



Herveld, Grintpad Oost en West

Bestemmingsplan Herveld, Grintpad Oost en West

Gemeente Overbetuwe

Status: Ontwerp

Datum: Juni 2019

IMRO-Idn: NL.IMRO.1734.0298HERVgrintpad-ONT1

gemeente **Overbetuwe**



Herveld, Grintpad Oost En West

Datum

Juni 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 Huidig bestemmingsplan	7
1.4 Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2 Bestaande situatie	9
Hoofdstuk 3 Toekomstige situatie	11
Hoofdstuk 4 Beleidskader	12
4.1 Rijksbeleid	12
4.2 Provinciaal beleid	13
4.3 Gemeentelijk beleid	15
Hoofdstuk 5 Milieu- en omgevingsaspecten	17
5.1 Milieueffectrapportage	17
5.2 Geluid	17
5.3 Luchtkwaliteit	18
5.4 Bedrijven en milieuzonering	20
5.5 Geurhinder	21
5.6 Bodem	22
5.7 Externe veiligheid	23
5.8 Kabels en leidingen	25
5.9 Waterparagraaf	26
5.10 Flora en fauna	29
5.11 Archeologie en cultuurhistorie	30
5.12 Verkeer en parkeren	31
Hoofdstuk 6 Juridische planopzet	35
6.1 Algemene opzet	35
6.2 Toelichting op de verbeelding en regels	35
Hoofdstuk 7 Financiële toelichting	38
Hoofdstuk 8 Overleg en inspraak	39
8.1 Inleiding	39
8.2 Inspraak	39
8.3 Overleg	39
8.4 Vaststellingsprocedure	39
8.5 Beroep	40

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De initiatiefnemer wil 17 woningen realiseren op enkele braakliggende percelen aan het Grintpad te Herveld. De 17 woningen worden onderverdeeld in 9 patiowoningen, 7 aaneengebouwde woningen en één vrijstaande woning.

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Herveld-Andelst'. Op basis van de huidige bestemmingen is het oprichten van woningen ruimtelijk en functioneel niet toegestaan. De woningen worden namelijk voor het grootste deel gerealiseerd binnen de bestemming 'Tuin', waar geen woningen (hoofdgebouwen) zijn toegestaan. Enkele woningen aan de oostzijde van het plangebied worden binnen een woonbestemming gerealiseerd, maar door het ontbreken van een bouwvlak op de locatie, zijn woningen ook hier niet direct toegestaan. Om het initiatief mogelijk te maken, is daarom een herziening van het bestemmingsplan voor het plangebied noodzakelijk. Dit bestemmingsplan, 'Herveld, Grintpad Oost en West', stelt de kaders vast waarbinnen de ontwikkeling van de woningen in het plangebied kan worden toegestaan.

1.2 Ligging en beschrijving plangebied

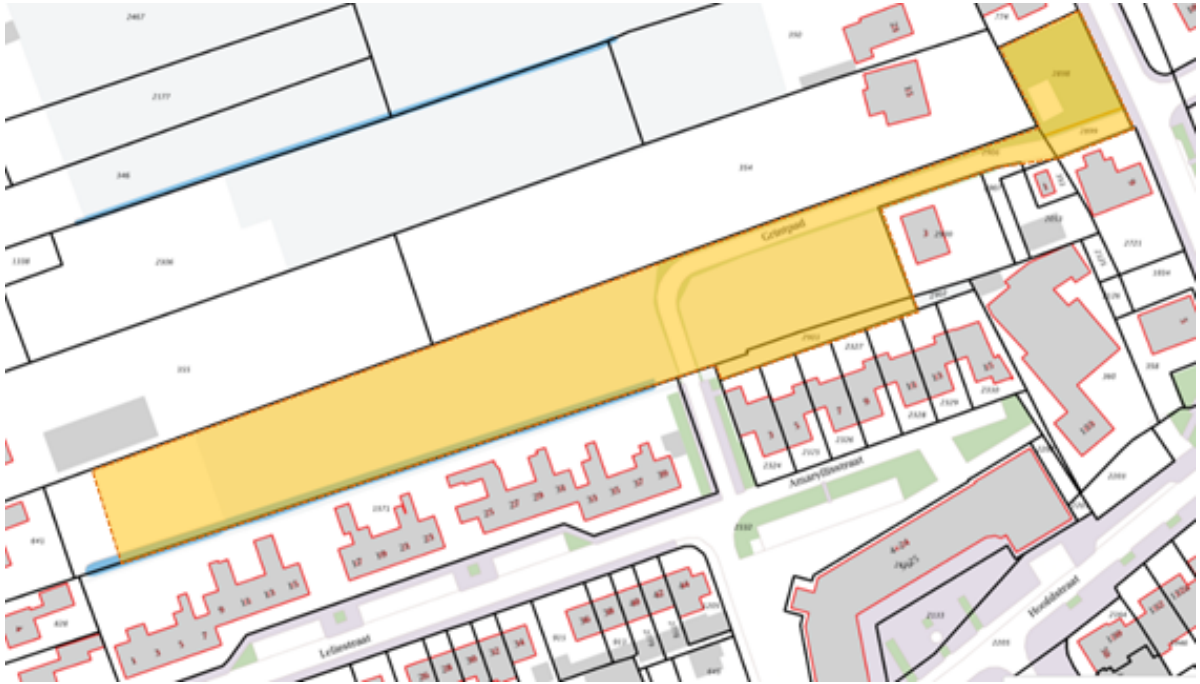
Het plangebied ligt in de kern Herveld, aan de rand van deze dorpskern. Het dorp bestaat uit twee delen: Herveld-Noord en Herveld-Zuid. Het plangebied ligt in het noordelijke deel van de kern. Herveld telt ruim 3.000 inwoners.

Het plangebied ligt aan het Grintpad. Dit pad verbindt de Leliestraat/Amaryllisstraat ten zuiden van het plangebied met de Bredestraat-Zuid aan de oostkant. Het plangebied bevindt zich zowel ten westen als ten oosten van het Grintpad. Kadastraal staat het plangebied bekend als gemeente Valburg, sectie G en perceelnummers 2903, 2906, 2898 en 2899.

In figuur 1.1 is de ligging en globale begrenzing van het plangebied weergegeven. Figuur 1.2 laat de kadastrale percelen zien waarbinnen het plangebied ligt.



Figuur 1.1: Ligging en globale begrenzing plangebied

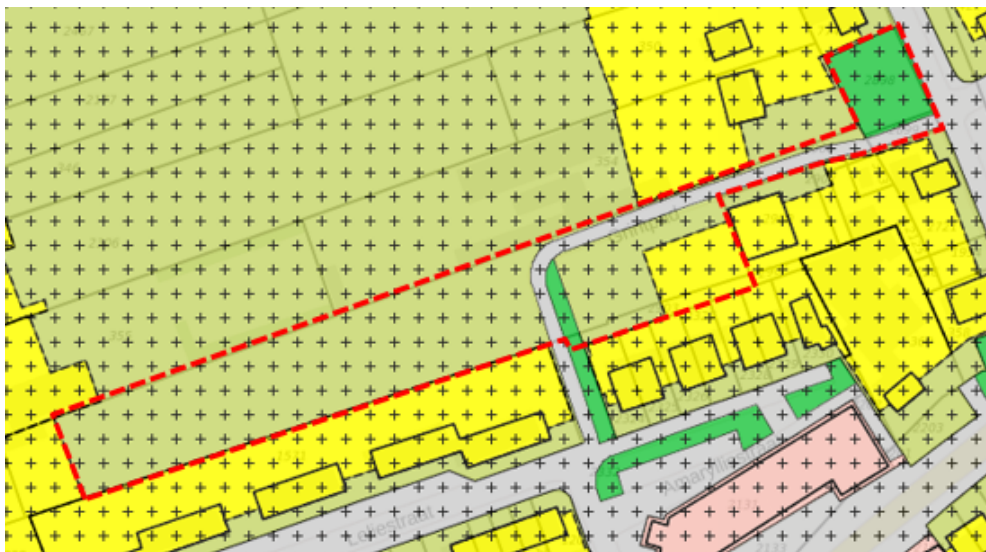


Figuur 1.2: Weergave kadastrale percelen plangebied

1.3 Huidig bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Herveld-Andelst', dat sinds 23 september 2011 onherroepelijk is. Het plangebied heeft de bestemmingen 'Tuin', 'Wonen' (zonder bouwvlak), 'Verkeer - Verblijfsgebied' en 'Groen'. Daarnaast geldt voor het hele plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. In figuur 1.3 is een uitsnede van de verbeelding van bestemmingsplan 'Herveld - Andelst' ter plaatse van het plangebied opgenomen.

Op basis van de huidige bestemmingen is het oprichten van woningen ruimtelijk en functioneel niet toegestaan.



Figuur 1.3: Uitsnede verbeelding huidig bestemmingsplan 'Herveld-Andelst'

1.4 Leeswijzer

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

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

Het plangebied ligt aan de noordzijde van de (bestaande) woningen aan de Leliestraat. Tussen de woningen aan het westelijke deel van de Leliestraat en het plangebied loopt in de huidige situatie een sloot en een voetpad. Het voetpad wordt gebruikt om de achtertuinen van de woningen aan de Leliestraat te bereiken. Het plangebied ligt in de huidige situatie geheel braak. Het terrein wordt overwegend gebruikt als grasland dat wordt begraasd door onder andere schapen, pony's en ezels. Het grasland wordt van het Grintpad gescheiden door middel van erfafscheidingen. Ook het perceel grenzend aan de Bredestraat - Zuid ligt in de huidige situatie braak.

In figuur 2.1 en 2.2 zijn foto's van de huidige situatie van het plangebied opgenomen.



Figuur 2.1: Weergave huidige situatie (bovenste foto: westelijke plandeel, onderste foto: oostelijke plandeel), bron Google Maps (datum foto's: juli 2016)



Figuur 2.2: Weergave braakliggend perceel aan oostzijde (Bredestraat-Zuid), bron Google Maps (datum foto: juli 2016)

Hoofdstuk 3 Toekomstige situatie

De initiatiefnemer wil in het plangebied verschillende soorten woningen bouwen op de braakliggende percelen aan het Grintpad te Herveld. In totaal zullen 17 woningen gerealiseerd worden. Het gaat om 9 patiowoningen, verdeeld over twee blokken, ten westen van het Grintpad, 7 aaneengebouwde woningen ten oosten van het Grintpad en één vrijstaande woning op de hoek Grintpad - Bredestraat-Zuid.

De aaneengebouwde woningen en de vrijstaande woningen worden gerealiseerd aan de bestaande weg (het Grintpad). Ten behoeve van de patiowoningen wordt het Grintpad in westelijke richting doorgetrokken. Aan het einde van deze doodlopende straat kan worden gekeerd. Rondom het bestaande en nieuwe weggedeelte wordt het openbaar gebied ingericht met groen- en parkeervoorzieningen.

In figuur 3.1 is de inrichting van het plangebied met de 17 woningen en bijbehorend openbaar gebied weergegeven.



Figuur 3.1: Inrichtingsplan

Vrijstaande woning

In figuur 3.1 is te zien dat de vrijstaande woning aan de zijde van de Bredestraat - Zuid gerealiseerd wordt. Deze vrijstaande woning krijgt een (maximale) bouwhoogte van 10 meter en een (maximale) goothoogte van 6 meter. De woning wordt ontsloten aan de Bredestraat - Zuid. De parkeerbehoefte van deze woning wordt op eigen terrein opgelost. Voor dit perceel is nog geen concreet bouwplan opgesteld.

Aaneengebouwde woningen

De 7 aaneengebouwde woningen worden aan de oostzijde van het Grintpad gerealiseerd. De woningen krijgen drie bouwlagen en een maximale bouwhoogte van 10 meter. Aan de voorzijde wordt een goothoogte van 6 meter aangehouden, terwijl de goothoogte aan de achterzijde maximaal 3,5 meter wordt. De aaneengebouwde woningen krijgen een achtertuin gericht op het zuiden. De achtertuinen van deze woningen en de bestaande woningen aan de Amaryllisstraat zijn via een brandgang bereikbaar. De parkeerbehoefte wordt opgelost aan de noord- en westzijde van de woningen (aan het Grintpad).

Patiowoningen

In totaal worden 9 patiowoningen aan de westkant van het plangebied gerealiseerd. Om deze patiowoningen te bereiken, wordt het Grintpad richting het westen verlengd, zoals te zien is in figuur 3.1. De 9 patiowoningen worden verdeeld over 2 woonblokken. Ook deze woningen krijgen een achtertuin gericht op het zuiden. De patiowoningen bestaan uit één bouwlaag en krijgen een goot- en bouwhoogte van maximaal 4 meter. Bij elke woning wordt één parkeerplaats op eigen terrein gerealiseerd. De rest van de parkeerbehoefte wordt opgevangen in nieuw aan te leggen parkeerplaatsen aan het verlengde deel van het Grintpad, zoals is te zien in figuur 3.1.

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 plangebied ligt niet in de nationale hoofdstructuur en het plan ziet op een ontwikkeling van lokaal belang. Het beleid met betrekking tot het realiseren van de woningen wordt dan ook neergelegd bij de decentrale overheden. Er zijn geen nationale belangen in het geding. Het initiatief conflicteert 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 initiatief betreft een lokale ontwikkeling. 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 en een motivering, dat de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd als de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied plaatsvindt: *“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

Het plan voorziet in de realisatie van in totaal 17 grondgebonden woningen. Volgens de jurisprudentie van de Raad van State is er bij een ontwikkeling van een dergelijke omvang sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, zoals bedoeld in het Bro. De ladder voor duurzame verstedelijking is daarmee van toepassing op het plan.

Behoefte

In paragraaf 4.3 wordt uitgebreid toegelicht, dat in regionaal verband voor de periode tot en met 2020 een woningbouwopgave bestaat. De gemeentelijke afspraken voor de gemeente Overbetuwe zijn op

regionaal niveau afgestemd en in de gemeentelijke Woonagenda vastgelegd. De (resterende) woningbouwopgave wordt regelmatig geactualiseerd op zowel regionaal als gemeentelijk niveau. Het plan voorziet in grondgebonden woningen in de segmenten dure koop (één woning), betaalbare tot middeldure koop (7 woningen) en betaalbare huur (9 woningen). Zoals in paragraaf 4.3 wordt beschreven, past deze invulling binnen de resterende woningbouwopgave. Het plan voorziet daarmee in een behoefte.

Bestaand stedelijk gebied

Het plangebied is een inbreidingslocatie binnen het bestaand stedelijk gebied. De behoefte wordt dus opgevangen binnen het bestaand stedelijk gebied. Ook in dit opzicht voldoet het plan aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Conclusie

Dit bestemmingsplan maakt een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk. Het plan is in overeenstemming met de Ladder voor duurzame verstedelijking.

4.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Gelderland

Provinciale Staten hebben op 9 juli 2014 de Omgevingsvisie Gelderland (hierna: de Omgevingsvisie) vastgesteld. Daarna zijn nog enkele actualisatieplannen vastgesteld. De provincie kiest er in de Omgevingsvisie voor om vanuit twee hoofddoelen bij te dragen aan gemeenschappelijke maatschappelijke opgaven. Deze zijn:

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

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

Beoordeling en conclusie

De Omgevingsvisie is concreet uitgewerkt in de hierna beschreven Omgevingsverordening Gelderland. Deze verordening bevat concrete regels, waaraan het initiatief wordt getoetst. De Omgevingsvisie zelf bevat geen aanduidingen, die voor dit bestemmingsplan van belang zijn. Het plan is dan ook in overeenstemming met de Omgevingsvisie.

Omgevingsverordening Gelderland

Provinciale Staten hebben de Omgevingsverordening Gelderland (hierna: de Omgevingsverordening of verordening) vastgesteld op 24 september 2014. De verordening wordt geregeld geactualiseerd. De meest recente actualisatie van de Omgevingsverordening dateert van 28 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

Dit bestemmingsplan maakt de bouw van 17 woningen binnen de bebouwde kom mogelijk.

Thema 'wonen'

De verordening bevat concrete regels met betrekking tot het thema wonen. Nieuwe woonlocaties zijn

uitsluitend toegestaan wanneer dit past in het huidige door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma. Hetzelfde geldt voor de door Gedeputeerde Staten vastgestelde kwantitatieve opgave wonen voor de regio (artikel 2.2.1.1). De gemeente Overbetuwe heeft haar woningbouwprogramma, zowel kwalitatief als kwantitatief, vastgelegd in de Woonagenda 2020. In dit bestemmingsplan worden 17 nieuwe woningen mogelijk gemaakt. De ontwikkeling van deze woningen past binnen het woningbouwprogramma, zoals vastgelegd is in de Woonagenda. In paragraaf 4.3 wordt hierop nader ingegaan.

Daarnaast is van belang, dat er gebruik wordt gemaakt van een inbreidingslocatie in het bestaand stedelijk gebied. De woningbouwontwikkeling op deze locatie past ook in dit opzicht in de uitgangspunten van de Omgevingsverordening en de Woonagenda, waarbij herstructurering en inbreiding voor gaan op uitbreiding van het bebouwd gebied. De beoogde woningbouw past binnen de kwalitatieve en kwantitatieve woningbouwopgave van de regio. In dit opzicht is het plan in overeenstemming met de Omgevingsverordening.

Overige thema's en aanduidingen

In het plangebied gelden volgens de Omgevingsverordening enkele specifieke aanduidingen:

- *Intrekgebieden en verbod winning fossiele brandstoffen.* Deze aanduidingen hebben betrekking op het beschermen van de waterkwaliteit van het grondwater en betekenen beperkingen voor de winning van fossiele energie en bodemenergiesystemen. Activiteiten, die onder de verbodsbepalingen vallen, zijn met het toekomstige gebruik niet aan de orde.
- *Tijdelijk verbod nieuwvestiging, uitbreiding en hervestiging glastuinbouw.* Dit thema is niet van belang, omdat er geen sprake is van glastuinbouw.
- *Uitbreiding niet-grondgebonden veehouderijtak 'Plussengebied'.* Deze aanduiding heeft betrekking op de uitbreiding van agrarische percelen met een niet-grondgebonden veehouderijtak. Hier is geen sprake van bij dit plan.

Conclusie

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

Beoordeling

Het plangebied ligt in de bebouwde kom van Herveld. Op deze locatie worden in totaal 17 woningen gerealiseerd. Het gemeentelijk beleid is gericht op kwaliteitsverbetering van de bestaande woningvoorraad en op het benutten van mogelijkheden voor inbreiding en intensivering in bestaand stedelijk gebied. Met het initiatief wordt een inbreidingslocatie benut. Dit past in het gemeentelijk beleid. Er is bovendien sprake van een geschikte woonlocatie met kwaliteiten, zoals een goede bereikbaarheid, ligging nabij de hoofdontsluitingen van de kern en een groene omgeving. De woningen zijn levensloopbestendig.

Conclusie

Dit bestemmingsplan past in de met de Toekomstvisie+ gewenste beleidslijn. Ook is er sprake van een zorgvuldig ruimtegebruik door het opvullen van een open plek tussen de omliggende bebouwing, waarbij aangesloten wordt op de bestaande bebouwingsstructuren en -contouren.

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.

Variatie in het woonaanbod is bij de realisatie van nieuwbouw een speerpunt. De grootste vraag bestaat naar woningen voor starters en ouderen. Een ander uitgangspunt is dat nieuwe woningen zoveel mogelijk levensloopbestendig worden gebouwd. De gemeente legt het accent op het bestaande bebouwde gebied: kwaliteitsverbetering van de woningvoorraad en mogelijkheden voor inbreiding en intensivering, bijvoorbeeld door functieverandering. Daarnaast blijft nieuwbouw nodig om in te spelen op de ambities. Doel van de nieuwbouw is om, naast het in de pas lopen met de groei van het aantal huishoudens, meer variatie in het woonaanbod te realiseren en beter aan te sluiten op de kwalitatieve behoefte.

Beoordeling

In de Woonagenda heeft de gemeente Overbetuwe haar woningbouwprogramma niet alleen kwalitatief, maar ook kwantitatief vastgelegd voor de periode tot en met 2020. Dit programma vormt een uitwerking van het door Gedeputeerde Staten van Gelderland vastgesteld Kwalitatief Woonprogramma en de door Gedeputeerde Staten vastgestelde kwantitatieve opgave voor wonen in de regio. Op regionaal niveau zijn afspraken gemaakt met betrekking tot het toevoegen van woningen per gemeente. Uit de woningbouwopgave, die in hoofdstuk 8 van de Woonagenda is vastgelegd, blijkt dat er tot 2020 nog ruimte is om circa 1.000 woningen te realiseren. De (resterende) woningbouwopgave wordt regelmatig geactualiseerd op zowel regionaal als gemeentelijk niveau. Het initiatief heeft op 7 november 2017 een prioritaire status gekregen. De 17 grondgebonden woningen, die met het project aan de woningvoorraad worden toegevoegd, passen daarmee binnen de geprognostiseerde woningbehoefte.

Kwalitatief is de behoefte aan de westkant van de gemeente (waartoe de kern Herveld behoort) gericht op een toenemende behoefte aan duurdere koop. Het project bestaat uit betaalbare tot middeldure koopwoningen (7 aaneengebouwde woningen) en één vrijstaande, dure koopwoning. Daarnaast worden er 9 patiowoningen in het segment betaalbare huur gerealiseerd. Deze zullen worden verhuurd aan senioren door een Toegelaten instelling, zoals bedoeld in de Woningwet. Er worden dus in verschillende prijssegmenten diverse woningtypen aangeboden, juist in die segmenten waaraan in Herveld nog de meeste behoefte is. De woningen worden bovendien levensloopbestendig gerealiseerd. De woningen waarin dit bestemmingsplan voorziet, passen in kwalitatief opzicht dan ook in het woonprogramma van Overbetuwe.

Ten slotte volgt uit de Woonagenda in samenhang met onder meer de hiervoor beschreven Toekomstvisie+, dat inbreiding prevaleert boven uitbreiding van bestaand stedelijk gebied. Dit bestemmingsplan heeft betrekking op een inbreidingslocatie binnen de bebouwde kom van Herveld. Er wordt aangesloten op de omliggende bebouwingsstructuren en -contouren. Ook in dit opzicht past de ontwikkeling binnen de uitgangspunten van het (woningbouw)beleid.

Conclusie

De ontwikkeling is in kwalitatieve en kwantitatieve zin in overeenstemming met de gemeentelijke Woonagenda 2020.

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 het onderhavige, beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is.

Ook de Implementatiewet 'herziening m.e.r. richtlijn' heeft mogelijk gevolgen 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

Dit bestemmingsplan maakt de bouw van 17 nieuwe woningen mogelijk. Deze ontwikkeling wordt niet genoemd in lijst C van het Besluit m.e.r. Met betrekking tot de ontwikkeling is in onderdeel D (11.2) van de bijlage van het Besluit m.e.r. het volgende opgenomen: "De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterrein." De voorgenomen ontwikkeling ligt ver onder de drempelwaarde die is opgenomen in kolom 2, namelijk slechts 17 woningen in plaats van 2.000 woningen. Er is voor de activiteit derhalve geen sprake van een m.e.r.-beoordelingsplicht. Er dient wel een vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd.

Door de initiatiefnemer wordt een aanmeldingsnotitie opgesteld. Op basis van de aanmeldingsnotitie en de beoordeling van deze notitie (vormvrije m.e.r.-beoordeling) dient het bevoegd gezag een besluit te nemen, voordat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd. In het separate besluit beslist het bevoegd gezag of de potentiële effecten van het plan, in relatie tot de kenmerken en de plaats van het plan, dusdanig beperkt van aard en omvang zijn dat dit geen significant nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft, die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

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. De maximale ontheffingswaarde voor nieuwe woningen in stedelijk gebied is

63 dB. De gemeente heeft een beleidsnota voor het toepassen van hogere waarden opgesteld.

Beoordeling

Het plangebied ligt niet binnen de wettelijk vastgestelde zones van wegen. De omliggende wegen kennen een maximumsnelheid van 30 km/u. Daarnaast is de Rijksweg A15 op voldoende afstand van het plangebied gelegen (>500 meter). Een akoestisch onderzoek is in het kader van de Wet geluidhinder niet noodzakelijk. Ook is voldoende aannemelijk dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat uit akoestisch oogpunt vanwege de geringe intensiteit op de direct omliggende wegen. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

Conclusie

Het thema 'akoestiek' zorgt niet voor belemmeringen.

5.3 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan 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.

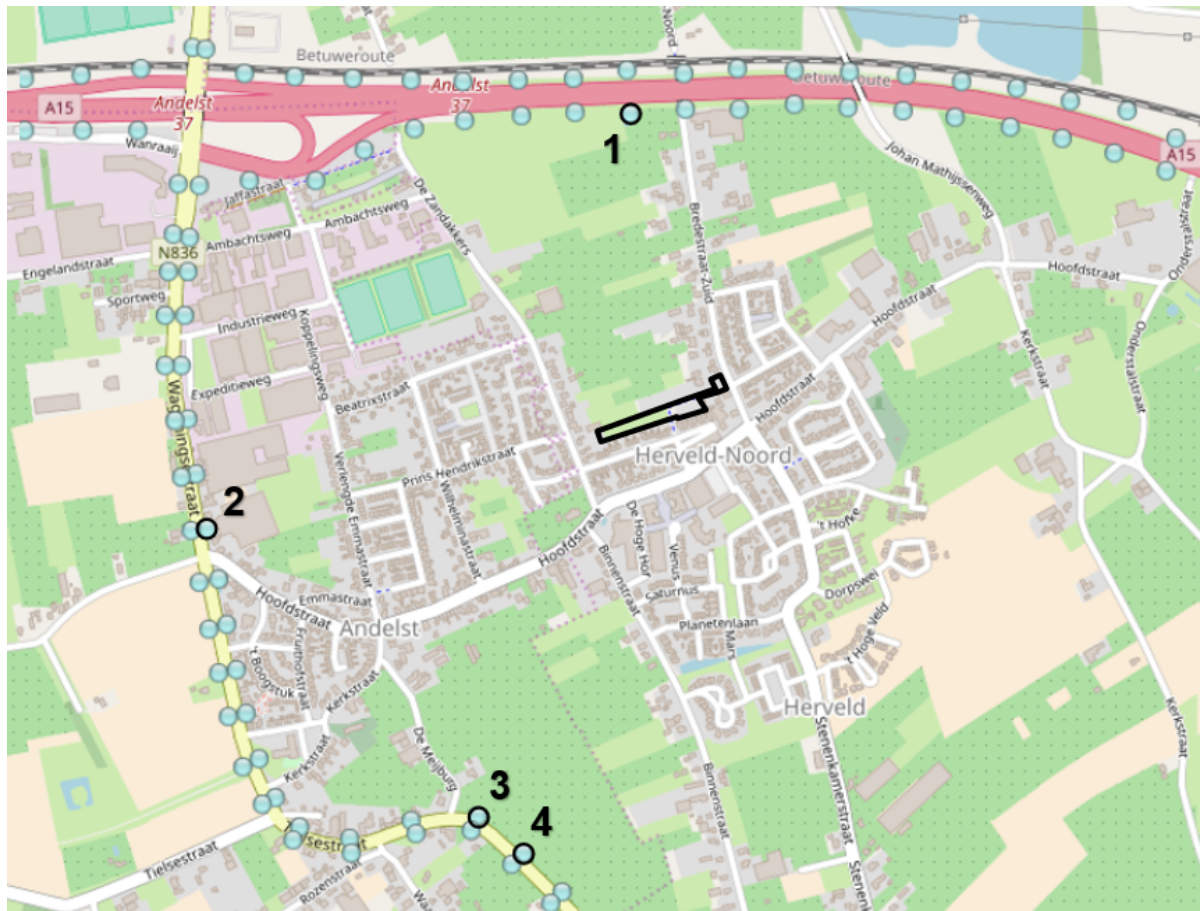
Om te bepalen of een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit, is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels zijn vastgelegd. Een project kan in twee situaties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

Dit bestemmingsplan maakt in totaal 17 nieuwe woningen binnen bestaand stedelijk gebied mogelijk. De planontwikkeling behoort tot een in de Regeling NIBM genoemde categorie van gevallen, namelijk woningen en blijft ruimschoots onder de drempelwaarde van 1.500 woningen. Daarom kan worden gesteld, dat de luchtkwaliteit met het initiatief niet in betekenende mate wordt aangetast en dat een luchtkwaliteitsonderzoek niet noodzakelijk is.

De achtergrondwaarden ter plaatse van het plangebied moeten in het kader van een goede ruimtelijke ordening wel onderzocht worden. Hieronder is een overzicht gegeven van deze achtergrondwaarden (die zijn achterhaald door middel van de NSL-monitoringstool). Uit de resultaten blijkt, dat de achtergrondwaarden ruim onder de norm liggen en sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied.



Meetpunt	Id	NO2 ug/m3	PM10 ug/m3	PM10 overschrijdingsdagen	PM2.5 ug/m3
1	710788	24.5	18.9	6.8	11.9
2	15561996	22.4	18.8	6.7	11.7
3	15562109	21.3	18.5	6.6	11.6
4	15562111	20.8	18.4	6.5	11.6
Norm		40	40	35	25

Figuur 4.1: Achtergrondwaarden (bron: NSL-monitoringstool)

Conclusie

De ontwikkeling valt zonder meer onder de regeling NIBM. Daarnaast is sprake van een goed woon- en leefklimaat. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

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

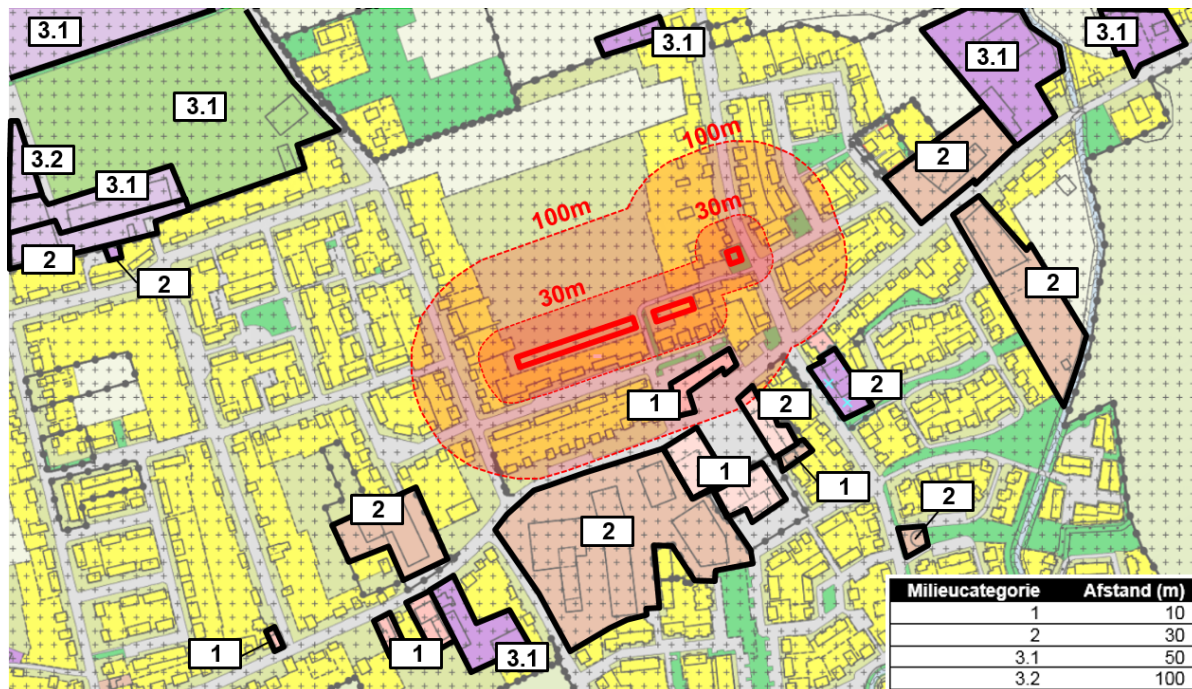
Dit bestemmingsplan maakt nieuwe gevoelige functies, namelijk 17 woningen, mogelijk in het plangebied. Het plangebied ligt in de bebouwde kom van Herveld. Omdat in de omgeving van het plangebied overwegend woonfuncties voorkomen, wordt uitgegaan van het gebiedstype 'rustige woonwijk' en zijn de reguliere richtafstanden van toepassing.

Invloed initiatief op omgeving

Woningen zijn geen milieubelastende functies. Het plan zorgt daarom ook niet voor belemmeringen voor omliggende gevoelige functies.

Invloed omgeving op initiatief

De bedrijven en milieubelastende functies in de omgeving zijn in figuur 4.2 weergegeven. Uit de afbeelding kan worden opgemaakt, dat binnen een straal van 100 meter van het plangebied geen bedrijven met een milieucategorie van 3.1 of hoger voorkomen. De richtafstand van deze bedrijven reiken dus ook niet tot aan het plangebied. Binnen een straal van 30 meter komen daarnaast geen bedrijven van categorie 1 of 2 voor. De woningen zijn daarom buiten de hindercontouren van omliggende functies voorzien.



Figuur 4.2: Bedrijven en milieubelastende functies in de omgeving (met milieucategorieën)

Conclusie

Bedrijven en andere milieubelastende functies in de omgeving zorgen niet voor belemmeringen voor de nieuwe woningen. De woningen leveren daarnaast ook geen belemmeringen op voor de omgeving. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat. Het aspect 'bedrijven en milieuzonering' levert geen belemmeringen voor de ontwikkeling op.

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 dient te worden gekeken naar de aanvaardbaarheid van deze plannen in verband met omliggende geurbronnen, de zogenaamde omgekeerde werking.

Beoordeling

In de ruime omtrek van het plangebied zijn geen veehouderijen aanwezig. Daarom is uitgesloten, dat er vanuit het aspect geurhinder belemmeringen voor de ontwikkeling van de woningen in het plangebied optreden en is nader onderzoek niet nodig.

Conclusie

In het plangebied is een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voldoende gegarandeerd en er worden geen agrarische bedrijven belemmerd. Vanuit het aspect geurhinder zijn er geen belemmeringen voor de ontwikkeling 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 voor het bouwen van woningen op verontreinigde grond.

Beoordeling

Dit bestemmingsplan maakt 17 nieuwe woningen mogelijk. Om de huidige bodemkwaliteit ter plaatse van de toekomstige woningen te bepalen, is door Aeres Milieu een verkennend bodemonderzoek (conform NEN 5740) uitgevoerd. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen. Hieronder worden de belangrijkste conclusies vermeld.

Uit de analyseresultaten blijkt dat de bovengrond licht verhoogd is met zware metalen (cadmium, kobalt, koper, nikkel en zink), PAK, organochloorbestrijdingsmiddelen en minerale olie. De ondergrond is licht verhoogd met kobalt en nikkel. Het grondwater is licht verhoogd met barium. Gelet op de gemeten concentraties en het ontbreken van potentiële verontreinigingsbronnen ter plaatse wordt het uitvoeren van een nader bodemonderzoek niet noodzakelijk geacht.

De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling (woningbouw).

Als er werkzaamheden plaatsvinden, waarbij grond vrijkomt, kan de grond mogelijk niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. Ten aanzien van hergebruik van deze grond elders is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing.

Conclusie

Het aspect 'bodem' zorgt niet voor belemmeringen. Nader onderzoek is 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

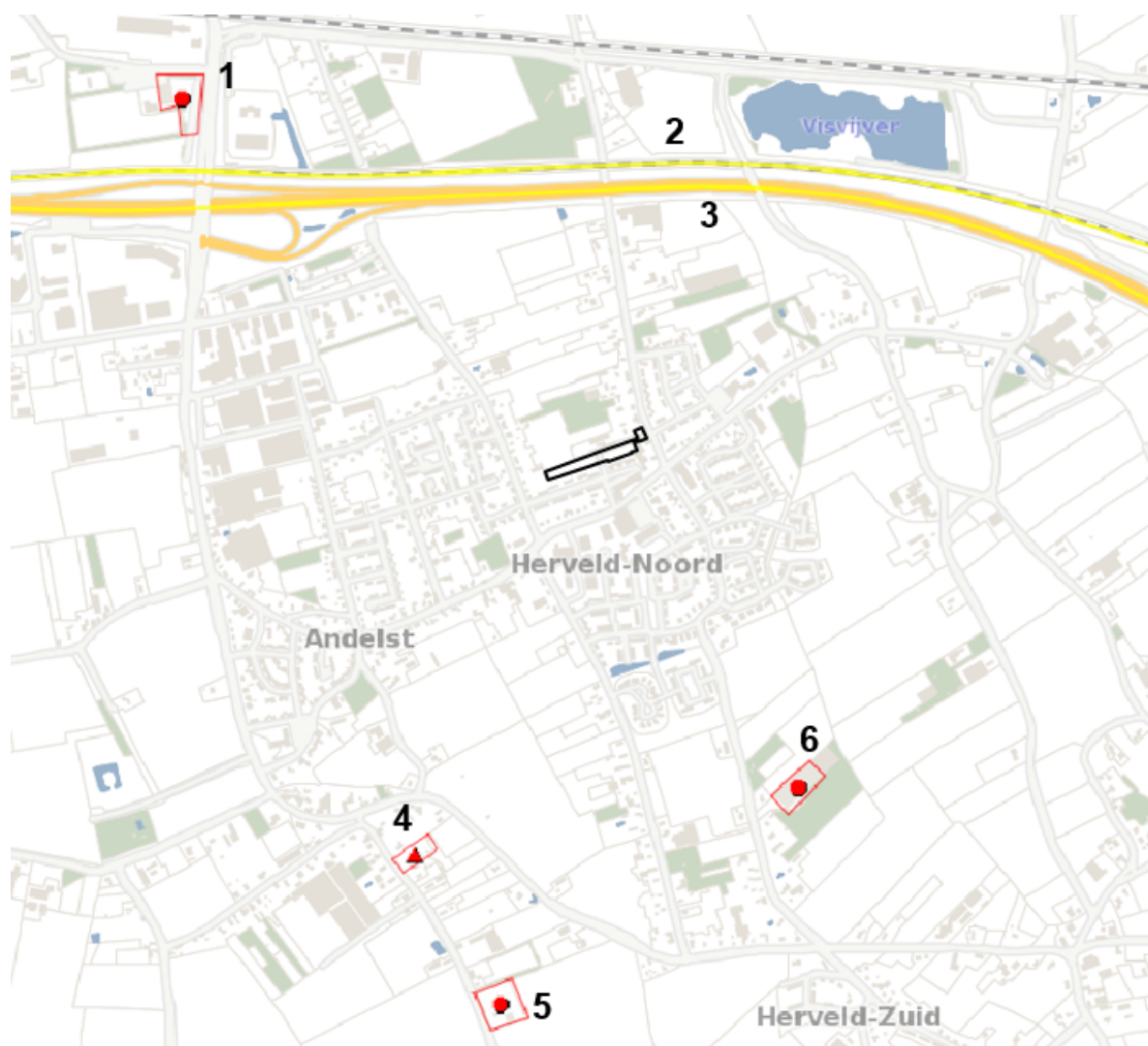
Het groepsrisico (GR) is een afwegingsinstrument dat tot doel heeft een bewuste afweging te stimuleren over het risico op een ongeval met een groot aantal slachtoffers. Het GR beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke 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

Om de veiligheidsrisico's in het plangebied te bepalen, is inzicht gegeven in de risicobronnen in de omgeving. In figuur 4.3 is een uitsnede van de risicokaart opgenomen met hierop de risicobronnen in de omgeving van het plangebied. Daarnaast is een tabel toegevoegd met de eigenschappen van de bronnen en de omvang van de risicocontouren en invloedsgebieden van de risicobronnen. Uit de analyse blijkt dat de risicoafstanden en groepsrisicogebieden van de bronnen in de omgeving allen niet tot aan het plangebied reiken. Er is daarom ook sprake van een veilig woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woningen.



Nr.	Risicobron	Locatie	Risicoafstand	Groepsrisico gebied	Daadw. afstand
1	Zwembad De Leijgraaf	Leigraafseweg 8	0 m	-	1.050 m
2	Spoorweg	-	30 m	1.320 m	580 m
3	A15	Echteld - Valburg	30 m	-	500 m
4	Garagebedrijf Gebr. Latta	Waalstraat 5	40 m	150 m	830 m
5	J.P.N. Olst	Waalstraat 13	20 m	-	1.090 m
6	J.P.F. Van Hulst	Stenenkamerstraat 51	20 m	-	760 m

Figuur 4.3: Ligging risicobronnen in de omgeving

Conclusie

Het aspect externe veiligheid is geen belemmering voor de realisatie van het initiatief.

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 en conclusie

In het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig. Dit aspect levert dan ook geen belemmeringen op voor de realisatie van het plan.

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)

Er is door Aeres Milieu een waterparagraaf opgesteld en tevens een infiltratieonderzoek uitgevoerd. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen. Hieronder worden de belangrijkste conclusies beschreven.

Watertoets

In onderstaande tabel zijn de veranderingen tussen de huidige en toekomstige verharde oppervlakken binnen het plangebied samengevat.

Bruto (verharde) oppervlakten	Huidige situatie [m ²]	Toekomstige situatie [m ²]
<i>Dak oppervlakte, circa</i>	0	860 patiowoningen 450 centraal 260 oostelijk
<i>Overig verhard oppervlak (wegen, parkeren), circa</i>	550	2.100 480 (50% van de tuinen)
<i>Onverhard</i>	5.850	2.250
<i>Totaal verhard oppervlak</i>	550	4.150 (+3.600)

Tabel: toename verhard oppervlak

Door de planontwikkeling neemt het verhard oppervlak naar verwachting met circa 3.600 m² toe. Opgemerkt wordt dat deze gegevens geschat zijn op basis van een planontwerp. Bij de nadere uitwerking van de plannen dient de compensatie en eventuele hemelwatervoorziening hierop aangepast te worden met een actuele berekening.

Afkoppeling/niet aansluiten van hemelwater is eenvoudig realiseerbaar en verplicht bij nieuwbouw. Aan de (milieuhygiënische) randvoorwaarden kan worden voldaan. Bij de planontwikkeling zal het hemel- en afvalwater gescheiden verwerkt worden.

Het afvalwater dient separaat afgevoerd te worden. De oostelijk te ontwikkelen kavel kan aansluiten op het stelsel onder de Bredestraat-Zuid. Westelijk moet nog een DWA-stelsel aangelegd worden. De toekomstige verwachte hoeveelheid afvalwater bedraagt circa 0,5-0,6 m³/u. Deze hoeveelheid kan naar verwachting door het bestaand gemeentelijk rioolstelsel verwerkt worden. Voor een wijziging aan de aansluiting voor de nieuwbouwwoningen moet een vergunning aangevraagd worden bij de gemeente.

De afstromende neerslag van de woningen en overige verharding zal niet tot nauwelijks vervuild zijn. Deze neerslag kan rechtstreeks afstromen naar een aan te leggen RWA-stelsel. De afvoer moeten worden voorzien van blad- en zandvangers. Als onvoldoende aandacht wordt gegeven aan het ontwerp en dimensionering, kan wateroverlast ontstaan. In geen geval mag de afvalwaterriolering op een hemelwaterstelsel worden aangesloten.

Op particulier terrein is door de gewenste planinvulling weinig hemelwaterverwerking mogelijk. Wel kan de hoeveelheid verhard oppervlak verminderd worden door bijvoorbeeld de aanleg van groene parkeerplaatsen of toepassing van grind.

Doordat de onverzadigde zone slechts matig doorlatend is en door de afwezigheid van nabijgelegen oppervlaktewater, is een centrale infiltratie- en bergingsvoorziening geadviseerd waarbij leegloop van de

voorziening plaatsvindt op een hemelwaterstelsel. Aansluiting op het gemeentelijk stelsel dient nader overlegd te worden met de gemeente.

De benodigde retentie voor het toekomstig verhard oppervlak bedraagt voor een bui van $T=10+10\%$ circa 157 m^3 . Voor een bui van $T=100+10\%$ bedraagt de retentiehoeveelheid circa 240 m^3 .

Voor het plangebied zijn onderstaande compensatiemogelijkheden in principe toepasbaar:

- de aanleg van wadi of greppel in het groen;
- de aanleg van een HWA-buis onder de toegangsweg (ondergrondse waterberging met stuwput/overloop op het gemeentelijk stelsel);
- gescheiden afvoer naar het gemeentelijk rioolstelsel, waarvoor door de gemeente elders de compensatie aangelegd wordt (afkopen compensatie).

De bestaande zaksloot op het perceel is ca. $500 \text{ m}^2 \times 0,8$ meter diep. Als deze sloot gebruikt wordt voor de planontwikkeling dient hierop een leegloopvoorziening aangelegd te worden of zijn aanvullende maatregelen noodzakelijk zoals grondverbetering of grindpalen om de leegloop te mogelijk te maken.

De gemeente heeft aangegeven geen smalle, langgerekte wadi in beheer te willen nemen. Als het beheer door de ontwikkelaar/eigenaars wordt uitgevoerd, kan deze sloot hiervoor wel gebruikt worden. Bij het laatste planontwerp zal deze zaksloot gedempt worden. Zover bekend is hierop geen ander verhard oppervlak aangesloten. Indien wel dient hiermee rekening gehouden te worden bij de voorgenomen demping.

Aangezien deze watercompensatie van 240 m^3 niet binnen het projectgebied gerealiseerd wordt, zal binnen de planperiode van het gemeentelijk basisplan Riolerings deze compensatie binnen het betreffende plangebied gerealiseerd worden (afkopen compensatieplicht). De nadere uitwerking van het HWA- en DWastelsel dient ten tijde (voorafgaand aan de realisatie van de nieuwbouw) overlegd te worden met de gemeente en opgenomen te worden in de definitieve bouwplannen.

Door het gescheiden aanleveren op het gemeentelijk rioolstelsel en rekening te houden met een voldoende hoog bouwpeil, is bij de planontwikkeling geen (grond)wateroverlast te verwachten en vindt de ontwikkeling waterneutraal plaats.

In het kader van de watertoets dient dit plan samen met het planvoornemen voorgelegd te worden aan de gemeente Overbetuwe en Waterschap Rivierenland. Voorafgaand aan deze rapportage is reeds de digitale watertoets doorlopen (dossiercode 20181102-9-19155). Deze rapportage dient getoetst te worden door het bevoegd gezag.

Infiltratieonderzoek

Uit het infiltratieonderzoek blijkt dat de onverzadigde bodem matig tot slecht doorlatend is. Ter plaatse treedt tot ca. 1,5 m-mv voornamelijk horizontale verspreiding op. De onderliggende zandlaag is zeer goed doorlatend. De gemeten waarden in de bovengrond zijn te laag om over te gaan tot de aanleg van een infiltratievoorziening. Bij de eventuele realisatie van een infiltratievoorziening is een grondverbetering of de aanleg van grindpalen naar de onderliggende zandlaag geadviseerd.

Gezien de verwachte grondwaterstanden ter plaatse is bovengrondse retentie geadviseerd. Afhankelijk van de voorgenomen planontwikkeling is naar robuustheid toe de aanleg van een gecombineerde hemelwatervoorziening geadviseerd.

Conclusie

Het aspect 'water' is met het voorgaande vooralsnog voldoende behandeld. Het plan kan voldoende rekening houden met het belang van de waterhuishouding.

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:

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

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

Beoordeling

Quickscan flora en fauna

Dit bestemmingsplan maakt in totaal 17 woningen mogelijk op enkele percelen, die momenteel als tuin of groenvoorziening zijn bestemd. In het kader van deze bestemmingsplanprocedure is een quickscan flora en fauna uitgevoerd voor het plangebied, waarin is onderzocht of er sprake is van negatieve effecten vanwege het plan op beschermde natuurgebieden en soorten. Deze quickscan is als Bijlage 1 bij deze toelichting opgenomen. Hieronder worden de belangrijkste conclusies vermeld.

Op basis van de quickscan wordt vervolgonderzoek naar het voorkomen van verschillende soortgroepen of effecten op beschermde gebieden niet noodzakelijk geacht. Ook is er geen sprake van een noodzaak tot het indienen van een ontheffingsaanvraag voor overtreding van verbodsbepalingen in de Wet natuurbescherming ten aanzien van soorten dan wel een vergunningsaanvraag in het kader van

gebiedsbescherming. Het onderdeel houtopstanden is bij dit plan niet aan de orde.

Gelet op de potentiële ecologische waarden kan het voorgenomen plan in overeenstemming met de nationale natuurwetgeving en het provinciale natuurbeleid worden uitgevoerd, mits voorafgaand en tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden het bepaalde in de Wet natuurbescherming, onderdeel soorten, in acht wordt genomen. Concreet houdt dit het volgende in:

- Ten aanzien van broedvogels dient, om overtreding op voorhand redelijkerwijs te voorkomen, het verwijderen van nestgelegenheid buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd, of een controle moet de aanwezigheid van een broedgeval kunnen uitsluiten;
- Ten behoeve van (incidenteel) aanwezige algemene soorten dient de zorgplicht in acht te worden genomen.

Protocollair steenuilonderzoek

De provincie Gelderland heeft in de vooroverlegreactie aangegeven dat met het plan mogelijk foerageergebied voor de steenuil verloren gaat. Om de aanwezigheid van de steenuil te bepalen heeft daarom een protocollair veldonderzoek plaatsgevonden. Dit onderzoek is opgenomen in 2. Hier wordt dan ook naar verwezen. Hieronder wordt de belangrijkste conclusie beschreven.

Tijdens geen van de veldbezoeken is een waarneming gedaan van steenuil. Ook in de ruimere omgeving van het plangebied werd niet gereageerd op de baltsroepen. Daarnaast is contact opgenomen met de coördinator van STONE (SteenuilOverlegNederland) in de Betuwe. Deze heeft aangegeven dat STONE hier geen nestkasten voor steenuilen heeft hangen. Wel geeft hij aan dat de liggingen van de steenuilterritoria hier niet bekend zijn.

Aanwezigheid van een territorium van de steenuil binnen of in de directe omgeving van het plangebied is op basis van het vervolgonderzoek uitgesloten.

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van het territorium van een steenuil. Een negatief effect op essentieel leefgebied en daarmee een nestlocatie is uitgesloten. Bij uitvoer van de werkzaamheden worden geen verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming overtreden met betrekking tot het opzettelijk storen van steenuil, of het vernielen, beschadigen of wegnemen van nesten van de steenuil.

Conclusie

Het aspect 'flora en fauna' zorgt niet voor belemmeringen. Wel moet rekening worden gehouden met de zorgplicht ten aanzien van algemene soorten en het broedseizoen van broedvogels.

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

Om de huidige archeologische waarden ter plaatse van de grondroerende werkzaamheden te bepalen, is door Aeres Milieu een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen. Hieronder worden de belangrijkste conclusies vermeld.

Op basis van het uitgevoerd booronderzoek kan worden gesteld dat er sprake is van intacte vaaggronden binnen het plangebied, waarin en waaronder archeologische indicatoren zijn aangetroffen. De top van de afgedekte Ahorizont die zich gevormd heeft in de oeverwalafzettingen bevindt zich in boring 4 op 40

centimeter – maaiveld. Geacht wordt dat deze boring representatief is voor het plangebied. Ook in het oostelijke deel van het plangebied werd deze laag aangeboord op 45 centimeter – maaiveld.

De in het bureauonderzoek verwoorde verwachting wordt op grond van het aangetroffen landschap voor alle perioden gehandhaafd. Om bovenstaande redenen luidt het advies dat archeologisch vervolgonderzoek wordt aanbevolen. Dit vervolgonderzoek heeft bij voorkeur de vorm van een proefsleuvenonderzoek.

Dit advies dient bekrachtigd te worden door het bevoegd gezag, de gemeente Overbetuwe in de vorm van een selectiebesluit. Voorafgaande aan het selectiebesluit mag niet gestart worden met bodemingrepen op de locatie.

Conclusie

Een vervolgonderzoek naar archeologie wordt aangeraden. Vooralsnog zijn de archeologische dubbelbestemmingen gehandhaafd. Daarmee zijn de archeologische waarden voldoende beschermd.

5.12 Verkeer en parkeren

Parkeren

Een toename of wijziging van functies kan gevolgen hebben voor de parkeerbehoefte. In dit geval wordt een gebied met overwegend een tuinbestemming omgevormd naar wonen (in totaal 17 woningen). In de huidige situatie zijn geen bouwvlakken aanwezig op het terrein en is er geen sprake van een op zichzelf staande parkeerbehoefte. De parkeerbehoefte neemt daarom toe met de beoogde ontwikkeling. Om te bepalen wat de toekomstige parkeerbehoefte is, wordt gekeken naar de geldende parkeernormen van de gemeente. Deze zijn opgenomen in de 'Nota Parkeernormen Gemeente Overbetuwe 2016'. De parkeernormen voor woningen, die hierin zijn opgenomen, zijn in figuur 4.4 weergegeven. Het plangebied behoort tot het gebied 'overige kernen'.

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

Figuur 4.4: Parkeernormen 'wonen' uit Nota Parkeernormen Gemeente Overbetuwe 2016

In het plan worden 9 patiowoningen, 7 tussen-/hoekwoningen en 1 vrijstaande woning gerealiseerd.

Vrijstaande woning

Voor vrijstaande woningen geldt een parkeernorm van 2,7 parkeerplaatsen per woning. Bij de verdere inrichting van het perceel van de vrijstaande woning aan de Bredestraat Zuid, wordt rekening gehouden met deze parkeerbehoefte en wordt dit op eigen terrein opgelost. Afgerond betekent dit 3 parkeerplaatsen op eigen terrein. In de planregels is dit geborgd en op de kavel is hiervoor voldoende ruimte beschikbaar.

Tussen-/hoekwoningen

De 7 tussen-/hoekwoningen hebben een parkeerbehoefte van 2,4 parkeerplaatsen per woning. Dit komt neer op 16,8 (afgerond 17) parkeerplaatsen voor de aaneengebouwde woningen. Op de inrichtingstekening in figuur 3.1 is te zien, dat er 2 parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd (enkele oprit zonder garage, rekenwaarde $2 \times 0,8 = 1,6$ parkeerplaatsen). Verder worden er 6 parkeerplaatsen aan de voorzijde van de woningen en 7 parkeerplaatsen aan de westzijde gerealiseerd.

In totaal zijn dit (afgerond) 15 parkeerplaatsen die direct voor de tussen-/hoekwoningen beschikbaar zijn. De overige 2 benodigde parkeerplaatsen zouden opgevangen kunnen worden door eventuele garages/carports of door beschikbare parkeerplaatsen in de omgeving. Wat betreft dat laatste is van belang, dat het aandeel bezoekers neerkomt op 0,3 parkeerplaats per woning. Voor 7 woningen zouden de bezoekers dus circa 2 parkeerplaatsen in gebruik hebben. Wanneer binnen acceptabele loopafstand (100 meter volgens de richtlijnen van het CROW) 2 parkeerplaatsen vrij zijn, zouden deze bezoekers ook hier kunnen parkeren. Hiervoor kunnen de parkeerplaatsen aan de openbare weg nabij de patiowoningen worden aangewend. Hier is een overschot van 2 parkeerplaatsen beschikbaar (zie de

volgende alinea). De meeste van deze parkeerplaatsen liggen binnen acceptabele loopafstand. Er is dan ook sprake van een gesloten parkeerbalans voor de tussen-/hoekwoningen.

Patiowoningen

Voor de 9 patiowoningen is geen specifieke parkeernorm opgenomen in de parkeernota van de gemeente Overbetuwe. Patiowoningen zijn het best vergelijkbaar met de categorie 'huurhuis, sociale huur'. Daarbij behoort een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per woning en een totale parkeerbehoefte van 18 parkeerplaatsen voor de patiowoningen. De doelgroep voor de patiowoningen beschikt over het algemeen over minder auto's dan een gemiddeld huishouden. Deze parkeernorm is daarom reëel. Op de inrichtingstekening in figuur 3.1 is te zien dat elke patiowoning een parkeerplaats op eigen terrein krijgt. De rekenwaarde voor deze parkeerplaatsen is 0,8, omdat deze tegen de berging aan komen. Dit maakt in totaal 7,2 parkeerplaatsen. Daarnaast worden er 12 parkeerplaatsen aan de openbare weg gerealiseerd. In het westelijk deel worden in totaal (afgerond) 20 parkeerplaatsen gerealiseerd. Daarmee is er een overschot van 2 parkeerplaatsen.

Conclusie parkeren

Het plan voorziet in een sluitende parkeerbalans.

Verkeer

Naast een toename van de parkeerbehoefte, kan een wijziging of toevoeging van functies invloed hebben op de verkeersdrukte. Met dit bestemmingsplan worden in totaal 17 woningen gerealiseerd op een terrein, dat in de huidige situatie geheel braak ligt en geen verkeersgeneratie telt op dit moment. De verkeersaantrekkende werking zal in de toekomstige situatie dus toenemen ten opzichte van de huidige situatie. Om deze toename te berekenen, is gebruik gemaakt van de CROW-tool. In de navolgende tabel is de verkeersgeneratie berekend per type woning, uitgaande van 'weinig stedelijk, rest bebouwde kom'. Geconcludeerd wordt dat de verkeersgeneratie van de toekomstige woningen in totaal neerkomt op circa 117 motorvoertuigen per etmaal (mvt/etmaal) op een gemiddelde weekdag. Aangezien de huidige verkeersgeneratie 0 mvt/etmaal is, neemt de verkeersgeneratie dus ook toe met 117 mvt/etmaal. Op werkdagen is de toekomstige verkeersgeneratie op basis van de CROW-tool 130 mvt/etmaal (weekdag vermenigvuldigd met 1,11).

Type woning	Aantal	Kencijfer	Verkeersgeneratie (weekdag)	Verkeersgeneratie (werkdag)
Vrijstaande woningen	1	8,0/woning	8 mvt/etmaal	9 mvt/etmaal
Patiowoningen	9	6,0/woning	54 mvt/etmaal	60 mvt/etmaal
Tussen-/hoekwoningen	7	7,8/woning	55 mvt/etmaal	61 mvt/etmaal
Totaal	17		117 mvt/etmaal	130 mvt/etmaal

Figuur 4.5: verkeersgeneratie toekomstige functies

Om te voorkomen dat de woningen zorgen voor een hogere verkeersdrukte, wordt de huidige straat Grintpad bij dit plan verlengd richting de oostzijde, waardoor een nieuwe weg ontstaat. Daarnaast krijgt het plangebied twee onstluitingsmogelijkheden: een ontsluiting aan de Bredestraat-Zuid en aan de Amaryllisstraat/Leliestraat. Hiermee wordt het verkeer verdeeld.

Het Grintpad is aan te merken als een erftoegangsweg met een beperkte verkeersfunctie. Dergelijke wegen binnen de bebouwde kom hebben volgens de CROW-richtlijnen een voorkeursintensiteit van maximaal 6.000 mvt/etm. De verkeersintensiteit is in de huidige situatie, wat betreft het autoverkeer, zeer gering. Ook de direct omliggende wegen zijn als erftoegangswegen aan te merken. De toename van 130 mvt/etmaal zal niet voor een onevenredig negatief effect zorgen voor de verkeersdrukte op de omliggende wegen. Deze wegen kunnen de verkeerstoename in voldoende mate verwerken. De intensiteiten zullen ruimschoots onder de voorkeursintensiteiten volgens de richtlijnen blijven.

Het Grintpad is in de huidige situatie een schoolfietsroute. Dit zal in de toekomstige situatie onveranderd blijven. De relatief geringe toename van verkeersbewegingen zal geen knelpunten opleveren ten aanzien van fietsers. Bij de verdere vormgeving van de nieuwe infrastructuur zal aandacht moeten worden geschonken aan de verkeersveiligheid voor het (school)fietsverkeer, in het bijzonder ter plaatse van de twee toekomstige aansluitingen van het Grintpad op de overige wegen.

Hoofdstuk 6 Juridische planopzet

6.1 Algemene opzet

Inleiding

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

Het bestemmingsplan 'Herveld, Grintpad Oost en West' 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 'Tuin', 'Verkeer - Verblijfsgebied' en 'Wonen' en de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologische verwachting 1 en 2' opgenomen. Voor de woningen zijn bouwvlakken opgenomen met enkele maatvoeringsaanduidingen.

De opzet van het plan

Het bestemmingsplan is een juridisch plan, dat bindend is voor inwoners en voor de overheid. Gekozen is voor een concreet, gedetailleerd plan, omdat sprake is van een concreet initiatief. De bestemmingen zijn zo opgezet, dat de inrichting van het openbaar gebied relatief flexibel kan worden ingevuld.

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.

Tuin

De voorerfgebieden van de woningen in het plangebied zijn bestemd als 'Tuin'. Bij de aaneengebouwde woningen en de vrijstaande woning loopt deze bestemming tot 3 meter achter het (verlengde van) de voorgevel(s). Deze gronden zijn bestemd voor tuinen en parkeervoorzieningen bij de woningen. Er zijn geen gebouwen toegestaan, met uitzondering van kleinschalige uitbouwen van de aangrenzende hoofdgebouwen.

Verkeer - Verblijfsgebied

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bedoeld voor wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een verblijfsfunctie, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen en dergelijke. Deze bestemming is in een groot deel van het openbaar gebied opgenomen. Binnen de bestemming zijn geen gebouwen toegestaan, maar uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Wonen

De bestemming 'Wonen' is opgenomen voor de 17 woonpercelen in het plangebied, met uitzondering van de vooreven, die als 'Tuin' bestemd zijn. De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bedoeld voor woningen met daarbij behorende tuinen, erven en parkeervoorzieningen. Bij het wonen is een kleinschalige beroeps- of bedrijfsmatige activiteit aan huis toegestaan. De voorwaarden daarvoor, zijn in de regels beschreven. Publieksaantrekkende activiteiten zijn alleen met een afwijkingsprocedure toegestaan.

Hoofdgebouwen (woningen) mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd. De eisen ten aanzien van de goot- en bouwhoogte, het maximum aantal woningen per bouwvlak en de typologie van de hoofdgebouwen, zijn op de verbeelding weergegeven. Verder zijn in de bouwregels regels opgenomen voor het bouwen van bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Waarde - Archeologische verwachting 1 en 2

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

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 kan worden afgeweken van het bestemmingsplan. Het gaat hier om kleinschalige afwijkingen van de voorschreven maatvoering en overschrijdingen van de bouwgrenzen.

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

Kostenverhaal

Uitgangspunt voor de beoogde ontwikkeling is dat deze voor de gemeente budgetneutraal wordt ontwikkeld. Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de gemeenteraad van Overbetuwe verplicht om, als sprake is van een bouwplan, de gemeentelijke kosten te verhalen. Dit bestemmingsplan voorziet in een bouwplan, omdat er 17 woningen mogelijk worden gemaakt in het plangebied.

De woningen in het plangebied worden ontwikkeld door een ontwikkelaar. Met deze ontwikkelaar is een anterieure overeenkomst gesloten voor de ontwikkeling van de woningen. Ook is een overeenkomst met betrekking tot het verhaal van planschade afgesloten. Het kostenverhaal is hiermee voor de gemeente voldoende geborgd en is anderszins verzekerd. Deze overeenkomst wordt voor ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan afgesloten.

Financiële haalbaarheid

De initiatiefnemer beschikt over voldoende middelen om de voorgestane ontwikkeling te kunnen realiseren. Er zijn geen onvoorziene hoge kosten te verwachten. Ook is er geen sprake van onzekere financiële bijdragen van anderen. De financieel-economische haalbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond.

Hoofdstuk 8 Overleg en inspraak

8.1 Inleiding

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

8.2 Inspraak

De Wro zelf bevat geen bepalingen over inspraak. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat 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.

In dit geval is een voorontwerpbestemmingsplan opgesteld en is het plan vrijgegeven voor inspraak. Het voorontwerpbestemmingsplan is gedurende zes weken ter inzage gelegd met ingang van 13 december 2018. Binnen deze periode kon een inspraakreactie worden ingediend. Tijdens de voorontwerpfase is door de initiatiefnemer tevens een informatiebijeenkomst georganiseerd. Belangstellenden hebben tijdens deze bijeenkomst een reactie op het plan kunnen geven.

Er zijn drie inspraakreacties ingediend. Deze zijn samengevat en van een reactie voorzien in het rapport 'Inspraak en vooroverleg ontwerpbestemmingsplan Herveld, Grintpad Oost en West (Bijlage 6). De inspraakreacties hebben niet geleid tot aanpassingen in het plan.

8.3 Overleg

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

Het voorontwerpbestemmingsplan is aan de betrokken partijen toegestuurd. Met het waterschap heeft reeds in een vroegtijdig stadium overleg plaatsgevonden over de manier waarop hemelwater kan worden afgevoerd, zodat hiermee bij de verdere planuitwerking rekening kan worden gehouden.

Er zijn drie vooroverlegreacties ingediend, die het Waterschap Rivierenland, de Provincie Gelderland en de Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland Midden. Deze zijn samengevat en van een reactie voorzien in het rapport 'Inspraak en vooroverleg ontwerpbestemmingsplan Herveld, Grintpad Oost en West (Bijlage 6). Als gevolg van deze reacties is de waterparagraaf (paragraaf 5.6 en Bijlage 4) aangepast. Daarnaast is een nader onderzoek naar de aanwezigheid van (territorium van) steenuilen uitgevoerd (Bijlage 2).

Verder zijn er enkele amts halve aanpassingen in het plan aangebracht.

8.4 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan vindt plaats volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan wordt in dit kader ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode kan een ieder zienswijzen kenbaar maken tegen het plan. Eventuele zienswijzen worden samengevat en van een reactie voorzien.

Het plan wordt vervolgens, al dan niet gewijzigd, ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad.

8.5 Beroep

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan wederom 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	9
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	10
Artikel 3 Tuin	10
Artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied	11
Artikel 5 Wonen	12
Artikel 6 Waarde - Archeologische verwachting 1	14
Artikel 7 Waarde - Archeologische verwachting 2	17
Hoofdstuk 3 Algemene regels	20
Artikel 8 Antidubbeltelregel	20
Artikel 9 Algemene bouwregels	21
Artikel 10 Algemene gebruiksregels	22
Artikel 11 Algemene afwijkingsregels	23
Artikel 12 Algemene wijzigingsregels	24
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	25
Artikel 13 Overgangsrecht	25
Artikel 14 Slotregel	26

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan Herveld, Grintpad Oost en West met identificatienummer NL.IMRO.1734.0298HERVgrintpad-ONT1 van de gemeente Overbetuwe.

1.2 bestemmingsplan

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

1.3 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.

1.4 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.

1.5 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.

1.6 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.7 aaneengebouwde woning

een woning die onderdeel uitmaakt van minimaal drie aaneengebouwde woningen.

1.8 archeologisch onderzoek

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

1.9 archeologische waarde

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

1.10 bebouwing

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

1.11 bedrijf

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

1.12 begane grond

de bouwlaag van een gebouw, welke rechtstreeks ontsloten wordt vanaf het straatniveau.

1.13 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.

1.14 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.15 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.16 bevoegd gezag

bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.17 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.

1.18 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.19 bouwlaag

een gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke bouwhoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begande grond en met uitsluiting van een kelder en de ruimte(n) in de kap.

1.20 bouwperceel

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

1.21 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel.

1.22 bouwvlak

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

1.23 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.

1.24 bijgebouw

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

1.25 deskundige

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

1.26 detailhandel

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

1.27 erf

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

1.28 gebouw

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

1.29 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.

1.30 huishouden

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

1.31 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.

1.32 nutsvoorzieningen

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

1.33 ondergeschikte bouwdelen

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

1.34 ondergronds

onder peil.

1.35 overkapping

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

1.36 patiowoningen

woningen met een kleine privé-buitenruimte.

1.37 peil

- a. voor gebouwen: de bovenkant van de begane grondvloer;
- b. voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde bouwhoogte van het aansluitende terrein.

1.38 prostitutie

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

1.39 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.

1.40 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.

1.41 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 seks theater, een parenclub of een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.42 verdieping

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

1.43 voorgevel

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

1.44 voorgevelrooilijn

de begrenzing van het bouwvlak, waarop de voorgevel van het hoofdgebouw is georiënteerd, alsmede het verlengde daarvan.

1.45 vrijstaande woning

een woning die hoogstens door middel van aan- en uitbouwen met een andere woning verbonden is en waarvan geen van de beide zijgevels van het hoofdgebouw in de zijdelingse perceelgrens staan.

1.46 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 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.

2.3 breedte, lengte en diepte van een gebouw

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

2.4 goothoogte van een bouwwerk

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

2.5 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.

2.6 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.

2.7 ondergeschikte bouwdelen

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Tuin

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
 - b. parkeervoorzieningen ten dienste van het op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
- een en ander met de daarbij behorende voorzieningen.

3.2 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 breedte bedraagt maximaal 60% van de gevel waaraan wordt gebouwd;
 - 3. de bouwhoogte bedraagt maximaal 4 m;
 - 4. de oppervlakte bedraagt maximaal 6 m²;
- c. de bouwhoogte van erfafscheidingen voor (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 1 m;
- d. de bouwhoogte van erfafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 2 m;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

Artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

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

een en ander met bijbehorende voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Er zijn geen gebouwen toegestaan, met uitzondering van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen.

4.2.2 Nutsvoorzieningen

Voor het bouwen van nutsvoorzieningen gelden de volgende regels:

- a. De bouwhoogte van nutsvoorzieningen mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- b. De maximale oppervlakte per nutsvoorziening mag niet meer bedragen dan 25 m².

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Stijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in dit artikel in ieder geval begrepen:

- a. het bedrijfsmatig gebruiken of laten gebruiken van de gronden.

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

een en ander met bijbehorende voorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Hoofdgebouwen

Hoofdgebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. gebouwd binnen het bouwvlak, waarbij ter plaatse van de aanduiding:
 1. 'vrijstaand', uitsluitend een vrijstaande woning is toegestaan;
 2. 'aaneengebouwd', uitsluitend aaneengebouwde woningen zijn toegestaan;
 3. 'specifieke bouwaanduiding - patio', uitsluitend patiowoningen zijn toegestaan;
- b. maximaal het op de verbeelding ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal woningen per bouwvlak;
- c. de goothoogte bedraagt ten hoogste de op de verbeelding ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' aangegeven goothoogte;
- d. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste de op de verbeelding ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte.

5.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

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

- a. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden opgericht, op ten minste 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw;
- b. de goothoogte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste 3,5 m;
- c. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste 4,5 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij patiowoningen ten hoogste 4 m bedraagt;
- d. de maximale gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste:

Totale oppervlakte per erf	Maximale gezamenlijke oppervlakte
Tot 200 m ²	90 m ²
van 200 tot 500 m ²	120 m ²
500 m ² en meer	150 m ²

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

5.2.3 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. gebouwd minimaal 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw;
 2. afstand tot het hoofdgebouw maximaal 20 m;
 3. oppervlakte maximaal 90 m²;
 4. bouwhoogte maximaal 0,3 m;

5. verticale bouwdiepte maximaal 4 m.

5.3 Specifieke gebruiksregels

5.3.1 Parkeernormen

Er dient binnen het plangebied en/of in de directe omgeving voldoende parkeergelegenheid aanwezig te zijn, waarbij geldt dat moet worden voldaan aan de volgende parkeernormen:

- a. voor vrijstaande woningen: ten minste 2,7 parkeerplaatsen op eigen terrein;
- b. voor aaneengebouwde woningen: ten minste 2,4 parkeerplaatsen per woning op eigen terrein en/of in de directe omgeving;
- c. voor patiowoningen: ten minste 1 parkeerplaats per woning op eigen terrein.

5.3.2 Aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten

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

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

5.3.3 Strijdig gebruik

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

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

5.4 Afwijken van de gebruiksregels

5.4.1 Publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5.3.2 onder f, teneinde binnen een woning en/of bijgebouwen de uitoefening van publieksgerichte aan huis gebonden beroep of bedrijf toe te staan. Hiervoor dient, naast het voor het overige bepaalde in 5.3.2, aan de volgende voorwaarde te worden voldaan:

- a. geen omgevingsvergunning wordt verleend voor activiteiten die vergunningplichtig zijn krachtens de Wet milieubeheer.

Artikel 6 Waarde - Archeologische verwachting 1

6.1 Bestemmingsomschrijving

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

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

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

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

6.2.2 Archeologisch deskundige

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.2.1 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 6.2.1 onder b sub 1 tot en met 4, dienen te worden gesteld.

6.2.3 Uitzondering bouwregels

Het bepaalde in artikel 6.2.1 onder a is niet van toepassing indien:

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

6.3 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.

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

6.4.1 Vergunningplicht

Onverminderd het in de Erfgoedwet bepaalde is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 6.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

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

6.4.2 Voorwaarden

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.4.1 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 tegemoet kan worden gekomen.

6.4.3 Uitzonderingen

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.4.1 is nodig voor:

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

6.4.4 Beoordelingscriteria

Ten aanzien van de in artikel 6.4.1 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.

6.4.5 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 6.4.1 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.

6.4.6 Advies

Voordat het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.4.1 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.

6.5 Wijzigingsbevoegdheid

6.5.1 Verwijderen dubbelbestemming

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

Artikel 7 Waarde - Archeologische verwachting 2

7.1 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.

7.2 Bouwregels

7.2.1 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.

7.2.2 Archeologisch deskundige

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 7.2.1 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 7.2.1 onder b sub 1 tot en met 4, dienen te worden gesteld.

7.2.3 Uitzondering bouwregels

Het bepaalde in artikel 7.2.1 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.

7.3 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.

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

7.4.1 Vergunningplicht

Onverminderd het in de Erfgoedwet bepaalde is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 7.1 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.

7.4.2 Voorwaarden

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 7.4.1 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 tegemoet kan worden gekomen.

7.4.3 Uitzonderingen

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 7.4.1 is nodig voor:

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

7.4.4 Beoordelingscriteria

Ten aanzien van de in artikel 7.4.1 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.

7.4.5 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 7.4.1 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.

7.4.6 Advies

Voordat het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 7.4.1 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.

7.5 Wijzigingsbevoegdheid

7.5.1 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 dat niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 Antidubbelregel

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 9 Algemene bouwregels

9.1 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.

9.2 Ondergronds bouwen

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

- a. de bouw van de ondergrondse ruimte is uitsluitend toelaatbaar daar waar bovengronds gebouwen aanwezig zijn;
- b. de ondergrondse ruimten bestaat uit ten hoogste één bouwlaag die ten hoogste tot 3 m onder peil reikt;
- c. het bouwen van ondergrondse ruimten is uitsluitend toelaatbaar direct onder de gebouwen waarbij de ondergrondse ruimten niet voorbij de buitenmuren van de bebouwing komen;
- d. ondergrondse ruimten worden niet meegerekend bij de maximale inhoudsmaat van de bebouwing;
- e. het kunstmatig verhogen van het peil rond de bebouwing is niet toegestaan.

9.3 Afwijken ondergronds bouwen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 9.2 teneinde ondergrondse gebouwen toe te staan daar waar bovengronds geen gebouwen zijn toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. 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;
- b. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- c. de afwijking leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

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

- a. het gebruik van woningen en/of wooneenheden anders dan voor één huishouden;
- b. 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;
- c. 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;
- d. een gebruik van gronden en/of bouwwerken voor een seksinrichting dan wel ten behoeve van prostitutie.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

11.1 Algemeen

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

- a. in het plan genoemde goothoogten, bouwhoogten en oppervlaktematen, percentages en afstandseisen, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 10% van de goothoogten, bouwhoogten en oppervlaktematen, 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.

11.2 Nadere voorwaarden

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 11.1 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 12 Algemene wijzigingsregels

12.1 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.

Hoofdstuk 4 Overgangs-en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 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 tenietgegaan;
- 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.

13.2 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 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Herveld, Grintpad Oost en West.



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

info@overbetuwe.nl
www.overbetuwe.nl