



Elst, Morel

Bestemmingsplan Elst, Morel

Gemeente Overbetuwe

Status: Ontwerp

Datum: November 2019

IMRO-Idn: NL.IMRO.1734.0058ELSTmorel-ONT1

Elst, Morel

Datum

November 2019

Correspondentieadres

Postbus 11
6662 AA ELST

Telefoon

0481 362 300

E-Mailadres

info@overbetuwe.nl

Elst, Morel

Inhoudsopgave

Toelichting	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging en beschrijving plangebied	3
1.3 Huidig bestemmingsplan	5
1.4 Leeswijzer	6
Hoofdstuk 2 Bestaande situatie	7
Hoofdstuk 3 Toekomstige situatie	8
Hoofdstuk 4 Beleidskader	9
4.1 Rijksbeleid	9
4.2 Provinciaal beleid	10
4.3 Gemeentelijk beleid	12
Hoofdstuk 5 Milieu- en omgevingsaspecten	14
5.1 Milieueffectrapportage	14
5.2 Geluid	14
5.3 Luchtkwaliteit	16
5.4 Bedrijven en milieuzonering	18
5.5 Geurhinder	19
5.6 Bodem	19
5.7 Externe veiligheid	20
5.8 Explosieven	22
5.9 Kabels en leidingen	23
5.10 Waterparagraaf	23
5.11 Flora en fauna	25
5.12 Archeologie en cultuurhistorie	27
5.13 Verkeer en parkeren	28
5.14 Duurzaamheid	30
Hoofdstuk 6 Juridische planopzet	31
6.1 Algemene opzet	31
6.2 Toelichting op de verbeelding en regels	31
Hoofdstuk 7 Financiële toelichting	34
Hoofdstuk 8 Overleg en inspraak	35
8.1 Inleiding	35
8.2 Inspraak	35
8.3 Overleg	35
8.4 Vaststellingsprocedure	35
8.5 Beroep	35

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op de locatie Morel ongenummerd te Elst bestaat het voornemen om 9 grondgebonden woningen op te richten op een braakliggend terrein. Het gaat om één vrijstaande woning en 8 twee-aaneengebouwde woningen. Het planvoornemen past niet binnen de regels van het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Een bestemmingsplanherziening is daarom noodzakelijk.

Dit bestemmingsplan 'Elst, Morel' stelt de kaders vast waarbinnen de nieuwbouw van de woningen met de daarbij behorende voorzieningen kan worden toegestaan.

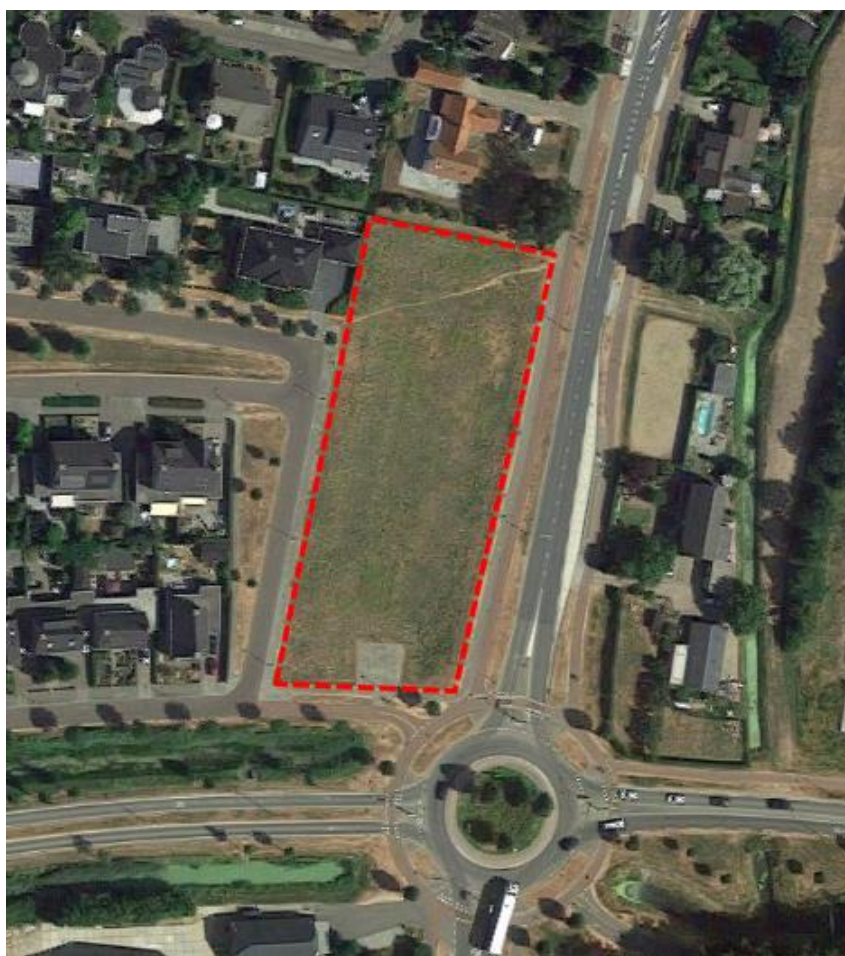
1.2 Ligging en beschrijving plangebied

Het plangebied ligt aan de zuidkant van de kern Elst, aan de rand van de bebouwde kom (zie figuur 1.1). De omgeving kenmerkt zich als een woonomgeving ten noorden en westen van het plangebied. Oostelijk ligt de Rijksweg-Zuid, die de verbinding vormt tussen de kern Elst en de rijksweg A15 circa 1,5 kilometer zuidelijk van de locatie. Zuidelijk van het plangebied zijn agrarische gronden en een sportcomplex (De Pas) aanwezig.

Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Elst, sectie M, nummer 1629 (ged.) en het wordt begrensd door:

- de weg Morel en het woonperceel Morel 8 aan de westkant;
- het woonperceel Rijksweg-Zuid 80 aan de noordkant;
- de Rijksweg-Zuid met bijbehorend openbaar gebied aan de oostkant;
- een fietspad en rotonde aan de zuidkant.

Op afbeelding 1.1 zijn de ligging van het plangebied, de directe omgeving en de plangrens zichtbaar.



Afbeelding 1.1: ligging en begrenzing van het plangebied (bron: Google Maps)

1.3 Huidig bestemmingsplan

In het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Elst-Zuid en Kerkeakkers Zuid-Tangent West', dat op 29 juni 2004 door de gemeenteraad van Overbetuwe is vastgesteld. In het plangebied is de bestemming 'Woondoeleinden -W-' van toepassing, met de aanduiding 'werken', zie afbeelding 1.2. Binnen deze bestemming is wonen in combinatie met een aan-huis-gebonden-beroep en een bedrijf onder voorwaarden toegestaan. Er zijn drie bouwvlakken opgenomen en het omliggende terrein is aangeduid als 'voortuin'. Binnen de bouwvlakken zijn 'woon/werk woningen' toegestaan met een minimale oppervlakte van 150 m² voor de woning en 200 m² voor de werkeenheid. De maximum goot- en bouwhoogte zijn 11 meter.

Het planvoornemen om 9 (reguliere) woningen op te richten in het plangebied, past niet binnen deze bouwregels. Er is geen sprake van woon/werk woningen, het aantal woningen is groter (namelijk 9 in plaats van 3) en de woningen worden gedeeltelijk buiten de bouwvlakken opgericht. Ook wordt het maximum aantal woningen binnen de woonbestemming van het huidige bestemmingsplan (79 in totaal) met drie woningen overschreden. Een herziening van het bestemmingsplan is om deze redenen noodzakelijk.



Afbeelding 1.2: uitsnede huidig bestemmingsplan 'Elst-Zuid en Kerkeakkers Zuid-Tangent West'

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

In de huidige situatie is het plangebied onbebouwd en braakliggend. Aan de zuidkant is een verharding aanwezig. Afbeelding 2 geeft een indruk van de huidige situatie, gezien vanaf de rotonde ten zuidoosten van het plangebied.



Afbeelding 2: huidige situatie in het plangebied (bron: Google Streetview)

Het plangebied ligt aan de rand van een woonwijk, met woonpercelen noordelijk en westelijk van het plangebied. De wijk bestaat overwegend uit vrijstaande, vrijstaand geschakelde en twee-aaneengebouwde woningen. Westelijk van het plangebied ligt de weg Morel en oostelijk van het plangebied de Rijksweg-Zuid, die de verbinding vormt tussen de kern Elst en de rijksweg A15 circa 1,5 kilometer zuidelijk van de locatie. De Rijksweg-Zuid kruist de wegeen Bussel en Olympiasingel via een rotonde ten zuidoosten van het plangebied. Ook zijn er fietspaden direct ten zuiden en oosten van de planlocatie gelegen. Zuidelijk van het plangebied zijn verschillende functies aanwezig, waaronder agrarische gronden, een agrarisch bedrijf, een woning en het sportcomplex De Pas (met onder meer een hockey-, voetbal- en scoutingvereniging).

Hoofdstuk 3 Toekomstige situatie

Het plangebied maakt onderdeel uit van de wijk Elst-Zuid. Deze wijk is op basis van het Regionaal Structuurplan KAN 1995-2015 en het bestemmingsplan 'Elst-Zuid en Kerkeakkers Zuid-Tangent West' in de afgelopen circa 15 jaar gefaseerd ontwikkeld en inmiddels vrijwel voltooid. Ook de infrastructuur is in deze periode op de schop gegaan. Dit heeft geresulteerd in de aanleg van een nieuwe verbinding tussen het centrum van Elst, de Rijksweg-Zuid en het bedrijventerrein De Aam. Dit betreft de wegen Bussel en Olympiasingel.

Het plangebied is het laatste deel van Elst-Zuid, dat nog tot ontwikkeling wordt gebracht. In paragraaf 1.3 is al aan de orde gekomen, dat in het plangebied volgens het huidige bestemmingsplan uit 2004 oorspronkelijk bedoeld was voor een drietal woon-werkkavels. Deze invulling is niet meer aan de orde. De initiatiefnemer wil in plaats daarvan in het plangebied in totaal 9 reguliere woningen oprichten. Aan de noordkant wordt een ruim woonperceel (circa 880 m²) met een vrijstaande woning voorzien. Deze woning wordt in lijn met de vrijstaande woning Morel 8, westelijk van de nieuwe woonkavel opgericht. Verder worden er vier blokken met twee-aaneengebouwde woningen voorzien. Deze woonpercelen hebben een kavelgrootte variërend van ruim 300 tot circa 450 m². Dit type woningen sluit aan bij de woningen, die in de rest van de wijk aanwezig zijn: voornamelijk vrijstaande woningen ten noorden en noordwesten van het plangebied en twee-aaneengebouwde en geschakelde woningen westelijk van het plangebied. De toekomstige invulling sluit functioneel en ruimtelijk-stedenbouwkundig aan op de rest van de wijk.

De woningen worden ontsloten via de Morel. Parkeervoorzieningen worden zowel op eigen terrein als in het openbaar gebied aan de Morel voorzien. Aan de oostelijke en zuidelijke perceelsgrenzen wordt een geluidwerende voorziening (ononderbroeken, dichte gemetselde muur met rollaag) opgericht van 2 meter hoogte.

Daarnaast zijn voor een groene inpassing van de kavels richting het openbaar gebied groene hagen aan de voorzijde van de twee-aaneengebouwde woningen voorzien (circa 80 centimeter hoog).

In afbeelding 3 is de toekomstige inrichting/verkaveling weergegeven.



Afbeelding 3: toekomstige situatie

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 omvat, met het oprichten van slechts 9 woningen, een ontwikkeling van lokaal belang. Er zijn geen nationale belangen in het geding. Het plan 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

De locatie De Morel ligt binnen bestaand stedelijk gebied en is een inbreidingslocatie. Met het bestemmingsplan worden 9 nieuwe woningen mogelijk gemaakt. De netto toename ten opzichte van het huidige bestemmingsplan is 6 woningen. Het aantal woningen blijft hiermee onder de drempel voor een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' (>11 woningen). Een toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking is dan ook niet noodzakelijk. Wel is in het kader van de beleidsmatige verantwoording en in het kader van een goede ruimtelijke ordening een beschouwing van het woningbouwbeleid (kwalitatieve en kwantitatieve aspecten) noodzakelijk.

Kwantitatieve behoefte

Binnen de Subregionale Woonagenda Arnhem e.o. wordt uitgegaan van het toevoegen van ca. 13.500 woningen in de periode 2017-2027. De kwantitatieve prognose is gebaseerd op de meest recente Primos-prognose. Voor Overbetuwe bedraagt de kwantitatieve behoefte in de periode 2018-2017 tussen de 1.160 en 1.330 woningen. Op de lange termijn (2018-2035) bedraagt de behoefte tussen de 1.550 en 1.880 woningen.

Bestaande plancapaciteit

De harde plancapaciteit in Overbetuwe bedraagt per 1 mei 2019 circa 920 woningen. Binnen deze harde plancapaciteit zijn de 9 aan De Morel te bouwen woningen als harde capaciteit meegenomen. Binnen de regio is er sprake van harde plancapaciteit zodra er sprake is van een onherroepelijk bestemmingsplan. Overbetuwe werkt met een eigen systematiek voor woningbouwprioritering. Hier geldt dat er sprake is van een 'hard' plan zodra de status van het plan 'prioritair' is. Alle plannen die zijn opgenomen in de plancapaciteit zijn prioritair en zijn daarmee 'harde' plannen.

Kwalitatieve behoefte

Regionaal is de afspraak gemaakt dat in de gemeenten gelegen tussen de grote steden (Arnhem en Nijmegen) dorpsstedelijk gebouwd moet worden. Uit een recent (april 2019) uitgevoerd woningmarktonderzoek voor de locatie De Pas, gelegen aan de overzijde van de Rijksweg, en grenzend aan het plangebied van De Morel, blijkt dat er in Elst in elke woningbouwcategorie vraag is naar woningen en dat de vraag naar woningen voor de doorstroming ten behoeve van gezinnen en woningen ten behoeve van ouderen het grootst is. Het plan voorziet in de bouw van vier tweekappers en één vrijstaande woning en is bij uitstek geschikt voor de huisvesting van doorstromers.

De gemeenteraad heeft een motie aangenomen waarin is bepaald dat bij bouwplannen die voorzien in de bouw van meer dan tien woningen, 30% van de te realiseren woningen in de betaalbare huursector moet worden gerealiseerd. Dit plan voorziet in de bouw van negen woningen. De motie is op dit plan niet van toepassing.

De woningen sluiten qua massa en beeldkwaliteit op de elders aan de Morel en Bussel gerealiseerde woningen aan en vormen ruimtelijk de afronding van dit gebied.

Conclusie

De Ladder voor duurzame verstedelijking is niet van toepassing op het plan. In het kader van zorgvuldige besluitvorming is ingegaan op de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte voor het plan. De woningen maken onderdeel uit van de harde woningbouwcapaciteit. Daarnaast voldoen de woningen in kwalitatief oogpunt aan de huidige vragen uit de woningmarkt en sluiten de woningen ruimtelijk en qua typologie aan op de rest van de wijk. Het plan is daarom in lijn met de Ladder voor duurzame verstedelijking.

4.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

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

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

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

Beoordeling en conclusie

De Omgevingsvisie is concreet uitgewerkt in de hierna beschreven Omgevingsverordening Gelderland. Deze verordening bevat concrete regels, waaraan het initiatief wordt getoetst. Wel kan worden gesteld, dat het initiatief in lijn met de doelstellingen van de Omgevingsvisie is. De provincie streeft onder meer naar een duurzaam en divers woon- en leefklimaat, dat steeds anticipeert op ontwikkelingen. Dit plan is hiervan een voorbeeld. Aan de in het huidige bestemmingsplan beoogde woon-werkkavels is onvoldoende behoefte, terwijl de woningmarkt voor in het bijzonder starters en ouderen onder druk staat. Zeker in Elst is dit het geval, vanwege de aantrekkelijke ligging van de kern. De voorgenomen ontwikkeling anticipeert hiermee op de trends op de woningmarkt. Het plan past uitstekend binnen de ruimtelijke en functionele structuur. Bovendien ligt het plangebied direct bij de gebiedsontsluitingswegen en is de bereikbaarheid goed. Het plan is ook in overeenstemming met de regionale afspraken over woningbouw, zie ook hierna onder 'Omgevingsverordening Gelderland'.

Omgevingsverordening Gelderland

Provinciale Staten hebben de Omgevingsverordening Gelderland (hierna: de Omgevingsverordening of verordening) vastgesteld op 24 september 2014. De verordening wordt geregeld geactualiseerd. De meest recente actualisatie van de Omgevingsverordening dateert van december 2018.

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 9 nieuwe woningen mogelijk binnen bestaand stedelijk gebied. Netto worden er 6 woningen toegevoegd, omdat volgens de huidige bestemming 3 woon-werklocaties zijn toegestaan. Het thema 'wonen' is bij deze ontwikkeling van belang. Nieuwe woonlocaties zijn uitsluitend toegestaan wanneer de ontwikkeling in het geldende door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwalitatief/Kwantitatieve Woonprogramma past.

Het woningbouwprogramma wordt op regionaal niveau afgestemd en frequent geactualiseerd. Binnen de Subregionale Woonagenda Arnhem e.o., waartoe Overbetuwe behoort, wordt uitgegaan van het toevoegen van in totaal circa 13.500 woningen in de periode 2017-2027. De kwantitatieve prognose is gebaseerd op de meest recente Primos-prognose. Voor Overbetuwe bedraagt de kwantitatieve behoefte in de periode 2018-2027 tussen de 1.160 en 1.330 woningen. Op de lange termijn (2018-2035) bedraagt de behoefte tussen de 1.550 en 1.880 woningen. Er ligt voor de gemeente dus een woningbouwopgave voor de korte en langere termijn.

De harde plancapaciteit in Overbetuwe bedraagt per 1 mei 2019 circa 920 woningen. Binnen deze harde plancapaciteit zijn de 9 aan De Morel te bouwen woningen als harde capaciteit meegenomen. Er is sprake van harde plancapaciteit zodra er sprake is van een onherroepelijk bestemmingsplan. Daarnaast werkt Overbetuwe met een eigen systematiek voor woningbouwprioritering bij nieuwe ontwikkelingen. Hier geldt dat er sprake is van een 'hard' plan zodra de status van het plan 'prioritair' is. Voor het voorliggende plan is dit dus het geval. De woningen in het plangebied behoren tot de harde plancapaciteit. Alle woningbouwlocaties moeten daarnaast regionaal afgestemd worden. Deze afstemming heeft plaatsgevonden. Het plan is daarom ook in overeenstemming met de regionale woningbouwprogrammering.

In kwalitatief opzicht is van belang dat een braakliggend terrein binnen bestaand stedelijk gebied wordt benut. Het plangebied heeft bovendien al een bestemming als stedelijke functie (wonen in combinatie met bedrijvigheid). Vanuit een oogpunt van zorgvuldige locatie-afweging, is benutting van deze locatie voor de woningbouwopgave dan ook wenselijk. Er is sprake van een geschikte woonlocatie, die goed ontsloten is nabij de gebiedsontsluitingswegen.

Het plan is in overeenstemming met het door Gedeputeerde Staten vastgestelde Woonprogramma.

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.

Beoordeling

Het plangebied ligt bestaand stedelijk gebied, waardoor er geen sprake is van benutting van een inbreidingslocatie. Het initiatief draagt bij aan het bereiken van de woningbouwopgave van de gemeente Overbetuwe. In paragraaf 4.1 is op het kwantitatieve aspect reeds ingegaan. In kwalitatief opzicht is van belang dat een braakliggend terrein binnen bestaand stedelijk gebied wordt benut. Het plangebied heeft bovendien al een bestemming als stedelijke functie (wonen in combinatie met bedrijvigheid). Vanuit een oogpunt van zorgvuldige locatie-afweging, is benutting van deze locatie voor de woningbouwopgave dan ook wenselijk. Er is sprake van een geschikte woonlocatie, die goed ontsloten is nabij de gebiedsontsluitingswegen. Het plan doet geen afbreuk aan de karakteristiek en specifieke kwaliteiten van de kern Elst, maar sluit in ruimtelijk en functioneel opzicht juist aan op de in de omgeving aanwezige functies en bebouwing. Het plan is daarom in lijn met de Toekomstvisie+.

Conclusie

Dit bestemmingsplan past in de met de Toekomstvisie+ gewenste beleidslijn en draagt bij aan een belangrijke doelstelling, namelijk het creëren van voldoende woonruimte op daarvoor geschikte locaties.

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 detaillistisch 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 het opvangen van de autonome huishoudengroei.

Variatie in het woonaanbod is bij realisatie van nieuwbouw een speerpunt. De grootste vraag bestaat naar woningen voor starters en ouderen. Een ander uitgangspunt is dat nieuwe woningen zoveel mogelijk levensloopgeschikt worden gebouwd. De gemeente legt het accent op het bestaande bebouwde gebied: kwaliteitsverbetering van de bestaande woningvoorraad en mogelijkheden voor inbreiding en intensivering, bijvoorbeeld door functieverandering. Naast verbetering van de bestaande voorraad blijft nieuwbouw nodig om in te spelen op de ambities. Doel van de nieuwbouw is, 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

Het plangebied ligt bestaand stedelijk gebied. Er wordt een inbreidingslocatie benut, die al voor woondoeleinden bestemd is. Dit past bij het uitgangspunt om mogelijkheden voor inbreiding en intensivering zoveel mogelijk te benutten. Voor wat betreft de kwantitatieve woningbehoefte wordt verwezen naar paragraaf 4.1. Hierin is op basis van de actuele programmeringsafspraken geconcludeerd dat het plan in deze programmering past. Het plan is als prioritair project aangemerkt.

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met de Woonagenda Overbetuwe 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 kleinere bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is.

Ook de Implementatiewet 'herziening m.e.r. richtlijn', die sinds 16 mei 2017 in werking is, is voor dit bestemmingsplan van belang. 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

Dit bestemmingsplan maakt de bouw van in totaal 9 woningen binnen bestaand stedelijk gebied mogelijk. In de huidige situatie zijn er ter plaatse drie woon-werkkavels toegestaan. Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de huidige bestemming en de ligging van de locatie binnen bestaand stedelijk gebied in een woonomgeving, kan het initiatief niet als een stedelijk ontwikkelingsproject, zoals bedoeld in het Besluit m.e.r., worden beschouwd.

In het kader van dit bestemmingsplan is bovendien onderzoek verricht naar de milieu-effecten van het plan en is een verantwoording ten aanzien van de milieu-effecten opgenomen. In de volgende paragrafen worden de milieu-effecten op de verschillende onderdelen beknopt beschreven. Voor de uitgebreide onderzoeksresultaten wordt verwezen naar de overige paragrafen in dit hoofdstuk en naar de onderzoeken in de bijlagen. Ook op basis van deze bevindingen en verantwoording zijn significant negatieve milieu-effecten op voorhand uitgesloten.

Een vormvrije m.e.r.-beoordeling is daarom niet noodzakelijk.

Conclusie

Met dit bestemmingsplan worden geen m.e.r.-plichtige of m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten mogelijk gemaakt. Het doorlopen van een m.e.r.-procedure is niet noodzakelijk.

5.2 Geluid

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

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

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

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

Dit bestemmingsplan maakt de bouw van in totaal 9 woningen mogelijk. Het plangebied ligt binnen de geluidzone van de wegen Rijksweg-Zuid, Olympiasingel en Bussel. Een akoestisch onderzoek ten aanzien van deze wegen is noodzakelijk. De wegen Volger, Wijnkers en Morel, die eveneens op korte afstand van het plangebied liggen, hebben geen geluidzone, maar zijn in het kader van een goede ruimtelijke ordening eveneens in het onderzoek meegenomen. De onderzoeksrapportage is opgenomen in Bijlage 1. Railverkeers- en industrielawaai zijn in het kader van dit plan niet aan de orde.

Resultaten

Uit het onderzoek blijkt het volgende. De geluidbelasting vanwege de Rijksweg-Zuid overschrijdt de voorkeursgrenswaarde voor alle 9 woningen. Deze bedraagt 54-56 dB en voldoet daarmee aan de maximale ontheffingswaarde volgens de Wgh.

De geluidbelasting vanwege de Bussel/Olympiaweg overschrijdt de voorkeursgrenswaarde voor de 4 meest zuidelijke woningen (maximale belasting 52 dB). Aan de maximale ontheffingswaarde volgens de Wgh wordt voldaan.

Vanwege de 30 km/uur-wegen Volger, Wijnkers en Morel treedt geen overschrijding van de voorkeursgrenswaarde op.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is tevens de cumulatieve geluidbelasting ten gevolge van alle onderzochte wegen berekend. Deze bedraagt maximaal 60-62 dB ter plaatse van de woningen, zie paragraaf 4.2 van het onderzoek.

Beschouwing

De voorgaande bevindingen betekenen dat voor alle 9 woningen een hogere waarde moet worden vastgesteld vanwege de geluidbelasting door verkeer op de Rijksweg-Zuid en voor in totaal 4 woningen ten aanzien van de Bussel/Olympiasingel. Daarnaast is het plan getoetst aan het gemeentelijk geluidbeleid. Dit stelt voor het plangebied de ambitiewaarde 'rustig' (38-43 dB). Hieraan wordt bij de woningen niet voldaan. De bovengrens om een ontheffing te kunnen verlenen volgens het geluidbeleid is 58 dB. Deze wordt per weg niet overschreden. Omdat op alle woningen een geluidbelasting hoger dan 53 dB optreedt, moet volgens het geluidbeleid sprake zijn van een geluidluwe gevel en een geluidluwe buitenruimte bij de woningen. Hiervan is sprake bij een geluidbelasting van maximaal 48 dB. De voornaamste buitenruimten worden aan de oostzijde gerealiseerd en zijn niet geluidluw. De meeste woningen beschikken ten aanzien van beide relevante wegen over ten minste één geluidluwe gevel. Voor de twee meest zuidelijke woningen is dit niet het geval.

Maatregelen

Vanwege de overschrijding van de voorkeursgrenswaarde moeten de mogelijkheden en effectiviteit van geluidreducerende maatregelen worden onderzocht. Bronmaatregelen in de vorm van stiller asfalt zijn beperkt doelmatig: de woningen voldoen ook met deze maatregelen niet aan de voorkeursgrenswaarde, beschikken wel over een geluidluwe gevel, maar niet over een geluidluwe buitenruimte. Toepassing van deze maatregel stuit bij de rotonde, die een belangrijke bijdrage aan de geluidbelasting levert, op verkeerskundige bezwaren. Bronmaatregelen worden om voorgaande redenen onvoldoende doelmatig geacht. De wegen beschikken al over geluidreducerend asfalt.

Plaatsing van een geluidsscherm langs de Rijksweg-Zuid en langs de Olympiasingel ter hoogte van het bouwplan, kan de geluidbelasting van de woningen vanwege beide wegen verlagen. Schermen van 2 meter hoog dicht bij de wegen hebben echter een beperkte invloed op de geluidbelasting voor de hogere verdiepingen. Deze zal maximaal 55 dB vanwege de Rijksweg-Zuid en maximaal 53 dB vanwege de Bussel/Olympiasingel bedragen en de voorkeursgrenswaarde ruim overschrijden. De woningen beschikken met deze maatregel wel over een geluidluwe gevel, maar niet over een geluidluwe buitenruimte. Het plaatsen van deze schermen is daarmee onvoldoende doelmatig en stuit daarnaast op ruimtelijke en verkeerskundige bezwaren.

Een geluidwerende voorziening op de perceelsgrenzen van de woningen (in de vorm van een gemetselde muur) is daarentegen effectief om de geluidskwaliteit in de buitenruimte aanzienlijk te verbeteren. Bij een voorziening van 2 meter hoogte wordt de geluidbelasting op de begane grond aan de oostkant van de woningen en in de buitenruimten met circa 5 dB verlaagd. Bijna alle woningen krijgen hierdoor een geluidluwe buitenruimte, met uitzondering van twee woningen (zie paragraaf 4.4 van het onderzoek). Deze beschikken wel over een geluidluwe buitenruimte aan de voorzijde. Ook zorgt een dergelijke geluidwerende voorziening dat alle woningen op begane grondniveau een geluidluwe gevel hebben. Het plan kan met toepassing van deze maatregel in lijn met het gemeentelijk geluidbeleid worden gerealiseerd.

Omdat deze maatregel ruimtelijk aanvaardbaar wordt geacht, effectief is en noodzakelijk is om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te bereiken, wordt realisatie van de maatregelen door middel van een voorwaardelijke verplichting in de planregels geborgd.

Conclusie

In het kader van deze bestemmingsplanherziening, is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Voor alle 9 woningen moet door de gemeente een hogere waarde worden vastgesteld. Met toepassing van een geluidreducerende maatregel in de vorm van een geluidsscherm van 2 meter hoogte, voldoet het plan aan het gemeentelijk geluidbeleid en is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de woningen sprake. Bij realisatie van het plan (bepaling van de geluidwering in de gevels) moet rekening worden gehouden met de optreden cumulatieve geluidbelasting.

Met inachtnaam van de voorgeschreven maatregel zijn er in akoestisch oogpunt geen belemmeringen voor de realisatie van het plan.

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:

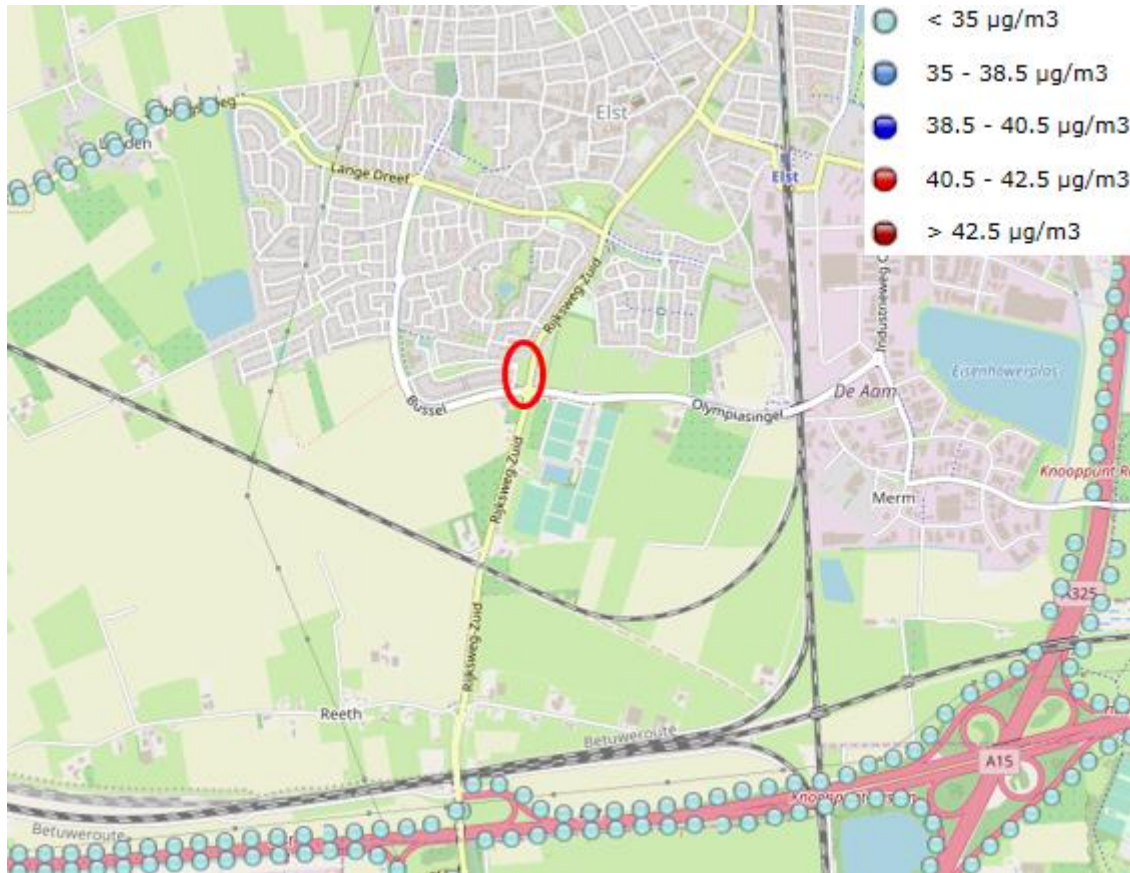
- het project behoort tot de lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) die is opgenomen in de Regeling NIBM;
- het project heeft een toename van minder dan 3% van de jaargemiddelde concentratie NO₂ en PM₁₀ (1,2 µg/m³).

Beoordeling

Dit bestemmingsplan voorziet in het realiseren van in totaal 9 nieuwe woningen. Netto worden er 6 extra woningen toegevoegd. Het toevoegen van zes woningen valt ruimschoots onder de in de regeling NIBM opgenomen lijst met categorieën van gevallen. De luchtkwaliteit wordt daarom niet in betekenende mate aangetast met de voorgestane ontwikkeling en een luchtkwaliteitonderzoek is niet noodzakelijk.

Wel is van belang dat ter plaatse van de woningen sprake is van een goed woon- en leefklimaat. In

afbeelding 4 zijn de achtergrondwaarden PM10 en NO2 ter plaatse van de dichtstbijzijnde meetpunten weergegeven uit de NSL-monitoringstool. Deze zijn op enige afstand van het plangebied geprojecteerd. Omdat de waarden ruim onder de norm (35 microgram/m³) liggen en zijn geprojecteerd nabij de meest relevante uitvalswegen in de omgeving, kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat in het kader van de luchtkwaliteit.



Achtergrondwaarden luchtkwaliteit (PM10 en NO2) met ligging plangebied aangegeven (bron: NSL-monitoringstool)

Conclusie

De ontwikkeling valt onder de regeling NIBM. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de ontwikkeling. Nader onderzoek is niet nodig.

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 in totaal 9 woningen mogelijk in het plangebied. Er is daarmee sprake van een gevoelige functie. Milieubelastende functies worden, in tegenstelling tot in de huidige situatie, niet mogelijk gemaakt.

In de omgeving zijn voornamelijk woningen aanwezig. Ten zuiden van het plangebied zijn twee milieubelastende functies gevestigd: het sportcomplex De Pas en de agrarische bedrijfslocatie Rijksweg-Zuid 82. Howel het plangebied direct grenst aan twee gebiedsontsluitingswegen (Bussel/Olympiasingel en de Rijksweg-Zuid), wordt zorgvuldigheidshalve uitgegaan van het gebiedstype 'rustige woonwijk' bij de beoordeling van het aspect milieuzonering.

Sportcomplex De Pas

Op het sportcomplex De Pas zijn enkele verschillende sportverenigingen gevestigd. De grens van de bestemming 'Sport' ligt op 130 meter afstand van het plangebied. Het meest noordwestelijk deel van het sportcomplex heeft de bestemming 'Recreatie - Dagrecreatie'. Deze bestemming reikt tot ongeveer 70 meter van het plangebied. Binnen de bestemming 'Sport' zijn veldsportcomplexen toegestaan. Hierbij behoort een richtafstand van 50 meter (milieucategorie 3.1). Aan deze richtafstand wordt ruimschoots voldaan. Binnen de bestemming 'Recreatie - Dagrecreatie' zijn dagrecreatieve activiteiten en een hardloop-/trialrunparcours toegestaan. Een hardloop- en trialrunparcours wordt niet genoemd in de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'. Zekerheidshalve wordt aangesloten bij de normen voor een veldsportcomplex met verlichting (milieucategorie 3.1), omdat de route deel uitmaakt van het sportcomplex en omdat verlichting langs de route mogelijk is. Aan de richtafstand ten opzichte van deze functie wordt eveneens voldaan.

Ten aanzien van het sportcomplex zijn er dan ook geen belemmeringen.

Agrarisch bedrijf Rijksweg-Zuid 82

Deze agrarische bedrijfslocatie ligt op circa 52 meter ten zuiden van het plangebied, aan de overkant van de weg Bussel. Binnen de ter plaatse geldende bestemming 'Agrarisch' zijn uitsluitend grondgebonden agrarische bedrijfsactiviteiten toegestaan. Bedrijven met een milieucategorie hoger dan 3.1 en een richtafstand groter dan 50 meter zijn binnen deze bestemming niet mogelijk. Daarom kan worden gesteld dat er voldoende afstand tussen de woningen in het plangebied en deze agrarische bedrijfslocatie in acht wordt genomen.

Ten aanzien van boom- en fruitteeltbedrijven is niet alleen de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van belang, maar ook spuitzones in verband met het gebruik van bestrijdingsmiddelen bij deze bedrijven. In het bestemmingsplan 'Buitengebied Overbetuwe' is opgenomen dat een afstand van 50 meter tussen gevoelige functies en (glas)tuinbouw, fruit- en boomteelt in acht moet worden genomen (artikel 3.4.1). Deze afstand wordt algemeen aanvaard, maar er kan volgens de jurisprudentie van de Afdeling gemotiveerd worden afgeweken van deze afstand. Omdat er in dit geval sprake is van een onderlinge afstand van meer dan 50 meter tot de agrarische bestemming, levert ook de aanwezigheid van spuitzones op voorhand geen belemmering op.

Conclusie

Het aspect 'bedrijven en milieuzonering' levert geen belemmeringen voor de realisatie van woningen in het plangebied 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

Dit bestemmingsplan maakt in totaal 9 woningen mogelijk. Daarmee wordt voorzien in nieuwe geurgevoelige objecten. Ook in de huidige situatie zijn geurgevoelige objecten toegestaan. Het aantal en de situeren wijzigen echter. In de omtrek van het plangebied zijn geen veehouderijen aanwezig. De woningen worden bovendien aan alle kanten omgeven door bestaande woningen. Gezien deze omstandigheden zijn beperkingen voor veehouderijen op voorhand uitgesloten en is een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voldoende gegarandeerd.

Conclusie

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 en andere gevoelige functies op verontreinigde grond.

Beoordeling

Dit bestemmingsplan maakt 9 nieuwe woningen mogelijk. Daarmee wordt er nieuwe bebouwing mogelijk gemaakt, waarin permanent personen verblijven. Een onderzoek naar de bodemkwaliteit is dan ook noodzakelijk. Daarom is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De onderzoeksrapportage is opgenomen in Bijlage 2. Hierna volgt een samenvatting van de onderzoeksresultaten.

Ter plaatse van één boring zijn in de bovengrond verhoogde gehalten koper, lood en zink aangetroffen. Deze overschrijden de interventiewaarde. Aanvullend onderzoek naar de ernst en omvang van de verontreinigingen is noodzakelijk.

Voor het overige deel van het plangebied, alsmede ten aanzien van de ondergrond en het grondwater, zijn er geen belemmeringen voor het toekomstige gebruik. Er zijn lichte verontreinigingen met nikkel, zware metalen en PAK (bovengrond ter plaatse van alle c.q. een aantal boringen) en met cadmium, kwik, PAK en minerale olie (boring 10, bovengrond) aangetroffen, maar deze geven geen aanleiding tot nader onderzoek. Ook de licht verhoogde gehalten in de ondergrond (EOX en nikkel) geven hiertoe geen aanleiding. In het grondwater zijn geen verontreinigingen aangetroffen.

Conclusie

De milieu-hygiënische kwaliteit van de bodem is onderzocht. Voor de ondergrond, het grondwater en het grootste deel van het plangebied vormt de bodemkwaliteit geen belemmering en is nader onderzoek niet noodzakelijk. Ter plaatse van boring 10 is nader onderzoek nodig voordat een omgevingsvergunning voor het bouwen kan worden verleend.

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 onbeschermde 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

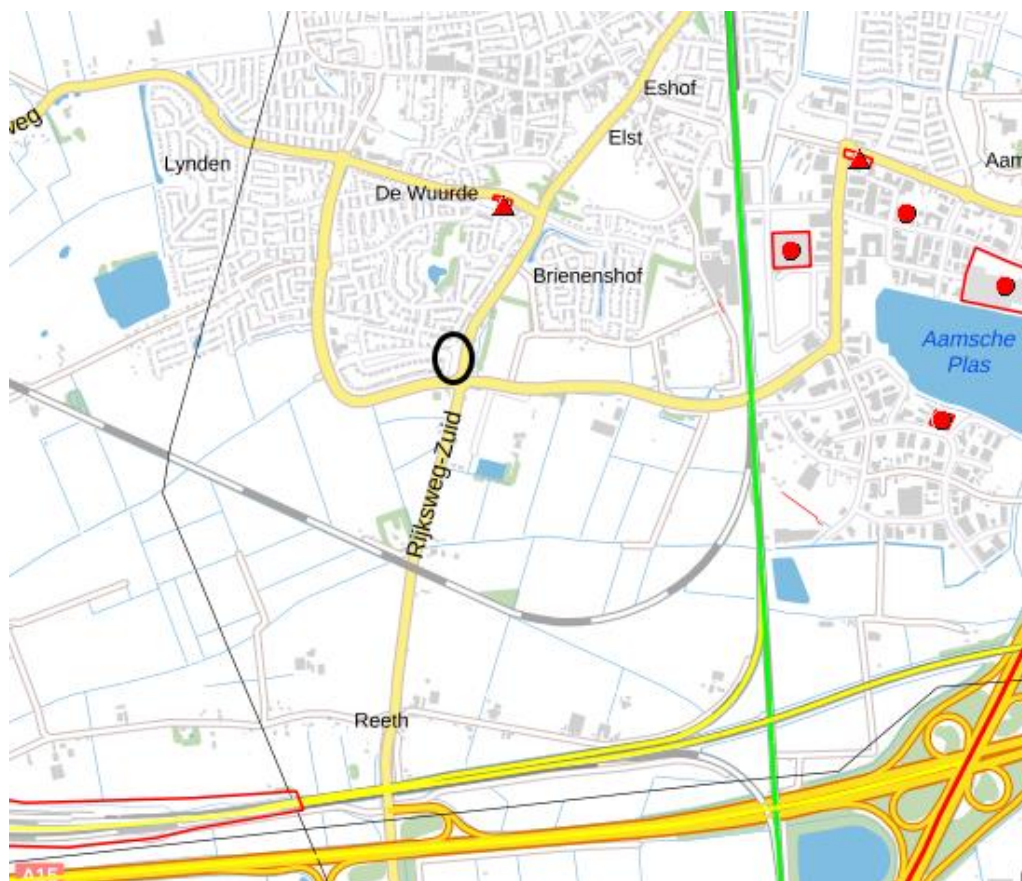
Het groepsrisico (GR) is een afwegingsinstrument dat tot doel heeft een bewuste afweging te stimuleren over het risico op een ongeval met een groot aantal slachtoffers. Het GR beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke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

Dit bestemmingsplan maakt het oprichten van nieuwe kwetsbare objecten in de vorm van woningen mogelijk. Volgens de huidige bestemming was dit al mogelijk, maar omdat het aantal en de situering wijzigen, is de wijziging relevant in het kader van zowel het PR als het GR. Daarmee is er sprake van een nieuw kwetsbaar object. In de huidige situatie is het terrein onbebouwd. Op basis van de risicokaart van de provincie Gelderland wordt daarom een inventarisatie gemaakt van de risicobronnen in en rondom het plangebied, die een extern veiligheidsrisico kunnen veroorzaken. In figuur 5.1 is een uitsnede opgenomen van de provinciale risicokaart.



Figuur 5.1: uitsnede provinciale Risicokaart (raadpleging 18 juni 2019)

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

Transportroutes

Het plangebied ligt op ± 1.400 meter van de Betuweroute, op ± 1.000 meter van de spoorlijn Arnhem – Nijmegen, op ± 1.600 meter van de snelweg A15 en op ± 2.200 meter van de snelweg A325. Over deze transportassen vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Op basis van de regeling basisnet en de provinciale risicokaart is vastgesteld dat de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} van deze vier risicobronnen niet over het plangebied ligt. Het plangebied maakt wel deel uit van het invloedsgebied van deze transportroutes voor gevaarlijke stoffen.

Buisleidingen

Op ± 900 meter zuidelijk van het plangebied liggen enkele buisleidingen van de Gasunie. De plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} en het invloedsgebied van deze buisleidingen reiken niet over het plangebied. Ten aanzien van de gasleidingen is geen nadere verantwoording noodzakelijk.

Inrichtingen

Het plangebied ligt op ongeveer ± 1.600 meter van het emplacement van de Betuweroute (genaamd CUP). Bij dit emplacement vinden rangeerbewegingen plaats met gevaarlijke stoffen.

Op basis van de risicokaart is vastgesteld dat de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} niet over het plangebied ligt. Het invloedsgebied groepsrisico (3.000 meter) van het CUP reikt wel over het plangebied.

Verantwoording groepsrisico

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van vier transportroutes en één inrichting. Ontwikkelingen binnen het invloedsgebied hebben mogelijk invloed op de hoogte van het groepsrisico. Echter is de afstand tussen het plan en de risicobronnen dermate groot (groter dan 200 meter) dat de wetgever heeft aangegeven dat het groepsrisico alleen beperkt verantwoord hoeft te worden. Hierdoor hoeft niet de hoogte van het groepsrisico in beeld gebracht te worden, maar enkel nog de aspecten zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.

Bestrijdbaarheid

Bij een calamiteit zal de brandweer zich inzetten om effecten ten gevolge van het incident met toxische stoffen te beperken. Deze inzet zal voornamelijk plaatsvinden bij de bron. De brandweer richt zich dan niet direct op het bestrijden van effecten in of nabij het plangebied. Gezien de afstand van het plangebied tot de bron, heeft het plan geen invloed op de bestrijdbaarheid. De mogelijkheden voor bestrijdbaarheid worden daarom niet verder in beschouwing genomen.

Zelfredzaamheid

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

Conclusie

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

Ten aanzien van het groepsrisico ligt het plangebied in het invloedsgebied van vier transportroutes en één inrichting. Op basis van de beperkte verantwoording groepsrisico (zie hierboven) kan worden geconcludeerd dat het initiatief geen significant effect heeft op het groepsrisico, dan wel de mogelijkheden voor de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. Daarmee is het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de realisatie van het plan.

5.8 Explosieven

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

Beoordeling en conclusie

Bij bodemroerende werkzaamheden, zoals het oprichten van gebouwen, graafwerkzaamheden, aanleg van kabels en leidingen en het uitvoeren van bepaalde onderzoeken, is de aanwezigheid van mogelijke niet-gesprongen explosieven (NGE's) van belang. Omdat er na de Tweede Wereldoorlog geen sprake is geweest van bouwactiviteiten in het plangebied, bestaat de kans dat er NGE's aanwezig zijn. Er is sprake van nieuwbouw van gebouwen in het plangebied. Daarom moet voorafgaand aan het uitvoeren van deze werkzaamheden worden nagegaan of een nader onderzoek naar de aanwezigheid van NGE's noodzakelijk is. Ten aanzien van de uitvoerbaarheid van het plan zijn geen belemmeringen te verwachten.

5.9 Kabels en leidingen

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

Beoordeling en conclusie

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

5.10 Waterparagraaf

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

Rijksbeleid

Nationaal 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)

Hemelwater

Het plangebied is in de huidige situatie onbebouwd en vrijwel geheel onverhard. Het plangebied maakt onderdeel uit van een woonwijk met voorzieningen, waarvoor in 2004 een bestemmingsplanherziening heeft plaatsgevonden. In het kader van de aanleg van deze wijk is een waterafvoersysteem met waterbergingsvoorzieningen voor de totale ontwikkeling aangelegd, waarbij ook rekening is gehouden met invulling van het plangebied met drie woon-werkkavels. Het huidige bestemmingsplan omvat drie bouwvlakken met een gezamenlijke oppervlakte van circa 1.450 m², die volledig mogen worden bebouwd.

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt nieuwe bebouwing en verhardingen mogelijk in de vorm van 9 woningen met bijbehorende bouwwerken en erfverhardingen. De totale omvang van de bouwvlakken voor de hoofdgebouwen is circa 613 m². Daarnaast mag per bouwperceel maximaal 120 m² aan bijbehorende bouwwerken worden opgericht en voor de vrijstaande woning gelet op de omvang van het bouwperceel maximaal 150 m². Het maximale bebouwd oppervlak in het plangebied neemt beperkt toe, van circa 1.450 m² naar ruim 1.700 m². De netto toename is circa 250 m². Daarnaast kan redelijkerwijs worden aangenomen dat het te verwachten verhard oppervlak ten opzichte van het voorgaande bestemmingsplan ongeveer gelijkwaardig is. Er zijn weliswaar meer kavels, maar gezien de aard van de functie is minder verhard oppervlak per perceel reëel.

Gezien het voorgaande is de eenmalige vrijstelling van hemelwatercompensatie voor het plan van toepassing en is aanvullende compensatie niet aan de orde.

Vuilwaterafvoer

Vuilwater moet gescheiden worden afgevoerd van het hemelwater. Bij de technische uitwerking moet worden onderzocht wat de mogelijkheden voor vuilwaterafvoer zijn.

Oppervlaktewater

Oostelijk van het plangebied is een C-watgang aanwezig en zuidelijk van het plangebied een A-watgang. In het plangebied zelf is geen oppervlaktewater aanwezig. De genoemde watgangen blijven met het plan intact; er vinden geen werkzaamheden plaats binnen (de beschermingszones) van de watgangen. Het plan heeft geen negatieve invloed op oppervlaktewater.

Waterkeringen

Het plangebied ligt niet binnen de beschermingszone van een waterkering.

Conclusie

De ontwikkeling waarin dit bestemmingsplan voorziet, leidt tot een geringe toename van verhard oppervlak ten opzichte van het huidige bestemmingsplan, maar een compensatieverplichting is niet aan de orde. De waterberging is bij de aanleg van de wijk beschouwd en hierbij zijn voorzieningen getroffen. Bij de uitwerking van het initiatief, moeten schoon hemelwater en vuilwater gescheiden worden afgevoerd. Negatieve effecten op oppervlaktewater of op de veiligheid van een waterkering zijn uitgesloten.

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

5.11 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 dieren- 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

Het plan voorziet in het oprichten van 9 woningen met bijbehorende erven ter plaatse van een braakliggend, regelmatig gemaaid terrein. In het kader van deze bestemmingsplanprocedure is een ecologische quickscan uitgevoerd (Bijlage 3), omdat negatieve effecten op beschermde natuurgebieden en beschermde soorten op voorhand niet uitgesloten zijn. In de quickscan is onderzocht of van negatieve effecten mogelijk sprake is. Hieronder worden de onderzoeksresultaten besproken.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt op grote afstand van Natura 2000-gebieden. Het gebied 'Rijktakken' is het meest nabij gelegen, op circa 3,9 kilometer afstand van het plangebied. Het Gelders Natuur Netwerk en de Groene Ontwikkelingszones bevinden zich op ongeveer 2,2 kilometer afstand. Gezien de ligging in stedelijk gebied, de grote afstand tot deze beschermde natuurgebieden en de beperkte uitstraling van de werkzaamheden, zijn negatieve effecten op beschermde natuurgebieden in de vorm van licht- en geluidsoverlast, etc. uit te sluiten. Met de ontwikkeling van 9 woningen in een woongebied is een beperkte toename van stikstofuitstoot te verwachten. Door middel van een Aerius-berekening is onderzocht of dit tot een toename van stikstofdepositie op daarvoor gevoelige habitats in Natura 2000-gebieden leidt. De berekening is opgenomen als Bijlage 4. Er zijn geen depositieresultaten boven 0,00 mol/ha/jr berekend. Negatieve effecten in de vorm van toename van stikstofdepositie zijn daarom op voorhand uitgesloten. De instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied komen niet in gevaar. Nader onderzoek is niet nodig.

Vanuit het oogpunt van gebiedsbescherming bestaan er geen belemmeringen voor het plan.

Soortenbescherming

Het plangebied bestaat in de huidige situatie braakliggend terrein, met regelmatig gemaaid gras. Voor het gros van de wettelijk beschermde dier- en plantensoorten vormt het plangebied geen potentieel geschikt habitat. Het plangebied is zeer beperkt geschikt als potentieel foerageergebied voor vleermuizen, maar vormt geen essentieel foerageergebied. Daarnaast is incidentele aanwezigheid van grondgebonden zoogdieren, zoals egels, of van amfibieën, zoals gewone pad, niet uitgesloten. Met betrekking tot incidenteel passerende dieren is enkel de algemene zorgplicht van toepassing. Van essentieel habitat is geen sprake in het plangebied.

Nader onderzoek ten aanzien van beschermde soorten is niet noodzakelijk. Negatieve effecten zijn met inachtneming van de zorgplicht niet aan de orde. In de rapportage zijn enkele aanbevelingen gedaan om in het plangebied op eenvoudige wijze nest-/verblijfsmogelijkheden voor een aantal beschermde soorten te creëren. Deze kunnen bij uitwerking van het plan worden overwogen, maar zijn niet verplicht.

Conclusie

Het aspect flora en fauna levert geen belemmering voor de realisatie van het plan op. Negatieve effecten op beschermde natuurgebieden of soorten zijn op voorhand redelijkerwijs uit te sluiten. Bij uitvoering van de werkzaamheden geldt de algemene zorgplicht.

5.12 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.

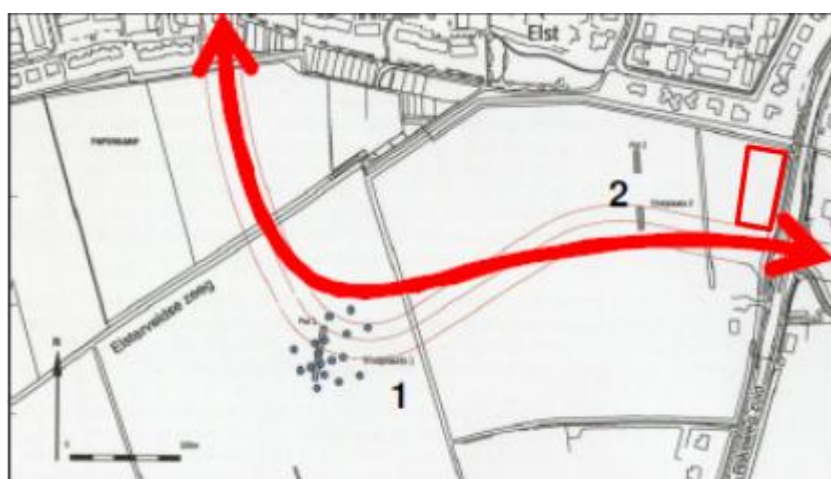
Beoordeling

In en nabij het plangebied zijn geen cultuurhistorisch waardevolle gebouwen, gebieden of andere elementen aanwezig. Ten aanzien van het aspect cultuurhistorie zijn er dan ook geen belemmeringen.

Het plangebied maakt deel uit van het oostelijk rivierengebied. Het oostelijk rivierengebied wordt getypeerd door holocene stroomgordelafzettingen, komafzettingen, pleistocene zandopduikingen en dijkdoorbraakafzettingen. Van deze afzettingen komen in het plangebied hoofdzakelijk de stroomgordel- en komafzettingen voor. Met name de stroomgordelafzettingen zijn, vanwege hun goede bewoonbaarheid in het verleden, van belang voor archeologisch onderzoek.

Het aspect archeologie is in het kader van de ontwikkeling van de woongebieden Zuid-Tangent West en Elst-Zuid reeds onderzocht. Door de Rijksdienst voor oudheidkundig bodemonderzoek is de indicatieve kaart van archeologische waarden ontwikkeld. Deze kaart geeft inzicht in gebieden waarvan geen archeologische waarden bekend zijn. Voor de deelgebieden Zuid-Tangent West en Elst-Zuid geeft deze kaart aan dat de te verwachten archeologische resten hoog en gemiddeld zijn. Om die reden is een Aanvullende Archeologische Inventarisatie uitgevoerd (RAAP, juli 1999). Dit resulteerde in aanwijzingen voor de aanwezigheid van archeologische vindplaatsen aan de rand van het meest zuidoostelijk deel van het tracé van de Zuid-Tangent West en binnen de locatie Elst-Zuid (zie figuur 5.2).

De aanwezigheid van de vindplaatsen vormde de aanleiding voor een Aanvullend Archeologisch Onderzoek (december 1999). Uit dit onderzoek is gebleken dat op beide vindplaatsen de grond voor het grootste deel is geëgaliseerd, waardoor eventuele grondsporen grotendeels verdwenen zijn. Voor vindplaats 2, in de nabijheid van het plangebied, is aanbevolen om door bouwbegeleiding in de eerste fase van grondwerkzaamheden het perceel te controleren op de aanwezigheid van nog onbekende archeologische grondsporen en die aansluitend te documenteren. Het aspect archeologie levert geen belemmering voor het plan op. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.



Archeologische vindplaats 1 en 2 met globale aanduiding plangebied (rode omkadering)

Figuur 5.2: archeologische vindplaatsen, aangetroffen bij eerder onderzoek (bron: RAAP)

Conclusie

In het plangebied en de directe omgeving zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig. Het aspect archeologie is in het verleden reeds uitvoerig onderzocht. Daarbij is archeologische begeleiding bij de eerste fase van de grondwerkzaamheden geadviseerd. Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor het plan.

5.13 Verkeer en parkeren

Met dit bestemmingsplan wordt nieuwbouw van 9 woningen op een onbebouwd perceel mogelijk gemaakt. In het kader van dit bestemmingsplan moeten de effecten van het plan voor de thema's verkeer en parkeren inzichtelijk worden gemaakt.

Parkeren

De gemeente Overbetuwe heeft parkeernormen vastgesteld in de Nota Parkeernormen gemeente Overbetuwe 2016 (hierna: de Nota). Het plangebied behoort tot het gebied 'rest bebouwde kom' binnen Elst. Op basis van de Nota bedraagt de parkeernorm voor een vrijstaande koopwoning 2,6 parkeerplaatsen per woning en voor twee-aan-eengebouwde woningen 2,5 parkeerplaatsen per woning. De parkeerbehoefte vanwege het plan is daarmee als volgt:

Type woning	Norm	Aantal	P.p. nodig
Vrijstaand	2,6/woning	1	2,6
Twee-aaneen	2,5/woning	8	20,0
<i>Totaal</i>		9	22,6

In totaal zijn (afgerond) 23 parkeerplaatsen benodigd. De parkeerbehoefte wordt als volgt ingevuld:

Type	Rekenwaarde	Aantal	P.p. aanwezig
Eigen terrein: garage + 2 naast elkaar	1,8	3	5,4
Eigen terrein: garage + 2 achter elkaar	1,3	6	7,8
Openbaar gebied	1,0	10	10,0
<i>Totaal</i>			23,2

In figuur 5.3 zijn de parkeerplaatsen aangegeven. De 10 parkeerplaatsen in openbaar gebied worden aan de weg Morel voorzien en daarmee in de directe nabijheid van de woningen, ruimschoots binnen acceptabele loopafstand. Geconcludeerd wordt dan ook dat het plan voorziet in voldoende parkeergelegenheid. In de planregels is een parkeerregeling opgenomen, waarmee gewaarborgd wordt dat er daadwerkelijk voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Het aspect 'parkeren' vormt geen belemmering bij de uitvoering van het plan.



Figuur 5.3: parkeerplaatsen in de toekomstige situatie (bron: gemeente Overbetuwe)

Verkeer

Bij het bepalen van de verkeersgeneratie, kan gebruik worden gemaakt van de kencijfers van CROW-publicatie 381 (december 2018). In deze publicatie zijn kencijfers opgenomen voor de verkeersgeneratie van autoverkeer voor verschillende typen woningen. De verkeersgeneratie is met behulp van de CROW-rekentool berekend, uitgaande van het gebied 'rest bebouwde kom'. Uitgaande van de maximale verkeersgeneratie ontstaat het volgende beeld:

Type woning	Aantal	Verkeersgene- ratie (mvt/etmaal)
Vrijstaand	1	8
Twee-aaneen	8	65
<i>Totaal</i>	<i>9</i>	<i>73</i>

In de huidige (feitelijke) situatie is er geen sprake van een functie met een structurele verkeersaantrekkende werking. De ontwikkeling leidt daarom feitelijk tot een berekende toename van maximaal 73 mvt/etmaal. In planologisch opzicht is de toename aanmerkelijk geringer, aangezien in de huidige situatie 3 woon-werkkavels toegestaan zijn.

De verkeersbewegingen worden afgewikkeld via de wegen Morel, Wijnkers en Volger afgewikkeld. Deze wegen sluiten westelijk van het plangebied aan op de weg Bussel. Mogelijk zal een deel van het verkeer gebruik maken van een alternatieve route via de Varikse Zwarte, Vogelzang en Griend richting de Rijksweg-Zuid. De infrastructuur van de wijk is berekend op de geringe aantallen verkeersbewegingen richting het plangebied. De toename van het aantal verkeersbewegingen op de wegen Bussel en Rijksweg-Zuid is in relatie tot de huidige verkeersaantallen zodanig gering, dat er geen merkbaar verschil optreedt.

Fietsverkeer kan zowel via de wijk als direct richting de rotonde Bussel/Olympiasingel - Rijksweg-Zuid tot het plangebied reiken. Bij de rotonde wordt een opstelplaats voor fietsen gerealiseerd.

Met betrekking tot de verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid zijn er dan ook geen belemmeringen voor het plan.

5.14 Duurzaamheid

De gemeente Overbetuwe hecht veel waarde aan duurzaamheid. Vanaf 1 juli 2020 moet alle nieuwbouw in Nederland voldoen aan de eisen voor bijna energieneutrale gebouwen (BENG). Deze verplichting vloeit voort uit onder meer de Europese richtlijn EPBD. Bij de verdere uitwerking van het bouwontwerp, zal nader worden bekeken met welke maatregelen de BENG-eisen kunnen worden gehaald. De woningen zullen daarnaast in ieder geval gasloos worden uitgevoerd.

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 'Elst, Morel' 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', 'Wonen' en 'Verkeer - Verblijf' opgenomen. Binnen de bestemming 'Wonen' zijn vijf bouwvlakken en enkele aanduidingen opgenomen.

De opzet van het plan

Het bestemmingsplan is een juridisch plan, dat bindend is voor inwoners en voor de overheid. Qua systematiek is aangesloten bij het bestemmingsplan 'Elst'. Gekozen is voor een concreet, gedetailleerd plan, omdat sprake is van een concreet initiatief.

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 toekomstige woonpercelen (tot 1 meter achter het verlengde van de voorste bouwvlakgrenzen) zijn bestemd als 'Tuin'. Deze gronden mogen worden gebruikt voor tuinen, parkeervoorzieningen en overige bijbehorende voorzieningen, behorende bij de aangrenzende hoofdgebouwen. Binnen deze bestemming mogen uitsluitend aanbouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

Wonen

Het plan voorziet in het oprichten van in totaal 9 woningen met bijbehorende percelen. De gronden ter plaatse van de hoofdgebouwen en achtererfgebieden zijn bestemd als 'Wonen'. Binnen deze bestemming mogen de gronden en bouwwerken worden gebruikt voor wonen, al dan niet in combinatie met beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten aan huis, tuinen en erven en overige voorzieningen behorende bij de woningen.

In totaal zijn vijf bouwvlakken op de verbeelding opgenomen. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen deze bouwvlakken worden gebouwd. Aan de zij- en achterkanten van de bouwvlakken is enige flexibiliteit geboden. De maximum goot- en bouwhoogte voor hoofdgebouwen, het maximum aantal woningen per bouwvlak en de toegestane woningtypologie zijn op de verbeelding aangeduid. Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen ook buiten het bouwvlak worden gebouwd. Hiervoor zijn specifieke bouwregels opgenomen.

Voorwaarde voor het oprichten van woningen is dat er voldoende parkeergelegenheid in het plangebied aanwezig is, dat een adequate geluidwerende voorziening wordt gerealiseerd (gemetselde muur van 2 meter hoogte, ter plaatse van de specifieke aanduiding) en, voor de twee-aaneengebouwde woningen, dat op de voorste perceelsgrens een haag aanwezig is (80cm aanplanthoogte, over breedte van de voorgevel van de woning, 25 cm uit de voorste bouwperceelsgrens). De betreffende voorzieningen moeten na realisatie in stand worden gehouden.

Verkeer - Verblijf

De voor 'Verkeer - Verblijf' aangewezen gronden zijn bedoeld voor wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een verblijfsfunctie, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen en dergelijke. Deze bestemming is opgenomen ter plaatse van het openbaar gebied in het plangebied. Dit betreft een strook aan de westkant van het plangebied (aan de Morel) en de zuidoostelijke hoek van het plangebied. Binnen de bestemming zijn geen gebouwen toegestaan, maar uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

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 overgebleven 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. Verder is een regeling voor het overschrijden van bouwgrenzen door ondergeschikte bouwdelen opgenomen.

Algemene gebruiksregels

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

Algemene afwijkingsregels

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

Algemene 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.

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 handhavingsbevoegdheid. Het gebruik van de grond en opstellen, dat afwijkt van de regels op het moment van inwerkingtreding van het plan mag eveneens worden voortgezet.

Slotregel

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

Hoofdstuk 7 Financiële toelichting

Uitgangspunt voor de beoogde ontwikkeling is dat deze voor de gemeente budgetneutraal plaatsvindt. 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 nieuw bouwplan, omdat er nieuwe woningen worden toegestaan. De gronden zijn in eigendom van de gemeente. De voor de gemeente aan de planontwikkeling verbonden kosten worden gedekt door de inkomsten uit de verkoop van de woonpercelen. 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. Voor dit bestemmingsplan heeft geen inspraak plaatsgevonden, gezien de aard van het plan in relatie tot de bestaande planologische situatie. Wel zijn omwonenden vooraf over het planvoornemen geïnformeerd.

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.

Er heeft vroegtijdig afstemming met het waterschap over de wijze waarop met het aspect waterhuishouding wordt omgegaan. Dit is in paragraaf 5.10 nader beschreven. Verder wordt het bestemmingsplan toegezonden aan de overlegpartners.

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

Inhoudsopgave

Regels	5
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	5
Artikel 1 Begrippen	5
Artikel 2 Wijze van meten	9
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	10
Artikel 3 Tuin	10
Artikel 4 Verkeer - Verblijf	11
Artikel 5 Wonen	12
Hoofdstuk 3 Algemene regels	15
Artikel 6 Anti-dubbeltelregel	15
Artikel 7 Algemene bouwregels	16
Artikel 8 Algemene gebruiksregels	17
Artikel 9 Algemene afwijkingsregels	18
Artikel 10 Algemene wijzigingsregels	19
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	20
Artikel 11 Overgangsrecht	20
Artikel 12 Slotregel	21

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan Elst, Morel met identificatienummer NL.IMRO.1734.0058ELSTmorel-ONT1 van de gemeente Overbetuwe.

1.2 bestemmingsplan

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

1.3 aan- en uitbouwen

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

1.4 aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit

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

1.5 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of 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 archeologisch onderzoek

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

1.8 archeologische waarde

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

1.9 bebouwing

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

1.10 begane grond

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

1.11 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;

1.12 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.13 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.14 bevoegd gezag

bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.15 bijgebouw

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

1.16 bouwen

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

1.17 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.18 bouwlaag

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

1.19 bouwperceel

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

1.20 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel.

1.21 bouwvlak

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

1.22 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.

1.23 deskundige

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

1.24 erf

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

1.25 gebouw

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

1.26 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.

1.27 inwoning

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

1.28 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.

1.29 nutsvoorzieningen

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

1.30 ondergeschikte bouwdelen

bouwdelen van beperkte afmetingen, die buiten het gebouw uitsteken, zoals schoorstenen, windvanen, dakoverstekken, balkons, liftschaften, luchtbehandelingskasten en technische installaties, inclusief bijbehorende afscherming.

1.31 ondergronds

onder peil.

1.32 overkapping

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

1.33 peil

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

1.34 prostitutie

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

1.35 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.

1.36 seksinrichting

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

1.37 verdieping

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

1.38 voorgevel

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

1.39 voorgevelrooilijn

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

1.40 waterhuishoudkundige voorzieningen

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

1.41 wonen

het bewonen van een woning.

1.42 woning

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

2.3 goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel. Bij toepassing van het meten van de goothoogte van een bouwwerk worden dakkapellen buiten beschouwing gelaten, behoudens dakkapellen waarvan de gezamenlijke breedte meer bedraagt dan 50% van de breedte van het betreffende dakvlak. De goothoogte wordt dan gemeten vanaf het peil tot aan de goot van de dakkapel;

2.4 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.

2.5 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.

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 hoofdgebouw;
- c. nutsvoorzieningen;

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

Artikel 4 Verkeer - Verblijf

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

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

een en ander met bijbehorende voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Er zijn geen gebouwen toegestaan.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Strijdig gebruik

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

- a. het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. het bedrijfsmatig gebruiken van de gronden.

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in woningen;
 - 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;
 - f. nutsvoorzieningen;
 - g. geluidwerende voorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'geluidscherm';
- een en ander met bijbehorende voorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Hoofdgebouwen

Hoofdgebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. maximaal het op de verbeelding ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal woningen binnen het bouwvlak;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' zijn uitsluitend vrijstaande woningen toegestaan;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' zijn uitsluitend twee-aaneengebouwde woningen toegestaan;
- e. de goothoogte bedraagt ten hoogste de op de verbeelding ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' aangegeven hoogte;
- f. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste de op de verbeelding ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven hoogte.

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 1 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw;
- b. de goothoogte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste 3 m;
- c. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste 4,5 m;
- d. de maximale gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bedraagt per bouwperceel 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 geluidwerende voorzieningen bedraagt ten hoogste 2 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m;
- d. 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 30 m²;

4. bouwhoogte maximaal 0,3 m;
5. verticale bouwdiepte maximaal 4 m.

5.3 Specifieke gebruiksregels

5.3.1 Parkeernormen

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

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, 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.

5.3.4 Voorwaardelijke verplichting geluidscherm

Het in gebruik nemen en gebruiken van bebouwing en gronden voor woondoeleinden, zoals bedoeld in lid 5.1 onder a, is uitsluitend toegestaan onder de voorwaarde dat ter plaatse van de aanduiding 'geluidscherm' een geluidwerende voorziening met een hoogte van 2 m, uitgevoerd als een gemetselde muur, is aangelegd en in stand wordt gehouden.

5.3.5 Voorwaardelijke verplichting hagen

Het in gebruik nemen en gebruiken van bebouwing en gronden voor woondoeleinden, zoals bedoeld in lid 5.1 onder a is, voor zover het twee-aaneengebouwde woningen betreft, uitsluitend toegestaan onder de voorwaarde dat een (beuken)haag wordt aangelegd en in stand wordt gehouden, die voldoet aan de volgende kenmerken:

- a. de haag heeft een aanplanhoogte van ten minste 80 cm;
- b. de haag wordt op 25 cm uit de voorste bouwperceelsgrens geplaatst;
- c. de haag dient ten minste over de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw te worden aangelegd, evenwijdig aan de voorgevel.

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 aan de volgende criteria te worden voldaan:

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

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 7 Algemene bouwregels

7.1 Ondergronds bouwen

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

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

7.2 Afwijken ondergronds bouwen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 7.1 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 8 Algemene gebruiksregels

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

- a. een gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- b. een gebruik van gronden als 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;
- c. een gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting dan wel ten behoeve van prostitutie.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

9.1 Algemeen

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

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

9.2 Nadere voorwaarden

Afwijken als bedoeld in lid 9.1 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 10 Algemene wijzigingsregels

10.1 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 11 Overgangsrecht

11.1 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.

11.2 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 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Elst, Morel.



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

info@overbetuwe.nl
www.overbetuwe.nl