



Oosterhout, Stationsstraat (ongenummerd)

Bestemmingsplan Oosterhout, Stationsstraat
(ongenummerd)

Gemeente Overbetuwe

Status: Vastgesteld

Datum: Juni 2023

IMRO-Idn: NL.IMRO.1734.0390OOSTsttionsstr-VSG1

gemeente **Overbetuwe**



Oosterhout, Stationsstraat (Ongenummerd)

Datum

Juni 2023

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 plangebied	5
1.3 Huidig bestemmingsplan	6
1.4 Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2 Bestaande situatie	8
Hoofdstuk 3 Toekomstige situatie	10
Hoofdstuk 4 Beleidskader	12
4.1 Rijksbeleid	12
4.2 Provinciaal beleid	13
4.3 Gemeentelijk beleid	14
Hoofdstuk 5 Milieu- en omgevingsaspecten	16
5.1 Milieueffectrapportage	16
5.2 Geluid	16
5.3 Luchtkwaliteit	17
5.4 Bedrijven en milieuzonering	18
5.5 Geurhinder	19
5.6 Bodem	20
5.7 Externe veiligheid	20
5.8 Explosieven	22
5.9 Kabels en leidingen	22
5.10 Waterparagraaf	23
5.11 Flora en fauna	25
5.12 Archeologie en cultuurhistorie	27
5.13 Verkeer en parkeren	28
Hoofdstuk 6 Juridische planopzet	29
6.1 Algemene opzet	29
6.2 Toelichting op de verbeelding en regels	29
Hoofdstuk 7 Financiële toelichting	32
Hoofdstuk 8 Overleg en inspraak	33
8.1 Inleiding	33
8.2 Inspraak	33
8.3 Overleg	33
8.4 Vaststellingsprocedure	33
8.5 Beroep	33

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De initiatiefnemer wil op het perceel tussen Stationsstraat 13 en 15 te Oosterhout twee vrijstaande woningen realiseren. De woningen vormen een opvulling binnen het bebouwingslint langs de Stationsstraat aan de noordoostkant van Oosterhout. Het oprichten van twee vrijstaande woningen op het perceel past binnen de ruimtelijke en functionele structuur van de directe omgeving. De gemeente wil hier daarom medewerking aan verlenen.

Het oprichten van de nieuwe woningen is niet mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan. Daarom wordt het bestemmingsplan herzien. Dit bestemmingsplan, 'Oosterhout, Stationsstraat (ongenummerd)', geeft een nieuw kader voor de bouw- en gebruiksmogelijkheden op het perceel en maakt het mogelijk om de twee woningen met bijbehorende bouwwerken en erven te realiseren.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied van dit bestemmingsplan bestaat uit twee onbebouwde percelen aan de Stationsstraat te Oosterhout, tussen de woningen Stationsstraat 13 en 15. De Stationsstraat is een uitloper van de bebouwde kom van Oosterhout aan de noordoostkant van dit dorp en is één van oorspronkelijke bebouwingslinten van het dorp. Ten zuiden van de Stationsstraat ligt een onbebouwd agrarisch gebied tussen het Overbetuwe en het Nijmeegse deel van Oosterhout. Ten noorden van het plangebied wordt het bedrijventerrein Park 15 gerealiseerd. Het grootste deel van de bebouwde kom van Oosterhout ligt zuidwestelijk van het plangebied.

In afbeelding 1 is de ligging van het plangebied globaal aangeduid.



Afbeelding 1: ligging plangebied (bron: Google Maps)

Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Valburg, sectie L, perceelnummers 1862, 2172 en 2174. Het wordt begrensd door de woonpercelen Stationsstraat 13 en 15 aan respectievelijk de west- en

oostkant, door de Stationsstraat aan de zuidkant en door een agrarisch perceel aan de noordkant. Meer informatie over de begrenzing van het plangebied is in hoofdstuk 2 opgenomen.

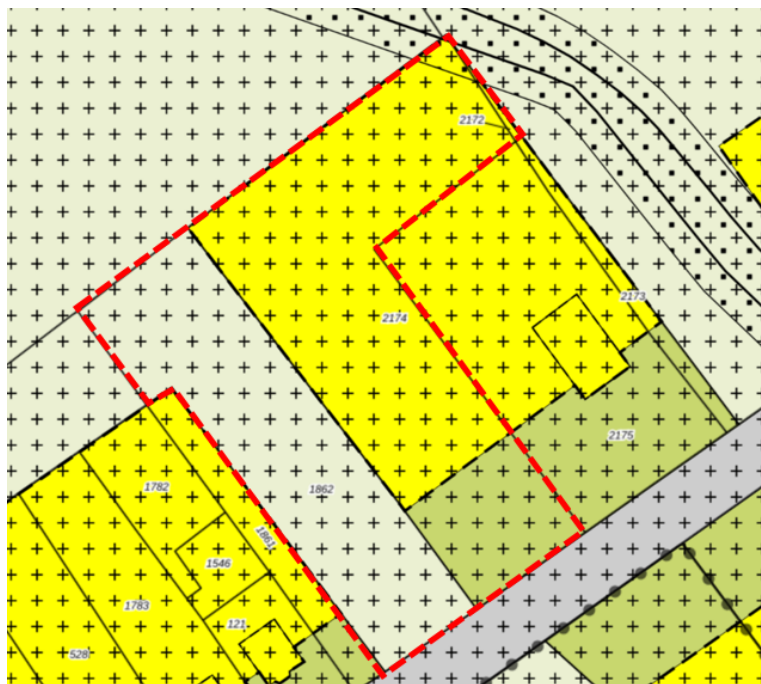
1.3 Huidig bestemmingsplan

In het plangebied geldt op dit moment het bestemmingsplan 'Oosterhout', dat op 24 augustus 2012 is vastgesteld. In afbeelding 2 is de begrenzing van het plangebied binnen het huidige bestemmingsplan indicatief aangegeven. Er gelden de volgende bestemmingen:

- Bestemming 'Agrarisch' zonder bouwvlak (perceel 1862);
- Bestemming 'Wonen' zonder bouwvlak, met de bestemming 'Tuin' aan de voorzijde (percelen 2172 en 2174);
- Dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie';
- Dubbelbestemming 'Leiding - Gas' in de noordoostelijke hoek van het plangebied.

Woningen zijn in de bestemming 'Wonen' alleen toegestaan binnen een bouwvlak. Ook is maximaal het bestaande aantal woningen toegestaan. Het bestemmingsplan maakt het dus niet mogelijk om een woning te realiseren binnen de bestemming 'Wonen' op het perceel 2172. Ook binnen de bestemming 'Agrarisch' op het perceel 1862 is het niet toegestaan om een woning (inclusief bijbehorende bouwwerken en erf) te realiseren. Voor dit perceel is ook een wijziging van de bestemming nodig. De woningen worden overigens buiten de bestemming 'Leiding - Gas' gerealiseerd en zijn daarom niet in strijd met deze dubbelbestemming.

Om de voorgaande redenen moet het bestemmingsplan worden herzien.



Afbeelding 2: uitsnede huidig bestemmingsplan 'Oosterhout' (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. Hoofdstuk 8 gaat in op enkele procedurele aspecten, zoals overleg en inspraak.

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

Het plangebied bestaat uit twee onbebouwde percelen aan de Stationsstraat te Oosterhout, tussen de woningen Stationsstraat 13 en 15. Het is kadastraal bekend als gemeente Valburg, sectie L, perceelnummers 1862, 2172 en 2174. De plangrens volgt de kadastrale grenzen van deze percelen en wordt begrensd door de woonpercelen Stationsstraat 13 en 15 aan respectievelijk de west- en oostkant, door de Stationsstraat aan de zuidkant en door een agrarisch perceel aan de noordkant.

De Stationsstraat is een uitloper van de bebouwde kom van Oosterhout aan de noordoostkant van dit dorp. Het plangebied ligt daarmee aan de rand van de bebouwde kom van dit dorp. De Stationsstraat bestaat vanuit de rest van de bebouwde kom tot aan het plangebied uit min of meer aangesloten percelen met bebouwing. Verder noordoostelijk wordt de bebouwing afgewisseld door een aantal onbebouwde percelen. De Stationsstraat vormt één van de oudste bebouwingslinten van het dorp.

Het gebied rondom Oosterhout heeft in de afgelopen 20 jaar een sterke ruimtelijke ontwikkeling doorgemaakt met de realisatie van een Nijmeegs deel van Oosterhout vanaf het begin van de 21^e eeuw en vervolgens de ontwikkeling van bedrijventerrein Park 15 ten noorden van het dorp. De ontwikkeling van dit bedrijventerrein is momenteel nog in volle gang. Tussen het bedrijventerrein en het plangebied zal een groene bufferzone worden ontwikkeld.

Direct nabij het plangebied aan de Stationsstraat zijn voornamelijk (vrijstaande) woningen aanwezig. Verder oostelijk zijn ook enkele andere functies, waaronder een supermarkt en dagrecreatie, gevestigd. Aan weerszijden van de bebouwing aan de Stationsstraat zijn voornamelijk agrarische percelen aanwezig.

Het plangebied zelf is momenteel onbebouwd. Het bestaat uit grasland met aan de voorzijde van het perceel een kleine fruitboomgaard. Ook zijn er enkele bomen (essen) op het perceel aanwezig en aan de achterzijde van het perceel een relatief robuuste en brede houtsingel. Tot slot is in de uiterst noordoostelijke hoek van een gasleiding met bijbehorende belemmeringenstrook gelegen.

Afbeelding 3 geeft een luchtfoto van het plangebied en de directe omgeving weer. Hierop is ook de plangrens indicatief aangegeven. In afbeelding 4 zijn twee foto's van het plangebied opgenomen.



Afbeelding 3: luchtfoto huidige situatie, begrenzing en directe omgeving van het plangebied (bron: Google Maps)



Afbeelding 4: boven: straatbeeld van het plangebied (bron: Google Streetview); onder: beeld vanaf de achterzijde van het plangebied (bron: Blom Ecologie)

Hoofdstuk 3 Toekomstige situatie

De initiatiefnemer wil in het plangebied twee vrijstaande woningen realiseren. Gezien de breedte van het perceel, is een invulling met twee vrijstaande woningen passend binnen de stedenbouwkundige structuur in de omgeving. De voorgevels van de woningen worden gesitueerd tussen de voorgevels van de woningen Stationsstraat 13 en 15 (zie afbeelding 5). Hierdoor ontstaat een logische ritmiek van de bebouwing. Het toevoegen van twee woningen is op deze wijze een ruimtelijk-stedenbouwkundig logische opvulling binnen het bebouwingslint aan de Stationsstraat. De woningen worden via twee afzonderlijke inritten ontsloten op de Stationsstraat.

Voor de toekomstige situatie is een inrichtingsschets gemaakt, die in afbeelding 5 is weergegeven. Deze gaat uit van twee ruime, langgerekte percelen, waarbij de bebouwing (hoofdbouwen en bijbehorende bouwwerken) wordt geconcentreerd tussen de bestaande bebouwing aan weerszijden van het plangebied. Beide percelen krijgen een ruime voortuin, waarin de bestaande fruitbomen waar mogelijk worden behouden en anders worden herplant. Aan de achterkant van het perceel wordt de bestaande robuuste houtsingel behouden. Deze draagt bij aan de bufferzone tussen bedrijventerrein Park 15 en de woningen aan de Stationsstraat, die de ruimtelijke impact van het bedrijventerrein op de woonomgeving beperkt. Ook de bestaande essen in het achtererfgebied worden behouden, evenals de groene afscheiding tussen het noordoostelijke perceelsgedeelte en het perceel Stationsstraat 15. Aan de zijkanten worden de toekomstige woonpercelen met groene erfafscheidingen gemarkeerd. De in het inrichtingsplan opgenomen landschappelijke inpassingsmaatregelen moeten worden gerealiseerd en in stand gehouden na realisatie en in gebruikname van de nieuwe woningen.

De nieuwe woningen krijgen een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4 en 9 meter. Dit sluit aan bij de (toegestane) hoogten van de woningen in de directe omgeving. Bij de woningen mogen bijbehorende bouwwerken opgericht. De bouwregels hiervoor sluiten aan bij de regels die op andere percelen in Oosterhout gelden.



Afbeelding 5: toekomstige inrichting plangebied (bron: Buro Waalbrug)

Hoofdstuk 4 Beleidskader

4.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

In het kader van de invoering van de Omgevingswet, die nu gepland staat voor 1 januari 2024, heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld. Op die manier wordt invulling gegeven aan de verplichting tot het opstellen van zo'n visie zoals die is vastgelegd in art. 3.1 lid 3 Ow. Tot de invoering van de Omgevingswet heeft dit document de status van structuurvisie in de zin van art. 2.3 Wro.

Inhoudelijk gezien bevat de NOVI een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De intentie van het Rijk is om met de NOVI een perspectief te bieden om grote maatschappelijke opgaven aan te pakken. Bij die opgaven kan worden gedacht grote en complexe opgaven met betrekking tot klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw.

Een centraal aspect van de NOVI is de focus op een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving. Werken op basis van integraliteit met betrekking tot verschillende vraagstukken in plaats van sectorale aanpakken voor individuele vraagstukken vormt de kern van deze nieuwe aanpak.

Het streven naar integraliteit dat onderdeel is van de NOVI valt samen in vier verschillende prioriteiten waartussen een onderscheid wordt gemaakt in de NOVI, te weten:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- duurzaam economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De nationale overheid richt zich in de NOVI op 21 verschillende nationale belangen.

Beoordeling en conclusie

Dit bestemmingsplan maakt de bouw van twee nieuwe woningen binnen de bebouwde kom mogelijk. Het initiatief is gezien de aard, omvang en ligging daarvan aan te merken een lokale ontwikkeling. Er zijn geen nationale belangen in het geding.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van ruimtelijke plannen, 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 ruimtelijke plannen moeten de regels van het Barro worden gerespecteerd.

Beoordeling en conclusie

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

Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

Beoordeling en conclusie

Uit de jurisprudentie blijkt dat er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wanneer een bestemmingsplan voorziet in meer dan 11 woningen. Dit bestemmingsplan maakt de bouw van slechts twee nieuwe woningen mogelijk. Deze ontwikkeling is dus niet aan te merken als een nieuw stedelijke ontwikkeling. De ladder voor duurzame verstedelijking hoeft in het kader van dit bestemmingsplan daarom niet te doorlopen worden.

4.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

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

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

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

Beoordeling en conclusie

De Omgevingsvisie is concreet uitgewerkt in de hierna beschreven Omgevingsverordening Gelderland. Deze verordening bevat concrete regels, waaraan het initiatief wordt getoetst. De Omgevingsvisie zelf bevat geen regels, die voor dit bestemmingsplan direct van belang zijn. Het plan is ook te kleinschalig van aard om een wezenlijke bijdrage aan de provinciale ambities uit de Omgevingsvisie bij te dragen. Het plan is dan ook in overeenstemming met de Omgevingsvisie.

Omgevingsverordening Gelderland

Provinciale Staten hebben de Omgevingsverordening Gelderland (hierna ook: de Omgevingsverordening of verordening) vastgesteld op 17 oktober 2014. Sindsdien zijn diverse wijzigingen en actualisaties van de verordening doorgevoerd. De meest recente wijziging is in december 2022 vastgesteld.

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

In het plangebied zijn geen aanduidingen van toepassing, die voor dit initiatief relevant zijn. Vanwege de aard van de ontwikkeling, namelijk het realiseren van twee nieuwe woningen, is wel het thema 'wonen' van belang. Nieuwe woonlocaties zijn uitsluitend toegestaan, wanneer dit past in het vigerende door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma en de door Gedeputeerde Staten vastgestelde kwantitatieve opgave wonen voor de betreffende regio (artikel 2.2.1.1). Er worden twee

woningen aan de woningvoorraad toegevoegd. In paragraaf 4.3 onder 'Woonagenda Overbetuwe 2025' wordt nader toegelicht dat het plan past binnen de actuele kwantitatieve woningopgave.

In kwalitatief opzicht is het plangebied een geschikte woonlocatie. Het plangebied ligt in een gevarieerde dorpse woonomgeving aan de rand van de bebouwde kom en is aan weerszijden omgeven door bestaande woningen. Het plan geeft invulling aan een gat binnen het woonlint.

Conclusie

Het 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 aan de rand van de bebouwde kom van Oosterhout. Dit dorp wordt is van oorsprong een 'lint-dorp', dat in het zuiden met de Waal is verbonden. De Dorpsstraat maakt onderdeel uit van dit oorspronkelijke lint. Het oprichten van twee woningen in het plangebied vormt stedenbouwkundig gezien een passende invulling van het perceel en zorgt voor een verdere doorzetting van dit bebouwingslint. Verder past de realisatie van een woning op deze onbebouwde plek binnen de bebouwde kom ook bij het streven naar efficiënt ruimtegebruik binnen de kernen. Het plangebied is te beschouwen als een geschikte plek voor de beoogde woonfunctie en wordt aan weerszijden geflankeerd door bestaande woonpercelen.

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met de Omgevingsvisie.

Woonagenda Overbetuwe 2025

In de Woonagenda 2025 verwoordt de gemeente Overbetuwe haar doelen en ambities op het gebied van wonen. Als basis voor deze woonagenda is een uitgangspuntennotitie opgesteld. Daarnaast vonden woningmarktanalyses en gesprekken met stakeholders bij de voorbereiding van de Woonagenda.

De woonagenda bevat geen gedetailleerd uitvoeringsprogramma, maar de koers waarbinnen de komende jaren plannen voor kernen en locaties kunnen worden uitgewerkt. Centraal staat dat de gemeente over voldoende woningen met de juiste kwaliteit wil beschikken om huishoudens de gewenste stappen in hun wooncarrière te laten maken. Dat wil zeggen voor iedere stap in de levensloop een geschikt woonalternatief.

De Woonagenda omvat vier centrale thema's:

- Voorraadstrategie: nieuw en bestaand;
- Verduurzaming en koppelkansen;
- Bijzondere doelgroepen en woonvormen;
- Wonen en zorg.

Elk van deze thema's is nader beschouwd in de Woonagenda.

De woningbehoefte voor de gemeente Overbetuwe in de periode 2019-2030 is minstens 2.000 woningen. De woningbouwproductie blijft achter bij deze groei. Daarnaast wil de gemeente een extra bijdrage leveren aan de versnellings- en groeiopgave vanuit de regionale Woondeal. Dit gaat om een nog nader te bepalen aantal woningen, waarbij gedacht wordt aan circa 3.000 à 4.000 extra woningen in het middengebied (Overbetuwe en Lingewaard).

In kwalitatief opzicht is van belang dat betaalbaar wonen onder druk staat. Dit heeft verschillende oorzaken. De gemeente werkt in de Woonagenda toe naar een streefprogramma in de woningbouwprogrammering om de woningmarkt beter in balans te krijgen. Hierin wordt ook rekening gehouden met de veranderende woningvraag door bekende trends, zoals het toenemende aantal eenpersoonshuishoudens en de groei van het aantal huishoudens van 65 jaar en ouder.

Beoordeling en conclusie

In dit bestemmingsplan worden twee extra woningen mogelijk gemaakt, die worden toegevoegd aan de bestaande woningvoorraad. Dit past binnen de kwantitatieve woningbouwdoelstellingen. De gemeentelijke woningbouwopgave is met de huidige beschikbare woningen en harde plancapaciteit nog niet ingevuld en de woningbouwproductie blijft achter bij de groeiende behoefte.

Hiervoor is al toegelicht dat het plan ook binnen de kwalitatieve doelstellingen van het gemeentelijk beleid past. Vrijstaande woningen zijn in het plangebied stedenbouwkundig de meest wenselijke en logische invulling, zoals ook in hoofdstuk 3 en bij de beschouwing van de Omgevingsvisie Overbetuwe 2040 al is beschreven. Het plan voldoet ook in kwalitatief opzicht aan de uitgangspunten van de Woonagenda Overbetuwe 2025.

Hoofdstuk 5 Milieu- en omgevingsaspecten

5.1 Milieueffectrapportage

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

Ook de Implementatiewet 'herziening m.e.r. richtlijn' is relevant. Sinds 16 mei 2017 is deze wet in werking. De richtlijn heeft de procedure en de inhoud van het MER en de m.e.r.-beoordeling, maar ook de vormvrije m.e.r.-beoordeling gewijzigd. 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

De ontwikkeling betreft de realisatie van twee nieuwe woningen. Het aantal woningen en het ruimtebeslag nemen toe. De ontwikkeling behoort echter gezien de aard en omvang daarvan niet tot de in lijst C of D van het Besluit m.e.r. opgenomen categorieën. De ontwikkeling is ook niet aan te merken als een stedelijk ontwikkelingsproject, zoals bedoeld in Bijlage D van het Besluit m.e.r., omdat er sprake is van een zeer kleinschalige ontwikkeling zonder toevoeging van extra woningen.

Er is daarom geen sprake van een m.e.r.-plichtige of m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit in dit plan. Een m.e.r. of een m.e.r.-beoordeling is niet aan de orde.

5.2 Geluid

Op basis van de Wet geluidhinder (artikel 77 Wgh) moet bij een plan een akoestisch onderzoek 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 gemeente Overbetuwe heeft specifiek beleid vastgesteld in de Nota geluidbeleid en de Nota hogere grenswaarden.

Beoordeling

Met dit bestemmingsplan worden twee nieuwe woningen aan de Stationsstraat mogelijk gemaakt. Daarmee is er sprake van nieuwe geluidsgevoelige objecten. Het plangebied ligt binnen de geluidzones van de Stationsstraat, de Dorpsstraat, het Vredesplein en de Oosterhoutsestraat. Een akoestisch

onderzoek is daarom noodzakelijk. De rapportage van het uitgevoerde onderzoek is opgenomen in Bijlage 1. Hierna worden de bevindingen en conclusies beschreven.

Uit het onderzoek volgt ten aanzien van de Oosterhoutsestraat, Dorpsstraat en het Vredesplein wordt (ruimschoots) voldaan aan de voorkeurswaarde van 48 dB op de gevels van de nieuwe woningen. Ten opzichte van de Stationsstraat wordt echter niet op alle gevels voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. De hoogst berekende geluidbelasting bedraagt 55 dB voor de zuidwestelijke woning en 54 dB voor de noordoostelijke woning. Maatregelen aan de bron of in de overdracht zijn redelijkerwijs niet mogelijk. Het vaststellen van hogere waarden is noodzakelijk. Er wordt voldaan aan de maximale ontheffingswaarde voor woningen binnen de bebouwde kom (63 db).

Het verlenen van een hogere waarde is in principe mogelijk. Hierbij moet ook worden getoetst aan het gemeentelijk geluidbeleid. Dit gaat uit van een grenswaarde van 53 dB. Deze grenswaarde wordt beperkt overschreden. Het oprichten van nieuwe geluidgevoelige objecten ondanks deze overschrijding wordt in dit geval echter aanvaardbaar gevonden. Het gaat om de opvulling van een bebouwingslint binnen de bebouwde kom. Daarnaast beschikken de woningen over een geluidluwe gevel en buitenruimte aan de achterzijde van de woningen. Ook is de cumulatie van andere geluidsbronnen beperkt. Hierdoor is het aannemelijk dat een goed binnenklimaat kan worden gewaarborgd. In het kader van de omgevingsvergunningen voor het bouwen zal dat met nader gevelweringonderzoek aangetoond moeten worden. Een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan dus voldoende worden gegarandeerd.

Conclusie

Vanuit akoestisch oogpunt zijn er geen belemmeringen voor het oprichten van de nieuwe woningen aanwezig. Wel moet voor beide woningen een hogere waarde worden verleend, omdat de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. Er wordt na verlening van een hogere waarde voldaan aan de eisen van de Wgh. Een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan voor beide woningen voldoende worden gegarandeerd.

5.3 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen zijn opgenomen 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 (1,2µg/m³).

Beoordeling

Het voorziene project is een project bedoeld in de lijst met categorieën van gevallen die is opgenomen in Bijlage 3a van de Regeling NIBM. Het aantal te realiseren woningen (2) ligt ver beneden de grenzen voor aantallen woningen in woningbouwlocaties, die genoemd worden in de Bijlage 3a. Dat houdt in dat op voorhand vaststaat dat het project niet in betekende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging. Daarom is

het niet noodzakelijk om ten behoeve van vaststelling van het bestemmingsplan eerst te bepalen of voldaan wordt aan de gestelde norm voor de toename van de jaargemiddelde concentratie NO₂ en PM₁₀ van 3%. De NIBM-tool wordt dan ook buiten toepassing gelaten.

Aanvaardbaar woon- en leefklimaat

Het is in het kader van een goede ruimtelijke ordening van belang om ook te bekijken of er ter plaatse van het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Hierover kunnen uitspraken worden gedaan aan de hand van achtergrondwaarden voor NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5}. Die kunnen bepaald worden aan de hand van de NSL-monitoringstool. Uit raadpleging van deze tool blijkt dat in de omgeving van het plangebied waar bekend de achtergrondwaarden ruim onder de norm liggen. Hierdoor kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat in het kader van de luchtkwaliteit in de omgeving van het plangebied.

Conclusie

Het aspect 'luchtkwaliteit' zorgt niet voor belemmeringen.

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 of een rustig buitengebied is ingericht volgens het principe van functiescheiding.

Beoordeling

Dit bestemmingsplan maakt twee nieuwe woningen mogelijk op een bestaand agrarisch perceel en een onderdeel van een woonperceel. Deze wijzigingen kunnen in het kader van het aspect bedrijven en milieuzonering relevant zijn.

In de directe omgeving van het plangebied zijn overwegend woonfuncties aanwezig. Het gebied kan daarom het best worden gekenmerkt als 'rustige woonwijk', waarbij de reguliere richtafstanden worden gehanteerd.

In de omgeving van de planlocatie zijn enkele milieubelastende functies gevestigd. Daarnaast kan ten noorden van het plangebied een bedrijventerrein worden gerealiseerd op basis van een onherroepelijk bestemmingsplan. Uit de volgende tabel blijkt dat de richtafstanden van deze bestemmingen/functies niet over de nieuwe woningen reiken. In deze tabel zijn de kortste afstanden tussen één van de woningen en de randen van de betreffende bestemmingen opgenomen. Daarmee levert het bouwen van de nieuwe woningen geen belemmering voor deze bedrijven. Andersom is een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat niet aan de orde.

<i>Adres</i>	<i>Functie</i>	<i>Milieucat.</i>	<i>Richtafstand</i>	<i>Afstand werkelijk</i>
Stationsstraat 19	Supermarkt	1	10 m	ca. 110 m

Stationsstraat 21	Fitnesscentrum	2	30 m	ca. 210 m
Stationsstraat 21c	Indoor speelvoorziening	3.1	50 m	ca. 190 m
Stationsstraat 21d	Tenniscomplex	3.1	50 m	ca. 230 m
Van Balverenlaan ong.	Bedrijventerrein Nieuwe Rietgraaf (nog niet gerealiseerd)	3.2	100 m	ca. 240 m

Spuitzones

Ten aanzien van boom- en fruitteeltbedrijven is niet alleen de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van belang, maar ook spuitzones in verband met het gebruik van bestrijdingsmiddelen bij deze bedrijven. In principe wordt voor dergelijke spuitzones uitgegaan van een afstand van 50 meter. Deze afstand wordt algemeen aanvaard, maar er kan volgens de jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State gemotiveerd worden afgeweken van deze afstand.

Ten noorden en ten noordwesten van het plangebied zijn agrarische gronden aanwezig, waar teelt van gewassen en gebruik van bestrijdingsmiddelen niet uitgesloten is. Op deze gronden moet al rekening worden gehouden met de bestaande woonpercelen ten noorden van de Stationsstraat, waaronder het oostelijk deel van het plangebied. Deze liggen op kortere afstand dan 50 meter van de randen van de agrarische percelen. De toekomstige woonpercelen komen aan de achterzijde in lijn met de bestaande woonpercelen Stationsstraat 13 en 15 aan weerszijden van het plangebied te liggen. De strook aan de noordzijde van het plangebied krijgt c.q. behoudt de bestemming 'Agrarisch'. De toekomstige gevoelige bestemming 'Wonen' komt op gelijke afstand van de agrarische gronden te liggen dan de bestaande woonpercelen. Er treden hierdoor geen extra beperkingen op voor de eigenaren/gebruikers van de agrarische percelen. Ook kan redelijkerwijs worden aangenomen dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gewaarborgd. Op de gronden binnen het plangebied met de bestemming 'Agrarisch' wordt het gebruik van de gronden voor (glas)tuinbouw, fruit- en boomteelt uitgesloten.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de realisatie van twee woningen in het plangebied. Omliggende functies worden niet belemmerd en is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woning. Ook spuitzones vormen geen belemmering voor het oprichten van deze woningen.

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 omgeving van het plangebied zijn agrarische bedrijven gevestigd. Op circa 175 meter zuidwestelijk is het dichtstbij gelegen agrarische bedrijf gevestigd. Dit betreft een grondgebonden agrarisch bedrijf, dat is omgeven door bestaande woningen. Van belemmeringen over en weer is daardoor geen sprake. Een intensieve veehouderij is in de omgeving van het plangebied niet toegestaan. de Wgv vormt daarmee geen belemmering voor het plan.

Conclusie

Het aspect geurhinder levert geen belemmeringen op.

5.6 Bodem

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

Beoordeling

Dit bestemmingsplan maakt de realisatie van twee nieuwe woningen mogelijk. Dit betekent dat een gevoelige functie mogelijk wordt gemaakt, waardoor een onderzoek naar de bodemkwaliteit noodzakelijk is. Daarom is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De rapportage van het onderzoek is opgenomen als bijlage bij dit bestemmingsplan (Bijlage 2).

Uit onderzoek blijkt dat de bovengrond plaatselijk licht verontreinigd is met nikkel en met PAK. In de ondergrond zijn geen verontreinigingen aangetroffen. Het grondwater is licht verontreinigd met barium. Dit is een regionaal verhoogde achtergrondconcentratie.

De lichte verontreinigingen in de bovengrond en het grondwater vormen geen aanleiding tot nader onderzoek. De bodemkwaliteit is geschikt voor de beoogde toekomstige functie.

Conclusie

Voor het plangebied is verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De bodemkwaliteit is voldoende in beeld gebracht. Er zijn hooguit lichte verontreinigingen aan de orde, die geen belemmering voor het plan vormen. Nader onderzoek is niet nodig.

5.7 Externe veiligheid

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

Plaatsgebonden risico

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

Groepsrisico

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

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

betrokken.

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

Beoordeling

De ontwikkeling betreft het realiseren van twee nieuwe woningen en het realiseren van nieuwe kwetsbare objecten. Deze wijziging is relevant voor het aspect externe veiligheid. Daarom is een quickscan externe veiligheid uitgevoerd voor het plan. De rapportage hiervan is opgenomen in Bijlage 3. Hierna volgt een samenvatting van de bevindingen uit dit onderzoek.

Transportroutes

Het plangebied ligt binnen het invloedsgedebied van de spoorlijn 's-Hertogenbosch-Ressen Noord en van de Betuweroute. De plaatsgebonden risicocontouren van transportroutes reiken niet over het plangebied. Omdat de afstand tot de genoemde transportroutes (ruimschoots) meer dan 200 meter bedraagt, is alleen een beperkte verantwoording van het groepsrisico nodig.

Buisleidingen

Het plangebied ligt binnen het invloedsgedebied van de buisleidingen A-524 en A-533, die nabij de noordoostelijke hoek van het plangebied liggen. Ten aanzien van deze buisleidingen is een kwantitatieve risico-analyse noodzakelijk. De plaatsgebonden risicocontouren van de buisleidingen reiken niet over de nieuwe woningen.

PM: verwerken kwantitatieve analyse

Bevi-inrichtingen

Het plangebied ligt buiten de plaatsgebonden risicocontouren en invloedsgedebieden van Bevi-inrichtingen.

Beperkte verantwoording groepsrisico

In de bijlage is een beperkte verantwoording van het groepsrisico opgenomen. Hierin is ingegaan op de aspecten zelfredzaamheid, bestrijdbaarheid en bereikbaarheid. Op basis van deze beperkte verantwoording wordt het restrisico verantwoord gevonden.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het plan.

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 in die periode hevige bombardementen uitgevoerd. Tijdens de inventarisatie van oorlogsgegevens zijn 104 vliegtuigcrashes opgetekend en meer dan 1.000 oorlogsgraven. Door de oorlogshandelingen ontstonden er gebieden waarvan de bodem sterk met oorlogsmateriaal werd belast, wat op dit moment nog gevaar kan opleveren voor mens en dier. De Explosieven Opruimings Dienst Defensie (EODD) gaat er in 2014 vanuit, dat slechts 35% van de munitie inmiddels uit de grond is verwijderd. Dit betekent dat we de komende decennia nog met deze explosieve erfenis te maken zullen hebben en er kans bestaat dat in het plangebied nog sprake is van onontplofte munitie.

Beoordeling en conclusie

Bij bodemroerende werkzaamheden, zoals het oprichten van gebouwen, graafwerkzaamheden, aanleg van kabels en leidingen en het uitvoeren van bepaalde onderzoeken, is de aanwezigheid van mogelijke ontplofbare oorlogsresten (OO) van belang. Omdat er na de Tweede Wereldoorlog geen sprake is geweest van bouwactiviteiten in het plangebied, bestaat de kans dat er OO aanwezig zijn. Er is sprake van nieuwbouw van een woning en de aanleg van landschapselementen. Bij de voorbereiding van het plan zijn daarom de risico's op het aantreffen van onontplofte munitie onderzocht. De rapportage van dit onderzoek is opgenomen in Bijlage 4.

Uit dit verkennende explosievenonderzoek blijkt dat de locatie niet geheel onverdacht is op het mogelijk aantreffen van OO. Delen van het plangebied zijn wel als onverdacht aan te merken. De beoogde bouwvoornemens kunnen zonder belemmering worden uitgevoerd. Voor bodemroerende werkzaamheden in de toekomst in de na-oorlogs geroerde grond, is onderzoek op de mogelijke aanwezigheid van OO geadviseerd. Dit aspect vormt derhalve geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan, maar vormt voor de toekomst nog wel een aandachtspunt in de uitvoering.

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 (leiding)beheerder aangeven onder welke voorwaarden de werkzaamheden veilig plaats kunnen vinden.

Beoordeling en conclusie

Nabij de noordoostelijke hoek van het plangebied liggen twee planologisch relevante leidingen, namelijk gasleidingen. Deze leidingen met bijbehorende belemmeringenstroken hebben in het huidige bestemmingsplan 'Oosterhout' de bestemming 'Leiding - Gas'. Binnen deze belemmeringenstrook wordt geen bebouwing opgericht en worden geen landschapselementen aangelegd. Het plan levert dus geen belemmering op voor het functioneren en onderhouden van deze leidingen. De dubbelbestemming 'Leiding - Gas' wordt gehandhaafd.

Voor het overige zijn in de omgeving van het plangebied geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig.

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 Water Programma 2022-2027

Het Nationaal Water Programma 2022-2027 (NWP) is de opvolger van het Nationaal Waterplan uit 2015. Het NWP plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode tot en met 2027 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het NWP richt zich op schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is. Ook worden de maatregelen genoemd die hiertoe worden genomen, waaronder het overstromingsrisicobeheerplan en stroomgebiedbeheerplannen voor de rijkswateren.

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het NWP, tot aan de inwerkingtreding van de Omgevingswet, 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

Waterbeheerprogramma 2022-2027

In het waterbeheerprogramma (WBP) beschrijft het waterschap wat men in de periode tot en met 2027 wil bereiken, met wie, hoe en waarom. Eén van de voornaamste en voor de ruimtelijke ordening relevante principes is dat water bepalend is voor de inrichting van een gebied. De ambitie en samenwerking worden door gebiedsgericht te werken vormgegeven. Overbetuwe maakt onderdeel uit van het deelgebied Betuwe. Kerntaken van het waterschap zijn:

- Dagelijks beheer van water en dijken;
- Beschermen tegen overstromingen;
- Water eerlijk verdelen;
- Voorbereiden op extreem weer (klimaatadaptatie);
- Werken aan schoon water;
- Bijdragen aan een fijne leefomgeving voor mens en natuur.

Voor al deze taken zijn in het WBP ambities voor de lange termijn, concrete doelen voor de plantermijn, de strategie en maatregelen beschreven.

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)

Dit bestemmingsplan ziet toe op de realisatie van twee nieuwe woningen op een onbebouwd perceel. Het verhard oppervlak zal hierdoor toenemen. De eenmalige vrijstelling van de compensatieplicht is vermoedelijk van toepassing. Het plan voorziet in ruim voldoende ruimte om hemelwater op te vangen en te verwerken. Hemel- en afvalwater zullen bij beide nieuwe woningen gescheiden worden afgevoerd. De ontwikkeling is hydrologisch neutraal. De toename aan afvalwater is vanwege de beperkte omvang van het plan beperkt.

De planvorming heeft geen negatieve invloed op oppervlaktewater. In en rondom het plangebied zijn geen oppervlaktewateren aanwezig met een beschermde status op basis van de legger van het waterschap.

Het plangebied ligt niet binnen de beschermingszone van een waterkering.

Conclusie

In waterhuishoudkundig opzicht zijn er geen bezwaren verbonden aan dit bestemmingsplan. De planontwikkeling leidt tot een toename van het verhard oppervlak, maar kan hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. Wat betreft de verwerking van hemelwater en vuilwater zijn geen belemmeringen te verwachten. Er zijn geen effecten op de waterhuishouding, op oppervlaktewater of op waterkeringen aan de orde.

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

De ontwikkeling betreft het bouwen van twee nieuwe woningen aan de Stationsstraat te Oosterhout op een bestaand agrarisch perceel en een fruitboomgaard. Ook worden er enkele landschapselementen en erfverharding gerealiseerd. De voor de ontwikkeling benodigde ingrepen kunnen mogelijk effecten hebben op de beschermende soorten. Voor deze locatie is een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Deze rapportage is opgenomen als Bijlage 5. Hierna worden de resultaten van de quickscan besproken.

Soortenbescherming

De huidige inrichting en het gevoerde beheer maken dat het plangebied geen essentiële betekenis voor beschermde soorten heeft. Het plangebied is alleen (mogelijk) geschikt voor een aantal algemene soorten, waaronder niet-jaarrond beschermde vogelsoorten. Nader soortgericht onderzoek is daarom niet nodig en het plan kan worden uitgevoerd zonder overtreding van de verbodsbepalingen uit de Wnb. Voor broedvogels geldt dat de nesten van alle soorten gedurende het broedseizoen beschermd zijn.

Hiermee zal bij de uitvoering van het plan rekening moeten worden gehouden. Verder is de algemene zorgplicht van toepassing.

Het onderdeel soortenbescherming vormt geen belemmering voor het plan.

Houtopstanden

Er zijn geen houtopstanden aanwezig, die onder het beschermingsregime van de Wnb vallen. Voor de kap van bomen geldt enkel een meldingsplicht.

Gebiedsbescherming

De geplande werkzaamheden hebben geen negatieve effecten op beschermde natuurgebieden. Het plangebied behoort niet tot het Gelders Natuurnetwerk, de Groene ontwikkelingszone of Natura 2000-gebieden.

Het plangebied ligt op ongeveer 1 kilometer afstand van Natura 2000-gebied Rijntakken en ligt ook buiten het Gelders Natuurnetwerk en de Groene Ontwikkelingszone (ca. 850 meter afstand). Voor de laatste twee genoemde gebieden kunnen negatieve effecten op voorhand worden uitgesloten. Op 1 kilometer afstand is een ganzenrustgebied gelegen. Vanwege de aard van het project en de afstand tot dit gebied, kan op voorhand worden gesteld dat er geen verstoring voor ganzen in dit gebied optreedt.

Ondanks dat de ontwikkeling buiten een Natura 2000-gebied uitgevoerd wordt, kunnen er nog steeds effecten optreden op deze beschermde gebieden. Voor een aantal effecten (trillingen, geluid, optische verstoring etc.) geldt dat de afstand tot de omliggende Natura 2000-gebieden per definitie te groot is om te resulteren in negatieve effecten. Een toename in stikstofdepositie kan een negatief effect sorteren op stikstofgevoelige habitattypen en leefgebieden. Ten opzichte van de huidige situatie leidt de beoogde ruimtelijke ingreep in de gebruiksfase tot een beperkte toename in het aantal verkeersbewegingen. Die toename is zo gering, dat significant negatieve effecten op deze afstand niet optreden. De nieuwbouw zal zonder gasaansluiting in de gebruiksfase verder geen stikstofuitstoot hebben. Ten aanzien van de bouwfase is van belang dat er sprake is van een ontwikkeling van kleinschalige omvang. Op basis van algemene ken- en ervaringscijfers zal de bouw van slechts twee woningen op deze afstand van een Natura 2000-gebied geen significant negatief effect hebben.

Het onderdeel gebiedsbescherming vormt zodoende geen belemmering voor het plan.

Conclusie

Het plangebied heeft geen essentiële betekenis voor beschermde planten- en diersoorten. Het onderdeel soortenbescherming vormt geen belemmering. Bij de uitvoering moet alleen rekening worden gehouden met de algemene zorgplicht en met het broedseizoen van algemene vogelsoorten. Ook het onderdeel gebiedsbescherming vormt geen belemmering. Negatieve effecten zijn uitgesloten.

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 en conclusie

Cultuurhistorisch waardevolle gebouwen, gebieden en elementen zijn in de omgeving van het plangebied niet aanwezig. Dit aspect levert geen belemmeringen op.

Het plangebied kent op basis van de gemeentelijke archeologische beleidskaart een zeer hoge archeologische verwachtingswaarde. Voor bodemingrepen groter dan 50 m² bij een diepte van 0,30 meter en meer geldt een onderzoeksverplichting. Deze drempelwaarden zullen naar verwachting worden overschreden. Daarom is een verkennend archeologisch onderzoek in de vorm van een bureau-onderzoek en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd. De rapportage van het onderzoek is opgenomen in Bijlage 6.

De hoge archeologische verwachtingswaarde is op basis van de bureaustudie bevestigd. Specifiek betreft deze verwachting het aantreffen van archeologische resten uit de perioden Late Bronstijd tot en met de Middeleeuwen. Het veldonderzoek heeft deze verwachting echter niet bevestigd. Geconcludeerd wordt dat voor het plangebied, op basis het ontbreken van archeologische indicatoren die kunnen duiden op de aanwezigheid van een archeologische vindplaats, de hoge verwachting bijgesteld moet worden naar geen verwachting.

Op grond van de resultaten van het inventariserend veldonderzoek wordt aanbevolen om binnen het plangebied geen vervolgonderzoek te laten uitvoeren. Er zijn geen belemmeringen voor de realisatie van het plan. De gemeente zal op basis van het onderzoek een selectiebesluit nemen. Vooralsnog is de archeologische bestemming op basis van de hoge verwachtingen gehandhaafd (bestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 1').

5.13 Verkeer en parkeren

Parkeren

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogen geen toename van de parkeerdruk in de omgeving opleveren. Daarom moeten nieuwe ontwikkelingen in principe voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Dit is bepaald in de 'Nota Parkeernormen Overbetuwe 2016'. In deze nota zijn ook parkeernormen voorgeschreven.

De ontwikkeling betreft het realiseren van 2 vrijstaande koopwoningen. Het plangebied behoort tot de categorie overige kernen, 'rest bebouwde kom'. De parkeernorm is 2,7 parkeerplaatsen per woning. In totaal moeten dus 5,4 parkeerplaatsen worden gerealiseerd binnen het plangebied. Beide woningen krijgen in de toekomstige situatie een erf met voldoende ruimte voor ten minste 3 parkeerplaatsen (zie ook de inrichtingstekening in Hoofdstuk 3). Er kunnen dus voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd. Het plan voldoet aan de uitgangspunten van het parkeerbeleid.

Verkeer

De realisatie van het plan zal leiden tot een beperkte toename van de verkeersgeneratie. In de huidige situatie is er hooguit sprake van incidenteel verkeer. De verkeersgeneratie die gepaard gaat met de realisatie van 2 vrijstaande woningen kan worden berekend aan de hand van de CROW-kencijfers (CROW-publicatie 381). Hierbij wordt uitgegaan van de stedelijkheidsgraad niet-stedelijk voor Overbetuwe. Het plangebied ligt in het gebied 'rest bebouwde kom'.

De woning valt in de categorie 'koop, huis, vrijstaand'. In de CROW-publicatie wordt voor dergelijke koopwoningen uitgegaan van een verkeersgeneratie maximaal 8,6 mvt/etmaal. De totale verkeersgeneratie als gevolg van het plan is daarmee maximaal 17,2 verkeersbewegingen per etmaal, afgerond 17. Dit betreft een zeer gering aantal verkeersbewegingen. Verwacht mag worden dat de afwikkeling hiervan geen knelpunten op het omliggende wegennet veroorzaakt. De woningen worden beide met een nieuwe inrit ontsloten op de Stationsstraat op vergelijkbare wijze als de bestaande percelen aan deze weg. Voor wat betreft de verkeersafwikkeling zijn er geen belemmeringen te verwachten.

Hoofdstuk 6 Juridische planopzet

6.1 Algemene opzet

Inleiding

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

Het bestemmingsplan 'Oosterhout, Stationsstraat (ongenummerd)' bestaat uit de volgende onderdelen:

De toelichting

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

De regels

De bouw- en gebruiksregels zijn binnen de verschillende bestemmingen opgenomen. Daarnaast zijn waar nodig afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden opgenomen, om het plan de benodigde flexibiliteit te geven. Ook zijn algemene regels opgenomen, die binnen alle bestemmingen van toepassing zijn.

De verbeelding

Op de verbeelding zijn de bestemmingen 'Tuin', 'Wonen', 'Agrarisch', 'Leiding - Gas' en 'Waarde - Archeologische verwachting 1' opgenomen met de daarbij behorende aanduidingen en bouwvlakken. Deze aanduidingen worden waar nodig in paragraaf 6.2 toegelicht.

De opzet van het plan

Het bestemmingsplan is een juridisch plan dat bindend is voor de burgers en voor de overheid. Qua systematiek is zoveel mogelijk aangesloten bij het huidige bestemmingsplan 'Oosterhout'.

Bouwplan

Als een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend wordt, 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.

Agrarisch

De achterste zone van het plangebied (noordelijk deel) zal als bufferzone worden ingericht in de vorm van kruidenrijk grasland met afschermend groen. Gezien de toekomstige inrichting en het gebruik van deze gronden, is hiervoor de bestemming 'Agrarisch' opgenomen. Deze gronden zijn bestemd voor grondgebonden agrarisch gebruik, hobbymatig agrarisch gebruik en bijbehorende voorzieningen, zoals water en groen. Binnen de bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gerealiseerd.

Tuin

De voorerfgebieden van de toekomstige woonpercelen krijgen de bestemming 'Tuin'. Deze gronden zijn bestemd voor tuinen en parkeervoorzieningen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen. Binnen deze bestemming mogen kleine aan-/uitbouwen bij de aangrenzende hoofdgebouwen worden gerealiseerd, alsmede bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Wonen

De rest van de woonpercelen wordt bestemd als 'Wonen'. De als 'Wonen' bestemde gronden zijn bedoeld voor wonen, de uitoefening van een aan huis gebonden beroeps- of bedrijfsactiviteit (onder

voorwaarden) en hobbymatig agrarisch gebruik. Daarbij zijn gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, groenvoorzieningen, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, tuinen en erven toegestaan.

Er zijn twee bouwvlakken op maat opgenomen binnen het bestemmingsvlak. Daarbinnen moeten de woningen worden gebouwd. Er is maximaal één woning per bouwvlak toegestaan. Op de verbeelding zijn de maximum goot- en bouwhoogten aangegeven. Bijgebouwen en overkappingen zijn alleen toegestaan in een bouwvlak en in het achtererfgebied. Verder zijn specifieke bouwregels voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde opgenomen.

Ten slotte is in de planregels opgenomen dat er voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein aanwezig moet zijn conform de Nota Parkeernormen gemeente Overbetuwe 2016 en dat de landschappelijke inpassingsmaatregelen, zoals opgenomen in het inrichtingsplan in de bijlage, worden gerealiseerd en in stand gehouden.

Leiding - Gas

Deze dubbelbestemming is opgenomen ter plaatse van de belemmeringenstrook behorend bij de gasleidingen, die nabij het plangebied liggen aan de noordzijde. Binnen deze dubbelbestemming gelden restricties aan het bebouwen van de gronden en aan het uitvoeren van bepaalde werken en werkzaamheden. Hiervoor zijn vergunningplichten opgenomen. Het doel van de dubbelbestemming is om het functioneren en onderhouden van de leidingen te waarborgen. De regels van de hoofdbestemming en de dubbelbestemming zijn beide van toepassing, maar bij strijd tussen deze bepalingen prevaleren de bepalingen van de dubbelbestemming. De reden hiervoor is dat de belangen van de dubbelbestemming zwaarder wegen dan die van de hoofdbestemming.

Waarde - Archeologische verwachting 1

In het plan is de archeologische beleidskaart vertaald door middel van een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 1'. Deze bestemming is ten behoeve van het behoud en de bescherming van archeologische waarden in of nabij het plangebied. Zie hierover ook paragraaf 5.12.

Naast de betreffende dubbelbestemming hebben de betrokken gronden altijd nog de betreffende hoofdbestemming. De regels van de hoofdbestemming en de dubbelbestemming zijn beide van toepassing, maar bij strijd tussen deze bepalingen prevaleren de bepalingen van de dubbelbestemming. De reden hiervoor is dat de belangen van de dubbelbestemming zwaarder wegen dan die van de hoofdbestemming. De dubbelbestemming bevat een omgevingsvergunningplicht en plicht tot het doen van archeologisch onderzoek voor bodemingrepen dieper dan 0,3 meter onder het maaiveld en met een omvang groter dan 50 m².

Algemene regels

Anti-dubbeltelregel

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

Algemene bouwregels

In dit artikel is een regeling voor het ondergronds bouwen opgenomen, evenals een regeling voor bestaande (afwijkende) maatvoeringen.

Algemene gebruiksregels

Deze bepaling bevat de vormen van gebruik, die in ieder geval strijdig zijn met de regels van het bestemmingsplan voor alle opgenomen bestemmingen.

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 hierbij om de

bevoegdheid om door middel van een omgevingsvergunning af te kunnen wijken van de regels die gelden voor alle bestemmingen in het plan. De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven. Opgenomen zijn bevoegdheden voor kleine afwijkingen in maatvoeringen of bouwgrenzen en voor ondergronds bouwen.

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, noch brengt het met zich mee dat voor een dergelijk bouwwerk alsnog een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen kan worden verleend. Burgemeester en wethouders kunnen in beginsel dus nog gewoon gebruik maken van hun 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 ontwikkeling is dat deze voor de gemeente budgetneutraal wordt ontwikkeld. Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de gemeenteraad van Overbetuwe verplicht om, als sprake is van een bouwplan, de gemeentelijke kosten te verhalen. Dit bestemmingsplan voorziet in een bouwplan, omdat er twee nieuwe hoofdgebouwen (woningen) kunnen worden gerealiseerd.

De kosten worden verhaald op basis van een met de initiatiefnemer afgesloten anterieure overeenkomst. Met de ontwikkelende eigenaar van de gronden in het plangebied, is tevens een planschadeovereenkomst gesloten. In deze overeenkomst zijn afspraken gemaakt over het verhaal van kosten. Dit is daarin op afdoende wijze vastgelegd.

Met de afgesloten overeenkomsten is het kostenverhaal voldoende verzekerd en is de financiële haalbaarheid 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 over 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 plan 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, gezien de aard en kleinschalige omvang van de wijziging, geen inspraak plaatsgevonden.

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 ruimtelijk plan, 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 wordt aan de betrokken overlegpartners toegestuurd. Eventuele reacties worden in het plan verwerkt.

8.4 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan vindt plaats volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Het ontwerpbestemmingsplan wordt in dit kader gedurende zes weken ter inzage gelegd. Binnen deze periode kan eenieder een zienswijze indienen. Eventuele zienswijzen worden samengevat en van een reactie voorzien door de gemeente.

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

8.5 Beroep

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

Inhoudsopgave

Regels	5
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	5
Artikel 1 Begrippen	5
Artikel 2 Wijze van meten	10
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	11
Artikel 3 Agrarisch	11
Artikel 4 Tuin	12
Artikel 5 Wonen	13
Artikel 6 Leiding - Gas	16
Artikel 7 Waarde - Archeologische verwachting 1	18
Hoofdstuk 3 Algemene regels	21
Artikel 8 Anti-dubbeltelregel	21
Artikel 9 Algemene bouwregels	22
Artikel 10 Algemene gebruiksregels	23
Artikel 11 Algemene afwijkingsregels	24
Artikel 12 Algemene wijzigingsregels	25
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	26
Artikel 13 Overgangsrecht	26
Artikel 14 Slotregel	27

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 Plan

Het bestemmingsplan 'Oosterhout, Stationsstraat (ongenummerd)' met identificatienummer NL.IMRO.1734.0390OOSTsttionsstr-VSG1 van de gemeente Overbetuwe.

1.2 Bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde objecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.3 Aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit

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

1.4 Aan- en uitbouw

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

1.5 Aanduiding

Een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.6 Aanduidingsgrens

Grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.7 Agrarisch bedrijf

Een bedrijf, dat is gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden, fokken en/of africhten van dieren, inclusief pensionstallen als ondergeschikte nevenactiviteit.

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 (bureauonderzoek en/of boren en/of geofysisch onderzoek en/of graven en/of begeleiden) verricht door een dienst, bedrijf of instelling beschikkend over een door een erkende certificerende instelling afgegeven certificaat voor opgraven en werkend conform de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA) dan wel, na vaststelling ervan door de Minister van OCW, de normen zoals opgesteld door het Centraal College van Deskundigen Archeologie (CCvD).

1.10 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

Een toegekende archeologische waarde in verband met de kennis en studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten uit het verleden.

1.12 Bebouwing

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

1.13 Bedrijf

Een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis verbonden beroepen daaronder niet begrepen.

1.14 Begane grondvloer

De onderste bouwlaag van een gebouw, niet zijnde een kelder.

1.15 Bestaand

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

1.16 Bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.17 Bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.18 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, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

1.20 Bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.21 Bouwperceel

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

1.22 Bouwperceelsgrens

De grens van een bouwperceel.

1.23 Bouwvlak

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

1.24 Bouwwerk

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

1.25 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.

1.26 Erf

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

1.27 Gebouw

Elk bouwwerk, dat voor een mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden (twee of meer wanden die tot de constructie behoren) omsloten ruimte vormt.

1.28 Gebruiken

Gebruiken, het doen gebruiken, laten gebruiken en in gebruik geven.

1.29 Grondgebonden agrarisch bedrijf

Een agrarisch bedrijf waarvan de bedrijfsvoering volledig of nagenoeg volledig is gericht op het gebruik maken van grond als productiemiddel ten behoeve van de teelt van gewassen of de weidegang van vee.

1.30 Hobbymatig agrarisch grondgebruik

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

1.31 Hoofdgebouw

Een gebouw of 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 die of 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 Maatvoeringsgrens

De grens van een maatvoeringsvlak.

1.36 Maatvoeringsvlak

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

1.37 Medegebruik

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

1.38 Normaal onderhoud, gebruik en beheer

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

1.39 Nutsvoorziening

Voorziening ten behoeve van algemeen nut in ruime zin, zoals: voorzieningen/installaties ten behoeve van gas, water en elektriciteit, signaalverdeling, telecommunicatieverkeer, waterzuivering, waterbeheersing, waterhuishouding, vuil- en afvalverwerking, compostering, wijkverwarming, milieuvoorzieningen, e.d.

1.40 Ondergeschikte bouwdelen

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

1.41 Ondergronds

Onder peil.

1.42 Overkapping

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde met een dak en maximaal één gesloten wand.

1.43 Peil

- a. voor gebouwen: de hoogte van het maaiveld ter plaatse van de hoofdtoegang van het gebouw;
- b. voor overige bouwwerken: de gemiddelde bouwhoogte van het aansluitend terrein;

1.44 Prostitutie

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

1.45 Publiekgerichte 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.

1.46 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.

1.47 Voorgevel

De naar de weg en/of fiets- en voetpad gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die kennelijk als zodanig dient te worden aangemerkt.

1.48 Vrijstaande woning

Een woning, waarvan het hoofdgebouw niet aan een op een aangrenzend bouwperceel gelegen gebouw is aangebouwd.

1.49 Waterhuishoudkundige voorzieningen

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

1.50 Woning

Een complex van ruimten inclusief aan- en uitbouwen, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 De goothoogte van een bouwwerk

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

2.2 De inhoud van een bouwwerk

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

2.3 De bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.4 De oppervlakte van een bouwwerk

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

2.5 Afstand

De onderlinge afstand tussen een bepaald punt van bouwwerken, perceelsgrenzen en/of werken, daar waar die afstand het kortst is.

2.6 De horizontale diepte van een gebouw

De diepte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf de gevel waaraan wordt gebouwd.

2.7 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.

2.8 Hart van de lijn

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van een agrarisch bedrijf, met dien verstande dat niet-grondgebonden agrarische bedrijven niet zijn toegestaan;
- b. het hobbymatig houden van dieren en/of het telen van gewassen;
- c. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;

een en ander met bijbehorende voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen en teeltondersteunende voorzieningen

Gebouwen en teeltondersteunende voorzieningen mogen niet worden gebouwd.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. bouwhoogte erf- en terreinafscheidingen maximaal 1 m;
- b. bouwhoogte overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde maximaal 3 m.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Strijdig gebruik

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

3.3.2 Spuitzone

De uitoefening van (glas)tuinbouw, fruit- en boomteelt is niet toegestaan op een afstand van minder dan 50 m van bestemmingsvlakken ten behoeve van voor bestrijdingsmiddelen gevoelige functies. Dit zijn alle functies behoudens de agrarische bedrijvigheid.

Artikel 4 Tuin

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

een en ander met bijbehorende voorzieningen.

4.2 Bouwregels

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

4.2.1 Gebouwen

Op deze gronden mogen uitsluitend aan- en uitbouwen bij hoofdgebouwen van de op de aangrenzende gronden gelegen woningen worden gebouwd, waarbij de volgende regels gelden:

- a. de horizontale diepte bedraagt maximaal 1,5 meter;
- b. de (horizontale) diepte van de overblijvende, niet met gebouwen bebouwde gronden bedraagt minimaal 2,5 meter;
- c. voor zover de aan-/uitbouw wordt gebouwd tegen een gevel van het hoofdgebouw bedraagt de breedte maximaal 60% van de breedte van die gevel;
- d. de bouwhoogte bedraagt maximaal 4 meter;
- e. de oppervlakte bedraagt maximaal 6 m².

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 oppervlakte 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 vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw van de op aangrenzende gronden gelegen woningen bedraagt ten hoogste 1 meter;
- b. de bouwhoogte op de overige gronden bedraagt ten hoogste 2 meter.

4.2.4 Overhangende bouwdelen

Overhangende bouwdelen, zoals een overstek, overkapping en balkons bij hoofdgebouwen op aangrenzende bestemmingen zijn toegestaan, mits het bouwdeel ondergeschikt is en een (horizontale) diepte heeft van maximaal 1,5 meter.

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

een en ander met bijbehorende voorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' zijn uitsluitend vrijstaande woningen toegestaan;
- d. per bouwvlak is maximaal één woning toegestaan;
- e. de goothoogte bedraagt maximaal de op de verbeelding ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' aangegeven goothoogte;
- f. de bouwhoogte bedraagt maximaal de op de verbeelding ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;

5.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden opgericht, met dien verstande dat deze minimaal 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw moeten worden gesitueerd;
- b. de goothoogte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bedraagt maximaal 3 m;
- c. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bedraagt maximaal 5 m;
- d. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen per bouwperceel bedraagt maximaal:

Totale oppervlakte 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 Nutsvoorzieningen

Voor het bouwen van nutsvoorzieningen gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van nutsvoorzieningen mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- b. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 25 m².

5.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde voor (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 1 meter;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 2 meter;

- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 3 meter.

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Hoofdgebouwen buiten 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.

5.3.2 Bouwhoogte bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 5.2.4 onder c, teneinde hogere bouwwerken, geen gebouwen en erf-/terreinafscheidingen zijnde toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de bouwhoogte van terreinafscheidingen genoemd in artikel 5.2.4 onder a mag niet meer bedragen dan 2 meter;
- b. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dat 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 Strijdig gebruik

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

- a. zelfstandige bewoning, voor zover het betreft bijgebouwen;
- b. het gebruik van ruimten binnen een woning en/of bijgebouwen voor de uitoefening van een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis;
- c. standplaats voor onderkomens, uitgezonderd caravans, kampeerauto's en tenten indien gelijktijdig niet meer dan één caravan of kampeerauto en/of één tent per bouwperceel wordt c.q. worden geplaatst en deze niet wordt/worden gebruikt voor permanente bewoning.

5.4.2 Aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten

Aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten zijn 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 50 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 Parkeernorm

Het gebruiken van de gronden en/of bebouwing voor het wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit, is toegestaan onder de voorwaarde, dat in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein is voorzien, waarbij moet worden voldaan aan de in de Nota Parkeernormen gemeente Overbetuwe 2016 opgenomen parkeernorm. Indien na onherroepelijk worden van het plan nieuwe parkeernormen worden vastgesteld, gelden de nieuwe parkeernormen in geval van een gebruikswijziging.

5.4.4 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

Het in gebruik nemen en het in gebruik houden van de gronden en bebouwing voor het wonen, zoals bedoeld in artikel 5.1 sub a, is uitsluitend toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. uiterlijk binnen één jaar na de in de aanhef bedoelde ingebruikname moet de landschappelijke inpassing, conform de uitgangspunten van het in Bijlage 1 opgenomen inrichtingsplan zijn gerealiseerd;
- b. de onder a. bedoelde landschappelijke inpassing moet na realisatie duurzaam worden beheerd en in stand worden gehouden.

5.5 Afwijken van de gebruiksregels

5.5.1 Publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 5.4.2 voor het toestaan van een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis, mits:

- 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 Leiding - Gas

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. een ondergrondse gasleiding ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding - gas';
- b. het beheer en onderhoud van de leiding;
- c. de bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met de leiding.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Voorrangsregeling

Indien strijd ontstaat tussen het belang van bescherming van de leidingen als bedoeld in dit artikel en het bepaalde bij de andere bestemmingen uit Hoofdstuk 2 prevaleert de bestemming 'Leiding - Gas' en mogen binnen een afstand van 5 meter aan weerszijden van de gasleiding geen nieuwe bouwwerken worden gebouwd.

6.2.2 Gebouwen

Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

6.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de in lid 6.1 bedoelde bestemming geldt dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde niet meer mag bedragen dan 3 meter.

6.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.2 en toestaan dat conform de andere bestemming gebouwen worden gebouwd, mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de leiding;
- b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de betreffende leidingen.

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

6.4.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden van het bevoegd gezag op de in artikel 6.1 bedoelde gronden de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen en ophogen van gronden;
- b. het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden, banen, parkeervoorzieningen en andere oppervlakteverhardingen;
- c. het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen;
- d. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen, het bebossen en aanplanten van gronden en het rooien en/of kappen van bos of andere houtgewassen.

6.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in 6.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

6.4.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 6.4.1 zijn slechts toelaatbaar, mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de leiding;

- b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder.

Artikel 7 Waarde - Archeologische verwachting 1

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologische verwachting 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemming(en).

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 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.

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 50 m² wordt vergroot en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders of;
- c. geen bouwwerkzaamheden dieper dan 0,3 m onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 50 m² worden uitgevoerd;
- d. 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 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.

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 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.

7.5.2 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.

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 Bestaande maten

- a. In die gevallen dat de bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of inhoud van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand zijn gekomen, meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of inhoud in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.
- b. Het bepaalde in lid a, met betrekking tot de bestaande oppervlakte is niet van toepassing in geval van gehele vernieuwing van bestaande bijgebouwen en overkappingen. In dat geval is het bepaalde in artikel 5.2.2 onder d van toepassing.

9.2 Ondergronds bouwen

Ondergrondse gebouwen (kelders) zijn uitsluitend toegestaan, daar waar bovengronds gebouwen aanwezig danwel toegestaan zijn overeenkomstig dit plan. Ondergrondse gebouwen zijn uitsluitend toegestaan in één laag ondergronds.

9.3 Afwijken van de bouwregels

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

- a. de bebouwde oppervlakte van de ondergrondse gebouwen bedraagt niet meer dan 25 m², met dien verstande dat de maximaal toegestane oppervlakte met het meerekenen van de bebouwde oppervlakte van de ondergrondse gebouwen niet wordt overschreden. In afwijking van het bepaalde in Artikel 2 wordt als bebouwde oppervlakte van ondergrondse gebouwen de oppervlakte van de vloer gemeten, inclusief muren;
- 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 omgevingsvergunning leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

10.1 Strijdig gebruik

Onder gebruik in strijd met het plan wordt in elk geval verstaan:

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

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

11.1 Maatvoering

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in het plan voor het afwijken van de voorgeschreven goothoogte, (bouw)hoogte, oppervlakte, inhoud en afstand van bouwwerken, dan wel een voorgeschreven bebouwingspercentage, eventueel met overschrijding van de bouwgrenzen, mits de afwijking niet meer bedraagt dan 10% van de in deze regels voorgeschreven afmetingen en afstanden.

11.2 Bestemmingsgrenzen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken om bij de uitvoering van het plan af te wijken van bestemmingsgrenzen, bouwgrenzen en overige aanduidingen in het horizontale vlak, indien en voor zover afwijking noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein en er geen dringende reden zijn die zich tegen de afwijking verzetten, mits de afwijking niet meer dan 2,5 m bedraagt.

Artikel 12 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van:

- a. overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 2,5 meter en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
- b. overschrijding van bestemmingsgrenzen en toestaan dat het beloop van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geeft. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 2,5 meter en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.

Hoofdstuk 4 Overgangs-en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

13.2 Overgangsrecht gebruik

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

Artikel 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Oosterhout, Stationsstraat (ongenummerd)'.

Inhoudsopgave

Bijlagen bij regels	5
Bijlage 1 Inrichtingsplan	5

Bijlagen bij regels

Bijlage 1 Inrichtingsplan

Stationsstraat, Oosterhout
Inrichtingsschets

Houtsingel behouden, ca. 7 meter breed,
bestaat uit o.a. hazelaar, wilg, beuk, gewone es,
laurier, liguster, walnoot, etc.

Kruiden- en bloemrijk grasland als onderdeel van
de bufferzone

Drie bestaande essen behouden

Groene erfafscheidingen, haag,
soort bijv.: gewone beuk

Nieuwe bijgebouwen

Drie parkeerplaatsen per woning,
5,0 x 2,5 m per parkeerplaats

Nieuwe woning

Nieuwe inrit

Bestaande fruitboomgaard (div. peren-, appel-,
pruimen- en kersenbomen) zo veel als mogelijk
behouden. Indien dat niet mogelijk is, dan fruitbomen
herplanten.

Nieuwe woning

Schaal: 1:500 (A3-formaat)
Datum: 26-04-2022





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

info@overbetuwe.nl
www.overbetuwe.nl