Bestemmingsplan



Oosterhout, Dorpsstraat 25

Bestemmingsplan Oosterhout, Dorpsstraat 25

Gemeente Overbetuwe

Status: Vastgesteld

Datum: Juli 2023

IMRO-Idn: NL.IMRO.1734.0385OOSTdrpsstr25-VSG1

gemeente Overbetuwe

Oosterhout, Dorpsstraat 25

Datum
Juli 2023

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 globale begrenzing plangebied 5
1.3 Huidig bestemmingsplan 6
1.4 Leeswijzer 7

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie **8**

Hoofdstuk 3 Toekomstige situatie **9**

Hoofdstuk 4 Beleidskader **10**
4.1 Rijksbeleid 10
4.2 Provinciaal en regionaal beleid 11
4.3 Gemeentelijk beleid 12

Hoofdstuk 5 Milieu- en omgevingsaspecten **14**
5.1 Milieueffectrapportage 14
5.2 Geluid 14
5.3 Luchtkwaliteit 15
5.4 Bedrijven en milieuzonering 15
5.5 Geurhinder 18
5.6 Bodem 19
5.7 Externe veiligheid 20
5.8 Explosieven 24
5.9 Kabels en leidingen 24
5.10 Waterparagraaf 25
5.11 Flora en fauna 27
5.12 Archeologie en cultuurhistorie 29
5.13 Verkeer en parkeren 30

Hoofdstuk 6 Juridische planopzet **31**
6.1 Algemene opzet 31
6.2 Toelichting op de verbeelding en regels 31

Hoofdstuk 7 Financiële toelichting **34**

Hoofdstuk 8 Overleg en inspraak **35**
8.1 Inleiding 35
8.2 Inspraak 35
8.3 Overleg 35
8.4 Vaststellingsprocedure 35
8.5 Beroep 35

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De initiatiefnemer wil op het perceel Dorpsstraat 25 te Oosterhout de bestaande bedrijfswoning behouden en het perceel enkel voor woondoeleinden gebruiken. De huidige bestemming 'Dienstverlening' zal vervallen en worden gewijzigd in de bestemming 'Wonen', waardoor de bestaande bedrijfswoning een burgerwoning wordt. Op het aangrenzende perceel op de hoek Dorpsstraat-Van Woerkomstraat wil de initiatiefnemer één nieuwe vrijstaande woning oprichten.

Om de beoogde ontwikkelingen mogelijk te maken, moet het bestemmingsplan worden herzien. Dit bestemmingsplan 'Oosterhout, Dorpsstraat 25' geeft een nieuw bouw- en gebruikskader voor het gehele perceel.

1.2 Ligging en globale begrenzing plangebied

Het plangebied beslaat het perceel Dorpsstraat 25 te Oosterhout. Deze locatie ligt in de bebouwde kom van Oosterhout. De Dorpsstraat is één van de doorgaande wegen binnen deze kern. De ligging van het plangebied is in figuur 1.1 weergegeven.



Figuur 1.1: ligging van het plangebied (bron: Bing Maps)

Het plangebied aan de Dorpsstraat 25 te Oosterhout is kadastraal bekend als gemeente Valburg, sectie L, perceelnummers 1297, 1299 en 1300. De grens van het plangebied volgt de kadastrale begrenzing van deze percelen. De oppervlakte van het plangebied is ongeveer 1.000 m². Het plangebied grenst aan

de oostkant aan de Dorpsstraat, aan de zuidkant aan de Van Woerkomstraat, aan de westkant aan het woonperceel Van Woerkomstraat 8 en aan de noordkant aan het woonperceel Dorpsstraat 27-27a. Figuur 1.2 geeft de begrenzing van het plangebied indicatief aan.



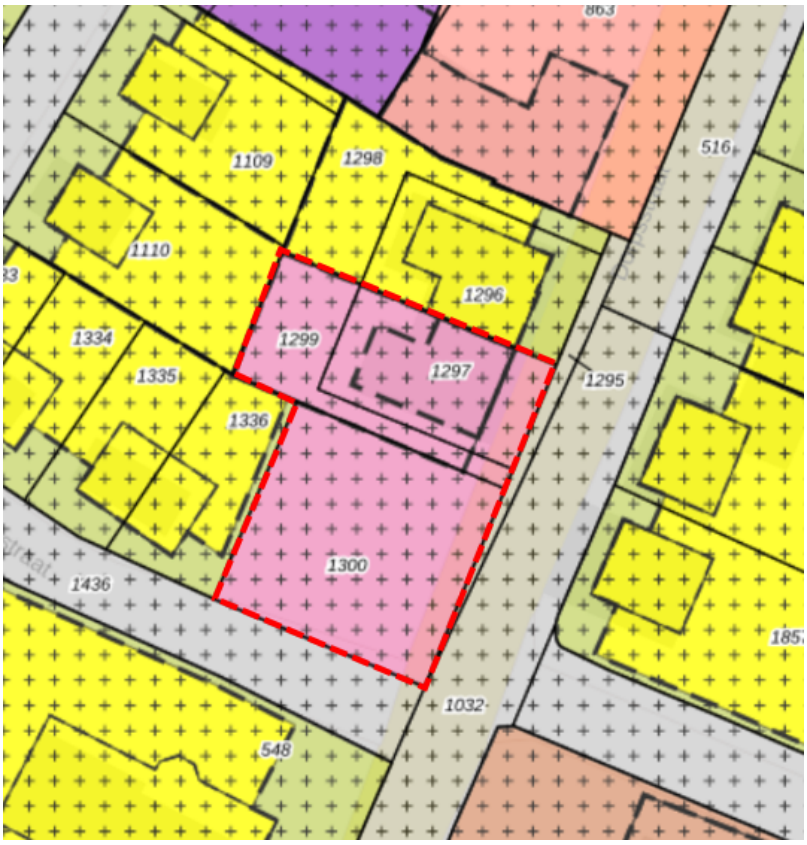
Figuur 1.2: indicatieve begrenzing van het plangebied (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.3 Huidig bestemmingsplan

In het plangebied geldt op dit moment het bestemmingsplan 'Oosterhout'. Dit plan is op 24 augustus 2012 vastgesteld. Een uitsnede van de verbeelding van het huidige bestemmingsplan, met de begrenzing van het plangebied in rood kader, is weergegeven op figuur 1.3.

Het hele plangebied heeft de bestemming 'Dienstverlening'. Binnen deze bestemming is dienstverlening de hoofdfunctie. Wonen is op de verdieping toegestaan. Op perceel 1297 is de aanduiding 'bedrijfswoning' opgenomen, op grond waarvan (tevens) maximaal één bedrijfswoning toegestaan is. Binnen een groot deel van de percelen 1297 en 1299 is een bouwvlak opgenomen. Dit mag volledig worden bebouwd. De maximale goot- en bouwhoogte bedragen respectievelijk 6 en 9 meter.

In het plangebied is ook de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' van toepassing. Deze dubbelbestemming stelt beperkingen aan het bebouwen van de gronden en aan het uitvoeren van grondroerende werkzaamheden.



Figuur 1.3: uitsnede huidig bestemmingsplan 'Oosterhout' met het plangebied in rood kader weergegeven (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Het oprichten van een nieuwe woning op het perceel 1300 is ruimtelijk en functioneel niet mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan. Daarnaast is het niet toegestaan om de bestaande woning Dorpsstraat 25 geheel (op de begane grond) te gebruiken als reguliere woning. Ook omdat de bestaande functie dienstverlening niet wordt voortgezet, maar het plangebied uitsluitend voor woondoeleinden gebruikt zal worden, moet de bestemming worden gewijzigd.

Om de genoemde redenen is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

1.4 Leeswijzer

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

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

Het plangebied ziet op een bestaand bouwperceel binnen de bebouwde kom van Oosterhout. Het plangebied ligt aan de Dorpsstraat, die één van de oospronkelijke doorgaande wegen van het dorp Oosterhout vormt. Langs deze weg zijn zowel woningen als andere functies, zoals maatschappelijke voorzieningen, bedrijven en horeca gevestigd. In de directe omgeving van het plangebied zijn voornamelijk woningen aanwezig, maar binnen enkele percelen afstand zijn ook onder meer een garagebedrijf en een pizzeria aanwezig. Zuidoostelijk van het plangebied, aan de overzijde van de kruising, staat de Sint Leonarduskerk, die een belangrijk herkenningspunt van Oosterhout vormt.

Het plangebied zelf bestaat ruimtelijk uit twee delen. Het noordelijke perceel (kadastraal: Valburg, sectie L, numemrs 1297 en 1299) bestaat uit de (bedrijfs)woning Dorpsstraat 25 met in een gedeelte van de bebouwing een kapperszaak. Op dit perceel zijn naast de woning en het aangebouwde bedrijfsgebouw ook een garage met oprit en een tuin aanwezig. Het aangrenzende perceel (kadastraal: Valburg, sectie L, nummer 1300) is ingericht als parkeerterrein.

Beide percelen zijn afzonderlijk toegankelijk via ontsluitingen op de Dorpsstraat aan de oostkant van het plangebied.

Figuur 2.1 is een straatbeeld van het plangebied opgenomen, waarop het parkeerterrein (links) en de woning met kapperszaak aan huis (rechts) zichtbaar zijn. In figuur 1.2 in het voorgaande hoofdstuk is een luchtfoto opgenomen.



Figuur 2.1: straatbeeld vanaf de Dorpsstraat (bron: Google Maps)

Hoofdstuk 3 Toekomstige situatie

Er is geen sprake meer van een dienstverleningsfunctie op het perceel, maar van een kapperszaak aan huis. Hervatting van de dienstverleningsfunctie is niet aan de orde. De bebouwing en locatie zijn daarvoor naar huidige maatstaven ook niet meer courant. De bestemming 'Dienstverlening' zal daarom worden gewijzigd in 'Wonen'. De woning Dorpsstraat 25, die onderdeel is van een blok twee-onder-een-kapwoningen, zal worden behouden. Deze blijft in gebruik als woning met een kapsalon aan huis. Deze past binnen de regels voor beroepen en bedrijven aan huis. Fysiek wijzigt er op dit perceel niets; alleen de bestemming wordt gewijzigd.

Op het zuidelijk perceel binnen het plangebied, op de hoek van de Dorpsstraat en de Van Woerkomstraat, wordt één nieuwe woning opgericht. Dit betreft een vrijstaande woning van één bouwlaag met een kap. Deze krijgt een maximale goot- en bouwhoogte van 6 meter, respectievelijk 9 meter. Het oprichten van een woning is stedenbouwkundig en functioneel passend in de omgeving. De huidige open ruimte, ingevuld als parkeerterrein behorende bij de voormalige dienstverleningsfunctie, is niet logisch in het straatbeeld en past ook niet bij de ruimtelijke kwaliteit op deze locatie. Met het oprichten van een nieuwe vrijstaande woning, wordt beter aangesloten op de bestaande structuur langs zowel de Dorpsstraat als de Van Woerkomstraat. De bestaande open ruimte met een parkeerterrein krijgt hiermee een passende invulling.

Figuur 3.1 geeft schetsmatig de beoogde toekomstige inrichting van het zuidelijke perceel weer.



Figuur 3.1: toekomstige inrichting plangebied

Hoofdstuk 4 Beleidskader

4.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)
In het kader van de invoering van de Omgevingswet, die nu gepland staat voor 1 januari 2024, 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 aan grote en complexe opgaven met betrekking tot klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw.

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

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

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

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

Beoordeling en conclusie
Dit bestemmingsplan maakt enkel een ontwikkeling van lokaal belang mogelijk, gezien de aard en de beperkte schaalgrootte van het plan. Er zijn geen nationale belangen, zoals beschreven in de NOVI, in het geding met een dergelijk plan.

Het plan is niet in strijd met het nationaal ruimtelijke ordeningsbeleid.

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

Beoordeling en conclusie
Er is sprake van een lokale, kleinschalige planologische wijziging, waarbij geen nationale belangen in het geding zijn. Het Barro heeft geen doorwerking naar dit plan.

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 (Bro). De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een verplicht 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 een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn (ECLI:NL:RVS:2016:1503).

In een ruimtelijk plan moet worden aangegeven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte. Ook moet een motivering worden opgenomen dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd, wanneer een nieuwe stedelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt: *"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 bestemmingsplan wijzigt de bestemming 'Dienstverlening' in een Woonbestemming. De bestaande woning wordt behouden. Daarnaast wordt er één nieuwe woning gerealiseerd. Het toevoegen van één woning is volgens vaste rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State niet aan te merken als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De ladder voor duurzame verstedelijking is daarom niet van toepassing op het plan.

4.2 Provinciaal en regionaal beleid

Omgevingsvisie Gelderland
Provinciale Staten hebben op 9 juli 2014 de Omgevingsvisie Gelderland (hierna: de Omgevingsvisie) vastgesteld. Daarna zijn nog diverse wijzigingen en actualisaties doorgevoerd. Het actuele beleid is opgenomen in de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland van 19 december 2018. De provincie kiest er in de Omgevingsvisie voor om vanuit twee hoofddoelen bij te dragen aan gemeenschappelijke maatschappelijke opgaven. Deze zijn:

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

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

Beoordeling en conclusie
De Omgevingsvisie is concreet uitgewerkt in de hierna beschreven Omgevingsverordening Gelderland. Deze bevat concrete regels, waaraan het plan wordt getoetst. De Omgevingsvisie zelf bevat geen aanduidingen of regels, die voor dit plan van belang zijn. Het plan is in overeenstemming met de Omgevingsvisie.

Omgevingsverordening Gelderland
Provinciale Staten hebben de Omgevingsverordening Gelderland (hierna: de verordening of de Omgevingsverordening) vastgesteld op 24 september 2014. De verordening wordt regelmatig geactualiseerd. In december 2022 is de meest recente geconsolideerde versie van de Omgevingsverordening gepubliceerd.

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

Beoordeling
Dit bestemmingsplan voorziet in het wijzigen van de bestemming 'Dienstverlening' in een Woonbestemming op een perceel binnen de bebouwde kom van Oosterhout. Er wordt één extra woning gerealiseerd en de bestaande woning wordt behouden. Er spelen in principe geen provinciale belangen met een dergelijke wijziging, gezien de ligging en de aard en omvang van het plan.

Wel is van belang dat de Omgevingsverordening bepaalt dat nieuwe woonlocaties uitsluitend zijn toegestaan, wanneer dit past in het vigerende door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma en de door Gedeputeerde Staten vastgestelde kwantitatieve opgave wonen voor de betreffende regio (artikel 2.2.1.1). De gemeente Overbetuwe heeft haar woningbouwprogramma, zowel kwalitatief als kwantitatief, vastgelegd in de Woonagenda 2025. Hierop wordt in paragraaf 4.3 ingegaan. Het plan voorziet zoals aangegeven in één extra woning. Dit past binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma, dat op regionaal niveau is afgestemd. Hiermee wordt voldaan aan het gestelde in de Omgevingsverordening.

Conclusie
Het plan is in overeenstemming met de Omgevingsverordening Gelderland.

4.3 Gemeentelijk beleid

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

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

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

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

Beoordeling
Het plangebied ligt binnen de bebouwde kom van Oosterhout. Omzetting van de huidige bedrijfsmatige functie (dienstverlening) naar wonen past goed in de omgeving, waarin wonen de hoofdfunctie is. Hoewel langs de Dorpsstraat ook andere functies dan wonen aanwezig zijn, doet de wijziging geen afbreuk aan de functionele structuur van de omgeving. Het plan leidt tot een herschikking van de bebouwingsmogelijkheden, omdat de mogelijkheid om bedrijfsgebouwen op te richten buiten de bestaande bebouwing verdwijnt. Op het onbebouwde zuidelijke perceel in het plangebied wordt de mogelijkheid gegeven om één vrijstaande woning te bouwen. De beoogde eindsituatie met twee woningen op het perceel zorgt voor een ruimtelijk logische en doelmatige invulling van het plangebied, die goed aansluit op de omgeving. Het plangebied is ook een geschikte locatie om te wonen. In het volgende hoofdstuk van deze toelichting wordt dit, wat betreft het woon- en leefklimaat, nader onderbouwd.

De beoogde ontwikkeling past al met al bij de uitgangspunten van de Omgevingsvisie.

Conclusie
Het bestemmingsplan is in overeenstemming met de Omgevingsvisie.

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

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

De Woonagenda omvat vier centrale thema's:

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

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

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

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

Beoordeling en conclusie
Met dit bestemmingsplan wordt één extra woning toegevoegd aan de bestaande woningvoorraad. Dit past binnen de kwantitatieve woningbouwdoelstellingen. De gemeentelijke woningbouwopgave is met de huidige beschikbare woningen en harde plancapaciteit nog niet ingevuld en de woningbouwproductie blijft achter bij de groeiende behoefte.

Hiervoor is al toegelicht dat het plan ook binnen de kwalitatieve doelstellingen van het gemeentelijk beleid past. Een vrijstaande woning op het onbebouwde kavel is stedenbouwkundig de meest wenselijke en logische invulling. Het plan voldoet ook in kwalitatief opzicht aan de uitgangspunten van de Woonagenda Overbetuwe 2025.

Hoofdstuk 5 Milieu- en omgevingsaspecten

5.1 Milieueffectrapportage

Dit bestemmingsplan wijzigt de bestemming van het perceel Dorpsstraat 25 van 'Dienstverlening' naar 'Wonen'. De bestaande woning wordt behouden en er wordt één nieuwe woning mogelijk gemaakt. Of voor deze bestemmingsplanwijziging een m.e.r.-procedure of m.e.r-beoordeling noodzakelijk is, hangt af van de vraag of de ontwikkeling (activiteit) is opgenomen in lijst C en D van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). Per 7 juli 2017 is een wijziging van het Besluit m.e.r. in werking getreden. Wanneer de voorgenomen de ontwikkeling (activiteit) is opgenomen in lijst C en D van het Besluit m.e.r. moet worden getoetst of er sprake is van nadelige milieugevolgen. Is dat het geval, dan moet een vormvrij m.e.r.-beoordelingsbesluit worden genomen.

Beoordeling en conclusie
De voorgenomen wijziging komt niet voor als activiteit in Bijlage C en D van het Besluit m.e.r., mede omdat er vanwege de aard en omvang van de wijziging geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Het plangebied ligt bovendien niet in een gevoelig gebied. Er worden daarom geen m.e.r.(beoordelings-)plichtige activiteiten mogelijk gemaakt en ook de plaats van het project geeft geen aanleiding tot het doorlopen van een m.e.r.(beoordelings)-procedure. Ten slotte is er geen passende beoordeling benodigd in het kader van het project.

Een m.e.r.(beoordelings-)procedure in het kader van dit bestemmingsplan is niet noodzakelijk en er hoeft geen vormvrij m.e.r.-beoordelingsbesluit genomen te worden.

5.2 Geluid

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

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

De breedte van de zone van een weg is afhankelijk van het aantal rijstroken, het stedelijk gebied en de maximumsnelheid. In een akoestisch onderzoek kunnen wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt buiten beschouwing worden gelaten. Het akoestisch onderzoek richt zich op de geluidsgevoelige bestemmingen in de geluidszone. De geluidszone ligt aan weerszijden van de weg. De ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting (voorkeursgrenswaarde) afkomstig van wegverkeer bedraagt voor nieuwe woningen 48 dB (L_{den}). Onder bepaalde voorwaarden, als maatregelen onvoldoende doeltreffend zijn en het voldoen aan de grenswaarden onoverkomelijke bezwaren ontmoet van landschappelijke, stedenbouwkundige of financiële aard, mag de geluidbelasting hoger zijn dan de voorkeursgrenswaarde. Hiervoor moet met een ontheffing een hogere waarde worden vastgesteld.

Beoordeling en conclusie
Dit bestemmingsplan maakt het oprichten van een nieuwe woning mogelijk op de hoek van de Dorpsstraat en de Van Woerkomstraat. Daarmee is er sprake van een nieuw geluidgevoelig object. Alle wegen in de omgeving van het plangebied betreffen 30 km/uurwegen en hebben geen geluidzone volgens de Wgh. Ook andere geluidbronnen (spoorwegen en gezoneerde industrieterreinen) zijn in de omgeving niet aanwezig. Op basis van de Wgh is een akoestisch onderzoek daarom niet noodzakelijk.

Daarnaast is op voorhand voldoende aannemelijk dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in de nieuwe woning(en). De bij de gemeente bekende verkeersintensiteiten op de wegen in de directe omgeving geven geen aanleiding tot het uitvoeren van akoestisch onderzoek.

Het aspect geluidhinder vormt geen belemmering voor het plan. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

5.3 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan 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:

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

Beoordeling en conclusie
Dit bestemmingsplan maakt één extra woning mogelijk en wijzigt daarnaast de bestemming van een bedrijfswoning naar een burgerwoning. De huidige bestemming 'Dienstverlening' vervalt. Deze wijzigingen leiden tot een zeer beperkte toename van de te verwachten verkeersgeneratie (zie ook paragraaf 5.13). Het project valt, gezien het zeer beperkte aantal verkeersbewegingen, zonder meer onder de regeling NIBM.

Daarnaast voldoet de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied naar verwachting ruimschoots aan de normstelling, zo blijkt uit raadpleging van de monitoringstool van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

Het aspect luchtkwaliteit zorgt daarom niet voor belemmeringen.

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 dient rekening te worden gehouden met milieuzonering om de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden, zodat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

Richtafstanden
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).

Omgevingstype

De richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit, zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied). Een rustige woonwijk is een woonwijk, die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor. 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. Voorbeelden van gebieden met functiemenging zijn horecaconcentratiegebieden, stadscentra, winkelcentra en winkelgebieden van dorpskernen, woon-werkgebieden met kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid, gebieden langs stadstoegangswegen met meerdere functies en lintbebouwing in het buitengebied met veel agrarische en andere bedrijvigheid.

Beoordeling
Dit bestemmingsplan wijzigt de bestemming 'Dienstverlening' op het perceel Dorpsstraat 25 naar de bestemming 'Wonen'. De bestaande bedrijfswoning wordt daarmee een burgerwoning. Daarnaast wordt er één nieuwe woning mogelijk gemaakt.

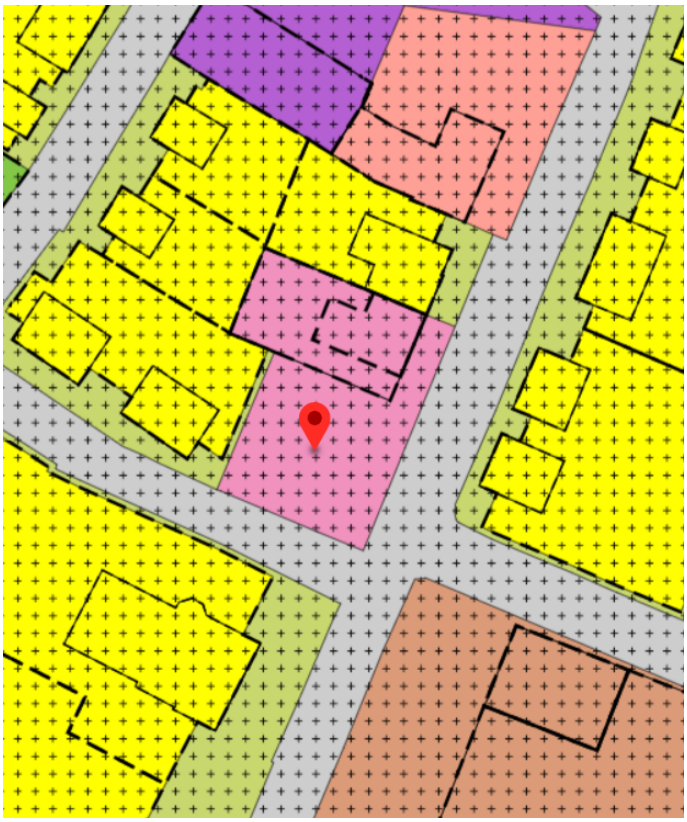
Het bebouwingslint aan weerszijden van de Dorpsstraat maakt deel uit van de oude dorpskern van Oosterhout. Van oudsher bevinden zich verspreid langs de Dorpsstraat verschillende vormen van bedrijvigheid en maatschappelijke functies. In de directe omgeving van het plangebied liggen dan ook percelen met verschillende bestemmingen: wonen, maatschappelijk, detailhandel, bedrijf en horeca, zie ook figuur 5.1. De omgeving van het plangebied kan daarom worden beschouwd als 'gemengd gebied'.

De wijziging van de bestemming betekent dat een bestaande milieubelastende functie (dienstverlening) wordt wegbestemd. In de toekomstige situatie is er geen sprake van een milieubelastende functie. De beoogde praktijk aan huis, die past binnen de regels van de bestemming 'Wonen', wordt in beginsel passend gevonden in een woonomgeving. Deze functie behoort tot milieucategorie 1. In een gemengd gebied behoort daarbij geen richtafstand, waardoor deze functie passend is op deze plek. Onevenredig negatieve effecten op het woon- en leefklimaat kunnen daarom worden uitgesloten.

Er is wel sprake van een nieuwe gevoelige bestemming. Daarom moet nader worden onderzocht of de wijziging leidt tot potentiële belemmeringen voor bestaande milieubelastende functies in de omgeving. Ook moet worden onderzocht of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in het plangebied.

De direct aan het plangebied grenzende percelen en de aan de overzijde van de weg gelegen percelen betreffen vrijwel uitsluitend woonpercelen (zie figuur 5.1). Hierdoor zijn er tussen de even verderop gelegen milieubelastende functies en de nieuwe woning al bestaande, maatgevende woningen aanwezig. De mogelijkheid om een nieuwe woning op te richten zorgt daarom niet voor nieuwe beperkingen en verwacht mag worden dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

De enige uitzondering hierop is de maatschappelijke bestemming aan de overzijde van het kruispunt. Dit betreft de kerk met bedrijfswoning aan de Dorpsstraat 14-16. Ten opzichte van een kerk geldt een richtafstand van 10 meter in gemengd gebied. De rand van het perceel ligt op circa 9 meter van de rand van het plangebied, maar het nieuwe bouwvlak voor de woning en de grens van de bestemming 'Wonen' liggen op meer dan 10 meter afstand. De woning ligt daarmee buiten de richtafstand. Zodoende wordt voldaan aan de richtafstand. De kerk zelf (en ook het bouwvlak daarvan) ligt overigens zelfs op aanzienlijk grotere afstand, namelijk ruim 30 meter. Zodoende kan redelijkerwijs worden verondersteld dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in de nieuwe woning. De maatschappelijke voorziening wordt bovendien niet beperkt.



Figuur 5.1: functies in de omgeving van het plangebied, locatie nieuwe woning met rode markering aangegeven (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Conclusie
Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de ontwikkeling. Er zijn geen beperkingen over en weer ten opzichte van andere functies.

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.

Met behulp van verspreidingsmodellen kan de geurbelasting vanuit dierenverblijven op geurgevoelige objecten worden berekend. De geurbelasting van een individuele veehouderij wordt 'voorgrondbelasting' genoemd. De geurbelasting is afkomstig van dieren, waarvoor in de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) een omrekeningsfactor is vastgesteld, zoals varkens, vleesvee, pluimvee, schapen en geiten. De maximaal toegestane geurbelasting van veehouderijen op geurgevoelige objecten is afhankelijk van de ligging (concentratiegebied of geen concentratiegebied en binnen of buiten de bebouwde kom).

Naast geurnormen stelt de Wgv ook eisen aan de (vaste) afstanden van veehouderijen tot geurgevoelige objecten. De afstanden gelden voor dieren waarvoor in de Rgv geen omrekeningsfactoren zijn vastgesteld, zoals melkrundvee, vrouwelijk jongvee en paarden. De minimaal aan te houden afstand bedraagt 50 meter tot een geurgevoelig object in het buitengebied.

Beoordeling
Zowel in de huidige als in de toekomstige situatie is de (bedrijfs)woning Dorpsstraat 25 in het plangebied aan te merken als een geurgevoelig object. In dit opzicht wijzigt er dus niets. Wel maakt het bestemmingsplan een nieuw geurgevoelig object op het zuidelijke perceel mogelijk. Het plangebied ligt centraal binnen de bebouwde kom van Oosterhout en wordt aan alle kanten omgeven door bestaande geurgevoelige objecten. Er zijn geen veehouderijen in de omgeving van het plangebied aanwezig. Gezien deze omstandigheden is een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied voldoende gewaarborgd en is op voorhand zeker dat er geen belemmeringen optreden voor veehouderijen. Nader geuronderzoek is niet noodzakelijk.

Conclusie
De Wgv vormt geen belemmering in het kader van dit plan.

5.6 Bodem

In het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder d) is bepaald dat voor de uitvoerbaarheid van een plan rekening moet worden gehouden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen moet worden bepaald of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en of nader onderzoek en eventueel saneringen noodzakelijk zijn. Voor de gevallen waarin de bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, bepaalt de Wet bodembescherming dat de grond zodanig moet worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt voor de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen moeten bij voorkeur op schone grond worden gerealiseerd. Daarom is een bodemonderzoek conform de NEN 5740-richtlijnen in die gevallen noodzakelijk.

Beoordeling
Dit bestemmingsplan wijzigt de bestemming in het plangebied van 'Dienstverlening' naar 'Wonen' en er wordt één nieuwe woning mogelijk gemaakt ter plaatse van het bestaande parkeerterrein. De bestemming wordt hierdoor gevoeliger en er wordt nieuwe bebouwing mogelijk gemaakt, waarin permanent mensen verblijven. Een bodemonderzoek is daarom nodig.

Er is voor het beoogde nieuwe woonperceel (perceel 1300) een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, dat is opgenomen als Bijlage 1 bij deze toelichting. Uit het verkennend onderzoek blijkt dat zowel de bovengrond met bijmengingen licht verontreinigd zijn met zware metalen en PAK en plaatselijk licht verontreinigd met PCB en DDT. De ondergrond bevat een licht verhoogd gehalte aan nikkel, een van nature verhoogde waarde. Het grondwater bevat een licht verhoogd gehalte aan barium (eveneens een natuurlijke oorsprong) en is zeer licht verhoogd gehalte aan benzeen.

De geconstateerde lichte verontreinigingen geven geen aanleiding tot nader onderzoek. De bodem is geschikt voor het toekomstige gebruik.

Conclusie
Het aspect 'bodem' levert geen belemmeringen op voor dit plan. De bodemkwaliteit is voldoende onderzocht en deze is geschikt voor het beoogde toekomstige gebruik.

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.

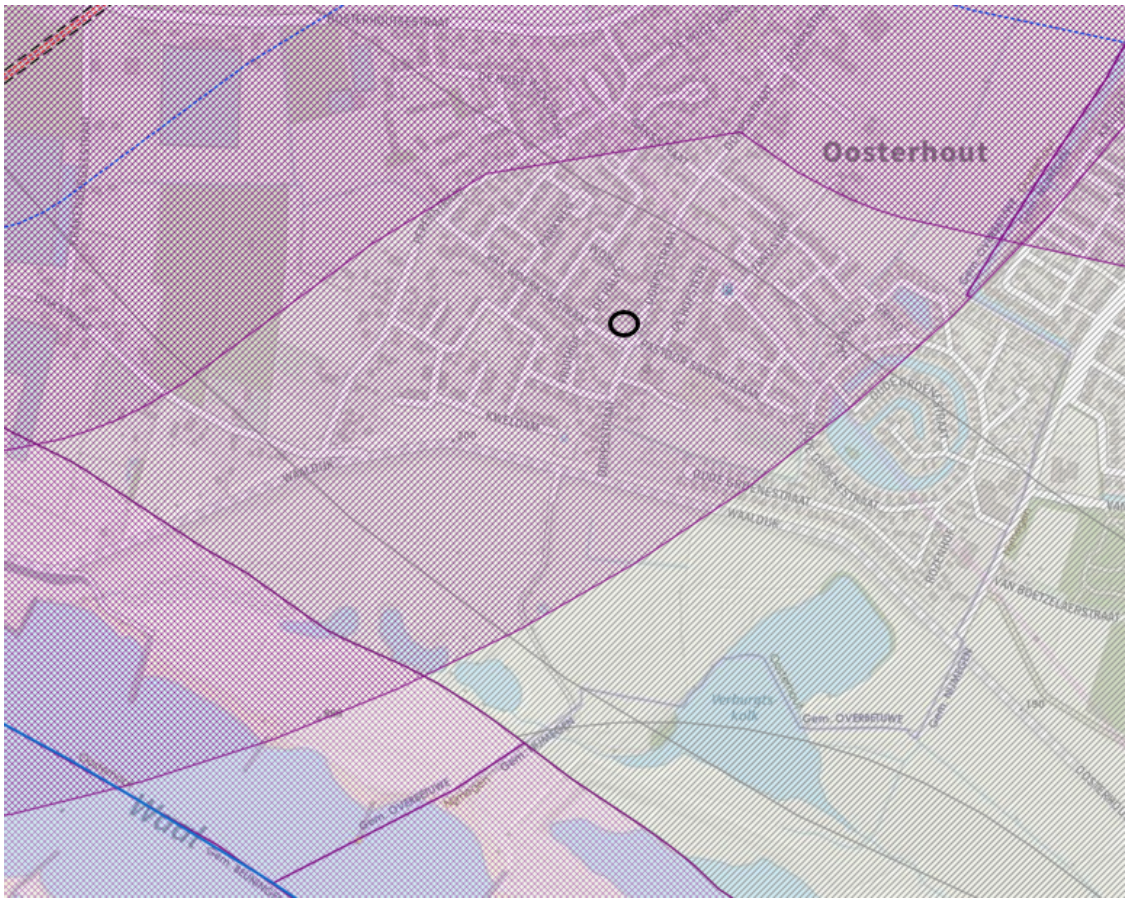
Plaatsgebonden risico
Het plaatsgebonden risico (PR) heeft tot doel om hetzelfde minimale beschermingsniveau te bieden voor iedere burger in Nederland. Het PR beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het PR wordt uitgedrukt 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
De ontwikkeling betreft het realiseren van één nieuwe woning op de locatie Dorpsstraat 25 te Oosterhout. Hiermee wordt een nieuw kwetsbaar object mogelijk gemaakt. Op basis van de risicokaart van de provincie Gelderland is daarom een inventarisatie gemaakt van de risicobronnen in en rondom het plangebied, die een externe veiligheidsrisico kunnen veroorzaken. In figuur 5.2 is een uitsnede opgenomen van de provinciale risicokaart.



Figuur 5.2: uitsnede procinciale risicokaart met plangebied in zwarte cirkel (raadpleging 10 november 2022)

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

Transportroutes
Het plangebied ligt op ca. 1.680 meter van de snelweg A15, op ca. 2.250 meter spoorlijn Arnhem - Nijmegen, op ca. 1.860 meter van de Betuweroute en op ca. 900 meter van de Waal. Over deze transportassen vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Op basis van de regeling basisnet is vastgesteld dat de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} van deze risicobronnen niet over het plangebied ligt.

Ten aanzien van het groepsrisico is het plangebied gelegen in het invloedsgebied van de snelweg A15, de spoorlijn Arnhem-Nijmegen, de Betuweroute en de Waal. Ontwikkelingen hierbinnen hebben mogelijk invloed op de hoogte van het groepsrisico. Echter is de afstand tussen het plan en deze risicobronnen 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 gebracht te worden, maar enkel nog de aspecten zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid (zie verderop).

Buisleidingen
Het plangebied ligt op ca. 800 meter van twee aardgastransportleidingen (A-524 en A-533). Het invloedsgebied is hiervan niet gelegen over het plangebied. Een verdere toetsing aan externe veiligheid is dan ook niet nodig.

Inrichtingen
Het plangebied ligt op ca. 1.860 meter van het emplacement van de Betuweroute genaamd CUP (Container Uitwisselpunt Betuweroute). Bij dit emplacement vinden rangeerbewegingen plaats met gevaarlijke stoffen. Op basis van de risicokaart is vastgesteld dat plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} niet

over het plangebied ligt.

Het invloedsgebied groepsrisico (3.000 meter) van het CUP is wel gelegen over het plangebied.

Gezien de afstand en de toename van het aantal personen minimaal is (maximaal 2,4 personen), zal de wijziging wanneer berekend in een risicoberekening voor het groepsrisico niet zichtbaar zijn. Verder blijkt uit de destijds uitgevoerde risicoberekening van het CUP dat de berekende hoogte van het groepsrisico zich ver beneden de oriëntatiewaarde bevindt. Een berekening van het groepsrisico is daarom niet nodig. Wel moet het groepsrisico uitgebreid verantwoord worden conform artikel 13 van besluit externe veiligheid inrichtingen. Deze verantwoording vindt hierna plaats.

Verantwoording groepsrisico
Het plan is gelegen in het invloedsgebied groepsrisico van verschillende externe veiligheidsrisicobronnen. Conform vigerende wetgeving moet de gemeente hierdoor het groepsrisico verantwoorden. Meer specifiek gaat om de wettelijke verplichting op grond van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) artikel 7 en 9 (onderdelen H en I) vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over A15, de spoorlijn Arnhem-Nijmegen, de Betuweroute en de Waal en het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) artikel 13 vanwege het emplacement CUP. De gemeente heeft bij het invullen van de verantwoordingsplicht een grote mate van beoordelingsvrijheid. Ten aanzien van de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid heeft de veiligheidsregio adviesrecht. Bij het invullen van de verantwoordingsplicht is gebruik gemaakt van het advies van de Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland Midden (VGGM) van 13 oktober 2022 (kenmerk: 2022-005717).

A. Personendichtheid
Het plan voorziet in de realisatie van één nieuwe woning. Hierdoor is de toename van het aantal personen maximaal 2,4 personen conform PGS 1 deel 6 aanwezigheidsgegevens. Deze toename is minimaal gezien de al aanwezige bewoners in Oosterhout.

B. Hoogte groepsrisico
Gezien de afstand tot CUP en de toename van het aantal personen minimaal is (maximaal 2,4 personen), zal de gevraagde wijziging wanneer berekend in een risicoberekening voor het groepsrisico niet zichtbaar zijn. Verder blijkt uit de destijds uitgevoerde risicoberekening van het CUP dat de berekende hoogte van het groepsrisico zich ver beneden de oriëntatiewaarde bevindt.

C t/m E. Mogelijkheden tot beperking van het groepsrisico binnen de inrichting
De gemeente Overbetuwe ziet geen andere mogelijkheden om het groepsrisico verder te beperken. In het verleden zijn er aanvullende veiligheidsmaatregelen opgenomen in de omgevingsvergunning van het CUP.

F. De voor- en nadelen van andere mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkelingen met een lager groepsrisico
Aangezien de omvang van de ontwikkeling gering is (slechts één woning) ziet de gemeente Overbetuwe geen andere mogelijkheden voor een ruimtelijke ontwikkeling met een lager groepsrisico.

G. Mogelijkheden en de voorgenomen maatregelen tot beperking van het groepsrisico in de nabije toekomst
De gemeente Overbetuwe is niet voornemens nieuwe maatregelen te nemen om het groepsrisico te beperken.

H. Bestrijdbaarheid
Bij een calamiteit zal de brandweer zich inzetten om de effecten ten gevolge van het incident te beperken. Deze inzet zal voornamelijk plaatsvinden dicht bij de bron. De mate van bestrijdbaarheid wordt vooral bepaald door de veiligheidsvoorzieningen en het aantal aanwezigen dicht bij de risicobron. De VGGM is hiervoor voor advies gevraagd. Uit het advies is naar voren gekomen dat de VGGM geen aanleiding ziet om aanvullend te adviseren ten aanzien van de bestrijdbaarheid. De mogelijkheden voor de bestrijdbaarheid worden daarom niet verder in beschouwing genomen.

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

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

- De realisatie van het plan leidt tot beperkte toename van het aantal aanwezigen. Het is aannemelijk dat zij zichzelf bij een dreigend incident in veiligheid kunnen brengen, mits geïnformeerd en tijdig gewaarschuwd. Het plan ligt in incidentenscenario toxisch wolk. De kans op dergelijk incident is klein.
- Wel adviseert de VGGM, aandacht te hebben voor risicocommunicatie en het treffen van technische maatregelen. Bij de technische maatregel kan gedacht worden aan centraal afsluitbare ventilatie zodat mensen in huis veilig kunnen schuilen.

Ten aanzien van de risicocommunicatie is er NL-Alert. Hiermee zijn mensen binnen een bepaald gebied gericht te informeren door het sturen van een bericht naar mobiele telefoons. Verder is het plan te ontvluchten via Dorpsstraat en Van Woerkomstraat. De gemeente acht het dan ook niet noodzakelijk om verdere maatregelen te treffen om de zelfredzaamheid te verbeteren. Daarnaast zijn de geadviseerde maatregelen van de VGGM enkel ter verbetering en niet ruimtelijk relevant.

Conclusie
Het plangebied ligt buiten de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} van een inrichting, buisleiding en transportroute met een externe veiligheidsrisico. De plaatsgebonden risicocontour van de diverse risicobronnen vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan.

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

5.8 Explosieven

De huidige gemeente Overbetuwe en buurgemeente Lingewaard maakten vanaf het begin van de geallieerde luchtlandingsoperatie 'Market Garden' op 17 september 1944 tot aan de bevrijding van Arnhem op 14 april 1945 deel uit van het frontgebied tussen de Duitsers en de Geallieerden. Overbetuwe en Lingewaard werden in hun geheel als oorlogsgebied beschouwd. Er is een gevechtspauze geweest na het oversteken van de brug bij Nijmegen. Het gebied is gedurende acht maanden frontgebied geweest waarbij het volledige eiland (gebied tussen de Rijn en de Waal) geëvacueerd is. Tevens zijn er in die periode hevige bombardementen uitgevoerd. Tijdens de inventarisatie van oorlogsgegevens zijn 104 vliegtuigcrashes opgetekend en meer dan 1.000 oorlogsgraven. Door de oorlogshandelingen ontstonden er gebieden waarvan de bodem sterk met oorlogsmateriaal werd belast, wat op dit moment nog gevaar kan opleveren voor mens en dier. De Explosieven Opruimings Dienst Defensie (EODD) gaat er in 2014 vanuit, dat slechts 35% van de munitie inmiddels uit de grond is verwijderd. Dit betekent dat we de komende decennia nog met deze explosieve erfenis te maken zullen hebben en er op veel plaatsen kans bestaat op het aantreffen van onontplofte munitie.

Beoordeling en conclusie
Bij bodemroerende werkzaamheden, zoals het oprichten van gebouwen, graafwerkzaamheden, aanleg van kabels en leidingen en het uitvoeren van bepaalde onderzoeken, is de aanwezigheid van mogelijke ontplofbare oorlogsresten (OO) van belang. Dergelijke werkzaamheden zijn bij het oprichten van de nieuwe woning(en), het slopen van de bestaande bedrijfsgebouwen en het verwijderen van verharding aan de orde. De risico's op het aantreffen van OO in het plangebied zijn in beeld gebracht door middel van een Projectleiderssamenvatting (PLS). Deze is opgenomen in Bijlage 2 bij deze toelichting.

Op basis van de beschikbare bronnen bestaat binnen het plangebied, buiten de bestaande bebouwing, risico op het aantreffen van OO in de vorm van geschutsmunitie tot een diepte van maximaal 2,50 meter onder het maaiveld. Hiertoe behoort ook de beoogde locatie van de nieuwe woning. Uit vergelijking van historisch luchtfotomateriaal met recent satellietbeeld is gebleken dat sinds 1945 op dit terrein beperkte bodemroerende werkzaamheden zijn uitgevoerd. Het is ingericht als parkeerterrein, wat slechts oppervlakkige bodemroering met zich meebrengt. Daarom zal voorafgaande aan nieuwe bodemroerende werkzaamheden een opsporingsproces uitgevoerd moeten worden om de risico's op het aantreffen van OO te minimaliseren. Dit vormt voor de uitvoerbaarheid van het plan geen belemmering, maar betreft een aandachtspunt bij de uitvoering.

5.9 Kabels en leidingen

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

Daarnaast kunnen in de nabijheid van bovengrondse hoogspanningsverbinding beperkingen aan ruimtelijke ontwikkelingen worden gesteld om gezondheidsredenen (voorzorgsbeleid).

Beoordeling en conclusie
In het plangebied en in de directe omgeving daarvan zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig. Dit aspect vormt daarom geen belemmering voor het plan.

5.10 Waterparagraaf

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

In het Waterplan Overbetuwe wordt het beleidskader geschetst en worden concrete maatregelen voor het watersysteem uitgewerkt. Naast het waterplan 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
Hemel- en afvalwater
Het plangebied bestaat momenteel uit een een (bedrijfs)woning bij bijbehorende bouwwerken en tuin enerzijds en een parkeerterrein anderzijds. Op het noordelijke perceel van de bestaande bedrijfswoning wijzigt er fysiek niets en blijft het verhard oppervlak gelijk. Het zuidelijke perceel is momenteel vrijwel geheel ingericht als parkeerterrein. Dit is uitgevoerd met grind en is als halfverharding aan te merken. In de toekomstige situatie zal hier een woning met bijbehorende bouwwerken, tuin en een oprit met parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Het verhard oppervlak, uitgaande van een factor 0,5 voor halfverharding, zal per saldo vergelijkbaar zijn met de huidige situatie. Een eventuele toename aan verhard oppervlak zal zeker minder zijn dan de eenmalige vrijstellingsdrempel van 500 m² conform de Keur. Daarom is geen compensatie vereist in het kader van dit plan.

Van belang is dat hemelwater en vuilwater bij de nieuwe woning gescheiden wordt afgevoerd. De productie van vuilwater zal ten opzichte van de huidige bestemming naar verwachting eveneens gelijkwaardig blijven. Er zijn geen belemmeringen in de waterafvoer te verwachten. Het plan kan hydrologisch neutraal worden ontwikkeld.

Oppervlaktewater
In en direct rondom het plangebied zijn geen oppervlaktewateren met een beschermde status aanwezig. Er is geen oppervlaktewater in het plangebied aanwezig. Het planvoornemen voorziet ook niet in het toevoegen van oppervlaktewater.

Waterkering
Het plangebied ligt niet binnen de beschermingszone van waterkeringen.

Conclusie
Het plan heeft geen negatieve effecten op de waterhuishouding, oppervlaktewater of waterkeringen. Dit aspect levert geen belemmeringen voor de wijziging op.

5.11 Flora en fauna

De bescherming van de natuur is sinds 1 januari 2017 vastgelegd in de Wet Natuurbescherming (Wnb). 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 ruimtelijk plan 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
Gebiedsbescherming
Het Natura 2000-gebied 'Rijntakken' ligt op ongeveer 250 meter ten zuiden van het plangebied. Overige gebieden liggen op aanzienlijk grotere afstand. Vanwege de aard van de wijziging, waarbij er sprake is van een zeer kleine toename van het aantal verkeersbewegingen (zie paragraaf 5.13), de functie dienstverlening wordt beëindigd en er beperkte fysieke ingrepen plaatsvinden, kunnen negatieve effecten in de gebruiksfase ondanks de relatief korte afstand op voorhand worden uitgesloten. Op basis van indicatieve berekeningen met de AERIUS-calculator, die door de Omgevingsdienst Regio Arnhem zijn uitgevoerd, blijkt dat ook in de aanlegfase geen deposities op beschermde Natura 2000-gebieden waar de kritische depositiewaarde (bijna) wordt overschreden optreden. Hierdoor is het op voorhand aannemelijk dat er geen significant negatieve effecten in de aanlegfase zullen optreden en er geen vergunningplicht geldt. In de procedure voor de omgevingsvergunning voor het bouwen zal dit definitief

moeten worden vastgesteld.

Negatieve effecten op de kenmerken en instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden in de vorm van verstoring, hinder of stikstofdepositie >0,00 mol/ha/jr zijn samenvattend niet aan de orde.

Delen van het Natuurnetwerk Nederland liggen eveneens op circa 250 meter ten zuiden van het plangebied. Voor deze gebieden geldt geen toetsingskader met betrekking tot externe effecten. Gezien de aard van het plan is het bovendien uitgesloten dat de wezenlijke kenmerken en waarden van dit gebied worden aangetast.

Vanuit het aspect gebiedsbescherming zijn er geen bezwaren verbonden aan het plan en is nader onderzoek niet nodig. Negatieve effecten zijn uitgesloten.

Soortenbescherming
Het plan voorziet in de wijziging van de bestemming 'Dienstverlening' naar 'Wonen'. In het noordelijk deel van het plangebied vinden geen fysieke ingrepen plaats. Er wordt ook geen bebouwing gesloopt. Ter plaatse van het bestaande parkeerterrein wordt een nieuw woonperceel met een vrijstaande woning gerealiseerd. Gezien het gebruik en de inrichting van het parkeerterrein, in combinatie met de ligging binnen bestaand stedelijk gebied en zonder groenvoorzieningen e.d. in de directe omgeving, is het uitgesloten dat het parkeerterrein geschikt habitat, verblijf- of broedplaatsen voor strikt beschermde soorten biedt. Negatieve effecten op beschermde soorten zijn daarom in beginsel uit te sluiten. Bij de uitvoering van de werkzaamheden moet wel rekening worden gehouden met de zorgplicht. Bovendien moet rekening worden gehouden met eventueel aanwezig nesten in de beplanting rondom het parkeerterrein. De werkzaamheden vangen daarom bij voorkeur buiten het broedseizoen aan.

Conclusie
Het aspect flora en fauna zorgt niet voor belemmeringen bij de uitvoering van het plan. Er is geen nader onderzoek noodzakelijk. Ten aanzien van het onderdeel soortenbescherming is de algemene zorgplicht van toepassing.

5.12 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie
De bescherming van archeologisch erfgoed in Nederland is vastgelegd in de Erfgoedwet, die op 1 juli 2016 in werking is getreden. De Erfgoedwet is in de plaats gekomen van zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed, waaronder de Monumentenwet 1988. Onderdelen van de Monumentenwet, die van toepassing waren op de fysieke leefomgeving, gaan over naar de Omgevingswet, die naar verwachting in 2024 van kracht wordt. Voor deze onderdelen is daartoe in de Erfgoedwet voor de periode tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet een overgangsregeling opgenomen.

De basis van de bescherming van archeologisch erfgoed in de Erfgoedwet is het verdrag van Valletta (ook wel het verdrag van Malta). De bescherming heeft als doel om archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in situ, dus in de grond, te behouden. Dankzij het principe van “de verstoorder betaalt” uit het verdrag van Valletta worden meer archeologische resten in situ behouden.

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

Cultuurhistorie
Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a Bro) moet in het plan rekening worden gehouden met cultuurhistorie. Cultuurhistorie heeft onder andere betrekking op de historische stedenbouwkundige en historisch geografische waarden in het gebied. In het plan moet beschreven worden hoe met de in het gebied aanwezige waarden en de aanwezige of te verwachten monumenten wordt omgegaan.

De Erfgoedwet bevat de wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Het is op basis hiervan verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Beoordeling
Archeologie
In het plangebied geldt op grond van de archeologische beleidskaart van de gemeente een hoge archeologische verwachtingswaarde. Bij een diepte van meer dan 30 centimeter en een oppervlakte van meer dan 200 m² voor werkzaamheden in de bodem, moet archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

Op voorhand is het niet aannemelijk dat de genoemde drempelwaarde bij realisatie van de ontwikkeling in het plangebied wordt overschreden. Daarom wordt in het bestemmingsplan een archeologische dubbelbestemming gehandhaafd. Deze dubbelbestemming, 'Waarde - Archeologische verwachting 2', komt overeen met de archeologische beleidskaart en borgt dat er bij overschrijding van de drempelwaarde een archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd. Op deze wijze is voldoende verzekerd dat er geen archeologische waarden worden aangetast.

Cultuurhistorie
Het plangebied ligt niet in een cultuurhistorisch waardevol gebied. De bebouwing in het plangebied is niet cultuurhistorisch waardevol. Ook in de directe omgeving van het plangebied zijn geen cultuurhistorisch waardevolle gebouwen of elementen aanwezig. Aantasting van cultuurhistorische waarden als gevolg van het plan is dus uitgesloten.

Conclusie
De aspecten archeologie en cultuurhistorie zorgen niet voor belemmeringen in het kader van dit plan.

5.13 Verkeer en parkeren

Verkeer
Dit bestemmingsplan wijzigt de bestemming 'Dienstverlening' met een bedrijfswoning naar een Woonbestemming, met toevoeging van één vrijstaande woning. In de toekomstige situatie is op basis van de CROW-kencijfers (publicatie 381) een verkeersgeneratie van circa 16 verkeersbewegingen per etmaal te verwachten. Daarvan betreffen 7,8 verkeersbewegingen de bestaande twee-aan-eengebouwde woning Dorpsstraat 25, die wordt behouden. De netto toename is daarom 8,2 verkeersbewegingen per etmaal. Er is geen rekening gehouden met saldering van eventuele verkeersbewegingen van de bestaande bestemming 'Dienstverlening', anders dan de bedrijfswoning, omdat deze functie feitelijk niet meer aanwezig is. Ook is hierbij geen rekening gehouden met de te verwachten vermindering van verkeersbwegingen als gevolg van het verdwijnen van het huidige parkeerterrein.

Een netto toename van, worst case, 8,2 verkeersbewegingen per etmaal is zodanig gering, dat het plan niet van relevante invloed is op de verkeerskundige situatie in de omgeving. de nieuwe woning zal middels eigen oprit worden ontsloten op de Dorpsstraat. Deze oprit ligt op de plek van de huidige inrit van het parkeerterrein.

Verkeerskundig zijn er daarom geen belemmeringen of bezwaren aan het plan verbonden. Negatieve effecten op de verkeerssituatie zijn uitgesloten.

Parkeren
De gemeente Overbetuwe heeft parkeernormen vastgesteld in de Nota Parkeernormen gemeente Overbetuwe 2016 (hierna: de Nota). In de toekomstige situatie is er sprake van één vrijstaande woning en een twee-aan-eengebouwde woning in het plangebied. Volgens de Nota zijn er 2,7 parkeerplaatsen per vrijstaande woning benodigd (categorie 'vrijstaand, koop' in het gebied overige kernen) en 2,6 parkeerplaatsen per twee-aan-eengebouwde woning (categorie 'koop, 2 onder 1 kap' in het gebied overige kernen).

Bij de bestaande woning Dorpsstraat 25 is voldoende parkeergelegenheid aanwezig in de vorm van een lange oprit. Bij de nieuwe woning wordt een oprit met 3 parkeerplaatsen voorzien. Voor beide woningen kan dus worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid. In de planregels is ter waarborging een parkeerregeling opgenomen. Hieraan wordt bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen getoetst.

Dit aspect vormt geen belemmering voor het plan.

Hoofdstuk 6 Juridische planopzet

6.1 Algemene opzet

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

Het bestemmingsplan 'Oosterhout, Dorpsstraat 25' 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 enkelbestemmingen 'Wonen' en 'Tuin' opgenomen. Verder zijn er twee bouwvlakken opgenomen met enkele maatvoeringsaanduidingen. Tot slot is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 2' opgenomen.

De opzet van het plan
Een bestemmingsplan is een juridisch plan, dat bindend is voor de inwoners en voor de overheid. De regels sluiten aan bij het geldende bestemmingsplan 'Oosterhout', dat ook één van de meest recente komplannen binnen de gemeente is. De toekomstige situatie is concreet bestemd en afgestemd op de geweste situatie en gebruik.

Bouwplan
Als een aanvraag voor een 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 vormen het zogenaamde casco van het plan, waarvan in beginsel niet mag worden afgeweken. Hierna worden de in het plan opgenomen bestemmingen nader toegelicht.

Tuin
De voorerven van de toekomstige woonpercelen zijn bestemd als 'Tuin'. Dit betreft de zones aan de Dorpsstraat en de Van Woerkomstraat. Deze bestemming loopt door tot 3 meter achter de voorgevel van de woningen (hoofdgebouwen). Deze gronden zijn bestemd voor tuinen en parkeervoorzieningen bij de aangrenzende hoofdgebouwen (de woningen).

Binnen de bestemming mag slechts beperkt worden gebouwd: er zijn uitsluitend kleine aan- en uitbouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.

Wonen
In de toekomstige situatie is er sprake van twee woonpercelen in het plangebied: één rondom de bestaand woning Dorpsstraat 25 en één op het zuidelijke perceel ter plaatse van de huidige parkeerplaats. Deze percelen zijn, uitgezonderd de voorerven, bestemd als 'Wonen'.

De gronden met de bestemming 'Wonen' zijn primair bestemd voor het wonen in een woning, waarbij inwoning en een beroep/bedrijf aan huis zijn toegestaan. Verder zijn binnen de bestemming bijbehorende voorzieningen, zoals tuinen, erven, parkeervoorzieningen, groen en water toegestaan.

Er is één woning toegestaan per perceel. Op beide percelen (de bestaande woning en de nieuw te bouwen woning) is een bouwvlak opgenomen. Hoofdgebouwen mogen alleen binnen de bouwvlakken worden opgericht. Op de verbeelding zijn de maximale goot- en bouwhoogten aangegeven; deze zijn voor de woning Dorpsstraat 25 gelijk aan de huidige toegestane maximale hoogten van de bedrijfswoning, terwijl de hoogten voor de nieuwe woning aansluiten bij de in de omgeving toegestane hoogten. Buiten het bouwvlak mogen ook bijbehorende bouwwerken (aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen) worden gebouwd. Hiervoor zijn nadere bouwregels gesteld. Ook bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan, binnen het gehele bestemmingsvlak.In de regels is verder een parkeerbepaling opgenomen, waarmee wordt geborgd dat op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid moet worden gerealiseerd.

Waarde - Archeologische verwachting 2
Binnen het plangebied geldt op basis van de gemeentelijke beleidskaart een archeologische verwachtingswaarde (zie ook paragraaf 5.12). Daarom is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 2' opgenomen. Binnen deze bestemming gelden beperkingen aan het bebouwen van de gronden en aan het uitvoeren van bepaalde werken en werkzaamheden, die de opgenomen drempelwaarden overschrijden (200 m², diepte van minimaal 30 cm). In dat geval is ook een onderzoeksplicht van toepassing.

Algemene regels
Anti-dubbeltelregel
Deze regel is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een plan 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. Tevens is een regeling opgenomen ten aanzien van bestaande afwijkende maatvoeringen, zoals hoogten en oppervlakten.

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 onder meer om kleinschalige afwijkingen van de voorschreven maatvoering en overschrijdingen van de bestemmingsgrenzen.

Algemene wijzigingsregels
Dit artikel geeft burgemeester en wethouders de bevoegdheid om de bestemmingsgrenzen onder nadere voorwaarden in beperkte mate te wijzigen.

Overgangs- en slotregels
Overgangsrecht
Het voor alle ruimtelijke plannen verplichte overgangsrecht is opgenomen. Bouwwerken, welke op het moment van inwerkingtreding van het plan bestaan (of waarvoor een omgevingsvergunning voor het bouwen is verleend), mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels. De overgangsbepaling houdt niet in dat het bestaand, illegaal opgerichte, bouwwerk legaal wordt, noch brengt het met zich mee dat voor een dergelijk bouwwerk alsnog een omgevingsvergunning voor de

activiteit bouwen kan worden verleend. Burgemeester en wethouders kunnen in beginsel dus nog gebruikmaken 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

Kostenverhaal
Uitgangspunt voor de ontwikkeling is, dat deze voor de gemeente budgetneutraal wordt ontwikkeld. Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de gemeenteraad van Overbetuwe verplicht om, als sprake is van een bouwplan, de gemeentelijke kosten te verhalen. In dit geval is er sprake van een bouwplan, zoals bedoeld in de wet. Er wordt namelijk een nieuw hoofdgebouw mogelijk gemaakt. De gemeente heeft met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst afgesloten, waarin afspraken over het verhaal van kosten en planschade zijn gemaakt. Hiermee is het kostenverhaal anderszins verzekerd en is het opstellen van een exploitatieplan niet nodig. Het kostenverhaal is voldoende verzekerd.

Financiële haalbaarheid
Er zijn geen onvoorziene hoge kosten voor de initiatiefnemer of de gemeente te verwachten, omdat er sprake is van een kleinschalig en concreet intiatief. Ook is er geen sprake van onzekere financiële bijdragen van anderen. De financieel-economische haalbaarheid is hiermee in voldoende mate 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 heeft, gezien de aard en kleinschalige omvang van het plan en de beperkte ruimtelijke impact, geen inspraak plaatsgevonden.

8.3 Overleg

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

8.4 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan vond plaats volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Het ontwerpbestemmingsplan is in dit kader ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode kon eenieder een zienswijze kenbaar maken tegen het plan. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Er is ook geen aanleiding geweest tot ambtshalve wijzigingen van het bestemmingsplan.

Het is vervolgens ongewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad.

8.5 Beroep

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. 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	8
Hoofdstuk 2	**Bestemmingsregels**	**10**
Artikel 3	Tuin	10
Artikel 4	Wonen	10
Artikel 5	Waarde - Archeologische verwachting 2	13
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**16**
Artikel 6	Anti-dubbeltelregel	16
Artikel 7	Algemene bouwregels	16
Artikel 8	Algemene gebruiksregels	16
Artikel 9	Algemene afwijkingsregels	17
Artikel 10	Algemene wijzigingsregels	17
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en slotregels**	**18**
Artikel 11	Overgangsrecht	18
Artikel 12	Slotregel	18

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan Oosterhout, Dorpsstraat 25 met identificatienummer NL.IMRO.1734.0385OOSTdrpsstr25-VSG1 van de gemeente Overbetuwe;

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de daarbij behorende regels;

1.3 aan- en uitbouwen

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;

1.4 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;

1.5 aanduiding

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

1.6 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.7 archeologisch deskundige

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

1.8 archeologisch onderzoek

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

1.9 archeologische verwachting

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

1.10 archeologische waarde

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

1.11 bebouwing

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

1.12 bedrijf

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

1.13 begane grondvloer

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

1.14 bestaand

a. bij bouwwerken: een bouwwerk dat op het moment van de inwerkingtreding van het plan 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 plan bestaat en in overeenstemming is met het voorheen geldende planologische regime;

1.15 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.16 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.17 bijgebouw

een niet aan een hoofdgebouw verbonden gebouw, dat door zijn vorm, functie, situering en/of afmetingen ondergeschikt is aan dat op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;

1.18 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;

1.19 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.20 bouwperceel

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

1.21 bouwperceelsgrens

de grens van een bouwperceel;

1.22 bouwvlak

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

1.23 bouwwerk

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

1.24 detailhandel

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

1.25 erf

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

1.26 gebouw

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

1.27 gebruiken

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

1.28 hoofdgebouw

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

1.29 huishouden

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

1.30 inwoning

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

1.31 kelder

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

1.32 nutsvoorziening

voorziening ten behoeve van algemeen nut in ruime zin, zoals: voorzieningen/installaties ten behoeve van gas, water en elektriciteit, signaalverdeling, telecommunicatieverkeer, waterzuivering, waterbeheersing, waterhuishouding, vuil- en afvalverwerking, compostering, wijkverwarming, milieuvoorzieningen, e.d.;

1.33 ondergeschikte bouwonderdelen

bouwonderdelen van beperkte afmetingen die buiten het gebouw uitsteken, zoals schoorstenen, windvanen en dakoverstekken;

1.34 ondergronds

onder peil;

1.35 overkapping

bouwwerk, geen gebouw zijnde, met één dakvlak en maximaal één gesloten wand;

1.36 peil

a. voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang aan een weg grenst, mits het gebouw op een afstand van niet meer dan 20 m van die weg is gelegen: 35 cm boven de kruin van die weg ter plaatse van de

hoofdtoegang;
b. voor overige bouwwerken: de gemiddelde bouwhoogte van het aansluitend terrein;

1.37 prostitutie

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

1.38 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;

1.39 seksinrichting

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotische/pornografische aard plaatsvinden, waaronder in ieder geval worden verstaan een prostitutiebedrijf, een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.40 verdieping(en)

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

1.41 voorgevel

a. de naar het openbaar gebied gekeerde gevel van een gebouw, dan wel,
b. voor zover er sprake is meerdere naar het openbaar gebied gekeerde gevels van een gebouw: de naar de figuur 'gevellijn' gekeerde gevel van een gebouw;

1.42 waterhuishoudkundige voorzieningen

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

1.43 woning

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

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 de 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;

2.2 de goothoogte van een bouwwerk

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

2.3 de horizontale diepte van een gebouw

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

2.4 de inhoud van een bouwwerk

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

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk

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

2.6 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;

2.7 ondergeschikte bouwdelen

bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwonderdelen buiten beschouwing gelaten, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen, mits de overschrijding van bouwgrenzen niet meer dan 1,5 meter bedraagt.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Tuin

3.1 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 de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
c. nutsvoorzieningen;

een en ander met de daarbij behorende voorzieningen.

3.2 Bouwregels

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

3.2.1 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.

3.2.2 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.

3.2.3 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.

3.2.4 Overhangende bouwdelen

Overhangende bouwdelen, zoals een overstek, overkapping en balkons bij hoofdgebouwen op aangrenzende bestemmingen zijn toegestaan, mits het bouwdeel ondergeschikt is en een (horizontale) diepte heeft van maximaal 1,5 meter.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

een en ander met de daarbij behorende voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;
b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
c. per bouwlak is maximaal één woning toegestaan;
d. ter plaatse van de aanduiding:
    1. 'twee-aaneen' zijn uitsluitend twee-aaneengebouwde woningen toegestaan;
    2. 'vrijstaand' zijn uitsluitend vrijstaande woningen toegestaan;
e. de goothoogte bedraagt maximaal de op de verbeelding ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' aangegeven goothoogte;
f. de bouwhoogte bedraagt maximaal de op de verbeelding ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte.

4.2.2 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 zowel binnen als 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, bijgebouwen en overkappingen bedraagt maximaal 3 m;
c. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bedraagt maximaal 5 m;
d. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen per bouwperceel bedraagt maximaal:

Totale oppervlakte per erf	**Maximale gezamenlijke oppervlakte**
tot 200 m²	60 m²
van 200 tot 500 m²	90 m²
500 m² en meer	120 m²

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

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde voor (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 1 meter;
b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 2 meter;
c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 3 meter.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Bouwhoogte bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.2.3 onder c, teneinde hogere bouwwerken, geen gebouwen en erf-/terreinafscheidingen zijnde toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 6 m;
b. het woon- en leefmilieu van de omgeving niet onevenredig wordt aangetast; dat betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
c. de omgevingsvergunning niet leidt tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Strijdig gebruik

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

a. zelfstandige bewoning, voor zover het betreft bijgebouwen;
b. het gebruik van ruimten binnen een woning en/of bijgebouwen voor de uitoefening van een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis;
c. standplaats voor onderkomens, uitgezonderd caravans, kampeerauto's en tenten indien gelijktijdig niet meer dan één caravan of kampeerauto en/of één tent per bouwperceel wordt c.q. worden geplaatst en deze niet wordt/worden gebruikt voor permanente bewoning.

4.4.2 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 50 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.

4.4.3 Parkeernorm

Het gebruiken van de gronden en/of bebouwing voor het wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit, is toegestaan onder de voorwaarde, dat in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein is voorzien, waarbij moet worden voldaan aan de in de Nota Parkeernormen gemeente Overbetuwe 2016 opgenomen parkeernorm. Indien na onherroepelijk worden van het plan nieuwe parkeernormen worden vastgesteld, gelden de nieuwe parkeernormen in geval van een gebruikswijziging.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

4.5.1 Publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.4.1 sub b en 4.4.2 voor het toestaan van een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis, mits:

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 50 m² mag worden gebruikt voor publieksgerichte aan huis gebonden beroep of bedrijf;
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 5 Waarde - Archeologische verwachting 2

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

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

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

5.2.2 Archeologisch deskundige

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

5.2.3 Uitzondering bouwregels

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

a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn of;
b. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte met maximaal 200 m^2 wordt vergroot en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders of;
c. gebouwen maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden vergroot, met uitzondering van nieuwe kelders.

5.3 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.

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

5.4.1 Vergunningplicht

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

a. het ophogen van de bodem met meer dan 1 m;
b. grondwerkzaamheden dieper dan 0,3 m onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 200 m^2, waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, het aanleggen van drainage en/of het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
c. het verlagen of afgraven van de bodem;
d. het verlagen van het waterpeil;
e. het aanbrengen of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
f. het uitvoeren van heiwerken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
g. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
h. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

5.4.2 Voorwaarden

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

5.4.3 Uitzonderingen

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.4.1 is nodig voor:

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

5.4.4 Beoordelingscriteria

Ten aanzien van de in artikel 5.4.1 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.

5.4.5 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 5.4.1 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.

5.4.6 Advies

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

5.5 Wijzigingsbevoegdheid

5.5.1 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.

5.5.2 Wijzigen naar 'Waarde - Archeologie'

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

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 7 Algemene bouwregels

7.1 Bestaande maten

a. In die gevallen dat de bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of inhoud van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand zijn gekomen, meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of inhoud in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.
b. Het bepaalde in lid a, met betrekking tot de bestaande oppervlakte is niet van toepassing in geval van gehele vernieuwing van bestaande bijgebouwen en overkappingen. In dat geval is het bepaalde in artikel 4.2.2 onder d van toepassing.

7.2 Ondergronds bouwen

Ondergrondse gebouwen (kelders) zijn uitsluitend toegestaan, daar waar bovengronds gebouwen aanwezig danwel toegestaan zijn overeenkomstig dit plan, met dien verstande dat in geaccidenteerd terrein de ondergrondse bebouwing de bovengrondse bebouwing met een (horizontale) diepte van 3 m mag overschrijden. Ondergrondse gebouwen zijn uitsluitend toegestaan in één laag ondergronds.

7.3 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 7.2, teneinde ondergrondse gebouwen toe te staan daar waar bovengronds geen gebouwen zijn toegestaan, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

a. de bebouwde oppervlakte van de ondergrondse gebouwen bedraagt niet meer dan 25 m², met dien verstande dat de maximaal toegestane oppervlakte met het meerekenen van de bebouwde oppervlakte van de ondergrondse gebouwen niet wordt overschreden. In afwijking van het bepaalde in Artikel 2 wordt als bebouwde oppervlakte van ondergrondse gebouwen de oppervlakte van de vloer gemeten, inclusief muren;
b. 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;
c. de omgevingsvergunning leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

8.1 Strijdig gebruik

Onder gebruik in strijd met het plan wordt in elk geval verstaan:

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

prostitutie.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

9.1 Maatvoering

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

9.2 Bestemmingsgrenzen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken om bij de uitvoering van het plan af te wijken van bestemmingsgrenzen, bouwgrenzen en overige aanduidingen in het horizontale vlak, indien en voor zover afwijking noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein en er geen dringende reden zijn die zich tegen de afwijking verzetten, mits de afwijking niet meer dan 2,5 m bedraagt.

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

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

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

Hoofdstuk 4 Overgangs-en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

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

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

11.2 Overgangsrecht gebruik

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

b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde in sub a te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

c. Indien het gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

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

Artikel 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Oosterhout, Dorpsstraat 25'.

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