

Bestemmingsplan



Reparatieplan Buitengebied Overbetuwe

Bestemmingsplan Reparatieplan Buitengebied
Overbetuwe

Gemeente Overbetuwe

Status: Ontwerp

Datum: November 2018

IMRO-Idn: NL.IMRO.1734.0208BUITbuitgebobv-ONTD

gemeente **Overbetuwe**



Reparatieplan Buitengebied Overbetuwe

Datum

November 2018

Correspondentieadres

Postbus 11
6662 AA ELST

Telefoon

0481 362 300

E-Mailadres

info@overbetuwe.nl

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	6
1.1 Aanleiding	6
1.2 Ligging en beschrijving plangebied	6
1.3 Huidig bestemmingsplan	7
1.4 Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2 Bestaande en toekomstige situatie	8
2.1 Locatie Wolfhoeksestraat 11-13 te Elst	8
2.2 Locatie Bredestraat-Zuid 44 te Herveld	9
2.3 Locatie Kerkstraat 9 te Herveld	11
2.4 Locatie Moordakkerstraat 14 te Herveld	12
2.5 Locatie Uilenburgsestraat 1-3 te Heteren	13
2.6 Locatie Krakenburgsestraat 4 te Oosterhout	16
Hoofdstuk 3 Beleidskader	19
3.1 Rijksbeleid	19
3.2 Provinciaal en regionaal beleid	20
3.3 Gemeentelijk beleid	22
Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten	24
4.1 Milieueffectrapportage	24
4.2 Geluid	24
4.3 Luchtkwaliteit	25
4.4 Bedrijven en milieuzonering	26
4.5 Geurhinder	27
4.6 Bodem	27
4.7 Externe veiligheid	28
4.8 Kabels en leidingen	30
4.9 Waterparagraaf	30
4.10 Flora en fauna	32
4.11 Archeologie en cultuurhistorie	34
4.12 Verkeer en parkeren	35
Hoofdstuk 5 Juridische planopzet	36
5.1 Algemene opzet	36
5.2 Toelichting op de verbeelding en regels	36
Hoofdstuk 6 Financiële toelichting	39
Hoofdstuk 7 Overleg en inspraak	40
7.1 Inleiding	40
7.2 Inspraak	40
7.3 Overleg	40
7.4 Vaststellingsprocedure	40
7.5 Beroep	40

Toelichting

Samenvatting

In de afgelopen jaren is gebleken dat het bestemmingsplan 'Buitengebied Overbetuwe', dat in 2013 is vastgesteld, een aantal kleine gebreken bevat. Ook in twee daarop gebaseerde postzegelplannen zijn kleine gebreken geconstateerd. Daardoor zijn de bouw- en gebruiksmogelijkheden op een aantal locaties in het buitengebied niet geheel correct opgenomen. Dit reparatieplan is opgesteld om deze gebreken te herstellen, zodat de bouw- en gebruiksmogelijkheden weer overeenkomen met de bedoeling. Het gaat in alle gevallen om duidelijk kenbare gebreken, waarbij geen nadelen voor derden optreden.

Dit reparatieplan heeft betrekking op 6 locaties. Hoofdstuk 2 van de toelichting bij dit bestemmingsplan beschrijft de huidige en de toekomstige situatie per locatie. Paragraaf 5.2 geeft een overzicht van de reparaties per locatie. Hieronder volgt een korte samenvatting.

1. Wolfhoeksestraat 11-13 te Elst

Op dit moment is het bouwvlak verdeeld over twee percelen: nummer 11 en nummer 13. Vanuit een zienswijze op het bestemmingsplan 'Buitengebied Overbetuwe' is destijds met de eigenaar van nummer 13 afgesproken dat hij de mogelijkheid krijgt om zijn bedrijfsbebouwing uit te breiden. In het geldende bestemmingsplan geldt deze uitbreidingsmogelijkheid echter voor het hele bouwvlak (dus voor nummer 11 én nummer 13). Hierdoor kan nummer 13 niet meer uitbreiden als nummer 11 deze mogelijkheid al heeft gebruikt. In het reparatieplan krijgen beide huisnummers een eigen bouwvlak met aparte oppervlaktemaatvoering voor bebouwing.

2. Bredestraat-Zuid 44 te Herveld

Voor dit perceel is een apart bestemmingsplan opgesteld waarin een woonbestemming met de bouw van één woning mogelijk is gemaakt. De procedure van dit bestemmingsplan liep gelijk op met de procedure voor bestemmingsplan 'Buitengebied Overbetuwe'. De woonbestemming is overruled door het bestemmingsplan 'Buitengebied Overbetuwe'. Het perceel heeft daarom nu weer een agrarische bestemming. Het reparatieplan herstelt de woonbestemming op deze locatie.

3. Kerkstraat 9 te Herveld

De huidige bestemming op het voorste gedeelte van dit perceel is 'Wonen'. Het achterste gedeelte van het perceel heeft de bestemming 'Agrarisch met waarden'. De functieaanduiding 'agrarisch met waarden - kleinschaligheid' is gekoppeld aan de bestemming 'Agrarisch met waarden', maar is op dit perceel ook toegekend aan de grond met woonbestemming. Het reparatieplan verwijdert deze functieaanduiding voor het gedeelte van het perceel dat een woonbestemming heeft.

4. Moordakkerstraat 14 te Herveld

De analoge versie van het bestemmingsplan geeft als aard van bedrijvigheid 'koerier, vervoer over de weg'. Met het reparatieplan wordt de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – koerier, vervoer over de weg' ook in het digitale plan opgenomen.

5. Uilenburgsestraat 1-3 te Heteren

Ten aanzien van vrijstaande bergingen bij de recreatieverblijven op het perceel laten we het verschil tussen bestaande en nieuwe bergingen vervallen. Vrijstaande bergingen van 6 m² worden bij alle recreatieverblijven toegestaan. Met de eigenaar is afgesproken om ten aanzien van de oppervlakte van de groepsaccommodatie aan te sluiten bij de huidige praktijk. Opgenomen wordt dat een oppervlakte van 250 m² voor de groepsaccommodatie is toegestaan.

6. Krakenburgsestraat 4 te Oosterhout

Voor deze locatie is een aparte bestemmingsplanprocedure doorlopen. Voor dit bestemmingsplan is aangesloten bij de planregeling uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Overbetuwe'. De systematiek van de verbeelding is bij deze locatie echter anders, waardoor er geen bouwregels voor aan- en uitbouwen zijn. Aan- en uitbouwen zijn nu dus niet zijn toegestaan. Met het reparatieplan voegen we deze mogelijkheid toe.

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 5 maart 2013 is het bestemmingsplan 'Buitengebied Overbetuwe' vastgesteld door de gemeenteraad van Overbetuwe en op 30 april 2014 is het plan na een beroepsperiode onherroepelijk geworden. Het bestemmingsplan 'Buitengebied Overbetuwe' beslaat nagenoeg het gehele buitengebied van de gemeente Overbetuwe. In de afgelopen jaren is gebleken dat er op een aantal locaties kleine gebreken in de planregels en/of de verbeelding staan. Daardoor is de bedoeling van het bestemmingsplan niet geheel correct opgenomen, wat een beperking in de bouw- of gebruiksmogelijkheden kan betekenen, die niet is gewenst. De gemeente wil deze gebreken herstellen, zodat de betrokken eigenaren en gebruikers hierdoor niet worden benadeeld. Hiervoor is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. Daarom is het voorliggende reparatieplan opgesteld. Met dit bestemmingsplan worden de geconstateerde gebreken hersteld, zodat op de locaties weer een correcte bestemmingsplanregeling geldt. Het gaat in totaal om 6 locaties in het buitengebied. In alle gevallen gaat het om duidelijk kenbare gebreken. Met het herstellen van de gebreken worden geen derden benadeeld. In deze toelichting wordt dat aangetoond.

1.2 Ligging en beschrijving plangebied

Het plangebied bestaat uit 6 locaties, die verspreid in het buitengebied van Overbetuwe liggen. Het gaat om de volgende locaties:

1. Wolfhoeksestraat 11-13 te Elst;
2. Bredestraat-Zuid 44 te Herveld;
3. Kerkstraat 9 te Herveld;
4. Moordakkerstraat 14 te Herveld;
5. Uilenburgsestraat 1-3 te Heteren;
6. Krakenburgsestraat 4 te Oosterhout.

Op afbeelding 1 is de ligging van de planlocaties binnen de gemeente Overbetuwe zichtbaar. De nummering komt overeen met de bovenstaande opsomming. In hoofdstuk 2 is de huidige situatie op de planlocaties en in de directe omgeving daarvan beschreven.



Afbeelding 1: ligging plangebieden in de gemeente Overbetuwe (bron: Bing Maps)

1.3 Huidig bestemmingsplan

In het plangebied gelden momenteel de volgende bestemmingsplannen:

- Buitengebied Overbetuwe (vastgesteld op 5 maart 2013), op alle locaties met uitzondering van Uilenburgsestraat 1-3 te Heteren en Krakenburgsestraat 4 te Oosterhout;
- Buitengebied, Uilenburgsestraat 1-3, Heteren (vastgesteld op 26 augustus 2014), op de gelijknamige locatie;
- Buitengebied, Krakenburgsestraat 4, Oosterhout (vastgesteld op 12 januari 2016), op de gelijknamige locatie.

In hoofdstuk 2 wordt per planlocatie beschreven welke bestemmingen er gelden en welke omissie er is geconstateerd.

1.4 Leeswijzer

Deze toelichting is als volgt opgebouwd. Na dit inleidende hoofdstuk, wordt in hoofdstuk 2 per planlocatie de bestaande en toekomstige feitelijke en planologische situatie beschreven. Daarbij is ook aangegeven welke omissies er zijn geconstateerd en hoe deze worden hersteld. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het voor dit bestemmingsplan van toepassing zijnde rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 4 komen de relevante milieu- en omgevingsaspecten aan de orde. Daarmee wordt inzichtelijk gemaakt of de wijzigingen (reparaties) in ruimtelijk en milieuhygiënisch opzicht aanvaardbaar en haalbaar is en voldoet aan het vereiste van een goede ruimtelijke ordening. In hoofdstuk 6 is de juridische planopzet beschreven en in hoofdstuk 7 is de financiële toelichting opgenomen.

Hoofdstuk 2 Bestaande en toekomstige situatie

In dit hoofdstuk worden de bestaande en toekomstige feitelijke en planologische situatie per locatie beschreven. Daarbij wordt ook aangegeven welke reparaties in dit bestemmingsplan worden doorgevoerd.

2.1 Locatie Wolfhoeksestraat 11-13 te Elst

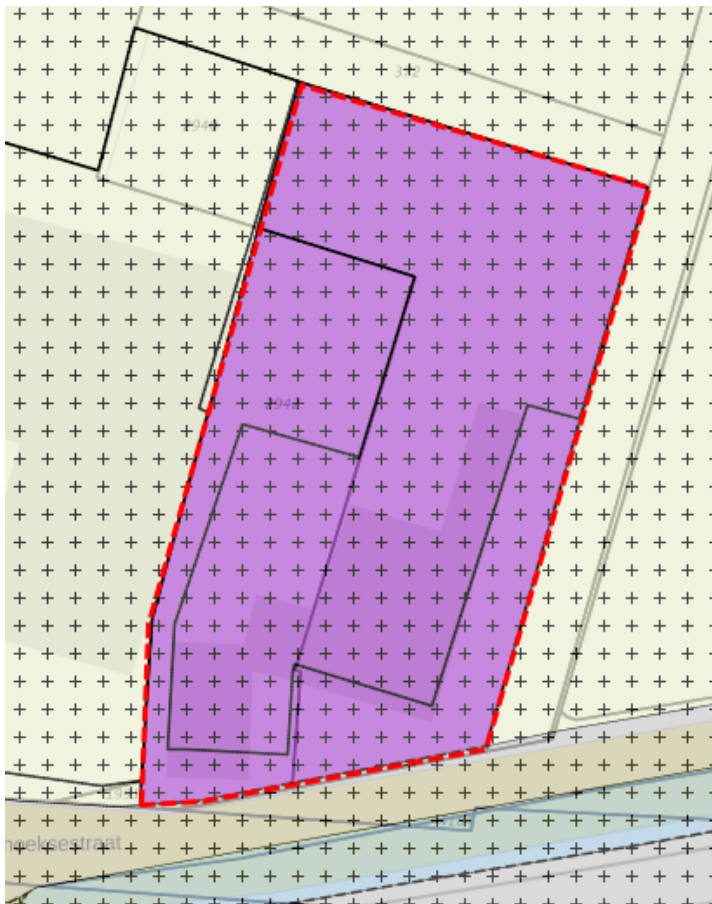
Deze locatie ligt ongeveer 1,3 kilometer ten zuiden van de kern Elst en 0,8 kilometer zuidwestelijk van het bedrijventerrein van Elst. Ten zuiden van de planlocatie liggen de Betuweroute en de Rijksweg A15. Verder zijn in de directe omgeving agrarische percelen en enkele woonpercelen aanwezig.

De planlocatie zelf bestaat uit de twee aan elkaar grenzende percelen Wolfhoeksestraat 11 en 13, die van twee verschillende eigenaren zijn. Aan de Wolfhoeksestraat 13 is een autoreparatiebedrijf gevestigd met bedrijfsbebouwing en bijbehorende verharding. De achterkant van het perceel is momenteel onbebouwd en ingericht als grasland. Op Wolfhoeksestraat 11 is een bedrijfslocatie met een bedrijfswooning en tuin aanwezig.



Afbeelding 2: huidige situatie locatie Wolfhoeksestraat 11-13 te Elst

De gronden op deze locatie zijn in het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Overbetuwe' bestemd als 'Bedrijf', waarbij ter plaatse een autoreparatiebedrijf is toegestaan. Er is 1.125 m² bedrijfsbebouwing toegestaan (middels een afwijking is 1.294 m² toegestaan). Er is een bouwvlak opgenomen, dat een groot deel van de planlocatie beslaat. Verder zijn de bestaande bedrijfswoonings toegestaan; er is één bedrijfswooning (Wolfhoeksestraat 11) aanwezig. Ten slotte geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 2' op de planlocatie.



Afbeelding 3: uitsnede huidig bestemmingsplan 'Buitengebied Overbetuwe' locatie Wolfhoeksestraat 11-13 te Elst

Hoewel de planlocatie uit twee afzonderlijke percelen bestaat, is in het bestemmingsplan één bestemmingsvlak met één bouwvlak opgenomen. Ook in de tabel behorende bij de regels zijn de adressen Wolfhoeksestraat 11 en 13 in één regel benoemd. Hierdoor gelden de bebouwings- en uitbreidingsmogelijkheden voor beide percelen gezamenlijk. Dit betekent dat een uitbreiding op één locatie de mogelijkheden voor de andere locatie zou beperken. Omdat dit niet de bedoeling en niet wenselijk is, wordt de regeling hierop aangepast. Daardoor zijn op de planlocatie twee bedrijven toegestaan met bijbehorende bouw- en uitbreidingsmogelijkheden. Zowel op Wolfhoeksestraat 11 als 13 kan nog in beperkte mate bebouwing worden toegevoegd. De bedrijfswoning Wolfhoeksestraat 11 blijft behouden.

2.2 Locatie Bredestraat-Zuid 44 te Herveld

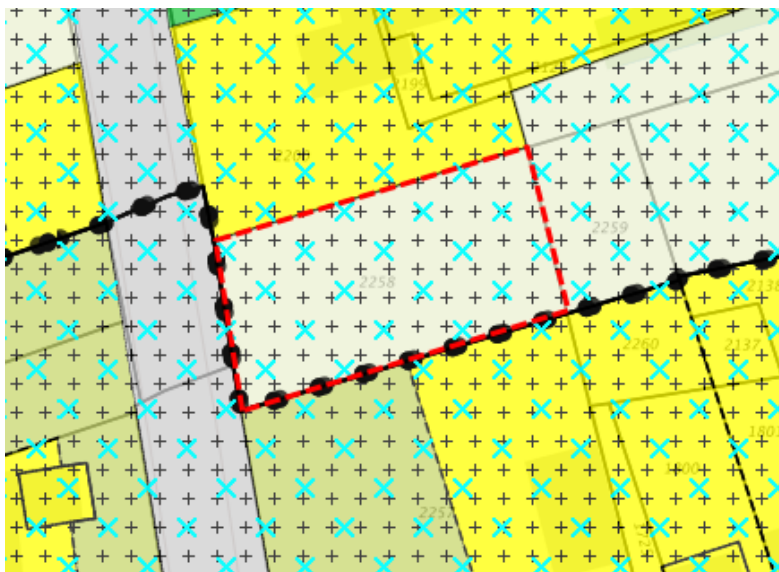
De locatie Bredestraat-Zuid 44 ligt op de grens tussen de bebouwde kom van Herveld en het buitengebied en ligt tussen de woonkavels Bredestraat-Zuid 42 (ten zuiden) en 46 (ten noorden van de planlocatie) in.

Momenteel is het perceel onbebouwd en ingericht als weide. In de directe omgeving zijn woningen en enkele agrarische bedrijven en agrarische percelen aanwezig. Ongeveer 300 meter ten noorden van de planlocatie ligt de Rijksweg A15 en noordelijk daarvan de Betuweroute.



Afbeelding 4: huidige situatie locatie Bredestraat-Zuid 44 te Herveld

Op deze locatie is de bestemming 'Agrarisch' opgenomen zonder bouwvlak. Verder geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 2'. Voor dit perceel is een apart bestemmingsplan opgesteld, waarin een woonbestemming voor één nieuwe woning mogelijk is gemaakt. De procedure van deze bestemmingsplanherziening liep vrijwel gelijktijdig met de vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan 'Buitengebied Overbetuwe', waarin deze ontwikkeling niet is meegenomen. Laatstgenoemd bestemmingsplan is uiteindelijk later vastgesteld dan het bestemmingsplan voor Bredestraat-Zuid 44. De woonbestemming van het aparte bestemmingsplan is daardoor per abuis 'overruled'. De huidige bestemming is hierdoor niet in overeenstemming met de gewenste situatie. Dit wordt met het reparatieplan hersteld. De bouw van de woning met bijbehorende voorzieningen (tuinen, erven, bijbehorende bouwwerken) wordt juridisch-planologisch weer toegestaan, zodat de ontwikkeling daadwerkelijk kan plaatsvinden. De maatvoerings- en situeringseisen komen overeen met het oorspronkelijk opgestelde separate bestemmingsplan. Hierdoor vormt de woning een ruimtelijk-stedenbouwkundig en functioneel logische opvulling in het bebouwingslint aan de Bredestraat-Zuid, tegen de kern Herveld aan.



Afbeelding 5: uitsnede huidig bestemmingsplan 'Buitengebied Overbetuwe' locatie Bredestraat-Zuid 44 te Herveld

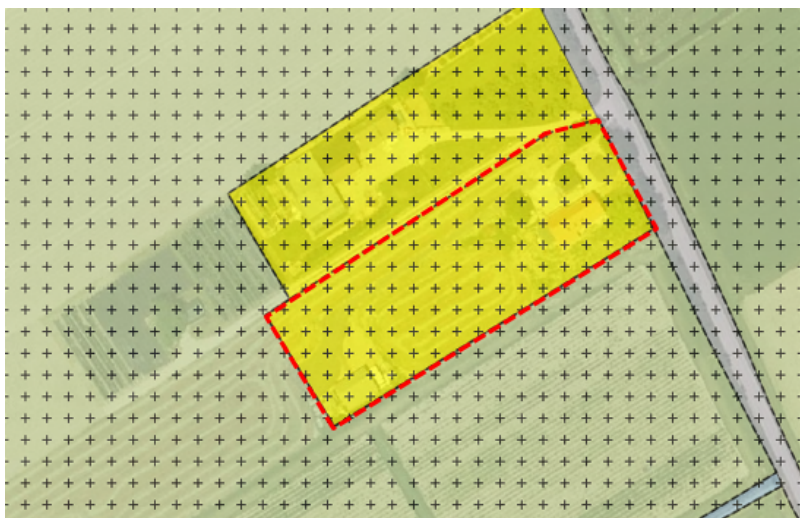
2.3 Locatie Kerkstraat 9 te Herveld

De locatie Kerkstraat 9 te Herveld is een woonperceel in het buitengebied, circa 325 meter zuidoostelijk van de kern Herveld. Het perceel vormt samen met het aangrenzende woonperceel Kerkstraat 7 een cluster van 2 woonpercelen, omgeven door agrarische gronden. Op het perceel zelf is een vrijstaande woning aanwezig met een bijgebouw nabij de woning en een bijgebouw verder achter op het erf. De omliggende gronden worden gebruikt als tuin en voor hobbymatig agrarisch gebruik.



Afbeelding 6: huidige situatie locatie Kerkstraat 9 te Herveld

Op de planlocatie geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Overbetuwe' en is de bestemming 'Wonen' opgenomen zonder specifiek bouwvlak. Daarnaast geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 2'. Op het perceel is tevens de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - kleinschaligheid' opgenomen. Het opnemen van deze aanduiding is een omissie in het plan. Deze aanduiding is namelijk gekoppeld aan de bestemming 'Agrarisch met waarden', die op de naastgelegen gronden geldt. Voor de bestemming 'Wonen' op de planlocatie heeft deze echter geen betekenis. Daarom wordt de functieaanduiding in dit reparatieplan verwijderd.



Afbeelding 7: uitsnede huidig bestemmingsplan 'Buitengebied Overbetuwe' locatie Kerkstraat 9 te Herveld

2.4 Locatie Moordakkerstraat 14 te Herveld

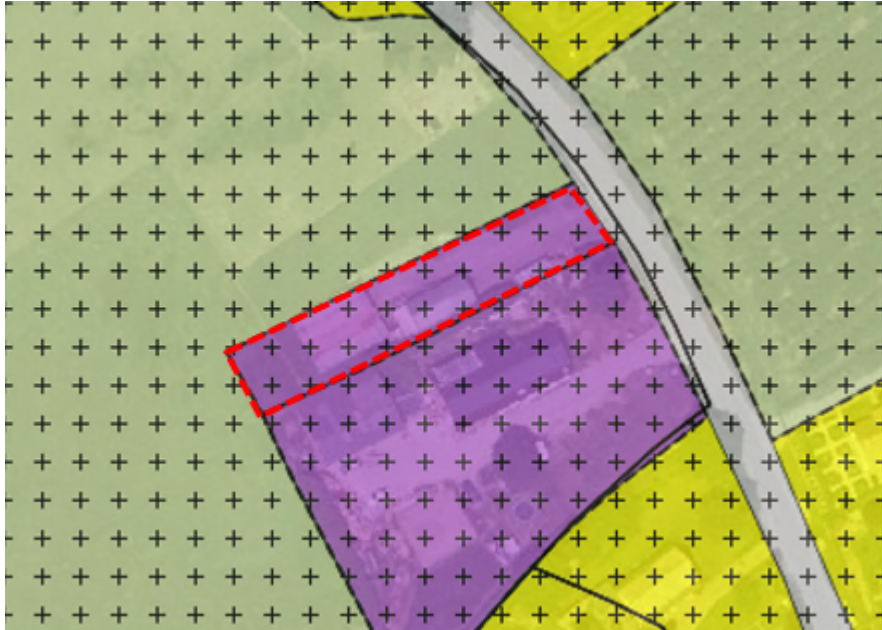
De planlocatie Moordakkerstraat 14 ligt in een bebouwingscluster (Moordakkerstraat - Lechstraat - Brandenhofstraat) op ruim 900 meter zuidwestelijk van de kern Herveld. De planlocatie ligt nabij het knooppunt Valburg (circa 500 meter), waar de A15 en A50 elkaar kruisen. In de directe omgeving zijn voornamelijk woningen en enkele agrarische en niet-agrarische bedrijven aanwezig.

Op het perceel is een koeriersbedrijf aanwezig met drie bedrijfsgebouwen en een oprit.



Afbeelding 8: huidige situatie locatie Moordakkerstraat 14 te Herveld

Op deze locatie zijn de bestemmingen 'Bedrijf' en 'Waarde - Archeologie' opgenomen. Binnen de bestemming bedrijf is op de digitale versie van de verbeelding (dit is de juridisch bindende versie) per abuis geen functieaanduiding opgenomen. De analoge verbeelding bevat de functieaanduiding 'koerier, vervoer over de weg'. Dit type bedrijvigheid is ook in de tabel bedrijven, die een bijlage bij de regels vormt, opgenomen. De omissie op de digitale verbeelding wordt met dit reparatieplan hersteld, zodat de beoogde bouw- en gebruiksmogelijkheden voor het koeriersbedrijf op het perceel alsnog correct zijn opgenomen in het bestemmingsplan. Verder is geconstateerd, dat het bestemmingsvlak 'Bedrijf' in het huidige bestemmingsplan aan de achterkant (zuidwestkant) de perceelsgrens overschrijdt. Dit is niet wenselijk en wordt in dit reparatieplan ook gecorrigeerd.



Afbeelding 9: uitsnede huidig bestemmingsplan 'Buitengebied Overbetuwe' locatie Moordakkerstraat 14 te Herveld

2.5 Locatie Uilenburgsestraat 1-3 te Heteren

De planlocatie Uilenburgsestraat 1-3 betreft een recreatiecentrum met onder meer een camping, chaletpark, bed & breakfast, recreatie-appartementen, een kinderboerderij en zorgboerderij. Er bevinden zich op het terrein ook enkele waterpartijen die zijn ontstaan door de voormalige kleiwinning in dit gebied. Het plangebied wordt begrensd door de Uilenburgsestraat aan de westzijde, de Heterense Leigraaf en de provinciale weg N837 aan de zuidzijde en ligt temidden van een open poldergebied ten oosten van de kern Heteren (ruim 500 meter). Ook ligt de Rijksweg A50 in de nabijheid van de planlocatie.

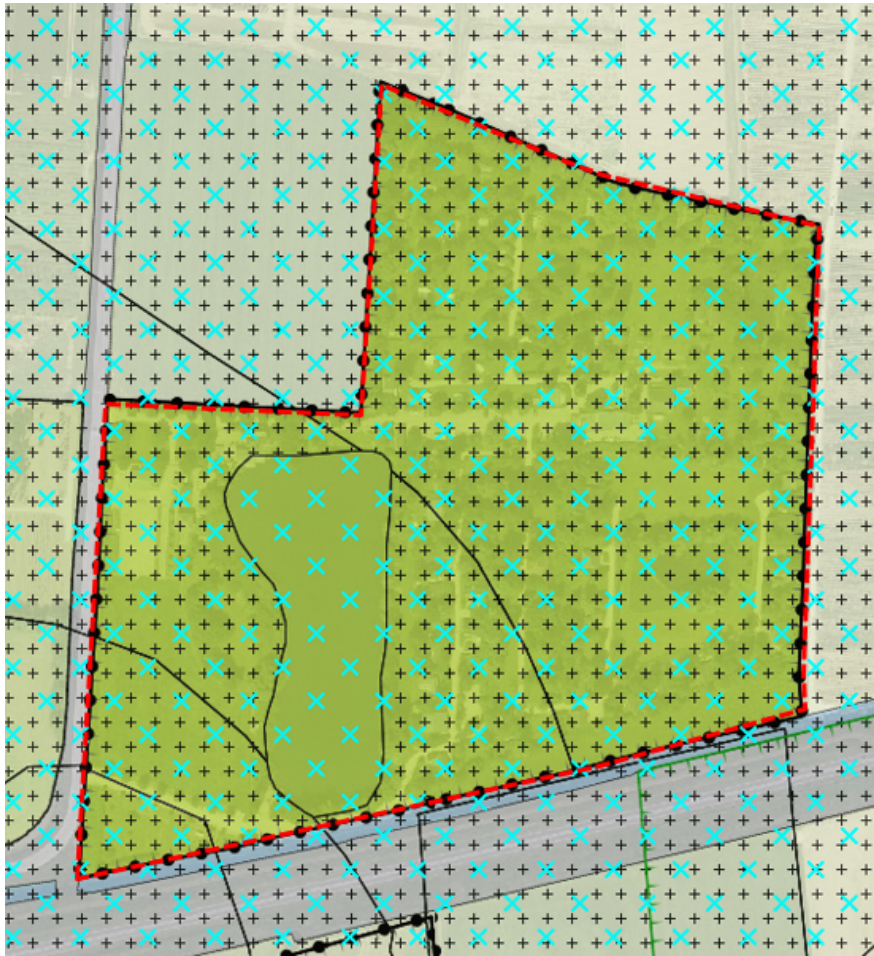


Afbeelding 10: huidige situatie locatie Uilenburgsestraat 1-3 te Heteren

Voor deze locatie is in 2014 een afzonderlijk bestemmingsplan opgesteld ('Buitengebied, Uilenburgsestraat 1-3, Heteren') na vernietiging van dit planonderdeel door de Raad van State in haar uitspraak inzake het bestemmingsplan 'Buitengebied Overbetuwe'. De bestemming is 'Recreatie - Verblijf'. Ook zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologische verwachting 2 en 3' en de gebiedsaanduiding 'overige zone - waardevol landschap' opgenomen.

Binnen de bestemming 'Recreatie - Verblijf' is verblijfsrecreatie in de vorm van de bedrijfsmatige exploitatie van een recreatieterrein toegestaan met:

- maximaal 10 recreatiewoningen;
- maximaal 1 groepsaccommodatie;
- stacaravans, chalets en toeristische plaatsen voor toercaravans, vouwwagens, campers, tenten, huifkarren, trekkershutten, tenthuisjes, bed & breakfast;
- 2 bedrijfswoningen.



Afbeelding 11: uitsnede huidig bestemmingsplan 'Buitengebied, Uilenburgsestraat 1-3, Heteren'.

De bouwmogelijkheden voor een groepsaccommodatie (maximaal 75 m²) blijken niet goed aan te sluiten op de huidige praktijk. Een vergroting van de toegestane oppervlakte hiervoor is dan ook gewenst. Daarnaast wordt het verschil in bouwmogelijkheden tussen bestaande en nieuwe bergingen bij de recreatieverblijven als onnodig beperkend ervaren. Daarom wordt hiervoor een eenduidige en passende regeling opgenomen.

De bestaande recreatieve voorzieningen op deze locatie blijven behouden en veruit de meeste planologische bouw- en gebruiksmogelijkheden blijven ongewijzigd. Daarnaast kan er een groepsaccommodatie worden gerealiseerd. Daarvoor wordt een oppervlakte van maximaal 250 m², die beter past binnen de huidige praktijk voor dergelijke voorzieningen, toegestaan. Tegen het oprichten van een groepsaccommodatie van deze omvang bestaan geen overwegende bezwaren. Deze is qua omvang en functie passend op het terrein. Daarnaast worden de bouwmogelijkheden voor bestaande en nieuwe bergingen bij de recreatieverblijven eenduidig en passend gemaakt. Bij alle recreatieverblijven wordt een vrijstaande berging van maximaal 6 m² toegestaan.

2.6 Locatie Krakenburgsestraat 4 te Oosterhout

De locatie Krakenburgsestraat 4 te Oosterhout ligt in het zuidoostelijke deel van de gemeente Overbetuwe, ongeveer 400 meter westelijk van de kern Oosterhout en maakt onderdeel uit van het buitengebied.

Het plangebied is omgeven door woningen, agrarische gronden en enkele (agrarische) bedrijven. In de omgeving bevinden zich vooral tuinbouwbedrijven met kassen. Het plangebied zelf is gedeeltelijk bebouwd met kassen (circa 4.000 m²) op het noordelijke en oostelijke gedeelte van het plangebied. De agrarische bedrijfsvoering is inmiddels beëindigd. Op het westelijke gedeelte van het perceel bevindt zich de (voormalige) bedrijfswoning.



Afbeelding 12: huidige situatie locatie Krakenburgsestraat 4 te Oosterhout

Voor deze locatie is in 2016 een apart bestemmingsplan vastgesteld om de bouw van een nieuwe vrijstaande woning mogelijk te maken na sloop van de glasopstanden op het perceel. De bestemming is 'Wonen', met de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologische verwachting 1' (noordwestelijke strook) en 'Waarde - Archeologische verwachting 4' (rest van de planlocatie). Aan de zuidoostkant is een strook aangeduid waar geen vrijstaande bijgebouwen zijn toegestaan. De bouwregels van de bestemming 'Wonen' bevatten een omissie met betrekking tot de bouwmogelijkheden voor aan- en uitbouwen, die per abuis niet zijn toegestaan binnen de aanduiding 'bijgebouwen uitgesloten'. Beoogd was om deze toe te staan, mits er minimaal 3 meter achter de voorgevellijn van het hoofgebouw wordt gebouwd. In dit reparatieplan wordt deze omissie hersteld. De bouwmogelijkheden sluiten hiermee weer aan op de

beoogde mogelijkheden, die overeenkomen met andere woonpercelen in het buitengebied.



Afbeelding 13: uitsnede huidig bestemmingsplan 'Buitengebied, Krakenburgsestraat 4, Oosterhout'.

De eigenaar van het perceel heeft de agrarische bedrijfsactiviteiten al geruime tijd beëindigd en heeft vervolgens een vrijstaande woning gerealiseerd. Daarvoor is een omgevingsvergunning verleend. Ter compensatie zijn de glasopstanden (circa 4.000 m²) geheel gesloopt. De voormalige bedrijfswoning is behouden als burgerwoning. Verder wordt het perceel landschappelijk ingepast. De landschappelijke inpassing bestaat uit de volgende elementen (zie ook afbeelding 14 met overeenkomstige nummering van de landschapselementen):

1. knip- en scheerheg;
2. solitaire boom;
3. knip- en scheerheg;
4. hoogstamboomgaard;
5. twee bomen ten noorden van de hoogstamboomgaard;
6. drie bomen aan de noordwestelijke rand van het perceel;
7. vogelbosje;
8. struweelhaag.

De woning heeft een inhoud van 700 m³ met een aangebouwde berging. De woning is ontsloten op de Dijkstraat. Met deze bestemmingsplanherziening wordt het gebrek in de bouwregels hersteld, waardoor de planologische situatie overeenkomt met de vergunde bebouwing. De overige eisen (maatvoering, landschappelijke inpassing, sloopplicht, situering bebouwing) worden in dit bestemmingsplan overgenomen.

bestemmingsplan Reparatieplan Buitengebied Overbetuwe



Afbeelding 14: aanzicht woning en plattegrond locatie Krakenburgsestraat 4 te Oosterhout.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte staan de plannen van de Rijksoverheid voor ruimte en mobiliteit. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Om dit te bereiken, laat het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan de decentrale overheden (provincie en gemeenten) en komt de gebruiker centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Beoordeling en conclusie

Dit bestemmingsplan maakt, gezien de aard van de wijzigingen, geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk waarbij nationale belangen gemoeid zijn. De ontwikkelingen en wijzigingen conflicteren niet met het nationaal ruimtelijke orderingsbeleid, zoals vastgelegd in de SVIR.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

Beoordeling en conclusie

Er is uitsluitend sprake van lokale ontwikkelingen, waarbij er in principe geen nationale belangen in het geding zijn. Met betrekking tot het thema elektriciteitsvoorziening zijn in het Barro nog geen regels opgenomen. Het Barro heeft geen doorwerking naar dit bestemmingsplan.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen, is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een 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 wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn (ECLI:NL:RVS:2016:1503).

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde Ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering als de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: *“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien”* (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

Beoordeling

Dit bestemmingsplan voorziet niet in nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Per planlocatie wordt dit toegelicht.

Locatie Wolfhoeksestraat 11-13 te Elst

Op deze locatie blijft de bestaande bedrijfsbestemming (autoreparatiebedrijf) met de bestaande bouwmogelijkheden behouden. Het perceel wordt in planologische zin gesplitst. Er is geen sprake van een uitbreiding van het ruimtebeslag.

Locatie Bredestraat-Zuid 44 te Herveld

Op deze locatie wordt één nieuwe woning op een agrarisch perceel mogelijk gemaakt. Volgens vaste jurisprudentie is de ontwikkeling van één nieuwe woning geen stedelijke ontwikkeling, zoals bedoeld in het Bro. Daarnaast is de woning op basis van een eerdere bestemmingsplanherziening al mogelijk gemaakt, maar per abuis is deze mogelijkheid weer vervallen met de inwerkingtreding van het huidige bestemmingsplan.

Locatie Kerkstraat 9 te Herveld

De bestaande woonbestemming met één woning blijft behouden en verandert niet in omvang of bouwmogelijkheden.

Locatie Moordakkerstraat 14 te Herveld

De huidige bedrijfsbestemming met de bijbehorende bouwmogelijkheden blijft behouden. Uitsluitend wordt het aanwezige bedrijf (koerier) correct bestemd. Er is geen sprake van een uitbreiding van het ruimtebeslag.

Locatie Uilenburgsestraat 1-3 te Heteren

Op deze locatie zijn verschillende verblijfsrecreatieve voorzieningen aanwezig en planologisch toegestaan in het huidige bestemmingsplan (recreatieterrein met maximaal 10 recreatiewoningen, maximaal 1 groepsaccommodatie, stacaravans, chalets en toeristische plaatsen voor toercaravans, vouwwagens, campers, tenten, huifkarren, trekkershutten, tenthuisjes, bed & breakfast). Daarnaast zijn er 2 bedrijfswoningen toegestaan. Met dit reparatieplan worden deze bestaande mogelijkheden intact gehouden. De bouwmogelijkheden worden op twee onderdelen kleinschalig verruimd: de maximale oppervlakte van de groepsaccommodatie wordt vergroot van 75 naar 250 m² en bij alle recreatieverblijven wordt een berging van maximaal 6 m² toegestaan. De planologische bebouwingscontouren worden niet vergroot. Er is enkel sprake van een beperkte intensivering van bebouwing, die naar aard en omvang niet als een stedelijke ontwikkeling aan te merken is.

Locatie Krakenburgsestraat 4 te Oosterhout

Het huidige bestemmingsplan maakt twee woningen mogelijk (één bestaande voormalige bedrijfswoning en één nieuwe woning onder de voorwaarde van sloop van circa 4.000 m² aan kassen). Dit blijft onveranderd. De enige wijziging die plaatsvindt, is het opnemen van een correcte regeling voor aan- en uitbouwen bij de woningen. Daarmee is er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling.

Conclusie

De Ladder voor duurzame verstedelijking is niet van toepassing op dit bestemmingsplan. Op deze locatie is de beoogde ontwikkeling in overeenstemming met de Ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal en regionaal beleid

Omgevingsvisie Gelderland

Provinciale Staten hebben op 9 juli 2014 de Omgevingsvisie Gelderland (hierna: de Omgevingsvisie) vastgesteld. Nadien zijn nog enkele actualisatieplannen vastgesteld. Het actuele beleid is opgenomen in de geconsolideerde versie van januari 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 onze leefomgeving.

Deze twee hoofddoelen benadrukken de rol en de kerntaken van de provincie als middenbestuur. Zij beïnvloeden elkaar. Economische structuurversterking vraagt om een aantrekkelijk vestigingsklimaat, 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 bestemmingsplan wordt getoetst. De Omgevingsvisie zelf bevat geen aanduidingen, die voor dit bestemmingsplan van belang zijn. Het plan is dan ook 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 januari 2018 is een 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

Het plangebied ligt geheel of gedeeltelijk binnen de volgende aanduidingen:

- Tijdelijk verbod hervestiging/nieuwvestiging/uitbreiding (bestaande) glastuinbouw (alle locaties). Dit verbod is niet van toepassing voor de planlocaties, omdat er geen sprake is van glastuinbouw.
- Plussenbeleid (alle locaties, met uitzondering van Bredestraat-Zuid 44 te Herveld). Het plussenbeleid heeft betrekking op ontwikkelingen voor veehouderijen. Daarvan is op de planlocaties geen sprake.
- Intrekgebieden (alle locaties, met uitzondering van Krakenburgsestraat 4 te Oosterhout). In dit gebied mag geen bestemming mogelijk worden gemaakt, die voorziet in de winning van fossiele energie, zoals aardgas, aardolie, schaliegas en steenkoolgas. Dit bestemmingsplan voorziet hier niet in.
- KWO-vrije zone/Boringsvrije zone (locatie Uilenburgsestraat 1-3 te Heteren). Binnen deze zonemag geen koudewarmteopslag (KWO) worden gerealiseerd. Ook mogen geen schadelijke vloeibare stoffen, zwaarder dan water, worden gebruikt, worden vervoerd of in de bodem worden gebracht. Dit bestemmingsplan voorziet hierin ook niet.
- Romeinse Limes (locatie Uilenburgsestraat 1-3 te Heteren). Gelet op de aard en omvang van de ontwikkelingen op deze locatie, waarbij sprake is van kleinschalige herstructurering door toevoeging van bebouwingsmogelijkheden op het bestaande bouwperceel, kan worden gesteld dat de kernkwaliteiten van de Romeinse Limes niet worden aangetast door de ontwikkeling.

Verder is het thema 'wonen' uit de Omgevingsverordening van belang. Nieuwe woonlocaties zijn uitsluitend 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 2020.

In dit bestemmingsplan wordt één nieuwe woning mogelijk gemaakt op de locatie Bredestraat-Zuid 44 te Herveld. Daarvoor is eerder al een bestemmingsplanherziening doorlopen. In de woningbouwprogrammering, zoals vastgelegd in de Woonagenda 2020, is met deze woonlocatie rekening gehouden. De ontwikkeling past daarmee in het woonprogramma. In kwalitatief opzicht is van belang dat de locatie direct grenst aan de bebouwde kom van Herveld en dat met de beoogde woning een gat in het bebouwingslint wordt opgevuld. Het is daarmee een passende en logische ontwikkeling ten opzichte van de omliggende percelen en functies.

Conclusie

Dit bestemmingsplan is in overeenstemming met de Omgevingsverordening Gelderland.

3.3 Gemeentelijk beleid

Toekomstvisie 2020+ Overbetuwe verbindt..

Op 8 september 2009 heeft de gemeenteraad van de Overbetuwe de 'Toekomstvisie 2020, Overbetuwe verbindt..' (hierna: de Toekomstvisie+) vastgesteld. De Toekomstvisie+ is het kader voor de ontwikkeling van de gemeente Overbetuwe tot 2020. De visie geeft een richting voor de ruimtelijke, maatschappelijke en economische ontwikkeling. De Toekomstvisie+ omvat het gehele gemeentelijke beleidsterrein. Voor wat betreft de ruimtelijke onderdelen is de Toekomstvisie+ te zien als structuurvisie in de zin van artikel 2.1 Wro voor het grondgebied van de gemeente Overbetuwe. In de Toekomstvisie+ zijn de aspecten leefomgeving, vergrijzing, economische gesteldheid (werk en werkgelegenheid) en duurzaamheid opgenomen om een gewenste identiteit uiteen te zetten.

In de gemeente Overbetuwe zijn 11 kernen van verschillende grootte en met verschillende identiteiten aanwezig. Behoud van de karakteristiek en (specifieke) kwaliteiten van deze kernen is een speerpunt in het beleid.

Een andere belangrijke ontwikkeling is het kleiner worden van huishoudens. Hierdoor zijn, ook bij een gelijk blijvend aantal inwoners, meer woningen nodig en is dus meer ruimte nodig. Ook het toenemende belang van de kwaliteit van de woonomgeving leidt tot een grotere ruimtebehoefte voor wonen. Extra aandacht moet worden besteed aan kwaliteitsaspecten, zoals een attractief, gezond en veilig woonmilieu. Verder moet rekening worden gehouden met de sterker wordende wens om op een herkenbare en 'eigen' plek te wonen. Ten slotte leiden de ontwikkelingen op de woningmarkt tot extra aandacht voor levensloopbestendige woningen.

Beoordeling

Locatie Wolfhoeksestraat 11-13 te Elst

Op deze locatie blijft de bestaande bedrijfsbestemming (autoreparatiebedrijf) met de bestaande bouwmogelijkheden behouden. Het perceel wordt in planologische zin gesplitst. Er is geen sprake van een uitbreiding van het ruimtebeslag. Kenmerkende kwaliteiten worden niet aangetast. De wijziging conflicteert niet met de doelstellingen van de Toekomstvisie+.

Locatie Bredestraat-Zuid 44 te Herveld

Op deze locatie wordt één nieuwe woning op een agrarisch perceel mogelijk gemaakt. Deze woning is op basis van een eerdere bestemmingsplanherziening al mogelijk gemaakt, maar per abuis is deze mogelijkheid weer vervallen met de inwerkingtreding van het huidige bestemmingsplan. Het perceel grenst aan de bebouwde kom en de op de Visiekaart aangegeven bebouwingscontour. Ontwikkeling van een woning op dit perceel, waarbij een gat in het bebouwingslint wordt opgevuld, past in de uitgangspunten voor nieuwe woningen. Er worden geen karakteristieke of kenmerkende kwaliteiten aangetast.

Locatie Kerkstraat 9 te Herveld

De bestaande woonbestemming met één woning blijft behouden en verandert niet in omvang of bouwmogelijkheden. De waarden van het omliggende waardevolle landschap worden niet aangetast. De wijziging conflicteert niet met de doelstellingen van de Toekomstvisie+.

Locatie Moordakkerstraat 14 te Herveld

De huidige bedrijfsbestemming met de bijbehorende bouwmogelijkheden blijft behouden. Uitsluitend wordt het aanwezige bedrijf (koerier) correct bestemd. Er is geen sprake van een uitbreiding van het ruimtebeslag. Omdat er geen kenmerkende kwaliteiten worden aangetast, conflicteert de planwijziging niet met de doelstellingen van de Toekomstvisie+.

Locatie Uilenburgsestraat 1-3 te Heteren

Op deze locatie zijn verschillende verblijfsrecreatieve voorzieningen aanwezig en planologisch toegestaan in het huidige bestemmingsplan, alsmede twee bedrijfswoningen. Met dit reparatieplan worden deze bestaande mogelijkheden intact gehouden. De bouwmogelijkheden worden op twee onderdelen kleinschalig verruimd: de maximale oppervlakte van de groepsaccommodatie wordt vergroot

van 75 naar 250 m² en bij alle recreatieverblijven wordt een berging van maximaal 6 m² toegestaan. De planologische bebouwingscontouren worden niet vergroot, maar er is enkel sprake van een beperkte intensivering van bebouwing. Deze planlocatie ligt aan de rand van een gebied waar ingezet wordt op behoud en versterking van doorzichten. Met de planontwikkeling vindt daarvan geen aantasting plaats.

Locatie Krakenburgsestraat 4 te Oosterhout

Het huidige bestemmingsplan maakt twee woningen mogelijk (één bestaande voormalige bedrijfswoning en één nieuwe woning onder de voorwaarde van sloop van circa 4.000 m² aan kassen). Dit blijft onveranderd. De enige wijziging die plaatsvindt, is het opnemen van een correcte regeling voor aan- en uitbouwen bij de woningen. Die wijziging conflicteert niet met de belangen en doelstellingen van de Toekomstvisie+.

Conclusie

De reparaties, die in dit bestemmingsplan worden doorgevoerd, zijn passend binnen de Toekomstvisie+.

Woonagenda Overbetuwe 2020

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

Accentpunten zijn:

- Aandacht voor urgente huisvestingsnood: inzetten op geschikte woningen voor bijzondere doelgroepen;
- Betaalbaarheid en beschikbaarheid: meer betaalbare huurwoningen beschikbaar;
- Wijs omgaan met de bestaande woningvoorraad: inzetten op verduurzaming;
- Een levensloopvriendelijke gemeente: langer thuis wonen en er op uit;
- Een gezonde woningmarkt in balans: prioriteren én versnellen van onze woningbouwplannen.

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

Beoordeling

Het gemeentelijk beleid, zoals vastgelegd in de Woonagenda 2020, is gericht op kwaliteitsverbetering van de bestaande woningvoorraad en op mogelijkheden voor inbreiding en intensivering. In dit geval is er enkel op de locatie Bredestraat-Zuid 44 te Herveld sprake van het toevoegen van één woning. Omdat deze woning in een eerdere bestemmingsplanherziening al mogelijk gemaakt is, is hiermee al rekening gehouden. Daarnaast betreft het een geschikte locatie om te wonen vanwege de ligging grenzend aan de bebouwde kom van Herveld in een woonomgeving. Ook is de locatie goed bereikbaar. Dit plan past daarom in kwantitatief en kwalitatief opzicht in het woningbouwbeleid.

Conclusie

De ontwikkeling op de locatie Bredestraat-Zuid 44 te Herveld is in kwalitatieve en kwantitatieve zin in overeenstemming met de gemeentelijke Woonagenda 2020. De overige reparaties zijn in het kader van de Woonagenda 2020 niet van belang.

Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Milieueffectrapportage

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

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

Beoordeling en conclusie

Met uitzondering van de beperkte extra bouwmogelijkheden voor de verblijfsrecreatieve voorzieningen aan de Uilenburgsestraat 1-3 te Heteren, is er in dit bestemmingsplan enkel sprake van het herstellen van ommissies in de geldende bestemmingsplannen. De ontwikkeling op de locatie Uilenburgsestraat 1-3 te Heteren leidt niet tot een uitbreiding van het ruimtebeslag. De wijzigingen waarin het plan voorziet, worden niet genoemd in lijst D van het Besluit m.e.r. De wijzigingen in totaliteit zijn, gezien de aard van de wijzigingen en kleinschalige omvang van de ontwikkelingen, niet aan te merken als een stedelijk ontwikkelingsproject, zoals bedoeld in het Besluit m.e.r..

Er is daarom geen sprake van m.e.r.-plichtige activiteiten in dit bestemmingsplan.

4.2 Geluid

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

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

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

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

Beoordeling

Dit bestemmingsplan maakt uitsluitend op de locatie Bredestraat-Zuid 44 te Herveld planologisch een nieuwe woning mogelijk. Op de Bredestraat-Zuid en de omliggende wegen geldt een maximumsnelheid van 30 km/uur. Deze wegen hebben geen geluidzone. De geprojecteerde woning ligt binnen de geluidzone van de Rijksweg A15. In het kader van de eerder doorlopen bestemmingsplanherziening (bestemmingsplan 'Bredestraat-Zuid 44, Herveld') is een akoestisch onderzoek uitgevoerd (zie Bijlage

1). Uit het onderzoek is gebleken, dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op de woning wordt overschreden. Met toepassing van dove gevels aan de noordelijke en oostelijke gevels en een adequate geluidwering in de bouwfase, kan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat worden gegarandeerd en wordt voldaan aan het gemeentelijk geluidbeleid. Naar aanleiding van het onderzoek is een hogere waarde van 53 dB verleend met een separaat besluit. Daarin zijn voorwaarden opgenomen om een aanvaardbare akoestische situatie te garanderen. Daardoor zijn er geen akoestische belemmeringen.

Voor de overige planlocaties is een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk, omdat er geen nieuwe geluidsgevoelige objecten worden toegestaan.

Conclusie

Het aspect akoestiek vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

4.3 Luchtkwaliteit

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

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

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

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

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

Beoordeling

Voor de wijzigingen in dit bestemmingsplan, geldt dat deze dermate kleinschalig zijn, dat deze qua verkeersaantrekkende werking ruimschoots minder verkeer aantrekken dan de gevallen genoemd in de Regeling NIBM, zowel afzonderlijk als in samenhang bezien. Het aspect luchtkwaliteit vormt daarom voor geen van de wijzigingen een belemmering.

Conclusie

De luchtkwaliteit wordt met de wijzigingen in het plangebied niet in betekenende mate aangetast en een luchtkwaliteitsonderzoek is niet noodzakelijk. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

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

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

De richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit, zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Binnen gemengde gebieden heeft men te maken met milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. Direct naast woningen komen andere functies voor, zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. In gemengde gebieden kunnen de richtafstanden met één afstandsstap worden verlaagd.

Beoordeling

Op de planlocaties Wolfhoeksestraat 11-13 te Elst, Kerkstraat 9 te Herveld, Moordakkerstraat 14 te Herveld, Uilenburgsestraat 1-3 te Heteren en Krakenburgsestraat 4 te Oosterhout hebben de juridisch-planologische wijzigingen in dit bestemmingsplan geen invloed op het aspect bedrijven en milieuzonering. Er worden geen nieuwe milieugevoelige functies mogelijk gemaakt en er vindt geen uitbreiding of wijziging van de bebouwings- of gebruikscontouren van de bedrijfsmatige functies plaats.

Bredestraat-Zuid 44 te Herveld

Op deze planlocatie wordt de agrarische bestemming gewijzigd naar 'Wonen', waarbij er één (planologisch) nieuwe woning mogelijk wordt gemaakt. Daarmee wordt een nieuwe milieugevoelige functie toegestaan. In de omgeving van de planlocatie is één bedrijf aanwezig, namelijk een antiekhandel aan de achterzijde van Bredestraat-Zuid 49. Gelet op de aard en omvang van het bedrijf, kan dit worden geschaald in milieucategorie 1 (richtafstand 10 meter in gebiedstype 'rustige woonwijk'). De afstand van de woning tot dit bedrijf bedraagt ten minste 45 meter. Daarmee ligt de woning ruimschoots buiten de richtafstand. Belemmeringen over en weer zijn dus niet aan de orde.

De planlocatie ligt binnen 50 meter van een fruitboomgaard. Door het bespuiten van een fruitteeltperceel kan drift optreden, afhankelijk van de weersomstandigheden. In het kader van het eerder opgestelde separate bestemmingsplan is daarom een spuitzone-onderzoek verricht (zie Bijlage 3). Uit dit onderzoek blijkt, dat op het bouwperceel van de woning geen overschrijdingen van de blootstellingscriteria zullen voorkomen als gevolg van bespuitingen in de boomgaard. Daarom zijn er geen belemmeringen ten aanzien van de spuitzone.

Conclusie

Vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor de wijzigingen die dit bestemmingsplan mogelijk maakt.

4.5 Geurhinder

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

Beoordeling en conclusie

Dit bestemmingsplan maakt enkel op de locatie Bredestraat-Zuid 44 te Herveld een nieuw geurgevoelig object mogelijk. In de omgeving van deze planlocatie zijn geen veehouderijen aanwezig. Belemmeringen treden dan ook niet op. Op de overige planlocaties treden geen relevante wijzigingen voor het aspect geurhinder op.

Vanuit het aspect geurhinder zijn er geen belemmeringen voor de wijzigingen in het plangebied.

4.6 Bodem

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

Beoordeling en conclusie

Dit bestemmingsplan maakt enkel op de locatie Bredestraat-Zuid 44 te Herveld een functiewijziging mogelijk. Er wordt één nieuwe woning mogelijk gemaakt. In het kader van de eerder doorlopen bestemmingsplanherziening is de bodemkwaliteit ter plaatse onderzocht (zie Bijlage 2). De bodem is geschikt bevonden voor de beoogde woonfunctie. Het gebruik van het perceel is na uitvoeren van het betreffende onderzoek niet gewijzigd. Daarom kunnen de conclusies redelijkerwijs worden gehandhaafd en is er geen sprake van belemmeringen.

Voor de overige planlocaties is nader onderzoek naar de bodemkwaliteit niet noodzakelijk. Het aspect bodemkwaliteit vormt daarom geen belemmering in het kader van dit bestemmingsplan. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

4.7 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

Op de planlocaties Wolfhoeksestraat 11-13 te Elst, Kerkstraat 9 te Herveld, Moordakkerstraat 14 te Herveld, Uilenburgsestraat 1-3 te Heteren en Krakenburgsestraat 4 te Oosterhout worden geen nieuwe kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten mogelijk gemaakt en treden geen wijzigingen op, die van invloed zijn op het GR. De ontwikkeling aan de Bredestraat-Zuid 44 is met betrekking tot het externe veiligheidsaspect wel relevant. Op afbeelding 15 is een uitsnede van de risicokaart opgenomen.



Afbeelding 15: uitsnede risicokaart locatie Bredestraat-Zuid 44 te Herveld (bron: <http://nederland.risicokaart.nl>)

Locatie Bredestraat-Zuid 44 te Herveld

Op deze locatie wordt één nieuwe woning mogelijk gemaakt en is daarmee sprake van een nieuw kwetsbaar object. De planlocatie ligt buiten de risicocontouren en invloedsgebieden van buisleidingen en Bevi-inrichtingen. Wel ligt de planlocatie binnen het invloedsgebied van de spoorlijn Arnhem-Nijmegen, de Betuweroute en de Rijksweg A15. De afstand tussen het plan en de risicobronnen is echter dusdanig (namelijk groter dan 200 meter), dat de wetgever heeft aangegeven dat het groepsrisico alleen beperkt verantwoord hoeft te worden. Hierdoor hoeft niet de hoogte van het groepsrisico in beeld te worden gebracht, maar enkel nog de aspecten zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.

Bestrijdbaarheid

Bij een calamiteit zal de brandweer zich inzetten om effecten ten gevolge van een incident met toxische stoffen te beperken. Deze inzet zal voornamelijk plaatsvinden bij de bron. De brandweer richt zich dan niet direct op het bestrijden van effecten in of nabij de planlocatie. De mogelijkheden voor de bestrijding van een incident op de spoorlijnen en de autosnelweg A15 zijn voldoende.

Zelfredzaamheid

Bij een calamiteit is het belangrijk dat de aanwezigen in het plangebied worden geïnformeerd hoe te handelen bij een incident. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde waarschuwings- en alarmeringspalen (WAS palen) of NL-alert. Bij een scenario waarin toxische stoffen vrijkomen, is het advies om te schuilen in een gebouw, waarvan ramen, deuren en ventilatie gesloten kunnen worden. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid op het woonperceel zullen voldoende zijn. Op voorhand zijn daarvoor geen belemmeringen te verwachten.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid levert geen belemmeringen op voor de wijzigingen in dit bestemmingsplan. Voor de planlocatie Bredestraat-Zuid 44 heeft een beperkte verantwoording van het groepsrisico plaatsgevonden.

4.8 Kabels en leidingen

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

Beoordeling

Op de planlocaties zijn er geen werkzaamheden aan de orde, die gevaar ten aanzien van kabels en leidingen met zich mee kunnen brengen.

Conclusie

Dit aspect levert geen belemmeringen op voor dit bestemmingsplan.

4.9 Waterparagraaf

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

Rijksbeleid

Nationaal waterplan

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

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

Provinciaal beleid

Provinciaal Waterplan

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

Waterschap Rivierenland

Waterbeheerplan 2016-2021

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

Keur Waterschap Rivierenland 2014

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

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

Gemeente Overbetuwe

Waterplan Overbetuwe

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

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

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

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

Beoordeling (watertoets)

Op de planlocaties Wolfhoeksestraat 11-13 te Elst, Kerkstraat 9 te Herveld, Moordakkerstraat 14 te Herveld en Krakenburgsestraat 4 te Oosterhout is geen sprake van een toename van verharding. Voor deze locaties heeft uitsluitend een correctie van omissies in de planregels plaatsgevonden. Deze wijzigingen hebben geen invloed op de waterhuishouding.

Locatie Bredestraat-Zuid 44 te Herveld

Dit perceel is momenteel onbebouwd, maar het realiseren van één woning met bijbehorende bouwwerken is toegestaan. Er geldt een eenmalige vrijstelling van de compensatieplicht op basis van de Keur. Nadere maatregelen zijn daarom niet vereist. Hemelwater en vuilwater moeten gescheiden worden afgevoerd bij de realisatie van de woning.

Locatie Uilenburgsestraat 1-3 te Heteren

De bebouwingmogelijkheden voor de verblijfsrecreatieve voorzieningen worden in beperkte mate verruimd (175 m² extra bebouwing voor een groepsaccommodatie en generiek toestaan van een berging bij recreatieverblijven van maximaal 6 m²). Overschrijding van de compensatiedrempel uit de Keur (1.500 m²) is hiermee niet aan de orde. Gezien de relatief beperkte toename van bebouwingmogelijkheden is hier geen sprake van waterhuishoudkundig relevante effecten.

Conclusie

De wijzigingen waarin dit bestemmingsplan voorziet, zijn in de meeste gevallen kleinschalig van aard en vanuit waterhuishoudkundig oogpunt niet relevant. Bij de daadwerkelijke verwezenlijking van de bestemmingen op de locatie Bredestraat-Zuid 44 dient hemelwater en vuilwater gescheiden afgevoerd te worden. Daarvoor zijn op voorhand geen belemmeringen te verwachten. Op de locatie Uilenburgsestraat 1-3 is de ontwikkeling kleinschalig van aard en is geen compensatieplicht aan de orde.

Gezien het bovenstaande heeft het plan geen negatieve gevolgen voor de waterhuishouding en vormt het aspect water dan ook geen belemmering in het kader van dit bestemmingsplan.

4.10 Flora en fauna

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

Gebiedsbescherming

In de Wnb is de bescherming opgenomen van Natura 2000-gebieden en het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan moet worden onderzocht of dit plan, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied. Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats. Een ruimtelijk plan, dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied, kan alleen worden vastgesteld, indien 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 verbindingzones. Voor deze gebieden geldt een planologisch beschermingsregime. Het NNN is op provinciaal niveau uitgewerkt in het Gelders Natuurnetwerk (GNN) met de bijbehorende Groene Ontwikkelingszones (GO). Activiteiten in deze gebieden zijn alleen toegestaan als ze geen negatieve effecten hebben op de wezenlijke kenmerken of waarden of als deze kunnen worden tegengegaan met mitigerende maatregelen.

Soortenbescherming

In de Wnb wordt een onderscheid gemaakt tussen:

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

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

Beoordeling

Gebiedsbescherming

In de gemeente Overbetuwe ligt het Natura 2000-gebied Rijntakken aan de uiterste noord- en zuidkant van de gemeente. Daarnaast ligt het Natura 2000-gebied Veluwe juist ten noorden van de gemeente. De meeste planlocaties liggen op ruime afstand van beschermde natuurgebieden. De planlocatie Uilenburgsestraat 1-3 te Heteren ligt ruim 850 meter zuidelijk van het Natura 2000-gebied Rijntakken en de locatie Krakenburgsestraat 4 te Oosterhout ongeveer 350 meter noordwestelijk van dit gebied. Dit gebied behoort ook tot het Gelders Natuurnetwerk. In de omgeving van de planlocaties zijn ook geen andere GNN-gebieden aanwezig.

Gezien de aard en omvang van de wijzigingen waarin dit bestemmingsplan voorziet en de afstand tot beschermde natuurgebieden, kunnen negatieve effecten op de Natura 2000-gebieden en het GNN op voorhand worden uitgesloten. Er is ook geen sprake van een grootschalige ontwikkeling, die de kenmerken van de GO, waartoe de planlocatie behoort, zou kunnen aantasten. De planlocaties liggen daarmee buiten de invloedssfeer van beschermde natuurgebieden.

Vanuit een oogpunt van gebiedsbescherming bestaan er geen belemmeringen voor de ontwikkelingen en wijzigingen in het plangebied.

Soortenbescherming

Op de planlocaties Wolfhoeksestraat 11-13 te Elst, Kerkstraat 9 te Herveld, Moordakkerstraat 14 te Herveld en Krakenburgsestraat 4 te Oosterhout is geen sprake van functiewijzigingen of toevoeging van bebouwing ten opzichte van de huidige situatie. Er worden geen werkzaamheden of ingrepen verricht die negatieve effecten op beschermde soorten kunnen opleveren.

Bredestraat-Zuid 44 te Herveld

Op deze planlocatie wordt een nieuwe woning opgericht op een onbebouwd agrarisch perceel. In het kader van de separate bestemmingsplanherziening, die eerder is doorlopen, is een flora- en fauna-onderzoek uitgevoerd (zie Bijlage 4). Uit het onderzoek komt naar voren, dat rekening moet worden gehouden met broedvogels zonder jaarrond beschermde nestplaats. Het eventueel verwijderen van groen of het slopen van bebouwing moet daarom buiten het broedseizoen (circa half maart tot half juli) worden uitgevoerd. De ingrepen kunnen een negatief effect hebben op algemene, licht beschermde zoogdieren en amfibieën, waarvoor een algemene vrijstelling geldt. Een ontheffing is niet aan de orde. Gezien de vrijwel onveranderde inrichting van de planlocatie en de directe omgeving na uitvoering van het onderzoek, kan de aanwezigheid van andere beschermde soorten redelijkerwijs worden uitgesloten.

Uilenburgsestraat 1-3 te Heteren

Op deze locatie worden kleinschalige extra bouwmogelijkheden geboden. Het gehele terrein is reeds bestemd voor en ingericht met verschillende verblijfsrecreatieve voorzieningen. De huidige wijziging is bovendien van zodanig kleinschalige aard, dat negatieve effecten op beschermde soorten niet aan de orde zijn.

Conclusie

Het aspect flora en fauna levert geen belemmering op voor de wijzigingen op de planlocaties. Negatieve effecten op beschermde natuurgebieden of soorten zijn op voorhand redelijkerwijs uit te sluiten.

4.11 Archeologie en cultuurhistorie

De bescherming van archeologisch en cultureel erfgoed in Nederland is vastgelegd in de Erfgoedwet, die op 1 juli 2016 in werking is getreden. 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 naar de Omgevingswet die in 2019 van kracht wordt. Voor deze onderdelen is daartoe in de Erfgoedwet voor de periode 2016-2019 een overgangsregeling opgenomen. Op grond van artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a Besluit ruimtelijke ordening moet in het plan rekening worden gehouden met cultuurhistorische waarden.

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

Beoordeling

In het plangebied zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie' (locaties Moordakkerstraat 14 te Herveld en Uilenburgsestraat 1-3 te Heteren), 'Waarde - Archeologische verwachting 1' (locatie Krakenburgsestraat 4 te Oosterhout), 'Waarde - Archeologische verwachting 2' (locaties Wolfhoeksestraat 11-13 te Elst, Bredestraat-Zuid 44 te Herveld, Kerkstraat 9 te Herveld, Uilenburgsestraat 1-3 te Heteren) en 'Waarde - Archeologische verwachting 4' (locaties Uilenburgsestraat 1-3 te Heteren en Krakenburgsestraat 4 te Oosterhout) opgenomen. Voor bodemingrepen van bepaalde omvang is volgens deze dubbelbestemmingen een archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Op de locaties Wolfhoeksestraat 11-13 te Elst, Kerkstraat 9 te Herveld en Moordakkerstraat 14 te Herveld vinden geen bodemingrepen plaats. Voor deze locaties is dus geen onderzoek noodzakelijk.

Ter plaatse van Bredestraat-Zuid 44 te Herveld wordt een nieuwe woning gerealiseerd. Daarmee zal de drempelwaarde voor archeologisch onderzoek (100 m²) vermoedelijk worden overschreden. Voordat een omgevingsvergunning voor het bouwen van de woning wordt verleend, dient in dat geval een archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

Op de locatie Uilenburgsestraat 1-3 te Heteren worden kleinschalige extra bouw mogelijkheden geboden. Afhankelijk van de situering van de groepsaccommodatie en de exacte omvang van de bouwwerkzaamheden, zal een archeologisch onderzoek moeten plaatsvinden.

De ontwikkeling die op het perceel Krakenburgsestraat 4 te Oosterhout mogelijk wordt gemaakt, betreft de realisatie van een woning binnen de bestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 4'. Er vinden geen bodemverstorende ingrepen plaats met een diepte van meer dan 30 cm onder maaiveld en met een oppervlakte van meer dan 2.500 m². Daarom is een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

Conclusie

Het plangebied ligt in gebieden met archeologische (verwachtings)waarden. Met het opnemen van archeologische dubbelbestemmingen in dit bestemmingsplan, wordt de bescherming van de archeologische waarden voor de toekomst gewaarborgd. Voordat bouwwerkzaamheden en/of andere grondingrepen worden verricht, moet daar waar dat aan de orde is een archeologisch onderzoek worden uitgevoerd. Eventueel aanwezige archeologische waarden zijn in dit bestemmingsplan adequaat beschermd. Daar waar nodig, zijn de bestemmingen gecorrigeerd, zodat deze overeenkomen met de (verwachtings)waarde volgens de archeologische beleidskaart.

4.12 Verkeer en parkeren

Parkeren

De gemeente Overbetuwe heeft haar parkeerbeleid en -normen vastgelegd in de Nota Parkeernormen gemeente Overbetuwe 2016. Uitgangspunt is dat parkeren op eigen terrein plaatsvindt. In de meeste gevallen is er geen sprake van ontwikkelingen, die een relevante invloed op de parkeerbehoefte hebben. Op de locaties Bredestraat-Zuid 44 te Herveld en Krakenburgsestraat 4 te Oosterhout worden nieuwe woningen gerealiseerd. Er is voldoende ruimte voor parkeergelegenheid op eigen terrein. Belemmeringen worden dan ook niet verwacht. De planontwikkelingen zullen niet leiden tot een toename van de parkeerdruk op openbaar gebied.

Verkeer

Voor het bepalen van de verkeersgeneratie, kan gebruik worden gemaakt van de kencijfers van CROW-publicatie 317 ('Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie').

Ten opzichte van de huidige bestemmingen en planologische mogelijkheden, is er op de planlocaties geen sprake van een relevante of merkbare toename van het aantal verkeersbewegingen. Vanuit verkeerskundig oogpunt zijn er geen belemmeringen te verwachten om de verkeersbewegingen op te vangen.

Hoofdstuk 5 Juridische planopzet

5.1 Algemene opzet

Inleiding

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

Het bestemmingsplan 'Reparatieplan Buitengebied Overbetuwe' bestaat uit de volgende onderdelen:

De toelichting

In de toelichting zijn de planologische wijzigingen 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 bestemmingen 'Agrarisch', 'Bedrijf', 'Recreatie - Verblijf', 'Wonen', 'Waarde - Archeologie' en 'Waarde - Archeologische verwachting 1, 2 en 4' opgenomen. Ook zijn enkele maatvoeringsaanduidingen en een bouwvlak opgenomen.

De opzet van het plan

Het bestemmingsplan is een juridisch plan, dat bindend is voor de inwoners en voor de overheid. Qua systematiek is, gezien de aard en achterliggende redenen voor de planherziening, aangesloten bij de huidige bestemmingsplannen 'Buitengebied Overbetuwe' en 'Buitengebied, Uilenburgsestraat 1-3, Heteren'.

Bouwplan

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

5.2 Toelichting op de verbeelding en regels

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

Locatie Wolfhoeksestraat 11-13 te Elst

Op deze locatie is, evenals in het huidige bestemmingsplan, de bestemming 'Bedrijf' opgenomen. Het bouwvlak is ongewijzigd. De locatie is opgesplitst in twee bestemmings- en bouwvlakken, zodat op beide locaties afzonderlijke bouw- en gebruiksmogelijkheden gelden, overeenkomstig de feitelijke situatie. Met een functieaanduiding is de specifieke bedrijfsvorm (autoreparatiebedrijf) aangegeven en met maatvoeringsaanduidingen is op de verbeelding zichtbaar hoeveel bedrijfsbebouwing per perceel mag worden opgericht. Deze systematiek is iets gewijzigd ten opzichte van het huidige bestemmingsplan om de mogelijkheden beter zichtbaar te maken. De bestaande bedrijfswoning (nr. 11) blijft behouden.

Locatie Bredestraat-Zuid 44 te Herveld

Op deze locatie is de bestemming 'Wonen' opgenomen. Er is een ruim bouwvlak opgenomen, dat

overeenkomt met het eerder opgestelde separate bestemmingsplan. De uiterste situering van de voorgevel is hiermee vastgelegd. Op het perceel is één woning toegestaan met bijbehorende voorzieningen (tuinen en erven, een beroep aan huis, bijbehorende bouwwerken).

Locatie Kerkstraat 9 te Herveld

De huidige bestemming 'Wonen' is gehandhaafd. Er is geen specifiek bouwvlak opgenomen. De aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - kleinschaligheid' is in dit bestemmingsplan verwijderd; voor het overige zijn er geen inhoudelijke wijzigingen aangebracht. Er is en blijft één woning met bijbehorende voorzieningen op het perceel toegestaan.

Locatie Moordakkerstraat 14 te Herveld

Op deze locatie worden de bij de bestemming 'Bedrijf' beoogde bouw- en gebruiksregels voor deze locatie in overeenstemming gebracht met de analoge versie van het huidige bestemmingsplan. Dit betekent dat er ter plaatse een koeriersbedrijf is toegestaan met 68 m² bedrijfsbebouwing. Het bestemmingsvlak 'Bedrijf' wordt teruggebracht tot de perceelsgrens. Het resterende hoekje heeft de bestemming 'Agrarisch' gekregen.

Locatie Uilenburgsestraat 1-3 te Heteren

De gehele planlocatie blijft bestemd als 'Recreatie - Verblijf'. Inhoudelijk wijzigen de bouw- en gebruiksmogelijkheden slechts zeer beperkt: de maximale oppervlakte van de groepaccommodatie wordt vergroot van 75 naar 250 m². Daarnaast wordt een generieke regeling voor bergingen bij de recreatieverblijven opgenomen.

Locatie Krakenburgsestraat 4 te Oosterhout

Op deze locatie worden de planregels, zoals opgenomen in het separate bestemmingsplan 'Buitengebied, Krakenburgsestraat 4, Oosterhout', integraal opgenomen. Dit betekent dat er één nieuwe woning in het daarvoor aangeduide bouwvlak is toegestaan, mits de bestaande glasopstanden op het perceel gesloopt zijn. Tevens dient de landschappelijke inpassing (bijlage bij de regels) tijdig te worden gerealiseerd en in stand te worden gehouden. De aanpassing betreft het opnemen van een regeling voor aan- en uitbouwen. Deze zijn binnen het bouwvlak toegestaan, alsmede buiten het bouwvlak achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw. Deze regeling komt overeen met de bouwregels elders in het buitengebied. Omdat de goothoogten en de inhoud van de nieuwe woning afwijken van de standaard maatvoering, zijn hiervoor specifieke maatvoersaanduidingen op de verbeelding opgenomen.

Archeologische dubbelbestemmingen

In het plan zijn de geldende archeologische dubbelbestemmingen ('Waarde - Archeologie' en 'Waarde - Archeologische verwachting 1, 2, 3 en 4') overgenomen, ten behoeve het behoud en de bescherming van archeologische waarden in of nabij het plangebied. Naast de betreffende dubbelbestemming hebben de betrokken gronden altijd nog de betreffende hoofdbestemming. De regels van de hoofdbestemming en de dubbelbestemming zijn beide van toepassing, maar bij strijd tussen deze bepalingen prevaleren de bepalingen van de dubbelbestemming. De reden hiervoor is dat de belangen van de dubbelbestemming zwaarder wegen dan die van de hoofdbestemming. De dubbelbestemming bevat een omgevingsvergunningplicht en plicht tot het doen van archeologisch onderzoek voor bodemingrepen dieper dan 0,3 meter onder het maaiveld, met een oppervlakte van meer dan 50, 100, 500 of 2.500 m², afhankelijk van de bestemming. Voordat een omgevingsvergunning voor het 'bouwen' wordt verleend, moet een archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

Algemene regels

Anti-dubbeltelregel

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

Algemene bouwregels

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

Dit artikel bevat de regels die gelden ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - waardevol landschap', die is opgenomen op de locatie Uilenburgsestraat 1-3 te Heteren.

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, overschrijdingen van de bouwgrenzen, de maximale inhoud van (bedrijfs)woningen, tijdelijk kamperen.

Algemene wijzigingsregels

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

Algemene procedureregels

In dit artikel is de procedure in geval van toepassing van de in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheden beschreven.

Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

Het voor alle bestemmingsplannen verplichte overgangsrecht is opgenomen. Bouwwerken, welke op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaan (of waarvoor een omgevingsvergunning voor het bouwen is aangevraagd), mogen blijven bestaan, ook al zijn deze in strijd met de bebouwingsregels. De overgangsbepaling houdt niet in dat het bestaand, illegaal opgerichte, bouwwerk legaal wordt, noch brengt het met zich mee dat voor een dergelijk bouwwerk alsnog een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen kan worden verleend. Burgemeester en wethouders kunnen in beginsel dus nog gewoon gebruik maken van hun 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 6 Financiële toelichting

Kostenverhaal

Uitgangspunt voor de beoogde ontwikkelingen is dat deze voor de gemeente budgetneutraal worden ontwikkeld. Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de gemeenteraad van Overbetuwe verplicht om, als sprake is van een bouwplan, de gemeentelijke kosten te verhalen. In dit geval is er geen sprake van een nieuw bouwplan, maar worden er uitsluitend gebreken in de juridisch-planologische situatie hersteld of zeer kleinschalige extra bouwmogelijkheden geboden. Een exploitatieplan is dan ook niet verplicht. De kosten voor de herziening van het bestemmingsplan komen gezien de aard van het plan voor rekening van de gemeente.

Financiële haalbaarheid

Voor de herziening van het bestemmingsplan is een budgetreservering opgenomen. Er zijn geen onvoorziene hoge kosten te verwachten vanwege de aard van het plan (reparatieplan). Ook is er geen sprake van onzekere financiële bijdragen van anderen. De financieel-economische haalbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond.

Hoofdstuk 7 Overleg en inspraak

7.1 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.

7.2 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 de wijzigingen die met deze bestemmingsplanherziening doorgevoerd zijn, geen inspraak plaatsgevonden.

7.3 Overleg

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

7.4 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan heeft plaatsgevonden volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan is in dit kader ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken vanaf 20 juni 2018. Gedurende deze periode kon een ieder zijn zienswijzen kenbaar maken tegen het plan. Er is één zienswijze ingediend. Deze heeft betrekking op de locatie Verbindingsweg 2a te Herveld, die als planlocatie in het ontwerpbestemmingsplan was opgenomen. Naar aanleiding van de zienswijze is besloten om de locatie Verbindingsweg 2a uit het plan te verwijderen om te voorkomen dat de overige initiatieven/wijzigingen vertraging oplopen. De regels, toelichting en verbeelding van het bestemmingsplan zijn op dit onderdeel aangepast.

Het plan wordt vervolgens ter gewijzigde vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad.

7.5 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. Indien 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	13
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	14
Artikel 3	Agrarisch	14
Artikel 4	Bedrijf	15
Artikel 5	Recreatie - Verblijf	19
Artikel 6	Wonen	21
Artikel 7	Waarde - Archeologie	24
Artikel 8	Waarde - Archeologische verwachting 1	27
Artikel 9	Waarde - Archeologische verwachting 2	30
Artikel 10	Waarde - Archeologische verwachting 4	33
Hoofdstuk 3	Algemene regels	36
Artikel 11	Anti-dubbeltelregel	36
Artikel 12	Algemene bouwregels	36
Artikel 13	Algemene gebruiksregels	37
Artikel 14	Algemene aanduidingsregels	37
Artikel 15	Algemene afwijkingsregels	38
Artikel 16	Algemene wijzigingsregels	39
Artikel 17	Algemene procedureregels	39
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	40
Artikel 18	Overgangsrecht	40
Artikel 19	Slotregel	40

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

Het bestemmingsplan Reparatieplan Buitengebied Overbetuwe met identificatienummer NL.IMRO.1734.0208BUIBuitgebobv-ONTD van de gemeente Overbetuwe.

1.2 bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten met de daarbij behorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

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 afhankelijke woonruimte

een bijgebouw bij een woning waarin mantelzorg gehuisvest is;

1.8 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;

1.9 archeologisch monument

een terrein dat op basis van de Monumentenwet 1988 dan wel de Erfgoedwet is aangewezen als beschermd archeologisch monument;

1.10 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);

1.11 archeologische verwachting

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

1.12 archeologische waarde

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;

1.13 bebouwing

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

1.14 bed & breakfast

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

1.15 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;

1.16 bedrijfsgebouw

een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

1.17 bedrijfswoning

een woning die een functionele binding heeft met het ter plaatse gevestigde bedrijf, de instelling of de inrichting, ten behoeve van beheer van en/of toezicht op het bedrijf, de instelling of de inrichting;

1.18 begane grondvloer

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

1.19 bestaand

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

1.20 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.21 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.22 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;

1.23 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;

1.24 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.25 bouwperceel

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

1.26 bouwperceelsgrens

de grens van een bouwperceel;

1.27 bouwvlak

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

1.28 bouwwerk

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

1.29 chalet

een demontabel recreatieverblijf van hout of kunststof zonder vaste verankering in de grond voor (nacht)verblijf en niet permanente bewoning;

1.30 dagrecreatie

het totaal van mogelijkheden en voorzieningen om te recreëren op een bepaalde plaats zonder overnachtingsmogelijkheden;

1.31 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;

1.32 dienstverlening

het bedrijfsmatig verrichten van activiteiten welke bestaan uit het verlenen van diensten aan derden, met of zonder rechtstreeks contact met het publiek;

1.33 erf

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

1.34 evenement

een incidenteel plaatsvindende activiteit in de vorm van een voor publiek bestemde uitvoering/verrichting van vermaak op het gebied van sport, muziek of op sociaal-cultureel vlak;

1.35 extensieve dagrecreatie

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

1.36 geaccidenteerd terrein

een (gedeelte van een) bouwperceel met een helling van tenminste 1:10 gemeten over een afstand van 5 m;

1.37 gebouw

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

1.38 gebruiken

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

1.39 groepsaccommodatie

een groepsverblijf met meer dan tien slaappleatsen, niet zijnde mobiele kampeeronderkomens of stacaravans, in hoofdzaak bestemd voor en gebezigd door groepen als kort verblijf met een seizoensgebonden karakter;

1.40 hobbymatig agrarisch grondgebruik

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

1.41 hoofdgebouw

een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;

1.42 hoofdverblijf

- a. het adres waar betrokkene woont of, indien betrokkene op meer dan één adres woont, het adres waar hij naar verwachting gedurende een half jaar de meeste malen zal overnachten;
- b. het adres waar, bij ontbreken van een adres als bedoeld onder a, betrokkene naar redelijke verwachting gedurende drie maanden tenminste twee derde van de tijd zal overnachten;

1.43 horeca

een bedrijf waar hoofdzakelijk dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin logies wordt verstrekt, zoals bijvoorbeeld een café, restaurant, hotel, pension, en naar de aard en openingstijden daarmee gelijk te stellen bedrijven, een en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie;

1.44 huishouden

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

1.45 inrichtingsplan

een plan bij realisering van nieuwe bouw- en/of gebruiksmogelijkheden waarin de ruimtelijke (waaronder landschappelijke) inpassing hiervan in de bestaande situatie wordt beschreven;

1.46 kampeermiddel

tenten, tentwagens, kampeerauto's of toercaravans dan wel andere onderkomens of andere voertuigen of gedeelten daarvan, voor zover niet als bouwwerk aan te merken, die geheel of gedeeltelijk blijvend zijn bestemd of ingericht dan wel worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf, niet zijnde een stacaravan, chalets of trekkershutten;

1.47 kampeerterrein

een terrein of plaats, geheel of gedeeltelijk ingericht, en blijkens de inrichting bestemd, om daarop een gelegenheid te geven tot het plaatsen of geplaatst houden van kampeermiddelen ten behoeve van recreatief nachtverblijf;

1.48 kas

een gebouw waarvan de wanden en het dak geheel of grotendeels bestaan uit glas of ander licht doorlatend materiaal ten behoeve van het kweken van vruchten, bloemen en/of planten, zoals een schuurkas en een permanente boog-/ tunnelkas;

1.49 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;

1.50 kinderboerderij

een dagrecreatieve voorziening, waar dieren worden gehouden en waar door mensen, al dan niet onder toezicht, contact met dieren mogelijk is vanuit recreatieve en/of educatieve doeleinden;

1.51 kleinschalig boerderijterras

terras dat ondergeschikt is aan een andere, in de regels nader omschreven, (hoofd-)functie en dat tot doel heeft het verstrekken van kleine etenswaren en dranken. Feesten en partijen met commerciële doelstelling zijn niet toegestaan;

1.52 kleinschalig kampeerterrein

het houden van een kampeerterrein voor ten hoogste 25 kampeermiddelen, met dien verstande dat buiten de periode van 15 maart tot en met 31 oktober geen kampeermiddelen aanwezig mogen zijn;

1.53 landschappelijke waarden

de aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het waarneembare -al dan niet begroeide- deel van het aardoppervlak, dat wordt bepaald door de onderlinge samenhang en beïnvloeding van niet-levende en levende natuur;

1.54 lawaaisporten

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

1.55 maatvoeringsgrens

de grens van een maatvoeringsvlak;

1.56 maatvoeringsvlak

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

1.57 mantelzorg

het bieden van aantoonbare tijdelijke zorg in een woning of in bij een woning behorende bijgebouwen aan een ieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.58 medegebruik

gebruik dat niet direct gerelateerd is aan de bestemming, maar dat krachtens de regels tevens is toegestaan op de betrokken gronden;

1.59 nevenactiviteit

een activiteit ondergeschikt aan de hoofdactiviteit in zowel omvang (m²), omzet als de effecten op het woon- en leefklimaat;

1.60 niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvoering

de agrarische bedrijfsvoering die niet geheel of hoofdzakelijk van de open grond als agrarisch productiemiddel afhankelijk is, maar waarvan de productie geheel of overwegend in gebouwen en/of verharding plaatsvindt, zoals varkens-, kalver- of pluimveefokkerij, eendenmesterij of -fokkerij en champignonkwekerij;

1.61 normaal onderhoud, gebruik en beheer

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

1.62 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.;

1.63 ondergeschikte bouwonderdelen

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

1.64 ondergronds

onder peil;

1.65 ondersteunende horeca

horeca die ondergeschikt is en gerelateerd is aan een andere, nader in de regels omschreven (hoofd)functie en tot doel heeft het verstrekken van kleine etenswaren en niet- of zwak-alcoholische dranken;

1.66 overkapping

bouwwerken, geen gebouwen zijnde met één dakvlak en maximaal één gesloten wand;

1.67 peil

- a. voor bebouwing in geaccidenteerd terrein voor zover de bebouwing met de gevel is gericht naar het openbare gebied waarop het bouwperceel ontsloten wordt (de dijk) en is gesitueerd op of binnen een afstand van 3 m uit de grens van het openbaar gebied: 35 cm boven de kruin van de dijk;
- b. voor overige bebouwing in geaccidenteerd terrein: de bestaande gemiddelde bouwhoogte van het terrein op het punt waar dit direct grenst aan de gevel welke is gericht naar het openbare gebied waarop het bouwperceel ontsloten wordt;
- c. voor gebouwen op een perceel in niet geaccidenteerd terrein, 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;
- d. voor overige bouwwerken: de gemiddelde bouwhoogte van het aansluitend terrein;

1.68 permanente bewoning

bewoning door een persoon of door groepen van personen van een voor recreatieve bewoning bedoelde ruimte/gebouw als hoofdverblijf c.q. vaste woon- of verblijfplaats. Van permanente bewoning is in ieder geval sprake in geval van 45 of meer aaneengesloten overnachtingen;

1.69 prostitutie

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

1.70 publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis

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

1.71 recreatieverblijf

recreatiewoning, chalet of stacaravan;

1.72 recreatiewoning/-appartement

een (deel van een) gebouw dat naar de aard en inrichting uitsluitend is bedoeld voor niet permanente bewoning die plaatsvindt in het kader van de weekend- en of verblijfsrecreatie, niet zijnde een chalet;

1.73 recreatieve voorzieningen

faciliteiten ten behoeve van recreatief gebruik;

1.74 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 seks theater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.75 stacaravan

een caravan of soortgelijk onderkomen op wielen, dat mede gelet op de afmetingen, kennelijk niet bestemd is om regelmatig en op normale wijze op de verkeerswegen ook over grotere afstanden als een aanhangsel van een auto te worden voortbewogen;

1.76 tenthuisje

een recreatief nachtverblijf van een lichte constructie met lichte materialen waaronder tentdoek, voor (nacht)verblijf en niet permanente bewoning;

1.77 tijdelijk kamperen

het geven van gelegenheid tot het plaatsen of geplaatst houden van kampeermiddelen op eigen kampeerterrein voor organisaties met een doelstelling van sociale, sportieve, culturele, educatieve of wetenschappelijke aard;

1.78 uitvoeren

uitvoeren, het doen uitvoeren, laten uitvoeren en in uitvoering geven;

1.79 verdieping(en)

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

1.80 voorgevel

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan kennelijk als zodanig diende te worden aangemerkt;

1.81 voorgevelrooilijn

de bouwgrens, waarop de voorgevels van het hoofdgebouw zijn georiënteerd, alsmede het verlengde daarvan;

1.82 voorste gebouw

het gebouw dat het dichtst bij de voorste bouwgrens is gelegen;

1.83 waardevol landschap

een gebied met bijzondere landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten;

1.84 waterhuishoudkundige voorzieningen

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

1.85 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 onderschikte bouwdelen, 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, behoudens dakkapellen waarvan de gezamenlijke breedte meer bedraagt dan 50% van de breedte van het betreffende dakvlak;

2.3 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;

2.4 de oppervlakte van een bouwwerk

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

2.5 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;

2.6 ondergeschikte bouwdelen

bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwonderdelen buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwgrenzen niet meer dan 1,5 meter bedraagt.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van een agrarisch bedrijf, met dien verstande dat niet-grondgebonden agrarische bedrijven niet zijn toegestaan;
- b. hobbymatig agrarisch grondgebruik;
- c. extensieve dagrecreatie met bijbehorende wegen en paden;
- d. water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
- e. evenementen als medegebruik gedurende maximaal 7 aaneengesloten dagen inclusief opbouw en afbraak van bijbehorende voorzieningen;

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ontsluitingsvoorzieningen, groenvoorzieningen, tuinen en erven.

3.2 Bouwregels

3.2.1 *Gebouwen*

Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

3.2.2 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. bouwhoogte bouwwerken, geen gebouwen zijnde maximaal 1 m.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 *Strijdig gebruik*

Onder gebruik in strijd met de bestemming wordt in ieder geval verstaan het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van lawaaisporten.

Artikel 4 Bedrijf

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven ter plaatse van de aanduidingen:
 1. 'specifieke vorm van bedrijf - autoreparatie', uitsluitend een autoreparatiebedrijf ;
 2. 'specifieke vorm van bedrijf - koerier, over de weg', uitsluitend een koeriersbedrijf;
 - b. de bestaande bedrijfswoning(en), waarbij inwoning is toegestaan in de bedrijfswoningen;
- met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen en paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Bedrijfsgebouwen

Bedrijfsgebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. goothoogte maximaal 4,5 m;
- c. bouwhoogte maximaal 7 m;
- d. gezamenlijke oppervlakte maximaal de op de verbeelding ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte' aangegeven oppervlakte.

4.2.2 Bedrijfswoningen, inclusief aan- en uitbouwen

Bedrijfswoningen en aan- en uitbouwen bij de bedrijfswoning voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. uitsluitend de bestaande bedrijfswoningen zijn toegestaan;
- b. gebouwd binnen het bouwvlak en met dien verstande dat aan- en uitbouwen tevens buiten het bouwvlak toegestaan zijn op minimaal 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van de bedrijfswoning;
- c. goothoogte maximaal 6 m, met dien verstande dat de goothoogte van aan- en uitbouwen maximaal 3 m bedraagt;
- d. bouwhoogte maximaal 10 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van aan- en uitbouwen maximaal 5 m bedraagt;
- e. inhoud maximaal 600 m³.

4.2.3 Bestaande hoogte bij uitbreiding

In geval van uitbreiding van de oppervlakte van een bestaand bedrijfsgebouw of een bestaande bedrijfswoning met een bestaande goot- en/of bouwhoogte die hoger is dan aangegeven in artikel 4.2.1 onder b en/of c, respectievelijk artikel 4.2.2 onder c of d, bedraagt de goot- en/of bouwhoogte van het gebouw inclusief uitbreiding maximaal de bestaande goot- en/of bouwhoogte.

4.2.4 Bijgebouwen bij de bedrijfswoning

Bijgebouwen bij de bedrijfswoning voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. gezamenlijke oppervlakte per bedrijfswoning maximaal 90 m²;
- b. goothoogte maximaal 3 m;
- c. bouwhoogte maximaal 5 m.

4.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal:

- a. erfafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel van het voorste gebouw maximaal 2 m en voor (het verlengde van) de voorgevel van het voorste gebouw maximaal 1 m;
- b. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 6 m.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Goot- en/of bouwhoogte bedrijfsgebouwen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.2.1 onder b en/of c voor het verhogen van de goothoogte en/of bouwhoogte van bedrijfsgebouwen, mits:

- a. de maximale goot- en bouwhoogte met niet meer dan 6 m wordt overschreden;
- b. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteiten van de omgeving.

4.3.2 Nieuwbouw hogere gebouwen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.2.1 onder b en/of c of artikel 4.2.2 onder c en/of d, voor het toestaan van nieuwbouw waarbij de goot- en/of bouwhoogte hoger is dan in de betreffende artikelen is aangegeven, mits:

- a. de goot- en/of bouwhoogte van een bedrijfswoning niet hoger is dan de hoogste goot- en/of bouwhoogte van een bestaande bedrijfswoning binnen het bouwperceel;
- b. de goot- en/of bouwhoogte van een bedrijfsgebouw niet hoger is dan de hoogste goot- en/of bouwhoogte van een bestaand bedrijfsgebouw binnen het bouwperceel;
- c. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteiten van de omgeving.

4.3.3 Bouwhoogte bijgebouwen bij bedrijfswoning

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.2.4 onder c voor het verhogen van de bouwhoogte van bijgebouwen bij de bedrijfswoning, mits:

- a. de bouwhoogte maximaal 7 m bedraagt;
- b. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteiten van de omgeving.

4.3.4 Bouwhoogte bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.2.5 onder a voor het verhogen van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijn voor de voorgevel van het voorste gebouw waarbij de bouwhoogte maximaal 2 m bedraagt.

4.3.5 Vergroting oppervlakte bedrijfsgebouwen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.2.1 onder d voor het vergroten van de oppervlakte, mits:

- a. de gezamenlijke oppervlakte na vergroting niet meer bedraagt dan:
 1. 78 m² ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte: 68 m²;
 2. 363 m² ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte: 315 m²;
 3. 932 m² ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte: 810 m²;
- b. de vergroting noodzakelijk in het kader van een doelmatige uitoefening van het bedrijf;
- c. in de nabijheid gelegen functies en waarden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden geschaad;
- d. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Strijdig gebruik

Onder gebruik in strijd met de bestemming wordt mede verstaan een gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van:

- a. buitenopslag voor de voorgevel van het voorste gebouw;
- b. detailhandel;
- c. bedrijven als bedoeld in artikel 2.1 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht;
- d. bedrijven die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen;

- e. vuurwerkbedrijven;
- f. inrichtingen die zijn genoemd in bijlage C en D van het Besluit m.e.r..

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

4.5.1 Ander bedrijf

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.1 onder a voor het toestaan van een ander bedrijf, mits:

- a. het bedrijf is opgenomen in de categorieën 1 of 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten dan wel het een bedrijf betreft dat voor wat betreft de aard en de omvang van de milieuhinder die het veroorzaakt gelijk kan worden gesteld met een bedrijf genoemd in de categorieën 1 of 2;
- b. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- c. in de nabijheid gelegen functies en waarden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden geschaad;
- d. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad.

4.6 Wijzigingsbevoegdheid

4.6.1 Omschakeling van 'Bedrijf' naar 'Wonen'

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen van de bestemming 'Bedrijf' in de bestemming 'Wonen', met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. het aantal woningen niet mag worden vergroot, met dien verstande dat via woningsplitsing twee woningen is toegestaan, mits:
 - 1. de gesplitste woningen een inhoud hebben van minimaal 400 m³;
 - 2. de oppervlakte of inhoud van de gesplitste woningen niet wordt vergroot;
- b. het bepaalde in artikel 6.2.2 is van toepassing;
- c. in de nabijheid gelegen functies en waarden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden geschaad;
- d. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad.

4.6.2 Extra woningen bij sloop van bedrijfsbebouwing

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor het na bedrijfsbeëindiging omzetten van de bestemming 'Bedrijf' in de bestemming 'Wonen', waarbij de bouw van één of meerdere extra woningen wordt toegestaan, in verband met sloop van voormalige bedrijfsbebouwing, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. ter compensatie van de sloop van minimaal 750 m² voormalige bedrijfsbebouwing en/of bijgebouwen bij de bedrijfswoning, niet zijnde monumentale of karakteristieke bebouwing, mogen twee woningen in één bestaand bedrijfsgebouw of bijgebouw worden opgericht;
- b. ter compensatie van de sloop van minimaal 1.500 m² voormalige bedrijfsbebouwing en/of bijgebouwen bij de bedrijfswoning, mogen maximaal drie woningen in één bestaand bedrijfsgebouw of bijgebouw worden opgericht;
- c. alle voormalige bedrijfsbebouwing en/of bijgebouwen, niet zijnde bedrijfsbebouwing of bijgebouwen zoals bedoeld onder a en/of b, welke niet als monumentaal of karakteristiek kunnen worden aangemerkt, dienen gesloopt te worden;
- d. de oppervlakte van de nieuw te bouwen woningen bedraagt maximaal 50% van de gesloopte oppervlakte;
- e. de nieuw te realiseren woningen hebben een inhoud van minimaal 400 m³ en maximaal 800 m³;
- f. het bepaalde in artikel 6.2.2 is van toepassing, met dien verstande dat, voor zover minimaal 1 hectare grond in eigendom blijft, de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen bij de voormalige bedrijfswoning maximaal 150 m² mag bedragen;
- g. er sprake is van een landschappelijke inpassing, waartoe een landschapsplan dient te worden opgesteld;

- h. er geen sprake is van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
- i. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- j. in de nabijheid gelegen functies en waarden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden geschaad, in welk kader advies dient te worden verkregen van de waterbeheerder;
- k. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad, in welk kader advies dient te worden verkregen van de waterbeheerder.

Artikel 5 Recreatie - Verblijf

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. verblijfsrecreatie in de vorm van de bedrijfsmatige exploitatie van een recreatieterrein met maximaal 10 recreatiewoningen, maximaal 1 groepsaccommodatie, stacaravans, chalets en toeristische plaatsen voor toercaravans, vouwwagens, campers, tenten, huifkarren, trekkershutten, tenthuisjes, bed & breakfast en een voor gasten en derden toegankelijke kinderboerderij;
- b. maximaal 2 bedrijfswoningen;

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen en paden, ondersteunende detailhandel, ondersteunende horeca, sanitaire voorzieningen, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Bebouwing voldoet aan de volgende kenmerken:

- a. recreatiewoningen:
 1. inhoud maximaal 300 m³ per recreatiewoning;
 2. goothoogte maximaal 3 m;
 3. bouwhoogte maximaal 5 m;
- b. groepsaccommodatie:
 1. oppervlakte maximaal 250 m²;
 2. goothoogte maximaal 3 m;
 3. bouwhoogte maximaal 5 ;
- c. stacaravans:
 1. oppervlakte maximaal 55 m² per stacaravan, met dien verstande dat de oppervlakte van aan- en uitbouwen bij een stacaravan maximaal 6 m² mag bedragen;
 2. bouwhoogte maximaal 3,8 m;
- d. chalets:
 1. oppervlakte maximaal 70 m² per chalet, inclusief aan- en uitbouwen;
 2. bouwhoogte maximaal één bouwlaag van maximaal 3,8 m;
- e. trekkershutten:
 1. oppervlakte per trekkershut maximaal 28 m²;
 2. bouwhoogte maximaal 3,5 m;
- f. tenthuisjes:
 1. oppervlakte maximaal 36 m² per tenthuisje;
 2. bouwhoogte maximaal 3,5 m;
- g. bedrijfswoningen:
 1. maximaal 2 bedrijfswoningen;
 2. inhoud maximaal 600 m³ per bedrijfswoning;
 3. goothoogte maximaal 6 m;
 4. bouwhoogte maximaal 10 m
- h. bijgebouwen bij bedrijfswoningen:
 1. gezamenlijke oppervlakte maximaal 90 m² per bedrijfswoning;
 2. goothoogte maximaal 3 m;
 3. bouwhoogte maximaal 5 m;
- i. gebouwen ten behoeve van algemeen onderhoud, algemene opslag en soortgelijke functies:
 1. gezamenlijke oppervlakte maximaal 5% van het bestemmingsvlak;
 2. bouwhoogte maximaal 5 m.

5.2.2 *Vrijstaande bergingen*

Per recreatieverblijf is maximaal 1 vrijstaande berging toegestaan, mits deze voldoet aan de volgende kenmerken:

- a. oppervlakte maximaal 6 m²;
- b. bouwhoogte maximaal 3,5 m.

5.2.3 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal:

- a. erf- en terreinafscheidingen 2 m;
- b. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 10 m.

5.3 **Afwijken van de bouwregels**

5.3.1 *Oppervlakte gebouwen ten behoeve van algemeen onderhoud, algemene opslag en soortgelijke functies*

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 5.2.1 onder i.1 voor het vergroten van de oppervlakte van gebouwen ten behoeve van algemeen onderhoud, algemene opslag en soortgelijke functies, mits:

- a. dit noodzakelijk is ten behoeve van een doelmatige bedrijfsvoering van het terrein;
- b. de oppervlakte maximaal 10% van het bestemmingsvlak bedraagt;
- c. het woon- en leefmilieu van de omgeving niet onevenredig wordt aangetast;
- d. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen niet onevenredig wordt beperkt;
- e. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteiten van de omgeving.

5.3.2 *Bouwhoogte gebouwen ten behoeve van algemeen onderhoud, algemene opslag en soortgelijke functies*

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 5.2.1 onder i.2 voor het verhogen van de bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van algemeen onderhoud, algemene opslag en soortgelijke functies, mits:

- a. de bouwhoogte maximaal 7 m bedraagt;
- b. het woon- en leefmilieu van de omgeving niet onevenredig wordt aangetast;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig wordt beperkt;
- d. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteiten van de omgeving.

5.4 **Specifieke gebruiksregels**

5.4.1 *Strijdig gebruik*

Onder gebruik in strijd met de bestemming wordt mede verstaan een gebruik van recreatiewoningen, stacaravans, chalets, tenthuisjes, trekkershutten en bed & breakfast-verblijven ten behoeve van permanente bewoning.

Artikel 6 Wonen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in woningen, waarbij inwoning is toegestaan;
- b. aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- c. hobbymatig agrarisch grondgebruik;
- d. de ontwikkeling en het behoud van kleinschalige landschapselementen, waaronder houtwallen, houtsingels, kleinschalige waterelementen en natuurvriendelijke oevers;

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, groenvoorzieningen, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, tuinen en erven.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen

Hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. voor zover een bouwvlak is opgenomen, worden woningen binnen het bouwvlak gebouwd, met dien verstande aan- en uitbouwen ook buiten het bouwvlak zijn toegestaan achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning;
- b. maximaal één woning per bouwvlak, met dien verstande voor zover geen bouwvlak is opgenomen maximaal één woning per bestemmingsvlak is toegestaan;
- c. goothoogte is maximaal 6 m, met dien verstande dat de goothoogte van aan- en uitbouwen maximaal 3 m is;
- d. bouwhoogte is maximaal 10 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van aan- en uitbouwen maximaal 7 m is;
- e. inhoud maximaal:
 1. de bestaande inhoud voor woningen in voormalige boederijen; of
 2. de op de verbeelding ter plaatse van de aanduiding 'maximum inhoud (m³)' aangegeven inhoud; of
 3. 600 m³ voor overige woningen, danwel de bestaande inhoud indien deze groter is.

6.2.2 Bijgebouwen

Bijgebouwen, niet zijnde overkappingen, voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. gebouwd achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen uitgesloten' geen bijgebouwen zijn toegestaan;
- b. afstand tot het hoofdgebouw maximaal 20 m;
- c. gezamenlijke oppervlakte per bouwperceel maximaal 90 m²;
- d. goothoogte maximaal 3 m;
- e. bouwhoogte maximaal 5 m.

6.2.3 Overkappingen

Overkappingen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. gebouwd achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen uitgesloten' geen overkappingen zijn toegestaan;
- b. afstand tot het hoofdgebouw maximaal 20 m;
- c. gezamenlijke oppervlakte maximaal 30 m² per woning;
- d. bouwhoogte maximaal 3 m.

6.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. zwembaden zijn toegestaan, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
 1. gebouwd minimaal 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning;
 2. afstand tot het hoofdgebouw maximaal 20 m;
 3. oppervlakte maximaal 90 m²;

4. bouwhoogte maximaal 0,3 m;
5. verticale bouwdiepte maximaal 4 m;
- b. bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal:
 1. erf- en terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw 1 m;
 2. erf- en terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw 2 m;
 3. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 2 m.

6.2.5 *Herbouw woning bestaande locatie*

Herbouw van een bestaande woning is uitsluitend toegestaan op de bestaande locatie binnen het bestemmingsvlak met inachtneming van het bepaalde in artikel 6.2.1.

6.3 Specifieke gebruiksregels

6.3.1 *Parkeren*

Het gebruiken van de gronden en/of gebouwen voor woondoeleinden zoals beschreven in artikel 6.1, is uitsluitend toegestaan onder de voorwaarde, dat wordt voldaan aan de in Bijlage 2 opgenomen parkeernorm.

6.3.2 *Aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten*

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

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

6.3.3 *Voorwaardelijke verplichting Krakenburgsestraat 5 te Oosterhout*

Het in gebruik nemen van de gronden ten behoeve van een nieuwe woning op het perceel Krakenburgsestraat 5 ter plaatse van de aanduiding 'maximum inhoud: 1.035 m³' is uitsluitend toegestaan onder de voorwaarde, dat gelijktijdig met of in ieder geval voorafgaand aan de ingebruikname van de gronden, de landschappelijke inpassing dient te zijn aangelegd overeenkomstig het in Bijlage 1 opgenomen inrichtingsplan en vervolgens aldus in stand wordt gehouden.

6.4 Afwijken van de gebruiksregels

6.4.1 *Publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis*

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 6.3.2 voor het toestaan van een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis, mits:

- a. maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning, inclusief aan-, uitbouwen en bijgebouwen, tot maximaal 75 m² wordt gebruikt voor de activiteit;
- b. degene die de activiteit in de woning, inclusief aan-, uitbouwen en bijgebouwen, uitoefent tevens de bewoner van de woning is;
- c. de activiteit qua aard en omvang past in de woonomgeving;
- a. het een activiteit betreft die valt in de categorieën 1 en 2 zoals opgenomen in Bijlage 3 Staat van Bedrijfsactiviteiten, dan wel het een activiteit betreft die naar aard en mate van hinder te vergelijken is met een activiteit in de categorieën 1 en 2 zoals opgenomen in Bijlage 3;
- b. er geen activiteiten plaatsvinden die vergunningplichtig zijn op grond van de Wet milieubeheer;

- c. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de verkeers- en parkeersituatie ter plaatse;
- d. geen detailhandel anders dan de verkoop van lokaal of streekeigen geproduceerde producten plaatsvindt;
- e. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- f. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

6.4.2 *Recreatieve nevenactiviteiten*

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 6.1 voor het toestaan van recreatieve nevenactiviteiten in de vorm van:

- a. bed & breakfast, mits:
 - 1. opgericht binnen de op het moment van het verlenen van de omgevingsvergunning bestaande bebouwing;
 - 2. gezamenlijke oppervlakte maximaal 120 m² bedraagt, waarbij de maximale oppervlakte per slaapverblijf 30 m² mag bedragen;
 - 3. er verder geen voorzieningen als speeltuin, stallingen, detailhandel e.d. worden opgericht;
 - 4. het aantal aaneengesloten nachten gedurende welke gebruik gemaakt mag worden van de recreatieve nevenactiviteit maximaal 14 bedraagt;
 - 5. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
 - 6. er geen aanpassing of verharding van de infrastructuur buiten het bouwvlak noodzakelijk is;
 - 7. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
 - 8. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
- b. recreatiewoningen/-appartementen, mits:
 - 1. opgericht binnen de op het moment van het verlenen van de omgevingsvergunning bestaande bebouwing;
 - 2. maximaal 3 recreatiewoningen/-appartementen worden gerealiseerd met een maximale oppervlakte van 75 m² per recreatiewoning/-appartement;
 - 3. het aantal aaneengesloten nachten gedurende welke gebruik gemaakt mag worden van de recreatieve nevenactiviteit maximaal 45 bedraagt;
 - 4. er geen aanpassing of verharding van de infrastructuur buiten het bouwvlak noodzakelijk is;
 - 5. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
 - 6. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
 - 7. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;

6.4.3 *Stapeling*

Bij een combinatie van afwijkingen uit artikel 6.4.2 geldt de laagste toegestane vloeroppervlakte als totale toegestane maximum.

Artikel 7 Waarde - Archeologie

7.1 Bestemmingsomschrijving

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

7.2 Bouwregels

Uitsluitend mogen bouwwerken worden opgericht ten dienste van de in artikel 7.1 omschreven doeleinden, tenzij:

- a. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders; of
- b. gebouwen maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden opgericht; of
- c. ten behoeve van het realiseren van nieuwe bebouwing niet dieper dan 30 cm in de bodem wordt geroerd.

7.3 Nadere eisen

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

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

7.4 Afwijken van de bouwregels

7.4.1 Omgevingsvergunningplicht

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 7.2 teneinde het oprichten van bouwwerken ten behoeve van de op deze gronden liggende andere bestemming(en) toe te staan, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond, dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad. Teneinde dit te bereiken kunnen aan een omgevingsvergunning in ieder geval de volgende regels worden verbonden:

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

7.4.2 Voorwaarde verlening omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 7.4.1 wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijktens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.

7.4.3 Deskundig advies

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 7.4.1 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 7.4.1 geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en of en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

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

7.5.1 Omgevingsvergunningplicht

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

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

7.5.2 Uitzondering vergunningplicht

Het onder artikel 7.5.1 vervatte verbod geldt niet indien aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft tot een diepte van 30 cm onder het bestaande maaiveld;
- b. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
- c. indien de werken en/of werkzaamheden het gewone onderhoud betreffen, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- d. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 7.5.1 in dit kader is verleend;
- e. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft die direct samenhangen met een verleende omgevingsvergunning op grond van het bepaalde in artikel 7.4 en/of een omgevingsvergunning voor de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening.

7.5.3 Voorschriften

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 7.5.1 mag alleen worden verleend indien door de uitvoering de aanwezige archeologische waarden niet onevenredig (kunnen) worden aangetast. Teneinde dit te bereiken kunnen aan een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 7.5.1 in ieder geval de volgende regels worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) monumenten in de bodem worden behouden zoals alternatieven voor heiwerk, het al of niet bouwen van kelders, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;

- c. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan een door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

7.5.4 *Deskundig advies*

Alvorens een besluit te nemen omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 7.5.1 wint het bevoegd gezag advies in van een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 7.5.1 geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

7.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor het verwijderen van de bestemming 'Waarde - Archeologie', 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.

Artikel 8 Waarde - Archeologische verwachting 1

8.1 Bestemmingsomschrijving

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

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemeen

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

- a. bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk groter dan 50 m² dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate is vastgesteld;
- b. indien uit het in onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht of;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen of;
 3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige en/of;
 4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
- c. het overleggen van een rapport is niet nodig indien de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door een archeologisch deskundige, afdoende is vastgesteld, waarbij het bepaalde onder b van overeenkomstige toepassing is.

8.2.2 Archeologisch deskundige

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 8.2.1 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 8.2.1 onder b sub 1 tot en met 4 dienen te worden gesteld.

8.2.3 Uitzondering bouwregels

Het bepaalde in artikel 8.2.1 onder a is niet van toepassing indien:

- a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn of;
- b. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte met maximaal 50 m² wordt vergroot en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders of;
- c. gebouwen maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden vergroot, met uitzondering van nieuwe kelders.

8.3 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.

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

8.4.1 Vergunningplicht

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

- a. het ophogen van de bodem met meer dan 1 m;
- b. grondwerkzaamheden dieper dan 0,3 m onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 50 m², waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, het aanleggen van drainage en/of het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- c. het verlagen of afgraven van de bodem;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het aanbrengen of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- f. het uitvoeren van heiwerken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
- g. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- h. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

8.4.2 Voorwaarden

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 8.4.1 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.

8.4.3 Uitzonderingen

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 8.4.1 is nodig voor:

- a. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die het normale onderhoud, 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 ruimtelijke ordening.

8.4.4 Beoordelingscriteria

Ten aanzien van de in artikel 8.4.1 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.

8.4.5 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 8.4.1 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.

8.4.6 Advies

Voordat het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 8.4.1 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.

8.5 Wijzigingsbevoegdheid

8.5.1 Verwijderen dubbelbestemming

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

Artikel 9 Waarde - Archeologische verwachting 2

9.1 Bestemmingsomschrijving

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

9.2 Bouwregels

9.2.1 Algemeen

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

- a. bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk groter dan 100 m² dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate is vastgesteld;
- b. indien uit het in onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht of;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen of;
 3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige en/of;
 4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
- c. het overleggen van een rapport is niet nodig indien de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door een archeologisch deskundige, afdoende is vastgesteld, waarbij het bepaalde onder b van overeenkomstige toepassing is.

9.2.2 Archeologisch deskundige

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 9.2.1 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 9.2.1 onder b sub 1 tot en met 4 dienen te worden gesteld.

9.2.3 Uitzondering bouwregels

Het bepaalde in artikel 9.2.1 onder a is niet van toepassing indien:

- a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn of;
- b. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte met maximaal 100 m² wordt vergroot en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders of;
- c. gebouwen maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden vergroot, met uitzondering van nieuwe kelders.

9.3 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.

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

9.4.1 Vergunningplicht

Onverminderd het in de Erfgoedwet bepaalde is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 9.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen van de bodem met meer dan 1 m;
- b. grondwerkzaamheden dieper dan 0,3 m onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 100 m², waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, het aanleggen van drainage en/of het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- c. het verlagen of afgraven van de bodem;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het aanbrengen of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- f. het uitvoeren van heiwerken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
- g. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- h. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

9.4.2 Voorwaarden

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 9.4.1 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.

9.4.3 Uitzonderingen

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 9.4.1 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 ruimtelijke ordening.

9.4.4 Beoordelingscriteria

Ten aanzien van de in artikel 9.4.1 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.

9.4.5 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 9.4.1 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.

9.4.6 Advies

Voordat het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 9.4.1 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.

9.5 Wijzigingsbevoegdheid

9.5.1 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.

Artikel 10 Waarde - Archeologische verwachting 4

10.1 Bestemmingsomschrijving

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

10.2 Bouwregels

10.2.1 Algemeen

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

- a. bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk groter dan 2.500 m² dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate is vastgesteld;
- b. indien uit het in onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht of;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen of;
 3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige en/of;
 4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
- c. het overleggen van een rapport is niet nodig indien de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door een archeologisch deskundige, afdoende is vastgesteld, waarbij het bepaalde onder b van overeenkomstige toepassing is.

10.2.2 Archeologisch deskundige

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

10.2.3 Uitzondering bouwregels

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

- a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn of;
- b. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte met maximaal 2.500 m² wordt vergroot en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders of;
- c. gebouwen maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden vergroot, met uitzondering van nieuwe kelders.

10.3 Nadere eisen

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

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

10.4.1 Vergunningplicht

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

- a. het ophogen van de bodem met meer dan 1 m;
- b. grondwerkzaamheden dieper dan 0,3 m onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 2500 m², waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, het aanleggen van drainage en/of het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- c. het verlagen of afgraven van de bodem;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het aanbrengen of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- f. het uitvoeren van heiwerken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
- g. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- h. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

10.4.2 Weigering omgevingsvergunning

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

10.4.3 Uitzondering vergunningplicht

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 10.4.1 is nodig voor:

- a. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
- b. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
- c. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning;
- d. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden waarvoor een vergunning ingevolge de Erfgoedwet 2016 nodig is, dan wel waarvoor overige bepalingen van de Erfgoedwet 2016 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 ruimtelijke ordening.

10.4.4 Beoordelingscriteria

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

- a. de omgevingsvergunning kan slechts worden verleend voor zover de archeologische waarden niet

onevenredig worden aangetast, hetgeen moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag voor een vergunning dient te overleggen. In het rapport moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld. Indien het rapport daartoe aanleiding geeft, dient op advies van een erkend archeoloog zonodig een opgraving plaats te vinden;

- b. het overleggen van een rapport is niet nodig indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

10.4.5 Voorschriften

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

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

10.4.6 Archeologisch deskundige

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

10.5 Wijzigingsbevoegdheid

10.5.1 Verwijderen dubbelbestemming

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

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 11 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 12 Algemene bouwregels

12.1 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.
- c. Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid b. voor het herbouwen van één of meer bijgebouwen tot een gezamenlijke oppervlakte van meer dan ter plaatse is toegestaan, mits:
 1. de gezamenlijke oppervlakte van nieuwe bijgebouwen niet meer bedraagt dan 75% van de gezamenlijke oppervlakte van de te slopen bijgebouwen;
 2. de oppervlakte van de nieuwe bijgebouwen maximaal 300 m² bedraagt;
 3. de op het erf bestaande karakteristieke bebouwing behouden blijft;
 4. de nieuw te bouwen bijgebouwen aansluiten bij de (karakteristiek van de) te handhaven bebouwing;
 5. uit een inrichtingsplan blijkt dat slooplocatie en bouwlocatie landschappelijk wordt versterkt;
 6. uit een inrichtingsplan blijkt dat de erfstructuur wordt gehandhaafd dan wel verbeterd, zowel ten aanzien van beplanting als bebouwing;
 7. geen onevenredige aantasting mag plaatsvinden van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
 8. de uitvoerbaarheid van het bouwplan waarvoor afwijking wordt toegepast, in verband waarmee in elk geval aangetoond moet worden:
 - de milieuhygiënische situatie van de bodem de ontwikkeling waarvoor afwijking wordt toegepast niet belemmerd;
 - dat geen onevenredige aantasting van aan de grond eigen zijnde archeologische waarden zal plaatsvinden.

12.2 Bestaande afstanden

In die gevallen dat de bestaande afstand tot enige op de verbeelding aangegeven lijn van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand zijn gekomen minder bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven, geldt die afstand in afwijking daarvan als minimaal toegestaan.

12.3 Ondergronds bouwen

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

12.4 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 12.3, teneinde ondergrondse gebouwen toe te staan daar waar bovengronds geen gebouwen zijn toegestaan, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. het betreft geen bebouwing in geaccidenteerd terrein;
- b. de bebouwde oppervlakte van de ondergrondse gebouwen bedraagt niet meer dan 25 m², met dien verstande dat het bebouwingspercentage dan wel de maximaal toegestane oppervlakte met het meerekenen van de bebouwde oppervlakte van de ondergrondse gebouwen niet wordt overschreden. In afwijking van het bepaalde in Artikel 2 wordt als bebouwde oppervlakte van ondergrondse gebouwen de oppervlakte van de vloer gemeten, inclusief muren;
- c. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast, dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- d. de omgevingsvergunning leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

Artikel 13 Algemene gebruiksregels

13.1 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;
- d. een gebruik van gronden en bouwwerken voor verblijfsrecreatie, anders dan de regels van de bestemmingen toestaan;
- e. een gebruik van bedrijfsgebouwen voor bewoning en/of het huisvesten van seizoensarbeiders, anders dan de regels van de bestemmingen toestaan.

Artikel 14 Algemene aanduidingsregels

14.1 Overige zone - waardevol landschap

14.1.1 Aanduidingsomschrijving

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

14.1.2 Specifieke gebruiksregels

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

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

Artikel 15 Algemene afwijkingsregels

15.1 Algemeen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. in het plan genoemde goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 10% van de goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen met uitzondering van inhoudsmaat van woningen;
- b. de regels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 2,5 m, en deze noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein of uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de gronden en/of de bebouwing;
- c. de regels en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot maximaal 10 m en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten wordt vergroot tot maximaal 40 m;
- d. van de regels en de bouw toestaan van niet voor bewoning bestemde gebouwen met een inhoud van ten hoogste 50 m³ en een bouwhoogte van ten hoogste 3 m ten dienste van het openbaar nut, zoals schakelhuisjes, wachthuisjes, transformatorhuisjes, telefooncellen, alsmede andere bouwwerken, zoals muurtjes, standbeelden en lichtmasten; gasdrukmeetstations en verkooppunten voor motorbrandstoffen uitgezonderd;
- e. van de regels en de bouw toestaan van een schuilgelegenheid voor dieren met een oppervlakte van maximaal 15 m² en een hoogte van maximaal 2,7 m, mits de perceelsgrootte minimaal 1 ha bedraagt en het perceel niet direct grenst aan het erf van een woning.

15.2 Inhoud (bedrijfs)woning

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van in het plan genoemde inhoudsmaten van (bedrijfs)woningen waarbij de inhoud maximaal 800 m³ mag bedragen.

15.3 Tijdelijk kamperen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van in het plan genoemde gebruiksregels voor het toestaan van tijdelijk kamperen voor een maximale aaneengesloten duur van 10 dagen.

15.4 Voorwaarden

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 15.1, 15.2 en 15.3 kan slechts worden verleend, mits:

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

Artikel 16 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor:

- a. het aanbrengen van geringe veranderingen in de plaats, ligging en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
 1. bestemmingsgrenzen mogen met niet meer dan 5 m worden verschoven;
 2. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
 3. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen mogen niet onevenredig worden geschaad;
- b. het toestaan van de bouw van niet voor bewoning bestemde gebouwen met een bouwhoogte van ten hoogste 3,5 m en een inhoud van ten hoogste 75 m³ ten dienste van het openbare nut en overige openbare dienstverlening.

Artikel 17 Algemene procedureregels

17.1 Wijziging

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

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 18 Overgangsrecht

18.1 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.

18.2 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 19 Slotregel

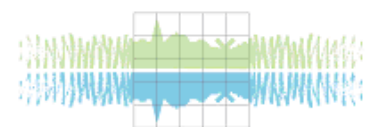
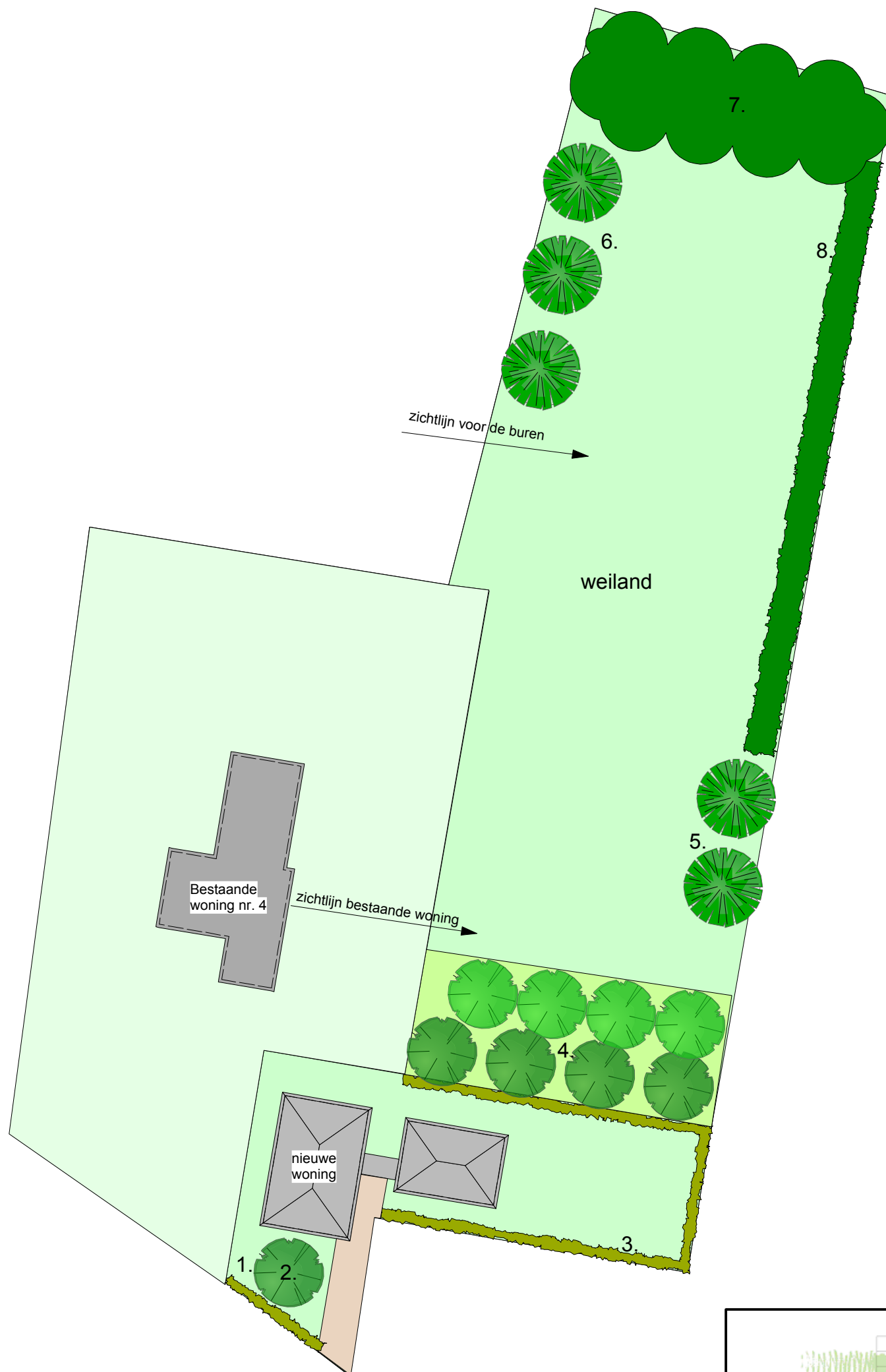
Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Reparatieplan Buitengebied Overbetuwe'.

Inhoudsopgave

Bijlagen bij regels	5
Bijlage 1 Landschappelijke inpassing	5
Bijlage 2 Nota Parkeernormen Overbetuwe 016	7
Bijlage 3 Staat van Bedrijfsactiviteiten	37

Bijlagen bij regels

Bijlage 1 Landschappelijke inpassing



Stichting Landschapsbeheer Gelderland

GEGEVENS

Project : Inpassing nieuwe woning
Naam : Fam. van de Pas
Adres : Krakenburgsestraat 4
pc/plaats : Oosterhout

projectcode: PA15vdPas
tekenaar : Saskia Bemer
datum : 9 januari 2015
schaal : 1: 500

Bijlage 2 Nota Parkeernormen Overbetuwe 016

Nota parkeernormen gemeente Overbetuwe 2016



gemeente **Overbetuwe**



Samenvatting

Aanleiding

Aanleiding

In de Nota parkeernormen gemeente Overbetuwe 2014 (vastgesteld 18 februari 2014) zijn afwijkingbevoegdheden opgenomen die in de praktijk niet altijd werkzaam of toepasbaar bleken te zijn. Hierdoor bestaat de kans dat initiatieven geen doorgang kunnen vinden. Een actualisatie van de nota uit 2014 is noodzakelijk om meer duidelijkheid en flexibiliteit in de afwijkingbevoegdheden te krijgen.

Waar wordt de Nota parkeernormen voor gebruikt?

Primair wordt de Nota parkeernormen gebruikt bij het verlenen van omgevingsvergunningen, waarmee de koppeling met de gemeentelijke bouwverordening is gemaakt (art. 2.5.30). Secundair wordt de Nota parkeernormen gebruikt als onderlegger voor herziening van een bestaand dan wel vaststelling van een nieuw bestemmingsplan, waarmee een nieuwe ontwikkeling planologisch mogelijk wordt gemaakt.

Wijzigingen in de Nota parkeernormen 2016

In de praktijk is gebleken dat bij het toetsen van initiatieven op de parkeernorm, de opgenomen afwijkingbevoegdheden (hoofdstuk 3 uit de Nota parkeernormen gemeente Overbetuwe 2014) niet voor de hele gemeente toepasbaar zijn. Ook waren ze niet altijd even duidelijk. In de nota van 2016 zijn deze daar waar nodig aangepast.

Parkeernormen (auto)

- De parkeernormen voor de auto zijn vanuit de landelijke parkeerkencijfers specifiek vertaald naar de situatie in Overbetuwe. In de Nota Parkeernormen 2014 is hiervoor dezelfde redenering gehanteerd als in de Nota parkeernormen 2011. Deze vertaling is gebaseerd op:
 - de Toekomstvisie+;
 - de specifieke stedelijkheidsgraad van Overbetuwe;
 - het autobezit in Overbetuwe.

Op basis hiervan zijn de volgende keuzen gemaakt die relevant zijn voor de parkeernormen.

Stedelijkheidsgraad

Het CROW hanteert voor het bepalen van de stedelijkheidsgraad het aantal adressen per vierkante kilometer. Op basis hiervan zou voor de gehele gemeente Overbetuwe de stedelijkheidsgraad 'weinig stedelijk' gelden. Voor de Nota parkeernormen gemeente Overbetuwe 2011 is daarnaast aansluiting gezocht bij de Toekomstvisie+. Hierin is vastgesteld dat de kern Elst een regionale verzorgingsfunctie en Zetten een subregionale verzorgingsfunctie heeft. Hierbij past de verstedelijkingsgraad 'matig stedelijk'. De overige kernen worden gezien als 'weinig stedelijk' en het buitengebied als 'niet stedelijk'.



Stedelijke zone

Voor het bepalen van de parkeernorm is ook de stedelijke zone (locatie van de ontwikkeling) van belang. Het CROW maakt hiervoor onderscheid in 'centrum', 'schil/overloopgebied', 'rest bebouwde kom' en 'buitengebied'.

Gezien de functie van de kernen Elst en Zetten is alleen hier sprake van een 'centrum'. In alle andere kernen is de omvang en functie van het centrum te gering om te spreken van een centrumgebied.

Het hele bestaand bebouwd gebied van alle kernen, uitgezonderd de 2 genoemde centra, wordt dan ook aangewezen als 'rest bebouwde kom'.

Vanwege de relatief beperkte omvang van alle kernen is er geen sprake van een 'schil/overloopgebied'.

In bijlage 1 is de stedelijke zone 'centrum' voor de kernen Elst en Zetten aangegeven.

Hoogte parkeernorm

Het CROW geeft een minimum en een maximum parkeercijfer aan waarbinnen een keuze kan worden gemaakt voor de vast te stellen parkeernormen binnen een gemeente.

Op basis van het relatief hoge autobezit van de inwoners van Overbetuwe (bron CBS) worden de maximale parkeercijfers van het CROW binnen Overbetuwe gehanteerd als parkeernormen.

In bijlage 2 is per voorziening en gebiedsindeling de parkeernorm opgenomen.

Afwijking van de parkeernorm

In deze nota worden alternatieven genoemd als door een parkeerbalans aangetoond wordt dat niet aan de parkeernorm op eigen terrein voldaan kan worden. Deze zijn:

- parkeren opvangen door benutting bestaande parkeerruimte;
- aanleg van parkeerplaatsen in de openbare ruimte;
- afwijkingsbevoegdheid.

Voor initiatieven die al lopen op het moment van inwerkingtreding van deze Nota, is een overgangsregeling opgenomen.

Parkeernormen (fiets)

Voor het bepalen van de parkeernorm voor de fiets is aansluiting gezocht bij de cijfers uit de CROW-publicatie 317.

Uit een onderzoek van het Fietsberaad blijkt dat 21% van het totaal aantal verplaatsingen in Overbetuwe per fiets plaatsvindt. Wij scoren hiermee gemiddeld. De CROW-publicatie geeft aan dat in dat geval van het gemiddeld cijfer als parkeernorm kan worden uitgegaan.

In bijlage 3 zijn de tabellen met de normen voor het fietsparkeren opgenomen.



Inhoudsopgave

1. Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Doel	5
1.3 Status	5
1.4 Leeswijzer	6
2. Parkeernormen auto	7
2.1 Uitgangspunten	7
2.2 Gebiedsindeling	8
2.3 Hoogte parkeernorm	9
3. Afwijking van de parkeernormen	11
3.1 Parkeren opvangen door benutting bestaande parkeerruimte	11
3.2 Aanleg parkeerplaatsen in de openbare ruimte	12
3.3 Realisatie centrale parkeervoorziening	12
3.4 Afwijkingsbevoegdheid	12
3.5 Overgangsregeling	12
4. Parkeernormen fiets	13
Bijlagen	
Bijlage 1: Kaarten stedelijke zone 'centrum'	14
Bijlage 2: Parkeernormen auto 2016	16
Bijlage 3: Parkeernormen fiets 2016	26



1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Nota parkeernormen gemeente Overbetuwe 2011

In de Toekomstvisie+ is de beleidslijn van de gemeente Overbetuwe voor de komende periode bepaald. Het thema verkeer is verder uitgewerkt in het 'Gemeentelijk Mobiliteitsplan Overbetuwe 2003 – 2013' (GMO). Als uitwerking van het GMO op het onderdeel parkeernormen is een Nota parkeernormen gemeente Overbetuwe 2011 opgesteld. Op 30 augustus 2011 is de Nota parkeernormen gemeente Overbetuwe 2011 vastgesteld door de gemeenteraad van Overbetuwe.

Nota parkeernormen gemeente Overbetuwe 2014

Bij de totstandkoming van de Nota parkeernormen 2011 zijn de toenmalige parkeerkencijfers van het CROW als vertrekpunt gebruikt. In 2012 heeft het CROW in publicatie 317 nieuwe, meer gedifferentieerde parkeerkencijfers gepubliceerd. In de Nota parkeernormen gemeente Overbetuwe 2014 (vastgesteld 18 februari 2014) zijn de parkeernormen geactualiseerd op basis van de nieuwe CROW parkeerkencijfers.

Nota parkeernormen gemeente Overbetuwe 2016

In de praktijk is gebleken dat bij het toetsen van initiatieven op de parkeernorm, de opgenomen afwijkingsbevoegdheden (hoofdstuk 3 uit de Nota parkeernormen gemeente Overbetuwe 2014) niet voor de hele gemeente toepasbaar zijn. Ook waren ze niet altijd even duidelijk. In de nota van 2016 zijn deze daar waar nodig aangescherpt.

Primair wordt de Nota parkeernormen gebruikt bij het verlenen van omgevingsvergunningen, waarmee de koppeling met de gemeentelijke bouwverordening is gemaakt (art. 2.5.30). Secundair wordt de Nota parkeernormen gebruikt als onderlegger voor herziening van een bestaand dan wel vaststelling van een nieuw bestemmingsplan, waarmee een nieuwe ontwikkeling planologisch mogelijk wordt gemaakt.

1.2 Doel

In de Nota parkeernormen gemeente Overbetuwe 2016 zijn de afwijkingsbevoegdheden verruimd. Het uitgangspunt hierbij was om initiatieven mogelijk te maken die niet (geheel) kunnen voldoen aan de vastgestelde parkeernorm.

De Nota parkeernormen gemeente Overbetuwe 2016 bevat parkeernormen die op identieke wijze specifiek toegesneden zijn op de situatie in Overbetuwe als de vorige Nota Parkeernormen gemeente Overbetuwe 2014.

1.3 Status

De Nota parkeernormen gemeente Overbetuwe 2016 heeft de status van een beleidsregel in de zin van artikel 4:81 Algemene wet bestuursrecht. Dit heeft tot gevolg dat overeenkomstig deze beleidsregel wordt gehandeld, tenzij dat voor een of meer belanghebbenden gevolgen zou heb-



ben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zouden zijn in verhouding tot de met deze beleidsregel te dienen doelen (inherente afwijkingsbevoegdheid, artikel 4:84 Algemene wet bestuursrecht).

Primair worden de uitgangspunten in deze nota gebruikt bij het verlenen van omgevingsvergunningen, waarmee de koppeling met de gemeentelijke bouwverordening is gemaakt (art. 2.5.30). In artikel 2.5.30 lid 1 van de bouwverordening Overbetuwe staat namelijk dat 'ten behoeve van parkeren of stallen van auto's in voldoende mate ruimte moet zijn aangebracht in, op of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw hoort'. Deze nota is een nadere uitwerking van de term 'in voldoende mate'.

Secundair dienen de uitgangspunten in deze Nota als onderlegger voor herziening van een bestaand dan wel vaststelling van een nieuw bestemmingsplan, waarmee planologische ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt. In een bestemmingsplan kan een link worden gelegd met deze nota of kunnen de relevante parkeernormen uit de nota worden overgenomen. Parkeereisen voor fiets en auto kunnen worden opgenomen in de regels van een nieuw/herzien bestemmingsplan.

1.4 Leeswijzer

Eerst zal in hoofdstuk 2 de doorvertaling van de CROW kencijfers voor het autoparkeren naar de parkeernorm voor Overbetuwe gemaakt worden.

Vervolgens worden in hoofdstuk 3 mogelijke alternatieven besproken als een nieuwe ontwikkeling niet aan de parkeernorm voldoet. Tevens is in dit hoofdstuk de overgangsregeling opgenomen. Ten slotte wordt in hoofdstuk 4 de norm voor het fietsparkeren behandeld.



2. Parkeernormen auto

De landelijke CROW-richtlijnen geven een minimum en een maximum parkeerkencijfer aan dat gehanteerd kan worden als basis voor de vaststelling van een specifieke parkeernorm. In dit hoofdstuk wordt de analyse weergegeven welke vaste parkeernorm binnen de range tussen minimum en maximum parkeerkencijfer voor de specifieke situatie in Overbetuwe aangehouden zal worden. Deze analyse is identiek aan de analyse die in de Nota Parkeernormen gemeente Overbetuwe 2014 is opgenomen.

2.1 Uitgangspunten

Hoofddoel van het opstellen en hanteren van parkeernormen is het voorkomen van een te hoge parkeerdruk in de openbare ruimte als gevolg van nieuwe ontwikkelingen. Voordat ingegaan wordt op de parkeernormen is het belangrijk enkele uitgangspunten vast te stellen.

Parkeernormen niet van toepassing op de bestaande omgeving

Op parkeervraagstukken (zoals bijvoorbeeld een bestaande parkeerdruk) in een bestaande (woon)omgeving zijn de normen uit deze nota niet van toepassing. De reden hiervoor is dat bestaande (woon)omgevingen ontwikkeld en gerealiseerd zijn op basis van oudere normen. Oplossingen voor deze parkeervraagstukken is maatwerk en in veel gevallen alleen te realiseren met een integrale aanpak, bijvoorbeeld om bij een reconstructie te kijken of extra parkeerplaatsen gerealiseerd kunnen worden.

Parkeernormen wel van toepassing op nieuwe ontwikkelingen

Als uitgangspunt geldt dat nieuwe ontwikkelingen meer parkeerdruk zullen genereren. De normen in deze nota zijn dan ook van toepassing op nieuwe ontwikkelingen:

- nieuwbouw;
- splitsing van een woning in meerdere woningen c.q. wooneenheden;
- gehele en gedeeltelijke verbouwing van een pand met een bestemmingswijziging of –afwijking waarbij het nieuwe gebruik / de nieuwe functie een meer verkeersaantrekkelijk karakter heeft;
- vergroting van een pand, waarbij de vergroting zal leiden tot een verhoogde vraag naar parkeercapaciteit;
- etc.

Tekort parkeerplaatsen niet compenseren

Bij nieuwbouw ter vervanging van bestaande bebouwing, bij uitbreiding van bebouwing en/of bij een functieverandering is het niet vereist het eventueel bestaande tekort aan parkeerplaatsen te compenseren bij de nieuwe benodigde parkeervoorzieningen. Compensatie is uiteraard wel gewenst en toegestaan.

Afronding naar boven van het aantal parkeerplaatsen

Het benodigde aantal parkeerplaatsen wordt berekend op 1 decimaal achter de komma, net zoals de norm wordt uitgedrukt in 1 decimaal achter de komma. Het totaal aantal parkeerplaatsen wordt, in tegenstelling tot de gebruikelijke afrondingsregels, naar boven afgerond. Een norm van



4,1 wordt dus afgerond naar 5 parkeerplaatsen. Zou de gebruikelijke afrondingsregel toegepast worden dan kan naar verloop van tijd een tekort aan parkeerplaatsen ontstaan.

Als er 1 parkeerplaats gerealiseerd moet worden dan geldt de norm niet. Op deze wijze wordt voorkomen dat een ontwikkeling met een kleine parkeeraantrekkende werking, zoals een bedrijf aan huis, niet door zou kunnen gaan. Of alleen tegen een relatief grote/dure ingreep.

2.2 Gebiedsindeling

De theoretische parkeernormen bestaan uit een uitgebreide reeks van parkeerkencijfers, met een minimum en een maximum parkeernorm. Deze zijn omschreven in publicatie 317; 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' (CROW, oktoberberber 2012), waarin onderscheid wordt gemaakt in:

- stedelijkheidsgraad: uiteenlopend van 'zeer sterk stedelijk' tot 'niet stedelijk';
- stedelijke zone: 'centrum', 'schil/overloopgebied', 'rest bebouwde kom' en 'buitengebied';
- type voorziening: wonen, werken, winkelen / boodschappen, sport / cultuur / ontspanning, horeca / (verblijfs)recreatie, gezondheidszorg / (sociale) voorzieningen en onderwijs.

Stedelijkheidsgraad

Door het CBS worden, aan de hand van de omgevingsadressendichtheid (het aantal adressen per vierkante kilometer), vijf stedelijkheidsgraden onderscheiden.

Doorvertaling stedelijkheidsgraad naar Overbetuwe

De gemeente Overbetuwe heeft per 30 oktober 2015 een omgevingsadressendichtheid van 773 adressen per km² (bron: CBS Statline). De gemeente Overbetuwe als geheel valt daarmee precies in het midden van de klasse 'weinig stedelijk' (500-1.000 adressen per km²).

Voor een nadere specificering van de stedelijkheidsgraad binnen de gemeente Overbetuwe wordt uitgegaan van de Toekomstvisie+. Hierin is vastgelegd dat Elst een regionale verzorgingsfunctie en Zetten een subregionale verzorgingsfunctie heeft. Voor deze twee kernen wordt dan ook uitgegaan van de iets hogere stedelijkheidsgraad 'matig stedelijk'. Voor de overige kernen geldt dat ze een minder regionale verzorgingsfunctie hebben, waardoor uitgegaan wordt van de stedelijkheidsgraad 'weinig stedelijk'. Voor ontwikkelingen in het buitengebied wordt bij het bepalen van de parkeernorm uitgegaan van de iets lagere stedelijkheidsgraad 'niet stedelijk'.

Stedelijke zone

Voor het bepalen van de parkeernorm is ook de ligging van de locatie van belang.

Zo is uit landelijke parkeerstudies gebleken dat een functie in een centrum een lagere parkeervraag heeft dan dezelfde functie buiten een centrum. Dit komt door het aanbod en de kwaliteit van andere vervoerswijzen, zoals openbaar vervoer. Het CROW maakt voor de parkeernormen onderscheid in 'centrum', 'schil / overloopgebied', 'rest bebouwde kom' en 'buitengebied'.

Doorvertaling stedelijke zone naar Overbetuwe

In Elst en Zetten is er sprake van een 'centrum'. In alle andere kernen is de omvang van het centrum te gering om te spreken van een centrumgebied. Voor Elst is aansluiting gezocht bij de plangrenzen van Elst Centrum en Elst Centraal. Voor Zetten is de begrenzing van het 'centrum' de huidige blauwe zone aangehouden.



Vanwege de relatief beperkte omvang van de kernen is er in Elst en Zetten geen sprake van een 'schil/overloopgebied'. De rest van Elst en Zetten, inclusief de overige kernen, zijn dan ook aangewezen als 'rest bebouwde kom'.

In bijlage 1 is geografisch de stedelijke zone 'centrum' voor de kernen Elst en Zetten aangegeven.

2.3 Hoogte parkeernorm

Per voorziening geven de CROW-richtlijnen een minimum en maximum parkeerkencijfer aan, waarbinnen voor de specifieke situatie in Overbetuwe een parkeernorm moet worden gekozen. In dit hoofdstuk wordt een analyse gemaakt welke parkeernorm (minimum, maximum of er tussenin) voor Overbetuwe aangehouden moet worden. Hierbij wordt gebruikt gemaakt van diverse onderzoeken.

Planbureau voor de Leefomgeving

Het Planbureau heeft een brede (statistische) analyse uitgevoerd naar de relatie tussen autobezit, aantal huishoudens, ruimtelijke- en huishoudenskenmerken en de parkeersituatie en parkeerdruk. Het betreft een landelijk onderzoek, met voor deze parkeernota als belangrijkste conclusies:

- Het autobezit per huishouden is de afgelopen twee decennia met 25 procent toegenomen, maar de ontwikkeling van het aantal parkeerplaatsen is hierbij achtergebleven.
- Het aantal auto's in Nederland zal tot 2030 naar verwachting verder toenemen met 9 tot 50%.
- Ruimtelijke kenmerken hebben maar beperkt invloed op het autobezit. De aanwezigheid van openbaar vervoer en een lage parkeernorm halen mensen niet uit hun auto.
- Op dit moment betalen bewoners en bezoekers geen reële prijs voor het parkeren van hun private auto's in de openbare ruimte.

Doorvertaling naar Overbetuwe

De Toekomstvisie+ geeft aan dat het oostelijk deel van de gemeente een intermediair gebied is in de Stadsregio Arnhem Nijmegen, het westelijk deel van Overbetuwe heeft een meer landelijke functie.

Op basis van de bevindingen uit het onderzoek van het Planbureau voor de Leefomgeving geldt voor het oostelijk deel dat de parkeerdruk verder zal gaan toenemen door een te verwachten inhaalslag van het autobezit.

In het westelijk deel geldt dat hier al van een hoger autobezit moet worden uitgegaan. Volgens het Planbureau is het autobezit in de gebieden met een landelijke functie namelijk beduidend hoger dan gemiddeld.

Autobezit

Een belangrijk gegeven om de parkeersituatie te kunnen beoordelen, is het autobezit. Een hoog autobezit leidt immers tot een hoge parkeerdruk. Het autobezit en de groei daarvan in Overbetuwe, provincie Gelderland en geheel Nederland is weergegeven in tabel 1.



Gebied	Autobezit per 1.000 inwoners			Groeipercentage
	2013	2014	2015	
Gemeente Overbetuwe	504	509	516	2,4%
Provincie Gelderland	472	473	475	0,6%
Nederland	472	471	472	0%

Tabel 1: ontwikkeling autobezit (CBS 2015)

Als naar het autobezit wordt gekeken ten opzichte van heel Nederland en de provincie Gelderland kan worden geconcludeerd dat de groei in Overbetuwe nagenoeg een gelijke trend houdt. Ook het aantal auto's per 1.000 inwoners in Overbetuwe is relatief hoog.

Conclusie

Op basis van voorgaande analyse kan geconcludeerd worden dat het autobezit in Overbetuwe hoog is. Dit blijkt niet alleen uit het feitelijke autobezit maar ook uit het onderzoek van het Planbureau voor de Leefomgeving.

In deze Nota parkeernormen gemeente Overbetuwe 2016 zijn dan ook (net als in de Nota Parkeernormen gemeente Overbetuwe 2014) de maximum parkeerkencijfers uit CROW publicatie 317 overgenomen. Deze zijn in bijlage 2 per voorziening en gebiedsindeling terug te vinden, inclusief de rekenregels en mogelijkheid van dubbelgebruik.

Er is getracht de nota zo algemeen mogelijk te houden, maar wel bruikbaar te laten zijn voor specifieke situaties. Bij functies waar de nota niet in voorziet, zal maatwerk geleverd moeten worden. Hierbij wordt zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de door de CROW opgenomen functies.



3. Afwijking van de parkeernormen

Als uit de ingediende parkeerbalans en situatietekening blijkt dat het aantal parkeerplaatsen niet op eigen terrein gerealiseerd kan worden, kan hiervan op drie manieren worden afgeweken. De voorkeursvolgorde hierbij is:

1. parkeren opvangen door benutting bestaande parkeerruimte (paragraaf 3.1);
2. aanleg parkeerplaatsen in de openbare ruimte (paragraaf 3.2);
3. afwijkingsbevoegdheid (paragraaf 3.3).

Verder is een overgangsregeling voor lopende initiatieven (paragraaf 3.5) opgenomen.

3.1 Parkeren opvangen door benutting bestaande parkeerruimte

Wanneer in de omgeving van een ontwikkeling nog parkeergelegenheid beschikbaar is, kan wellicht een deel van de parkeerdruk van de ontwikkeling op de omgeving worden afgewenteld. Om die mogelijkheid aan te tonen is een parkeerbalans nodig.

De parkeerbalans moet voor een ruim gebied rond de ontwikkeling bepaald worden. Hierbij moet rekening gehouden worden met aanwezigheidspercentages en acceptabele loopafstanden zoals die door het CROW worden gehanteerd.

Het gebied waar de parkeerbalans voor gemaakt moet worden kan onder andere bepaald worden aan de hand van:

- wat voor soort initiatief is het, in combinatie met de acceptabele loopafstanden die het CROW (publicatie 317 “Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie”) hanteert voor het initiatief;
- een natuurlijke begrenzing zoals een spoorbaan;
- een functionele gebiedsindeling zoals een scholencluster of bedrijventerrein.

De bezettingsgraad in de omgeving mag, inclusief die van de nieuwe ontwikkeling, niet hoger worden dan 85%. De parkeerbalans moet uitgevoerd worden door een onafhankelijk adviesbureau, waarbij de kosten voor rekening van de initiatiefnemer zijn. Voert de gemeente dit onderzoek uit, dan zullen de kosten doorberekend worden aan de initiatiefnemer. Dit onderzoek is nodig in het kader van een zorgvuldige belangenafweging (artikel 3:2 Awb).

Voor het onderzoek worden vaste tijdstippen aangehouden zodat deze vergelijkbaar zijn en gebruikt kunnen worden om de parkeernormen te monitoren.

De teldagen zijn: dinsdag, donderdag (of een andere koopavond) en de zaterdag.

De telmomenten zijn: 07:00 uur, 10:00 uur, 13:00 uur, 16:00 uur, 19:00 uur en 22:00 uur.

3.2 Aanleg parkeerplaatsen in de openbare ruimte

Wanneer de mogelijkheid niet aanwezig is om de parkeerdruk op te vangen met de bestaande parkeerplaatsen, kan onderzocht worden of er mogelijkheden zijn om parkeerplaatsen in de openbare ruimte aan te leggen. Bij het bepalen van een eventuele locatie moet rekening gehou-



den worden met:

- de door het CROW (publicatie 317) aangehouden acceptabele loopafstanden;
- de kwaliteit van de omgeving mag niet ten koste gaan van de aanleg van parkeerplaatsen;
- afmeting van de parkeerplaats moet voldoen aan de eisen zoals deze opgenomen zijn in de laatste versie van het “Handboek locatie-eisen” gemeente Overbetuwe;
- de aanleg van de parkeerplaatsen moet binnen het geldend bestemmingsplan passen.

De kosten voor het realiseren van deze openbare parkeerplaatsen komen geheel ten laste van de initiatiefnemer.

3.3 Afwijkingsbevoegdheid

Het college van burgemeester en wethouders kan besluiten tot afwijking van de parkeereis die de ‘Nota parkeernormen gemeente Overbetuwe 2016’ voorschrijft indien de initiatiefnemer aantoonbaar maakt dat er gegronde redenen zijn om van de parkeernorm af te wijken, dan wel de parkeerplaatsen niet of deels niet op eigen terrein aan te leggen.

De initiatiefnemer dient door een onafhankelijke adviseur een parkeerprofiel op te laten stellen met daarin:

- de onderbouwing waaruit de lagere parkeerbehoefte blijkt;
- aangetoond dat het financieel, dan wel ruimtelijk onmogelijk is om het vastgestelde aantal parkeerplaatsen op eigen terrein aan te leggen;
- een beschrijving van de initiatieven die hij heeft genomen om toch aan de parkeernorm te voldoen.

Het team Vergunning en Handhaving toetst het parkeerprofiel en adviseert hierover het college.

3.5 Overgangsregeling

De in deze nota opgenomen parkeernormen zijn niet van toepassing in de volgende gevallen:

1. Initiatieven waarvoor het college van burgemeester en wethouders vóór de datum van inwerkingtreding van deze nota heeft ingestemd met een parkeernorm welke is vastgelegd in een door burgemeester en wethouders geaccordeerd document zoals een stedenbouwkundig plan c.q. programma van eisen / nota van uitgangspunten en/of in een intentie- of exploitatieovereenkomst. In deze gevallen gelden de parkeernormen zoals vastgelegd in het door burgemeester en wethouders geaccordeerde document.
2. Initiatieven die passen binnen een voorontwerpbestemmingsplan waarvan het college van burgemeester en wethouders vóór de datum van inwerkingtreding van deze nota heeft ingestemd met ter inzage legging. In deze gevallen gelden de parkeernormen zoals opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan.
3. Op een aanvraag om omgevingsvergunning, afwijking, ontheffing of toestemming anderszins, die is ingediend vóór de datum van inwerkingtreding van deze nota en waarop op die datum nog niet is beschikt. In deze gevallen gelden de vóór de datum van inwerkingtreding van deze nota geldende parkeernormen.



4. Parkeernormen fiets

Het Fietsberaad heeft samen met het CROW in 2010 een landelijk onderzoek naar de behoefte van het aantal fietsparkeerplaatsen gehouden. Het doel hiervan was om betrouwbare normen voor het aantal fietsparkeerplaatsen te bepalen. Dit onderzoek is in twee stappen uitgevoerd:

1. een theoretische benadering die vergelijkbaar is met de bepaling van de norm voor het aantal autoparkeerplaatsen;
2. een toets aan de praktijk.

Het resultaat hiervan is de uitgave "Leidraad fietsparkeren" (CROW publicatie 291 van december 2010). In CROW-publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' zijn de fietsparkeerkencijfers uit de 'Leidraad fietsparkeren' geactualiseerd.

De fietsparkeerkencijfers bestaan uit een kencijfer dat gebaseerd is op een gemeente met een gemiddeld fietsgebruik en een minimum en maximum kencijfer. Het minimum geldt voor een gemeente met een zeer laag fietsgebruik en het maximum voor een gemeente met een zeer hoog fietsgebruik. Uit een onderzoek van het Fietsberaad (juni 2010) is naar voren gekomen dat 21% van het totaal aantal verplaatsingen in Overbetuwe per fiets plaatsvindt. Wij scoren hiermee gemiddeld.

Als we naar de korte afstanden kijken (< 7,5 km) groeit het aandeel van de fiets naar 32%.

Doorvertaling naar Overbetuwe

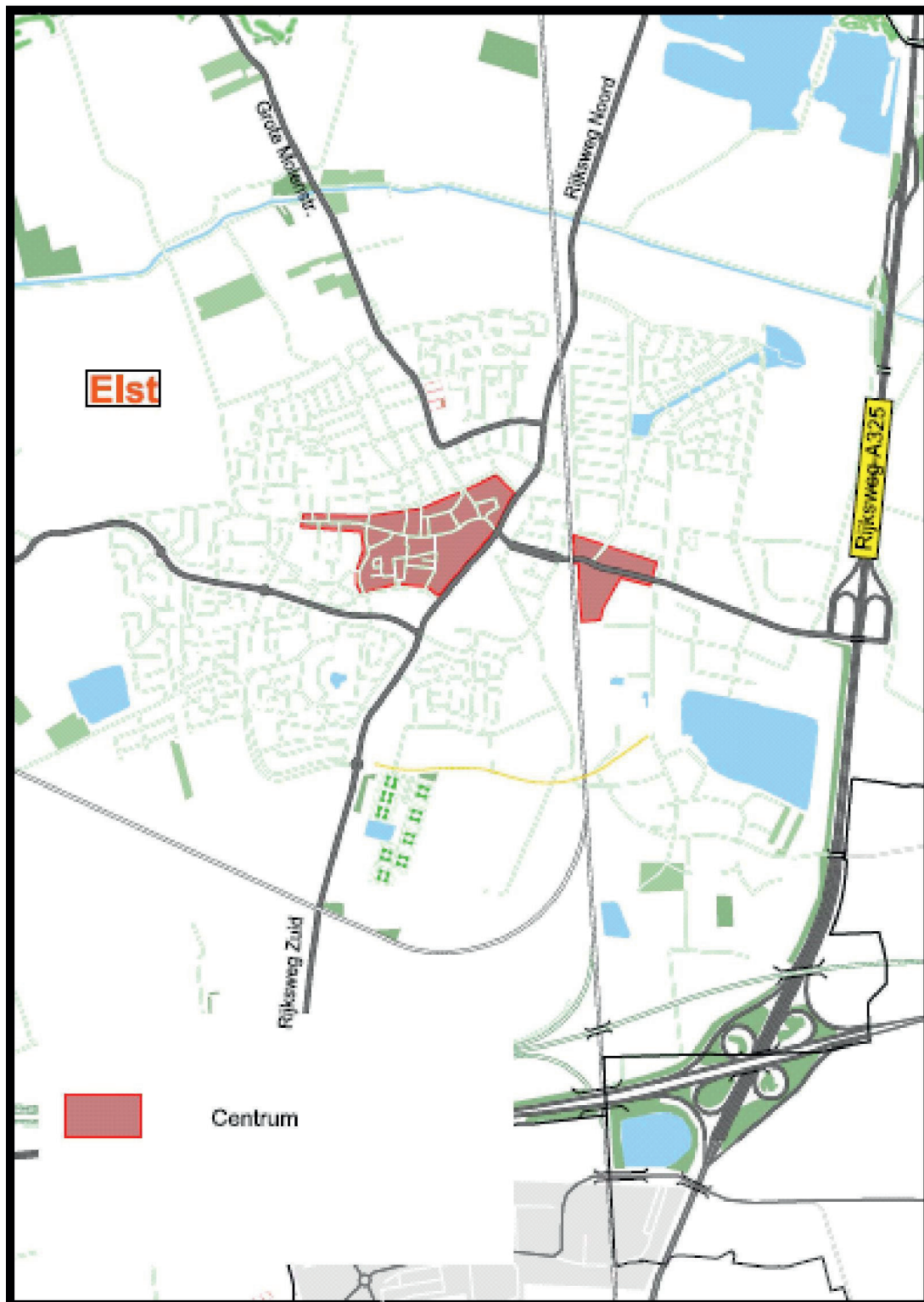
Gezien het feit dat wij voor het aantal verplaatsingen per fiets gemiddeld scoren wordt voor het bepalen van het aantal fietsparkeerplaatsen als uitgangspunt het gemiddelde kencijfer aangehouden.

In bijlage 3 zijn de tabellen met de normen opgenomen. De normen gelden voor solitaire functies en zijn dus niet geschikt voor gebieden met grote menging van functies, zoals winkelgebieden. Het aantal fietsparkeerplaatsen dat nodig is moet voor het hele gebied bepaald worden en niet apart per functie. Om deze reden zullen de kosten voor het aanleggen van de parkeerplaatsen ook voor rekening van de gemeente zijn. Bij een solitaire functie zullen de kosten ten laste van de initiatiefnemer komen.



Bijlage 1: Kaarten stedelijke zone 'centrum'

Elst (matig stedelijk)



Zetten (matig stedelijk)



Bijlage 2: Parkeernormen auto 2016

Wonen	Elst-Zetten		Overige kernen	Buiten-gebied	Aandeel bezoekers	Eenheid per
	Centrum	Rest bebouwde kom				
		Rest bebouwde kom	Rest bebouwde kom			
Koop, vrijstaand	2,2	2,6	2,7	2,8	0,3 pp/woning	Woning
Koop, 2 onder 1 kap	2,1	2,5	2,6	2,6	0,3 pp/woning	Woning
Koop, tussen/hoek	1,9	2,3	2,4	2,4	0,3 pp/woning	Woning
Koop, etage, duur	2,0	2,4	2,5	2,5	0,3 pp/woning	Woning
Koop, etage, duur/midden	1,9	2,3	2,4	2,4	0,3 pp/woning	Woning
Koop, etage, midden	1,8	2,2	2,3	2,3	0,3 pp/woning	Woning
Koop, etage, goedkoop	1,7	2,0	2,0	2,0	0,3 pp/woning	Woning
Huurhuis, vrije sector	1,9	2,3	2,4	2,4	0,3 pp/woning	Woning
Huurhuis, sociale huur	1,7	2,0	2,0	2,0	0,3 pp/woning	Woning
Huur, etage, duur	1,8	2,2	2,3	2,3	0,3 pp/woning	Woning
Huur, etage, duur/midden	1,7	2,0	2,1	2,1	0,3 pp/woning	Woning
Huur, etage, midden	1,5	1,8	1,8	1,8	0,3 pp/woning	Woning
Huur, etage, goedkoop	1,5	1,8	1,8	1,8	0,3 pp/woning	Woning
Serviceflat/ Aanleunwoning	1,3	1,3	1,4	1,4	0,3 pp/woning	Woning
Kamerverhuur, zelfstandig (niet studenten)	0,6	0,8	0,8	0,8	0,2 pp/woning	Kamer
Kamerverhuur, studenten, niet zelfstandig	0,3	0,3	0,3	0,3	0,2 pp/woning	Kamer

Voor grondgebonden koop- en huurwoningen hanteert het CROW alleen een indeling in bebouwingstypologie. Voor niet-grondgebonden koop- en huurwoningen hanteert het CROW een indeling in prijsklassen. De typologie die het CROW aanhoudt (duur, midden en goedkoop) is te vaag en dient geconcretiseerd te worden. Hiervoor zijn de bedragen aangehouden uit de Provinciale Woonvisie Gelderland 2010-2019. Omdat de provincie 4 prijsklassen aanhoudt is de omschrijving duur/midden toegevoegd.

	Koop	Huur
Duur: boven	€ 250.000,-	boven huursubsidietoeslag
Duur/midden: van – tot	€ 200.000,- tot € 250.000,-	-
Midden: van – tot	€ 170.000,- tot € 200.000,-	-
Goedkoop: tot	€ 170.000,-	onder huursubsidietoeslag

Verklaring

- Serviceflat/aanleunwoning: zelfstandige woning met beperkte zorgvoorziening.



Parkeren eigen terrein

In de praktijk wordt niet alle beschikbare parkeergelegenheid op eigen terrein als zodanig benut. Daarom worden de volgende berekeningsaantallen aangehouden voor de mate waarin parkeren op eigen terrein wordt meegeteld aan de aanbodzijde. Deze zijn een afgeleide van de waarden zoals opgenomen in CROW-publicatie 317. Een uitzondering hierop is dat wij een garage zonder oprit niet als parkeergelegenheid meerekenen. De ervaring is dat in deze gevallen de garage meer gebruikt wordt als berguimte dan als garage. Verder zijn de afmetingen aangescherpt zodat de parkeerplaatsen een zodanige afmeting krijgen dat deze ook daadwerkelijk gebruikt kunnen worden als parkeerplaats.

Rekenwaarden	Theoretisch aantal	Berekeningsaantal	Opmerking afmeting
Enkele oprit zonder garage	1	0,8	Oprit min. 5,0 meter diep
Lange oprit zonder garage of carport	2	1,0	Oprit min. 10,5 meter diep
Dubbele oprit zonder garage	2	1,7	Oprit min. 5,0 meter breed
Garage zonder oprit (bij woning)	1	0	-
Garagebox (niet bij woning)	1	0,5	-
Garage met enkele oprit	2	1,0	Oprit min. 5,0 meter diep
Garage met lange oprit	3	1,3	Oprit min. 10,5 meter diep
Garage met dubbele oprit	3	1,8	Oprit min. 5,0 meter breed

Winkelen en boodschappen	Elst-Zetten		Overige kernen	Buitengebied	Aandeel bezoekers	Eenheid per
	Centrum	Rest bebouwde kom				
Buurtsupermarkt	2,9	4,5	5,1	n.v.t.	89%	100 m ² bvo
Discountsupermarkt	4,3	7,5	8,5	n.v.t.	96%	100 m ² bvo
Fullservice supermarkt laag en middellaag prijsniveau)	4,1	6,4	7,2	n.v.t.	93%	100 m ² bvo
Fullservice supermarkt middelhoog en hoog prijsniveau)	4,6	5,9	6,6	n.v.t.	93%	100 m ² bvo
Grote supermarkt	7,0	8,7	9,6	n.v.t.	84%	100 m ² bvo
Groothandel in levensmiddelen	n.v.t.	7,4	8,1	n.v.t.	80%	100 m ² bvo
Binnenstad of hoofdwinkel(stads)centrum 20.000-30.000 inwoners	3,8	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	82%	100 m ² bvo
Buurt- en dorpscentrum	n.v.t.	4,7	5,0	n.v.t.	72%	100 m ² bvo
Wijkcentrum (klein)	n.v.t.	5,5	5,9	n.v.t.	76%	100 m ² bvo



Wijkcentrum (gemiddeld)	n.v.t.	6,1	6,5	n.v.t.	79%	100 m ² bvo
Wijkcentrum (groot)	n.v.t.	6,7	7,1	n.v.t.	81%	100 m ² bvo
Kringloopwinkel	n.v.t.	2,1	2,2	2,5	89%	100 m ² bvo
Bruin- en witgoedzaken	4,7	8,6	8,9	10,0	92%	100 m ² bvo
Woonwarenhuis/ woonwinkel	1,5	2,1	2,2	2,2	91%	100 m ² bvo
Woonwarenhuis (zeer groot)	n.v.t.	5,8	5,9	5,9	95%	100 m ² bvo
Meubelboulevard/woonboulevard	n.v.t.	2,6	2,8	n.v.t.	93%	100 m ² bvo
Winkelboulevard	n.v.t.	4,4	4,7	n.v.t.	94%	100 m ² bvo
Outletcentrum	n.v.t.	11,1	11,4	11,4	94%	100 m ² bvo
Bouwmarkt	n.v.t.	2,6	2,7	2,7	87%	100 m ² bvo
Tuincentrum	n.v.t.	2,8	2,9	3,1	89%	100 m ² bvo
Groencentrum	n.v.t.	2,8	2,9	3,1	89%	100 m ² bvo
Weekmarkt (bij klein wijk-, buurt- en dorpscentrum)	0,24	0,24	0,27	n.v.t.	85%	1 m ¹ kraam

Verklaring

- Buurtsupermarkt: kleinere supermarkt (kleiner dan 600 m² winkelvloeroppervlak).
- Discountsupermarkt: relatief laag prijsniveau en serviceniveau, beperkt assortiment (bijvoorbeeld Aldi en Lidl).
- Fullservice supermarkt (laag en middellaag prijsniveau): relatief laag prijsniveau, middelmatig serviceniveau, uitgebreid assortiment, vaak meer dan 1.000 m² winkelvloeroppervlak (bijvoorbeeld Nettorama, C1000 en Jumbo).
- Fullservice supermarkt (middelhoog en hoog prijsniveau): hoog prijs- en serviceniveau, uitgebreid assortiment, vaak meer dan 1.000 m² winkelvloeroppervlak (bijvoorbeeld Plus en Albert Heijn).
- Grote supermarkt: (zeer) uitgebreid assortiment, zeer hoog serviceniveau, verkoopvloeroppervlak groter dan 2.500m² (bijvoorbeeld Albert Heijn XL).
- Groothandel in levensmiddelen: meestal een grootschalige detailhandelsvestiging op een industrieterrein aan de rand van een stad (bijvoorbeeld Makro, Hanos en Sligro).
- Winkelboulevard: Een winkelboulevard of retailpark is een verzameling van meerdere, vaak grootschalige detailhandelsvestigingen op korte loopafstand van elkaar (die in tegenstelling tot een woon- of meubelboulevard niet gericht zijn op een gezamenlijk thema).
- Woonwarenhuis/woonwinkel (overig): Het betreft grootschalige detailhandelszaken die een breed assortiment voeren met betrekking tot het inrichten van woningen in de breedste zin van het woord. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om meubels, verf, behang, accessoires en verlichting. Voorbeelden van dergelijke woonwinkels zijn Kwantum, Profijtmeebel, Trendhopper en Leen Bakker. In verband met het ontbreken van praktijkgegevens wordt aangeraden deze kencijfers ook te gebruiken voor meer gespecialiseerde grootschalige woonwinkels die zich toelagen op keukens, zonwering, verlichting, bedden, enzovoort.



- Outletcentrum: Een outletcentrum bestaat uit een verzameling van meerdere detailhandelsvestigingen op korte loopafstand van elkaar, die gezamenlijk een grootschalig winkelgebied vormen (met een oppervlakte van 5.000 tot 40.000 m² vvo). Een outletcentrum profileert zich meestal met lagere prijzen dan standaardwinkels.
- Tuincentrum (inclusief buitenruimte): Het betreft de middelgrote en grootschalige detailhandelsvestigingen (> 1.000 m² vvo) in (perifeer) stedelijk gebied of het buitengebied. Er worden in deze centra ook aanverwante artikelen verkocht, zoals sierartikelen, seizoensartikelen (zoals kerstversiering), accessoires en decoratiemateriaal voor in huis. De buitenruimte is verkoopruimte (voor klanten toegankelijk).
- Groencentrum (inclusief buitenruimte): Het betreft kleinere tuincentra (< 2.000 m² vvo) die liggen in (perifeer) stedelijk gebied of het buitengebied. Er worden in beperkte mate aanverwante artikelen verkocht (alleen aan groen gerelateerde zaken, zoals tuingereedschap, materiaal ten behoeve van klein tuinonderhoud en groengerelateerde decoraties). Er worden geen seizoensartikelen (zoals kerstversiering) verkocht. Groencentra zijn meestal kleinere bedrijven met als achtergrond een hoveniersbedrijf of plantenkwekerij, die fungeren als lokaal tuincentrum. De buitenruimte is verkoopruimte (voor klanten toegankelijk).

Opmerking

- Weekmarkt: 1m¹ kraam = 6 m² bvo (indien geen parkeren achter kraam dan + 1,0 pp per standhouder extra).
- Woonwarenhuis: Kengetallen gebaseerd op vestiging van circa 25.000 m² bvo.
- Tuincentrum en groencentrum: oppervlakte inclusief buitenruimte.

Werken	Elst-Zetten		Overige kernen	Buitengebied	Aandeel bezoekers	Eenheid per
	Centrum	Rest bebouwde kom				
Commerciële dienstverlening (kantoor met baliefunctie)	2,3	3,1	3,8	3,8	20%	100 m ² bvo
Kantoor(zonder baliefunctie)	1,8	2,3	2,8	2,8	5%	100 m ² bvo
Bedrijf arbeidsextensief/bezoekersextensief bedrijven (loods, opslag, transportbedrijf)	0,9	1,3	1,3	1,3	5%	100 m ² bvo
Bedrijf arbeidsintensief/bezoekersextensief (industrie, laboratorium, werkplaats)	1,8	2,6	2,6	2,6	5%	100 m ² bvo
Bedrijfsverzamelgebouw	1,5	2,1	2,2	2,2	10%	100 m ² bvo



Verklaring

- Commerciële dienstverlening: Kantoren met een baliefunctie.
- Kantoor (zonder baliefunctie): Administratief en zakelijk.
- Bedrijf arbeidsextensief/bezoekersextensief: Bijvoorbeeld loods, opslag of transportbedrijf (relatief weinig werknemers en relatief weinig bezoekers).
- Bedrijf arbeidsintensief/bezoekersextensief: Bijvoorbeeld industrie, laboratorium of een werkplaats (relatief veel werknemers en relatief weinig bezoekers).
- Bedrijfsverzamelgebouw: Mix van kantoren (zonder baliefunctie) en bedrijven.

Opmerking

- Bedrijf arbeidsextensief/bezoekersextensief: exclusief vrachtwagenparkeren.
- Bedrijf arbeidsintensief/bezoekersextensief: exclusief vrachtwagenparkeren.
- Bedrijfsverzamelgebouw: gelijkwaardige mix van kantoren (zonder baliefunctie), arbeidsextensieve en arbeidsintensieve bedrijven.

Onderwijs	Elst-Zetten		Overige kernen	Buitengebied	Aandeel bezoekers	Eenheid per
	Centrum	Rest bebouwde kom				
Hogeschool	11,3	12,7	12,9	12,9	72%	100 studenten
ROC	5,7	6,8	6,9	6,9	7%	100 studenten
Middelbare school	4,7	5,9	5,9	5,9	11%	100 leerlingen
Avondonderwijs	5,5	7,8	7,8	11,5	95%	10 studenten
*Basonderwijs	1,0	1,0	1,0		0%	Leslokaal
*Kinderdagverblijf (Crèche/peuterspeelzaal/BSO)	1,1	1,5	1,5	1,6	0%	100 m ² bvo

Opmerking

- Kinderdagverblijf: exclusief Kiss & Ride.
- Basonderwijs: exclusief Kiss & Ride.
- Middelbare school en ROC: bezoekers worden aangemerkt als leerlingen.
- Hogeschool en avondonderwijs: bezoekers worden aangemerkt als studenten.

* Rekenmethode halen & brengen basisonderwijs en kinderdagverblijf

Op www.crow.nl is in het rekenprogramma 'Parkeren en verkeer' een rekensystematiek opgenomen voor het berekenen van de parkeerdruk door halen en brengen bij kinderdagverblijven en basisscholen. Deze is hieronder weergegeven:

- groepen 1 t/m 3: aantal leerlingen x % leerlingen met auto x 0,5¹ x 0,75²
- groepen 4 t/m 8: aantal leerlingen x % leerlingen met auto x 0,25¹ x 0,85²
- kinderdagverblijf: aantal opvangkinderen x % opvangkinderen met auto x 0,25¹ x 0,75²



¹ = reductiefactor parkeerduur

- groepen 1 t/m 3 gemiddeld 10 minuten in periode van 20 minuten = 0,5
- groepen 4 t/m 8 gemiddeld 2,5 minuten in periode van 10 minuten = 0,25
- Kinderdagverblijf gemiddeld 15 minuten in periode van 60 minuten = 0,25

² = reductiefactor aantal kinderen per auto

- groepen 1 t/m 3 = 0,75
- groepen 4 t/m 8 = 0,85
- Kinderdagverblijf = 0,75

Opmerking

Het percentage leerlingen (kinderen) dat wordt gebracht en gehaald ligt tussen de 1% en 60%.

Dit is ondermeer afhankelijk van:

- stedelijkheidsgraad (gebied om de locatie);
- stedelijke zone (waar de locatie ligt);
- de gemiddelde afstand naar school.

Gemiddeld ligt het percentage op:

- groepen 1 t/m 3: 36%;
- groepen 4 t/m 8: 13,5%;
- kinderdagverblijf: 50%.

Bij gescheiden aanvangs- en eindtijd van de groepen 1 t/m 3 en 4 t/m 8 mag het aantal parkeerplaatsen met maximaal 40% worden gereduceerd.

Sport, cultuur en ontspanning	Elst-Zetten		Overige kernen	Buiten-gebied	Aandeel bezoekers	Eenheid per
	Centrum	Rest bebouwde kom	Rest bebouwde kom			
Bibliotheek	0,7	1,4	1,4	1,6	97%	100 m ² bvo
Museum	0,7	1,2	1,2	n.v.t.	95%	100 m ² bvo
Bioscoop	4,2	12,2	12,2	14,7	94%	100 m ² bvo
Filmtheater/filmhuis	3,6	8,9	8,9	10,9	97%	100 m ² bvo
Theater/schouwburg	8,9	11,3	11,3	13,5	87%	100 m ² bvo
Musicaltheater	3,4	4,5	4,5	5,6	86%	100 m ² bvo
Casino	6,2	7,0	7,0	8,5	86%	100 m ² bvo
Jachthaven	0,7	0,7	0,7		-	Ligplaats
Sporthal	1,8	3,1	3,1	3,7	96%	100 m ² bvo
Sportzaal	1,4	3,0	3,1	3,8	94%	100 m ² bvo
Tennishal	0,4	0,6	0,6	0,6	87%	100 m ² bvo
Sportveld (buiten)	27,0	27,0	27,0		95%	Ha. netto terrein
Dansstudio	2,1	6,0	6,0	7,9	93%	100 m ² bvo



Fitnessstudio/sport-school	1,9	5,3	5,3	7,0	87%	100 m ² bvo
Fitnesscentrum	2,2	6,8	6,8	7,9	90%	100 m ² bvo
Wellnesscentrum (thermen, kuurcentrum, beautycentrum)	n.v.t.	9,8	9,8	10,8	99%	100 m ² bvo
Sauna, hammam	3,0	7,2	7,2	7,8	99%	100 m ² bvo
Squashhal	1,7	2,8	2,8	3,3	84%	100 m ² bvo
Golfoefencentrum	n.v.t.	53,1	53,1	58,2	93%	centrum
Golfbaan (18 holes)	n.v.t.	106,0	106,0	128,3	98%	18-holes, 60 ha
Bowlingcentrum	2,1	3,3	3,3	3,3	89%	Bowlingaan
Biljart-/snookercentrum	1,1	1,6	1,6	2,0	87%	Tafel
Stadion	0,2	0,2	0,2		99%	Zitplaats
Zwembad overdekt	n.v.t.	12,5	12,5	14,3	97%	100 m ² opp. bassin
Zwembad openlucht	n.v.t.	13,9	13,9	16,8	99%	100 m ² opp. bassin
Sportveld	27,0	27,0	27,0	27,0	95%	Hectare netto terrein
Stadion	0,2	0,2	0,2	n.v.t.	99%	zitplaats
Kunstijsbaan (kleiner dan 400 meter)	1,5	2,1	2,1	2,3	98%	100 m ² bvo
Kunstijsbaan (400 meter)	n.v.t.	2,8	2,8	3,0	98%	100 m ² bvo
Jchthaven	0,7	0,7	0,7	0,7	onbekend	ligplaats
Attractie- en pretpark	12,0	12,0	12,0	12,0	99%	Ha. netto terrein
Indoorspeeltuin (kinderspeelhal), gemiddeld en kleiner	5,6	7,2	7,2	7,6	97%	100 m ² bvo
Indoorspeeltuin (kinderspeelhal), groot	6,2	8,1	8,1	8,6	98%	100 m ² bvo
Indoorspeeltuin (kinderspeelhal), zeer groot	5,4	7,3	7,4	7,9	98%	100 m ² bvo
Manege (paardenhouderij)	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	0,5	90%	Box
Dierenpark	12,0	12,0	12,0	12,0	99%	Ha netto terrein
Volkstuin	n.v.t.	1,5	1,5	1,6	100%	10 tuinen

Verklaring

- Fitnessstudio/sportschool: kleinschaligere voorzieningen (indicatie: circa 750 m² bvo).
- Fitnesscentrum: grotere multifunctionele centra (groter dan 1.500 m² bvo).
- Golf oefencentrum: (ook wel pitch & put genoemd) al dan niet in combinatie met een golfbaan.



Opmerking

- Bioscoop: 1 zitplaats is circa 3m² bvo. Bij bioscopen moet voor parkeren rekening worden gehouden met een eventuele overlap tussen twee voorstellingen (+40%). Gegeven kengetallen betreffen de drukste voorstelling op de drukste dag van de drukste maand.
- Filmtheater/filmhuis: 1 zitplaats is circa 3m² bvo. Bij filmhuizen moet voor parkeren rekening worden gehouden met een eventuele overlap tussen twee voorstellingen (+40%). Gegeven kengetallen betreffen de drukste voorstelling op de drukste dag van de drukste maand.
- Theater/schouwburg: 100 zitplaatsen is 300 m² bvo.
- Musicaltheater: 100 zitplaatsen is 840 m² bvo.
- Golfoefencentrum: uitgaande van een omvang van circa 6 ha.
- Golfbaan: Een 18-holes golfbaan is gemiddeld 60-70 ha groot.
- Sportveld: exclusief kantine, kleedruimte, oefenveldje en toiletten.

Horeca en (ver-blijfs)recreatie	Elst-Zetten		Overige kernen	Buiten-gebied	Aandeel bezoekers	Eenheid per
	Centrum	Rest bebouwde kom				
Camping (kampeerterrein)	n.v.t	n.v.t	n.v.t	1,3	90%	standplaats
Bungalowpark (huisjescomplex)	n.v.t	1,8	1,8	2,2	91%	bungalow
Café/bar/cafetaria	6,0	7,0	8,0	n.v.t.	90%	100 m ² bvo
discotheek	8,9	22,8	22,9	22,8	99%	100 m ² bvo
Restaurant	10,0	14,0	16,0	n.v.t.	80%	100 m ² bvo
Fastfoodrestaurant	n.v.t.	2.285	2.285	n.v.t.	onbekend	gemiddelde vestiging
Evenementenhal/beurs- of congresgebouw	7,0	11,0	11,0	n.v.t.	99%	100 m ² bvo
1* Hotel	0,5	2,5	2,6	4,6	77%	10 kamers
2* Hotel	1,6	4,3	4,5	6,5	80%	10 kamers
3* Hotel	2,6	5,5	5,7	7,3	77%	10 kamers
4* Hotel	3,9	7,7	8,0	9,5	73%	10 kamers
5* Hotel	6,1	11,4	11,8	13,4	65%	10 kamers

Opmerking

- Camping: exclusief 10% voor gasten van bezoekers.



Gezondheids- zorg en (sociale) voorzieningen	Elst-Zetten		Overige kernen	Buiten- gebied	Aandeel bezoekers	Eenheid per
	Centrum	Rest bebouwde kom	Rest bebouwde kom			
Ziekenhuis	1,5	1,8	2,0	2,1	29%	100 m ² bvo
Verpleeg- en verzorgingstehuis	0,7	0,7	0,7	n.v.t.	60%	Wooneenheid
Huisartsenpraktijk (-centrum)	2,3	3,2	3,5	3,5	57%	Behandelkamer
Fysiotherapiepraktijk (-centrum)	1,5	2,0	2,2	2,2	57%	Behandelkamer
Consultatiebureau	1,6	2,1	2,3	2,4	50%	Behandelkamer
Consultatiebureau voor ouderen	1,4	2,0	2,1	2,3	38%	Behandelkamer
Tandartsenpraktijk (-centrum)	1,8	2,6	2,8	2,9	47%	Behandelkamer
Gezondheidscentrum	1,8	2,4	2,7	2,7	55%	Behandelkamer
Apotheek	2,5	3,4	3,6	n.v.t.	45%	Apotheek
Religiegebouw	0,2	0,2	0,2	n.v.t.	onbekend	Zitplaats
Begraafplaats	n.v.t.	36,6	36,6	36,6	97%	(Deels) gelijktij- dige plechtigheid
Crematorium	n.v.t.	35,1	35,1	35,1	99%	(Deels) gelijktij- dige plechtigheid
Penitentiaire inrichting	1,9	3,5	3,5	3,9	37%	10 cellen

Opmerking

- Ziekenhuis: de weergegeven kengetallen gelden voor een gemiddeld ziekenhuis. Een gedetailleerde parkeerberekening is mogelijk door gebruik te maken van de volgende parkeer-kengetallen:
 - bezoekers van klinische patiënten: 0,5 p.p. per bed bij beperkt aantal bezoeken per dag, 0,25 p.p. per bed bij gespreide bezoektijden;
 - dagverplegings- respectievelijk deeltijdbehandelingspatiënten: 0,5 p.p. per bed respectievelijk plaats;
 - medewerkers: 0,25 p.p. per formatieplaats (voor elke ambulante behandelaar 1 parkeerplaats).
- Verpleeg- en verzorgingstehuis: parkeercijfers zijn inclusief parkeren voor personeel.



Dubbelgebruik

Niet alle parkeerders zijn op alle momenten en dagen van de week aanwezig. Het CROW heeft hiervoor aanwezigheidspercentages bepaald (zie onderstaande tabel). Met deze percentages kan bepaald worden in hoeverre van dubbelgebruik sprake is. Bij realisatie van meerdere verschillende functies die gezamenlijk van dezelfde parkeervoorzieningen gebruik maken, kan dan met een lager aantal parkeerplaatsen worden volstaan.

	Werkdag					Zaterdag		Zondag- middag
	Ochtend	Middag	Avond	Koop- avond	Nacht	Middag	Avond	
Woningen bewoners	50	50	90	80	100	60	80	70
Woningen bezoekers	10	20	80	70	0	60	100	70
Kantoren/bedrijven	100	100	5	5	0	0	0	0
Commerciële dienst- verlening	100	100	5	75	0	0	0	0
Detailhandel	30	60	10	75	0	100	0	0
Grootschalige detailhandel	30	60	70	80	0	100	0	0
supermarkt	30	60	40	80	0	100	40	0
Sportfuncties binnen	50	50	100	100	0	100	100	75
Sportfuncties buiten	25	25	50	50	0	100	25	100
Bioscoop/theater/podium/ enzovoort	5	25	90	90	0	40	100	40
Sociaal medisch: arts/maat- schap/therapeut/consultatie- bureau	100	75	10	10	0	10	10	10
Verpleeg-/verzorgingstehuis/ aanleunwoning/verzorgings- flat	50	50	100	100	25	100	100	100
Ziekenhuis patiënten inclu- sief bezoekers	60	100	60	60	5	60	60	60
Ziekenhuis medewerkers	75	100	40	40	25	40	40	40
Dagonderwijs	100	100	0	0	0	0	0	0
Avondonderwijs	0	0	100	100	0	0	0	0

Algemene opmerkingen/definitie

- bvo: bruto vloeroppervlak (het totale vloeroppervlak binnen de buitenmuren inclusief alle verdiepingen).
- vvo: verkoop vloeroppervlak ofwel winkelvloeroppervlak.
- omrekenformule: voor winkels is het bvo gemiddeld 1,25 maal het winkelvloeroppervlak.
- arbeidsplaats: maximaal aantal gelijktijdig aanwezige werknemers.



Bijlage 3: Parkeernormen fiets 2016

Kantoor	Locatie	Elst-Zetten		Overige kernen	Buitengebied	Eenheid per
		Centrum	Rest bebouwde kom			
				Rest bebouwde kom		
Kantoor (personeel)	Centrum	1,7	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	100 m ² bvo
	Rest bebouwde kom	n.v.t.	1,2	1,2	n.v.t.	
	Buitengebied	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	0,7	
	Op NS-station	0,9	0,9	0,9	0,9	
Kantoor met balie (bezoekers)		5,0	5,00	5,0	5,0	Balie

Opmerking

- Kantoor (personeel): hoe meer gespecialiseerde functies, hoe lager het fietsgebruik. Ook de cultuur van de branche heeft invloed.
- Kantoor met balie (bezoekers): minimaal 10 parkeerplaatsen.

Scholen		Elst-Zetten		Overige kernen	Buitengebied	Eenheid per
		Centrum	Rest bebouwde kom			
				Rest bebouwde kom		
Basisschool (leerlingen)	< 250 leerlingen	4,3	4,3	4,3	4,3	10 leerlingen
	250 tot 500	5,0	5,0	5,0	5,0	
	> 500 leerlingen	6,2	6,2	6,2	6,2	
Basisschool (medewerkers)		0,4	0,4	0,4	0,4	10 leerlingen
Middelbare school (leerlingen)		14,0	14,0	14,0	14,0	100 m ² bvo
Middelbare school (medewerkers)		0,6	0,4	0,4	0,4	100 m ² bvo
ROC (leerlingen)		12,0	12,0	12,0	12,0	100 m ² bvo
ROC (medewerkers)		0,9	0,9	0,9	0,9	100 m ² bvo

Opmerking

- Basisschool (leerlingen): bij een groter verzorgingsgebied meer fietsen.
- ROC (leerlingen): op OV-locaties lager.



Winkelen en boodschappen		Elst-Zetten		Overige kernen	Buiten-gebied	Eenheid per
		Centrum	Rest bebouwde kom	Rest bebouwde kom		
Winkelcentrum	Binnen de beb. kom	2,7	2,7	2,7	n.v.t.	100 m ² bvo
Supermarkt	Binnen de beb. kom	2,9	2,9	2,9	n.v.t.	100 m ² bvo
Bouwmarkt	Binnen de beb. kom	0,25	0,25	0,25	n.v.t.	100 m ² bvo
Tuincentrum	Binnen de beb. kom	0,4	0,4	0,4	n.v.t.	100 m ² bvo
	Buiten de beb. kom	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	0,1	

Horeca en verblijfs-recreatie		Elst-Zetten		Overige kernen	Buiten-gebied	Eenheid per
		Centrum	Rest bebouwde kom	Rest bebouwde kom		
Fastfoodrestaurant		29	10	10	5	Locatie
Restaurant (eenvoudig)	Binnen de beb. kom	18	18	18	n.v.t.	100 m ² bvo
	Buiten de beb. kom	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	15	
Restaurant (luke)		4,0	4,0	4,0	4,0	100 m ² bvo

Opmerking

- Restaurant (eenvoudig): bv. pannenkoekenhuis. Terras meetellen.

Gezondheidszorg en (sociale) voorzieningen	Elst-Zetten		Overige kernen	Buiten-gebied	Eenheid per
	Centrum	Rest bebouwde kom	Rest bebouwde kom		
Apotheek (bezoekers)	7	7	7	7	Locatie
Apotheek (medewerkers)	4	4	4	4	Locatie
Begraafplaats/ crematorium	5	5	5	5	Gelijktijdige plechtigheid
Gezondheidscentrum (bezoekers)	1,3	1,3	1,3	1,3	100 m ² bvo
Gezondheidscentrum (medewerkers)	0,4	0,4	0,4	0,4	100 m ² bvo
Kerk/moskee	40	40	40	40	100 zitplaatsen
Ziekenhuis (bezoekers)	0,5	0,5	0,5	0,5	100 m ² bvo
Ziekenhuis (medewerkers)	0,4	0,2	0,2	n.v.t.	



Sport, cultuur en ontspanning	Elst-Zetten		Overige kernen	Buitengebied	Eenheid per
	Centrum	Rest bebouwde kom			
			Rest bebouwde kom		
Bibliotheek	3	3	3	3	100 m ² bvo
Bioscoop	7,8	1,4	1,4	n.v.t.	100 m ² bvo
Fitness	5,0	2,0	2,0	n.v.t.	100 m ² bvo
Museum	0,9	0,9	0,9	0,9	100 m ² bvo
Sporthal	2,5	2,5	2,5	2,5	100 m ² bvo
Sportveld	61	61	61	61	ha netto terrein
Sportzaal	4,0	4,0	4,0	4,0	100 m ² bvo
Stadion	9	9	9		100 zitplaatsen
Stedelijk evenement	32	32	32	32	100 bezoekers
Theater	24	18	18	n.v.t.	100 zitplaatsen
Zwembad (openlucht)	28	28	28	28	100 m ² bassin
Zwembad (overdekt)	20	20	20	20	100 m ² bassin

Openbaar vervoer	Locatie	Elst-Zetten		Overige kernen	Buitengebied	Eenheid per
		Centrum	Rest bebouwde kom			
				Rest bebouwde kom		
Treinstation		Locatieafhankelijk				
Busstation	Centrum	42	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	Halterende buslijn
Bushaltes	Bestaande situatie	Uitgangspunt is het aantal fietsen op een werkdag om 11:00 uur				Halte
	Nieuwe situatie	Uitgangspunt is 3				
Carpoolplaats	Rand bebouwde kom	n.v.t.	0,8	0,8	0,8	autoparkeerplaats





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

info@overbetuwe.nl
www.overbetuwe.nl

Bijlage 3 Staat van Bedrijfsactiviteiten

Bijlage 3 Staat van Bedrijfsactiviteiten

Staat van Bedrijfsactiviteiten (categorie 1 t/m 2)				
SBI-code	SBI-code 2008	Nr.	Omschrijving	Cat.
01	01	-	Landbouw en dienstverlening t.b.v. de landbouw	
014	016	0	Dienstverlening t.b.v. de landbouw:	
014	016	2	– algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. <= 500 m ²	2
014	016	4	– plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. <= 500 m ²	2
15	10, 11	-	Vervaardiging van voedingsmiddelen en dranken	
1581	1071	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:	
1581	1071	1	– v.c. < 7500 kg meel/week, bij gebruik van charge-ovens	2
1584	10821	0	Verwerking cacao bonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:	
1584	10821	3	– cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. <= 200 m ²	2
1584	10821	6	– suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. <= 200 m ²	2
1593 t/m 1595	1102 t/m 1104		Vervaardiging van wijn, cider e.d.	2
18	14	-	Vervaardiging van kleding; bereiden en verven van bont	
182	141		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	2
20	16	-	Houtindustrie en vervaardiging artikelen van hout, riet, kurk e.d.	
205	162902		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	2
22	58	-	Uitgeverijen, drukkerijen en reproductie van opgenomen media	
2222.6	18129		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	2
2223	1814	A	Grafische afwerking	1
2223	1814	B	Binderijen	2
2224	1813		Grafische reproductie en zetten	2
2225	1814		Overige grafische activiteiten	2
223	182		Reproductiebedrijven opgenomen media	1
26	23	-	Vervaardiging van glas, aardewerk, cement-, kalk- en gipsproducten	
262, 263	232, 234	0	Aardewerkfabrieken:	
262, 263	232, 234	1	– vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	2
30	26, 28, 33	-	Vervaardiging van kantoormachines en computers	
30	26, 28, 33	A	Kantoormachines- en computerfabrieken incl. reparatie	2
36	31	-	Vervaardiging van meubels en overige goederen n.e.g.	
361	9524	2	Meubelstofeerderijen b.o. < 200 m ²	1
362	321		Fabricage van munten, sieraden e.d.	2
363	322		Muziekinstrumentenfabrieken	2
3663.1	32991		Sociale werkvoorziening	2
45	41, 42, 43	-	Bouwnijverheid	
45	41, 42, 43	3	– aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. < 1000 m ²	2

Staat van Bedrijfsactiviteiten (categorie 1 t/m 2)				
SBI-code	SBI-code 2008	Nr.	Omschrijving	Cat.
52	47	-	Detailhandel en reparatie t.b.v. particulieren	
527	952		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	1
60	49	-	Vervoer over land	
6022	493		Taxibedrijven	2
63	52	-	Dienstverlening t.b.v. het vervoer	
6312	52109	B	Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	2
633	791		Reisorganisaties	1
64	53	-	Post en telecommunicatie	
641	531, 532		Post- en koeriersdiensten	2
642	61	A	Telecommunicatiebedrijven	1
71	77	-	Verhuur van transportmiddelen, machines, andere roerende goederen	
711	7711		Personenautoverhuurbedrijven	2
714	772		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	2
72	62	-	Computerservice- en informatietechnologie	
72	62	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	1
72	58, 63	B	Datacentra	2
73	72	-	Speur- en ontwikkelingswerk	
731	721		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	2
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	-	Overige zakelijke dienstverlening	
7481.3	74203		Foto- en filmontwikkelcentrales	2
90	37, 38, 39	-	Milieudienstverlening	
9001	3700	B	rioolgemalen	2
9002.2	382	A0	Afvalverwerkingsbedrijven:	
9002.2	382	A7	– verwerking fotochemisch en galvanisch afval	2
93	96	-	Overige dienstverlening	
9301.2	96012		Chemische wasserijen en ververijen	2
9301.3	96013	A	Wasverzendinrichtingen	2
9301.3	96013	B	Wasserettes, wassalons	1



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

info@overbetuwe.nl
www.overbetuwe.nl