologie en cultuurhistorie 44
5.12 Verkeer en parkeren 45

Hoofdstuk 6 Juridische planopzet **47**
6.1 Algemene opzet 47
6.2 Toelichting op de verbeelding en regels 47

Hoofdstuk 7 Financiële toelichting **51**

Hoofdstuk 8 Overleg en inspraak **52**
8.1 Inleiding 52
8.2 Inspraak 52

8.3 Overleg 52
8.4 Vaststellingsprocedure 52
8.5 Beroep 52

Toelichting

De gemeente Overbetuwe ontving enkele verzoeken voor kleinschalige ontwikkelingen, die niet overeenkomen met het geldende bestemmingsplan. Daarnaast is op enkele locaties een beperkte aanpassing van het huidige bestemmingsplan nodig. Omdat alle ontwikkelingen/wijzigingen klein van omvang zijn, koos de gemeente ervoor om deze met één bestemmingsplanherziening mogelijk te maken. In dit 'Verzamelbestemmingsplan 2021 (7 locaties)' zijn de 7 initiatieven/wijzigingen opgenomen.

Het gaat om de volgende locaties en initiatieven:

- Aldershof 1 t/m 17 oneven, Oosterhout: feitelijke situatie op basis van tijdelijke afwijking voor de bouw van andersoortige woning definitief maken in bestemmingsplan;
- Reethsestraat 13a, Elst: wijziging van agrarisch bedrijfsperceel naar wonen, met behoud van bestaande bebouwing;
- Achterstraat 55, Heteren, woningsplitsing en uitbreiding woonbestemming;
- Wandelpaden Schil Westeraam, Elst: toevoegen van mogelijkheden voor extensieve dagrecreatie binnen (agrarisch/groen) gebied aan noordoostkant van Elst;
- Sint Maartenstraat 30, Elst: uitbreiding maatschappelijke bestemming en realisatie geluidsscherm;
- Waalstraat 5, Andelst: aanpassing veiligheidscontouren rondom bestaand LPG-tankstation;
- Stationsdwarsstraat 16, Elst: wijzigen bedrijfsbestemming naar woonbestemming, met behoud van de woning.

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

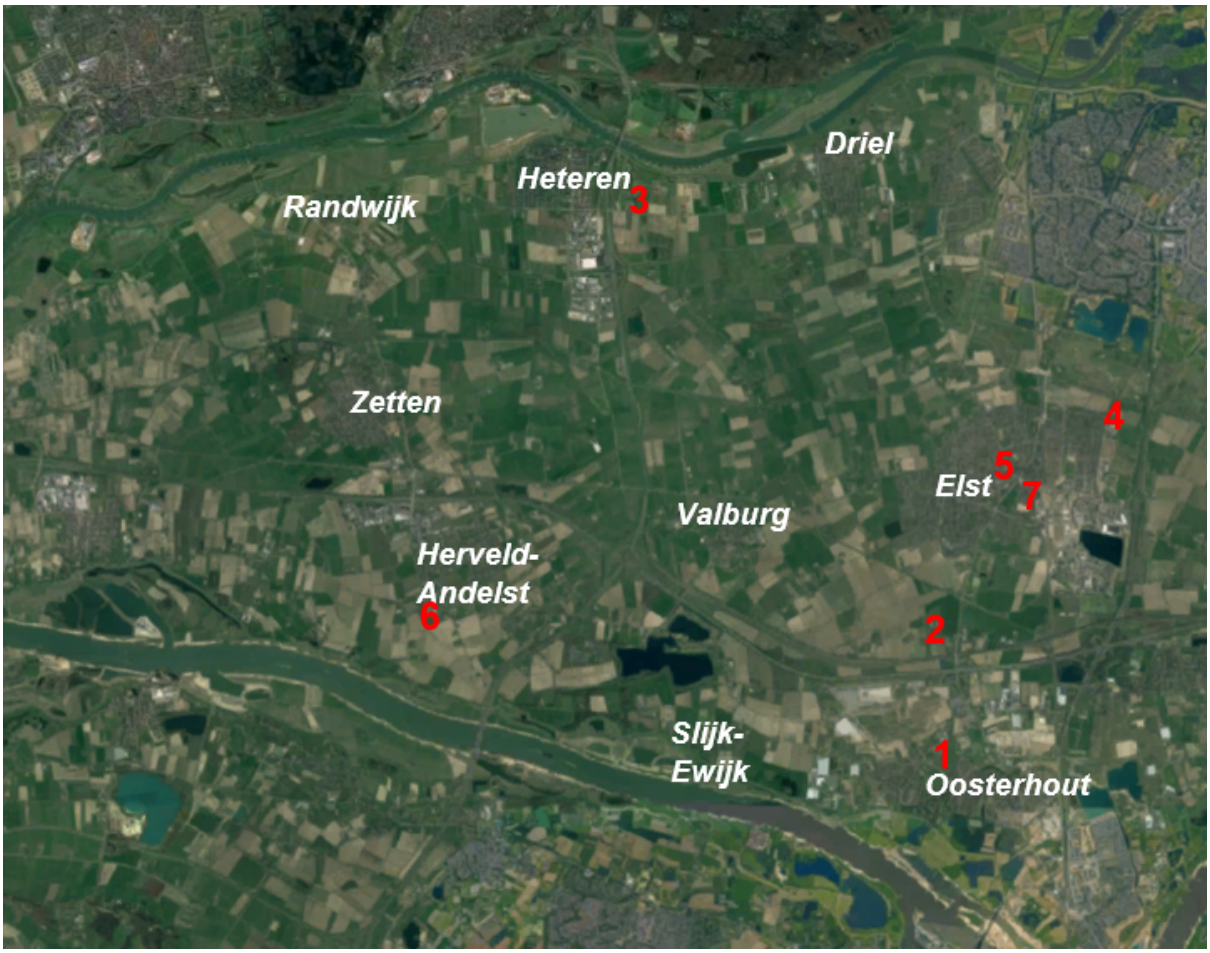
De gemeente Overbetuwe ontving enkele verzoeken voor kleinschalige ontwikkelingen, die niet overeenkomen met het geldende bestemmingsplan. Daarnaast is op enkele locaties een beperkte aanpassing van het huidige bestemmingsplan nodig. In totaal gaat het om 7 locaties en initiatieven:

1. Aldershof 1 t/m 17 oneven, Oosterhout: definitief maken van de bestaande feitelijke situatie, die eerder op basis van tijdelijke afwijking voor de bouw van andersoortige woning is vergund;
2. Reethsestraat 13a, Elst: wijziging van agrarisch bedrijfsperceel naar wonen, met behoud van bestaande bebouwing;
3. Achterstraat 55, Heteren, woningsplitsing en uitbreiding van de woonbestemming;
4. Wandelpaden Schil Westeraam, Elst: toevoegen van mogelijkheden voor extensieve dagrecreatie binnen (agrarisch/groen) gebied aan noordoostkant van Elst;
5. Sint Maartenstraat 30, Elst: uitbreiding maatschappelijke bestemming en realisatie geluidsscherm;
6. Waalstraat 5, Andelst: aanpassing veiligheidscontouren rondom bestaand LPG-tankstation;
7. Stationsdwarsstraat 16, Elst: wijzigen bedrijfsbestemming naar woonbestemming, met behoud van de woning.

Om de initiatieven en wijzigingen mogelijk te maken, is een herziening van de op de verschillende locaties geldende bestemmingsplannen nodig. Dit bestemmingsplan 'Verzamelbestemmingsplan 2021 (7 locaties)' stelt de kaders vast waarbinnen de initiatieven kunnen worden toegestaan.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Dit verzamelbestemmingsplan ziet op 7 verschillende initiatieven/wijzigingen binnen de gemeente Overbetuwe. Een kaart van de gemeente met een overzicht van de ligging van de 7 planlocaties uit dit verzamelplan is weergegeven in afbeelding 1. De plangebieden liggen verspreid door de gemeente, in zowel stedelijk als landelijk gebied. Voor een goede leesbaarheid wordt in hoofdstuk 2 van deze toelichting per locatie ingegaan op de begrenzing en huidige situatie in de afzonderlijke plangebieden. Ook wordt daarin het huidge bestemmingsplan beschreven.



Afbeelding 1: Ligging planlocaties in de gemeente Overbetuwe (bron: Google Maps)
1. Locatie Aldershof 1-17 oneven, Oosterhout
2. Locatie Reethsestraat 13a, Elst
3. Locatie Achterstraat 55, Heteren
4. Locatie wandelpaden Schil Westeraam, Elst
5. Locatie Sint Maartenstraat 30, Elst
6. Locatie Waalstraat 5, Andelst
7. Locatie Stationsdwarsstraat 16, Elst

1.3 Leeswijzer

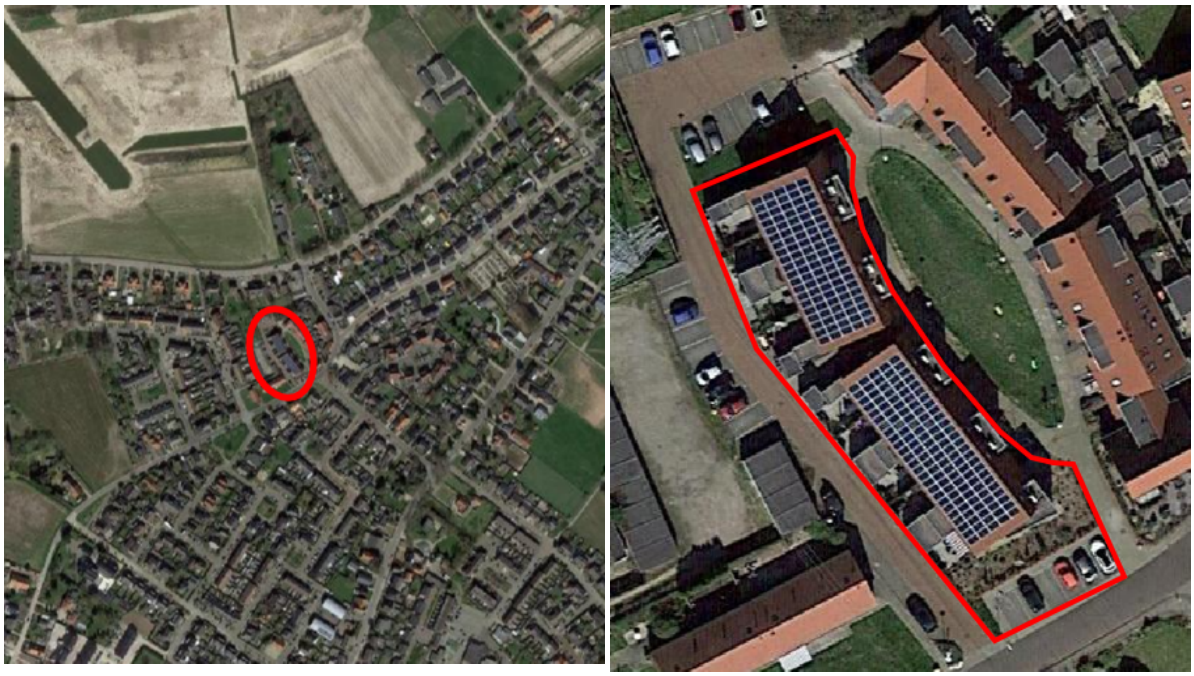
Deze toelichting is als volgt opgebouwd. Na dit inleidende hoofdstuk, wordt in hoofdstuk 2 per locatie de huidige situatie en het geldende bestemmingsplan beschreven, waarna in hoofdstuk 3 per locatie de beoogde ontwikkeling/wijziging wordt beschreven. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het voor dit bestemmingsplan van toepassing zijnde rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 5 komen de relevante milieu- en omgevingsaspecten aan de orde. Daarmee wordt inzichtelijk gemaakt of de ontwikkelingen/wijzigingen in ruimtelijk en milieuhygiënisch opzicht aanvaardbaar en haalbaar zijn en voldoen aan het vereiste van een goede ruimtelijke ordening. In hoofdstuk 6 is de juridische planopzet beschreven en in hoofdstuk 7 is de financiële toelichting opgenomen. Hoofdstuk 8 gaat in op enkele procedurele aspecten, zoals overleg en inspraak.

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie en huidige bestemmingsplannen

In dit hoofdstuk worden per locatie de bestaande situatie en begrenzing van de planlocaties kort beschreven. Daarna wordt telkens het huidige bestemmingsplan op de betreffende locatie beschreven.

2.1 Locatie Aldershof 1-17 oneven, Oosterhout

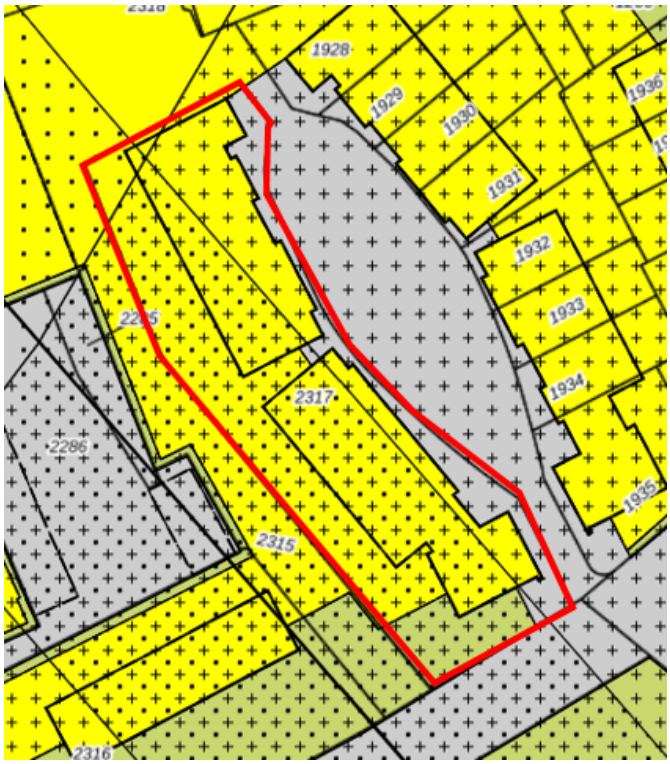
Deze planlocatie beslaat de percelen Aldershof 1 t/m 17 oneven te Oosterhout en is kadastraal bekend als gemeente Valburg, sectie L, perceelnummer 2317. De planlocatie ligt binnen de bebouwde kom van de kern Oosterhout, centraal-noordelijk in deze kern en is circa 1.330 m² groot. Op afbeelding 2.1 zijn de ligging en begrenzing van de planlocatie aangegeven.



Afbeelding 2.1: ligging en begrenzing locatie Aldershof 1-17 oneven, Oosterhout (bron: Google Maps)

In het plangebied zijn in totaal 9 aaneengebouwde woningen aanwezig, verdeeld over twee rijen. De woningen zijn gesitueerd aan het Aldershof, waarbij aan de overzijde twee vergelijkbare rijen met woningen liggen. Aan de zuidkant van de locatie ligt een parkeerterrein aan de Peperstraat. Het zuidwestelijk deel van het plangebied ligt onder een bovengrondse hoogspanningsverbinding. De planlocatie ligt in een woonomgeving. Overige functies zijn slechts beperkt aanwezig.

Ter plaatse van de planlocatie geldt momenteel het bestemmingsplan 'Oosterhout' (onherroepelijk sinds 24 augustus 2012). Het grootste deel van de planlocatie is bestemd als 'Wonen'. Aan de zuidkant is een strook bestemd als 'Tuin' en aan de oostkant, tussen de bouwvlakken en de perceelsgrens, een stuk als 'Verkeer - Verblijf'. Daarnaast is op een deel van het perceel de dubbelbestemming 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' van toepassing en op het gehele perceel de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. Binnen de bestemming 'Wonen' zijn twee bouwvlakken opgenomen, waarbinnen aaneengebouwde woningen zijn toegestaan.



Afbeelding 2.2: uitsnede huidig bestemmingsplan 'Oosterhout'

2.2 Locatie Reethsestraat 13a, Elst

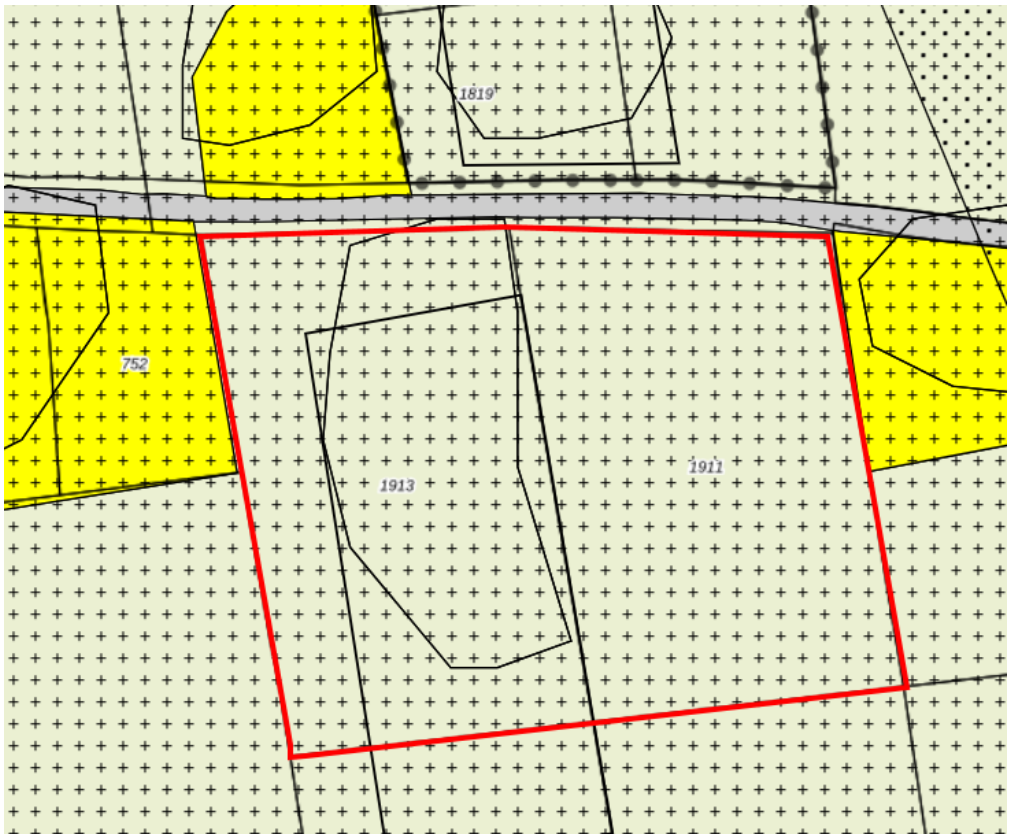
De planlocatie Reethsestraat 13a te Elst ligt in het buitengebied van Overbetuwe, circa 1,3 kilometer ten zuiden van de kern Elst en circa 1,5 kilometer ten noorden van Oosterhout, in het buurtschap Reeth. De planlocatie ligt in de nabijheid van de A15 en de Betuwespoorlijn. Ongeveer 800 meter noordelijk van de planlocatie ligt ook de spoorlijn Elst-Tiel. Zuidelijk van de A15, op ongeveer 400 meter afstand, wordt het bedrijventerrein De Nieuwe Rietgraaf ontwikkeld. Hier bevindt zich ook een windmolenpark. In de directe omgeving van de planlocatie zijn voornamelijk woningen en agrarische gronden aanwezig. Oostelijk van de planlocatie is een bovengrondse hoogspanningsverbinding gesitueerd.

De planlocatie zelf is bestaat uit het perceel Reethsestraat 13a en is kadastraal bekend als gemeente Elst, sectie M, perceelnummers 1911 en 1913. Op het perceel is een vrijstaande woning met tuin aanwezig. Voorheen was op de locatie een agrarisch bedrijf met een bedrijfswoning aanwezig. Achter de woning bevindt zich een bijgebouw (schuur) met enige verharding. Het woonperceel van de woning met bijgebouw en tuin onderscheidt zich ruimtelijk en functioneel van de rest van het perceel. De overige gronden zijn agrarisch in gebruik en zijn onbebouwd. Deze maken onderdeel uit van een relatief open gebied ten noorden van de Betuwespoorlijn.



Afbeelding 2.3: ligging en begrenzing locatie Reethsestraat 13a, Elst (bron: Google Maps)

Ter plaatse van de planlocatie geldt momenteel het bestemmingsplan 'Buitengebied Overbetuwe', zie afbeelding 2.4. De bestemming is 'Agrarisch', met een bouwvlak dat aanzienlijk ruimer is dan de feitelijk aanwezige bebouwing. Verder gelden de bestemmingen 'Waarde - Archeologische verwachting 1 en 2' op de planlocatie.



Afbeelding 2.4: uitsnede huidig bestemmingsplan 'Buitengebied Overbetuwe'

2.3 Locatie Achterstraat 55, Heteren

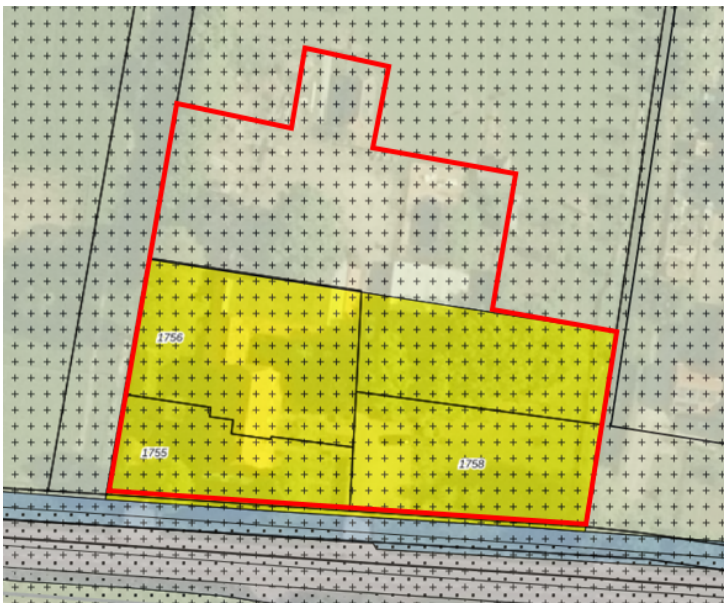
De locatie Achterstraat 55 te Heteren ligt in het buitengebied van Overbetuwe, ongeveer 350 meter ten oosten van Heteren en 150 meter ten oosten van de A50. In de omgeving zijn diverse functies aanwezig, waaronder woningen, agrarische gronden en bedrijven en een dierenasiel.

De planlocatie zelf is kadastraal bekend gemeente Heteren, sectie F, perceelnummers 1755, 1756, 1757 (ged.) en 1758 en is gelegen aan de Achterstraat. Deze weg verbindt de kernen Heteren en Driel. Op het perceel is momenteel een woning aanwezig met een aantal bijgebouwen. De omliggende gronden zijn in gebruik als tuin. Het perceel beschikt over twee ontsluitingen op de Achterstraat.



Afbeelding 2.5: ligging en begrenzing planlocatie Achterstraat 55, Heteren

Op de locatie Achterstraat 55 te Heteren geldt momenteel het bestemmingsplan 'Buitengebied Overbetuwe'. Zie de uitsnede in afbeelding 2.6. Het voorste deel van de locatie (percelen 1755, 1756, 1758 en een gedeelte van 1757) is bestemd als 'Wonen'. Er is één woning toegestaan binnen deze bestemming. Het achterste deel, waar zich eveneens enkele bijgebouwen bevinden, is bestemd als 'Agrarisch'. Op de planlocatie zijn tevens de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 3' en de gebiedsaanduiding 'waardevol landschap' van toepassing.



Afbeelding 2.6: uitsnede huidig bestemmingsplan 'Buitengebied Overbetuwe'

2.4 Locatie wandelpaden Schil Westeraam, Elst

De locatie wandelpaden Schil Westeraam te Elst beslaat een gebied aan de noordoostelijke rand van Elst en wordt grofweg begrensd door de A325 aan de oostkant, de rand van de bebouwde kom van Elst aan de zuid- en westkant, de Rijksweg-Noord aan de noordwestkant en de rivier de Linge aan de noordkant. De Schil Westeraam betreft een open gebied tussen de recente uitbreiding van Elst enerzijds en de A325 en de Linge anderzijds. Momenteel zijn de gronden in het gebied hoofdzakelijk agrarisch in gebruik. Een gedeelte van de schil is opgenomen in dit bestemmingsplan. Het gaat om een zone ten zuiden van de Linge, de noordoostelijke hoek van de afronding van de woonwijk en een verbinding tussen deze twee gebieden.

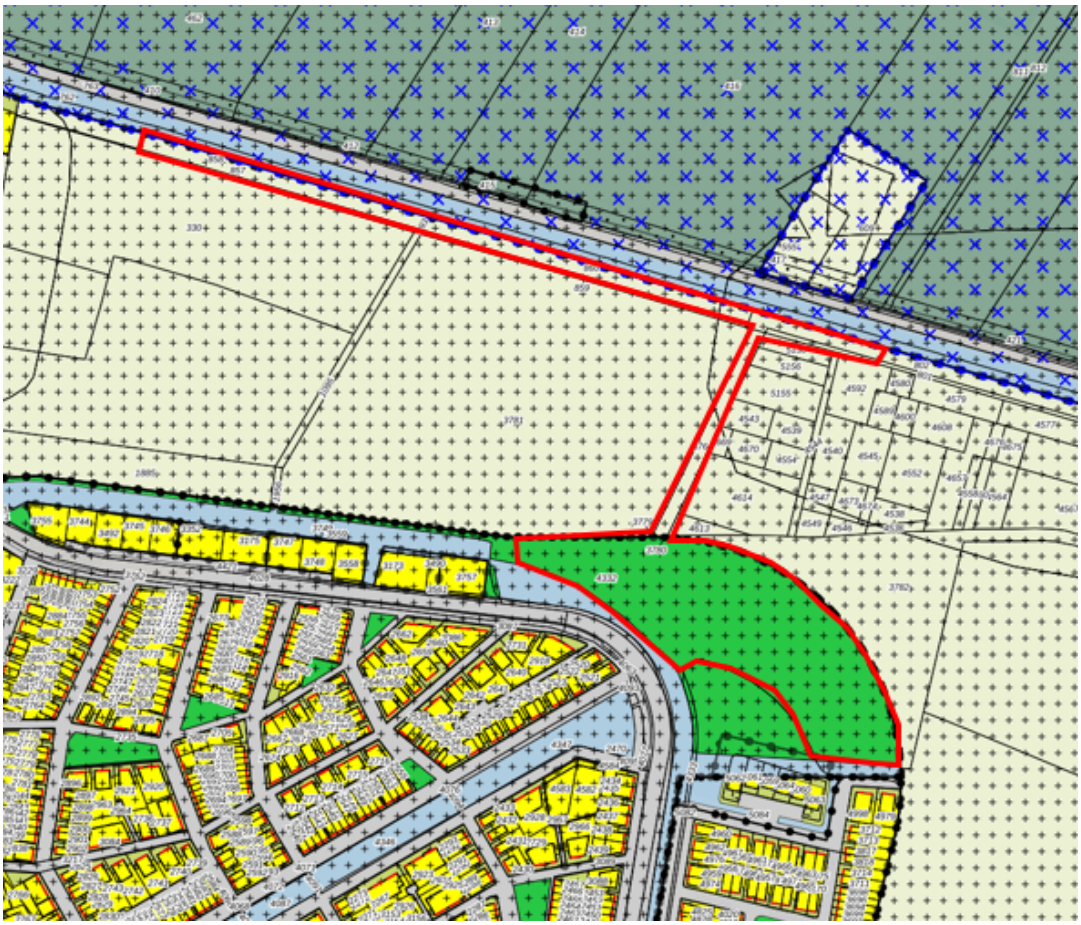


Afbeelding 2.7: ligging en indicatieve begrenzing gebied wandelpaden Schil Westeraam, Elst (bron: Google Maps)

Afbeelding 2.8 geeft de huidige bestemmingsplannen in dit plangebied en de directe omgeving weer. Ter plaatse van het gebied schil Westeraam geldt voor het noordelijk deel het bestemmingsplan 'Schil Westeraam A325' (onherroepelijk sinds 11 juni 2013). Binnen dit bestemmingsplan zijn de gronden in het plangebied bestemd als 'Agrarisch'.

Verder is een deel van het bestemmingsplan 'Elst, Woongebied Linge- en Lanenbuurt' (onherroepelijk sinds 11 juni 2013) in het plangebied opgenomen. Dit betreft de bestemming 'Groen' in de uiterst noordoostelijke hoek van Elst, aan de Ceintuurbaan. In afbeelding 2.8 zijn de huidige bestemmingen ten

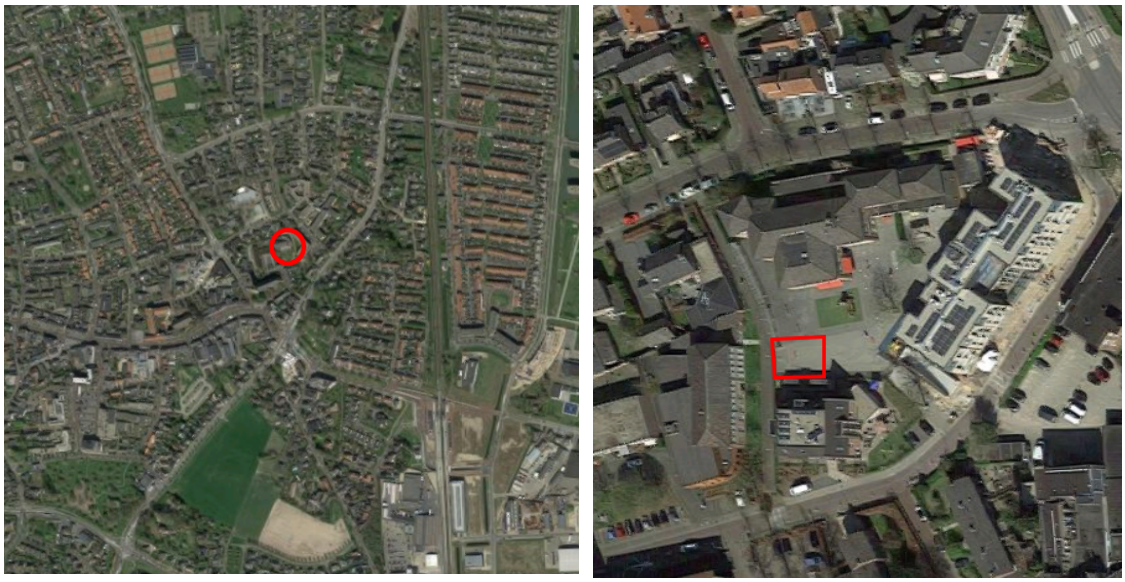
opzichte van het plangebied zichtbaar.



Afbeelding 2.8: uitsnede huidige bestemmingsplannen Schil Westeraam e.o.

2.5 Locatie Sint Maartenstraat 30, Elst

De planlocatie Sint Maartenstraat 30 betreft het gelijknamige perceel in de kern Elst en is kadastraal bekend als gemeente Elst, sectie K, perceelnummers 6954, 6956 (ged.), 6957 en 6959. Deze locatie ligt aan de rand van het centrum van Elst, vlakbij de beeldbepalende Sint Maartenskerk. In de omgeving zijn, naast deze kerk, ook woningen en andere maatschappelijke voorzieningen aanwezig. Op het perceel zelf is momenteel een buitenschoolse opvang/kinderopvang gevestigd, met een bijbehorende speelplaats.



Afbeelding 2.9: ligging en begrenzing locatie Sint Maartenstraat 30, Elst (bron: Google Maps)

Ter plaatse van de planlocatie geldt momenteel het bestemmingsplan 'Elst, Mozartstraat 1-15 en St. Maartenstraat 30. Dit plan is vastgesteld op 3 februari 2015. In het plangebied zijn de bestemmingen 'Maatschappelijk' en 'Groen' van toepassing, evenals de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie', zie afbeelding 2.10. Binnen de eerstgenoemde bestemming is een bouwvlak opgenomen. De maximum bouwhoogte binnen het bouwvlak is 8 meter.



Afbeelding 2.10: uitsnede huidig bestemmingsplan 'Elst, Mozartstraat 1-15 en St. Maartenstraat 30'

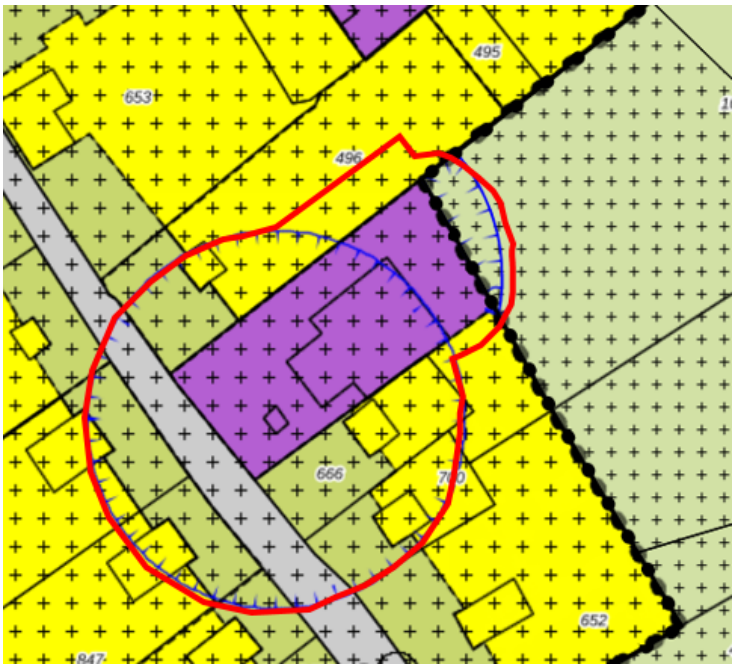
2.6 Locatie Waalstraat 5, Andelst

De planlocatie Waalstraat 5 te Andelst ligt aan de zuidkant van de genoemde kern. De Waalstraat vormt een ontsluiting van de kern in zuidelijke richting naar de Waaldijk. Ter plaatse van de planlocatie is een tankstation gevestigd, waar tevens LPG wordt aangeboden. Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Valburg, sectie H, perceelnummer 1071 (ged.). In de omgeving zijn voornamelijk woningen en agrarische gronden aanwezig. Het plangebied beslaat de veiligheidscontouren, die rondom het LPG-tankstation in acht moeten worden genomen, plus de veiligheidscontour die in het huidige bestemmingsplan is vastgelegd (zie afbeelding 2.12). Voor een nadere toelichting op de veiligheidscontouren wordt verwezen naar de paragrafen 3.6 en 5.7.



Afbeelding 2.11: ligging en begrenzing locatie Waalstraat 5, Andelst (bron: Google Maps/gemeente Overbetuwe)

Op deze planlocatie is grotendeels het bestemmingsplan 'Herveld-Andelst' (onherroepelijk sinds 23 september 2011) van toepassing. Noordoostelijk is het bestemmingsplan 'Buitengebied Overbetuwe' (onherroepelijk sinds 30 april 2013) over een kleine zone van toepassing. Op afbeelding 2.12 is de begrenzing van het plangebied ten opzichte van de huidige bestemmingsplannen indicatief aangegeven. Binnen het plangebied gelden de bestemmingen 'Bedrijf', 'Agrarisch met waarden', 'Wonen', 'Tuin' en 'Verkeer - Verblijfsgebied'. Tevens zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie' en 'Waarde - Archeologische verwachting 3' van toepassing en geldt in delen van het plangebied de gebiedsaanduiding 'veiligheidzone - LPG'.



Afbeelding 2.12: uitsnede huidige bestemmingsplannen 'Herveld-Andelst' en 'Buitengebied Overbetuwe'

2.7 Locatie Stationsdwarsstraat 16, Elst

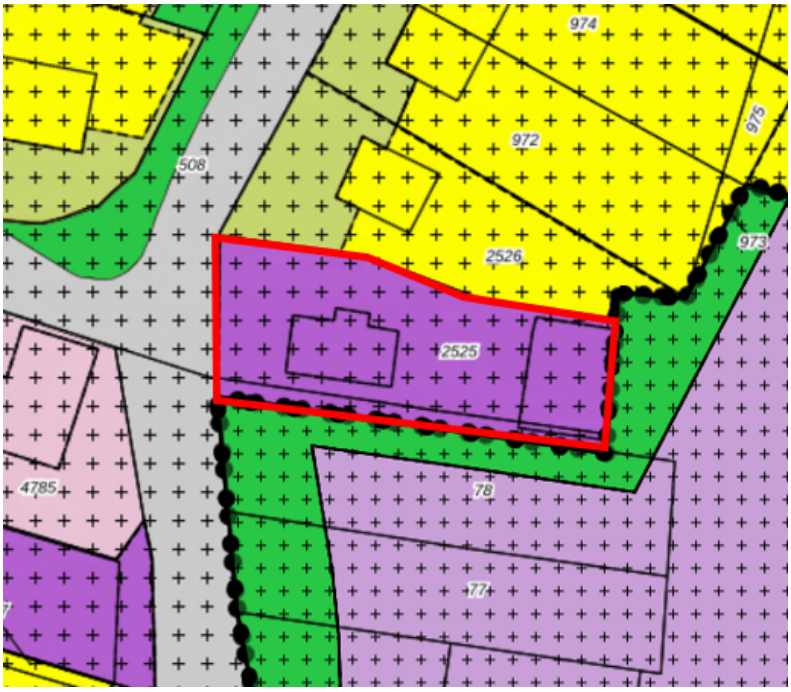
Het perceel Stationsdwarsstraat 16 ligt in de bebouwde kom van Elst, circa 350 meter zuidoostelijk van het centrum. De locatie is kadastraal bekend als gemeente Elst, sectie K, perceelnummer 2525 en is circa 690 m² groot. Op de locatie was tot recent een schildersbedrijf met een bedrijfswoning gevestigd. Achter op het perceel is een bijgebouw (voormalig bedrijfsgebouw) gesitueerd. De planlocatie ligt aan de rand van een woongebied enerzijds en grenzend aan de noordkant van de bedrijfslocatie 'Heinz' anderzijds. Verder is het station van Elst in de nabijheid gelegen.



Afbeelding 2.13: ligging en begrenzing planlocatie Stationsdwarsstraat 16, Elst (bron: Google Maps)

Op deze planlocatie geldt op dit moment het bestemmingsplan 'Elst' (onherroepelijk sinds 20 oktober 2011). Zie de uitsnede van de verbeelding in afbeelding 2.14. Op het perceel is de bestemming 'Bedrijf'

van toepassing, met de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - schildersbedrijf'. Er zijn twee bouwvlakken opgenomen, ter plaatse van de (bedrijfs)woning en het bijgebouw. Een bedrijfswoning is in het huidige bestemmingsplan niet toegestaan, maar hiervan is al zeer lang sprake. Dit betreft dan ook een omissie. Daarnaast is de bestemming 'Waarde - Archeologie' van toepassing op het perceel.



Afbeelding 2.14: uitsnede huidig bestemmingsplan 'Elst'

Hoofdstuk 3 Toekomstige situatie

In dit hoofdstuk worden per locatie de toekomstige situatie en de beoogde ontwikkeling/wijziging beschreven.

3.1 Locatie Aldershof 1-17 oneven, Oosterhout

Op deze locatie zijn op basis van een tijdelijke omgevingsvergunning in 2016 in totaal 9 aaneengebouwde woningen gebouwd. Deze wijken af van de situering van de bouwvlakken in het huidige bestemmingsplan. Daarnaast ligt een deel van de Verkeersbestemming binnen de percelen behorende bij deze woningen (zie ook afbeelding 2.2 in paragraaf 2.1). De woningen blijven gehandhaafd en worden door middel van dit verzamelbestemmingsplan definitief bestemd conform de feitelijke situatie. Dit bestemmingsplan legt dus de huidige feitelijke situatie vast, die eerder bij vergunning ruimtelijk aanvaardbaar is gevonden. Het parkeerterrein aan de Peperstraat, aan de zuidkant wordt in lijn met de bestaande inrichting en het feitelijke gebruik, bestemd als 'Verkeer - Verblijf'. In fysiek opzicht wijzigt er op deze planlocatie dus niets.

3.2 Locatie Reethsestraat 13a, Elst

Op deze locatie was voorheen sprake van agrarische bedrijvigheid. Daarvan is geen sprake meer en een hervatting van dat gebruik is niet aan de orde. De initiatiefnemer wil in de agrarisch bedrijfswoning blijven wonen en het perceel geheel voor woondoeleinden met hobbymatig agrarisch gebruik gaan gebruiken. De bestemming wordt daarom gewijzigd naar 'Wonen'. Het huidige ruime agrarische bouwvlak wordt aanzienlijk verkleind, tot een bouwvlak op maat rondom de woning. De bestaande schuur wordt gehandhaafd. Deze mag worden behouden en eventueel herbouwd, maar niet worden uitgebreid. De schuur kan enkel voor woondoeleinden worden gebruikt en zal in de toekomstige situatie dus een bijgebouw bij de woning zijn.

Omdat deze planlocatie in een open gebied ligt, waar de druk van verstedelijking toeneemt, is het wenselijk om voldoende openheid te behouden. Daarom wordt het oprichten van (bij)gebouwen op de gronden buiten het nieuwe bouwvlak en de bestaande schuur in dit bestemmingsplan uitgesloten. Ook vergunningsvrij bouwen wordt uitgesloten, omdat dit onevenredige afbreuk kan doen aan het behoud van de landschappelijke kwaliteiten (openheid). De gronden buiten het bouwvlak en de aanduiding 'bijgebouwen' worden niet als erf beschouwd in de zin van het Besluit omgevingsrecht.

In fysiek opzicht wijzigt er op deze planlocatie niets.

3.3 Locatie Achterstraat 55, Heteren

De initiatiefnemer op deze locatie wil de bestaande woning splitsen in twee woningen. Kadastraal is het perceel al gesplitst, maar in het huidige bestemmingsplan is slechts één woning ter plaatse toegestaan. Daarom is een herziening van het bestemmingsplan nodig. Op het erf zijn momenteel diverse bijbehorende bouwwerken en andere bouwwerken aanwezig. Hiervan zijn c.q. worden er enkele gesloopt. In afbeelding 3.1 zijn deze aangegeven. Dit betreft de volgende bebouwing (de letters corresponderen met afbeelding 3.1):

- D: Overkapping (128 m²)
- F: Afdakje kippenschuur (27 m²);
- G: Overkapping (88 m²);
- J, K en L: Containers (totaal 42 m²);
- M: Schaftkeet (14 m²);
- N: Opfokhokken (48 m²).

Totale sloop aan bebouwing bedraagt hiermee 347 m².

Een aantal bijgebouwen en bouwwerken blijft behouden. Dit betreft:

- A: Terrasoverkapping bij voorste woning (30 m²);
- B: Overkapping bij achterste woning (47 m²);

- C: Garage/schuur bij achterste woning (47 m²);
- E: Kippenschuur bij achterste woning (42 m²);
- H: Zwembad bij achterste woning (127 m²);
- I: Stal voor schapen bij achterste woning (37 m²);
- Plantenkas oostelijk van zwembad (ca. 15 m², niet gemarkeerd op afbeelding 3.1).

De totale te behouden oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken en overkappingen bedraagt daarmee ca. 188 m² voor de achterste woning en 30 m² bij de voorste woning (het zwembad betreft geen bijbehorend bouwwerk of overkapping). In de toekomstige situatie wordt maximaal 300 m² aan bijbehorende bouwwerken en overkappingen toegestaan, zijnde maximaal 110 m² bij de voorste woning en maximaal 190 m² bij de achterste woning. De bestemmingsgrens van de bestemming 'Wonen' wordt aangepast en komt te liggen rondom de toekomstige erven.



Afbeelding 3.1: kadastrale splitsing en huidige bijgebouwen, deels te behouden en deels te slopen, weergegeven (bron: initiatiefnemer)

3.4 Locatie wandelpaden Schil Westeraam, Elst

Het gebied schil Westeraam heeft een bufferfunctie tussen de recente uitbreiding van de kern Elst en de A325. Daarnaast krijgt het gebied steeds meer een extensieve recreatieve functie, omdat dit gebied de kern Elst verbindt met de recreatief aantrekkelijke zone langs de Linge en met Park Lingezegen, aan de overzijde van de A325. De wens is om de groene en recreatieve functie van het gebied verder te vergroten. Enkele jaren geleden is al de fietsverbinding tussen de Lingestraat en de wijk (de weg Stier) aangelegd, zuidoostelijk van het plangebied. Daarvoor is een herziening van het bestemmingsplan doorlopen (bestemmingsplan 'Buitengebied, Molenstraat 12-14 en fietsverbinding Westeraam - Lingestraat', vastgesteld op 13 januari 2015). Het huidige bestemmingsplan in dit gebied, alsmede de Groenbestemming in de noordoostelijke hoek van de wijk, bieden echter niet voldoende mogelijkheden om de verdere extensieve recreatieve ontwikkeling vorm te kunnen geven. Extensieve dagrecreatie met bijbehorende paden is binnen deze bestemmingen niet toegestaan. Met het oog op de gewenste ontwikkelingsrichting van het gebied, worden met dit bestemmingsplan mogelijkheden voor wandelpaden toegestaan.

3.5 Locatie Sint Maartenstraat 30, Elst

Op deze locatie is een kinderdagverblijf en buitenschoolse opvang gevestigd. Dat blijft zo. Het is de bedoeling om de kavels 6954 en 6957, grofweg een vierkant perceel van ca. 100 m² en gelegen ten zuidwesten van de bestaande bebouwing, ook voor deze maatschappelijke functies te gaan gebruiken. Deze percelen zijn momenteel nog bestemd als 'Groen' (zie afbeelding 2.10 in het voorgaande hoofdstuk). Om het voornemen mogelijk te maken, moet de bestemming van deze gronden worden gewijzigd in de bestemming 'Maatschappelijk'. Dit wordt met het verzamelbestemmingsplan mogelijk gemaakt. Aan de zuidelijke perceelsgrens zal een geluidwerende voorziening moeten worden gerealiseerd. Dit wordt met het plan eveneens mogelijk gemaakt en wordt geborgd in de planregels. Zie hierover ook paragraaf 5.4.

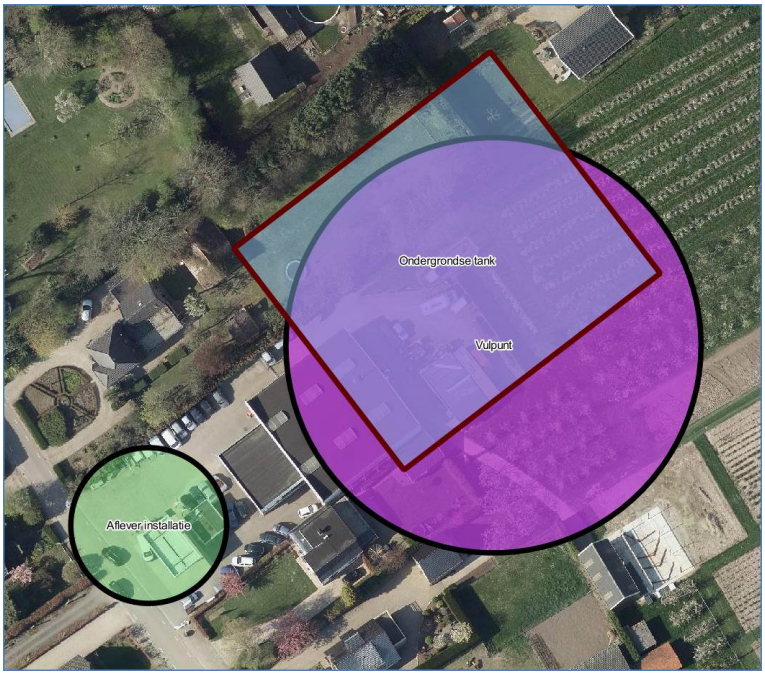
3.6 Locatie Waalstraat 5, Andelst

In het kader van het 'Gelders Uitvoeringsprogramma Omgevingsveiligheid 2015-2018' heeft Omgevingsdienst regio Arnhem (ODRA) het project LPG tankstations uitgevoerd. Voor dit project zijn alle LPG-tankstations in de regio Arnhem onderzocht, waaronder het tankstation op deze planlocatie.

Aanleiding voor het project waren twee wetswijzigingen: de aanpassing van de 'Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi)' op 29 juni 2016 en de inwerkingtreding van de 'Circulaire effectafstanden externe veiligheid voor LPG tankstations' op 14 juni 2016. In de bestemmingsplannen zijn in het verleden soms grotere veiligheidszones opgenomen. Met de wijziging van de Revi zijn deze afstanden kleiner geworden. De huidige veiligheidszones, die planologisch zijn geborgd, zijn soms groter dan wettelijk verplicht na de wetswijziging. Aanpassen van deze veiligheidszones is vanuit veiligheidsbelang niet noodzakelijk. Nu de nieuwe veiligheidsafstanden kleiner zijn geworden, is er vanuit ruimtelijk perspectief echter nog ruimte voor ontwikkeling en kunnen de grotere afstanden toekomstige ontwikkelingen mogelijk belemmeren. Door het correct opnemen van de veiligheidszones wordt de veiligheid van omwonenden op de juiste manier geborgd.

Uit het ODRA-project is gebleken dat binnen de gemeente Overbetuwe voor één tankstation, namelijk het onderhavige tankstation aan de Waalstraat 5 te Andelst, een te ruime veiligheidszone voor de afleverinstallatie in het bestemmingsplan 'Herveld-Andelst' is opgenomen. Tevens is de plek van het vulpunt en de ondergronde tank(s) niet juist op de verbeelding opgenomen; de veiligheidszones voor vulpunt en ondergrondse tank(s) liggen deels buiten de huidige zone.

In dit bestemmingsplan worden de juiste zones voor afleverinstallatie, vulpunt en ondergrondse tank(s) opgenomen. Het woon- en leefmilieu voor de directe omgeving verslechtert hierdoor niet: voorheen waren vijf woningen binnen de veiligheidszone gelegen, in de nieuwe situatie zijn alle woningen buiten deze zone gelegen. De wijziging zorgt ervoor dat de contouren voor het overgrote deel op de percelen van de eigenaar van het tankstation komen te liggen. Afbeelding 3.2 geeft de juiste veiligheidscontouren, zoals deze op de verbeelding in dit verzamelbestemmingsplan worden vastgelegd, weer. Daarnaast wordt zoals aangegeven het te ruime deel van de huidige veiligheidszone verwijderd. Voor het overige blijven de onderliggende bestemmingsplannen van toepassing.



Afbeelding 3.2: toekomstige veiligheidscontouren LPG-tankstation geprojecteerd ten opzichte van de omgeving

3.7 Locatie Stationsdwarsstraat 16, Elst

De initiatiefnemer wil de bestemming van het perceel wijzigen van 'Bedrijf' naar 'Wonen', om in de bestaande woning te kunnen wonen. Hiervoor is een wijziging van de bestemming nodig. De bedrijfsmatige activiteiten (schildersbedrijf) zijn beëindigd en een hervatting van bedrijfsmatig gebruik van het perceel is niet aan de orde. De bestaande bebouwing, bestaande uit de woning en een bijgebouw, wordt gehandhaafd. In fysiek opzicht verandert er op deze locatie dus niets; alleen de bestemming en het toegestane gebruik worden gewijzigd. Het bijgebouw mag na de wijziging alleen voor woondoeleinden worden gebruikt.

Zoals in paragraaf 2.7 al is benoemd, is bij de meest recente actualisatie van het bestemmingsplan 'Elst' per abuis de aanduiding 'bedrijfswoning' niet opgenomen op dit perceel, terwijl er al vele jaren sprake is van een bestaande legale bedrijfswoning bij het voormalige schildersbedrijf. Hierdoor is de bedrijfswoning ten onrechte onder het overgangsrecht gebracht. Dit wordt in het verzamelbestemmingsplan gecorrigeerd.

Hoofdstuk 4 Beleidskader

4.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)
In het kader van de invoering van de Omgevingswet, die nu gepland staat voor 1 juli 2022, heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld. Op die manier wordt invulling gegeven aan de verplichting tot het opstellen van zo'n visie zoals die is vastgelegd in art. 3.1 lid 3 Ow. Tot de invoering van de Omgevingswet heeft dit document de status van structuurvisie in de zin van art. 2.3 Wro.

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

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

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

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

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

Beoordeling en conclusie
De ontwikkelingen en wijzigingen, die in dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, zijn zowel afzonderlijk als in totaliteit bezien kleinschalig van aard en hebben een beperkte ruimtelijke impact. Het gaat uitsluitend om lokale ontwikkelingen of wijzigingen, die geen relatie met het ruimtelijke ordeningsbeleid op rijksniveau hebben. Er zijn geen nationale belangen in het geding. De initiatieven en wijzigingen conflicteren niet met het nationaal ruimtelijke ordeningsbeleid, zoals vastgelegd in de NOVI.

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

Beoordeling en conclusie
Het betreft uitsluitend lokale ontwikkelingen en wijzigingen. Er zijn geen nationale belangen in het geding. Het Barro heeft geen doorwerking naar dit bestemmingsplan.

Ladder voor duurzame verstedelijking
Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen, is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Wat onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald: *"De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen."* Uit de jurisprudentie komt naar voren dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet

zijn (ECLI:NL:RVS:2016:1503).

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

Beoordeling en conclusie
Dit verzamelbestemmingsplan heeft uitsluitend betrekking op kleinschalige initiatieven en wijzigingen. Gezien de aard en omvang van de wijzigingen en ontwikkelingen op de verschillende locaties, zoals beschreven in Hoofdstuk 3, is er op geen van de planlocaties sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Artikel 3.1.6 Bro is niet van toepassing. De ladder voor duurzame verstedelijking hoeft niet doorlopen te worden.

4.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Gaaf Gelderland
Provinciale Staten hebben op 19 december 2018 de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland (hierna: de Omgevingsvisie) vastgesteld. Deze is in werking getreden op 1 maart 2019. Het doel van de Omgevingsvisie is: een gezond, veilig, schoon en 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 de initiatieven/wijzigingen in dit verzamelbestemmingsplan worden getoetst. De Omgevingsvisie zelf bevat geen thema's, die voor dit bestemmingsplan van belang zijn. De initiatieven en wijzigingen zijn daarvoor te kleinschalig. Het plan is dan ook in overeenstemming met de Omgevingsvisie.

Omgevingsverordening Gelderland
Provinciale Staten hebben de Omgevingsverordening Gelderland (hierna: de Omgevingsverordening of verordening) vastgesteld op 24 september 2014. De verordening wordt geregeld geactualiseerd. De meest recente actualisatie van de Omgevingsverordening dateert van maart 2021.

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
De initiatieven en wijzigingen, die met dit verzamelbestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, zijn van een dusdanige kleinschalige omvang en aard dat er in principe geen sprake is van provinciale belangen. Per locatie wordt dit beknopt getoetst. Aanvullend wordt verwezen naar paragraaf 5.9, waar wordt

getoetst aan de regels ten aanzien van drinkwatervoorzieningen.

Locatie Aldershof 1-17 oneven, Oosterhout
Er is sprake van 9 bestaande woningen. Het huidige bestemmingsplan laat ter plaatse al 9 woningen toe. De afwijkende situering ten opzichte van de bouwvlakken is eerder al tijdelijk vergund en raakt geen provinciale belangen.

Locatie Reethsestraat 13a, Elst
Op deze locatie wordt een voormalige agrarische bedrijfswoning herbestemd tot een (reguliere) woning. De agrarische bedrijfsfunctie vervalt. Er wordt geen bebouwing toegevoegd. De wijziging past in de ruimtelijk-functionele structuur van de omgeving. De waardevolle openheid in het landschap wordt met de toekomstige invulling beter geborgd dan met de huidige agrarische bedrijfsbestemming. Het plan raakt geen provinciale belangen.

Achterstraat 55, Heteren
De bestaande woning op deze locatie wordt geplitst. Hiermee wordt één woning aan de woningvoorraad toegevoegd. In paragraaf 4.3 is aangetoond dat het toevoegen van één woning past binnen het woningbouwbeleid van de gemeente en de regionale afspraken op dit gebied.

De planlocatie ligt binnen de boringsvrije zone en een intrekgebied. Met de voorgenomen splitsing en kleinschalige uitbreiding van de Woonbestemming worden geen activiteiten mogelijk gemaakt, die in strijd zijn met de verordeningsregels ten aanzien van deze gebieden (art. 3.24, 3.25 en 3.33).

De ontwikkeling op deze locatie is in overeenstemming met de provinciale verordening.

Wandelpaden Schil Westeraam, Elst
In dit gebied wordt extensieve dagrecreatie met bijbehorende paden toegestaan. Toevoeging van deze functie is het gebied is niet strijdig met de regels van de omgevingsverordening. Het gebied behoort niet tot de Groene Ontwikkelingszone of het Gelders Natuurnetwerk. Verder zijn in het provinciaal beleid geen specifieke regels over deze functie opgenomen.

Sint Maartenstraat 30, Elst
De bestaande maatschappelijke bestemming (buitenschoolse opvang en kinderdagverblijf) wordt zeer beperkt uitgebreid met ca. 100 m². Het bestaande bouwvlak wordt niet uitgebreid. De locatie ligt middenin de bebouwde kom van Elst. Gezien de aard, beperkte omvang en ligging van het voornemen, zijn er geen provinciale belangen in het geding. De verordening geeft ook geen specifieke regels voor een dergelijke functie.

Waalstraat 5, Andelst
De bestemmingsplanherziening op deze locatie ziet alleen op het corrigeren en correct vastleggen van de veiligheidscontouren rondom het bestaande LPG-tankstation. Er worden geen nieuwe bouw- of gebruiksmogelijkheden geboden. De wijziging raakt daarom geen provinciale belangen.

Stationsdwarsstraat 16, Elst
Op deze locatie wordt de bestaande Bedrijfsbestemming gewijzigd naar een Woonbestemming. De bestaande bebouwing wordt gehandhaafd en de bedrijfswoning zal worden gebruikt als een (reguliere) woning. Het aantal woningen blijft gelijk en er worden geen extra bouwmogelijkheden geboden. De locatie ligt in de bebouwde kom van Elst, op de grens tussen een woongebied en bedrijfsterrein. Gezien de aard en ligging van dit initiatief, raakt de bestemmingswijziging geen provinciale belangen.

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 dat als vertrekpunt en inspiratiebron voor nieuwe ontwikkelingen dient. 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
De ontwikkelingen/wijzigingen in dit verzamelbestemmingsplan zijn kleinschalig van omvang en conflicteren gezien de aard van de wijzigingen in principe niet met de visie, zoals beschreven in de Omgevingsvisie. Aanvullend wordt opgemerkt dat het toevoegen van extensieve dagrecreatieve mogelijkheden binnen het gebied Schil Westeraam bijdraagt aan het verbinden van de bebouwde kom van Elst met recreatief waardevolle gebieden in het buitengebied. Het bieden van extra recreatieve mogelijkheden voor de bewoners van Elst en omgeving past in het streven naar verbetering van het woon- en leefmilieu. Anderzijds gaat dit niet ten koste van bestaande functies en waarden in dit gebied.

Woonagenda Overbetuwe 2020
In de Woonagenda 2020 verwoordt de gemeente Overbetuwe haar doelen en ambities op het gebied van wonen. Als basis voor deze woonagenda is een opgavennotitie opgesteld. Deze woningmarktanalyse geeft zicht op huidige en toekomstige kansen en knelpunten en is het startpunt voor de uitwerking van de woonagenda. De woonagenda bevat geen gedetailleerd uitvoeringsprogramma, maar de koers waarbinnen de komende jaren plannen voor kernen en locaties kunnen worden uitgewerkt. De ontwikkelingen, die de komende jaren afkomen op de gemeente (vergrijzing, gezinsverdunning), vragen om meer variatie in het woonaanbod. Over het algemeen zijn inwoners tevreden over hun woonsituatie. Niet voor iedereen is het echter even makkelijk om een woning naar wens te vinden. De gemeente wil over voldoende woningen met de juiste kwaliteit beschikken om huishoudens de gewenste stappen in hun wooncarrière te laten maken. Dat wil zeggen voor iedere stap in de levensloop een geschikt woonalternatief.

Accentpunten zijn:
- Aandacht voor urgente huisvestingsnood: inzetten op geschikte woningen voor bijzondere doelgroepen;
- Betaalbaarheid en beschikbaarheid: meer betaalbare huurwoningen beschikbaar;

- Wijs omgaan met de bestaande woningvoorraad: inzetten op verduurzaming;
- Een levensloopvriendelijke gemeente: langer thuis wonen en er op uit;
- Een gezonde woningmarkt in balans: prioriteren én versnellen van onze woningbouwplannen.

Het aantal huishoudens binnen de gemeente neemt in de periode 2015-2040 naar verwachting toe met ca. 2.250. Tot 2025 is een uitbreiding van de woningvoorraad met 1.400 woningen nodig voor het oplossen van bestaande tekorten en voor het opvangen van de autonome huishoudengroei.

Beoordeling en conclusie
Met dit plan worden op 6 locaties geen nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Op de locaties Reethsestraat 13a, Elst en Stationsdwarsstraat 16, Elst is sprake van omzetting van een (al dan niet agrarische) bedrijfswoning naar een reguliere woning, maar daarbij wordt geen extra woning toegevoegd. Alleen op de locatie Achterstraat 55 te Heteren wordt met het splitsen van de bestaande woning één woning toegevoegd aan de woningvoorraad. Toevoeging van deze woning past binnen gemeentelijke woningbouwopgave voor de periode tot 2025, die regionaal is afgestemd. Deze opgave is nog niet vervuld. De planlocatie ligt in het buitengebied, maar op betrekkelijk korte afstand van de bebouwde kom van Heteren. Voor het initiatief is een beperkte vergroting van de Woonbestemming beoogd, maar het totale bebouwde oppervlak neemt af. Deze planlocatie is een geschikte woonlocatie en het toevoegen van één woning is in ruimtelijk en milieu-hygiënisch opzicht niet bezwaarlijk.

Het bestemmingsplan is in overeenstemming met de gemeentelijke Woonagenda.

Beleidsregel 'Functiewijziging en nieuwvestiging in het buitengebied'
De beleidsregel 'Functiewijziging en nieuwvestiging in het buitengebied' uit 2008 bestaat uit regels, een toelichting en een gebiedstypenkaart. De beleidsregel bevat het toetsingskader voor concrete verzoeken om functiewijzigingen in het buitengebied.

Beoordeling en conclusie
Enkel de locaties Reethsestraat 13a te Elst, Achterstraat 55 te Heteren en wandelpaden Schil Westeraam te Elst liggen in het buitengebied. Voor de overige locaties kan een toets aan deze beleidsregel achterwege blijven.

Reethsestraat 13, Elst
Op deze locatie wordt de huidige agrarische bedrijfsbestemming gewijzigd in een Woonbestemming. Daarmee is er sprake van een functiewijziging. De planlocatie ligt volgens de gebiedstypenkaart in Agrarisch gebied. Er wordt geen bebouwing gesloopt. Wel wordt het huidige agrarische bouwvlak aanzienlijk verkleind. In planologisch opzicht is er dus wel sprake van een reductie van bebouwing. Het aantal woningen wijzigt niet. Het initiatief is in overeenstemming met de beleidsregel.

Achterstraat 55, Heteren
Er is geen sprake van een functiewijziging op deze locatie. Zowel in de huidige als in de toekomstige situatie is sprake van een woonfunctie. De beleidsregel is daarom niet van toepassing op dit initiatief.

Wandelpaden Schil Westeraam, Elst
In dit gebied wordt extensieve dagrecreatie met bijbehorende voorzieningen mogelijk gemaakt. De beleidsregel is op deze wijziging niet van toepassing, omdat er geen wijziging naar wonen of werken, toevoegen van nevenfuncties bij agrarische bedrijvigheid of nieuwvestiging van agrarische bedrijvigheid aan de orde is.

Landschapsontwikkelingsplan Overbetuwe (LOP)
In hoofdstuk 2 van het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) uit 2009 zijn de (algemene) doelstellingen en gebiedsspecifieke opgaven voor Overbetuwe geformuleerd. De hoofddoelstelling betreft het ontwikkelen van een sterke samenhangende landschappelijke structuur met een eigen Betuwse identiteit, die tegenwicht biedt aan verstedelijking en waarbij belangrijke landschappelijke waarden duurzaam in stand worden gehouden.

Beoordeling
Enkel de locaties Reethsestraat 13a te Elst, Achterstraat 55 te Heteren en wandelpaden Schil Westeraam te Elst liggen in het buitengebied. Voor de overige locaties kan een toets aan deze beleidsregel achterwege blijven. Op geen van de genoemde drie locaties is er sprake van een toevoeging van bebouwing of anderszins van een ontwikkeling, waarop het LOP van toepassing is. Het (faciliteren van het) aanleggen van recreatieve verbindingen in het gebied Schil Westeraam draagt overigens wel bij aan het bereiken van een concrete doelstelling uit het LOP voor dit gebied (deelgebied 16). Het bestemmingsplan is dan ook in overeenstemming met de doelstellingen vanuit het LOP.

Hoofdstuk 5 Milieu- en omgevingsaspecten

5.1 Milieueffectrapportage

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

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

Beoordeling en conclusie
Dit verzamelbestemmingsplan ziet op in totaal 7 kleinschalige ontwikkelingen of wijzigingen, kort samengevat als volgt:

- Aldershof 1 t/m 17 oneven, Oosterhout: bestemmen van de bestaande feitelijke situatie, die op basis van tijdelijke afwijking is vergund. De afwijking ziet op een afwijkende situering van de woningen;
- Reethsestraat 13a, Elst: wijziging van een agrarisch bedrijfsperceel naar wonen, met behoud van bestaande bebouwing en zonder toevoegen van extra woningen;
- Achterstraat 55, Heteren, woningsplitsing en uitbreiding woonbestemming, met reductie van totale hoeveelheid bebouwing;
- Wandelpaden Schil Westeraam, Elst: toevoegen van mogelijkheden voor extensieve dagrecreatie binnen (agrarisch/groen) gebied aan noordoostkant van Elst;
- Sint Maartenstraat 30, Elst: kelinschalige uitbreiding (ca. 100 m²) van een bestaande maatschappelijke bestemming en realisatie van een geluidsscherm;
- Waalstraat 5, Andelst: aanpassing veiligheidscontouren rondom een bestaand LPG-tankstation;
- Stationsdwarsstraat 16, Elst: wijzigen bedrijfsbestemming naar woonbestemming, met behoud van de woning en overige bebouwing.

De ontwikkelingen/wijzigingen worden niet genoemd in lijst D van het Besluit m.e.r. De ontwikkelingen en wijzigingen zijn, gezien de aard en kleinschalige omvang van de initiatieven en wijzigingen (zowel afzonderlijk als cumulatief beschouwd), niet aan te merken als een stedelijk ontwikkelingsproject, zoals bedoeld in het Besluit m.e.r. Er zijn daarom geen m.e.r.-plichtige of m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten aan de orde in dit bestemmingsplan.

5.2 Geluid (Wet geluidhinder)

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

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

De breedte van de zone van een weg is afhankelijk van het aantal rijstroken, het stedelijk gebied en de maximumsnelheid. Alle wegen hebben geluidzones, met uitzondering van wegen die in een als 'woonerf'

aangeduid gebied liggen en wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

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

Beoordeling

Aldershof 1-17, Oosterhout

Deze ontwikkeling ziet op in totaal 9 woningen (geluidsgevoelige objecten). Het betreft echter bestaande en eerder al vergunde woningen. In dat kader is het aspect geluidhinder al beoordeeld en verantwoord. Een nieuw akoestisch onderzoek is in het kader van dit verzamelbestemmingsplan niet aan de orde.

Reethsestraat 13a, Elst

Op deze locatie wordt een bestaande agrarische bedrijfslocatie met een bedrijfswoning herbestemd naar een Woonbestemming. Er is sprake van een bestaand geluidsgevoelig object (de huidige bedrijfswoning). De situering hiervan wijzigt niet en deze blijft in gebruik als woning. Er is daarom geen aanleiding voor het uitvoeren van akoestisch onderzoek.

Achterstraat 55, Heteren

De bestaande woning op deze locatie wordt gesplitst. Zowel in de huidige als in de toekomstige situatie is er sprake van een geluidsgevoelig object. Omdat er sprake is van een extra woning en deze binnen de geluidzone van de A50 en de Achterstraat is gesitueerd, is in het kader van de Wet geluidhinder een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen in Bijlage 1.

Uit het onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde vanwege de A50 wordt overschreden. De maximale geluidbelasting is 53 dB. Er wordt voldaan aan de maximale ontheffingswaarde. Het vaststellen van een hogere waarde is noodzakelijk. Maatregelen om deze geluidbelasting te reduceren zijn niet doeltreffend/wenselijk. De situatie is met toepassing van het gemeentelijk geluidbeleid beoordeeld. Met een hoogste waarde van 53 dB valt de woning in de (boven)geluidsklasse 'onrustig' binnen de gebiedstypering buitengebied. Het verlenen van een hogere waarde is daarmee in principe mogelijk. In de bouwplanfase zal een akoestisch gevelisolatieonderzoek moeten worden uitgevoerd, waarin eventuele maatregelen worden aangegeven om tot een aanvaardbaar binnenniveau (33 dB) te komen. Dit staat de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg. De Wgh vormt daarom geen belemmering voor de woningsplitsing.

Wandelpaden Schil Westeraam, Elst

Op deze locatie worden geen nieuwe geluidsgevoelige objecten mogelijk gemaakt. Akoestisch onderzoek is niet aan de orde.

Sint Maartenstraat 30, Elst

Ook op deze locatie worden geen nieuwe geluidsgevoelige objecten mogelijk gemaakt. Akoestisch onderzoek in het kader van de Wgh is niet aan de orde. Wel is een akoestisch onderzoek uitgevoerd met betrekking tot de akoestische effecten van de maatschappelijke functie. Omdat het geen geluidzoneringsplichtige inrichting is, is dit onderzoek niet op basis van de Wgh verpliht, maar in het kader van een goede ruimtelijke ordening uitgevoerd. Zie hiervoor de paragraaf 'Bedrijven en milieuzonering' (5.4). Hieruit volgt overigens dat er geen onevenredig negatieve akoestische effecten optreden met inachtneming van de realisatie van een geluidscherm.

Waalstraat 5, Andelst

Enkel de veiligheidscontouren rondom een bestaand tankstation worden gewijzigd. Hiermee is geen sprake van nieuwe geluidsgevoelige objecten. Akoestisch onderzoek is niet aan de orde.

Stationsdwarsstraat 16, Elst

Op deze locatie wordt een bestaande bedrijfslocatie met een bedrijfswoning herbestemd naar een

Woonbestemming. Er is sprake van een bestaand geluidsgevoelig object (de huidige bedrijfswoning). De situering hiervan wijzigt niet en deze blijft in gebruik als woning. Er is daarom geen aanleiding voor het uitvoeren van akoestisch onderzoek.

Conclusie
Het aspect 'geluid' zorgt niet voor belemmeringen in het kader van dit bestemmingsplan.

5.3 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen zijn beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Hierin zijn grenswaarden opgenomen voor luchtvervuilende stoffen. Voor ruimtelijke projecten zijn fijn stof (PM_{10} en $PM_{2,5}$) en stikstofdioxide (NO_2) de belangrijkste stoffen.

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

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

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

- het project behoort tot de lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) die is opgenomen in de Regeling NIBM;
- het project heeft een toename van minder dan 3% van de jaargemiddelde concentratie NO_2 en PM_{10} (1,2 µg/m^3).

Beoordeling
Met dit verzamelbestemmingsplan worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt, die tot een relevante verkeerstoename leiden (zie paragraaf 5.12). Zowel afzonderlijk als gezamenlijk bezien, is deze zodanig veel geringer dan de gevallen in de Regeling NIBM, dat de ontwikkelingen in het plan zonder meer als NIBM zijn aan te merken.

Op een aantal locaties (Aldershof 1-17 oneven, Reethsestraat 13a, Achterstraat 55, Sint Maartenstraat 30 en Stationsdwarsstraat 16) is sprake van gevoelige functies, waar mensen verblijven. Om te bepalen of ter plaatse van deze planlocaties sprake is van een goed woon- en leefklimaat, is gekeken naar de achtergrondwaarden nabij de verschillende planlocaties. De achtergrondwaarden kunnen achterhaald worden door middel van de NSL-monitoringstool. Uit raadpleging van deze tool (mei 2021) kan opgemaakt worden, dat bij de meetpunten die het dichtst bij de planlocaties zijn gelegen, de NO_2-concentratie en PM_{10}-concentratie overal rond de 15-25 µg/m^3 ligt. De PM_{10} overschrijdingen liggen allemaal rond de 7 dagen en de $PM_{2,5}$-concentraties liggen overal rond de 11 µg/m^3. Deze waarden liggen daarmee allemaal ruim onder de te hanteren normen. Om deze reden is sprake van een goed woon- en leefklimaat ten aanzien van luchtkwaliteit bij alle planlocaties.

Conclusie
De ontwikkelingen in dit verzamelbestemmingsplan vallen zonder meer onder de regeling NIBM. De luchtkwaliteit wordt met de initiatieven niet in betekenende mate aangetast en een luchtkwaliteitonderzoek is niet noodzakelijk. Daarnaast is er sprake van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de planlocaties.

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering in het kader van dit bestemmingsplan.

5.4 Bedrijven en milieuzonering

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

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

De richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit, zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype. Een rustige woonwijk is een woonwijk, die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Binnen gemengde gebieden heeft men te maken met milieubelastende en milieugevoelige functies, die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. Direct naast woningen komen andere functies voor, zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. In gemengde gebieden kunnen de richtafstanden met één afstandsstap worden verlaagd. Ten slotte kan sprake zijn van gebieden met een sterke functiemenging (functiemengingsgebieden), zoals stads- en dorpscentra en horecaconcentratiegebieden. In deze gebieden is een andere categorie-indeling van toepassing.

Beoordeling

Aldershof 1-17 oneven, Oosterhout

Het bestemmingsplan maakt een milieugevoelige functie, wonen, mogelijk. Dit is in de huidige situatie eveneens het geval. De situering van de woningen wijzigt in beperkte mate. Het betreft bestaande en eerder al vergunde woningen. In dat kader is het aspect milieuzonering al beoordeeld en verantwoord. In de omgeving van de planlocatie zijn een horecagelegenheid (Gansstraat 1, cafetaria) en een detailhandelslocatie (Peperstraat 47) gevestigd. Op deze locaties zijn enkel functies in milieucategorie 1 en 2 mogelijk. De woningen liggen buiten de richtafstand tot deze functies (maximaal 30 meter). Nader onderzoek is daarom niet noodzakelijk. Er is geen sprake van onevenredige hinder over en weer.

Reethsestraat 13a, Elst

Op deze locatie wordt een bestaande agrarische bedrijfslocatie met een bedrijfswoning herbestemd naar een Woonbestemming. Hiermee wordt een milieubelastende functie gewijzigd naar een milieugevoelige functie. Omliggende functies moeten echter in de huidige situatie ook al rekening houden met de aanwezigheid van de bedrijfswoning. De situering daarvan wijzigt niet. In zoverre treden er geen wijzigingen op. In de directe omgeving van de planlocatie zijn geen milieubelastende functies aanwezig. Dichtstbij gelegen is de agrarische bedrijfslocatie Reethsestraat 10 (intensieve veehouderij). Deze ligt op meer dan 200 meter afstand. Hierdoor wordt voldaan aan de richtafstand ten opzichte van functies in milieucategorie 4.1. Belemmeringen over en weer zijn om voorgaande redenen uitgesloten en een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is in voldoende mate gegarandeerd.

Achterstraat 55, Heteren

De bestaande woning op deze locatie wordt gesplitst. Zowel in de huidige als in de toekomstige situatie is er sprake van een milieugevoelige functie. De situering van de woning wijzigt niet en deze wordt ook niet uitgebreid. Wel wordt de Woonbestemming aan de achterzijde iets uitgebreid. In het kader van de milieuzonering is deze uitbreiding niet direct relevant. De Woonbestemming komt niet op kortere afstand van milieubelastende functies te liggen dan in de huidige situatie al het geval is. Hierdoor zijn aanvullende beperkingen uitgesloten.

Wandelpaden Schil Westeraam, Elst

Op deze locatie worden geen nieuwe milieugevoelige of milieubelastende functies mogelijk gemaakt. De wijziging is niet relevant in het kader van het aspect bedrijven en milieuzonering.

Sint Maartenstraat 30, Elst
De bestaande buitenschoolse opvang/kinderdagverblijf is aan te merken als een milieubelastende functie. Het voornemen is om aan de zuidzijde een perceel (ca. 100 m²) ten dienste van deze functie te gaan gebruiken. Dit perceel krijgt de bestemming 'Maatschappelijk'. De uitbreiding vindt plaats tot de perceelsgrens van het woonperceel Sint Maartenstraat 32, ten zuiden van de planlocatie. Deze woning ligt binnen de richtafstand (10 meter) tot de maatschappelijke functie. Het aspect geluid is maatgevend. Er is daarom in het kader van een goede ruimtelijke ordening een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de akoestische effecten op de omgeving. Deze rapportage is opgenomen als Bijlage 2.

Uit het onderzoek blijkt dat in de dagperiode een langtijdgemiddeld geluidniveau van 55 dB(A) optreedt bij de woning Sint Maartenstraat 32. De locatie ligt in het gebiedstype 'centrum stedelijk' volgens het gemeentelijk geluidbeleid. Hiermee wordt niet voldaan aan de ambitieklasse (45-50 dB(A)), maar wel aan de bovengrenswaarde van 55 dB(A). Het maximaal optredende geluidniveau is 73 dB(A). Hiermee wordt niet voldaan aan het Activiteitenbesluit. Bij een standaard geluidwering van 20 dB is er wel sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat (< 55 dB(A) op basis van het gemeentelijk geluidbeleid).

Met de realisatie van een geluidscherm op de zuidelijke perceelsgrens van minimaal 1,8 meter hoogte, wordt het langtijdgemiddelde geluidniveau gereduceerd tot 51 dB(A) (nagenoeg vallend in de ambitieklasse) en het maximale geluidniveau tot 65 dB(A), waarmee wordt voldaan aan het Activiteitenbesluit.

Met het oog op een aanvaardbaar woon- en leefklimaat wordt de realisatie van een dergelijk geluidscherm wenselijk geacht. De te bereiken reductie levert een aanzienlijk positief effect op het woon- en leefklimaat op. De realisatie van deze voorziening wordt daarom in de planregels voorwaardelijk verplichtend opgenomen.

Conclusie is dat met de realisatie van een geluidscherm een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voldoende gegarandeerd is.

Waalstraat 5, Andelst
Enkel de veiligheidscontouren rondom een bestaand tankstation worden gewijzigd. Hiermee is geen sprake van nieuwe milieubelastende of gevoelige functies. Een nadere beschouwing van het aspect milieuzondering is niet nodig. Voor het aspect 'gevaar' wordt verwezen naar paragraaf 5.7.

Stationsdwarsstraat 16, Elst
Op deze locatie wordt een bestaande bedrijfslocatie met een bedrijfswoning herbestemd naar een Woonbestemming. Hiermee wordt een milieubelastende functie gewijzigd naar een milieugevoelige functies. Omliggende functies moeten echter in de huidige situatie ook al rekening houden met de aanwezigheid van de bedrijfswoning. De situering daarvan wijzigt niet. In zoverre treden er geen beperkingen op en is een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning voldoende gegarandeerd.

Conclusie
Het aspect 'bedrijven en milieuzonering' zal niet voor belemmeringen zorgen voor dit plan.

5.5 Geurhinder

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

Beoordeling
Met dit verzamelbestemmingsplan wordt op geen enkele locatie een nieuw geurgevoelig object mogelijk gemaakt. Ook de situering van geurgevoelige objecten wijzigt niet. Gezien de aard van de wijzigingen is het daarom uitgesloten dat er belemmeringen in het kader van de Wgv optreden. Nader geuronderzoek is niet aan de orde.

Conclusie
Een aanvaardbaar woon- en/of leefklimaat is voldoende gegarandeerd op alle planlocaties en er worden geen agrarische bedrijven belemmerd. Vanuit het aspect geurhinder zijn er geen belemmeringen voor de ontwikkelingen en wijzigingen in het plangebied.

5.6 Bodem

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

Beoordeling
Er wordt op geen enkele locatie in dit verzamelbestemmingsplan nieuwe bebouwing, waarin permanent mensen verblijven, mogelijk gemaakt. Een bodemonderzoek is in het kader van dit bestemmingsplan daarom niet aan de orde.

Conclusie
Het aspect 'bodem' zal niet voor belemmeringen zorgen voor dit bestemmingsplan. Een bodemonderzoek is op de planlocaties niet noodzakelijk.

5.7 Externe veiligheid

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

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

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

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

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

Beoordeling
Aldershof 1-17 oneven, Oosterhout
Deze ontwikkeling ziet op in totaal 9 woningen en daarmee op kwetsbare objecten. Het betreft echter bestaande en eerder al vergunde woningen, waarvan de positionering zeer beperkt afwijkt van het bestaande bouwvlak. Het aantal woningen en het aantal personen op de planlocatie nemen niet toe. In het kader van de eerder verleende vergunning is het aspect externe veiligheid al beoordeeld en verantwoord. De woningen liggen buiten de PR 10^{-6}-risicocontouren van risicobronnen. Van nieuwe kwetsbare objecten of een relevante wijziging van het groepsrisico is geen sprake.

Reethsestraat 13a, Elst
Op deze locatie wordt een bestaande agrarische bedrijfslocatie met een bedrijfswoning herbestemd naar een Woonbestemming. Er is sprake van een bestaand kwetsbaar object (de huidige bedrijfswoning). De situering hiervan wijzigt niet en deze blijft in gebruik als woning. Van nieuwe kwetsbare objecten of een relevante wijziging van het groepsrisico is geen sprake.

Achterstraat 55, Heteren
De bestaande woning op deze locatie wordt gesplitst. Zowel in de huidige als in de toekomstige situatie is er sprake van een kwetsbaar object binnen dezelfde bebouwingscontouren. In het kader van het PR is deze wijziging niet van belang. Overigens ligt de planlocatie geheel buiten de PR 10^{-6}-risicocontouren van risicobronnen. Dit is door raadpleging van de risicokaart in beeld gebracht. Op afbeelding 5.1 is een uitsnede hiervan zichtbaar.

Uit de informatie van de risicokaart blijkt dat de planlocatie zich in de nabijheid van een gasleiding bevindt (N568-32). De A50, een transportroute voor gevaarlijke stoffen, ligt ruim 200 meter westelijk van de planlocatie. Op ruim 600 meter afstand van de planlocatie bevindt zich de risicovolle inrichting A.S. Watson B.V. (Poort van Gelderland Midden Rood 24) .De planlocatie ligt binnen de invloedsgebieden van deze drie risicobronnen. Echter is de afstand tussen het plangebied en de snelweg dermate groot (groter dan 200 meter), dat de wetgever heeft aangegeven dat het groepsrisico alleen beperkt verantwoord hoeft te worden. Hierdoor hoeft niet de hoogte van het groepsrisico in beeld te worden gebracht, maar enkel nog de aspecten zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Ten aanzien van de gasleiding is van belang dat de toename van het aantal personen in het plangebied zo minimaal is, dat dit geen relevante invloed op het groepsrisico heeft. Ook ten aanzien van deze risicobron behoeft daarom enkel op de aspecten zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid ingegaan te worden. Hierbij is gebruik gemaakt van het advies van de Veiligheidsregio Gelderland-Midden (d.d. 17 september 2021, kenmerk 2021-005332).



Afbeelding 5.1: uitsnede risicokaart locatie Achterstraat 55, Heteren; raadpleging 31 mei 2021 (bron: www.risicokaart.nl)

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

Het plangebied ligt alleen binnen de effectafstand van het scenario explosie, fakkelbrand en toxische wolk. De kans daarop is klein. De planlocatie ligt binnen de effectafstanden van het relevante scenario toxische wolk. Het plan leidt tot een (geringe) toename van het aantal aanwezigen. Het ligt gezien de toekomstige bestemming in de verwachting dat zij zichzelf in veiligheid kunnen brengen door te vluchten of bescherming te zoeken, mits zij worden geïnformeerd en tijdig worden gewaarschuwd. De VGGM ziet

geen aanleiding om te adviseren over de zelfredzaamheid.

De zelfredzaamheid kan extra worden verbeterd door het toepassen van risicocommunicatie, het verbeteren van de ontvluchtbaarheid van beide woningen, zodat van de risicobronnen af gevlucht kan worden en door eventuele afspraken maken met de Gasunie over werkzaamheden aan de aardgastransportleiding.

Ten aanzien van risicocommunicatie is er NL alert. Hiermee zijn mensen binnen een bepaald gebied gericht te informeren door het sturen van een bericht naar mobiele telefoons. Er zijn voldoende mogelijkheden om het plangebied te ontvluchten.

Bestrijdbaarheid
Bij een calamiteit zal de brandweer zich inzetten om de effecten ten gevolge van het incident te beperken. Deze inzet zal voornamelijk plaatsvinden dichtbij de bron. De brandweer richt zich dan niet direct op het bestrijden van effecten in of nabij het plangebied. Het plan heeft geen invloed op de mogelijkheden voor bestrijding bij de bron. De mogelijkheden voor bestrijdbaarheid worden daarom niet verder in beschouwing genomen. De VGGM zag ook geen aanleiding om te adviseren over de rampenbestrijding. Bij de uitwerking van het plan adviseert de VGGM om rekening te houden met de bereikbaarheid en bluswatervoorziening en brandpreventieve zaken op bouwplanniveau.

Wandelpaden Schil Westeraam, Elst
Op deze locatie worden geen nieuwe kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten mogelijk gemaakt. Verder heeft het plan geen invloed op de hoogte van het groepsrisico; er worden immers geen permanente verblijfsfuncties toegevoegd. Externe veiligheid vormt geen belemmering voor het faciliteren van extensieve dagrecreatie in het gebied.

Sint Maartenstraat 30, Elst
Op deze locatie wordt de bestaande maatschappelijke voorziening uitgebreid met circa 100 m². Het kinderdagverblijf/buitenschoolse opvang is aan te merken als een kwetsbaar object. De omvang en situering hiervan wijzigen met het plan echter niet. Daarnaast is er geen sprake van een toename van het aantal personen voor deze functie. De beperkte uitbreiding van het perceel, dat niet in de nabijheid van een risicobron ligt, is daarom niet relevant voor het groepsrisico. Een nadere beschouwing kan achterwege blijven. Externe veiligheid vormt geen belemmering voor het initiatief.

Waalstraat 5, Andelst
Op deze planlocatie is een bestaande risicobron gevestigd, namelijk een LPG-tankstation. Enkel de veiligheidscontouren rondom een bestaand tankstation worden gewijzigd. Zoals in paragraaf 3.6 is toegelicht, zijn de veiligheidszones behorende bij dit tankstation naar aanleiding van twee wetswijzigingen nader onderzocht. Het betreft hier de veiligheidszones rondom de afleverinstallatie, het vulpunt en de ondergrondse tanks. De situering van deze voorzieningen wijzigt niet. In dit bestemmingsplan worden de juiste zones voor afleverinstallatie, vulpunt en ondergrondse tank(s) opgenomen. De huidige veiligheidscontour, voor zover deze buiten de juiste contour reikt, word verwijderd. Het woon- en leefmilieu voor de directe omgeving verslechtert door deze wijziging niet: voorheen waren vijf woningen binnen de veiligheidszone van het huidige bestemmingsplan gelegen. Deze woningen liggen allemaal buiten de huidige, correcte veiligheidszones. De wijziging zorgt ervoor dat de contouren voor het overgrote deel op de percelen van de eigenaar van het tankstation komen te liggen. Afbeelding 3.2 in paragraaf 3.6 geeft dit weer.

Omdat er geen wijziging in de inrichting zelf optreedt, is nader onderzoek niet noodzakelijk. In de toekomstige situatie is het aspect externe veiligheid gewaarborgd.

Stationsdwarsstraat 16, Elst
Op deze locatie wordt een bestaande bedrijfslocatie met een bedrijfswoning herbestemd naar een Woonbestemming. Er is sprake van een bestaand kwetsbaar object. De situering hiervan wijzigt niet en deze blijft in gebruik als woning. Ook is er geen sprake van een toename van het aantal personen op de planlocatie. Van nieuwe kwetsbare objecten of een relevante wijziging van het groepsrisico is daarom

geen sprake.

5.8 Kabels en leidingen

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

Beoordeling
Op en nabij de planlocaties zijn geen planologisch relevante kabels of leidingen aanwezig. Uitzondering is de locatie oneven 1-17, Oosterhout. Aan de zuidwestkant van deze planlocatie is een bovengrondse hoogspanningsverbinding aanwezig. Onder de hoogspanningsverbinding met bijbehorende belemmeringenstrook gelden beperkingen ten aanzien van het bouwen. In dit geval betreft het echter bestaande bebouwing, die eerder al is vergund. Daarom is er geen sprake van extra belemmeringen voor de hoogspanningsverbinding.

5.9 Waterparagraaf

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

Rijksbeleid
Nationaal waterplan
In december 2015 stelde het kabinet het Nationaal Waterplan vast. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2016-2021 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water, en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiertoe worden genomen.

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

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

Waterschap Rivierenland
Waterbeheerplan 2016-2021
Dit plan, vastgesteld op 27 november 2015, gaat over het waterbeheer in het hele rivierengebied en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkwantiteit, waterkwaliteit, waterkering en waterketen. In het Waterbeheerplan staat wat Waterschap Rivierenland de komende periode gaat doen om inwoners van het rivierengebied veiligheid en voldoende schoon en mooi water in sloten en plassen te kunnen blijven bieden. Het plan is in samenwerking met onder meer de gemeente Overbetuwe opgesteld.

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

waarop de keur van toepassing is, zijn vastgelegd in de legger wateren.

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

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

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

Met het opstellen van een waterplan wordt inzicht gegeven in de relevante wateropgaven voor de gemeente Overbetuwe, zoals:
- wateroverlast, het zoeken van oplossingen om wateroverlast tegen te gaan;
- waterkwaliteit, het onderzoeken van mogelijkheden voor het verbeteren van de waterkwaliteit;
- grondwater, het inventariseren van grondwateroverlast;
- beleving van water, burgers betrekken bij water;
- afspraken en taken van waterschap en gemeente.

Beoordeling (watertoets)
Per planlocatie wordt het aspect water beoordeeld.

Aldershof 1-17 oneven, Oosterhout
Het bestemmingsplan legt de bestaande situatie op deze locatie vast. Er is sprake van 9 bestaande woningen, die reeds vergund zijn. Het huidige bestemmingsplan maakt eveneens 9 woningen mogelijk binnen het plangebied. Het toegestane bebouwd oppervlak neemt niet toe. Evenmin leidt het plan tot een toename van verhard oppervlak. De planlocatie ligt buiten de beschermingszone van een waterkering. Oppervlaktewater is in de huidige en toekomstige situatie niet aanwezig.

De wijziging heeft geen invloed op de waterhuishoudkundige situatie.

Reethsestraat 13a, Elst
Op deze locatie wordt een bestaande agrarische bedrijfslocatie met een bedrijfswoning herbestemd naar een Woonbestemming. De bestaande bebouwing wordt gehandhaafd. Toevoegen van extra bebouwing wordt echter uitgesloten. Het huidige agrarische bouwvlak wordt aanzienlijk verkleind. De planlocatie ligt buiten de beschermingszone van een waterkering en het plan heeft geen invloed op oppervlaktewateren. Gezien het voorgaande zijn negatieve effecten op de waterhuishouding uitgesloten.

Achterstraat 55, Heteren
De bestaande woning op deze locatie wordt gesplitst. Het bestemmingsvlak 'Wonen' wordt hierbij beperkt vergroot. De planontwikkeling leidt tot een afname van het bebouwd oppervlak. Er wordt ca. 347 m² aan bebouwing gesloopt. In totaal wordt een reductie van ca. 230 m² aan bebouwd oppervlak bereikt. Een compensatieverplichting is daarom niet aan de orde. De Woonbestemming wordt bovendien compact gehouden rondom de toekomstige erven. De planlocatie wordt omgeven door enkele B-watergangen aan de perceelsranden en een A-watergang zuidelijk van het perceel. De planontwikkeling heeft geen invloed op deze oppervlaktewateren. Het oppervlaktewater blijft intact en er behoeven geen nieuwe duikers of andere overkluizingen te worden gerealiseerd. De planlocatie ligt buiten de beschermingszone van een waterkering.

Gezien het voorgaande zijn negatieve effecten op de waterhuishouding uitgesloten.

Wandelpaden Schil Westeraam, Elst
In dit gebied worden mogelijkheden voor extensieve dagrecreatie geboden. Het betreft bestaande (wandel)paden in dit gebied. Er is nog geen sprake van concrete voornemens om nieuwe paden aan te leggen. In voorkomende gevallen, wanneer er sprake is van nieuwe verharde paden, zal het toe te voegen verhard oppervlak gecompenseerd moeten worden. Hiervoor is binnen het gebied voldoende ruimte beschikbaar. Dit aspect zal geen belemmering voor de uitvoerbaarheid vormen.

Binnen het gebied zijn diverse A-, B- en C-wateren gelegen. Hiermee zal rekening moeten worden gehouden bij realisatie van eventuele nieuwe paden. In voorkomende gevallen zal eventueel een watervergunning moeten worden aangevraagd. Normaal gesproken zal dit echter niet aan de orde zijn.

Sint Maartenstraat 30, Elst
Op deze locatie wordt de bestaande maatschappelijke voorziening beperkt uitgebreid (ca. 100 m²). Het verhard oppervlak neemt hierdoor naar verwachting beperkt toe. Deze toename is echter zodanig klein, dat er geen compensatieverplichting geldt en er geen aanvullende voorzieningen getroffen behoeven te worden. In en rondom het perceel is geen oppervlaktewater aanwezig. Verder ligt de planlocatie buiten de beschermingszone van een waterkering. Er zijn geen waterhuishoudkundige bezwaren aan het plan verbonden.

Waalstraat 5, Andelst
Enkel de veiligheidscontouren rondom een bestaand tankstation worden gewijzigd. Fysiek wijzigt er niets. Er wordt dus ook geen verhard oppervlak toegevoegd. De wijziging heeft geen invloed op de waterhuishouding.

Stationsdwarsstraat 16, Elst
Op deze locatie wordt een bestaande bedrijfslocatie met een bedrijfswoning herbestemd naar een Woonbestemming. De bestaande bebouwing wordt gehandhaafd en er wordt geen extra bebouwing of verharding toegevoegd. De planlocatie ligt buiten de beschermingszone van een waterkering en het plan heeft geen invloed op oppervlaktewateren. Gezien het voorgaande zijn negatieve effecten op de waterhuishouding uitgesloten.

Drinkwaterbescherming
Enkele locaties liggen binnen een boringsvrije zone en/of intrekgebied. Het gaat om de volgende locaties:

- Reethsestraat 13a, Elst: intrekgebied;
- Achterstraat 55, Heteren: boringsvrije zone en intrekgebied;
- Wandelpaden Schil Westeraam, Elst: intrekgebied;
- Sint Maartenstraat 30, Elst: intrekgebied;
- Waalstraat 5, Andelst: intrekgebied;
- Stationsdwarsstraat 16, Elst: intrekgebied.

Geen enkele planlocatie ligt binnen een KWO-vrije zone.

Voor boringsvrije zones, KWO-vrije zones en intrekgebieden zijn specifieke regels opgenomen in de Omgevingsverordening Gelderland (artikelen 3.3.4, 3.3.5 en 3.3.6) ter bescherming van de kwaliteit van het grondwater met het oog op de drinkwaterwinning. Deze regels hebben onder meer betrekking op de aanleg van boorputten (waaronder sonderingen), grond- of funderingswerken en open of gesloten bodemenergiesystemen. Bij uitvoering van eventuele werkzaamheden moeten deze regels in acht worden genomen. Op voorhand levert dit geen belemmering op. In de boringsvrije zone zijn bodemenergiesystemen verboden. Ook geldt dat het verboden is om boorputten op te richten. Tevens is het verboden om grond- of funderingswerkzaamheden uit te voeren op een diepte van 2 meter of meer onder het maaiveld. Deze verboden gelden niet indien wordt voldaan aan bepaalde voorschriften die opgenomen zijn in de verordening. Voorafgaand aan het oprichten van een boorput of het uitvoeren van

grond- of funderingswerkzaamheden dieper dan 2 meter dient door degene die de activiteit onderneemt een melding te worden gedaan bij Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland. Dergelijke werkzaamheden zijn op de betreffende locatie Achterstraat 55, Heteren niet aan de orde.

Ten slotte zijn binnen de intrekgebieden geen activiteiten met betrekking tot winning van fossiele energie toegestaan. Dit bestemmingsplan maakt dergelijke activiteiten niet mogelijk.

Het bestemmingsplan is in overeenstemming met de provinciale regels voor de intrekgebieden en de boringsvrije zone in het plangebied.

Conclusie
De ontwikkelingen/wijzigingen waarin dit bestemmingsplan voorziet, hebben geen negatieve gevolgen voor de waterhuishouding. Het aspect waterhuishouding vormt dan ook geen belemmering in het kader van dit plan.

5.10 Flora en fauna

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

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

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

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

Soortenbescherming
In de Wnb wordt een onderscheid gemaakt tussen:

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

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

Beoordeling

Aldershof 1-17 oneven, Oosterhout

Het bestemmingsplan legt de bestaande feitelijke en vergunde situatie op deze locatie vast. Fysieke ingrepen vinden niet plaats en het gebruik van de locatie wijzigt evenmin. Gezien de aard van het initiatief, kunnen negatieve effecten op beschermde soorten en gebieden daarom op voorhand worden uitgesloten.

Reethsestraat 13a, Elst

Op deze locatie wordt een bestaande agrarische bedrijfslocatie met een bedrijfswoning herbestemd naar een Woonbestemming. De bestaande bebouwing wordt gehandhaafd en er wordt geen bebouwing toegevoegd. Fysieke ingrepen vinden niet plaats. Daarnaast is het toekomstige gebruik voor woondoeleinden naar aard minder milieubelastend dan het huidige gebruik (agrarische bedrijvigheid). Negatieve effecten op beschermde soorten en gebieden kunnen daarom op voorhand worden uitgesloten.

Achterstraat 55, Heteren

De bestaande woning op deze locatie wordt gesplitst. Het bestemmingsvlak 'Wonen' wordt hierbij beperkt vergroot. Verder wordt er ca. 347 m² aan bebouwing gesloopt. Splitsing van de woning heeft, gelet op de aard van de wijziging en de afstand tot Natura 2000-gebieden (>800 meter) en GNN-gebieden (circa 600 meter), geen significant negatieve effecten op beschermde natuurgebieden. Bij het slopen van bebouwing en eventueel verwijderen van beplanting, dient het bepaalde ten aanzien van het onderdeel soortenbescherming in acht te worden genomen. De bebouwing en directe omgeving zijn mogelijk geschikt als broedplaats voor vogels. De werkzaamheden moeten daarom buiten het broedseizoen worden uitgevoerd. Voor het overige zijn negatieve effecten op beschermde soorten op voorhand niet te verwachten.

Wandelpaden Schil Westeraam, Elst

In dit gebied worden mogelijkheden voor extensieve dagrecreatie met bijbehorende paden geboden. Er is nog geen sprake van concrete voornemens. Het gebied ligt niet binnen de grenzen van een Natura 2000-gebied of het GNN. Vanwege de aard van het plan zijn negatieve effecten op dergelijke gebieden op voorhand redelijkerwijs uit te sluiten. Ten aanzien van het aspect soortenbescherming zal bij de aanleg van (verharde) paden voorafgaand een verkennend flora- en fauna-onderzoek benodigd zijn. In het kader van dit bestemmingsplan is een dergelijk onderzoek niet doelmatig.

Sint Maartenstraat 30, Elst

Op deze locatie wordt de bestaande maatschappelijke voorziening beperkt uitgebreid (ca. 100 m²). Negatieve effecten op beschermde natuurgebieden kunnen op voorhand worden uitgesloten, gelet op de aard en beperkte schaalgrootte van het plan, de ligging in een centrumgebied en de afstand tot beschermde natuurgebieden (>4,5 km tot Natura 2000 en ca. 1 km tot GNN). Het uitbreidingsterrein van de maatschappelijke voorziening is momenteel ingericht als grasveld. Door de huidige inrichting van het terrein en de ligging in een sterk verstedelijkt gebied, is de ecologische waarde van het perceel zeer beperkt tot nihil en is de kans op het aantreffen van beschermde soorten eveneens zeer gering. Nader onderzoek is in het kader van de bestemmingswijziging daarom niet noodzakelijk. Wel dient rekening te worden gehouden met de zorgplicht bij de uitvoering van werkzaamheden.

Waalstraat 5, Andelst

Enkel de veiligheidscontouren rondom een bestaand tankstation worden gewijzigd. Fysiek en qua gebruiksmogelijkheden voor het LPG-tankstation wijzigt er niets. Negatieve effecten op beschermde gebieden en/of soorten zijn niet aan de orde.

Stationsdwarsstraat 16, Elst

Op deze locatie wordt een bestaande bedrijfslocatie met een bedrijfswoning herbestemd naar een Woonbestemming. De bestaande bebouwing wordt gehandhaafd en er wordt geen bebouwing toegevoegd. Fysieke ingrepen vinden niet plaats. Daarnaast is het toekomstige gebruik voor woondoeleinden naar aard minder milieubelastend dan het huidige gebruik (agrarische bedrijvigheid).

Negatieve effecten op beschermde soorten en gebieden kunnen daarom op voorhand worden uitgesloten.

Conclusie
In het kader van deze bestemmingsplanprocedure zijn er geen belemmeringen te verwachten met betrekking tot flora en fauna.

5.11 Archeologie en cultuurhistorie

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

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

Beoordeling
Archeologie
Op de locaties Aldershof 1-17 oneven (Oosterhout), Reethsestraat 13a (Elst), Waalstraat 5 (Andelst) en Stationsdwarsstraat 16 (Elst) is geen sprake van bouw- of grondwerkzaamheden. De initiatieven/wijzigingen op deze locaties hebben dan ook geen gevolgen voor eventuele archeologische waarde in de betreffende gebieden. In dit bestemmingsplan worden de archeologische verwachtingswaarden op basis van de gemeentelijke archeologische beleidskaart vertaald in dubbelbestemmingen. Hiermee is het archeologisch belang voor eventuele toekomstige ontwikkelingen of werkzaamheden geborgd.

Achterstraat 55, Heteren
Op deze locatie wordt bebouwing gesloopt en kunnen eventueel nieuwe bijbehorende bouwwerken worden gerealiseerd. Er geldt een middelhoge archeologische verwachting op deze locatie, op basis van de gemeentelijke beleidskaart en het bestemmingsplan 'Buitengebied Overbetuwe'. Bij bodemingrepen van minimaal 500 m² met een diepte van ten minste 30cm, moet archeologisch onderzoek worden gedaan. Dergelijke ingrepen zijn op deze locatie niet aan de orde. De maximale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken is 300 m². Archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk in het kader van dit verzamelbestemmingsplan. De huidige dubbelbestemming wordt gehandhaafd in het plan.

Wandelpaden Schil Westeraam, Elst
Het bestemmingsplan biedt mogelijkheden voor extensieve dagrecreatie met bijbehorende paden in dit gebied. De archeologische (verwachtings)waarde in het gebied varieert van zeer hoog tot laag. Bij een concreet initiatief zal moeten worden getoetst aan het archeologisch beleid. Omdat er nog geen sprake is van een concreet initiatief, is een archeologisch onderzoek in het kader van dit bestemmingsplan niet noodzakelijk en niet doelmatig. De archeologische dubbelbestemmingen op de planlocatie zijn conform de beleidskaart opgenomen. Hiermee is gewaarborgd dat in voorkomende gevallen tijdig archeologisch onderzoek wordt uitgevoerd.

Sint Maartenstraat 30, Elst
Op deze locatie geldt een hoge archeologische waarde. In het kader van het huidige bestemmingsplan 'Elst, Mozartstraat 1-15 en St. Maartenstraat 30' is een verkennend archeologisch onderzoek uitgevoerd. Hieruit is gebleken dat in het plangebied archeologische resten te verwachten zijn op variërende diepten, vanaf 0,30 meter. Dit is vertaald in een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. Realisatie van de geluidwerende voorziening is binnen deze dubbelbestemming mogelijk. Verder zijn er geen werkzaamheden beoogd met een diepte van meer dan 0,30 meter. Nader archeologisch onderzoek (proefsleuvenonderzoek) is daarom niet noodzakelijk voor het planvoornemen. De dubbelbestemming wordt in het plan gehandhaafd.

Cultuurhistorie

Op de locaties Aldershof 1-17 oneven (Oosterhout), Reethsestraat 13a (Elst), Waalstraat 5 (Andelst) en Stationsdwarsstraat 16 (Elst) zijn geen fysieke wijzigingen aan de orde. Hierdoor is het uitgesloten dat de initiatieven/wijzigingen op die locaties afbreuk doen aan eventuele cultuurhistorische waarden. Voor de locatie Reethsestraat 13a, Elst geldt dat met het oog op het waardevolle landschap waarin deze locatie ligt, vergunningsvrij bouwen van bijbehorende bouwwerken buiten de bestaande bebouwing is uitgesloten. Hiermee is gewaarborgd dat de bestemmingswijziging geen onevenredige afbreuk aan de waardevolle openheid van het gebied doet.

Achterstraat 55, Heteren
Ter plaatse van deze locatie zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig. Het plangebied ligt niet in een cultuurhistorisch of aardkundig waardevol landschap of aan de historisch waardevol lijnelement. Er is geen sprake van historisch groen of bepaalde Rijks- of gemeentelijke monumenten. De ontwikkeling heeft dan ook geen invloed op cultuurhistorische waarden.

Wandelpaden Schil Westeraam, Elst
Binnen het gebied Schil Westeraam zijn enkele cultuurhistorisch waardevolle elementen in de vorm van woerden aanwezig, in de zuidoostelijke en noordwestelijke hoeken van het gebied. Deze zijn in het LOP van Overbetuwe aangeduid. Voor het overige zijn er geen bijzondere, als zodanig aangewezen cultuurhistorische waarden aanwezig. Het gebied heeft wel een functie als landschappelijke, open buffer tussen het stedelijk gebied van Elst en de omliggende infrastructuur en de Linge. Behoud van de ruimtelijke kwaliteit in de overgangszones tussen landelijk en stedelijk gebied is in het gemeentelijk beleid een algemene doelstelling. Het plan geeft hieraan invulling door mogelijkheden te bieden voor extensieve dagrecreatie in het gebied. Deze mogelijkheden verdragen zich in beginsel ook met de aanwezige cultuurhistorische waarden.

Sint Maartenstraat 30, Elst
Ter plaatse van deze locatie en de directe omgeving zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig. Het plangebied ligt niet in een cultuurhistorisch of aardkundig waardevol landschap of aan de historisch waardevol lijnelement. Er is geen sprake van historisch groen of van Rijks- of gemeentelijke monumenten in het plangebied. De beperkte uitbreiding van de maatschappelijke bestemming op deze locatie, is dan ook niet van invloed op cultuurhistorische waarden.

Conclusie
De aspecten archeologie en cultuurhistorie zorgen niet voor belemmeringen in het kader van dit bestemmingsplan. Waar nodig zijn de archeologische (verwachtings)waarden in het plan geborgd door middel van dubbelbestemmingen.

5.12 Verkeer en parkeren

De gemeente Overbetuwe heeft haar parkeerbeleid en -normen vastgelegd in de Nota Parkeernormen gemeente Overbetuwe 2016. Uitgangspunt is dat parkeren op eigen terrein plaatsvindt.

Daarnaast dient in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen de verkeerssituatie bij de belangenafweging te worden betrokken. Hierbij kan gebruik worden gemaakt van de kencijfers van het CROW (publicatie 381).

Op beide onderdelen wordt hierna per locatie ingegaan.

Aldershof 1-17 oneven, Oosterhout
Het bestemmingsplan legt de bestaande situatie op deze locatie vast. Er is sprake van 9 bestaande woningen, die reeds vergund zijn. Het huidige bestemmingsplan maakt eveneens 9 woningen mogelijk binnen het plangebied. De ontwikkeling heeft daarom geen wijziging in de parkeerbehoefte of de verkeersgeneratie tot gevolg. De parkeer- en verkeerssituatie wijzigen ook niet. De woningen beschikken over voldoende parkeerplaatsen binnen de planlocatie en de bestaande infrastructuur is toereikend voor het afwikkelen van het verkeer. De bestaande parkeerplaatsen aan de Peperstraat aan de zuidkant van de planlocatie worden in het plan overigens bestemd als 'Verkeer'. Deze zijn in het huidige bestemmingsplan als 'Tuin' bestemd, maar omdat deze in gebruik zijn als openbare parkeerplaatsen, is

een Verkeersbestemming beter passend.

Reethsestraat 13a, Elst
Op deze locatie wordt een bestaande agrarische bedrijfslocatie met een bedrijfswoning herbestemd naar een Woonbestemming. Deze ontwikkeling leidt niet tot een toename van de parkeerbehoefte of de verwachte verkeersgeneratie. De agrarische bedrijfsfunctie vervalt, en daarmee ook de potentiële verkeersbewegingen met zwaarder verkeer. De woning beschikt over een bestaande ontsluiting op de Reethsestraat. Dit wijzigt niet. Er moet na de wijziging worden voldaan aan de Nota Parkeernormen 2016. Er op eigen terrein voldoende ruimte om te parkeren. Hieraan wordt voldaan.

Achterstraat 55, Heteren
De bestaande woning op deze locatie wordt gesplitst. Hiermee wordt één woning extra mogelijk gemaakt. Op basis de CROW-kencijfers betekent dit een verwachte toename van afgerond 8 mvt/etmaal. Een dergelijk aantal is zodanig klein, dat dit niet van merkbare invloed op de verkeerssituatie is. Er kan gebruik worden gemaakt van de bestaande in-/uitrit op de Achterstraat. Het verkeer kan op een veilige wijze worden afgewikkeld. Splitsing van de woning stuit niet op verkeerskundige bezwaren.

De splitsing leidt tevens tot een toename van de parkeerbehoefte. Op basis van de gemeentelijke Nota parkeren geldt een parkeernorm van 2,6 parkeerplaatsen per woning (koop, twee-aaneengebouwd, buitengebied). Er is voldoende ruimte op het erf beschikbaar om voor beide woningen aan deze norm te voldoen. Dit aspect vormt daarom geen belemmering voor de splitsing.

Wandelpaden Schil Westeraam, Elst
In dit gebied worden mogelijkheden voor extensieve dagrecreatie met bijbehorende paden geboden. Deze functie levert op zichzelf geen toename van de parkeerbehoefte of de verkeersgeneratie op. Het plan maakt het mogelijk om de infrastructuur voor niet-gemotoriseerd verkeer te verbeteren en kan hiermee een bijdrage leveren aan de recreatieve en verkeerskundige situatie in het gebied en de omgeving. Het realiseren van parkeerplaatsen is niet nodig.

Sint Maartenstraat 30, Elst
Op deze locatie wordt het perceel van de bestaande maatschappelijke voorziening beperkt uitgebreid (ca. 100 m²). In theorie betekent een uitbreiding van 100 m² bvo dat er 1,1 parkeerplaatsen moeten worden toegevoegd. Dat is in dit geval echter niet aan de orde. Het betreft namelijk geen uitbreiding, maar een aanpassing van de bestemming (correctie), waarmee er juist voldaan wordt aan de verkoopakte, waarin het aantal m² bvo is opgenomen.

Er zijn 17 parkeerplaatsen beschikbaar. Dit aantal is in de huidige en toekomstige situatie toereikend. Het aantal verkeersbewegingen blijft gelijk.

Waalstraat 5, Andelst
Enkel de veiligheidscontouren rondom een bestaand tankstation worden gewijzigd. Er zijn geen ruimtelijke en functionele wijzigingen aan de orde. De wijziging heeft geen invloed op de verkeersgeneratie of de parkeerbehoefte.

Stationsdwarsstraat 16, Elst
Op deze locatie wordt een bestaande bedrijfslocatie met een bedrijfswoning herbestemd naar een Woonbestemming. De huidige bebouwing wordt behouden. Deze ontwikkeling leidt niet tot een toename van de parkeerbehoefte of de verwachte verkeersgeneratie. Omdat de bedrijfsfunctie vervalt, is er in planologische zin juist sprake van een afname. De woning wordt ontsloten op de Stationsdwarsstraat. Deze ontsluiting wordt gehandhaafd. Er is op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid beschikbaar.

Hoofdstuk 6 Juridische planopzet

6.1 Algemene opzet

Inleiding
Dit hoofdstuk bevat de concrete vertaling van het beleidsgedeelte en de gewenste ontwikkelingen en wijzigingen, zoals beschreven in de voorafgaande hoofdstukken, in het juridisch gedeelte van het bestemmingsplan. De verbeelding en regels vormen gezamenlijk het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan 'Verzamelbestemmingsplan 2021 (7 locaties)' bestaat uit de volgende onderdelen:

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

De regels
Deze bevatten de bouw- en gebruiksregels binnen de verschillende bestemmingen en algemene regels die in het gehele plangebied gelden. Daarnaast zijn waar nodig afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden opgenomen, om het plan de benodigde flexibiliteit te geven.

De verbeelding
Op de verbeelding zijn de volgende bestemmingen opgenomen:

- Maatschappelijk;
- Tuin;
- Verkeer - Verblijf;
- Wonen - 1;
- Wonen - 2;
- Leiding - Hoogspanningsverbinding;
- Waarde - Archeologie en Waarde - Archeologische verwachting 1 t/m 4.

Ook zijn enkele aanduidingen en bouwvlakken opgenomen op de verschillende locaties.

De opzet van het plan
Het bestemmingsplan is een juridisch plan dat bindend is voor inwoners en voor de overheid. Qua systematiek is zoveel mogelijk aangesloten bij de ter plaatse geldende bestemmingsplannen, gelet op de aard van de wijzigingen en ontwikkelingen waarin dit plan voorziet. De juridische planopzet wordt in de volgende paragraaf per locatie toegelicht.

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

6.2 Toelichting op de verbeelding en regels

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

Locatie Aldershof 1-17 oneven, Oosterhout
Op deze locatie zijn de bestemmingen 'Tuin', 'Verkeer - Verblijf' en 'Wonen - 1' opgenomen. De bestemming 'Wonen - 1' ziet op wonen binnen de bebouwde kom. Deze bestemming sluit inhoudelijk aan op het huidige bestemmingsplan 'Oosterhout'. De begrenzing van de bestemmingen is afgestemd op de feitelijke situatie. Dit betekent dat de parkeerplaatsen aan de Peperstraat de bestemming

'Verkeer - Verblijf' hebben gekregen. Binnen deze bestemming zijn wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een verblijfsfunctie toegestaan, evenals parkeer- en groenvoorzieningen, water, e.d. De voorerfgebieden van de woningen zijn bestemd als 'Tuin'. Deze gronden zijn bestemd voor tuinen en parkeervoorzieningen bij de woningen. Binnen deze bestemming mag slechts beperkt worden gebouwd.

De woningen zelf inclusief achtererven zijn bestemd als 'Wonen - 1'. Deze gronden zijn bestemd voor het wonen in woningen (eventueel in combinatie met een beroep aan huis) en bijbehorende functies, zoals tuinen en erven, groen en water. Er zijn twee bouwvlakken opgenomen ter plaatse van de bestaande hoofdgebouwen (woningen). Uitsluitend binnen de bouwvlakken zijn woningen toegestaan. De goot- en bouwhoogte mogen maximaal de bestaande hoogte bedragen. In totaal zijn er maximaal 9 aaneengebouwde woningen toegestaan. Buiten de bouwvlakken zijn in het achtererfgebied bijbehorende bouwwerken toegestaan.

Met de opgenomen regeling is de bestaande situatie met de reeds vergunde 9 woningen juridisch-planologisch vastgelegd. De dubbelbestemming 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' voor het deel van het plangebied dat onder de belemmeringenzone van de bovengrondse hoogspanningsverbinding valt, is gehandhaafd.

Locatie Reethsestraat 13a, Elst

Deze gehele planlocatie is bestemd als 'Wonen - 2'. Deze bestemming is opgenomen voor de woonlocaties in het buitengebied en sluit inhoudelijk aan bij het bestemmingsplan 'Buitengebied Overbetuwe'. De gronden zijn bestemd voor wonen in woningen (eventueel in combinatie met een beroep aan huis), tuinen en erven, parkeervoorzieningen, groen, hoobymatig agrarisch gebruik en water.

Ter plaatse van de bestaande woning is een bouwvlak opgenomen. Enkel binnen het bouwvlak mag een woning worden opgericht. Het huidige agrarische bouwvlak is voor het overige verwijderd. Het bestaande bijgebouw (voormalig agrairsch bedrijfsgebouw) mag worden gehandhaafd en eventueel vervangen. Hiertoe is de aanduiding 'bijgebouwen' opgenomen. Op de rest van het erf is het bouwen van bijbehorende bouwwerken, inlusief vergunningsvrij bouwen, uitgesloten. Deze gronden worden niet als 'erf' in de zin van het Besluit omgevingsrecht beschouwd. Vanwege de ligging in een open gebied temidden van verschillende infrastructuur, is het onwenselijk dat bijbehorende bouwwerken verspreid over het perceel kunnen worden opgericht. Ter bescherming van de openheid is daarom deze restrictie opgenomen. Met een bouwaanduiding is dit op de verbeelding aangegeven. Er zijn wel bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.

Locatie Achterstraat 55, Heteren

Ook deze locatie is geheel bestemd als 'Wonen - 2'. Het bestemmingsvlak is afgestemd op de toekomstige erven en is ten opzichte van de huidige situatie beperkt vergroot aan de achterzijde. Er is één bouwvlak opgenomen, ter plaatse van de bestaande en te splitsen woning. Er zijn twee woningen toegestaan, waardoor het mogelijk wordt om de woning te splitsen. Voor de beide achtererfgebieden geldt dat hier bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan. Voor het achterste erf is een maximum van 190 m² opgenomen en voor het voorste erf van 110 m². Verder zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.

Locatie wandelpaden Schil Westeraam, Elst

In dit gebied blijven de huidige bestemmingsplannen onverkort van toepassing. Met deze herziening wordt enkele de gebruiksmogelijkheid voor extensieve dagrecreatie met bijbehorende paden toegevoegd. Hiertoe is een gebiedsaanduiding 'overige zone - extensieve dagrecreatie' opgenomen. Een dergelijke aanduiding is bestemmingsoverschrijdend en kan bepalingen bevatten die van toepassing zijn naast onderliggende bestemming(en) en overige aanduidingen.

Locatie Sint Maartenstraat 30, Elst

Deze locatie omvat een uitbreidingsperceel van de bestaande buitenschoolse opvang en het kinderdagverblijf. Met het oog op het woon- en leefklimaat is het realiseren van een geluidwerende voorziening aan de zuidkant van het perceel wenselijk (zie nader paragraaf 5.4). De geluidwerende

voorziening is in het plan uiteraard mogelijk gemaakt. Het realiseren hiervan is als een voorwaardelijke verplichting gekoppeld aan het in gebruik nemen van het uitbreidingsperceel.

De gronden zijn bestemd als 'Maatschappelijk' en mogen worden gebruikt voor maatschappelijke voorzieningen met daabrij behorende functies, zoals groen, parkeren en water. Deze bestemming komt inhoudelijk geheel overeen met de huidige bestemming. Binnen het plangebied is geen bouwvlak opgenomen en mogen geen gebouwen worden opgericht.

Locatie Waalstraat 5, Andelst
Op deze locatie zijn uitsluitend enkele gebiedsaanuidingen opgenomen. Deze geven de veiligheidszones behorende bij het vulpunt, de afleverinstallatie en de ondergrondse tanks bij het LPG-tankstation. Binnen de veiligheidszones mogen geen nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten worden opgericht. Daarnaast is het deel van de bestaande veiligheidszone dat op basis van de huidige wet- en regelgeving kan worden geschrapt, met een gebiedsaanduiding aangegeven.

Voor het overige blijven de huidige bestemmingen onverkort van toepassing. De bouw- en gebruiksmogelijkheden voor het tankstation worden dus nog steeds bepaald door het onderliggende bestemmingsplan 'Herveld - Andelst'.

Locatie Stationsdwartsstraat 16, Elst
Op deze locatie worden de bestemmingen 'Tuin' (ter plaatse van het voorerfgebied) en 'Wonen - 1' (rest van het perceel) opgenomen. Op de verbeelding is een bouwvlak opgenomen ter plaatse van de bestaande woning. Uitsluitend binnen het bouwvlak mag een hoofdgebouw (woning) worden opgericht. De maximale goot- en bouwhoogten zijn op de verbeelding aangegeven. Binnen het bouwvlak en in het achtererfgebied mogen bijbehorende bouwwerken worden opgericht. Verder zijn bijbehorende bouwwerken binnen beide bestemmingen toegestaan. De gronden zijn na deze bestemmingswijziging bestemd voor wonen in woningen (eventueel in combinatie met een beroep aan huis), tuinen en erven, parkeren, groen, water, e.d.

Algemene regels
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 opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene bouwregels
In dit artikel is een regeling met betrekking tot ondergronds bouwen opgenomen. Dit is in beginsel uitsluitend toegestaan, daar waar bovengronds ook gebouwen zijn toegestaan.

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

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

Algemene aanduidingsregels
In dit artikel zijn regels opgenomen voor de in het plan opgenomen gebiedsaanduidingen. Deze zijn voorgaand al toegelicht per locatie. Gebiedsaanduidingen gelden naast de overige van toepassing zijnde bestemmingen en aanduidingen en geven aanvullende regels.

Algemene wijzigingsregels
In dit artikel wordt een opsomming gegeven van de regels waarvan door middel van een wijzigingsplan

afgeweken kan worden van het bestemmingsplan. Dit betreft kleine wijzigingen van de bestemmingsgrenzen.

Algemene procedureregels
In dit artikel is de procedure in geval van toepassing van de in het plan opgenomen afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden opgenomen

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

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

Hoofdstuk 7 Financiële toelichting

Uitgangspunt voor de beoogde ontwikkelingen en wijzigingen is dat deze voor de gemeente budgetneutraal worden ontwikkeld. Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de gemeenteraad van Overbetuwe verplicht om, als sprake is van een nader aangeduid bouwplan, de gemeentelijke kosten te verhalen.

Voor geen van de initiatieven en wijzigingen in dit verzamelbestemmingsplan is een verplichting tot kostenverhaal aan de orde. Er wordt niet voorzien in nieuwe bouwplannen. De gemeentelijke kosten in verband met de bestemmingsplanherziening zijn via de gemeentelijke legesverordening gedekt.

De financiële uitvoerbaarheid is hiermee voldoende aangetoond.

Hoofdstuk 8 Overleg en inspraak

8.1 Inleiding

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

8.2 Inspraak

De Wro zelf bevat geen bepalingen over inspraak. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrijstaat toch inspraak te verlenen op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze personen en rechtspersonen hun mening kenbaar kunnen maken. Voor dit bestemmingsplan vond, gezien de geringe ingrepen en kleinschalige ontwikkelingen die met deze bestemmingsplanherziening mogelijk gemaakt zijn, geen inspraak plaats.

8.3 Overleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat het bestuursorgaan, dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan, overleg pleegt met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen. Ook moet overleg worden gepleegd met die diensten van provincie en Rijk, die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of die belast zijn met de behartiging van belangen, welke in het plan in het geding zijn. Het bestemmingsplan wordt in dit kader tijdig aan de betrokken overlegpartners toegestuurd. Gezien de aard van de wijzigingen in dit bestemmingsplan, heeft vooroverleg niet plaatsgevonden. Wel is het ontwerpbestemmingsplan aan de betrokken overlegpartners toegezonden.

8.4 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan vindt plaats volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan is in dit kader ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode kon een ieder zijn zienswijzen kenbaar maken tegen het plan. Er zijn twee zienswijzen ingediend. Eén zienswijze heeft geleid tot een aanpassing van de regels van de bestemming 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' op de locatie Aldershof 1-17 (oneven) te Oosterhout. De zienswijzen zijn samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien in de 'Nota zienswijzen Verzamelbestemmingsplan 2021 (7 locaties)'.

Vervolgens wordt het plan met inachtneming van deze wijziging vastgesteld door de gemeenteraad van Overbetuwe.

8.5 Beroep

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan voor de tweede maal gedurende zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Als geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.

Inhoudsopgave

Regels **5**

Hoofdstuk 1 **Inleidende regels** **5**
Artikel 1 Begrippen 5
Artikel 2 Wijze van meten 10

Hoofdstuk 2 **Bestemmingsregels** **11**
Artikel 3 Maatschappelijk 11
Artikel 4 Tuin 13
Artikel 5 Verkeer - Verblijf 14
Artikel 6 Wonen - 1 15
Artikel 7 Wonen - 2 18
Artikel 8 Leiding - Hoogspanningsverbinding 21
Artikel 9 Waarde - Archeologie 23
Artikel 10 Waarde - Archeologische verwachting 1 26
Artikel 11 Waarde - Archeologische verwachting 2 29
Artikel 12 Waarde - Archeologische verwachting 3 32
Artikel 13 Waarde - Archeologische verwachting 4 35

Hoofdstuk 3 **Algemene regels** **38**
Artikel 14 Anti-dubbeltelregel 38
Artikel 15 Algemene bouwregels 39
Artikel 16 Algemene gebruiksregels 41
Artikel 17 Algemene aanduidingsregels 42
Artikel 18 Algemene afwijkingsregels 43
Artikel 19 Algemene wijzigingsregels 44
Artikel 20 Algemene procedureregels 45

Hoofdstuk 4 **Overgangs- en slotregels** **46**
Artikel 21 Overgangsrecht 46
Artikel 22 Slotregel 47

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan Verzamelbestemmingsplan 2021 (7 locaties) met identificatienummer NL.IMRO.1734.0340VGP7lcaties21-ONTD van de gemeente Overbetuwe.

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.3 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of een figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waarvoor ingevolge dit bestemmingsplan regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 aan- en uitbouw

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

1.6 aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit

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

1.7 aaneengebouwde woning

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

1.8 afhankelijke woonruimte

een bijgebouw bij een woning waarin mantelzorg gehuisvest is.

1.9 archeologisch deskundige

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

1.10 archeologisch onderzoek

onderzoek verricht door of namens een dienst of instelling die over een opgravingsvergunning beschikt.

1.11 archeologische verwachting

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

1.12 archeologische waarde

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit oude tijden.

1.13 bebouwing

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

1.14 bedrijf

een onderneming gericht op het produceren, bewerken, herstellen, installeren, inzamelen, verwerken, verhuren, opslaan en/of distribueren van goederen.

1.15 beperkt kwetsbaar object

gebouwen, zoals bedoeld in artikel 1, eerste lid, sub b. van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

1.16 bestaand

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

1.17 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.18 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.19 bevoegd gezag

bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.20 bouwen

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

1.21 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.22 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.

1.23 bouwperceel

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

1.24 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel.

1.25 bouwvlak

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

1.26 bouwwerk

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

1.27 bijgebouw

een vrijstaand gebouw dat in functioneel en bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

1.28 deskundige

een door het bevoegd gezag aan te wijzen onafhankelijke deskundige of commissie van deskundigen inzake agrarische bedrijfsvoering of archeologie.

1.29 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop), verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die deze goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroep of bedrijf en waarbij een showroom en/of verkoopruimte ter plaatse aanwezig is. Horeca-activiteiten alsmede internetwinkels van waaruit bestellingen worden verzonden of kunnen worden afgehaald en waarbij geen showroom aanwezig is, zijn hieronder niet begrepen.

1.30 erf

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

1.31 evenement

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

1.32 extensieve dagrecreatie

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

1.33 geaccidenteerd terrein

een perceel of een gedeelte van een perceel met een helling van ten minste 1:10 gemeten over een afstand van minimaal 5 meter.

1.34 gebouw

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.35 hobbymatig agrarisch grondgebruik

het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of door middel van het houden van dieren op niet bedrijfsmatige wijze. Onder hobbymatig agrarisch gebruik wordt niet verstaan een volkstuin.

1.36 hoofdgebouw

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

1.37 huishouden

een persoon of vaste groep personen die gezamenlijk en bestendig, een huishouden voeren.

1.38 kelder

een overdekte, met wanden omsloten, voor mensen toegankelijke ruimte, beneden of tot ten hoogste 0,50 meter boven de kruin van de weg, waaraan het bouwperceel is gelegen. Bij 'bebouwing in geaccidenteerd terrein' gelegen beneden peil.

1.39 kwetsbaar object

gebouwen, zoals bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder l van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

1.40 maatschappelijke doeleinden

voorzieningen ten behoeve van openbaar bestuur, openbare dienstverlening, religie, verenigingsleven, onderwijs, sport- en gymnastieklokalen, (kinder)dagopvang, buitenschoolse opvang, opvoeding, cultuur, lichamelijke en/of geestelijke volksgezondheid.

1.41 normaal onderhoud en beheer

werkzaamheden die ter plaatse regelmatig terugkeren, teneinde tot een goed beheer van de gronden te komen; hieronder vallen niet de incidentele ingrepen in bijvoorbeeld de cultuurtechnische situatie of werkzaamheden die een onherstelbare aantasting betekenen van de aan een gebied toegekende waarde.

1.42 nevenactiviteit

een activiteit ondergeschikt aan de hoofdactiviteit in zowel omvang (m^2), omzet (€) als de effecten op het woon- en leefklimaat.

1.43 nutsvoorzieningen

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreduceerstations, schakelhuisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie.

1.44 ondergeschikte bouwdelen

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

1.45 ondergeschikte detailhandel

detailhandel welke als activiteit in ruimtelijk en functioneel opzicht duidelijk ondergeschikt is aan de op de ingevolge het bestemmingsplan toegestane hoofdfunctie. De beperkte op de eindgebruiker gerichte verkoop van goederen houdt functioneel verband met de toegestane hoofdfunctie.

1.46 ondergronds

onder peil.

1.47 overkapping

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een dak en maximaal één gesloten wand.

1.48 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 centimeter boven de kruin van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
b. in andere gevallen bij gebouwen: de gemiddelde bouwhoogte van het terrein op het punt waar dit direct grenst aan de gevel die is gericht naar het openbare gebied waarop het bouwperceel ontsloten wordt;

c. voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde bouwhoogte van het aansluitende terrein.

1.49 prostitutie

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

1.50 publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis

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

1.51 raamprostitutie

een vorm van prostitutie waarbij de werving van klanten geschiedt door een prostitué(e) die door houding, gebaren, kleding of anderszins vanuit een gebouw de aandacht op zich vestigt en waarbij de seksuele handelingen in een voor publiek besloten ruimte plaatsvinden.

1.52 seksinrichting

een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in omvang als zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in elk geval verstaan: een (raam) prostitutiebedrijf, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater, een parenclub of een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.53 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.

1.54 vrijstaande woning

een woning die hoogstens door middel van aan- en uitbouwen met een andere woning verbonden is.

1.55 waterhuishoudkundige voorzieningen

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

1.56 wonen

het bewonen van een woning.

1.57 woning

een complex van ruimten, inclusief aan- en uitbouwen, dat bestemd is voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand

de afstand tussen bouwwerken onderling en de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstanden het kleinst zijn.

2.2 bebouwingspercentage

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

2.3 bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.4 breedte, lengte en diepte van een gebouw

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en het hart van de scheidingsmuren.

2.5 goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel. Bij toepassing van het meten van de goothoogte van een bouwwerk worden dakkapellen en wolfseinden buiten beschouwing gelaten;

2.6 inhoud van een bouwwerk

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

2.7 oppervlakte van een bouwwerk

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

2.8 ondergeschikte bouwdelen

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

2.9 hart van de lijn

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Maatschappelijk

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. maatschappelijke doeleinden;
b. parkeervoorzieningen;
c. waterhuishoudkundige voorzieningen;
d. groen- en speelvoorzieningen;
e. een geluidwerende voorziening, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'geluidscherm';
f. evenementen;
g. nutsvoorzieningen;

een en ander met de daarbij behorende voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Gebouwen mogen niet worden gebouwd, met uitzondering van nutsvoorzieningen, waarvoor de volgende bouwregels gelden:

a. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter;
b. de oppervlakte mag per nutsvoorziening niet meer bedragen dan 25 m².

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 1 meter;
b. in afwijking van het bepaalde onder a mag de bouwhoogte van geluidwerende voorzieningen niet meer dan 2 meter bedragen;
c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag binnen het bouwvlak niet meer bedragen dan 4 meter.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Grotere nutsvoorziening

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.2.1 teneinde het oprichten van gebouwen ten behoeve van grotere nutsvoorzieningen toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

a. de bebouwde oppervlakte mag niet meer bedragen dan 25 m²;
b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5 m;
c. de omgevingsvergunning mag de verkeersveiligheid niet in gevaar brengen;
d. de omgevingsvergunning leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Voorwaardelijke verplichting geluidwerende voorziening

Het in gebruik nemen en gebruikt houden van de gronden met deze bestemming voor de in artikel 3.1 bedoelde doeleinden, met uitzondering van groenvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen, is uitsluitend toegestaan onder de voorwaarde dat:

a. ter plaatse van de aanduiding 'geluidscherm' een geluidwerende voorziening met een hoogte van ten minste 1,80 meter is gerealiseerd;
b. de onder a bedoelde geluidwerende voorziening dient een massa van ten minste 10 kg/m² te bezitten en dient aangesloten te worden uitgevoerd;
c. de onder a bedoelde geluidwerende voorziening na realisatie in stand wordt gehouden.

3.4.2 Evenementen

Voor evenementen gelden de volgende bepalingen:

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

Artikel 4 Tuin

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

een en ander met de daarbij behorende voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

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

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

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

Artikel 5 Verkeer - Verblijf

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

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

een en ander met bijbehorende voorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Gebouwen mogen niet worden gebouwd, met uitzondering van nutsvoorzieningen, waarvoor de volgende bouwregels gelden:

a. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter;
b. de oppervlakte mag per nutsvoorziening niet meer bedragen dan 25 m².

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de verkeersgeleiding en wegverlichting mag niet meer bedragen dan 8 meter;
b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 meter.

5.3 Specifieke gebruiksregels

5.3.1 Evenementen

Voor evenementen gelden de volgende bepalingen:

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

Artikel 6 Wonen - 1

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen in woningen, waarbij inwoning is toegestaan;
b. de uitoefening van een aan huis gebonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;
c. tuinen en erven;
d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
e. parkeervoorzieningen en in- en uitritten ten behoeve van het wonen;
f. nutsvoorzieningen;

een en ander met bijbehorende voorzieningen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;
b. per bouwvlak is maximaal het op de verbeelding ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal woningen toegestaan;
c. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' zijn uitsluitend vrijstaande woningen toegestaan;
d. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' zijn uitsluitend aaneengebouwde woningen toegestaan;
e. de goothoogte bedraagt maximaal de bestaande goothoogte, dan wel de op de verbeelding ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' aangegeven hoogte;
f. de bouwhoogte bedraagt maximaal de bestaande bouwhoogte, dan wel de op de verbeelding ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' aangegeven hoogte.

6.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

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

a. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen binnen en buiten het bouwvlak worden opgericht, met dien verstande dat deze minimaal 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw moeten worden gesitueerd;
b. de goothoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedraagt maximaal 3 m;
c. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bedraagt maximaal 4,5 m bij vrijstaande woningen en maximaal 3 m bij aaneengebouwde woningen;
d. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen per bouwperceel bedraagt maximaal:
    1. 60 m² op erven waarvan de totale oppervlakte maximaal 200 m² bedraagt;
    2. 90 m² op erven waarvan de totale oppervlakte meer dan 200 m², maar maximaal 500 m² bedraagt;
    3. 120 m² op erven waarvan de totale oppervlakte meer dan 500 m² bedraagt;

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

6.2.3 Nutsvoorzieningen

Voor het bouwen van nutsvoorzieningen gelden de volgende regels:

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

6.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde op het erf vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 1 meter, met dien verstande dat

pergola's zijn toegestaan met een bouwhoogte van maximaal 3 meter.
b. de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen op het erf achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw, mag niet meer bedragen dan 2 meter.
c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, op het erf achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 3 meter.
d. een zwembad uitsluitend mag worden gesitueerd op een afstand tot de zijdelingse perceelsgrens en tot de achtergrens van minimaal 1 meter.
e. het bebouwingspercentage voor het zwembad mag niet meer bedragen dan 50% van de gronden gelegen buiten het bouwvlak, waarbij de bebouwde oppervlakte van het zwembad nooit meer mag bedragen dan 60 m².

6.3 Specifieke gebruiksregels

6.3.1 Parkeernormen

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

6.3.2 Aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten

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

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

6.3.3 Strijdig gebruik

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

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

6.4 Afwijken van de gebruiksregels

6.4.1 Publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 6.3.2 onder f, teneinde binnen een woning en/of bijgebouwen de uitoefening van een publieksgerichte aan huis gebonden beroeps- of bedrijfsactiviteit toe te staan. Hiervoor dient aan de volgende criteria te worden voldaan:

a. maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning (begane grond + verdieping) met inbegrip van

gerealiseerde aan- en uitbouwen en bijgebouwen, met een maximum van 75 m² mag worden gebruikt voor publieksgerichte aan huis gebonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;
b. degene die de activiteiten in de woning of het bijgebouw zal uitvoeren, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
c. het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse;
d. de activiteit dient qua aard, omvang en uitstraling te passen in een woonomgeving;
e. geen omgevingsvergunning wordt verleend voor activiteiten die vergunningplichtig zijn krachtens de Wet milieubeheer;
f. er mag geen detailhandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de activiteit.

Artikel 7 Wonen - 2

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen in woningen, waarbij inwoning is toegestaan;
b. de uitoefening van een aan huis gebonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;
c. hobbymatig agrarisch grondgebruik;
d. tuinen en erven;
e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
f. parkeervoorzieningen en in- en uitritten ten behoeve van het wonen;
g. nutsvoorzieningen;

een en ander met bijbehorende voorzieningen.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;
b. per bouwvlak is maximaal het op de verbeelding ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal woningen toegestaan;
c. de goothoogte bedraagt maximaal de op de verbeelding ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' aangegeven goothoogte;
d. de bouwhoogte bedraagt maximaal de op de verbeelding ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
e. de inhoud van een hoofdgebouw bedraagt minimaal 400 m³ en maximaal 600 m³.

7.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

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

a. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak, dan wel ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen'. De gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - openheid' worden niet beschouwd als 'erf', zoals bedoeld in Bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht. Vergunningsplichtige en vergunningsvrije aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zijn op de betreffende gronden niet toegestaan;
b. de gezamenlijke oppervlakte van aan-/uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bedraagt per bouwperceel maximaal de oppervlakte van het aanduidingsvlak 'bijgebouwen'. Indien op de verbeelding ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlak (m²)' anders is aangegeven, geldt de aangegeven maximale oppervlakte in afwijking van het voorgaande;
c. de goothoogte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bedraagt maximaal 3 meter;
d. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bedraagt maximaal 5 meter.

7.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. zwembaden zijn toegestaan, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
    1. gebouwd minimaal 3 meter achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning;
    2. afstand tot het hoofdgebouw maximaal 20 meter;
    3. oppervlakte maximaal 90 m²;
    4. bouwhoogte maximaal 0,3 meter;
    5. verticale bouwdiepte maximaal 4 meter;
b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal:
    1. 1 meter voor erf- en terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw;
    2. 2 meter voor erf- en terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw;
    3. 3 meter voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

7.3 Specifieke gebruiksregels

7.3.1 Parkeren

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

7.3.2 Aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten

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

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

7.4 Afwijken van de gebruiksregels

7.4.1 Publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 7.3.2 voor het toestaan van een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis, mits:

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

7.4.2 Recreatieve nevenactiviteiten

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 7.1 voor het toestaan van recreatieve nevenactiviteiten in de vorm van:

a. bed & breakfast, mits:
    1. de gezamenlijke oppervlakte maximaal 120 m² bedraagt, waarbij de maximale oppervlakte per slaapverblijf 30 m² mag bedragen;
    2. er verder geen voorzieningen als speeltuin, stallingen, detailhandel e.d. worden opgericht;
    3. het aantal aaneengesloten nachten gedurende welke gebruik gemaakt mag worden van de recreatieve nevenactiviteit maximaal 14 bedraagt;

4. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
5. er geen aanpassing of verharding van de infrastructuur buiten het bouwvlak noodzakelijk is;
6. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
7. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;

b. recreatiewoningen/-appartementen, mits:
1. maximaal 3 recreatiewoningen/-appartementen worden gerealiseerd met een maximale oppervlakte van 75 m² per recreatiewoning/-appartement;
2. het aantal aaneengesloten nachten gedurende welke gebruik gemaakt mag worden van de recreatieve nevenactiviteit maximaal 45 bedraagt;
3. er geen aanpassing of verharding van de infrastructuur buiten het bouwvlak noodzakelijk is;
4. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
5. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
6. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;

7.4.3 Stapeling

Bij een combinatie van afwijkingen uit artikel 7.4.2 geldt de laagste toegestane vloeroppervlakte als totale toegestane maximum.

Artikel 8 Leiding - Hoogspanningsverbinding

8.1 Bestemmingsomschrijving

8.1.1 Algemeen

De voor 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor:

a. een bovengrondse hoogspanningsverbinding;
b. het beheer, de instandhouding en het onderhoud van de verbinding;
c. de bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met de leiding;

met de daarbij behorende masten en (veiligheids)voorzieningen.

8.1.2 Voorrangsregeling

Indien strijd ontstaat tussen het belang van bescherming van de leidingen als bedoeld in dit artikel en het bepaalde bij de andere bestemmingen uit Hoofdstuk 2 prevaleert de bestemming 'Leiding - Hoogspanningsverbinding'.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemeen

a. Op de in lid 8.1.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten behoeve van de hoogspanningverbinding worden gebouwd;
b. indien bestaande gebouwen en/of bouwwerken worden vervangen, vernieuwd of veranderd is dit toegestaan indien de oppervlakte en hoogte niet worden vergroot en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

8.2.2 Gebouwen

Nieuwe gebouwen mogen niet worden gebouwd.

8.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwhoogte van nieuwe bouwwerken, geen gebouwen zijnde maximaal:

a. hoogspanningsmasten 40 m;
b. overige bouwwerken geen gebouwen zijnde 3 m.

8.3 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 8.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen, mits positief advies is verkregen van de leidingbeheerder, waaruit blijkt dat de veiligheid en leveringszekerheid van de verbinding niet blijvend onevenredig worden geschaad. Het bevoegd gezag kan desgewenst voorwaarden aan de bedoelde vergunning verbinden ter bescherming van de bedoelde verbinding.

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

8.4.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 8.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

a. het aanbrengen en/of rooien van opgaande beplanting en bomen;
b. het wijzigen van maaiveld- of weghoogte door ontgrondingswerkzaamheden of door het ophogen van gronden;
c. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van (bestaande) watergangen
d. het opslaan van goederen, (brandbare) stoffen en/of materialen;
e. het aanleggen en/of slopen van bovengrondse bebouwing, constructies, straatmeubilair, installaties of apparatuur anders dan ten dienste van de in lid 8.1.1 beschreven doeleinden;
f. het aanleggen, verbreden en verharden van wegen, paden, banen of parkeergelegenheden;
g. het aanleggen van zonneparken.

8.4.2 Advies

a. Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 8.4.1 wordt niet eerder verleend dan nadat advies is verkregen van de leidingbeheerder, waaruit blijkt dat de veiligheid en leveringszekerheid van de verbinding niet blijvend onevenredig worden geschaad.
b. Het bevoegd gezag kan voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 8.4.1 ter bescherming van de in dit artikel bedoelde verbinding.

8.4.3 Uitzonderingen

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 8.4.1 is nodig voor:

a. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die het normale onderhoud en beheer van de onderliggende bestemming betreffen;
b. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde of verleende omgevingsvergunning;
c. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die verband houden met de aanleg, aanpassing of het onderhoud van de in dit artikel bedoelde hoogspanningsverbindingen en de daarbij behorende voorzieningen.

Artikel 9 Waarde - Archeologie

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor behoud en bescherming van waardevolle archeologische informatie in de bodem.

9.2 Bouwregels

Uitsluitend mogen bouwwerken worden opgericht ten dienste van de in artikel 9.1 omschreven doeleinden, tenzij:

a. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders; of
b. ten behoeve van het realiseren van nieuwe bebouwing niet dieper dan 30 cm in de bodem wordt geroerd.

9.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering van bouwwerken, de inrichting en het gebruik van gronden, indien uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse behoudens- en beschermingswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn.

De nadere eisen zijn erop gericht dat de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond (in situ) worden behouden.

9.4 Afwijken van de bouwregels

9.4.1 Omgevingsvergunningplicht

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 9.2 teneinde het oprichten van bouwwerken ten behoeve van de op deze gronden liggende andere bestemming(en) toe te staan, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond, dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad. Teneinde dit te bereiken kunnen aan een omgevingsvergunning in ieder geval de volgende regels worden verbonden:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) de archeologische waarden in de bodem worden behouden zoals alternatieven voor heiwerk, het al of niet bouwen van kelders, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
c. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan een door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

9.4.2 Voorwaarde verlening omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 9.4.1 wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.

9.4.3 Deskundig advies

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 9.4.1 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 9.4.1 geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en of en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

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

9.5.1 Omgevingsvergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in deze bestemming bedoelde gronden de volgende andere werken of werkzaamheden uit te voeren:

a. het ophogen van de bodem met meer dan 1 m;
b. grondwerkzaamheden, waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
c. bodem verlagen of afgraven (ook ten behoeve van het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingenvergunning is vereist;
d. het verlagen van het waterpeil;
e. het tot stand brengen en/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, verbreden of verharden van wegen, voet-, ruiter- of rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen;
i. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

9.5.2 Uitzondering vergunningplicht

Het onder artikel 9.5.1 vervatte verbod geldt niet indien aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

a. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft tot een diepte van 30 cm onder het bestaande maaiveld;
b. indien de werken en/of werkzaamheden het normale onderhoud betreffen, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
c. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het plan een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 9.5.1 in dit kader is verleend;
d. voor zover het werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden in de bodem betreft die direct samenhangen met een omgevingsvergunningaanvraag of een verleende omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen en/of handelen in strijd met regels van ruimtelijke ordening.

9.5.3 Voorschriften

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 9.5.1 mag alleen worden verleend indien door de uitvoering de aanwezige archeologische waarden niet onevenredig (kunnen) worden aangetast. Teneinde dit te bereiken kunnen aan een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 9.5.1 in ieder geval de volgende regels worden verbonden:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) monumenten in de bodem worden behouden zoals alternatieven voor heiwerk, het al of niet bouwen van kelders, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
c. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan een door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

9.5.4 Deskundig advies

Alvorens een besluit te nemen omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 9.5.1 wint het bevoegd gezag advies in van een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 9.5.1 geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

9.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor het verwijderen van de bestemming 'Waarde - Archeologie', indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat dit mogelijk is.

Artikel 10 Waarde - Archeologische verwachting 1

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologische verwachting 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van te verwachten archeologische resten in de bodem.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Algemeen

Ten aanzien van het oprichten van bebouwing gelden de volgende regels:

a. bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk groter dan 50 m^2 dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate is vastgesteld;
b. indien uit het in onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:
    1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht of;
    2. de verplichting tot het doen van opgravingen of;
    3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige en/of;
    4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
c. het overleggen van een rapport is niet nodig indien de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door een archeologisch deskundige, afdoende is vastgesteld, waarbij het bepaalde onder b van overeenkomstige toepassing is.

10.2.2 Archeologisch deskundige

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 10.2.1 onder a, wint het bevoegd gezag advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja of de voorwaarden zoals opgenomen in artikel 10.2.1 onder b sub 1 tot en met 4 dienen te worden gesteld.

10.2.3 Uitzondering bouwregels

Het bepaalde in artikel 10.2.1 onder a is niet van toepassing indien:

a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn of;
b. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte met maximaal 50 m^2 wordt vergroot en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders of;
c. gebouwen maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden vergroot, met uitzondering van nieuwe kelders.

10.3 Nadere eisen

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

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

10.4.1 Vergunningplicht

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

a. het ophogen van de bodem met meer dan 1 m;
b. grondwerkzaamheden dieper dan 0,3 m onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 50 m^2, waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, het aanleggen van drainage en/of het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
c. het verlagen of afgraven van de bodem;
d. het verlagen van het waterpeil;
e. het aanbrengen of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
f. het uitvoeren van heiwerken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
g. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
h. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

10.4.2 Voorwaarden

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 10.4.1 mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van het gebied en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.

10.4.3 Uitzonderingen

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 10.4.1 is nodig voor:

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

10.4.4 Beoordelingscriteria

Ten aanzien van de in artikel 10.4.1 genoemde omgevingsvergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:

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

10.4.5 Voorschriften

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.22 lid 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan het bevoegd gezag de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 10.4.1 onder beperkingen verlenen en kan het bevoegd gezag voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning, waaronder:

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

10.4.6 Advies

Voordat het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 10.4.1 wint het bevoegd gezag advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

10.5 Wijzigingsbevoegdheid

10.5.1 Verwijderen dubbelbestemming

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door het geheel of gedeeltelijk verwijderen van de bestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 1', indien op basis van nader archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is.

10.5.2 Wijzigen naar 'Waarde - Archeologie'

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door de bestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 1' om te zetten in de bestemming 'Waarde - Archeologie' indien uit nader archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn.

Artikel 11 Waarde - Archeologische verwachting 2

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologische verwachting 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van te verwachten archeologische resten in de bodem.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Algemeen

Ten aanzien van het oprichten van bebouwing gelden de volgende regels:

a. bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk groter dan 100 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.

11.2.2 Archeologisch deskundige

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 11.2.1 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 11.2.1 onder b sub 1 tot en met 4 dienen te worden gesteld.

11.2.3 Uitzondering bouwregels

Het bepaalde in artikel 11.2.1 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 100 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.

11.3 Nadere eisen

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

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

11.4.1 Vergunningplicht

Onverminderd het in de Erfgoedwet bepaalde is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 11.1 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 100 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.

11.4.2 Voorwaarden

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 11.4.1 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.

11.4.3 Uitzonderingen

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 11.4.1 is nodig voor:

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

11.4.4 Beoordelingscriteria

Ten aanzien van de in artikel 11.4.1 genoemde omgevingsvergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:

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

11.4.5 Voorschriften

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.22 lid 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan het bevoegd gezag de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 11.4.1 onder beperkingen verlenen en kan het bevoegd gezag voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning, waaronder:

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

11.4.6 Advies

Voordat het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 11.4.1 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.

11.5 Wijzigingsbevoegdheid

11.5.1 Verwijderen dubbelbestemming

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

11.5.2 Wijzigen naar 'Waarde - Archeologie'

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door de bestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 2' om te zetten in de bestemming 'Waarde - Archeologie' indien uit nader archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn.

Artikel 12 Waarde - Archeologische verwachting 3

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologische verwachting 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van te verwachten archeologische resten in de bodem.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Algemeen

Ten aanzien van het oprichten van bebouwing gelden de volgende regels:

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

12.2.2 Archeologisch deskundige

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 12.2.1 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 12.2.1 onder b sub 1 tot en met 4 dienen te worden gesteld.

12.2.3 Uitzondering bouwregels

Het bepaalde in artikel 12.2.1 onder a is niet van toepassing indien:

a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn of;
b. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte met maximaal 500 m^2 wordt vergroot en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders of;
c. gebouwen maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden vergroot, met uitzondering van nieuwe kelders.

12.3 Nadere eisen

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

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

12.4.1 Vergunningplicht

Onverminderd het in de Erfgoedwet bepaalde is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 12.1 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 500 m^2, waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, het aanleggen van drainage en/of het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
c. het verlagen of afgraven van de bodem;
d. het verlagen van het waterpeil;
e. het aanbrengen of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
f. het uitvoeren van heiwerken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
g. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
h. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

12.4.2 Voorwaarden

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 12.4.1 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.

12.4.3 Uitzonderingen

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 12.4.1 is nodig voor:

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

12.4.4 Beoordelingscriteria

Ten aanzien van de in artikel 12.4.1 genoemde omgevingsvergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:

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

12.4.5 Voorschriften

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.22 lid 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan het bevoegd gezag de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 12.4.1 onder beperkingen verlenen en kan het bevoegd gezag voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning, waaronder:

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

12.4.6 Advies

Voordat het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 12.4.1 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.

12.5 Wijzigingsbevoegdheid

12.5.1 Verwijderen dubbelbestemming

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door het geheel of gedeeltelijk verwijderen van de bestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 3', indien op basis van nader archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is.

12.5.2 Wijzigen naar 'Waarde - Archeologie'

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

Artikel 13 Waarde - Archeologische verwachting 4

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologische verwachting 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van te verwachten archeologische resten in de bodem.

13.2 Bouwregels

13.2.1 Algemeen

Ten aanzien van het oprichten van bebouwing gelden de volgende regels:

a. bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk groter dan 2.500 m^2 dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate is vastgesteld;
b. indien uit het in onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:
    1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht of;
    2. de verplichting tot het doen van opgravingen of;
    3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige en/of;
    4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
c. het overleggen van een rapport is niet nodig indien de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door een archeologisch deskundige, afdoende is vastgesteld, waarbij het bepaalde onder b van overeenkomstige toepassing is.

13.2.2 Archeologisch deskundige

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 13.2.1 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 13.2.1 onder b sub 1 tot en met 4 dienen te worden gesteld.

13.2.3 Uitzondering bouwregels

Het bepaalde in artikel 13.2.1 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 2.500 m^2 wordt vergroot en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders of;
c. gebouwen maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden vergroot, met uitzondering van nieuwe kelders.

13.3 Nadere eisen

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

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

13.4.1 Vergunningplicht

Onverminderd het in de Erfgoedwet bepaalde is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 13.1 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 2.500 m^2, waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, het aanleggen van drainage en/of het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
c. het verlagen of afgraven van de bodem;
d. het verlagen van het waterpeil;
e. het aanbrengen of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
f. het uitvoeren van heiwerken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
g. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
h. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

13.4.2 Voorwaarden

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 13.4.1 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.

13.4.3 Uitzonderingen

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 13.4.1 is nodig voor:

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

13.4.4 Beoordelingscriteria

Ten aanzien van de in artikel 13.4.1 genoemde omgevingsvergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:

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

13.4.5 Voorschriften

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.22 lid 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan het bevoegd gezag de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 13.4.1 onder beperkingen verlenen en kan het bevoegd gezag voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning, waaronder:

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

13.4.6 Advies

Voordat het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 13.4.1 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.

13.5 Wijzigingsbevoegdheid

13.5.1 Verwijderen dubbelbestemming

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door het geheel of gedeeltelijk verwijderen van de bestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 4', indien op basis van nader archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is.

13.5.2 Wijzigen naar 'Waarde - Archeologie'

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

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 14 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 15 Algemene bouwregels

15.1 Overschrijding bouwgrenzen

De bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van aanduidingen, aanduidingsgrenzen en regels worden overschreden door:

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

15.2 Bestaande maten

a. Voor een bouwwerk, dat bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden en dat in het plan ingevolge de bestemming is toegelaten, maar waarvan de bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen afwijken van de bouwregels van de betreffende bestemming, geldt dat:
    1. bestaande maten, die meer bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden;
    2. bestaande maten, die minder bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten minste toelaatbaar worden aangehouden.
b. Ingeval van herbouw is lid a onder 1 en 2 uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt.
c. Op een bouwwerk als hiervoor bedoeld, is het overgangsrecht bouwwerken als opgenomen in dit plan niet van toepassing.

15.3 Ondergronds bouwen

Voor het bouwen van geheel of gedeeltelijk beneden het maaiveld gelegen gebouwen gelden de volgende bepalingen:

a. de ondergrondse ruimte mag uitsluitend vanuit de binnenzijde van de bebouwing waaronder het wordt gerealiseerd, toegankelijk zijn;
b. de bouw van de ondergrondse ruimte is uitsluitend toelaatbaar daar waar bovengronds gebouwen aanwezig zijn;
c. de ondergrondse ruimten bestaat uit ten hoogste één bouwlaag die ten hoogste tot 3 m onder peil reikt;
d. het bouwen van ondergrondse ruimten is uitsluitend toelaatbaar direct onder de gebouwen waarbij de ondergrondse ruimten niet voorbij de buitenmuren van de bebouwing komen, met dien verstande dat in geaccidenteerd terrein de ondergrondse bebouwing de bovengrondse bebouwing met een (horizontale) diepte van 3 meter mag overschrijden;
e. ondergrondse ruimten worden niet meegerekend bij de maximale inhoudsmaat van de bebouwing;
f. het kunstmatig verhogen van het peil rond de bebouwing is niet toegestaan.

15.4 Afwijken ondergronds bouwen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 15.3 teneinde ondergrondse gebouwen toe te staan daar waar bovengronds geen gebouwen zijn toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

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

Artikel 16 Algemene gebruiksregels

16.1 Algemeen

Onder gebruik in strijd met alle bestemmingen wordt in elk geval verstaan:

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

Artikel 17 Algemene aanduidingsregels

17.1 Overige zone - extensieve dagrecreatie

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - extensieve dagrecreatie' zijn de gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor extensieve dagrecreatie met bijbehorende wegen en paden. De ter plaatse geldende bestemmingen blijven voor het overige onverkort van toepassing.

17.2 Overige zone - te verwijderen veiligheidszone lpg

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - te verwijderen veiligheidszone lpg' zijn de regels behorende bij de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone - LPG', zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Herveld - Andelst' met identificatienummer NL.IMRO.1734.0005ANDEandherv-ONHE, niet meer van toepassing.

17.3 Overige zone - waardevol landschap

17.3.1 Aanduidingsomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - waardevol landschap' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het beschermen en ontwikkelen van de bijzondere kwaliteiten van het waardevol landschap.

17.3.2 Specifieke gebruiksregels

Een besluit tot het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van de bouw- of gebruiksregels of voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden, dan wel voor het toepassen van een in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - waardevol landschap' wordt uitsluitend genomen voor zover dit besluit:

a. geen aantasting van de bijzondere kwaliteiten van het waardevol landschap tot gevolg heeft, of;
b. leidt tot behoud of versterking van die bijzondere kwaliteiten.

17.4 Veiligheidszone - LPG

17.4.1 Aanduidingsomschrijving

a. De gronden ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - LPG' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met een LPG-installatie;
b. Op de onder a bedoelde gronden zijn geen nieuwe kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten toegestaan.

17.4.2 Bouwregels

Ongeacht het bepaalde in de andere ter plaatse voorkomende bestemmingen, mogen op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - LPG' geen nieuwe gebouwen worden gebouwd ten behoeve van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten.

17.4.3 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in de artikelen 17.4.1 onder b en 17.4.2 voor het toestaan van kwetsbare en/of beperkt kwetsbare objecten en het bouwen van gebouwen ten behoeve van die functies voor zover in overeenstemming met de andere bestemming, mits ter plaatse een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd.

Artikel 18 Algemene afwijkingsregels

18.1 Algemeen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van:

a. in het plan genoemde goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen, met uitzondering van de inhoudsmaat van woningen, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 10% van de goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen;
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. van 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 5 m ten dienste van het openbaar nut, zoals schakelhuisjes, wachthuisjes, transformatorhuisjes, telefooncellen, alsmede andere bouwwerken, zoals muurtjes, standbeelden en lichtmasten; gasdrukmeetstations en verkooppunten voor motorbrandstoffen uitgezonderd.

18.2 Inhoud woning

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van in het plan genoemde inhoudsmaten van woningen, waarbij de inhoud maximaal 800 m³ mag bedragen.

18.3 Nadere voorwaarden

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 18.1 en 18.2 kan slechts worden verleend, mits:

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

Artikel 19 Algemene wijzigingsregels

19.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor:

a. het aanbrengen van geringe veranderingen in de plaats, ligging en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
   1. bestemmingsgrenzen mogen met niet meer dan 5 m worden verschoven;
   2. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
   3. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen mogen niet onevenredig worden geschaad;
b. het toestaan van de bouw van niet voor bewoning bestemde gebouwen met een bouwhoogte van ten hoogste 3,5 m en een inhoud van ten hoogste 75 m^3 ten dienste van het openbare nut en overige openbare dienstverlening.

Artikel 20 Algemene procedureregels

20.1 Wijziging

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

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

Hoofdstuk 4 Overgangs-en slotregels

Artikel 21 Overgangsrecht

21.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

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

21.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

a. het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
b. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in dit lid 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 dit lid sub a, na het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
d. dit lid sub a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 22 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Verzamelbestemmingsplan 2021 (7 locaties).

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