



Verzamelbestemmingsplan 2019 (3 locaties)

Bestemmingsplan Verzamelbestemmingsplan
2019 (3 locaties)

Gemeente Overbetuwe

Status: Vastgesteld

Datum: Augustus 2019

IMRO-Idn: NL.IMRO.1734.0311VGP3locaties19-VSG1

gemeente **Overbetuwe**



Verzamelbestemmingsplan 2019 (3 Locaties)

Datum

Augustus 2019

Correspondentieadres

Postbus 11
6662 AA ELST

Telefoon

0481 362 300

E-Mailadres

info@overbetuwe.nl

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Ligging en beschrijving plangebied	5
1.3 Huidige bestemmingsplannen	9
1.4 Leeswijzer	12
Hoofdstuk 2 Bestaande situatie	13
Hoofdstuk 3 Toekomstige situatie	16
Hoofdstuk 4 Beleidskader	19
4.1 Rijksbeleid	19
4.2 Provinciaal beleid	20
4.3 Gemeentelijk beleid	21
Hoofdstuk 5 Milieu- en omgevingsaspecten	24
5.1 Milieueffectrapportage	24
5.2 Geluid	24
5.3 Luchtkwaliteit	25
5.4 Bedrijven en milieuzonering	27
5.5 Geurhinder	29
5.6 Bodem	30
5.7 Externe veiligheid	31
5.8 Kabels en leidingen	33
5.9 Waterparagraaf	33
5.10 Flora en fauna	36
5.11 Archeologie en cultuurhistorie	38
5.12 Verkeer en parkeren	40
Hoofdstuk 6 Juridische planopzet	41
6.1 Algemene opzet	41
6.2 Toelichting op de verbeelding en regels	42
Hoofdstuk 7 Financiële toelichting	45
Hoofdstuk 8 Overleg en inspraak	46
8.1 Inleiding	46
8.2 Inspraak	46
8.3 Overleg	46
8.4 Vaststellingsprocedure	46
8.5 Beroep	46

Toelichting

De gemeente Overbetuwe ontving twee verzoeken voor kleinschalige ontwikkelingen, die niet overeenkomen met het geldende bestemmingsplan. Daarnaast is er op één locatie een omissie in het geldende bestemmingsplan geconstateerd. Omdat alle ontwikkelingen/wijzigingen klein van omvang zijn, koos de gemeente ervoor om deze met één bestemmingsplanherziening mogelijk te maken. In dit 'Verzamelbestemmingsplan 2019 (3 locaties)' zijn de 3 initiatieven/wijzigingen opgenomen.

Het gaat om de volgende locaties en initiatieven:

- Rijksweg Noord 87 te Elst: realiseren aanbouw in zijerf binnen tuinbestemming;
- Verbindingsweg 10-12 te Herveld: kleinschalige uitbreiding bedrijfsperceel, verschuiven groenstrook en toevoegen wadi;
- Kastanjelaan 22-24-26 te Heteren: huidige detailhandelsfunctie met twee bovenwoningen juridisch-planologisch borgen.

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

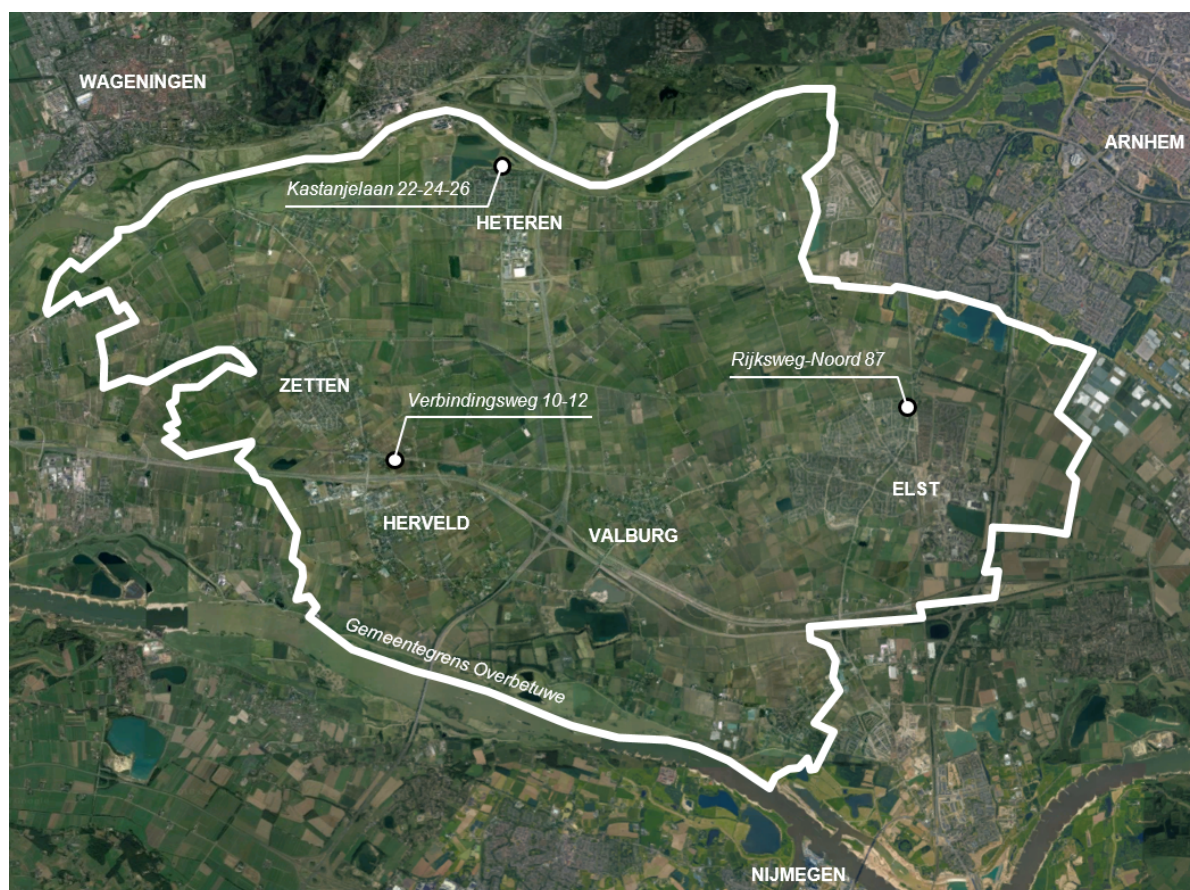
De gemeente Overbetuwe ontving twee verzoeken voor het ontwikkelen van twee verschillende percelen in de gemeente. Daarnaast is op één locatie een omissie in de huidige bouw- en gebruiksmogelijkheden geconstateerd. De initiatieven hebben betrekking op uiteenlopende ontwikkelingen/wijzigingen:

- Rijksweg Noord 87 te Elst: realiseren bijgebouw in zijerf binnen tuinbestemming;
- Verbindingsweg 10-12 te Herveld: kleinschalige uitbreiding bedrijfsperceel, verschuiven groenstrook en toevoegen wadi;
- Kastanjelaan 22-24-26 te Heteren: huidige detailhandelsfunctie met twee bovenwoningen juridisch-planologisch borgen (herstellen omissie).

Om de initiatieven en wijzigingen mogelijk te maken, is een herziening van de bestemmingsplannen nodig. Dit bestemmingsplan 'Verzamelbestemmingsplan 2019 (3 locaties)' stelt de kaders vast waarbinnen de initiatieven kunnen worden toegestaan.

1.2 Ligging en beschrijving plangebied

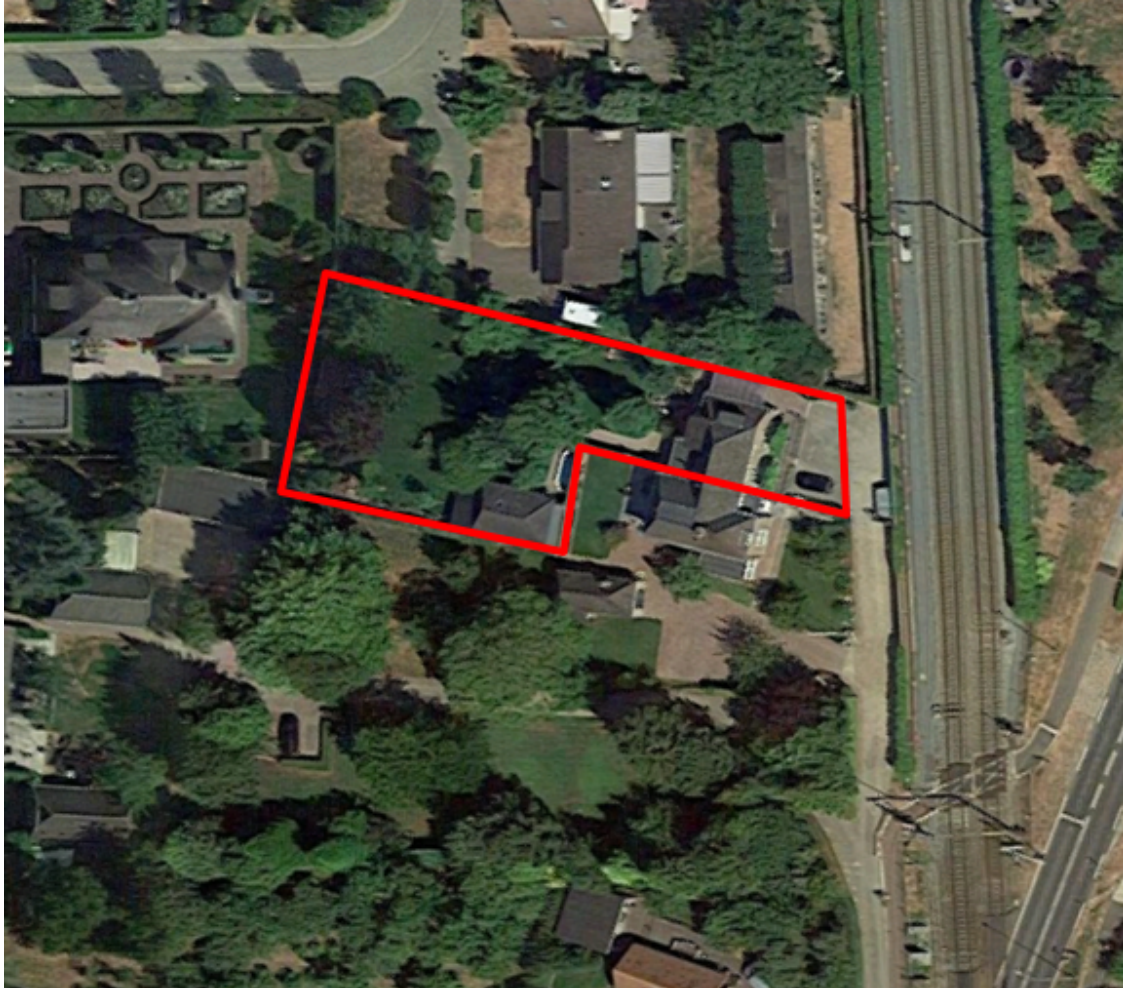
Dit verzamelbestemmingsplan gaat in op 3 initiatieven/wijzigingen op 3 verschillende locaties binnen de gemeente Overbetuwe. Een kaart van de gemeente met een overzicht van de ligging van de 3 planlocaties uit dit verzamelplan is weergegeven in figuur 1.1. De plangebieden liggen verspreid door de gemeente. Na de afbeelding wordt ingegaan op de 3 afzonderlijke plangebieden.



Figuur 1.1: Ligging planlocaties in de gemeente Overbetuwe

Rijksweg-Noord 87, Elst

De locatie Rijksweg-Noord 87 ligt aan de noordzijde van de kern Elst. De locatie ligt binnen de bebouwde kom ten westen van de spoorlijn Arnhem-Nijmegen. Zowel aan de noord-, west- als zuidzijde wordt het plangebied begrensd door de naastgelegen woonpercelen. Aan de oostzijde wordt de plangrens gevormd door het doodlopende zijstraatje van de Rijksweg-Noord. Kadastraal staat het plangebied bekend als gemeente Elst, sectie J en perceelnummer 3555. Het perceel heeft een oppervlakte van 1.185 m². In figuur 1.2 is de ligging en de globale begrenzing van deze planlocatie weergegeven.



Figuur 1.2: Ligging en globale begrenzing locatie Rijksweg Noord 87, Elst

Verbindingsweg 10-12, Herveld

De locatie Verbindingsweg 10-12 ligt aan de zuidzijde van de kern Herveld. De locatie ligt tussen de spoorlijn Tiel-Elst, de Betuwelijn en de A15. Aan de noordzijde van de spoorlijn Tiel-Elst ligt de kern Zetten. Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door de Verbindingsweg. Aan de westzijde wordt de plangrens gevormd door een watergang met aan de overzijde enkele woonpercelen, terwijl aan de zuid- en oostzijde agrarische percelen de plangrens vormen. Kadastraal staat het plangebied bekend als gemeente Valburg, sectie G en perceelnummers 2048, 2049, 2955 en 2954 (gedeeltelijk). De planlocatie heeft een oppervlakte van circa 1,3 hectare. In figuur 1.3 is de ligging en de globale begrenzing van deze planlocatie weergegeven.



Figuur 1.3: Ligging en globale begrenzing locatie Verbindingsweg 10-12 te Herveld

Kastanjelaan 22-24-26, Heteren

De locatie Kastanjelaan 22-24-26 ligt aan de noordzijde van de kern Heteren. De locatie ligt in het uiterwaardengebied van de Nederrijn aan de rand van de kern. Aan de noord- en oostzijde wordt het plangebied begrensd door enkele kleine bedrijfspercelen. Aan de westzijde wordt de plangrens gevormd door de agrarische buitendijkse gronden. De Kastanjelaan vormt de zuidelijke plangrens. Kadastraal staat het plangebied bekend als gemeente Heteren, sectie D en perceelnummers 662 en 663. De planlocatie heeft een oppervlakte van 281 m². In figuur 1.4 is de ligging en de globale begrenzing van deze planlocatie weergegeven.



Figuur 1.4: Ligging en globale begrenzing locatie Kastanjelaan 22-24-26 te Heteren

1.3 Huidige bestemmingsplannen

Voor de drie verschillende planlocaties en initiatieven gelden verschillende bestemmingsplannen. Per locatie wordt het huidige bestemmingsplan beschreven.

Rijksweg-Noord 87, Elst

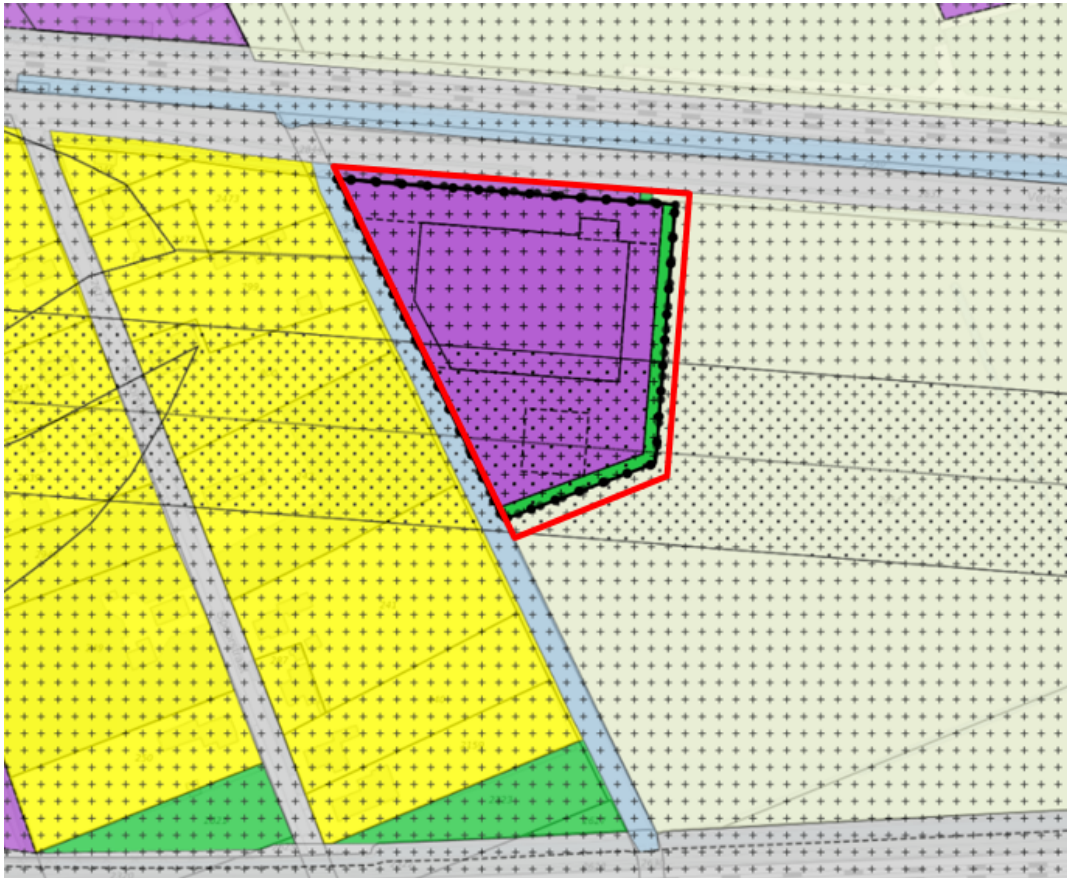
Ter plaatse van de locatie Rijksweg-Noord 87 te Elst geldt het bestemmingsplan 'Elst'. In dit bestemmingsplan zijn voor het plangebied de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin' opgenomen. Daarnaast geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' en de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding vd1'. Binnen die aanduiding zijn vrijstaande en twee-aaneengebouwde woningen toegestaan.

Het voornemen is om een aanbouw te realiseren ten noorden van de bestaande woning Rijksweg- Noord 87. De aanbouw valt deels binnen de tuinbestemming. Binnen deze bestemming zijn kleine uitbouwen van hoofdgebouwen mogelijk. De wens is om hier een volwaardige uitbouw op te richten. Deze voldoet niet aan de bouwregels, zoals gesteld in artikel 12.2.1 van het huidige bestemmingsplan. Daarom is een wijziging van de bestemmingsgrens tussen 'Wonen' en 'Tuin' wenselijk.

Verbindingsweg 10-12, Herveld

Het bestemmingsplan 'Buitengebied Overbetuwe' is conserverend van aard en heeft de op dat moment bestaande feitelijke en legale situatie in het buitengebied van de gemeente vastgelegd. In 2018 is voor het bedrijfsperceel aan de Verbindingsweg 10-12 een nieuw bestemmingsplan ('Buitengebied, Verbindingsweg 10-12, Herveld') opgesteld ten behoeve van de op dat moment gewenste uitbreiding. Dit bestemmingsplan voorzag in de uitbreiding van het bedrijfsperceel richting het oosten en zuiden. Deze uitbreiding was slechts beperkt tot de functies opslag, stalling, parkeervoorzieningen en transportbewegingen. Daarnaast werd een groenstrook opgenomen aan de zuid- en oostzijde om de benodigde waterberging op te vangen en het bedrijfsperceel af te schermen voor de omgeving en landschappelijk in te passen. Het voornemen bestaat om de bedrijfsbestemming op praktische redenen iets te vergroten richting het zuiden, de groenstrook enkele meters naar het zuiden te verschuiven en een twee meter brede greppel/wadi aan te leggen aan de zuid- en oostkant. In hoofdstuk 3 wordt dit nader toegelicht.

Toelichting (vastgesteld)



Figuur 1.6: Uitsnede huidig bestemmingsplan 'Buitengebied Overbetuwe' (d.d. 5 maart 2013) en 'Buitengebied, Verbindingsweg 10-12, Herveld' (d.d. 20 februari 2018) ter plaatse van Verbindingsweg 10-12, Herveld

Kastanjelaan 22-24-26, Heteren

Ter plaatse van de locatie Kastanjelaan 22-24-26 te Heteren geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Overbetuwe' (vastgesteld op 5 maart 2013). In dit bestemmingsplan is voor het plangebied de bestemming 'Detailhandel' opgenomen. Daarnaast gelden de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie' en 'Waterstaat - Waterkering'. Ook zijn er twee gebiedsaanduidingen opgenomen: 'ehs verweving' en 'waardevol landschap'. Een uitsnede van de verbeelding van dit bestemmingsplan is weergegeven in figuur 1.7.

Binnen de bestemming 'Detailhandel' is detailhandel toegestaan en zijn daarnaast de bestaande bedrijfswoningen toegestaan. In de huidige situatie is in het plangebied sprake van een detailhandel op de begane grond met op de eerste verdieping twee reguliere woningen. Deze woningen zijn in 1998 gerealiseerd en vergund op basis van het destijds geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Heteren 1981'. Bij vaststelling van het bestemmingsplan 'Buitengebied Overbetuwe' in 2013 zijn deze reguliere woningen per abuis niet bestemd. De vergunde woningen vallen daarmee onder het overgangsrecht. Dat is niet gewenst. Daarom worden de huidige legaal aanwezige, reguliere bovenwoningen rechtstreeks bestemd, zodat deze niet langer onder het overgangsrecht vallen. Hiervoor wordt in het plangebied de bestemming 'Gemengd' opgenomen.

1.4 Leeswijzer

Toelichting (vastgesteld)

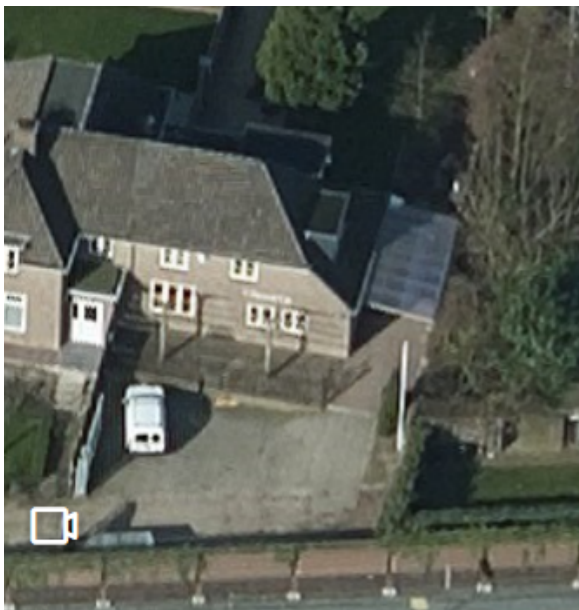
Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

In dit hoofdstuk wordt de bestaande situatie ter plaatse van de drie planlocaties kort beschreven.

Rijksweg-Noord 87, Elst

De locatie Rijksweg-Noord 87 ligt aan de noordzijde van de kern Elst. De locatie bevindt zich binnen de bebouwde kom ten westen van de spoorlijn Arnhem-Nijmegen. De locatie betreft een woonperceel van een twee-aaneengebouwde woning en ligt in een woonomgeving.

In de huidige situatie staat op het woonperceel een twee-onder-een-kapwoning (Rijksweg-Noord 85 en 87). Aan de noordzijde van deze woning is in de huidige situatie een overkapping aanwezig. Verder is op het perceel een bijgebouw (48 m²) aanwezig. Voor de rest is het perceel ingericht als tuin. Aan de voorzijde is parkeergelegenheid aanwezig. Een aanzicht van de woning met de overkapping is weergegeven in figuur 2.1.



Figuur 2.1: Huidige situatie planlocatie Rijksweg-Noord 87 (vanuit oostelijke richting)

Verbindingsweg 10-12, Herveld

Aan de Verbindingsweg 10-12 bevindt zich een hout-, bouw- en sloopbedrijf. In 2018 heeft de eigenaar van het bedrijf vanwege de behoefte aan uitbreidingsruimte voor stalling, (buiten)opslag, parkeren en transportbewegingen enkele uitbreidingsgronden van de gemeente aangekocht. Het doel van de uitbreiding was een verbetering van de bedrijfsvoering. Verder kon door logistieke aanpassingen op het perceel de verkeersveiligheid worden verbeterd, ook op de Verbindingsweg. Het uitbreidingsperceel wordt voor beperkte doeleinden gebruikt, namelijk uitsluitend opslag, stalling, transportbewegingen en parkeren. Nieuwe bebouwing is niet toegevoegd. Er is wel een nieuwe ontsluiting op de Verbindingsweg gerealiseerd. Bij het bepalen van de functies op het uitbreidingsterrein is rekening gehouden met de aanwezigheid van de hoogspanningsmast, die in het uitbreidingsperceel staat.

Om het perceel is landschappelijk in te passen is een groenstrook (5 meter breed) aan de zuidelijke en oostelijke perceelsgrenzen voorzien. Ten westen van het plangebied is een watergang aanwezig.

In figuur 2.2 is een luchtfoto van het plangebied voor en na de uitbreiding uit 2018 weergegeven.



Figuur 2.2: Huidige situatie sinds 2018 (rechts) en voormalige situatie (links) planlocatie Verbindingsweg 10-12

Kastanjelaan 22-24-26, Heteren

De locatie Kastanjelaan 22-24-26 ligt aan de noordzijde van de kern Heteren. De locatie ligt in het uiterwaardengebied van de Nederrijn, aan de rand van de kern.

In de huidige situatie bevindt zich op de begane grond van het pand een flessenhandel/slijterij. De eerste en tweede verdieping hebben in de huidige situatie een woonfunctie. Op deze verdiepingen bevinden zich 2 bovenwoningen, die in 1998 zijn vergund en gerealiseerd. De woningen zijn als 'reguliere' woningen vergund. Op de begane grond is een inpandige berging ten dienste van de bovenwoning Kastanjelaan 22 aanwezig.



Figuur 2.3: Huidige situatie planlocatie Kastanjelaan 22-24-26 (vanuit zuidoosten)

Hoofdstuk 3 Toekomstige situatie

Dit verzamelbestemmingsplan ziet toe op drie verschillende locaties in de gemeente Overbetuwe. In dit hoofdstuk wordt per locatie ingegaan op de initiatieven en wijzigingen op deze locaties.

Rijksweg Noord 87, Elst

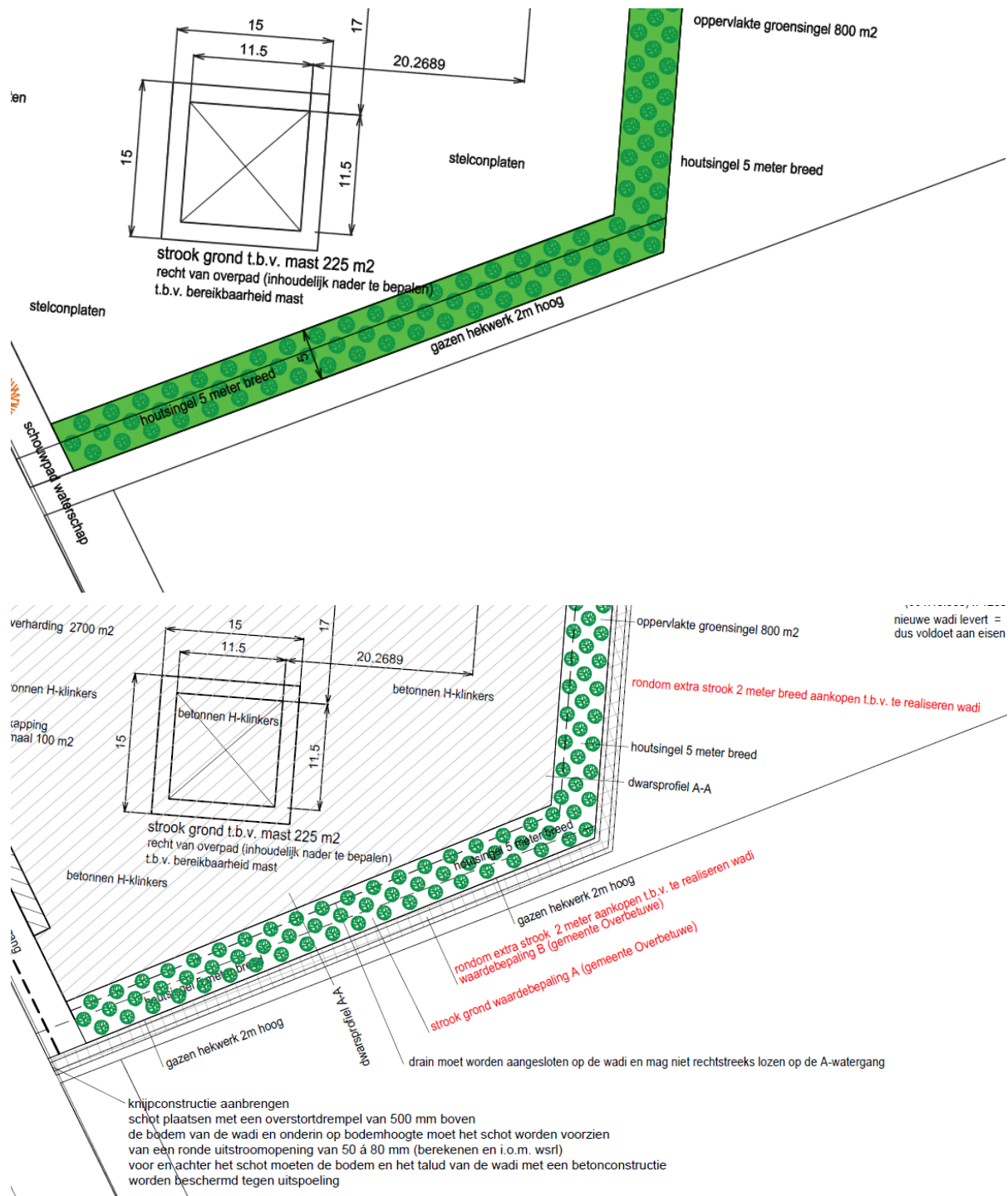
In het kader van de bestemmingsplanprocedure 'Elst, Spookruising Rijksweg-Noord', nabij deze planlocatie, heeft de gemeente grond aangekocht. Hierbij is de afspraak gemaakt om voor het perceel Rijksweg-Noord 87 het bestemmingsplan te herzien. De bewoners van deze woning willen de huidige overkapping aan de noordzijde van de woning slopen en vervangen door een aan-/uitbouw. De voorgevel van het bijbehorend bouwwerk ligt in het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw. Voor de overige bouwregels van het nieuwe bouwwerk, zoals de maximale goot- en bouwhoogte, wordt aangesloten bij de regels uit het huidige bestemmingsplan. Het huidige bestemmingsplan laat maximaal 120 m² aan aan- en uitbouwen toe. Op het achterterrein van het perceel staat al een bijgebouw met een oppervlakte van 48 m². Er is daarom nog ruimte voor 72 m² aan bijbehorende bouwwerken. Door middel van een aanpassing van de bestemmingsgrens van de bestemming 'Wonen', tot het verlengde van de voorgevel van de woning, kan de gewenste uitbouw worden gerealiseerd.

Verbindingsweg 10-12, Herveld

Na realisatie van de bedrijfsuitbreiding in het kader van het bestemmingsplan 'Buitengebied, Verbindingsweg 10-12, Herveld' bleek de initiatiefnemer meer ruimte nodig te hebben ten behoeve van een efficiënte bedrijfsvoering (rondrijden van vrachtverkeer om de bebouwing op het perceel) dan eerder aan de orde was. Dit heeft te maken met de vrij te houden strook rondom de hoogspanningsmast op het perceel. Het voornemen bestaat daarom om iets meer ruimte voor het bedrijf ten zuiden van de hoogspanningsmast op het terrein te realiseren. Een kleine uitbreiding van circa 3 meter maakt het mogelijk om het vrachtverkeer rondom de mast te laten rijden en op die manier een efficiënte bedrijfsvoering te kunnen uitoefenen. De nieuwe uitbreiding is weergegeven in figuur 3.1.

Daarnaast bleek voor de realisatie van de waterberging, die noodzakelijk is in het kader van de toegenomen verharding door de uitbreiding, meer ruimte nodig te zijn. Met het waterschap is overeengekomen om de benodigde compensatie met behulp van de aanleg van een 2 meter brede greppel/wadi langs de oost- en zuidzijde van het perceel op te lossen. De huidige Groenbestemming wordt hiermee dus met 2 meter verbreed. Ook hiervoor is een correctie van de bestemming nodig. Het toekomstige inrichtingsplan is in figuur 3.2 weergegeven. Er wijzigt buiten de hiervoor beschreven aanpassingen niets ten opzichte van de huidige situatie.

bestemmingsplan Verzamelbestemmingsplan 2019 (3 locaties)



Figuur 3.1: Wijzigingen inrichting ten opzichte van huidige vergunde situatie

[illegible]

Kastanjelaan 22-24-26, Heteren

18

Hoofdstuk 4 Beleidskader

4.1 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

Het gaat in dit bestemmingsplan uitsluitend om lokale ontwikkelingen of wijzigingen, die geen relatie met het ruimtelijke ordeningsbeleid op rijksniveau hebben. Er zijn geen nationale belangen in het geding. De initiatieven en wijzigingen conflicteren niet met het nationaal ruimtelijke ordeningsbeleid, zoals vastgelegd in de 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

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

Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen, is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Wat onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald: *“De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.”* Uit de jurisprudentie komt naar voren dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn (ECLI:NL:RVS:2016:1503).

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

Beoordeling

Met het voornemen aan de Rijksweg-Noord 87 te Elst wordt een uitbouw gerealiseerd op een woonperceel binnen de bebouwde kom. Gezien de aard van de ontwikkeling, is het evident dat dit geen stedelijke ontwikkeling betreft. De ontwikkeling aan de Verbindingsweg 10-12 te Herveld voorziet in een zeer beperkte uitbreiding van het bedrijfsperceel. De functies ter plaatse van deze uitbreiding zijn beperkt tot opslag, stalling, parkeervoorzieningen en transportbewegingen. Tevens wordt een bestaande groenbestemming vergroot en verplaatst. Er worden geen extra bebouwingsmogelijkheden mogelijk gemaakt. Gezien de aard en omvang van de wijziging, is er geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Aan de Kastanjelaan 22-24-26 te Heteren wordt de bestaande feitelijke situatie, die in het

verleden al vergund is, juridisch-planologisch geborgd. In de huidige en toekomstige situatie is sprake van detailhandel met twee bovenwoningen. Gezien de aard van de wijziging, is dit niet als een stedelijke ontwikkeling aan te merken.

Conclusie

Gezien het bovenstaande kunnen de ontwikkelingen niet worden gezien als 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen'. Artikel 3.1.6 Bro is niet van toepassing. De ladder voor duurzame verstedelijking hoeft niet doorlopen te worden.

4.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

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

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

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

Beoordeling en conclusie

De Omgevingsvisie is concreet uitgewerkt in de hierna beschreven Omgevingsverordening Gelderland. Deze verordening bevat concrete regels, waaraan de drie initiatieven/wijzigingen worden getoetst. De Omgevingsvisie zelf bevat geen thema's, die voor dit bestemmingsplan van belang zijn. De initiatieven en wijzigingen zijn daarvoor te kleinschalig. Het plan is dan ook in overeenstemming met de Omgevingsvisie.

Omgevingsverordening Gelderland

Provinciale Staten hebben de Omgevingsverordening Gelderland (hierna: de Omgevingsverordening of verordening) vastgesteld op 24 september 2014. De verordening wordt geregeld geactualiseerd. De meest recente actualisatie van de Omgevingsverordening dateert van december 2017.

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 en conclusie

De initiatieven en wijzigingen, die met dit verzamelbestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, zijn van een dusdanige kleinschalige omvang en aard dat er geen concrete provinciale regels van toepassing zijn. Van belang is daarbij, dat er geen sprake is van nieuwe woningen. Verder zien de initiatieven en wijzigingen niet op veehouderijen en glastuinbouw. De ontwikkelingen en wijzigingen zijn niet in strijd met provinciaal belang. Het bestemmingsplan is in overeenstemming met de Omgevingsverordening Gelderland.

4.3 Gemeentelijk beleid

Toekomstvisie 2020+ Overbetuwe verbindt..

Op 8 september 2009 heeft de gemeenteraad van Overbetuwe de 'Toekomstvisie 2020, Overbetuwe verbindt..' (hierna: de Toekomstvisie+) vastgesteld. De Toekomstvisie+ van Overbetuwe 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 gelijkblijvend 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 en conclusie

De ontwikkelingen/wijzigingen in dit verzamelbestemmingsplan zijn kleinschalig van omvang en conflicteren gezien de aard van de wijzigingen niet met de visie zoals neergelegd Toekomstvisie+ van de gemeente Overbetuwe.

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 en conclusie

Met dit plan worden geen nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Aan de Kastanjelaan 22-24-26 worden slechts de bestaande, legale woningen juridisch-planologisch geborgd. Deze woningen zijn onderdeel van de bestaande woningvoorraad. Dit bestemmingsplan maakt het mogelijk om de woningen als 'reguliere woning' te gebruiken in plaats van een 'bedrijfswoning'.

Beleidsregel 'Functiewijziging en nieuwvestiging in het buitengebied'

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

Beoordeling en conclusie

Rijksweg-Noord 87, Elst

De locatie Rijksweg-Noord 87 te Elst ligt niet in het buitengebied. Deze beleidsregel is dan ook niet van toepassing op dit initiatief.

Verbindingsweg 10-12, Herveld

In dit geval is sprake van een kleinschalige uitbreiding van een bestaand bedrijf in het buitengebied. Van functiewijziging of nieuwvestiging als bedoeld in deze beleidsregel is daarmee geen sprake. Deze beleidsregel is dan ook niet van toepassing op het initiatief.

Kastanjelaan 22-24-26, Heteren

De locatie Kastanjelaan 22-24-26 ligt in het plangebied van het bestemmingsplan 'Buitengebied Overbetuwe', maar behoort in ruimtelijk-functioneel opzicht niet tot het buitengebied. Deze beleidsregel is dan ook niet van toepassing op de wijziging. Omdat er uitsluitend sprake is van het bestendigen van de huidige feitelijke en legale situatie, voorziet het plan overigens ook niet in een functiewijziging, zoals bedoeld in de beleidsregel. De wijziging is dus niet in strijd met de beleidsregel.

Landschapsontwikkelingsplan Overbetuwe (LOP)

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

Beoordeling

Rijksweg-Noord 87, Elst

De locatie Rijksweg-Noord 87 ligt niet in het buitengebied. Deze beleidsregel is dan ook niet van toepassing op het initiatief.

Verbindingsweg 10-12, Herveld

Het plangebied ligt op een hoge oeverwal in deelgebied 4a, Oeverwal Zetten. Voor dit deelgebied zijn vijf gebiedsspecifieke doelstellingen beschreven. Voor het plangebied zijn met name de eerste en vijfde doelstelling van belang: behoud en versterking van gradiënten en het verbeteren van de overgang tussen kern en platteland. Deze doelstellingen hangen met elkaar samen. Aanleg van erf- en kavelgrensbeplanting wordt gestimuleerd om de overgang tussen oeverwal en bebouwde kom te versterken. In het bestemmingsplan 'Verbindingsweg 10-12, Herveld' is aandacht besteed aan de landschappelijke inpassing van het bedrijfsperceel met uitbreiding. Deze uitgangspunten worden ook in de toekomstige situatie gehanteerd, omdat er slechts van een zeer beperkte uitbreiding sprake is, in dezelfde uitbreidingsrichting als voorheen. Het eerder opgesteld inrichtingsplan is aangepast op basis van deze uitgangspunten (zie Bijlage 1 bij de regels). Aan de zuidelijke en oostelijke kavelgrenzen wordt een houtsingel gerealiseerd (>5 meter breedte). Hiervoor is de bestemming 'Groen' opgenomen. De begrenzing daarvan is gewijzigd op basis van het nieuwe inrichtingsplan. Met de realisatie van de houtsingel ontstaat een minder harde en natuurlijker overgang tussen de oeverwal en de uitloper van het stedelijk gebied. Het plan draagt dan ook bij aan de gebiedsspecifieke opgaven voor deze locatie op de overgang tussen de bebouwde kom en de oeverwal. Met dit bestemmingsplan wordt de

groenbestemming beperkt verplaatst door de verruiming van de bedrijfsbestemming. Het plan sluit aan op het LOP.

Kastanjelaan 22-24-26, Heteren

De locatie Kastanjelaan 22-24-26 te Heteren ligt niet in het buitengebied. Deze beleidsregel is dan ook niet van toepassing op de wijziging.

Hoofdstuk 5 Milieu- en omgevingsaspecten

5.1 Milieueffectrapportage

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

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

Beoordeling en conclusie

Met het voornemen aan de Rijksweg-Noord 87 te Elst wordt een aan-/uitbouw gerealiseerd op een perceel binnen de bebouwde kom. De ontwikkeling aan de Verbindingsweg 10-12 te Herveld voorziet in een zeer beperkte uitbreiding van het bedrijfsperceel. De functies ter plaatse van deze uitbreiding zijn beperkt tot opslag, stalling, parkeervoorzieningen en transportbewegingen en er wordt geen nieuwe bebouwing mogelijk gemaakt. Tevens wordt een bestaande groenbestemming verplaatst. Aan de Kastanjelaan 22-24-26 te Heteren wordt de bestaande situatie juridisch-planologisch geborgd. In de huidige en toekomstige situatie is sprake van een detailhandel met twee bovenwoningen.

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

5.2 Geluid

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 geluidsgevoelige 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

Rijksweg-Noord 87, Elst

De ontwikkeling aan de Rijksweg-Noord voorziet slechts in de realisatie van een bijbehorende bouwwerk bij een bestaande woning. Hierbij is geen sprake van een uitbreiding van het hoofdgebouw met primaire woonfuncties. De primaire woonfunctie bevindt zich in het hoofdgebouw. Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek ten behoeve van de realisatie van het bijbehorend bouwwerk wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

Verbindingsweg 10-12, Herveld

Deze ontwikkeling voorziet niet in het realiseren van nieuwe geluidsgevoelige objecten. Ten aanzien van de situering en oppervlakte van de bedrijfsgebouwen vindt er geen wijziging plaats. De aspecten weg- en railverkeerslawaaï zijn dan ook niet van belang in het kader van dit bestemmingsplan.

Het bedrijf in het plangebied is geen geluidzoneringsplichtige inrichting. Het aspect geluid ten aanzien van het bedrijf is nader onderzocht in de paragraaf 'Bedrijven en milieuzonering' (paragraaf 5.4). Daaruit blijkt dat er geen akoestische belemmeringen optreden door de bedrijfsuitbreiding.

Kastanjelaan 22-24-26, Heteren

Aan de Kastanjelaan wordt slechts voorzien in de juridisch-planologische borging van twee reeds bestaande en vergunde woningen. Er is daarom ook geen sprake van realisatie van nieuwe geluidsgevoelige objecten. Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek is om die reden niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect 'geluid' zal niet voor belemmeringen zorgen in het kader van dit bestemmingsplan.

5.3 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen zijn beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Hierin zijn grenswaarden opgenomen voor luchtvervuilende stoffen. Voor ruimtelijke projecten zijn fijn stof (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 (1,2 µg/m³).

Beoordeling

Met het voornemen aan de Rijksweg-Noord 87 te Elst wordt een bijbehorend bouwwerk gerealiseerd op een perceel binnen de bebouwde kom. De ontwikkeling aan de Verbindingsweg 10-12 te Herveld voorziet in een zeer beperkte uitbreiding van het bedrijfsperceel. De functies ter plaatse van deze uitbreiding zijn beperkt tot opslag, stalling, parkeervoorzieningen en transportbewegingen. Een uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten vindt niet plaats. Aan de Kastanjelaan 22-24-26 wordt de bestaande

situatie juridisch-planologisch geborgd. In de huidige en toekomstige situatie is sprake van detailhandel met twee bovenwoningen.

De ontwikkelingen aan de Rijksweg-Noord en Kastanjelaan zorgen niet voor extra verkeer. In theorie zorgt de zeer beperkte uitbreiding van het bedrijfsperceel aan de Verbindingsweg wel voor extra verkeer. Een uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten vindt niet plaats. De theoretische verkeerstoename blijft echter zonder meer ruim onder de grens van NIBM. Nader onderzoek is daarom niet aan de orde.

Om te bepalen of ter plaatse van de planlocaties sprake is van een goed woon- en leefklimaat, is gekeken naar de achtergrondwaarden nabij de verschillende planlocaties. De achtergrondwaarden kunnen achterhaald worden door middel van de NSL-monitoringstool. Uit de tool kan opgemaakt worden, dat bij de meetpunten die het dichtst bij de planlocaties zijn gelegen, de NO₂-concentratie en PM₁₀-concentratie overal rond de 15-25 µg/m³ ligt. De PM₁₀ overschrijdingen liggen allemaal rond de 7 dagen en de PM_{2,5}-concentraties liggen overal rond de 11 µg/m³. Deze waarden liggen daarmee allemaal ruim onder de te hanteren normen. Om deze reden is sprake van een goed woon- en leefklimaat ten aanzien van luchtkwaliteit bij alle planlocaties.

Conclusie

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

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

5.4 Bedrijven en milieuzonering

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

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

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

Beoordeling

Rijksweg-Noord 87, Elst

Met het initiatief aan de Rijksweg-Noord wordt geen milieubelastende functie mogelijk gemaakt; er blijft sprake van een woonfunctie. Het plan heeft daarom ook geen negatieve invloed op milieugevoelige functies in de omgeving. In de omgeving van het plangebied liggen daarnaast ook geen milieubelastende functies die voor belemmeringen zorgen ter plaatse van het bijgebouw. Gezien het voorgaande is er geen sprake van belemmeringen.

Verbindingsweg 10-12, Herveld

Met het initiatief aan de Verbindingsweg wordt een beperkte perceelsuitbreiding van een houtbedrijf mogelijk gemaakt. Het houtbedrijf in het plangebied behoort tot milieucategorie 3.2 (SBI-2008 code 162-0). Daarbij behoort een richtafstand van 100 meter in het gebiedstype 'rustige woonwijk' c.q. 'rustig buitengebied' en van 50 meter in 'gemengd gebied'.

In de onderstaande tabel is aangegeven welke gevoelige functies in de omgeving van het plangebied aanwezig zijn en wat de afstand van het bedrijfsp perceel in de huidige en in de toekomstige situatie is.

Adres	Functie	Afstand tot bedrijfsp perceel	
		Huidig	Toekomstig
Spoorstraat 1	Woning	80 m	80 m
Spoorstraat 3	Woning	70 m	70 m
Spoorstraat 5	Woning	90 m	90 m
Spoorstraat 7	Woning	30 m	30 m
Spoorstraat 9	Woning	85 m	85 m
Spoorstraat 11	Woning	115 m	115 m

Deze woningen liggen ten westen van het plangebied in een omgeving die wordt omringd door bedrijven, de rijksweg A15 en twee spoorlijnen. Gezien de diversiteit aan functies én de ligging nabij meerdere doorgaande transportroutes, is de omgeving van de woningen te typeren als 'gemengd gebied' en moet een afstand van minimaal 50 meter in acht worden genomen. Met uitzondering van de woning Spoorstraat 7, liggen de woningen derhalve zowel in de huidige als de toekomstige situatie buiten de richtafstand tot het bedrijf. De afstand tot de woningen wijzigt niet, omdat de uitbreiding aan de oostkant van het perceel plaatsvindt. Ten aanzien van de woningen Spoorstraat 1, 3, 5, 9 en 11 zijn er dus geen belemmeringen.

De woning Spoorstraat 7 ligt in beide situaties binnen de richtafstand. De daadwerkelijke afstand wordt ook niet kleiner aangezien de uitbreiding richting het zuiden en oosten plaatsvindt en niet richting dit woonperceel. Het gebruik van het huidige bedrijfsperceel blijft voor deze woning maatgevend. Bovendien wordt het uitbreidingsperceel slechts voor beperkte bedrijfsmatige doeleinden gebruikt (opslag, transportbewegingen en parkeren), zodat ook om deze reden geen onevenredige overlast te verwachten valt. Gezien het voorgaande is er geen sprake van belemmeringen voor de woning Spoorstraat 7.

Kastanjelaan 22-24-26, Heteren

Met het initiatief aan de Kastanjelaan wordt geen milieubelastende functie mogelijk gemaakt. Er blijft sprake van een detailhandelsbestemming en daarnaast wordt er juridisch-planologisch een woonfunctie toegevoegd. Het plan heeft daarom geen negatieve invloed op milieugevoelige functies in de omgeving. Aangezien de reguliere woningen vergund zijn en al in het pand aanwezig zijn, is toetsing van de milieueffecten vanuit bedrijven in de omgeving op het woon- en leefklimaat in het pand niet aan de orde.

Conclusie

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

5.5 Geurhinder

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

Beoordeling

Rijksweg-Noord 87, Elst

De locatie aan de Rijksweg-Noord ligt in de bebouwde kom van Elst. In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen veehouderijen. Er wordt tevens geen nieuw geurbelastend object mogelijk gemaakt. Daarom is uitgesloten dat er vanuit het aspect geurhinder belemmeringen voor deze ontwikkeling optreden.

Verbindingsweg 10-12, Herveld

De ontwikkeling aan de Verbindingsweg voorziet niet in een nieuw geurgevoelig object. Ook wijzigt de situering van bestaande geurgevoelige objecten niet. Wel wordt voorzien in een geurbelastend object. Op het bedrijf is de Wgv echter niet van toepassing. De verantwoording van de milieueffecten ten gevolge van de uitbreiding op de omgeving is behandeld in voorgaande paragraaf 'Bedrijven en milieuzonering'. Het aspect 'geur' zorgt niet voor belemmeringen voor deze locatie.

Kastanjelaan 22-24-26, Heteren

De locatie aan de Kastanjelaan ligt op de rand van de kern Heteren en het buitengebied. In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen veehouderijen. Er wordt tevens geen nieuw geurbelastend object mogelijk gemaakt, omdat er sprake is van bestaande vergunde woningen. Daarom is uitgesloten dat er vanuit het aspect geurhinder belemmeringen voor deze locatie optreden.

Conclusie

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

5.6 Bodem

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

Beoordeling

Rijksweg-Noord 87, Elst

De ontwikkeling aan de Rijksweg-Noord voorziet in de realisatie van een bijbehorend bouwwerk. Dit bouwwerk wordt grotendeels gerealiseerd binnen de bestaande woonbestemming. Daarnaast wordt een klein deel van de tuinbestemming naar wonen omgevormd. De functie wordt dan ook niet gevoeliger. Uit historische kaarten blijkt dat ter plaatse van het perceel in het verleden geen functies of bebouwing aanwezig waren anders dan voor wonen of agrarisch gebruik. Het is daarom ook niet te verwachten dat ter plaatse van het bijbehorend bouwwerk sprake is van verontreinigde grond. Het bijbehorend bouwwerk is tevens zeer beperkt van omvang. Het uitvoeren van een bodemonderzoek wordt daarom ook niet noodzakelijk geacht.

Verbindingsweg 10-12, Herveld

De ontwikkeling aan de Verbindingsweg maakt een beperkte uitbreiding van een niet-agrarisch bedrijf op een onbebouwd agrarisch perceel mogelijk. De functiewijziging leidt tot een intensiever gebruik van het plangebied en tot meer permanente aanwezigheid van personen. Nieuwe bebouwing wordt niet mogelijk gemaakt. In het kader van de uitbreiding van het bedrijf is bij het opstellen van het bestemmingsplan 'Buitengebied, Verbindingsweg 10-12, Herveld' een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het aspect bodemkwaliteit zorgde niet voor belemmeringen in het kader van dat plan. Het is niet noodzakelijk en doelmatig om voor de voorliggende zeer beperkte uitbreiding opnieuw een bodemonderzoek uit te voeren.

Kastanjelaan 22-24-26, Heteren

Dit bestemmingsplan zorgt voor de juridisch-planologische borging van de bestaande en vergunde bovenwoningen ter plaatse van de detailhandelsfunctie aan de Kastanjelaan 22-24-26. Het aspect 'bodem' is hiervoor niet van belang. Er vinden geen bodemingrepen plaats en er mocht ter plaatse al worden gewoond.

Conclusie

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

5.7 Externe veiligheid

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

Plaatsgebonden risico

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

Groepsrisico

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

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

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

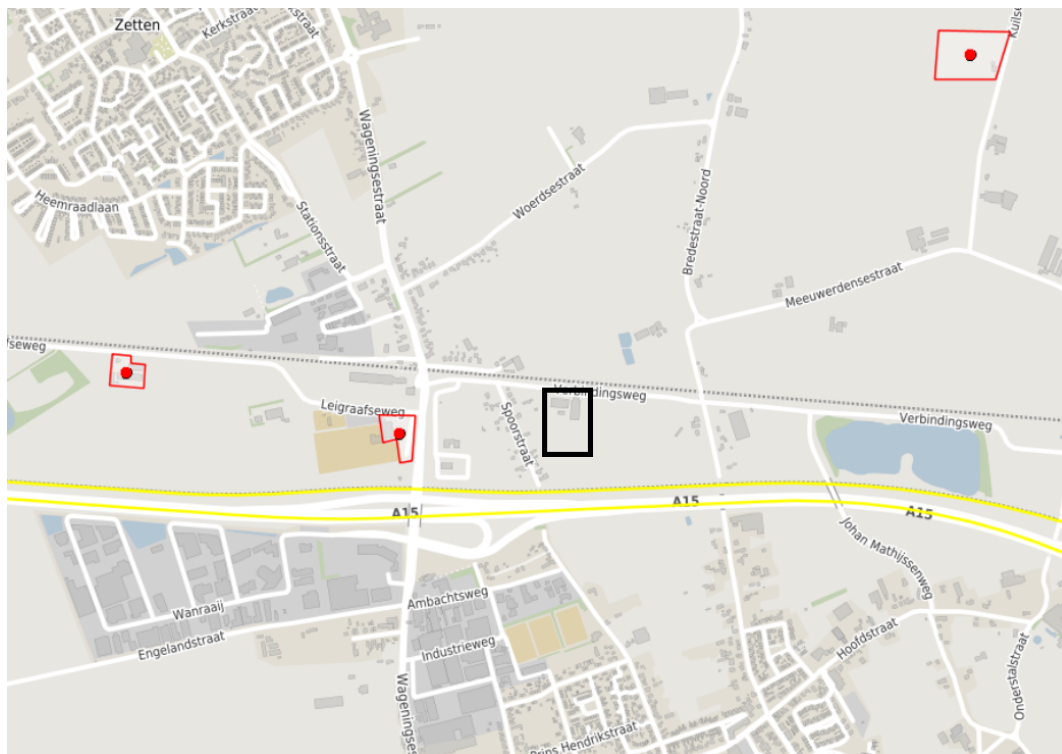
Beoordeling

Rijksweg-Noord 87, Elst

Het te realiseren bijbehorend bouwwerk aan de Rijksweg-Noord 87 zorgt niet voor een wijziging van een functie of een toename aan personen in het plangebied. Van nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten is geen sprake. Het aspect 'externe veiligheid' is dan ook niet van belang voor deze locatie.

Verbindingsweg 10-12, Herveld

Op deze locatie is er sprake van een beperkte uitbreiding van een bestaand bedrijf. Deze wijziging is mogelijk relevant voor het aspect externe veiligheid. De risicovolle inrichtingen en transportroutes in de omgeving zijn weergegeven in figuur 5.1. Het plangebied ligt buiten de PR 10^{-6} -contouren van risicobronnen in de omgeving. Wel ligt het plangebied binnen het invloedsgebied van enkele transportroutes, namelijk de Betuweroute (circa 150 meter zuidelijk van het plangebied) en de Rijksweg A15 (circa 190 meter zuidelijk van het plangebied).



Figuur 5.1: Risicobronnen in de omgeving van de planlocatie Verbindingsweg 10-12 te Herveld (bron: Risicokaart)

Dit bestemmingsplan voorziet niet in nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten, omdat geen nieuwe bebouwing mogelijk wordt gemaakt. De uitbreidingsgronden worden bovendien voor beperkte doeleinden gebruikt, namelijk opslag, transportbewegingen en parkeren/stalling. Daarmee is ook geen sprake van functies, waar personen langere tijd verblijven. De uitbreiding leidt ook niet tot een wezenlijke toename van het aantal personen in het plangebied, omdat deze geen uitbreiding van de (omvang van de) bedrijfsactiviteiten betekent. Het GR neemt dan ook niet toe of af. Een verantwoording van het GR hoeft daarom niet plaats te vinden.

Kastanjelaan 22-24-26, Heteren

Dit bestemmingsplan zorgt voor de juridisch-planologische borging van de bestaande en vergunde bovenwoningen ter plaatse van de detailhandel aan de Kastanjelaan 22-24-26. Er is feitelijk dan ook geen wijziging van een functie. Bovendien is er zowel in de huidige als in de toekomstige situatie sprake van een kwetsbaar object. Het aantal personen in het plangebied neemt met dit plan niet toe. Het aspect 'externe veiligheid' vormt geen belemmering voor de wijziging op deze locatie.

5.8 Kabels en leidingen

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

Beoordeling

Rijksweg-Noord 87, Elst

Op en nabij de planlocatie zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig. Dit aspect levert geen belemmeringen op.

Verbindingsweg 10-12, Herveld

In het zuidelijk gedeelte van het plangebied op deze locatie is een hoogspanningsverbinding aanwezig en bevindt zich één hoogspanningsmast. Dit betreft de 380 kV-verbinding Dodewaard-Doetinchem met een belemmeringenstrook van 2x36 meter vanuit het hart van de mast. De vrije werkhoogte bedraagt 10 meter. De hoogspanningsverbinding wordt beheerd door TenneT TSO. Voor bouwwerkzaamheden en in beginsel ook voor gebruikswijzigingen binnen de belemmeringenstrook, moet toestemming van de leidingbeheerder worden verkregen. In het kader van bestemmingsplan "Buitengebied, Verbindingsweg 10-12, Herveld" in 2018 is door TenneT toestemming verleend voor de destijds gewenste uitbreiding. Hier werden enkele voorwaarden aan verbonden. Met dit verzamelbestemmingsplan, waarbij de bedrijfsuitbreiding en groenstrook rondom de vrij te houden strook groter worden, wordt nog steeds voldaan aan de gestelde voorwaarden. Deze worden integraal uit het huidige bestemmingsplan overgenomen. Er zijn dan ook geen belemmeringen te verwachten vanwege de hoogspanningsleiding (of overige kabels en leidingen).

Kastanjelaan 22-24-26, Heteren

Op en nabij de planlocatie zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig en er vinden geen werkzaamheden plaats die voor kabels en leidingen van belang zijn. Dit aspect levert geen belemmeringen op voor de locatie aan de Kastanjelaan 22-24-26.

5.9 Waterparagraaf

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

Rijksbeleid

Nationaal waterplan

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

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

Provinciaal beleid

Provinciaal Waterplan

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

Waterschap Rivierenland

Waterbeheerplan 2016-2021

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

Keur Waterschap Rivierenland 2014

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

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

Gemeente Overbetuwe

Waterplan Overbetuwe

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

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

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

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

Beoordeling (watertoets)

Rijksweg-Noord 87, Elst

De ontwikkeling aan de Rijksweg-Noord 87 te Elst voorziet maximaal in een nieuw bijbehorend bouwwerk van maximaal 72 m². Er is uitsluitend sprake van een wijziging van de mogelijke situering van bijbehorende bouwwerken. De maximum oppervlakte aan bebouwing op het perceel blijft gelijk. Daardoor heeft de ontwikkeling op deze locatie geen negatieve invloed op het watersysteem op deze locatie. Er is sprake van een hydrologisch neutrale ontwikkeling. Ook negatieve effecten op oppervlaktewater of op de veiligheid van een waterkering zijn op voorhand uitgesloten.

Verbindingsweg 10-12, Herveld

In het kader van het bestemmingsplan "Buitengebied, Verbindingsweg 10-12, Herveld", waarbij circa 3.087 m² extra verharding werd toegevoegd, gold een compensatieopgave van circa 200 m³. De compensatieopgave werd gerealiseerd door middel van het uitgraven van de A-watergang op de westelijke perceelsgrens, direct aangrenzend aan het plangebied. Hiermee werd voldoende extra waterberging gecreëerd. Het waterschap heeft ingestemd met deze oplossing. Met deze oplossing is de ontwikkeling in het kader van dat bestemmingsplan hydrologisch neutraal.

Met het huidige plan is sprake van een zeer beperkte extra uitbreiding van het bedrijfsperceel ten opzichte van het bestemmingsplan "Buitengebied, Verbindingsweg 10-12, Herveld". De compensatiemaatregelen die zijn opgenomen in de waterparagraaf van bestemmingsplan 'Buitengebied, Verbindingsweg 10-12, Herveld' in 2018, bleken bij nader inzien bovendien moeilijk te realiseren. Initiatiefnemer heeft daarom met het waterschap overlegd en is overeengekomen dat de benodigde compensatie door middel van de aanleg van een greppel/wadi van 2 meter breedte aan de zuid- en oostzijde van het plangebied plaatsvindt. Hiervoor is meer ruimte nodig, reden waarom de groenbestemming wordt verbreed in dit bestemmingsplan. Het plan voorziet daarmee in voldoende waterberging voor het totaalplan. Met een voorwaardelijke verplichting in de planregels is de realisatie van de waterbergingsvoorziening geborgd. Verder heeft het plan geen invloed op oppervlaktewater.

Kastanjelaan 22-24-26, Heteren

Dit verzamelbestemmingsplan voorziet op de locatie Kastanjelaan 22-24-26 planologisch in een functiewijziging binnen de bestaande bebouwing. Er worden op deze locatie geen ruimtelijke ingrepen voorzien, die tot een toename van bebouwing of verhard oppervlak leiden. Daardoor heeft dit bestemmingsplan geen invloed op de oppervlakteverharding of het watersysteem op deze locatie. Ook negatieve effecten op oppervlaktewater of op de veiligheid van een waterkering zijn op voorhand uitgesloten.

Drinkwaterbescherming

De locatie Verbindingsweg 10-12 is gelegen binnen een boringsvrije zone, KWO-vrije zone en intrekgebied. De locaties Kastanjelaan 22-24-26 en Rijksweg-Noord 87 zijn gelegen binnen een intrekgebied. Voor boringsvrije zones, KWO-vrije zones en intrekgebieden zijn specifieke regels opgenomen in de Omgevingsverordening Gelderland (artikelen 3.3.4, 3.3.5 en 3.3.6) ter bescherming van de kwaliteit van het grondwater met het oog op de drinkwaterwinning. Deze regels hebben onder meer betrekking op de aanleg van boorputten (waaronder sonderingen), grond- of funderingswerken en open of gesloten bodemenergiesystemen. De initiatiefnemer dient bij de uitvoering van de werkzaamheden deze regels in acht te nemen. In de KWO-vrije zone en boringsvrije zone, en daarmee in het plangebied, zijn bodemenergiesystemen verboden. Ook geldt dat het verboden is om boorputten op te richten. Tevens is het verboden om grond- of funderingswerkzaamheden uit te voeren op een diepte van 2 meter of meer onder het maaiveld. Deze verboden gelden niet indien wordt voldaan aan bepaalde voorschriften die opgenomen zijn in de verordening. Voorafgaand aan het oprichten van een boorput of het uitvoeren van grond- of funderingswerkzaamheden dieper dan 2 meter dient door degene die de activiteit onderneemt een melding te worden gedaan bij Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland.

Conclusie

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

5.10 Flora en fauna

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

Gebiedsbescherming

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

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

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen: Ecologische Hoofdstructuur (EHS)) is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische 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:

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

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

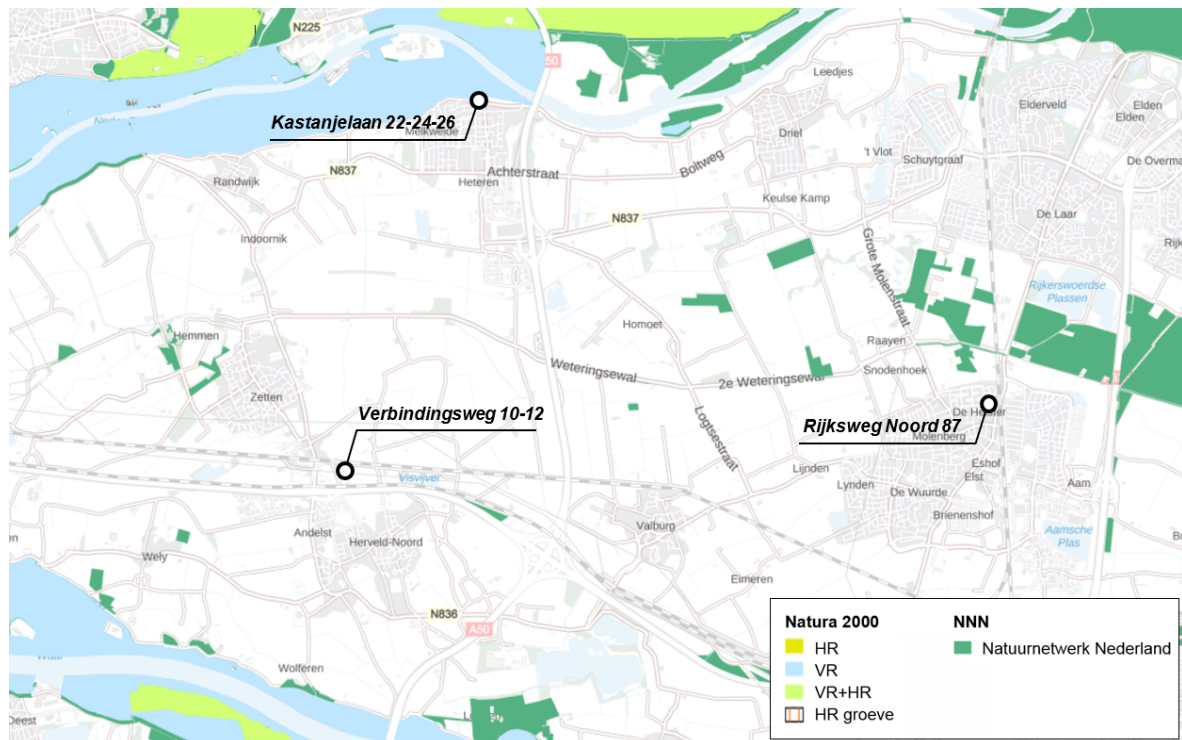
Beoordeling

Gebiedsbescherming

De ligging van de verschillende planlocaties ten opzichte van Natura 2000-gebieden en het Natuur Netwerk Nederland in de omgeving is weergegeven in figuur 5.2.

De planlocaties Rijksweg Noord 87 te Elst en Verbindingsweg 10-12 te Herveld liggen op een afstand van 3 kilometer of meer van een Natura 2000-gebied. De locatie Kastanjelaan 22-24-26 ligt aangrenzend aan het Natura 2000-gebied Rijntakken. Echter betreft de ontwikkeling op deze locatie enkel de juridisch-planologische borging van bestaande en vergunde woningen. Ook de ontwikkelingen bij de overige locaties zijn dusdanig klein dat negatieve effecten op de Natura 2000-gebieden kunnen worden uitgesloten. Het Natuur Netwerk Nederland (NNN) ligt tevens op ruime afstand van de beoogde ontwikkelingen.

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



Figuur 5.2: Ligging planlocaties ten opzichte van Natura 2000-gebieden en Natuur Netwerk Nederland

Soortenbescherming

Rijksweg Noord 87, Elst

Initiatiefnemer heeft op deze locatie het voornemen om op deze locatie (aan de noordzijde van de bestaande woning) een bijbehorend bouwwerk te realiseren. In de huidige situatie staat op deze locatie een overkapping met aan de noordzijde verschillende bomen en een heg. Op dit moment is niet duidelijk of er nest- of verblijfplaatsen van beschermde soorten aanwezig zijn in het omliggend groen. Aangeraden wordt om de sloop- en bouwwerkzaamheden buiten het broedseizoen te laten plaatsvinden om overtreding van de Wnb te voorkomen. Daarnaast moet bij de uitvoering van de werkzaamheden de algemene zorgplicht in acht worden genomen.

Verbindingsweg 10-12, Herveld

De beperkte uitbreiding van het bedrijf vindt plaats op gronden die momenteel voor agrarische doeleinden in gebruik zijn (akkerbouw). Er is sprake van intensief agrarisch gebruik. Gelet op het huidige gebruik van de gronden en de afwezigheid van beplanting, zijn de gronden niet geschikt als leefgebied voor beschermde dier- en plantensoorten. Biotopen waar beschermde soorten kunnen voorkomen, zijn dan ook niet aanwezig in en rondom het uitbreidingsperceel. Negatieve effecten op beschermde soorten en overtreding van de verbodsbepalingen van de Wnb zijn op voorhand dan ook redelijkerwijs uit te sluiten.

Kastanjelaan 22-24-26, Heteren

Het initiatief aan de Kastanjelaan voorziet slechts in de juridisch-planologische borging van een bestaande (vergunde) situatie. Er worden geen bouw- of sloopwerkzaamheden verricht. Aantasting van (nest- en verblijfsgebieden van) beschermde soorten is dan ook uit te sluiten op deze locatie.

Conclusie

In het kader van deze bestemmingsplanprocedure zijn er geen belemmeringen te verwachten met

betrekking tot flora en fauna.

5.11 Archeologie en cultuurhistorie

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

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

Beoordeling

Archeologie

In figuur 5.3 is de ligging van de 3 planlocaties op de archeologische beleidskaart van Overbetuwe weergegeven.

Rijksweg-Noord 87, Elst

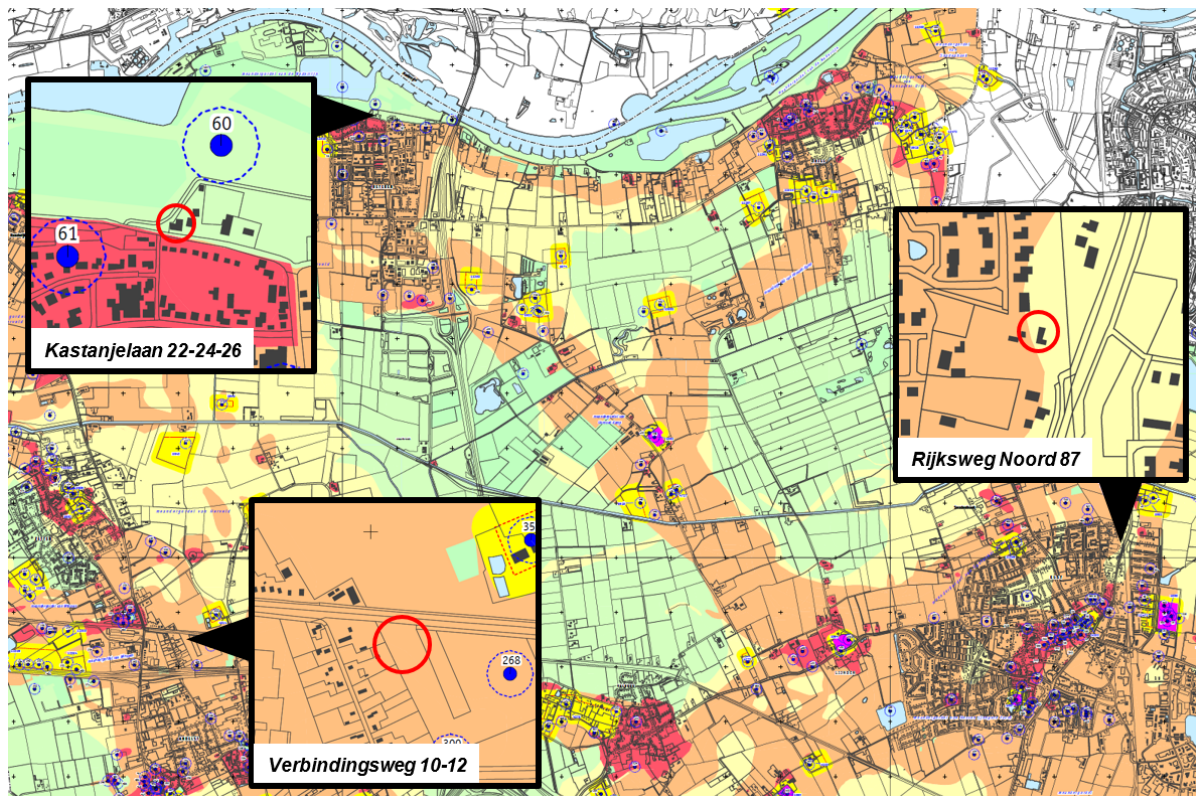
Ter plaatse van de locatie aan de Rijksweg-Noord geldt volgens de archeologische beleidskaart een 'middelmatische archeologische verwachting'. Als er bodemingrepen groter dan 500 m² en dieper dan 0,30 meter plaatsvinden, moet archeologisch onderzoek worden uitgevoerd. Hiervan is geen sprake. Het beoogde bijbehorend bouwwerk krijgt een oppervlakte van maximaal 72 m². Archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk. In het bestemmingsplan wordt de huidige archeologische dubbelbestemming overgenomen, zodat eventueel aanwezige archeologische waarden adequaat worden beschermd met het oog op eventuele toekomstige ontwikkelingen.

Verbindingsweg 10-12, Herveld

Ter plaatse van de locatie aan de Verbindingsweg is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 2' opgenomen en geldt volgens de archeologische beleidskaart een 'hoge archeologische verwachting'. Indien bodemingrepen groter dan 100 m² en dieper dan 0,30 meter plaatsvinden of meer dan 100 m² bebouwing wordt gerealiseerd, dient archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. Van dergelijke ingrepen zal geen sprake zijn. Er wordt geen extra bebouwing toegestaan en het bouwvlak wordt beperkt tot de bestaande bebouwingscontouren. Het beperkte uitbreidingssterrein zal worden verhard, maar daarbij vinden geen bodemingrepen dieper dan 0,30 meter plaats. In het bestemmingsplan wordt de huidige archeologische dubbelbestemming overgenomen, zodat aanwezige archeologische waarden adequaat worden beschermd met het oog op eventuele toekomstige ontwikkelingen.

Kastanjelaan 22-24-26, Heteren

Bij de ontwikkeling aan de Kastanjelaan worden geen bodemingrepen verricht. Archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk. In het bestemmingsplan wordt de huidige archeologische dubbelbestemming ('Waarde - Archeologische verwachting 4') overgenomen, zodat eventueel aanwezige archeologische waarden adequaat worden beschermd met het oog op eventuele toekomstige ontwikkelingen.



Archeologische verwachtingszones (AWV)

- 3 AWW categorie 3: gebieden met een zeer hoge archeologische verwachting. Historische dorpskern, oude woongrond en/of pol.
- 4 AWW categorie 4: gebieden met een hoge archeologische verwachting. Meandergordel / oever-op-kom-complex.
- 5 AWW categorie 5: gebieden met een middelmatige archeologische verwachting. Meandergordel / oever-op-kom-complex.
- 6 AWW categorie 6: gebieden met een lage archeologische verwachting.

Streven naar behoud in huidige staat; inventariserend archeologisch onderzoek verplicht (IVO-protocol 2) als het bruto-oppervlak van de ingreep groter is dan 50 m² én de diepte van de ingreep dieper reikt dan 30 cm –Mv.

Streven naar behoud in huidige staat; inventariserend archeologisch onderzoek verplicht (IVO-protocol 2) als het bruto-oppervlak van de ingreep groter is dan 100 m² én de diepte van de ingreep dieper reikt dan 30 cm –Mv.

Streven naar behoud in huidige staat; inventariserend archeologisch onderzoek verplicht (IVO-protocol 1) als het bruto-oppervlak van de ingreep groter is dan 500 m² én de diepte van de ingreep dieper reikt dan 30 cm –Mv.

Geen noodzaak tot streven naar behoud in huidige staat; inventariserend archeologisch onderzoek verplicht (IVO-protocol 1) als het bruto-oppervlak van de ingreep groter is dan 2500 m² én de diepte van de ingreep dieper reikt dan 30 cm –Mv.

Figuur 5.3: Uitsnede archeologische beleidskaart Overbetuwe

Cultuurhistorie

Rijksweg-Noord 87, Elst

Ter plaatse van de locatie Rijksweg-Noord 87 zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig. Het plangebied ligt niet in een cultuurhistorisch of aardkundig waardevol landschap of aan de historisch waardevol lijnelement. Er is geen sprake van historisch groen of bepaalde Rijks- of gemeentelijke monumenten. De ontwikkeling heeft dan ook geen invloed op cultuurhistorie.

Verbindingsweg 10-12, Herveld

Ter plaatse van de locatie Verbindingsweg 10-12 zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig. Het plangebied ligt niet in of nabij een cultuurhistorisch of aardkundig waardevol landschap. Er is geen sprake van historisch groen of van Rijks- of gemeentelijke monumenten. De ontwikkeling heeft dan ook geen invloed op cultuurhistorie.

Kastanjelaan 22-24-26, Heteren

Ter plaatse van de locatie Kastanjelaan 22-24-26 zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig. Het plangebied ligt niet in een cultuurhistorisch of aardkundig waardevol landschap. De Ringdijk wordt gezien als een historisch waardevol lijnelement. Het bestemmingsplan heeft hier geen invloed op. Er is

geen sprake van historisch groen of van Rijks- of gemeentelijke monumenten. De ontwikkeling heeft dan ook geen invloed op cultuurhistorie.

Conclusie

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

5.12 Verkeer en parkeren

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

Rijksweg Noord 87, Elst

Zowel in de huidige als in de toekomstige situatie is er sprake van één (twee-aaneengebouwde) woning in het plangebied. De realisatie van een bijgebouw heeft geen invloed op de parkeerbehoefte of verkeersgeneratie. Er blijft voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein aanwezig.

Verbindingsweg 10-12, Herveld

De ontwikkeling aan de Verbindingsweg voorziet in een beperkte uitbreiding van het bedrijfsperceel. Deze uitbreiding zorgt niet voor meer verkeer of parkerende voertuigen, anders dan al is voorzien in het bestemmingsplan "Buitengebied, Verbindingsweg 10-12, Herveld". Het plan heeft als doel om de verkeersstromen op het bedrijfsperceel te optimaliseren, zodat vrachtwagenverkeer niet achterwaarts het perceel moet verlaten. Er wordt gebruik gemaakt van twee ontsluitingen op de Verbindingsweg, ook dit wijzigt niet. Het is niet noodzakelijk om meer parkeerplaatsen te realiseren. In de planregels is een parkeerregeling opgenomen om te waarborgen dat er voldoende parkeergelegenheid gerealiseerd en in stand gehouden wordt.

Kastanjelaan 22-24-26, Heteren

Zowel in de huidige als in de toekomstige situatie is sprake van twee vergunde woningen in het plangebied. Dit plan zorgt slechts voor de juridisch-planologische borging van deze woningen. Op eigen terrein is voldoende parkeergelegenheid aanwezig. De verkeerssituatie zal ook niet wijzigen.

Hoofdstuk 6 Juridische planopzet

6.1 Algemene opzet

Inleiding

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

Het bestemmingsplan 'Verzamelbestemmingsplan 2019 (3 locaties)' bestaat uit de volgende onderdelen:

De toelichting

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

De regels

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

De verbeelding

Op de verbeelding zijn de bestemmingen 'Bedrijf', 'Gemengd', 'Groen', 'Tuin', 'Verkeer', 'Wonen', 'Leiding - Hoogspanningsverbinding', 'Waarde - Archeologische verwachting 2 t/m 4' en 'Waterstaat - Waterkering' opgenomen. Ook zijn enkele aanduidingen en bouwvlakken opgenomen op de verschillende locaties.

De opzet van het plan

Het bestemmingsplan is een juridisch plan dat bindend is voor inwoners en voor de overheid. Qua systematiek is aangesloten bij de bestemmingsplannen 'Buitengebied Overbetuwe' (locatie Kastanjelaan 22-24-26, Heteren), 'Buitengebied, Verbindingsweg 10-12, Herveld' (locatie Verbindingsweg 10-12, Herveld) en 'Elst' (locatie Rijksweg-Noord 87, Elst). Daarbij zijn, gelet op de aard van de wijzigingen en ontwikkelingen waarin dit plan voorziet, de huidige planologische mogelijkheden op de planlocaties zoveel mogelijk overgenomen.

Bouwplan

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

6.2 Toelichting op de verbeelding en regels

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

Bedrijf

Deze bestemming is op de planlocatie Verbindingsweg 10-12 opgenomen. De regeling sluit aan op het huidige bestemmingsplan, maar het bestemmingsvlak is beperkt uitgebreid. De bouwmogelijkheden zijn overeenkomstig het huidige bestemmingsplan opgenomen, waarbij gebouwen in principe binnen het bouwvlak moeten worden opgericht.

Binnen de bestemming is uitsluitend het huidige bedrijf (bouw-, hout- en sloopbedrijf) toegestaan, een en ander met bijbehorende voorzieningen, zoals groen, waterhuishoudkundige voorzieningen, verhardingen en parkeervoorzieningen. Tevens is opgenomen dat aan de bedrijfsactiviteiten gerelateerde groothandel is toegestaan, alsmede ondergeschikte detailhandel.

Het gebruik op het 'uitbreidingsperceel' van het voorgaande bestemmingsplan en de nu aan de orde zijnde uitbreiding, is nader gespecificeerd met een functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - beperkingen gebruik'. Ter plaatse van deze aanduiding zijn uitsluitend opslag, stalling, parkeervoorzieningen en transportbewegingen toegelaten, een en ander conform de afspraken met de leidingbeheerder. Hiermee is geborgd dat de belangen van de leiding niet in het geding komen. Buitenopslag is toegestaan met een maximale hoogte van 2 meter, met uitzondering van de gronden binnen 5 meter van de hoogspanningsmast en met uitzondering van de gronden aan de noord- en noordwestkant van het perceel. Laatstgenoemd perceelsgedeelte heeft hiertoe een functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf uitgesloten - buitenopslag' gekregen.

In de gebruiksregels is een parkeerregeling opgenomen, waarmee is gewaarborgd dat er voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig zijn. Verder is aan de ingebruikname van het uitbreidingsperceel een voorwaardelijke verplichting gekoppeld, die inhoudt dat de landschappelijke inpassing conform het (nieuwe) inrichtingsplan tijdig wordt gerealiseerd en dat deze in stand wordt gehouden.

Gemengd

Op de locatie Kastanjelaan 22-24-26 wordt de huidige bestemming 'Detailhandel' gewijzigd naar 'Gemengd'. Binnen de bestemming is detailhandel op de begane grond toegestaan en daarnaast zijn twee woningen, al dan niet met een beroep of bedrijf aan huis onder voorwaarden, toegestaan. De bouwmogelijkheden zijn overeenkomstig het huidige bestemmingsplan opgenomen.

Groen

Deze bestemming is opgenomen op de planlocatie Verbindingsweg 10-12, ter plaatse van de landschappelijke inpassing en wadi, die volgens het inrichtingsplan en de afspraken met het waterschap moeten worden gerealiseerd.

Deze gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, bermen en beplanting, extensief recreatief medegebruik en water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Gebouwen zijn binnen deze bestemming niet toegestaan.

Verkeer

Deze bestemming is opgenomen op de planlocatie Verbindingsweg 10-12. Een kleine strook gemeentegrond is in het huidige bestemmingsplan 'Buitengebied Overbetuwe' als 'Bedrijf' bestemd. Dit wordt met het verzamelbestemmingsplan gecorrigeerd naar de bestemming 'Verkeer'.

Deze gronden zijn bestemd voor wegen en straten, wandel- en fietspaden met een functie hoofdzakelijk gericht op de afwikkeling van het doorgaande verkeer, alsmede voor parkeer-, groen- en speelvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding. Binnen de bestemming mag beperkt worden gebouwd in de vorm van nutsvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Wonen en Tuin

Op de locatie Rijksweg-Noord 87 zijn de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin' opgenomen. De begrenzing tussen deze bestemmingen is aan de voorzijde van het perceel gewijzigd en ligt nu in het verlengde van de voorgevel van de woning. De gronden binnen de bestemming 'Wonen' zijn bestemd voor wonen, aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten, tuinen en erven en bijbehorende voorzieningen zoals parkeervoorzieningen. De als 'Tuin' bestemde gronden zijn bestemd voor tuinen, in- en uitritten en parkeervoorzieningen behorende bij de woning.

Hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak, dat niet gewijzigd is ten opzichte van het huidige bestemmingsplan. Binnen het bouwvlak is één woning toegestaan met een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4 en 8 meter.

Daarnaast is een erfbebouwingsregeling opgenomen. Binnen het achtererfgebied mag maximaal 150 m² aan bijbehorende bouwwerken worden opgericht. Door de wijziging van de begrenzing tussen 'Tuin' en 'Wonen' is op mogelijk om ten noorden van de woning een bijbehorend bouwwerk op te richten. Voor het overige is de erfbebouwingsregeling gelijk aan de huidige regeling. Dit geldt ook voor de mogelijkheden om bouwwerken, geen gebouwen zijnde op te richten.

Verder is in de bestemmingsregels een parkeerregeling opgenomen.

Leiding - Hoogspanningsverbinding

De ter plaatse van de locatie Verbindingsweg 10-12 aanwezige hoogspanningsverbinding met mast en de daarbij behorende zakelijk rechtstrook (2x36 meter breedte) heeft de bestemming 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' gekregen. Dit is overeenkomstig het huidige bestemmingsplan. Deze gronden zijn mede bestemd voor de bovengrondse hoogspanningsverbinding, het beheer en onderhoud daarvan en de bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met de leiding. Op deze gronden mag uitsluitend ten behoeve van de dubbelbestemming worden gebouwd en zijn geen gebouwen toegestaan. Voor hoogspanningsmasten geldt een maximale bouwhoogte van 66 meter.

Waarde - Archeologische verwachting 2 t/m 4

In het plan zijn de archeologische dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologische verwachting 2 t/m 4' opgenomen, ten behoeve het behoud en de bescherming van archeologische waarden in of nabij het plangebied. Deze dubbelbestemmingen komen overeen met de archeologische beleidskaart van de gemeente. 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 dubbelbestemmingen bevatten een omgevingsvergunningplicht en een plicht tot het doen van archeologisch onderzoek voor bodemingrepen dieper dan 0,3 meter onder het maaiveld, met een oppervlakte van meer dan 100, 500, respectievelijk 2.500 m². Voordat een omgevingsvergunning voor het 'bouwen' wordt verleend, moet een archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

Waterstaat - Waterkering

De planlocatie Kastanjelaan 22-24-26 ligt gedeeltelijk binnen de beschermingszone van een waterkering. Ter bescherming van het functioneren en onderhouden van de waterkering, is een dubbelbestemming opgenomen. Daarmee zijn restricties aan het bouwen of het uitvoeren van werkzaamheden opgelegd door middel van vergunningplichten.

Algemene regels

Anti-dubbeltelregel

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

Algemene bouwregels

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

Algemene gebruiksregels

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

Algemene afwijkingsregels

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

Algemene aanduidingsregels

Op de locatie Kastanjelaan 22-24-26 is de aanduiding 'overige zone - waardevol landschap' opgenomen. Deze locatie maakt onderdeel uit van het waardevolle uiterwaardenlandschap. Deze aanduiding is van belang bij eventuele toepassing van afwijkings- of wijzigingsbevoegdheden, die in het plan zijn opgenomen. Daarnaast zijn ter bescherming van o.a. de bodem en het grondwater de aanduidingen 'milieuzone - intrekgebied' en 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied, boringsvrije zone en koude-warmte-opslagvrije zone' opgenomen. In dit artikel zijn regels gesteld met het oog op de provinciale Omgevingsverordening. Handelingen en bouwwerken, die de belangen van deze gebieden zouden kunnen schaden, zijn verboden.

Algemene wijzigingsregels

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

Algemene procedureregels

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

Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

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

Slotregel

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

Hoofdstuk 7 Financiële toelichting

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

Op de locatie Rijksweg-Noord 87 is geen sprake van een bouwplan, omdat er uitsluitend een nieuw bijbehorend bouwwerk wordt opgericht. De gemeente heeft in het kader van de wijziging van de spoorwegkruising Rijksweg-Noord gronden aangekocht van de initiatiefnemer. De wijziging van het bestemmingsplan in dit verzamelbestemmingsplan is een onderdeel van de daarbij gemaakt afspraken tussen gemeente en initiatiefnemer. Deze kosten zijn voor rekening van de gemeente.

Voor de locatie Verbindingsweg 10-12 te Herveld is van belang dat de gemeente de gronden, waar de beperkte uitbreiding van het bedrijf en de groenstrook worden voorzien, verkoopt aan de initiatiefnemer. De kosten voor de bestemmingsplanherziening worden uit de opbrengsten van de grondverkoop betaald. Ook eventuele kosten voor planschadevergoeding worden uit deze opbrengsten betaald. De financiële haalbaarheid is hiermee voldoende aangetoond.

Voor de locatie Kastanjelaan 22-24-26 te Heteren worden de kosten van de bestemmingsplanherziening op basis van leges bij de initiatiefnemer in rekening gebracht. Ook is er een planschadeovereenkomst gesloten om eventuele planschadevergoedingen op de initiatiefnemer te kunnen verhalen. De financiële haalbaarheid is daarmee in voldoende mate aangetoond.

Hoofdstuk 8 Overleg en inspraak

8.1 Inleiding

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

8.2 Inspraak

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

8.3 Overleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat het bestuursorgaan, dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan, overleg pleegt met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen. Ook moet overleg worden gepleegd met die diensten van provincie en Rijk, die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of die belast zijn met de behartiging van belangen, welke in het plan in het geding zijn. Gezien de aard en omvang van de ontwikkelingen en wijzigingen op de locaties Rijksweg-Noord 87 te Elst en Kastanjestraat 22-24-26 te Heteren, vond in dit geval geen vooroverleg plaats. In het kader van de voorgaande bestemmingsplanherziening op de locatie Verbindingsweg 10-12 te Herveld heeft met het waterschap en TenneT overleg plaatsgevonden. Met het waterschap zijn afspraken gemaakt over de waterberging in de toekomstige situatie. Binnen de groenbestemming wordt een wadi gerealiseerd.

8.4 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan vindt plaats volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan is in dit kader ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode kon een ieder zijn zienswijzen kenbaar maken tegen het plan. Er is één zienswijze ingediend door Vitens. Deze zienswijze heeft betrekking op de ligging van het plangebied binnen het intrekgebied, de boringsvrije zone en koude-warmte-opslagvrije zone en is gegrond. De aanduidingen 'milieuzone - intrekgebied' en 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied, boringsvrije zone en koude-warmte-opslagvrije zone' zijn aanleiding van de zienswijze op de verbeelding opgenomen. De zienswijze heeft tevens geleid tot aanpassingen in de regels (artikel 17.1 en 17.2 met regels behorende bij de toegevoegde gebiedsaanduiding) en de toelichting van het plan.

Het plan wordt vervolgens ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad van Overbetuwe.

8.5 Beroep

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

Inhoudsopgave

Regels	5
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	5
Artikel 1 Begrippen	5
Artikel 2 Wijze van meten	10
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	11
Artikel 3 Bedrijf	11
Artikel 4 Gemengd	13
Artikel 5 Groen	15
Artikel 6 Tuin	16
Artikel 7 Verkeer	17
Artikel 8 Wonen	18
Artikel 9 Leiding - Hoogspanningsverbinding	21
Artikel 10 Waarde - Archeologische verwachting 2	23
Artikel 11 Waarde - Archeologische verwachting 3	26
Artikel 12 Waarde - Archeologische verwachting 4	29
Artikel 13 Waterstaat - Waterkering	32
Hoofdstuk 3 Algemene regels	34
Artikel 14 Anti-dubbeltelregel	34
Artikel 15 Algemene bouwregels	34
Artikel 16 Algemene gebruiksregels	35
Artikel 17 Algemene aanduidingsregels	36
Artikel 18 Algemene afwijkingsregels	37
Artikel 19 Algemene wijzigingsregels	37
Artikel 20 Algemene procedureregels	38
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	39
Artikel 21 Overgangsrecht	39
Artikel 22 Slotregel	39

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan Verzamelbestemmingsplan 2019 (3 locaties) met identificatienummer NL.IMRO.1734.0311VGP3locaties19-VSG1 van de gemeente Overbetuwe.

1.2 bestemmingsplan

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

1.3 aanduiding

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

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 aan- en uitbouw

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

1.6 aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit

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

1.7 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 onderzoek

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

1.10 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;

1.11 archeologische waarde

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

1.12 bebouwing

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

1.13 bedrijf

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

1.14 bedrijfsgebouw

een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf.

1.15 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.

1.16 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.17 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.18 bevoegd gezag

bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.19 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.

1.20 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.21 bouwperceel

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

1.22 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel.

1.23 bouwvlak

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

1.24 bouwwerk

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

1.25 bijgebouw

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

1.26 buitenopslag

het opslaan of opgeslagen houden van voorwerpen, stoffen of producten en andere materialen op de onbebouwde gronden van de bedrijfspercelen, daaronder mede begrepen de uitstalling ten verkoop, verhuur, en dergelijke.

1.27 deskundige

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

1.28 detailhandel

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

1.29 dienstverlening

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

1.30 erf

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

1.31 geaccidenteerd terrein

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

1.32 gebouw

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

1.33 groothandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan wederverkopers, dan wel aan instellingen of personen ter aanwending in een andere bedrijfsactiviteit.

1.34 hoofdgebouw

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

1.35 huishouden

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

1.36 kelder

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

1.37 lawaaisporten

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

1.38 nevenactiviteit

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

1.39 nutsvoorzieningen

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

1.40 ondergeschikte detailhandel

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

1.41 ondergronds

onder peil.

1.42 overkapping

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

1.43 peil

- a. voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang aan een weg grenst, mits het gebouw op een afstand van niet meer dan 20 m van die weg is gelegen: 35 centimeter boven de kruin van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b. in andere gevallen bij gebouwen: de gemiddelde bouwhoogte van het terrein op het punt waar dit direct grenst aan de gevel die is gericht naar het openbare gebied waarop het bouwperceel ontsloten wordt;
- c. voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde bouwhoogte van het aansluitende terrein.

1.44 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.

1.45 prostitutie

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

1.46 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.

1.47 raamprostitutie

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

1.48 seksinrichting

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

1.49 voorgevel

de gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie of uitstraling als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt.

1.50 voorgevelrooilijn

de begrenzing van het bouwvlak, waarop de voorgevels van het hoofdgebouw zijn georiënteerd, alsmede het verlengde daarvan.

1.51 voorste gebouw

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

1.52 waterhuishoudkundige voorzieningen

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

1.53 wonen

het bewonen van een woning.

1.54 woning

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand

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

2.2 bebouwingspercentage

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

2.3 bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.4 breedte, lengte en diepte van een gebouw

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

2.5 goothoogte van een bouwwerk

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

2.6 inhoud van een bouwwerk

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

2.7 oppervlakte van een bouwwerk

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

2.8 ondergeschikte bouwdelen

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

2.9 hart van de lijn

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - houtbedrijf' uitsluitend een bouw-, sloop- en houtbedrijf met daaraan gerelateerde groothandel en ondergeschikte detailhandel is toegestaan;
- b. buitenopslag met een maximale hoogte van 3 meter, met dien verstande dat buitenopslag niet is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf uitgesloten - buitenopslag';
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - beperkingen gebruik', uitsluitend voor opslag, stalling, parkeervoorzieningen en transportbewegingen.

een en ander met bijbehorende voorzieningen, zoals wegen en paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, tuinen en erven.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Bedrijfsgebouwen

Bedrijfsgebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. gebouwd binnen bouwvlak;
- b. maximale gezamenlijke oppervlakte 3.777 m²;
- c. goothoogte maximaal de op de verbeelding ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' aangegeven hoogte;
- d. bouwhoogte maximaal de op de verbeelding ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' aangegeven hoogte.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. bouwhoogte van 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. bouwhoogte van transparante hekwerken voor (het verlengde van) de voorgevel van voorste gebouw maximaal 2 m;
- c. bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde binnen het bouwvlak maximaal 6 m en buiten het bouwvlak maximaal 4 m;
- d. gezamenlijke oppervlakte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde buiten het bouwvlak maximaal 200 m².

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Goothoogte en/of bouwhoogte bedrijfsgebouwen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.2.1 onder c en/of d voor het verhogen van de goothoogte en/of bouwhoogte van bedrijfsgebouwen, mits:

- a. de maximaal toegestane 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.

3.3.2 Bouwhoogte bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.2.2 onder a voor het verhogen van de bouwhoogte van erfafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel van het voorste gebouw, waarbij de bouwhoogte maximaal 3 m bedraagt.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 *Strijdig gebruik*

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

- a. buitenopslag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf uitgesloten - buitenopslag' alsmede buitenopslag met een hoogte van meer dan 3 m;
- b. detailhandel anders dan bedoeld in artikel 3.1 onder a;
- c. (bedrijfs)woning;
- d. bedrijven als bedoeld in artikel 2.1 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht;
- e. bedrijven die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen;
- f. vuurwerkbedrijven;
- g. inrichtingen die zijn genoemd in bijlage C en D van het Besluit m.e.r..

3.4.2 *Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing*

Het gebruik van de gronden als bedoeld in artikel 3.1 ten behoeve van bedrijfsmatige doeleinden en buitenopslag, is uitsluitend toegestaan voor zover uiterlijk binnen één jaar na onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan binnen het plangebied de landschappelijke inpassing overeenkomstig het in Bijlage 1 opgenomen inrichtingsplan is gerealiseerd. De landschappelijke inpassing dient na realisatie in stand te worden gehouden.

3.4.3 *Parkeernorm*

Ten behoeve van het gebruiken van gronden en bouwwerken voor bedrijfsmatige doeleinden als bedoeld in artikel 3.1, dient te zijn voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein. Daarbij moet worden voldaan aan de in Nota Parkeernormen Gemeente Overbetuwe 2016 opgenomen parkeernorm. Indien na vaststelling van dit bestemmingsplan een nieuwe parkeernota wordt vastgesteld, gelden de nieuwe parkeernormen.

Artikel 4 Gemengd

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel, uitsluitend op de begane grond;
- b. wonen, uitsluitend op de verdieping, waarbij inwoning is toegestaan;
- c. de uitoefening van een aan huis gebonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- d. tuinen en erven;
- e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. parkeervoorzieningen en in- en uitritten;
- g. nutsvoorzieningen;

een en ander met bijbehorende voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Gebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. maximaal het op de verbeelding ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal woningen binnen het bouwvlak;
- c. goothoogte maximaal de op de verbeelding ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' aangegeven hoogte;
- d. bouwhoogte maximaal de op de verbeelding ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' aangegeven hoogte.

4.2.2 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 Bouwhoogte bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.2.2 onder a voor het verhogen van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde voor de voorgevel van het voorste gebouw waarbij de bouwhoogte maximaal 2 m bedraagt.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Parkeernormen

Er dient op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid aanwezig te zijn, waarbij geldt dat moet worden voldaan aan de parkeernorm als opgenomen in de Nota Parkeernormen Gemeente Overbetuwe 2016. Indien na onherroepelijk worden van dit plan nieuwe parkeernormen worden vastgesteld, zijn deze nieuwe parkeernormen van toepassing.

4.4.2 Aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten

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

- a. maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning (begane grond + verdiepingen) met inbegrip van gerealiseerde aan- en uitbouwen en bijgebouwen, met een maximum van 75 m² mag worden

- gebruikt voor aan huis gebonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- b. degene die de activiteiten in de woning of het bijgebouw zal uitvoeren, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
- c. het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse;
- d. de activiteit dient qua aard, omvang en uitstraling te passen in een woonomgeving;
- e. er mag geen detailhandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de activiteit;
- f. de aan huis gebonden beroeps- of bedrijfsactiviteit is in hoofdzaak niet publieksgericht.

4.4.3 *Strijdig gebruik*

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

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

4.5 **Afwijken van de gebruiksregels**

4.5.1 *Publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis*

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.4.2 onder f, teneinde binnen een woning en/of bijgebouwen de uitoefening een van publieksgericht aan huis gebonden beroeps- of bedrijfsactiviteit toe te staan. Hiervoor dient aan de volgende criteria te worden voldaan:

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

Artikel 5 Groen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen, bermen en beplanting;
- b. extensieve dagrecreatie;
- c. paden;
- d. water en voorzieningen voor de waterhuishouding;

een en ander met bijbehorende voorzieningen en met inachtneming van de keur van het waterschap.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde maximaal:

- a. erf- en terreinafscheidingen 2 m;
- b. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 3 m.

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Bouwhoogte bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 5.2.2 onder a voor het verhogen van de bouwhoogte van transparante hekwerken, waarbij de bouwhoogte maximaal 3 m bedraagt.

Artikel 6 Tuin

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

een en ander met de daarbij behorende voorzieningen.

6.2 Bouwregels

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

- a. op deze gronden mogen uitsluitend aan- en uitbouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. ten aanzien van aan- en uitbouwen gelden de volgende regels:
 - 1. de horizontale diepte bedraagt maximaal 1,5 m;
 - 2. de (horizontale) diepte van de overblijvende, niet met gebouwen bebouwde gronden bedraagt minimaal 2,5 m;
 - 3. voor zover de aan-/uitbouw wordt gebouwd tegen een gevel van het hoofdgebouw bedraagt de breedte maximaal 60% van de breedte van die gevel;
 - 4. de bouwhoogte bedraagt maximaal 4 m;
 - 5. de oppervlakte bedraagt maximaal 6 m²;
- c. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt ten hoogste 1 m;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

Artikel 7 Verkeer

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen en straten, wandel- en fietspaden met een functie hoofdzakelijk gericht op de afwikkeling van het doorgaande verkeer;
 - b. parkeer-, groen- en speelvoorzieningen;
 - c. geluidwerende voorzieningen;
 - d. water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
- met bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Gebouwen

Gebouwen mogen niet worden gebouwd, met uitzondering van nutsvoorzieningen, die voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. bouwhoogte maximaal 3 m;
- b. inhoud maximaal 36 m³.

7.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan voor de wegaanduiding, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, maximaal 10 m.

7.3 Afwijken van de bouwregels

7.3.1 Hoogte bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 7.2.2 voor de bouw van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van een doelmatig wegbeheer met een maximale bouwhoogte van 15 m.

Artikel 8 Wonen

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

een en ander met bijbehorende voorzieningen.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Hoofdgebouwen

Hoofdgebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. maximaal één woning binnen het bouwvlak;
- c. goothoogte maximaal de op de verbeelding ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' aangegeven hoogte;
- d. bouwhoogte maximaal de op de verbeelding ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' aangegeven hoogte.

8.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

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

- a. aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen binnen en buiten het bouwvlak worden opgericht;
- b. de goothoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedraagt ten hoogste 3 m;
- c. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedraagt ten hoogste 4,5 m;
- d. overkappingen voldoen aan de volgende kenmerken:
 1. gebouwd minimaal 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning;
 2. afstand tot het hoofdgebouw maximaal 20 m;
 3. bouwhoogte maximaal 3 m;
 4. gezamenlijke oppervlakte per bouwperceel maximaal 30 m²;
- e. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen per bouwperceel bedraagt ten hoogste 120 m².

8.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 2 m;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m;
- c. per bouwperceel is maximaal één zwembad toegestaan, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
 1. oppervlakte maximaal 60 m²;
 2. bouwhoogte maximaal 0,3 m;
 3. verticale bouwdiepte maximaal 4 m.

8.3 Afwijken van de bouwregels

8.3.1 Overkapping op andere locatie bestemmingsvlak

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 8.2.2 onder d.1 voor het bouwen van een overkapping op een andere plaats binnen het bestemmingsvlak, mits:

- a. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
- b. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteiten van de omgeving.

8.4 Specifieke gebruiksregels

8.4.1 Parkeernormen

Er dient op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid aanwezig te zijn, waarbij geldt dat moet worden voldaan aan de parkeernorm als opgenomen in de Nota Parkeernormen Gemeente Overbetuwe 2016. Indien na onherroepelijk worden van dit plan nieuwe parkeernormen worden vastgesteld, zijn deze nieuwe parkeernormen van toepassing.

8.4.2 Aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten

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

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

8.4.3 Strijdig gebruik

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

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

8.5 Afwijken van de gebruiksregels

8.5.1 Publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 8.4.2 onder f, teneinde binnen een woning en/of bijgebouwen de uitoefening van een publieksgerichte aan huis gebonden beroeps- of bedrijfsactiviteit toe te staan. Hiervoor dient aan de volgende criteria te worden voldaan:

- a. maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning (begane grond + verdieping) met inbegrip van gerealiseerde aan- en uitbouwen en bijgebouwen, met een maximum van 75 m² mag worden gebruikt voor publieksgerichte aan huis gebonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- b. degene die de activiteiten in de woning of het bijgebouw zal uitvoeren, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
- c. het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse;
- d. de activiteit dient qua aard, omvang en uitstraling te passen in een woonomgeving;

- e. geen omgevingsvergunning wordt verleend voor activiteiten die vergunningplichtig zijn krachtens de Wet milieubeheer;
- f. er mag geen detailhandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de activiteit.

Artikel 9 Leiding - Hoogspanningsverbinding

9.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. een bovengrondse hoogspanningsverbinding;
 - b. het beheer en onderhoud van de verbinding;
 - c. de bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met de leiding;
- met bijbehorende bouwwerken geen gebouwen zijnde.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Algemeen

In afwijking van het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemmingen mogen nieuwe bouwwerken alleen ten behoeve van deze bestemming worden gebouwd.

9.2.2 Gebouwen

Nieuwe gebouwen mogen niet worden gebouwd.

9.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwhoogte van nieuwe bouwwerken, geen gebouwen zijnde maximaal:

- a. hoogspanningsmasten 66 m;
- b. overige bouwwerken geen gebouwen zijnde 4 m.

9.3 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 9.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen, mits advies is verkregen van de leidingbeheerder.

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

9.4.1 Vergunningplicht

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

- a. het ophogen van gronden;
- b. het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden, banen, parkeervoorzieningen en andere oppervlakteverhardingen;
- c. het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen;
- d. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen, het bebossen en aanplanten van gronden.

9.4.2 Advies

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 9.4.1 wordt niet eerder verleend dan nadat advies is verkregen van de leidingbeheerder.

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 en beheer betreffen;
- b. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die in uitvoering zijn op het tijdstip van het

bestemmingsplan Verzamelbestemmingsplan 2019 (3 locaties)

van kracht worden van dit plan of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde of verleende omgevingsvergunning.

Artikel 10 Waarde - Archeologische verwachting 2

10.1 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.

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 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.

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 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.

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 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.

10.4.2 Voorwaarden

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

10.4.3 Uitzonderingen

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 10.4.1 is nodig voor:

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

10.4.4 Beoordelingscriteria

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

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

10.4.5 Voorschriften

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

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

10.4.6 Advies

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

10.5 Wijzigingsbevoegdheid

10.5.1 Verwijderen dubbelbestemming

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door het geheel of gedeeltelijk verwijderen van de bestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 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.

10.5.2 Wijzigen naar 'Waarde - Archeologie'

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

Artikel 11 Waarde - Archeologische verwachting 3

11.1 Bestemmingsomschrijving

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

11.2 Bouwregels

11.2.1 Algemeen

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

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

11.2.2 Archeologisch deskundige

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 11.2.1 onder a, wint het bevoegd gezag advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja of de voorwaarden zoals opgenomen in artikel 11.2.1 onder b sub 1 tot en met 4 dienen te worden gesteld.

11.2.3 Uitzondering bouwregels

Het bepaalde in artikel 11.2.1 onder a is niet van toepassing indien:

- a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn of;
- b. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte met maximaal 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.

11.3 Nadere eisen

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

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

11.4.1 Vergunningplicht

Onverminderd het in de Erfgoedwet bepaalde is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 11.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen van de bodem met meer dan 1 m;
- b. grondwerkzaamheden dieper dan 0,3 m onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 500 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.

11.4.2 Voorwaarden

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 11.4.1 mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van het gebied en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.

11.4.3 Uitzonderingen

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 11.4.1 is nodig voor:

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

11.4.4 Beoordelingscriteria

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

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

11.4.5 Voorschriften

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

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

11.4.6 Advies

Voordat het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 11.4.1 wint het bevoegd gezag advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

11.5 Wijzigingsbevoegdheid

11.5.1 Verwijderen dubbelbestemming

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

11.5.2 Wijzigen naar 'Waarde - Archeologie'

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door de bestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 3' om te zetten in de bestemming 'Waarde - Archeologie' indien uit nader archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn. Na de wijziging zijn de regels van de bestemming 'Waarde - Archeologie', zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Overbetuwe', NL.IMRO.1734.0007BUIBuitengebi-GOH2, van toepassing.

Artikel 12 Waarde - Archeologische verwachting 4

12.1 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.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Algemeen

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

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

12.2.2 Archeologisch deskundige

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 12.2.1 onder a, wint het bevoegd gezag advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja of de voorwaarden zoals opgenomen in artikel 12.2.1 onder b sub 1 tot en met 4 dienen te worden gesteld.

12.2.3 Uitzondering bouwregels

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

- a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn of;
- b. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte met maximaal 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.

12.3 Nadere eisen

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

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

12.4.1 Vergunningplicht

Onverminderd het in de Erfgoedwet bepaalde is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 12.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen van de bodem met meer dan 1 m;
- b. grondwerkzaamheden dieper dan 0,3 m onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 2.500 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.

12.4.2 Voorwaarden

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 12.4.1 mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van het gebied en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.

12.4.3 Uitzonderingen

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 12.4.1 is nodig voor:

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

12.4.4 Beoordelingscriteria

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

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

12.4.5 Voorschriften

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

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

12.4.6 Advies

Voordat het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 12.4.1 wint het bevoegd gezag advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

12.5 Wijzigingsbevoegdheid

12.5.1 Verwijderen dubbelbestemming

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door het geheel of gedeeltelijk verwijderen van de bestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 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.

12.5.2 Wijzigen naar 'Waarde - Archeologie'

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door de bestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 4' om te zetten in de bestemming 'Waarde - Archeologie' indien uit nader archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn. Na de wijziging zijn de regels van de bestemming 'Waarde - Archeologie', zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Overbetuwe', NL.IMRO.1734.0007BUIBuitengebi-GOH2, van toepassing.

Artikel 13 Waterstaat - Waterkering

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor de bescherming, het onderhoud en de verbetering van de waterkering, met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals duikers, keerwanden en merktekens.

13.2 Bouwregels

13.2.1 Algemeen

In afwijking van het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemming mogen nieuwe bouwwerken alleen ten behoeve van deze bestemming worden gebouwd.

13.2.2 Gebouwen

Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

13.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 10 m.

13.3 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 13.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen, mits advies is verkregen van de beheerder van de waterkering.

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

13.4.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 13.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het verrichten van exploratieboringen of andere onderzoeken naar bodemschatten, hieronder niet begrepen geohydrologisch onderzoek ten behoeve van de grondwaterwinning;
- b. het aanbrengen van ondergrondse en/of bovengrondse opslag- en vloeistofreservoirs;
- c. het onttrekken van grondwater en het slaan bronnen anders dan in het algemeen belang.

13.4.2 Voorwaarden

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 13.4.1 mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de veiligheid en/of de mogelijkheden tot beheer en onderhoud van de waterkering en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.

13.4.3 Advies

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 13.4.1 wordt niet verleend dan nadat advies is verkregen van de beheerder van de waterkering.

13.4.4 Uitzondering

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 13.4.1 is nodig voor:

- a. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
- b. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden 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 omgevingsvergunning.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 14 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 15 Algemene bouwregels

15.1 Overschrijding bouwgrenzen

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

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

15.2 Bestaande maten

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

15.3 Ondergronds bouwen

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

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

15.4 Afwijken ondergronds bouwen

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

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

Artikel 16 Algemene gebruiksregels

16.1 Algemeen

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

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

16.2 Vormen van verboden gebruik ten aanzien van stikstofdepositie

Onder strijdig gebruik in de zin van artikel 2.1, lid 1 onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt in ieder geval begrepen het gebruik van gronden en de daarop voorkomende bouwwerken c.q. gebouwen of delen daarvan ten behoeve van nieuwe activiteiten en/of de uitbreiding van bestaande activiteiten, die, inclusief de bijdrage van het daarmee samenhangende verkeer, leiden tot een toename van stikstofdepositie op voor verzuring gevoelige gebieden die onderdeel uitmaken van Natura2000, met uitzondering van:

- a. activiteiten waarvoor op het moment van vaststelling van dit bestemmingsplan een vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming geldt, mits die vergunning:
 1. nog steeds geldig is op het moment van verlening van de omgevingsvergunning bouwen en/of milieu voor die activiteiten, dan wel;
 2. nog steeds geldig is op het moment van realisatie, indien voor die activiteit geen omgevingsvergunning bouwen en/of milieu benodigd is;
- b. activiteiten waarvoor een vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming geldt, die is vastgesteld na vaststelling van dit bestemmingsplan, mits die vergunning:
 1. nog steeds geldig is op het moment van verlening van de omgevingsvergunning bouwen en/of milieu voor die activiteiten, dan wel;
 2. nog steeds geldig is op het moment van realisatie, indien voor die activiteit geen omgevingsvergunning bouwen en/of milieu benodigd is.

Artikel 17 Algemene aanduidingsregels

17.1 Milieuzone - intrekgebied

Ter plaatse van de aanduiding 'Milieuzone - intrekgebied' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de kwaliteit van de functie van de bodem en daarin aanwezige waterlagen ten behoeve van de drinkwatervoorziening. De regels ter bescherming van het intrekgebied, zoals vermeld in de Omgevingsverordening Gelderland zijn van toepassing

17.2 Milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied, boringsvrije zone en koude-warmte-opslagvrije zone

17.2.1 Aanduidingsomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'Milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied, boringsvrije zone en koude-warmte-opslagvrije zone' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de kwaliteit van de functie van de bodem en daarin aanwezige waterlagen ten behoeve van de drinkwatervoorziening. Voor deze zones zijn, naast de regels van dit plan, tevens de regels van toepassing, zoals opgenomen in de Omgevingsverordening Gelderland.

17.2.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde in de daar voorkomende bestemmingen gelden op de in artikel 17.2.1 bedoelde gronden de volgende bouwregels:

- a. gebouwen mogen niet worden gebouwd;
- b. bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 3 m.

17.2.3 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 17.2.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen ter plaatse, mits advies is verkregen van het waterleidingbedrijf.

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

- a. het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 17.2.1 bedoelde gronden de volgende andere werken uit te voeren:
- b. het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen en ophogen van gronden;
- c. het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden, banen, parkeervoorzieningen en andere oppervlakteverhardingen;
- d. het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen;
- e. het gebruiken, storten en opslaan van meststoffen, bestrijdingsmiddelen, verontreinigde grond en/of schadelijke stoffen;
- f. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- g. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die een verandering van de waterhuishouding of grondwaterpeil tot gevolg hebben, zoals drainage en (onder)bemaling;
- h. een omgevingsvergunning als bedoeld onder a wordt niet verleend dan nadat advies is verkregen van het waterleidingbedrijf;
- i. geen omgevingsvergunning als bedoeld onder a is nodig voor:
- j. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die het normale onderhoud en beheer betreffen;

- k. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde of verleende omgevingsvergunning.

17.3 Overige zone - waardevol landschap

17.3.1 Aanduidingsomschrijving

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

17.3.2 Specifieke gebruiksregels

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

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

Artikel 18 Algemene afwijkingsregels

18.1 Algemeen

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

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

18.2 Nadere voorwaarden

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

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

Artikel 19 Algemene wijzigingsregels

19.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor:

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

Artikel 20 Algemene procedureregels

20.1 Wijziging

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

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

Hoofdstuk 4 Overgangs-en slotregels

Artikel 21 Overgangsrecht

21.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

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

21.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
- b. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in dit lid sub a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
- c. indien het gebruik, bedoeld in dit lid sub a, na het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
- d. dit lid sub a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 22 Slotregel

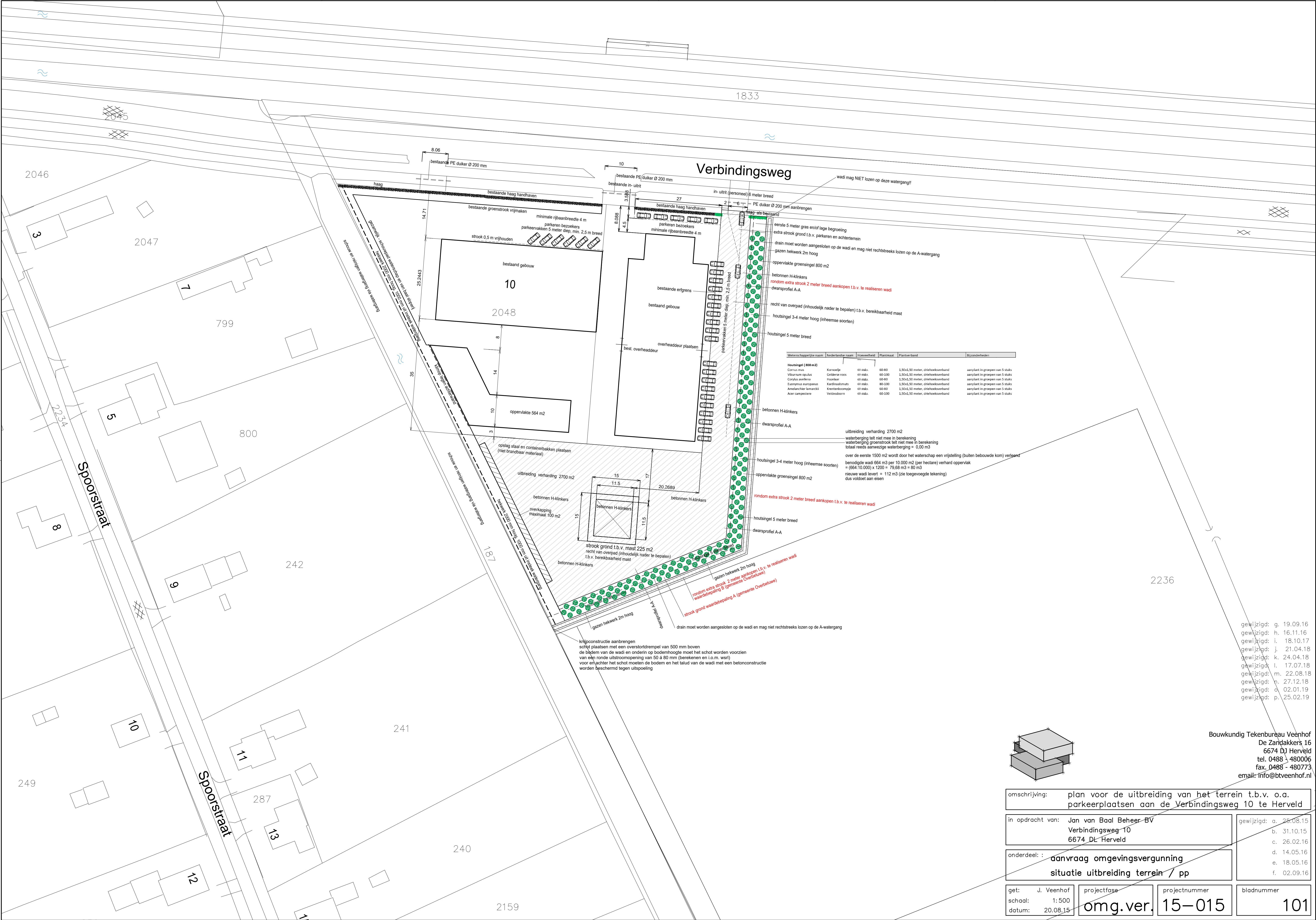
Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Verzamelbestemmingsplan 2019 (3 locaties).

Inhoudsopgave

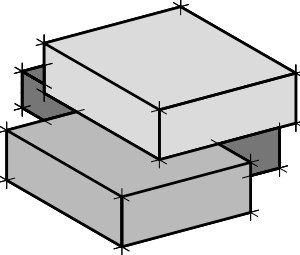
Bijlagen bij regels	5
Bijlage 1 Inrichtingsplan Verbindingsweg 10-12, Herveld	5

Bijlagen bij regels

Bijlage 1 Inrichtingsplan Verbindingsweg 10-12, Herveld



Wetenschappelijke naam	Nederlandse naam	Hoeveelheid	Plantmaat	Plantverband	Bijzondereheden
Houtsingel (800 m2)					
Cornus mas	Kornoelje	60 stuks	60-80	1,50x1,50 meter, driehoekverband	aanplant in groepen van 5 stuks
Viburnum opulus	Gelderse roos	60 stuks	60-100	1,50x1,50 meter, driehoekverband	aanplant in groepen van 5 stuks
Cornus avellana	Hazelaar	60 stuks	60-80	1,50x1,50 meter, driehoekverband	aanplant in groepen van 5 stuks
Euonymus europaeus	Kardinaalsmisp	60 stuks	80-100	1,50x1,50 meter, driehoekverband	aanplant in groepen van 5 stuks
Aucuba japonica	Krentenboomje	60 stuks	60-80	1,50x1,50 meter, driehoekverband	aanplant in groepen van 5 stuks
Acer campestre	Veldsloot	60 stuks	60-100	1,50x1,50 meter, driehoekverband	aanplant in groepen van 5 stuks



Bouwkundig Tekenbureau Veenhof
De Zanddijkers 16
6674 DJ Herveld
tel. 0488 - 480006
fax. 0488 - 480773
email: info@btveenhof.nl

omschrijving: plan voor de uitbreiding van het terrein t.b.v. o.a. parkeerplaatsen aan de Verbindingsweg 10 te Herveld			
in opdracht van: Jan van Baal Beheer-BV Verbindingsweg-10 6674 DL Herveld	gewijzigd: a. 28.08.15 b. 31.10.15 c. 26.02.16 d. 14.05.16 e. 18.05.16 f. 02.09.16		
onderdeel: : aanvraag omgevingsvergunning situatie uitbreiding terrein / pp			
get: J. Veenhof schaal: 1: 500 datum: 20.08.15	projectfase: omg.ver. <td>projectnummer: 15-015</td> <td>bladnummer: 101</td>	projectnummer: 15-015	bladnummer: 101



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

info@overbetuwe.nl
www.overbetuwe.nl