



Herveld, Hoge Hof

Bestemmingsplan Herveld, Hoge Hof

Gemeente Overbetuwe

Status: Ontwerp

Datum: Augustus 2021

IMRO-Idn: NL.IMRO.1734.HERVdehogehof-ONTD

gemeente **Overbetuwe**



Herveld, Hoge Hof

Datum

Augustus 2021

Correspondentieadres

Postbus 11
6662 AA ELST

Telefoon

0481 362 300

E-Mailadres

info@overbetuwe.nl

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Ligging en beschrijving plangebied	5
1.3 Huidig bestemmingsplan	7
1.4 Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2 Bestaande situatie	8
Hoofdstuk 3 Toekomstige situatie	10
Hoofdstuk 4 Beleidskader	13
4.1 Rijksbeleid	13
4.2 Provinciaal beleid	15
4.3 Gemeentelijk beleid	16
Hoofdstuk 5 Milieu- en omgevingsaspecten	19
5.1 Milieueffectrapportage	19
5.2 Geluid	19
5.3 Luchtkwaliteit	20
5.4 Bedrijven en milieuzonering	22
5.5 Geurhinder	23
5.6 Bodem	24
5.7 Externe veiligheid	25
5.8 Explosieven	27
5.9 Kabels en leidingen	27
5.10 Waterparagraaf	28
5.11 Flora en fauna	31
5.12 Archeologie en cultuurhistorie	33
5.13 Verkeer en parkeren	33
5.14 Duurzaamheid	35
Hoofdstuk 6 Juridische planopzet	36
6.1 Algemene opzet	36
6.2 Toelichting op de verbeelding en regels	36
Hoofdstuk 7 Financiële toelichting	39
Hoofdstuk 8 Overleg en inspraak	40
8.1 Inleiding	40
8.2 Inspraak	40
8.3 Overleg	40
8.4 Vaststellingsprocedure	40
8.5 Beroep	40

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De initiatiefnemer wil 42 wooneenheden realiseren op het terrein waar momenteel zorgcentrum De Hoge Hof gelegen is. De 42 woningen worden onderverdeeld in 14 grondgebonden woningen en 28 appartementen.

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Herveld-Andelst'. Op basis van de huidige bestemmingen is het oprichten van woningen ruimtelijk en functioneel niet toegestaan. De woningen worden namelijk gerealiseerd binnen de bestemming 'Maatschappelijk', waar geen woningen (hoofdgebouwen) zijn toegestaan. Om het initiatief mogelijk te maken, is daarom een herziening van het bestemmingsplan voor het plangebied noodzakelijk. Dit bestemmingsplan 'Herveld, Hoge Hof' stelt de kaders vast waarbinnen de nieuwbouw van de woningen met de daarbij bijbehorende voorzieningen kan worden toegestaan.

1.2 Ligging en beschrijving plangebied

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

Het plangebied ligt aan de westzijde van de straat De Hoge Hof. De Binnenstraat vormt de westelijke grens van het plangebied en de Hoofdstraat de noordzijde. Kadastraal staat het plangebied bekend als gemeente Valburg, sectie G en perceelnummer 1960.

Op afbeelding 1.1 is de ligging en globale begrenzing van het plangebied weergegeven. Afbeelding 1.2 laat het kadastrale perceel zien waarbinnen het plangebied ligt.

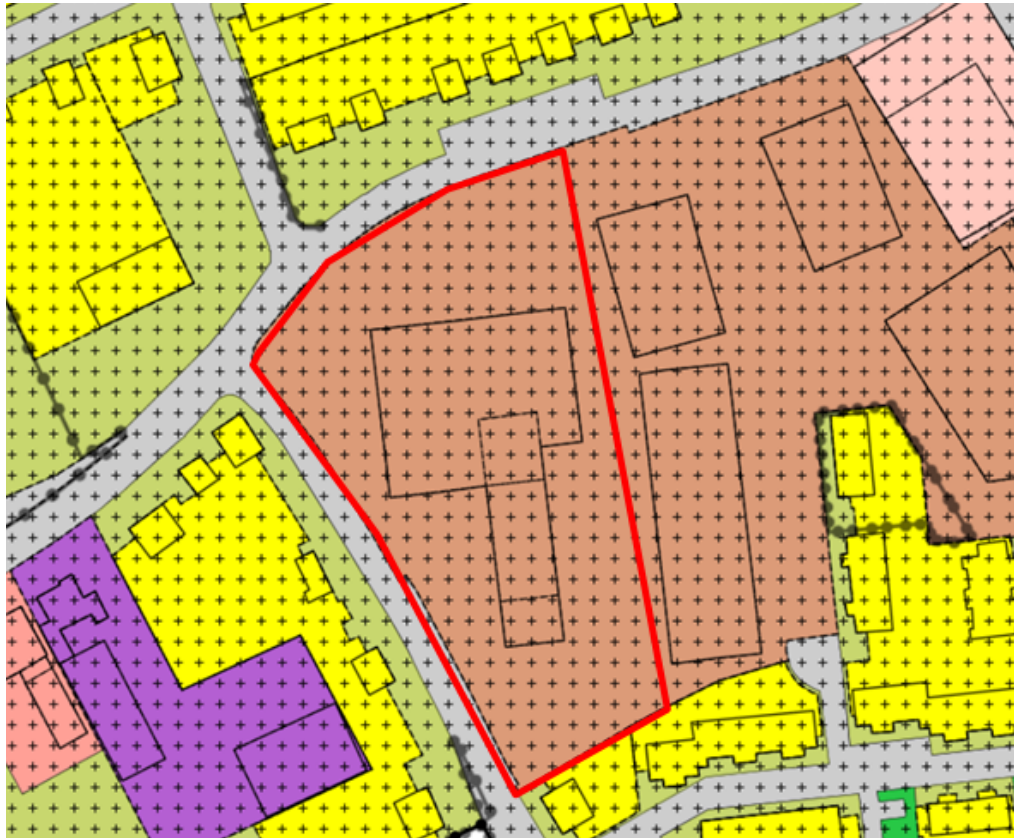


Toelichting (ontwerp)

1.3 Huidig bestemmingsplan

In het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Herveld-Andelst', dat sinds 23 september 2011 onherroepelijk is. Het plangebied heeft de bestemming 'Maatschappelijk' met functietoewijding 'specifieke vorm van maatschappelijk- zorgcentrum'. Daarnaast geldt voor het hele plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. In afbeelding 1.3 is een uitsnede van de verbeelding van bestemmingsplan 'Herveld - Andelst' ter plaatse van het plangebied opgenomen.

Op basis van de huidige bestemmingen is het oprichten van woningen ruimtelijk en functioneel niet toegestaan. Daarom is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.



Afbeelding 1.3: uitsnede huidig bestemmingsplan 'Herveld - Andelst' (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.4 Leeswijzer

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

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

Het plangebied ligt ter plaatse van het huidige zorgcentrum 'De Hoge Hof', dat is gebouwd in 1974. Hoge Hof wordt momenteel gehuurd door een stichting en bestaat uit 74 zorgwoningen. De locatie ligt op een belangrijk knooppunt van de toegangswegen van Herveld-Noord, te weten de Hoofdstraat en de Binnenstraat. Daarnaast wordt de locatie omgeven door de weg Hoge Hof aan de zuid- en oostkant. Naast de bebouwing van het zorgcentrum zijn in het plangebied groen- en parkeervoorzieningen en verhardingen aanwezig. In de huidige situatie vormt de bebouwing in het plangebied, samen met de appartementenblokken oostelijke van de locatie, uit het niets een grootschalige wand. Van een stedenbouwkundige opbouw naar het centrum van Herveld-Noord, de woonwijken in de omgeving en de graslanden aan de overzijde van de Binnenweg is in de huidige situatie nauwelijks sprake. Omdat het plangebied aan de belangrijkste entree tot de kern ligt, doet dit enige afbreuk aan de uitstraling en aantrekkelijkheid van de kern.

In afbeelding 2 zijn foto's van de huidige situatie in het plangebied opgenomen.



Afbeelding 2: weergave huidige situatie (bovenste foto: plangebied vanuit zuidoosthoek, onderste foto: plangebied vanuit noordwesten/kruispunt Hoofdweg en Binnenweg), bron: Google Maps

Hoofdstuk 3 Toekomstige situatie

Oorspronkelijk was het voornemen van de stichting om in het plangebied een nieuw complex op te richten voor somatische zorg en Psychogeriatrische Zorg. Met de eigenaar is echter geen overeenstemming bereikt over dit voornemen, waarna de stichting een andere locatie op circa 150 meter van het plangebied heeft gevonden om een nieuw complex te ontwikkelen.

De Hoge Hof komt hierdoor op korte termijn leeg te staan. De initiatiefnemer wil de locatie herontwikkelen door verschillende soorten woningen bouwen op het perceel van het huidige zorgcentrum. In totaal zullen 42 woningen gerealiseerd worden. Het gaat om 14 grondgebonden woningen, verdeeld over drie blokken, aan de zijde van de Binnenweg en 28 appartementen, verdeeld over 2 met elkaar verbonden blokken, aan de zijde van De Hoge Hof.

Bij de planontwikkeling is rekening gehouden met de specifieke locatie van Hoge Hof en het bijzondere karakter van Herveld. Het plangebied ligt aan zowel de belangrijkste oost-westelijke ontsluitingsroute van Herveld-Noord en Andelst als de belangrijkste hoofdontsluiting tussen Herveld-Noord en Herveld-Zuid (zie afbeelding 3.1). Daarnaast vormt het plangebied het overgangsgebied tussen de grootschalige appartementen in Herveld-Noord ten oosten van het plangebied en de kleine dorpse stedenbouwkundige korrel in noordelijke richting en richting Andelst. Zoals in hoofdstuk 2 al is beschreven, is van een logische en geleidelijke stedenbouwkundige opbouw in de huidige situatie nauwelijks sprake.



Afbeelding 3.1: ligging plangebied aan hoofdstructuren Herveld-Noord en -Zuid en Andelst

Het belangrijkste uitgangspunt dat ten grondslag ligt aan het ontwerp van het plan, is daarom dat er stedenbouwkundig beter wordt aangesloten bij het dorpse karakter van de omgeving en dat er niet nog een groot eenvormig nieuwbouwcomplex aan het centrum van Herveld-Noord wordt toegevoegd. Met de

nieuwbouw wordt beoogd om een overgang te creëren van de kleinschalige woningen (dorpse korrel) aan de west-, noord- en zuidzijde en naar de oostelijk gelegen grootschalige appartementenblokken die het centrum van het dorp markeren.

In afbeelding 3.2 is een indicatie en impressie van de inrichting van het plangebied met de woningen en bijbehorende voorzieningen en openbaar gebied weergegeven.

Op de afbeelding is te zien dat blokken A en B gelegen zijn aan de Binnenstraat en qua maat en schaal aansluiten bij de woningen aan de overzijde van de weg. Blok C, dat het dichtst ligt bij de kruising van de Binnenstraat, is door een hogere verdiepingshoogte en steilere kap hoger dan de westelijk gelegen aangrenzende bebouwing. Het appartementenblok (D), dat aan de oostzijde aan de Hoofdstraat en de Hoge Hof is gepositioneerd, is drie lagen hoog en is hoger dan het blok (C), maar lager dan het oostelijk gelegen appartementengebouw. De eengezinswoningen (E) aan de Hoge Hof zijn twee lagen hoog met een kap en correspondeert qua schaal met het appartementenblok van drie lagen hoog aan de overzijde van de straat.

De bestaande structuur van parkeren op de locatie wordt zo veel mogelijk behouden. Bij de locatie zullen in totaal 80 parkeerplaatsen worden gesitueerd.





Afbeelding 3.2: 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 het plan ziet op een ontwikkeling van lokaal belang. Het beleid met betrekking tot het realiseren van de woningen wordt dan ook neergelegd bij de decentrale overheden. Er zijn geen nationale belangen in het geding. Het initiatief conflicteert niet met het nationaal ruimtelijke ordeningsbeleid, zoals vastgelegd in de SVIR.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

Beoordeling en conclusie

Het initiatief betreft een lokale ontwikkeling. Er zijn geen nationale belangen in het geding. Het Barro heeft geen doorwerking naar dit bestemmingsplan.

Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

Beoordeling

De locatie ligt binnen bestaand stedelijk gebied en is in de huidige situatie al bestemd voor een stedelijke functie. Met het bestemmingsplan worden 42 nieuwe woningen mogelijk gemaakt. In de huidige situatie is er sprake van 74 zorgwoningen. De huidige woningen behoren tot de bestaande plancapaciteit van Overbetuwe. Met het plan is daarom geen sprake van een toename van het aantal woningen, maar juist een afname met 32 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. Er is namelijk sprake van een ander type

woningen ten opzichte van de huidige situatie en van een bouwplan van enige omvang.

Programma en doelgroepen

Het programma bestaat uit in totaal 42 woningen: 14 grondgebonden aaneengebouwde woningen en 28 appartementen. Daarvan zijn 38 woningen bestemd voor de sociale huursector. Twee appartementen en twee grondgebonden woningen zullen als vrije sector huurwoningen worden aangeboden.

Initiatiefnemer wil een mix van doelgroepen bedienen met het project Hoge Hof, waarbij het zwaartepunt de doelgroep senioren zal zijn. Daarnaast is een zorgverlener in beeld om een aantal appartementen te huren, waarbij dus een combinatie van wonen met lichtere zorg zal plaatsvinden. Ten slotte zal een aantal woningen voor gezinnen bestemd zijn.

Kwantitatieve behoefte

Binnen de Subregionale Woonagenda Arnhem e.o. wordt uitgegaan van het toevoegen van 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. In de Primos-prognose uit 2018 (Woningvoorraad Overbetuwe en subregio Arnhem e.o. 2015 - 2030') wordt de behoefte tot 2030 geraamd op circa 1.400 woningen.

De zorgwoningen die in de huidige situatie in het plangebied aanwezig zijn, behoren tot de bestaande woningvoorraad en zijn als woningen in de gemeentelijke basisadministratie aangemerkt. Aangezien het plan leidt tot een netto afname van 32 wooneenheden, legt het plan geen beslag op de resterende kwantitatieve opgave. In kwantitatief opzicht past het plan dus zonder meer binnen de regionale afspraken.

Kwalitatieve behoefte

Niet alleen de kwantitatieve, maar zeker ook de kwalitatieve behoefte is in het kader van een zorgvuldige belangenafweging van belang. De gemeenteraad heeft een motie aangenomen waarin is bepaald dat bij bouwplannen, die voorzien in de bouw van meer dan tien woningen, ten minste 30% van de te realiseren woningen in de betaalbare huursector moet worden gerealiseerd. Gelet op het bovenstaand beschreven programma voor het plangebied wordt ruimschoots aan deze eis voldaan. Meer dan 90% van de woningen (38 van de 42) zal immers als sociale huurwoning worden uitgevoerd.

De behoefte aan sociale huurwoningen blijkt ook duidelijk uit de Woonagenda Overbetuwe 2020. In paragraaf 4.3 wordt daarop uitgebreider ingegaan.

Verder voorziet het plan in een beperkt aandeel (4 woningen) duurdere huurwoningen. De gemeentelijke beleidskaders laten zien dat ook aan dergelijke huurwoningen een tekort is en dus behoefte aan nieuwe woningen bestaat. Met de beoogde mix van doelgroepen wordt een gevarieerd woningaanbod gerealiseerd dat juist voorziet in woningen in de marktsegmenten met een actuele behoefte aan extra aanbod.

Ten slotte leidt het plan tot een verbetering van de ruimtelijke uitstraling en samenhang in het plangebied en in relatie tot de omgeving. Het plangebied ligt aan de rand van de bebouwde kom op een locatie die de belangrijkste entree tot de kern Herveld-Noord vormt. In de huidige situatie vormt de bebouwing in het plangebied, samen met de appartementenblokken oostelijke van de locatie, uit het niets een grootschalige wand. Van een stedenbouwkundige opbouw naar het centrum van Herveld-Noord, de woonwijken in de omgeving en de graslanden aan de overzijde van de Binnenweg is in de huidige situatie nauwelijks sprake. Voor de nieuwbouw is als belangrijke voorwaarde dan ook gesteld dat de ruimtelijke uitstraling en samenhang moeten verbeteren. Bij de totstandkoming van het stedenbouwkundig plan en bouwplan heeft daarom een zorgvuldig proces plaatsgevonden. In hoofdstuk 3 zijn de belangrijkste keuzes en randvoorwaarden al toegelicht. Het plangebied vormt een geschikte locatie om de geconstateerde woningbehoefte op te vangen en met het voorgestelde plan wordt dit op een zorgvuldige wijze gedaan.

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 leggen geen beslag op de resterende woningbouwcapaciteit, omdat een afname van het aantal woningen plaatsvindt. De aard en doelgroepen van de woningen wijzigen. De woningen voldoen in kwalitatief oogpunt aan de huidige vragen uit de woningmarkt. Er worden overwegend sociale huurwoningen gerealiseerd, waarbij senioren de voornaamste doelgroep zijn. Ook voor de andere doelgroepen (lichte zorg en overwegend goedkopere gezinswoningen) bestaat een duidelijke behoefte. Verder wordt ruimtelijk en qua typologie aangesloten op de omgeving en leidt het plan tot een verbetering van de ruimtelijke uitstraling en samenhang aan de entree van Herveld-Noord.

Het plan is 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, met aandacht voor de kwaliteit van de leefomgeving. De voorgenomen ontwikkeling anticipeert op de huidige en te verwachten toekomstige behoeften op de woningmarkt, zoals een toenemende vraag naar geschikte huisvesting voor senioren. Het plan biedt een divers woningaanbod op een locatie dichtbij de centrumvoorzieningen van Herveld-Noord, die bovendien uitstekend bereikbaar is. Het plan draagt daarnaast bij aan een verbetering van de ruimtelijk-functionele structuur door een betere overgang tussen het centrum van Herveld-Noord, de omliggende woonwijken en het landelijk gebied te verzorgen. Het plan zorgt met de sloop van de huidige, weinig eigentijdse bebouwing, die wordt vervangen door nieuwe duurzame woningbouw, bovendien voor een verduurzaming van de woningvoorraad. 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

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.

Met het bestemmingsplan worden 42 nieuwe woningen mogelijk gemaakt. In de huidige situatie is er sprake van 74 zorgwoningen. De huidige woningen behoren tot de bestaande plancapaciteit van Overbetuwe. Met het plan is daarom geen sprake van een toename van het aantal woningen, maar juist een afname met 32 woningen. In kwantitatief opzicht is het plan dus in overeenstemming met de regionale woningbouwprogrammering.

In kwalitatief opzicht is van belang dat het plan tot een verbetering van de ruimtelijke uitstraling en samenhang in het plangebied en in relatie tot de omgeving leidt. Het plangebied ligt aan de rand van de bebouwde kom op een locatie die de belangrijkste entree tot de kern Herveld-Noord vormt. Het plangebied vormt een geschikte locatie om de geconstateerde woningbehoefte op te vangen en met het voorgestelde plan wordt dit op een zorgvuldige wijze gedaan. Daarnaast wordt woningbouw beoogd voor een doelgroep met een grote behoefte. Meer dan 90% van de woningen (38 van de 42) zal als sociale huurwoning worden uitgevoerd. De behoefte aan sociale huurwoningen blijkt duidelijk uit de Woonagenda Overbetuwe 2020. In paragraaf 4.3 wordt daarop uitgebreider ingegaan.

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

Omgevingsvisie Overbetuwe 2040

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

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

In de Omgevingsvisie wordt de focus gelegd op zes opgaven:

- Vitaal buitengebied in beweging;
- Innovatieruimte voor ondernemerschap;
- Samen werken aan energietransitie;
- Gevarieerde dorpse woonomgeving;
- Netwerk verbonden met samenleving;
- Voorzieningen geclusterd.

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

Beoordeling

Het plangebied ligt 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 beschikbaar terrein binnen bestaand stedelijk gebied wordt benut. De elf kernen van Overbetuwe hebben allemaal hun eigen dynamiek en kenmerken. Daarbij kenmerkt het westelijk deel van de gemeente zich als een gebied met een meer landelijke functie. Herveld-Andelst is een leefgemeenschap van drie aaneengeschakelde dorpen, met tussenliggend het cultuurhistorisch waardevolle woerdenlandschap. De kernen kennen een onderlinge verbinding en zijn vanwege de ligging vlakbij de A15 en station Zetten-Andelst goed bereikbaar. Het plangebied ligt aan de rand van de kern, vlakbij het buitengebied (oeverwallen- en stroomruggenlandschap). Dit landschap kenmerkt zich door een verdicht en kleinschalig karakter met afwisselend landgebruik. De toekomstige bebouwing en openbare ruimte sluiten beter aan op dit landschap dan de huidige bebouwing. Er wordt een betere overgang gecreëerd. In hoofdstuk 3 is dit nader toegelicht.

Het plangebied heeft al een bestemming als stedelijke functie (zorginstelling). 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 Herveld-Andelst, 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 Omgevingsvisie.

Conclusie

Dit bestemmingsplan past in de met de Omgevingsvisie gewenste beleidslijn.

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 momenteel bestemd is voor zorgdoeleinden. 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.

Het plan voorziet overwegend in sociale huurwoningen (38 woningen) en beperkt in huurwoningen in het (middel)dure segment (4 woningen). In de Woonagenda en overige relevante beleidsstukken ten aanzien van het thema wonen komen de volgende in dit verband relevante conclusies naar voren.

- De druk op sociale huurmarkt neemt toe. Dit komt bijvoorbeeld door de vraag van specifieke groepen, zoals vergunninghouders en EU-migranten, jongeren en gescheiden mensen. De gemeente Overbetuwe ziet dit bijvoorbeeld in de oplopende wachttijden en het afnemen van slaagkansen. Door maatschappelijke ontwikkelingen, zoals extramuralisatie (mensen willen en moeten langer thuis wonen), het groeiend aantal vergunninghouders en de vergrijzing, is er steeds meer behoefte aan goedkope huurwoningen. Er is in de regio een groeiende groep huishoudens, die in aanmerking komen voor sociale huur.
- De Monitor Zorg en Wonen (2016) van de provincie Gelderland laat voor de gemeente Overbetuwe specifiek zien dat het aantal echte ouderen (85+) de komende jaren sterk toeneemt.
- Volgens raming van de gemeente neemt huishoudens, behorende tot de sociale doelgroep, toe tot 7.430 in 2030, dat is een groei van 1.560 huishoudens ten opzichte van 2015. Daarnaast is er tot 2030 ook sprake van huishoudensgroei. Als gevolg van vergrijzing en gezinsverdunding dalen de gemiddelde huishoudinkomens. Er wordt daarom tot en met 2020 een behoefte tussen 350 en 400 sociale huurwoningen (goedkoop en betaalbaar), met tot 2030 een groei tussen 400 en 600 woningen verwacht.
- Ook komt de huisvestingsnood naar voren. Als oplossing wordt hiervoor aangegeven dat meer betaalbare huurwoningen gerealiseerd moeten worden.
- In de periode 2020-2030 neemt de vraag naar huurwoningen toe. Hier staat nog te weinig plancapaciteit tegenover. De groeiende behoefte richt zich in gelijke mate op zowel eengezins- als meergezinshuurwoningen. Ook in de toekomst richt de vraag zich vooral op betaalbare (tot de liberalisatiegrens van € 710,68) en dure huurwoningen (boven de liberalisatiegrens). Een onderliggende verklaring is de voortgaande vergrijzing. Ouderen hebben relatief vaak een voorkeur voor het huursegment.
- De woonvraag in Overbetuwe richt zich op de 'Meugels' (goedkope koop, betaalbare huur en dure koop).
- Het realiseren van 4 (middel)dure woningen sluit aan bij de aanzienlijke toename van huishoudens met een hoger inkomen in de subregio Arnhem. In de gemeentelijke woonagenda is bovendien de behoefte aan duurdere woningen kenbaar gemaakt.

Gezien deze conclusies kan worden gesteld dat met dit bestemmingsplan wordt voorzien in een actuele en deels urgente behoefte aan sociale huurwoningen in Overbetuwe. Een belangrijke doelstelling van de Woonagenda wordt met dit plan bereikt. De overige 4 woningen zijn duurdere woningen, waaraan eveneens behoefte is volgens de Woonagenda. Het programma is in kwalitatief opzicht dan ook passend in de Woonagenda.

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 en conclusie

Dit bestemmingsplan maakt de bouw van 42 nieuwe woningen mogelijk. Deze ontwikkeling wordt niet genoemd in lijst C van het Besluit m.e.r. Met betrekking tot de ontwikkeling is in onderdeel D (11.2) van de bijlage van het Besluit m.e.r. het volgende opgenomen: "De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterrein." De voorgenomen ontwikkeling ligt ver onder de drempelwaarde die is opgenomen in kolom 2, namelijk slechts 42 woningen in plaats van 2.000 woningen. Er is voor de activiteit derhalve geen sprake van een m.e.r.-beoordelingsplicht. Er dient wel een vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd.

Er is voorafgaand aan de publicatie van het ontwerpbestemmingsplan een aanmeldingsnotitie opgesteld. Deze is in bijlage 1 opgenomen. Op basis van de aanmeldingsnotitie en de beoordeling van deze notitie (vormvrije m.e.r.-beoordeling) heeft het bevoegd gezag conform de Implementatiewet 'Herziening m.e.r.-richtlijn' een besluit genomen, voordat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd. Dit besluit van 8 juni 2021 is opgenomen in Bijlage 2. In dit separate besluit heeft het bevoegd gezag besloten dat de potentiële effecten van het plan, in relatie tot de kenmerken en de plaats van het plan, dusdanig beperkt van aard en omvang zijn dat er geen significant nadelige milieugevolgen te verwachten zijn. Het doorlopen van een m.e.r.-procedure wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

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 42 woningen mogelijk. Het geplande bouwproject is niet gelegen binnen de zone van een zoneringsplichtige weg volgens de Wgh. Er hoeft niet getoetst te worden aan het normenstelsel van de wet. Wel zijn er mogelijk relevante 30 km/uur wegen, namelijk de Hoofdstraat en de Binnenstraat in de omgeving aanwezig. De hebben geen geluidzone, maar zijn in het kader van een goede ruimtelijke ordening onderzocht. De onderzoeksrapportage is opgenomen in Bijlage 3. In deze paragraaf worden enkel de belangrijkste conclusies vermeld. Railverkeers- en industrielawaai zijn in het kader van dit plan niet aan de orde.

Uit het onderzoek blijkt dat zes woningen een (voor)gevel hebben waarvan de geluidbelasting valt in de bovengrensklasse 'onrustig' (48 – 53 dB). De hoogste geluidbelasting is 50 dB en daarmee worden er geen extra eisen gesteld vanuit de Nota Geluidsbeleid.

Vierentwintig appartementen hebben een gevel met buitenruimte die valt in de ambitieklasse 'rustig' of zelfs 'zeer rustig'. Zes appartementen hebben een gevel met buitenruimte die vallen in de tussengrensklasse 'redelijk rustig' met geluidsbelasting van 43–48 dB.

Alle woningen en appartementen hebben een geluidluwe gevel respectievelijk buitenruimte.

Een zestal woningen kent een geluidbelasting (alle wegen tezamen, zonder aftrek) die hoger is dan 53 dB. Het is op voorhand niet uit te sluiten dat een binnenniveau van 33 dB niet gegarandeerd kan worden. Geadviseerd wordt om deze gevels te onderwerpen aan een geluidweringsonderzoek, waarin eventueel maatregelen worden aangegeven, om het gewenste binnenniveau te kunnen garanderen. Dit zorgt op voorhand niet voor belemmeringen in de uitvoerbaarheid van het initiatief.

Conclusie

Het thema 'akoestiek' zorgt niet bij voorbaat voor belemmeringen. Op basis van het uitgevoerde onderzoek kan gesteld worden dat er bij elke woning er sprake kan zijn van een goed woon- en leefklimaat en daarmee ook van een goede ruimtelijke ordening.

5.3 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Hierin zijn grenswaarden opgenomen voor luchtvervuilende stoffen. Voor ruimtelijke projecten zijn fijn stof (PM₁₀ en PM_{2,5}) en stikstofdioxide (NO₂) de belangrijkste stoffen.

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

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

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

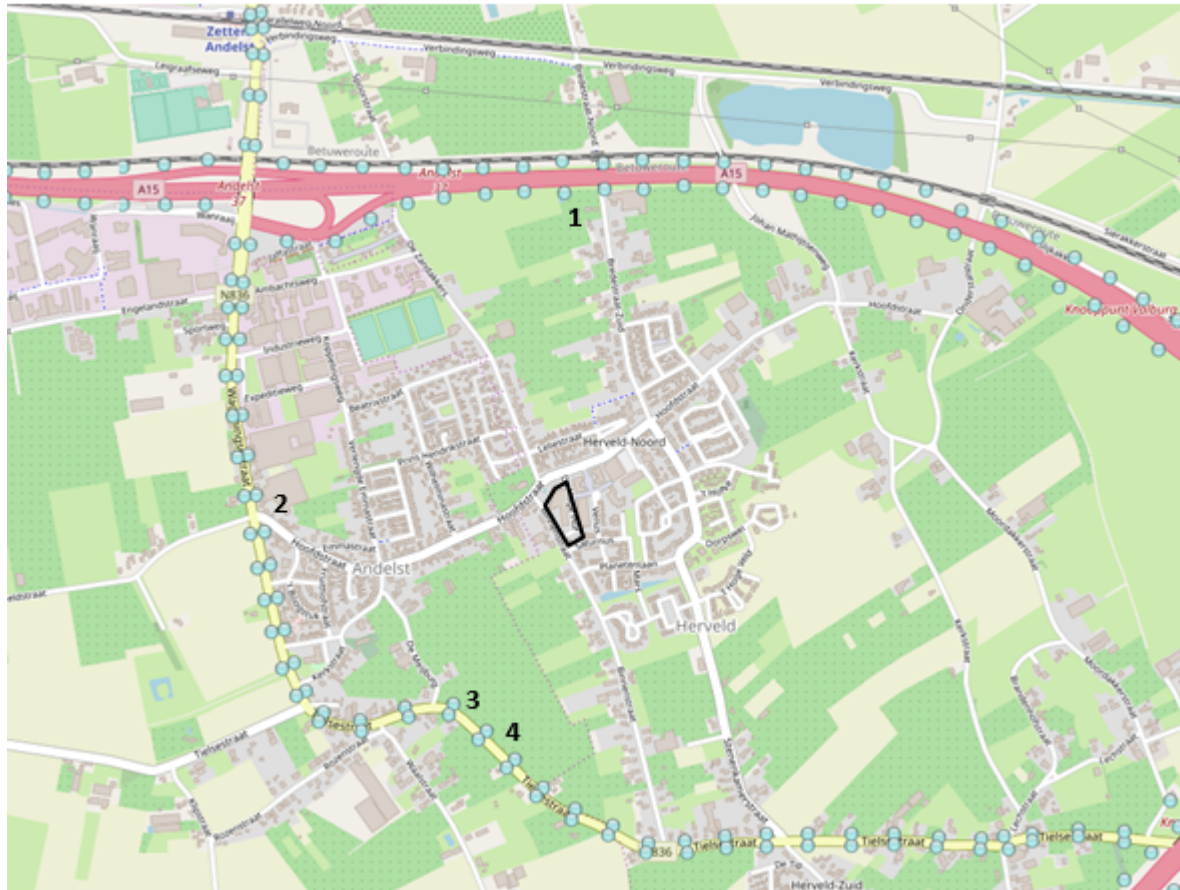
- het project behoort tot de lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) die is opgenomen in de Regeling NIBM;
- het project heeft een toename van minder dan 3% van de jaargemiddelde concentratie NO₂ en PM₁₀ (1,2 µg/m³).

Beoordeling

Dit bestemmingsplan maakt in totaal 42 nieuwe woningen binnen bestaand stedelijk gebied mogelijk. De planontwikkeling behoort tot een in de Regeling NIBM genoemde categorie van gevallen, namelijk woningen en blijft ruimschoots onder de drempelwaarde van 1.500 woningen. Daarom kan worden gesteld, dat de luchtkwaliteit met het initiatief niet in betekenende mate wordt aangetast en dat een

luchtkwaliteitonderzoek niet noodzakelijk is.

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



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

Afbeelding 5.1: 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 nieuwe gevoelige functies, namelijk 42 woningen, mogelijk in het plangebied. Het plangebied ligt in de bebouwde kom van Herveld. Omdat in de omgeving van het plangebied naast woonfuncties ook maatschappelijke en bedrijfsbestemmingen voorkomen en het plangebied aan twee ontsluitingswegen grenst, wordt uitgegaan van het gebiedstype gemengd gebied en zijn de gereduceerde richtafstanden van toepassing.

Invloed initiatief op omgeving

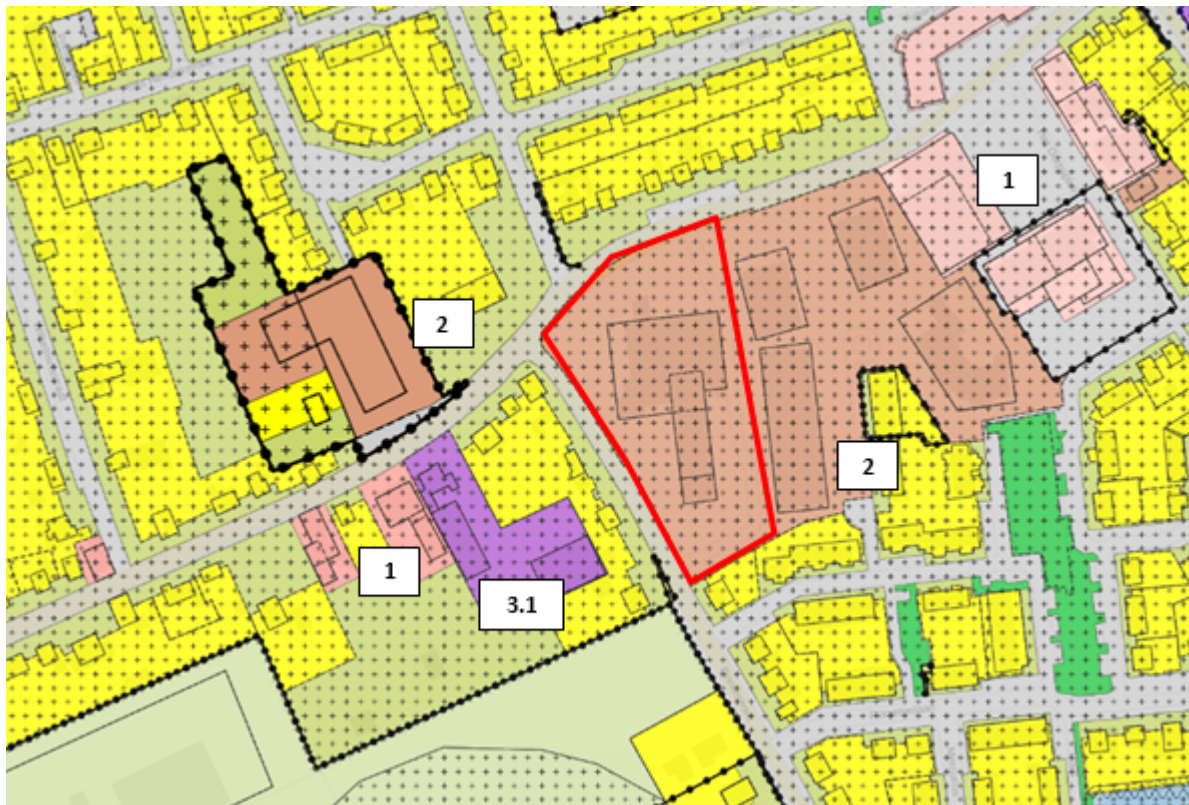
Woningen zijn geen milieubelastende functies. Het plan zorgt daarom ook niet voor belemmeringen voor omliggende gevoelige functies.

Invloed omgeving op initiatief

De bedrijven en milieubelastende functies in de omgeving zijn in afbeelding 5.2 weergegeven. Direct ten oosten van het plangebied ligt zorgwoningencomplex 'Hofstaete'. Deze liggen op meer dan 10 meter afstand van de dichtstbijzijnde geprojecteerde woonblokken. Er wordt daarmee voldaan aan de richtafstand.

Aan de Hoofdstraat 66 ligt een bedrijfsbestemming met de functieaanduiding 'aannemersbedrijf'. Gezien de omvang van de werkplaats krijgt een dergelijk bedrijf in de VNG publicatie een milieucategorie 3.1. Voor deze bedrijven geldt een richtafstand van 30 meter in gemengd gebied. Het dichtstbijzijnde woonblok ligt op circa 45 meter vanaf de grens van dit bedrijf. Er wordt dus voldaan aan de richtafstand. Daarbij zijn tussenliggende woningen reeds maatgevend voor het bedrijf.

De woningen zijn daarom buiten de hindercontouren van omliggende functies voorzien.



Afbeelding 5.2: bedrijven en milieubelastende functies in de omgeving, milieucategorieën en grens plangebied aangegeven

Conclusie

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

5.5 Geurhinder

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

Beoordeling

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

Conclusie

In het plangebied is een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voldoende gegarandeerd en er worden geen agrarische bedrijven belemmerd. Vanuit het aspect geurhinder zijn er geen belemmeringen voor de ontwikkeling in het plangebied.

5.6 Bodem

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

Beoordeling

Dit bestemmingsplan maakt de bouw van in totaal 42 nieuwe woningen mogelijk. Daarmee wordt er nieuwe bebouwing mogelijk gemaakt, waarin permanent personen verblijven. Een onderzoek naar de bodemkwaliteit is noodzakelijk. Daarom is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De onderzoeksrapportage is opgenomen in Bijlage 4. Hierna volgt een samenvatting van de onderzoeksresultaten.

Uit de analysesresultaten blijkt dat er plaatselijk een puinlaag is waargenomen, voornamelijk bestaande uit baksteen en beton en deels uit gebroken puin. Verder is de bodem plaatselijk zwak tot matig puinhoudend (baksteen en/of beton) en/of zwak glashoudend. De verdachte laag is plaatselijk licht verontreinigd met kobalt, nikkel, PCB en/of PAK. De ondergrond is plaatselijk licht verontreinigd met nikkel. Het grondwater is licht verontreinigd met barium. Gelet op de gemeten concentraties en het ontbreken van potentiële verontreinigingsbronnen ter plaatse wordt het uitvoeren van een nader bodemonderzoek niet noodzakelijk geacht. De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling (woningbouw).

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

Asbest

In de bodem zijn zintuiglijk diverse bijmengingen met puin of een gehele puinlaag waargenomen. De volledige puinlagen bevinden zich onder een deel van de klinkerverharding ter plaatse van parkeervakken. Gezien het feit dat het puin grotendeels gespecificeerd is als gebroken puin of een mengsel van baksteen en beton en zich nadrukkelijk enkel ter plaatse van de parkeervakken bevindt, betreft het vrijwel zeker aangebracht puin bij de inrichting van dit buitenterrein. Het is niet bekend wanneer dit puin is aangebracht en de aanwezigheid van asbest kan daarmee ook niet met zekerheid worden vastgesteld. Econsultancy adviseert derhalve een verkennend onderzoek asbest in puin conform de NEN 5897 uit te voeren ter plaatse van de aanwezige parkeervakken. Afhankelijk van deze resultaten zal al dan niet een verkennend onderzoek asbest in bodem moeten worden uitgevoerd ter plaatse van de onderliggende bodem.

Conclusie

Het aspect 'bodem' zorgt niet voor belemmeringen. Nader onderzoek is niet noodzakelijk. Voor het aspect asbest wordt wel aanbevolen een verkennend onderzoek uit te voeren.

5.7 Externe veiligheid

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

Plaatsgebonden risico

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

Groepsrisico

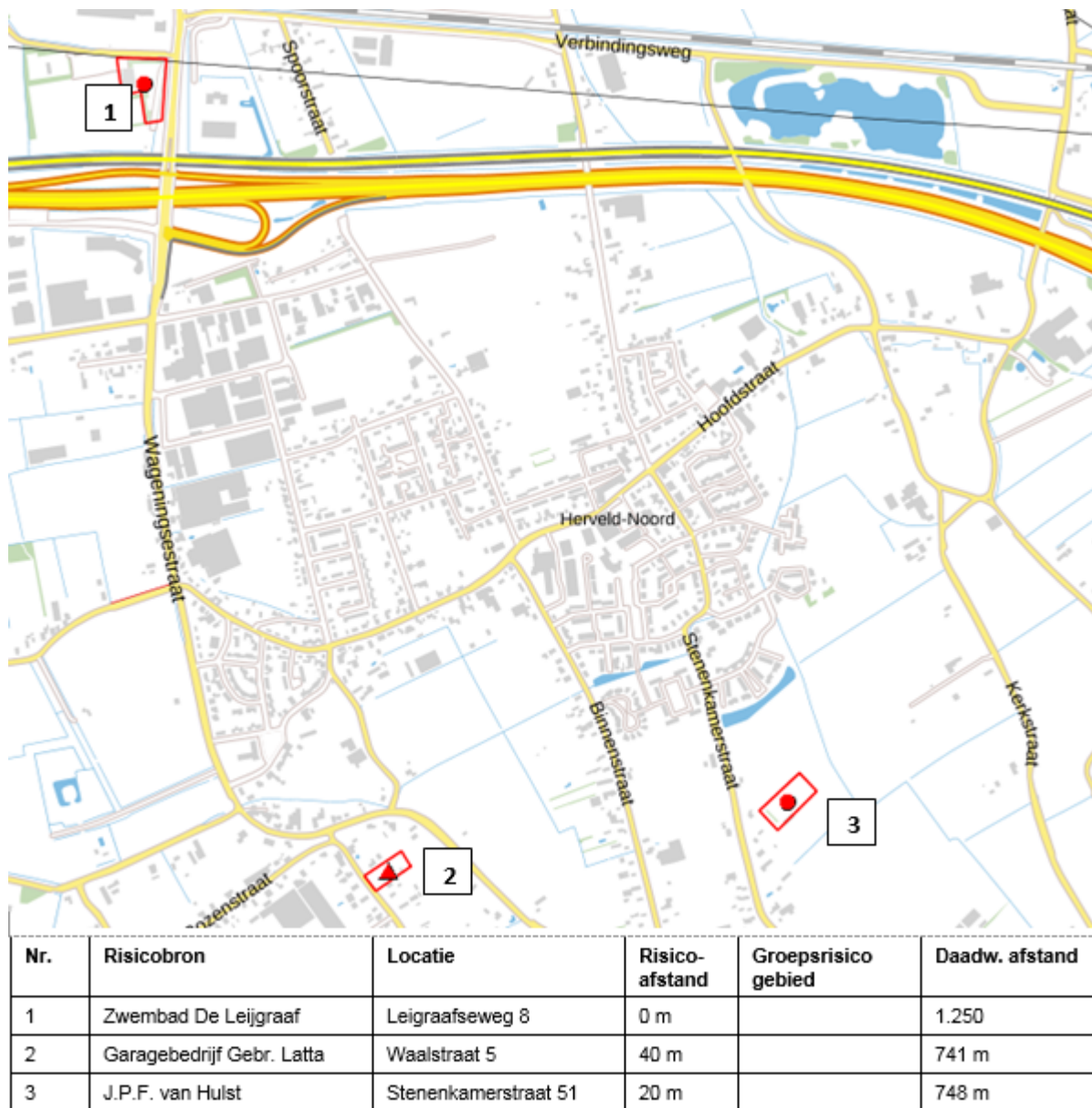
Het groepsrisico (GR) is een afwegingsinstrument dat tot doel heeft een bewuste afweging te stimuleren over het risico op een ongeval met een groot aantal slachtoffers. Het GR beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke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



Afbeelding 5.3: uitsnede provinciale Risicokaart (raadpleging 27 augustus 2019)

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

Transportroutes

Het plangebied ligt op ± 780 meter van de Betuweroute en op ± 745 meter van de snelweg A15. 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 risicobronnen niet over het plangebied ligt. Het plangebied maakt wel deel uit van het invloedsgebied van deze transportroutes voor gevaarlijke stoffen.

Buisleidingen

Gezien de grote afstand tot buisleidingen, is er ten aanzien van de gasleidingen is geen nadere verantwoording noodzakelijk.

Inrichtingen

In afbeelding 5.3 is een uitsnede van de risicokaart opgenomen met hierop de risicobronnen in de omgeving van het plangebied. Daarnaast is een tabel toegevoegd met de eigenschappen van de bronnen en de omvang van de risicocontouren en invloedsgebieden van de risicobronnen. Uit de analyse blijkt dat

de risicoafstanden en groepsrisicogebieden van de bronnen in de omgeving allen niet tot aan het plangebied reiken. Er is daarom ook sprake van een veilig woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woningen.

Verantwoording groepsrisico

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van de transportroutes. 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.

Het groepsrisico zal door de ontwikkeling echter niet of nauwelijks toenemen, gezien er momenteel ook al (minder redzame) mensen woonachtig zijn binnen de planlocatie.

Conclusie

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

5.8 Explosieven

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

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 voor een aanzienlijk deel bebouwd en verhard. Met dit bestemmingsplan wordt nieuwe bebouwing en verhardingen mogelijk in de vorm van 42 wooneenheden (verdeeld over vijf bouwvlakken) met bijbehorende bouwwerken en verhardingen. Het plan leidt per saldo tot een beperkte afname van verhard oppervlak; er is meer ruimte voor groenvoorzieningen voorzien. Daarom 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

In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Er zijn ook geen watergangen in de directe omgeving aanwezig. Ook in de toekomstige situatie wordt geen oppervlaktewater voorzien. 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 niet tot een toename van verhard oppervlak ten opzichte van de huidige situatie. Een compensatieverplichting is niet aan de orde. 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 dier- en plantsoorten. De provincies zijn het bevoegd gezag voor zowel de gebieds- als de soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

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

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

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen: Ecologische Hoofdstructuur (EHS)) is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingzones. Voor deze gebieden geldt een planologisch beschermingsregime. Het NNN is op provinciaal niveau uitgewerkt in het Gelders Natuurnetwerk (GNN) met de bijbehorende Groene Ontwikkelingszones (GO). Activiteiten in deze gebieden zijn alleen toegestaan als ze geen negatieve effecten hebben op de wezenlijke kenmerken of waarden of als deze kunnen worden tegengegaan met mitigerende maatregelen.

Soortenbescherming

In de Wnb wordt een onderscheid gemaakt tussen:

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

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

Beoordeling

Het plan voorziet in het slopen van bestaande zorgwoningen en nieuwbouw van gestapelde en grondgebonden woningen met bijbehorende erven en voorzieningen. In het kader van deze bestemmingsplanprocedure is een ecologische quickscan uitgevoerd (Bijlage 5), 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 2 kilometer afstand van het plangebied. Het Gelders Natuur Netwerk en de Groene Ontwikkelingszones bevinden zich op ongeveer 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, met uitzondering van

toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, uit te sluiten.

Met de ontwikkeling van 42 woningen ter plaatse van de huidige 74 zorgwoningen is geen toename van stikstofuitstoot te verwachten. Het aantal woon-/zorgeenheden neemt immers significant af en er zal sprake zijn een aanzienlijke verbetering in de duurzaamheid van de bebouwing (isolatie, energiezuinigheid, etc.). Het aantal te verwachten verkeersbewegingen is vrijwel gelijk (zie paragraaf 5.13). Zorgvuldigheidshalve is een stikstofdepositieberekening uitgevoerd voor de aanleg- en gebruiksfase. Deze berekeningen, inclusief toelichting, zijn in Bijlage 7 opgenomen. Uit de berekeningen blijkt dat er, zowel in de aanlegfase als de toekomstige gebruiksfase, geen sprake is van stikstofdepositie hoger dan 0,00 mol/ha/jr op Natura 2000-gebieden. De instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied komen niet in gevaar. Negatieve effecten zijn niet aan de orde.

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

Soortenbescherming

In het plangebied zijn algemene broedvogelsoorten te verwachten. Wanneer groenvoorzieningen buiten het broedseizoen worden verwijderd, vinden er geen overtredingen ten aanzien van deze soorten plaats.

De te slopen bebouwing is in principe geschikt als verblijfplaats voor vleermuizen. De sloop van de bebouwing zou kunnen leiden tot overtreding van de Wnb. Daarom is nader onderzoek uitgevoerd om de daadwerkelijke functie van het plangebied voor vleermuizen vast te stellen (zie hierna). Daarmee kan in beeld worden gebracht of overtreding van de Wnb aan de orde is.

Ten aanzien van overige soortgroepen is het plangebied niet of minimaal geschikt als habitat. Overtreding van de Wnb is daarom in principe niet aan de orde. Wel is in het kader van de zorgplicht specifiek aandacht ten aanzien van de soorten egel, bruine kikker en gewone pad nodig.

Nader onderzoek vleermuizen

Naar aanleiding van de onderzoeksresultaten, is nader onderzoek ten aanzien van vleermuizen uitgevoerd. Deze rapportage is in Bijlage 6 opgenomen. Uit het onderzoek blijkt dat het plangebied voor de gewone dwergvleermuis de functie van één kraamverblijf voor 20 exemplaren heeft. De duurzame lokale staat van instandhouding is daarmee mogelijk in het geding. Door het treffen van tijdelijke maatregelen tijdens de werkzaamheden én permanente maatregelen na afloop daarvan, blijft de functionaliteit van de voortplantingsplaats behouden. In de rapportage worden deze maatregelen beschreven. De maatregelen vinden gefaseerd als volgt plaats:

- Aanbieden alternatieve verblijfplaatsen als tijdelijke opvang voor de periode tussen de ingreep en realisatie van de nieuwe situatie. Hiertoe zijn in oktober 2018 al vier kraamkasten opgehangen. Daarmee is er ruimschoots voldoende gewenningstijd.
- Voorafgaand aan de ingrepen ongeschikt maken van de onderzoekslocatie voor beschermde soorten.
- Controleronde(s) om afwezigheid van beschermde soorten op het moment van de ingreep aan te tonen.
- Duurzame verblijfsmogelijkheden voor beschermde soorten creëren in de toekomstige situatie.

In een ecologisch werkprotocol moeten de maatregelen en wijze van uitvoering nader worden beschreven.

Een ontheffingsaanvraag is noodzakelijk. De ontheffing ten aanzien van de gewone dwergvleermuis kan met de voorgestelde maatregelen worden verleend op basis van het criterium van 'de volksgezondheid voor personen'. Het plan springt op verantwoorde wijze in op een nieuwe zorgvraag.

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, met uitzondering van algemene broedvogels en vleermuizen. Bij uitvoering van de werkzaamheden geldt de algemene zorgplicht. Verwijderen van groenvoorzieningen dient buiten het broedseizoen plaats te vinden.

Daarnaast is ten aanzien van de gewone dwergveermuis een ontheffing noodzakelijk en zijn mitigerende maatregelen noodzakelijk.

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 rondom het plangebied zijn geen cultuurhistorisch waardevolle elementen of gebouwen aanwezig.

Om de huidige archeologische waarden ter plaatse van de grondroerende werkzaamheden te bepalen, is door Bureau voor Archeologie een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar Bijlage 8. Hieronder worden de belangrijkste conclusies vermeld.

In het plangebied is een cultuurlaag aanwezig. Bij graafwerkzaamheden voor de aanleg van funderingen wordt waarschijnlijk tot in de cultuurlaag gegraven en kunnen archeologische resten worden verstoord. De potentiële resten zouden in situ bewaard kunnen blijven door graafwerkzaamheden voor de nieuwbouw te vermijden, bijvoorbeeld door op te hogen, en door een archeologie vriendelijk palenplan toe te passen zoals omschreven in het handboek archeologie. Indien behoud in situ niet mogelijk is dient een proefsleuvenonderzoek te worden uitgevoerd gericht op de plaatsen waar nieuwbouw is voorzien. Dit onderzoek dient te worden uitgevoerd op basis van een door de gemeente goedgekeurd Programma van Eisen.

Conclusie

Een vervolgonderzoek naar archeologie wordt aangeraden. Vooralsnog zijn de archeologische dubbelbestemmingen gehandhaafd op basis van de archeologische beleidskaart ('Waarde - Archeologische verwachting 1 en 2'). Daarmee zijn de archeologische waarden voldoende beschermd.

5.13 Verkeer en parkeren

Met dit bestemmingsplan wordt nieuwbouw van 42 woningen mogelijk gemaakt op de bestaande locatie van Hoge Hof, waar 74 zorgappartementen aanwezig zijn. 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 de overige kernen. Het plan genereert de volgende parkeerbehoefte:

Type woning	Norm	Aantal	Behoeftes totaal
Huurhuis, vrije sector	2,4	2	4,8
Huurhuis, sociale huur	2,0	12	24
Huur, etage, duur	2,3	2	4,6
Huur, etage, goedkoop	1,8	26	46,8
Totaal		42	80

In totaal zijn afgerond 80 parkeerplaatsen nodig in de toekomstige situatie. Het planvoornemen voorziet

in 80 parkeerplaatsen rondom de woningen. In afbeelding 5.4 is aangegeven waar de beschikbare parkeerplaatsen zich in de toekomstige situatie bevinden. Met het plan wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid overeenkomstig de Parkeernota.



Afbeelding 5.4: parkeerplaatsen in het plangebied (80 in totaal)

Verkeer

Bij het bepalen van de verkeersgeneratie, kan gebruik worden gemaakt van de kencijfers van CROW-publicatie 381 (maart 2019). 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', 'weinig stedelijk' en met toepassing van de gemiddelde normen. Hierbij zijn de huidige en toekomstige situatie vergeleken. Dit levert de volgende inzichten op.

	<i>Aantal</i>	<i>Kencijfer</i>	<i>Verkeersgeneratie totaal</i>
<i>Huidige situatie</i>			
Serviceflat	74	2,6	192
<i>Toekomstige situatie</i>			
Huurhuis, vrije sector	2	7,4	14,8
Huurhuis, sociale huur	12	5,6	67,2
Huur, appartement, duur	2	6,0	12
Huur, appartement, sociale huur	26	4,1	106,6

Totaal toekomstig	42		201
--------------------------	-----------	--	------------

Uit de vergelijking blijkt dat het aantal te verwachten verkeersbewegingen vanwege de functies in het plangebied nagenoeg gelijk blijft. De berekende toename is 9 verkeersbewegingen per etmaal. Dit is een verwaarloosbaar aantal. Het plangebied bevindt zich aan een knooppunt tussen de twee voornaamste gebiedsontsluitingswegen in de omgeving, de Binnenstraat en de Hoofdstraat. Deze wegen zijn ingericht als gebiedsontsluitingswegen en kennen voldoende capaciteit voor de afwikkeling van het verkeer. De parkeerplaatsen zijn deels aan de Binnenstraat gesitueerd (zoals momenteel ook al het geval is) en deels aan de weg Hoge Hof, vanwaar het verkeer op de beide gebiedsontsluitingswegen kan worden afgewikkeld (zie afbeelding 5.4). Het verkeer wordt hierdoor ook voldoende verspreid afgewikkeld. De bereikbaarheid van het plangebied is zeer goed. De verkeersafwikkeling en infrastructuur wijzigen vanwege het plan nauwelijks.

Met betrekking tot de verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid zijn er gezien de voorgaande overwegingen 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 'Herveld, Hoge Hof' 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 'Groen', 'Wonen' en 'Verkeer - Verblijfsgebied' opgenomen. Binnen de bestemming 'Wonen' zijn vijf bouwvlakken en enkele aanduidingen opgenomen. Tevens is in het plangebied de gebiedsaanduiding 'wetgevingzone - afwijkingsbevoegdheid' opgenomen. Daarnaast zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologische verwachting 1 en 2' opgenomen.

De opzet van het plan

Het bestemmingsplan is een juridisch plan, dat bindend is voor inwoners en voor de overheid. Gekozen is voor een concreet, gedetailleerd plan, omdat sprake is van een concreet initiatief. Daarbij is aansluiting gezocht bij de planregels van het huidige bestemmingsplan en overige komplannen binnen de gemeente Overbetuwe.

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.

Groen

Het middengebied en de randen in het plan, buiten de toekomstige woningen en tuinen, worden bestemd als 'Groen'. Dit krijgt een openbaar karakter. Deze gronden mogen worden gebruikt voor onder meer groen- en speelvoorzieningen, paden, water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Binnen deze bestemming mogen uitsluitend nutsvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

Wonen

Het plan voorziet in het oprichten van in totaal 42 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. Eén bouwvlak ziet op het appartementengebouw, waar 28 gestapelde woningen worden voorzien. De overige bouwvlakken betreffen grondgebonden (aaneengebouwde) woningen. De woningtypologie en het maximum aantal woningen zijn per bouwvlak aangegeven, evenals de maximum goot- en bouwhoogten. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen de bouwvlakken worden gebouwd. Bij het positioneren van de bouwvlakken is een beperkte flexibiliteit geboden ten opzichte van het stedenbouwkundig plan. Dan- 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.

Verkeer - Verblijfsgebied

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bedoeld voor wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een verblijfsfunctie, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen en dergelijke. Deze bestemming is opgenomen ter plaatse van het openbaar gebied in het plangebied. gedeeltelijk betreft dit een correctie ten aanzien van de huidige bestemmingen, die niet overal overeenkomen met de kadastrale begrenzingen. Binnen de bestemming zijn geen gebouwen toegestaan, maar uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Waarde - Archeologische verwachting 1 en 2

Op basis van de gemeentelijke archeologische beleidskaart zijn in het plangebied de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologische verwachting 1 en 2' opgenomen. Ter plaatse geldt een respectievelijk zeer hoge en hoge archeologische verwachting. De bestemmingen bevatten een onderzoeks- en omgevingsvergunningplicht voor het uitvoeren van bouw- en andere grondwerkzaamheden met een omvang van meer dan 50 respectievelijk 100 m² en met een diepte van ten minste 0,30 meter. Hiermee is het uitvoeren van voldoende onderzoek voorafgaande aan de werkzaamheden geborgd.

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. Daarnaast is een specifieke afwijkingsbevoegdheid opgenomen om buiten het bouwvlak onder voorwaarden een ontmoetingsruimte bij de gestapelde woningen te bouwen. Hiervoor is een gebiedsaanduiding ('wetgevingzone - afwijkingsbevoegdheid') opgenomen.

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 opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment van inwerkingtreding van het plan mag eveneens worden voortgezet.

Slotregel

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

Hoofdstuk 7 Financiële toelichting

Uitgangspunt voor de beoogde 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 (hoofdgebouwen) worden toegestaan.

De woningen worden ontwikkeld door de Woonstichting Valburg. Met de Woonstichting is een anterieure overeenkomst afgesloten, waarin afspraken zijn gemaakt over het kostenverhaal. Het kostenverhaal is hiermee voor de gemeente geborgd en is anderszins verzekerd. Ook is een planschadeovereenkomst afgesloten.

De Woonstichting beschikt over voldoende middelen om de voorgestane ontwikkeling te kunnen realiseren. Er zijn geen onvoorziene hoge kosten te verwachten. Ook is er geen sprake van onzekere financiële bijdragen van anderen.

De financieel-economische haalbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond.

Hoofdstuk 8 Overleg en inspraak

8.1 Inleiding

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

8.2 Inspraak

De Wro zelf bevat geen bepalingen over inspraak. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze personen en rechtspersonen hun mening kenbaar kunnen maken. Voor dit bestemmingsplan heeft geen inspraak plaatsgevonden. Voorafgaande aan de bestemmingsplanprocedure heeft een uitgebreide omgevingsdialoog plaatsgevonden. Het plan is mede na overleg met de omgeving stedenbouwkundig aangepast.

8.3 Overleg

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

Het bestemmingsplan is tijdig aan de betrokken vooroverlegpartners voorgelegd.

8.4 Vaststellingsprocedure

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

Ambtshalve is één aanpassing doorgevoerd: de randen en het middengebied van het plan worden bestemd als 'Groen' in plaats van 'Wonen'/'Tuin' vanwege het beoogde karakter van dit gebied.

Het plan wordt vervolgens 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 Bestuursrechtpraak 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 Groen	10
Artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied	10
Artikel 5 Wonen	11
Artikel 6 Waarde - Archeologische verwachting 1	13
Artikel 7 Waarde - Archeologische verwachting 2	16
Hoofdstuk 3 Algemene regels	19
Artikel 8 Anti-dubbeltelregel	19
Artikel 9 Algemene bouwregels	19
Artikel 10 Algemene gebruiksregels	19
Artikel 11 Algemene afwijkingsregels	19
Artikel 12 Algemene wijzigingsregels	20
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	21
Artikel 13 Overgangsrecht	21
Artikel 14 Slotregel	21

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan Herveld, Hoge Hof met identificatienummer NL.IMRO.1734.HERVdehogehof-ONTD 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 aaneengebouwde woning

een woning die onderdeel uitmaakt van minimaal drie aaneengebouwde woningen.

1.8 archeologisch deskundige

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

1.9 archeologisch onderzoek

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

1.10 archeologische verwachting

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

1.11 archeologische waarde

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

1.12 bebouwing

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

1.13 begane grond

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

1.14 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;

1.15 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.16 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.17 bevoegd gezag

bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.18 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.

1.19 bouwen

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

1.20 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.21 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.

1.22 bouwperceel

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

1.23 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel.

1.24 bouwvlak

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

1.25 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.

1.26 deskundige

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

1.27 detailhandel

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

1.28 erf

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

1.29 gebouw

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

1.30 gestapelde woning

boven dan wel beneden en/of naast elkaar gesitueerde woningen waarbij per woning een zelfstandige toegankelijkheid, al dan niet direct vanaf het voetgangersniveau, gewaarborgd is.

1.31 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.

1.32 huishouden

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

1.33 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.

1.34 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.

1.35 nutsvoorzieningen

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

1.36 ondergeschikte bouwdelen

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

1.37 ondergronds

onder peil.

1.38 overkapping

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

1.39 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.

1.40 prostitutie

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

1.41 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.

1.42 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.

1.43 verdieping

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

1.44 voorgevel

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

1.45 waterhuishoudkundige voorzieningen

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

1.46 wonen

het bewonen van een woning.

1.47 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.

2.6 ondergeschikte bouwdelen

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. speelvoorzieningen;
- c. voet- en fietspaden;
- d. in- en uitritten;
- e. beeldende kunstwerken;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. geluidswerende voorzieningen;
- h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- i. parkeer- en verkeersvoorzieningen;

een en ander met de bijbehorende voorzieningen.

3.1 Bouwregels

3.1.1 Algemeen

Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken geen gebouwen zijnde, alsmede nutsvoorzieningen, die ten dienste staan van deze bestemming.

3.1.2 Nutsvoorzieningen

Voor nutsvoorzieningen geldt dat de bebouwde oppervlakte niet meer dan 15 m² en de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen.

3.1.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

Artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

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

een en ander met bijbehorende voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

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

4.2.2 Nutsvoorzieningen

Voor het bouwen van nutsvoorzieningen gelden de volgende regels:

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

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Stijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in dit artikel in ieder geval begrepen het bedrijfsmatig gebruiken of laten gebruiken van de gronden.

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in woningen;
- 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;

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 'aaneengebouwd' zijn uitsluitend aaneengebouwde woningen toegestaan;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' zijn uitsluitend gestapelde 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 overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

5.3 **Afwijken van de bouwregels**

5.3.1 *Hoofdgebouwen buiten het bouwvlak*

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5.2.1 onder a, teneinde een uitbreiding van het hoofdgebouw buiten het bouwvlak toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. De uitbreiding vindt plaats binnen het bouwperceel.
- 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.

5.4 **Specifieke gebruiksregels**

5.4.1 *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.

5.4.2 *Aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten*

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

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

- e. Er mag geen detailhandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de activiteit.
- f. Het aan huis gebonden beroep of bedrijf is in hoofdzaak niet publieksgericht.

5.4.3 Strijdig gebruik

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

- a. Zelfstandige bewoning, 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.

5.5 Afwijken van de gebruiksregels

5.5.1 Publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5.4.2 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.

Artikel 6 Waarde - Archeologische verwachting 1

6.1 Bestemmingsomschrijving

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

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

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

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

- brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
- c. het overleggen van een rapport is niet nodig indien de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door een archeologisch deskundige, afdoende is vastgesteld, waarbij het bepaalde onder b van overeenkomstige toepassing is.

6.2.2 Archeologisch deskundige

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.2.1 onder a, wint het bevoegd gezag advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja of de voorwaarden zoals opgenomen in artikel 6.2.1 onder b sub 1 tot en met 4 dienen te worden gesteld.

6.2.3 Uitzondering bouwregels

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

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

6.3 Nadere eisen

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

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

6.4.1 Vergunningplicht

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

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

6.4.2 Voorwaarden

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.4.1 mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van het gebied en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.

6.4.3 Uitzonderingen

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.4.1 is nodig voor:

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

6.4.4 Beoordelingscriteria

Ten aanzien van de in artikel 6.4.1 genoemde omgevingsvergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:

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

6.4.5 Voorschriften

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.22 lid 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan het bevoegd gezag de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.4.1 onder beperkingen verlenen en kan het bevoegd gezag voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning, waaronder:

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

6.4.6 Advies

Voordat het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.4.1 wint het bevoegd gezag advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

6.5 Wijzigingsbevoegdheid

6.5.1 Verwijderen dubbelbestemming

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

6.5.2 *Wijzigen naar 'Waarde - Archeologie'*

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door de bestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 1' om te zetten in de bestemming 'Waarde - Archeologie' indien uit nader archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn. Na de wijziging zijn de regels van de bestemming 'Waarde - Archeologie', zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Overbetuwe', NL.IMRO.1734.0007BUIBuitengebi-GOH2, van toepassing.

Artikel 7 Waarde - Archeologische verwachting 2

7.1 Bestemmingsomschrijving

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

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

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

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

7.2.2 Archeologisch deskundige

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 7.2.1 onder a, wint het bevoegd gezag advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja of de voorwaarden zoals opgenomen in artikel 7.2.1 onder b sub 1 tot en met 4 dienen te worden gesteld.

7.2.3 Uitzondering bouwregels

Het bepaalde in artikel 7.2.1 onder a is niet van toepassing indien:

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

7.3 Nadere eisen

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

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

7.4.1 Vergunningplicht

Onverminderd het in de Erfgoedwet bepaalde is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 7.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

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

7.4.2 Voorwaarden

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 7.4.1 mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van het gebied en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.

7.4.3 Uitzonderingen

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 7.4.1 is nodig voor:

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

7.4.4 Beoordelingscriteria

Ten aanzien van de in artikel 7.4.1 genoemde omgevingsvergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:

- a. de omgevingsvergunning kan slechts worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, hetgeen moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag voor een vergunning dient te overleggen. In het rapport moeten de archeologische waarden

van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld. Indien het rapport daartoe aanleiding geeft, dient op advies van een erkend archeoloog zonodig een opgraving plaats te vinden;

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

7.4.5 Voorschriften

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.22 lid 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan het bevoegd gezag de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 7.4.1 onder beperkingen verlenen en kan het bevoegd gezag voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning, waaronder:

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

7.4.6 Advies

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

7.5 Wijzigingsbevoegdheid

7.5.1 Verwijderen dubbelbestemming

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door het geheel of gedeeltelijk verwijderen van de bestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 2', indien op basis van nader archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is.

7.5.2 Wijzigen naar 'Waarde - Archeologie'

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

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 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 9 Algemene bouwregels

9.1 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.

9.2 Afwijken ondergronds bouwen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 9.1 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 10 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 11 Algemene afwijkingsregels

11.1 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, alsmede andere bouwwerken, zoals muurtjes, standbeelden en lichtmasten; gasdrukmeetstations en verkooppunten voor motorbrandstoffen uitgezonderd.

11.2 Nadere voorwaarden

Afwijken als bedoeld in lid 11.1 kan slechts worden verleend, mits:

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

11.3 Wetgevingzone - afwijkingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - afwijkingsbevoegdheid' door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in dit plan ten behoeve van het bouwen van een ontmoetingsruimte ten dienste van de bestemming 'Wonen', mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de ontmoetingsruimte wordt direct aansluitend aan het bouwvlak van de bestemming 'Wonen' gerealiseerd.
- b. de oppervlakte van de ontmoetingsruimte, voor zover gelegen buiten het bouwvlak van de bestemming 'Wonen', bedraagt niet meer dan 100 m².
- c. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 4 meter.
- d. de bouw mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse.
- e. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden worden niet onevenredig geschaad.
- f. het straat- en bebouwingsbeeld worden niet onevenredig geschaad.

Artikel 12 Algemene wijzigingsregels

12.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor het aanbrengen van geringe veranderingen in de plaats, ligging en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. bestemmingsgrenzen mogen met niet meer dan 5 m worden verschoven;
- b. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- c. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen mogen niet onevenredig worden geschaad.

Hoofdstuk 4 Overgangs-en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

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

13.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

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

Artikel 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Herveld, Hoge Hof.



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

info@overbetuwe.nl
www.overbetuwe.nl