



Heteren, Liefkenshoek

Bestemmingsplan Heteren, Liefkenshoek

Gemeente Overbetuwe

Status: Ontwerp

Datum: Juni 2023

IMRO-Idn: NL.IMRO.1734.0381HTRNliefkensh-ONTD

Heteren, Liefkenshoek

Datum

Juni 2023

Correspondentieadres

Postbus 11
6662 AA ELST

Telefoon

0481 362 300

E-Mailadres

info@overbetuwe.nl

Heteren, Liefkenshoek

Inhoudsopgave

Toelichting	4
Hoofdstuk 1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Plangebied	4
1.3 Vigerend bestemmingsplan	5
1.4 Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2 Huidige situatie	8
Hoofdstuk 3 Toekomstige situatie	10
3.1 Beschrijving toekomstige ontwikkeling	10
3.2 Beeldkwaliteit	12
Hoofdstuk 4 Beleidskader	13
4.1 Rijksbeleid	13
4.2 Provinciaal beleid	15
4.3 Gemeentelijk beleid	16
Hoofdstuk 5 Milieu- en omgevingsaspecten	20
5.1 Milieueffectrapportage	20
5.2 Geluid	20
5.3 Luchtkwaliteit	21
5.4 Bedrijven en milieuzonering	23
5.5 Geurhinder	24
5.6 Bodem	24
5.7 Externe veiligheid	26
5.8 Explosieven	30
5.9 Kabels en leidingen	30
5.10 Waterparagraaf	31
5.11 Ecologie	34
5.12 Archeologie	36
5.13 Cultuurhistorie	37
5.14 Verkeer en parkeren	38
5.15 Duurzaamheid	40
Hoofdstuk 6 Juridische planopzet	41
6.1 Algemene opzet	41
6.2 Toelichting op de verbeelding en regels	41
Hoofdstuk 7 Financiële toelichting	43
Hoofdstuk 8 Overleg en inspraak	44
8.1 Inleiding	44
8.2 Inspraak	44
8.3 Overleg	44
8.4 Vaststellingsprocedure	44
8.5 Beroep	45

Bijlagen bij toelichting

Bijlage 1	Aanmeldingsnotitie m.e.r. en besluit vormvrije m.e.r.
Bijlage 2	Verkennd bodemonderzoek
Bijlage 3	Quickscan flora en fauna
Bijlage 4	Stikstofdepositieberekening
Bijlage 5	Waterparagraaf
Bijlage 6	Archeologisch bureau-onderzoek

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het planvoornemen bestaat om op de locatie Liefkenshoek te Heteren een appartementengebouw te realiseren. Het appartementencomplex zal bestaan uit 3 bouwlagen met in totaal 23 appartementen en bijbehorende bergingen. Tevens worden de bijbehorende infrastructuur (parkeerplaatsen en wegen) en groenvoorzieningen aangelegd.

De beoogde ontwikkeling geeft invulling aan de wens van de raad tot herontwikkeling van deze locatie. Deze wens is in het geldende bestemmingsplan "Heteren - Centrum" (vastgesteld op 12 december 2012) vertaald in de bestemming 'Gemengd - Uit te werken bestemming'. Hiermee is aan het college een uitwerkingsverplichting gegeven om binnen de gegeven kaders door middel van een uitwerkingsplan nadere juridisch-planologische kaders op te stellen. De voorziene ontwikkeling is in lijn met de uit te werken bestemming en past grotendeels binnen de uitwerkingsregels van deze bestemming. Omdat in twee opzichten niet volledig aan de uitwerkingsregels wordt voldaan (parkeeroplossing en beperkte overschrijding van het bouwvlak), is ervoor gekozen om een herziening van het bestemmingsplan te doorlopen.

Dit bestemmingsplan geeft een nieuw juridisch-planologisch kader voor het plangebied. In deze toelichting wordt aangetoond dat het initiatief haalbaar is en dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Ook wordt beschreven dat het plan in lijn is met de uitgangspunten van de uitwerkingsplicht.

1.2 Plangebied

De voorgenomen ontwikkeling is gelegen in de kern van Heteren, een dorp in de gemeente Overbetuwe. Heteren ligt aan de zuidkant van de rivier de Nederrijn en aan de westkant van de A50. Het dorp wordt verder begrensd door agrarische percelen. Het plangebied ligt in het midden van de kern, zie figuur 1.1.



Figuur 1.1 Ligging plangebied, met het plangebied rood omcirkeld (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Momenteel bestaat de planlocatie uit een grasveld en een parkeervoorziening. Tot 2012 stond op deze locatie de bibliotheek van Heteren. Deze is na de verhuizing naar een andere locatie gesloopt. Aan de zuid- en oostkant wordt het plangebied begrensd door een maatschappelijke bestemming. Hier bevindt zich het verzorgingstehuis Liefkenshoek. Ten noorden en westen wordt het plangebied begrensd door de Irisstraat en Hyacintenstraat. Aan de overzijde van deze wegen liggen woningen. De woonfunctie domineert in de omgeving van het plangebied. De omgeving kan dan ook gekarakteriseerd worden als een rustige woonwijk.

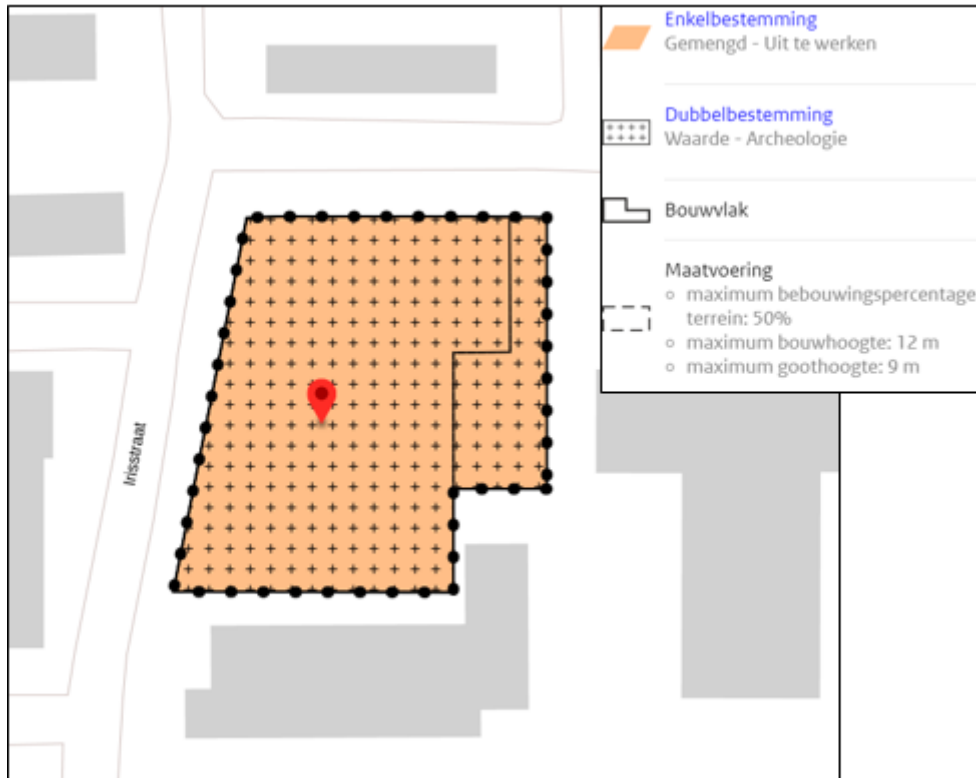
Kadastraal staat het plangebied bekend als gemeente Heteren, sectie C en met perceelnummers 2799 en 1658. In figuur 1.2 is de globale begrenzing van het plangebied weergegeven. De exacte begrenzing volgt uit de verbeelding.



Figuur 1.2 globale begrenzing plangebied (bron: Bing Maps)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt momenteel het bestemmingsplan 'Heteren - Centrum'. Het plan is vastgesteld op 12 december 2012. In figuur 1.3 is een uitsnede van dit bestemmingsplan weergegeven.



Figuur 1.3: uitsnede geldend bestemmingsplan 'Heteren - Centrum' (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Bestemmingen en bestemmingsregels 'Heteren - Centrum'

Ter plaatse van het plangebied gelden de bestemming 'Gemengd - Uit te werken' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. Er ligt een bouwvlak binnen de bestemming en er gelden kaders voor de maatvoering.

Gemengd - Uit te werken (Artikel 9)

De voor 'Gemengd - Uit te werken' aangewezen gronden zijn binnen het plangebied bestemd voor woningen in de vorm van meergezinswoningen, maatschappelijke voorzieningen in de vorm van een zorgcentrum, groenvoorzieningen, parkeer- en verkeervoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en nutsvoorzieningen.

Binnen deze bestemming is de gewenste ontwikkeling voor woningen mogelijk, maar hieraan kan pas uitvoering worden gegeven als er een uitwerkingsplan in werking getreden is. Daarom is het beoogde (bouw)plan niet direct te realiseren op basis van het huidige bestemmingsplan.

'Waarde - Archeologie' (Artikel 10)

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de te verwachten archeologische waarden van de gronden.

Op deze gronden mogen uitsluitend (en onder bepaalde voorwaarden) bouwwerken worden opgericht ten dienste van bovenstaande doeleinden. Van deze bouwregels kan worden afgeweken als middels het uitvoeren van archeologisch onderzoek wordt aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad. Dit wordt in de onderhavige procedure aangetoond, zie paragraaf 5.12.

Toetsing uitwerkingsvoorwaarden

Aangezien er momenteel een uit te werken bestemming op de locatie ligt, dient er rekening te worden gehouden met uitwerkingsregels. De kaders waarbinnen moet worden gebleven om een uitwerkingsplan te kunnen opstellen zijn:

- gebouwen mogen uitsluitend worden gesitueerd binnen het op de verbeelding aangegeven

- bouwvlak;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' mag de goot- en bouwhoogte niet meer bedragen dan is aangegeven. Voor de planlocatie betekent dit dat de goothoogte maximaal 9 meter mag bedragen en de bouwhoogte maximaal 12 meter;
 - c. het bouwvlak mag voor maximaal 50% worden bebouwd;
 - d. binnen de uit te werken bestemming dient voldoende parkeergelegenheid aanwezig te zijn;
 - e. er zijn meergezinswoningen toegestaan, evenals een zorgcentrum;
 - f. bijbehorende functies, zoals groen, parkeren, water en nutsvoorzieningen zijn toegestaan;
 - g. er moet worden aangesloten bij de bestemmingsregels van de bestemmingen Maatschappelijk en Wonen.

Het nu uitgewerkte plan voldoet niet geheel aan de gestelde uitwerkingsvoorwaarden. In paragraaf 4.3.3 wordt dit nader toegelicht. Om deze reden kan de ontwikkeling niet mogelijk worden gemaakt met een uitwerkingsplan, maar is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Het onderhavige bestemmingsplan voorziet hierin.

1.4 Leeswijzer

Deze toelichting is opgebouwd in 8 hoofdstukken. Het eerste hoofdstuk dient als introductie voor het plan en bijbehorend plangebied. Ook is de huidige planologische situatie beschreven. In het tweede hoofdstuk is de huidige situatie beschreven, waarna in hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de toekomstige situatie. Het vierde en vijfde hoofdstuk gaan respectievelijk in op de verhouding van het plan tot het relevante beleid op verschillende niveaus en de invloed van en op verschillende milieu- en omgevingsaspecten. De laatste hoofdstukken gaan in op de juridische opzet van het plan, de economische haalbaarheid en de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

Hoofdstuk 2 Huidige situatie

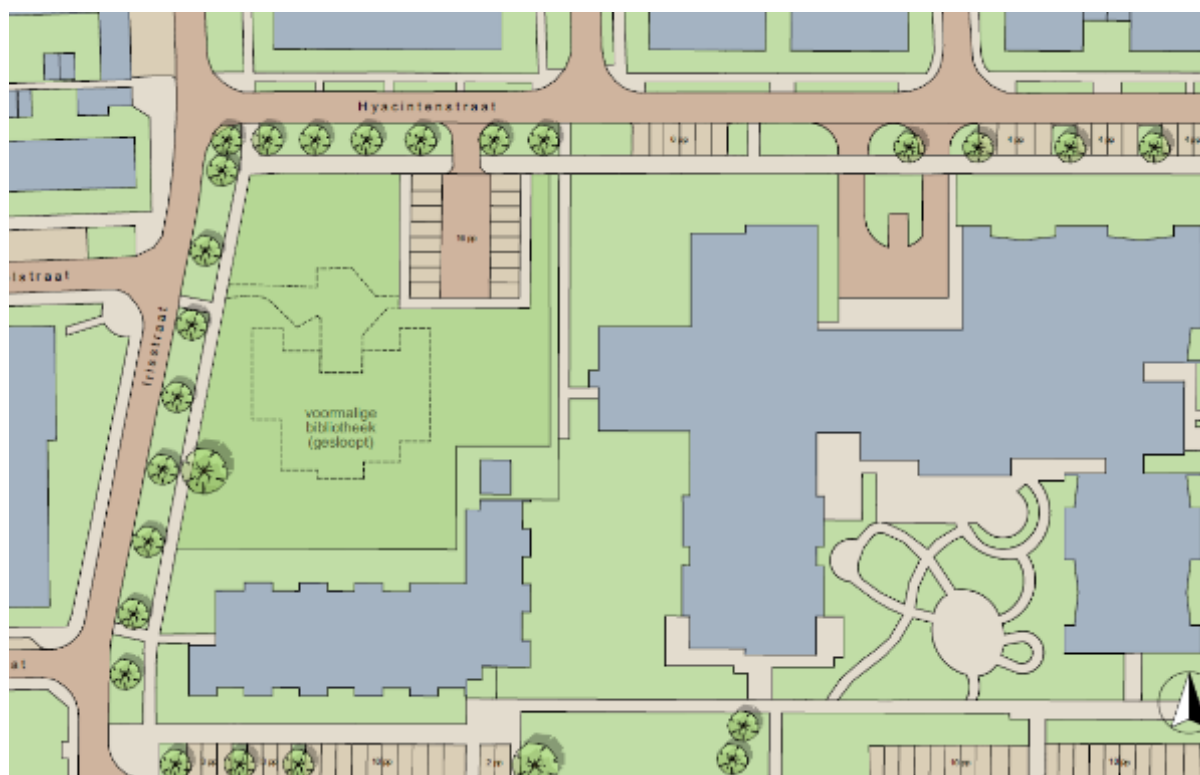
De ontwikkeling vindt plaats op de locatie Liefkenshoek te Heteren, centraal in de kern. Deze locatie bevindt zich op de hoek van de Irisstraat en Hyacintenstraat. Voorheen was hier een bibliotheek gevestigd (zie figuur 2.1). Deze is na de verhuizing van de bibliotheek naar Brede School “de Vogeltuin” gesloopt (2014). De 16 parkeervoorzieningen van de voormalige bibliotheek zijn gehandhaafd en worden op dit moment overwegend gebruikt door het personeel van het naastgelegen zorgcentrum Liefkenshoek alsmede omwonenden. De planlocatie bestaat momenteel voorts uit een grasveld met enkele bomen van verschillende typen en formaten. Zie figuur 1.2 in het voorgaande hoofdstuk. De grotere bomen zoals op onderstaande foto in figuur 2.1 weergegeven aan de Irisstraat zijn enkele jaren geleden door de gemeente gekapt en vervangen door jongere exemplaren.



Figuur 2.1: straatbeeld voormalige bebouwing bibliotheek in het plangebied (bron: Google Streetview)

De locatie is gelegen in een rustige woonwijk in de kern van Heteren. Het plangebied grenst zowel in het noorden als in het westen aan woonwijken. De bebouwing in de directe omgeving is op figuur 2.2 weergegeven.

De bestaande (woon)bebouwing in de omgeving kenmerkt zich voornamelijk door geschakelde bebouwing van twee lagen met kap en aan zowel oost- als westelijke zijde van de planlocatie door een aantal appartementen gebouwen van drie woonlagen. Het zorgcentrum dat op het aangrenzende perceel is gelegen bestaat uit meerdere bouwlagen (variërend van 1-4 bouwlagen). De voorgestane bebouwing zal hier qua uitstraling (waaronder dus hoogte, maar ook bouwstijl en vorm) op aansluiten.



Figuur 2.2: huidige situatie plangebied en omgeving schetsmatig weergegeven, met locatie voormalige bibliotheek aangegeven (bron: Weusten Liedensbaum Architecten)

Hoofdstuk 3 Toekomstige situatie

3.1 Beschrijving toekomstige ontwikkeling

Achtergrond

Door de ontstaanswijze van Heteren aan de dijk en de relatief grote uitbreidingen is er geen sprake van een duidelijk herkenbaar (historisch) centrum. Het ontbreken van een dergelijke plek doet afbreuk aan de woonkwaliteit van het dorp als geheel. Daarom heeft de gemeente al vele jaren geleden de plannen "Hart van Heteren" opgestart. Deze voorzien in een clustering van diverse functies en voorzieningen rond een nieuw centraal dorpsplein, met als doel om de leefbaarheid in de kern een impuls te geven. Om voldoende plek voor het nieuwe Hart te creëren zijn een zalencentrum, een sporthal en een basisschool verhuisd naar de plek van het voormalige gemeentehuis van de toenmalige gemeente Heteren. Ook de bibliotheek is op die plek ondergebracht. De locatie van het nieuwe Dorpsplein is op dit moment in aanbouw.

De ontwikkeling van Hart van Heteren is aldus gericht op de ontwikkeling van een nieuw dorpshart en de stedelijke herontwikkeling van vrijkomende locaties. Het onderhavige plangebied Liefkenshoek is dus één van deze locaties. Voor de verschillende locaties geldt dat het woonprogramma zich voegt in de dorpsse karakteristieken van de omgeving. Naast de grondgebonden typen (rij-, twee-onder-een-kap en vrijstaande woningen) voorziet de ontwikkeling van Hart van Heteren op een aantal plekken ook in het realiseren van appartementen, waaronder in het plangebied.

Programma

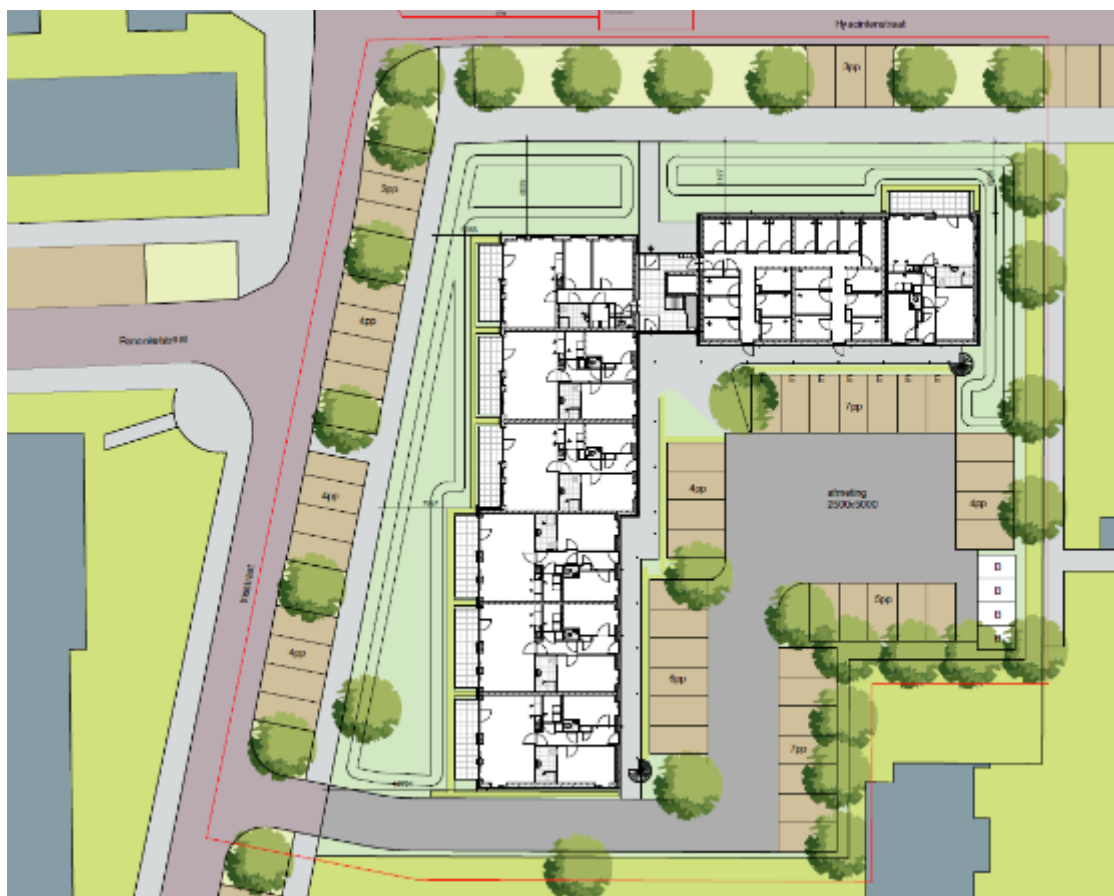
Onderhavig bestemmingsplan geeft invulling aan de hiervoor beschreven al langer bestaande wens en richt zich op het mogelijk maken van 23 gestapelde wooneenheden met bijbehorende bergingen en infrastructuur. Het gaat hierbij om kleinschalige appartementen met een gebruiksoppervlak (GO) variërend van circa 70 m² tot 100 m². De locatie leent zich in het bijzonder voor bewoning door senioren. Dit vooral vanwege de ligging direct naast zorgcomplex Liefkenshoek. De voorzieningen van het nieuwe dorpscentrum zijn bovendien op betrekkelijk korte afstand gelegen. Stichting Samen Zorgen verzorgt zorgdiensten voor het naastgelegen zorgcomplex en deze stichting kan ook (lichtere) zorgdiensten aanbieden aan toekomstige bewoners van het complex.

Ruimtelijk-stedenbouwkundige uitgangspunten

Een belangrijk aspect bij de totstandkoming en invulling van de plannen voor Heteren Centrum is de ruimtelijke en stedenbouwkundige invulling van de verschillende locaties. Deze moet passen bij de dorpsse omgeving. Het voornemen bestaat om op de locatie Liefkenshoek diverse typen appartementen te realiseren. Deze woningtypen zullen over 3 bouwblokken verdeeld worden die zich in een L-vorm rond de parkeervoorziening concentreert. Het bouwblok zal uit 3 bouwlagen komen te bestaan, waarbij de nok- en goothoogte niet over het gehele bouwblok één hoogte zullen bedragen. De hoogten verschillen licht per te realiseren volume binnen het bouwblok. Tevens wordt bij twee van de drie blokken de bovenste bouwlaag gerealiseerd als een "setback" (iets terugliggend) en uitgevoerd in een andere kleur en materiaal. Hierdoor ontstaat een luchtige, wat speelse uitstraling die qua maat zowel goed aansluit op de grondgebonden woningen in het gebied als op de aanwezige appartementen gebouwen (zie figuur 3.1). Qua hoogte sluit de bebouwing overigens ook aan op de gestelde kaders van de uit te werken bestemming.

De ontwikkeling past door het voorgaande goed bij het karakter (uitstraling en bouwhoogte) van de in de omgeving aanwezige bebouwing. Tevens zal door het behoud van de bestaande bomen aan de Hyacintenstraat en het groene karakter van de tuinen voor het complex een beeld ontstaan van een drietal "gebouwen in het groen". Door het parkeren deels aan de straat en deels op het achterterrein op te lossen, wordt er zoveel mogelijk groen behouden en wordt het parkeren waar mogelijk aan het zicht onttrokken. De jonge bomen aan de zijde van de Irisstraat zullen waarschijnlijk bij de aanleg van de parkeerplaatsen aan deze zijde moeten worden verplaatst om boomvakken van voldoende omvang te hebben. Er is onderzoek uitgevoerd en advies ingewonnen bij boomdeskundigen om hiertoe de juiste ontwerp principes te hanteren. Tot slot wordt er natuurinclusief gebouwd door

nestkasten voor gierzwaluwen en vleermuizen in het gebouwontwerp te verwerken.



Figuur 3.1: toekomstige situatie (Bron: Weusten Liedenbaum Architecten)



Figuur 3.2: impressie bouwplan en toekomstige inrichting (Bron: Weusten Liedenbaum Architecten)

Bomenbestand

Binnen het plangebied bevinden zich enkele bomen. Er is (in combinatie met de uitwerking van de parkeerplaatsen) gekeken of en hoe deze bomen duurzaam behouden kunnen blijven.

De bomen aan de Irisstraat dienen verplant te worden om de aanleg van de parkeerplaatsen mogelijk te maken. Het betreft hier linden (*Tilia tomentosa* Szeleste) welke circa 20-25 meter (stamomtrek) groot kunnen worden. Om de uiteindelijke grootte te bereiken hebben de bomen conform het gemeentelijk handboek Locatie-eisen een doorwortelbaar volume van 30 m³ nodig. Momenteel hebben de bomen dit volume niet beschikbaar. Door onder de parkeervakken bomengranulaat toe te passen wordt dit volume wel aan de bomen geboden en kan een in een duurzame instandhouding van de bomen worden voorzien.

3.2 Beeldkwaliteit

Voor enkele ontwikkellocaties in het centrum van Heteren is in het verlengde van het bestemmingsplan ook een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit plan heeft als doel de beoogde sfeer, uitstraling en inrichting tot stand te brengen. Voor de locatie Liefkenshoek zijn ook enkele kaders en richtlijnen meegegeven. Aan deze kaders wordt voldaan, wat ook blijkt uit de beoordeling van het ontwerp door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK). Het ontwerp heeft inmiddels een positief welstandsadvies. De afbeeldingen in figuren 3.1 en 3.2 illustreren het ontwerp. De kaders worden hierna beschreven.

Massa en vorm

- De bebouwing oriënteert zich aan de Irisstraat en de Hyacintenstraat.
- De bebouwing heeft maximaal 3 bouwlagen.
- De bebouwing bestaat uit een samengesteld volume (geen massief blok), de bovenste laag springt terug.
- Woning volgt de rooilijn van de reeds bestaande bebouwing aan de Hyacintenstraat.
- Het gebouw heeft bij voorkeur een plat dak, in overeenstemming met de bestaande appartementencomplexen aan de overzijde van de Irisstraat.
- Het gebouw heeft een openbare tuin rondom.

Gevelkarakteristiek/Uitstraling

- Het gebouw sluit qua sfeer en materiaalgebruik aan bij de bestaande bebouwing in de omgeving.

Materiaalgebruik

- Materiaal, kleurgebruik, etc. sluit aan op het bestaande verzorgingshuis aan de Hyacintenstraat.
- De gevel van het gebouw bestaat voornamelijk uit metselwerk.

Openbare ruimte

- Het heeft de voorkeur om parkeerplaatsen zoveel mogelijk aan de binnenzijde van het terrein te realiseren.
- Indien het parkeerterrein aan de straatzijde wordt gerealiseerd dient deze omringd te zijn door een haag van tenminste 0.80m hoogte.
- Het parkeerterrein wordt met een enkele gecombineerde in-/uitrit ontsloten via de Hyacintenstraat.
- Bestaande bomenrij aan de Irisstraat blijft behouden.
- Het patroon van bomen in onderbeplanting langs de Hyacintenstraat wordt doorgezet.
- Op de erfgrens aan de voorzijde van het gebouw worden groenblijvende hagen van maximaal 0.80m hoog gerealiseerd. Hiervoor wordt één soort gekozen voor het hele complex.
- De openbare tuin zal voornamelijk bestaan uit bomen van 2^e grootte in gras.

Er is ten aanzien van het ontwerp van de openbare ruimte (na overleg met omwonenden) afgeweken van voorwaarde om de toegang tot het parkeerterrein te ontsluiten vanuit de Hyacintenstraat. Dit is gedaan om in deze straat het aantal verkeers- en parkeerbewegingen niet verder te vergroten. De inrit naar het parkeren van het nieuwe complex is om die reden (met instemming van de CRK) verlegd naar de zijde van de Irisstraat.

Hoofdstuk 4 Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt het beleidskader, dat relevant is voor het plan, toegelicht en wordt het plan hieraan getoetst. Er is sprake van een doorwerking van beleid dat is vastgesteld op verschillende niveaus van bestuur.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie

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. Deze is vastgesteld op 9 september 2020. De NOVI is vastgesteld op grond van de huidige regelgeving (dus als structuurvisie) en zal bij inwerkingtreding van de Omgevingswet gelden als Nationale omgevingsvisie in de zin van de Omgevingswet. De NOVI vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), die met uitzondering van paragraaf 4.9 Caribisch Nederland en Caribische Exclusieve Economische Zone is komen te vervallen. Daarnaast vervangt de NOVI delen van het Nationaal Waterplan, de Natuurvisie en het Nationaal Milieubeleidsplan.

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.

Binnen de NOVI worden drie afwegingsprincipes gehanteerd om te komen tot weloverwogen beleidskeuzes. Die zouden moeten helpen bij het afwegen en prioriteren van verschillende belangen en opgaven:

1. combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. afwentelen wordt voorkomen.

Doorwerking plangebied

Onderhavig initiatief kan niet gezien worden als een ontwikkeling waarbij nationale belangen gemoeid zijn. De Nationale Omgevingsvisie heeft dan ook geen invloed op dit plan.

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Structuurvisies hebben geen bindende werking voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld. De nationale belangen die juridische borging vragen, zijn geborgd in het Barro. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

Het Barro voorziet in de juridische borging van het nationaal ruimtelijk beleid. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken.

Doorwerking plangebied

Het plangebied bevindt zich niet in een gebied dat door het Rijk is aangewezen als van nationaal belang. Het Barro vormt dan ook geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

4.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Wat er 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.

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde Ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien 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" (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

Doorwerking plangebied

In onderhavig geval wordt voorzien in de realisatie van maximaal 23 gestapelde wooneenheden. Hiermee is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In het plangebied geldt een bestaande uitwerkingsverplichting, waarbij wonen binnen de uit te werken bestemming reeds toegestaan is. Het maximum aantal woningen is in de uitwerkingsbevoegdheid niet vastgelegd. Het aantal van (maximaal) 23 is echter al wel opgenomen in de bestaande plancapaciteit van de gemeente, omdat deze ontwikkeling al geruime tijd is voorzien. De woningen maken onderdeel uit van de regionale programmatische woningbouwafspraken en passen in kwantitatief opzicht binnen de gemeentelijke woningbouwopgave. De kwantitatieve behoefte is hiermee aangetoond.

De ontwikkeling heeft betrekking op gestapelde woningen met een gebruiksoppervlak van ca. 70-100 m² per woning. De appartementen zijn voorzien als goedkope tot middeldure koop en/of huur. De voornaamste doelgroep voor de woningen zijn ouderen, die momenteel nog in een grondgebonden woning wonen, maar kleiner willen gaan wonen. De woningen en in het bijzonder de locatie zijn zeer aantrekkelijk voor deze doelgroep, aangezien de planlocatie zich bevindt op korte afstand van de voorzieningen in het centrum van Heteren én naast een zorgcentrum. De stichting Samen Zorgen, die zorg levert aan dit tehuis, kan eventueel ook zorgdiensten leveren aan de toekomstige bewoners van de appartementen.

De gemeente stelt in haar woonagenda (zie hierover ook paragraaf 4.3.2) dat er steeds meer mensen zijn die (noodzakelijk) thuis moeten blijven wonen, ook als ze ouder worden of een zorgbehoefte hebben. De gemeente wil mensen die meer ondersteuning nodig hebben (vanwege ouderdom of lichamelijke problematiek) een passende plek om te wonen geven. Om deze groep op te vangen is het van belang dat de woning geschikt is, maar ook dat de woonomgeving toegankelijk is en er een (sociaal of professioneel) vangnet ter plaatse is. De onderhavige ontwikkeling sluit hier goed bij aan en voorziet in een kwalitatieve behoefte.

De met deze ontwikkeling vrijkomende grondgebonden woningen (rijwoningen, twee-

aaneengebouwde woningen) zijn doorgaans geschikt voor starters, waardoor ook de doorstroming op de lokale woningmarkt wordt bevorderd. De ontwikkeling kan dus ook positief uitpakken voor een andere belangrijke doelgroep uit het woonbeleid (starters).

Conclusie

Met onderhavige ontwikkeling worden 23 wooneenheden gerealiseerd, met name bestemd en geschikt voor senioren. Er is zowel een kwantitatieve als een kwalitatieve behoefte aan deze woningen. De locatie ligt in bestaand stedelijk gebied op een bestaand bouwperceel. Het initiatief voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 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.

Doorwerking plangebied

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.

4.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

Provinciale Staten hebben de Omgevingsverordening Gelderland (hierna: de Omgevingsverordening of verordening) vastgesteld op 24 september 2014. De verordening wordt geregeld geactualiseerd. De meest recente actualisatie van de Omgevingsverordening dateert van januari 2023. 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.

Doorwerking plangebied

Het plangebied ligt binnen de volgende aanduidingen:

- Glastuinbouwbedrijf buiten glastuinbouwontwikkelingsgebied;
- Intrekgebied;

De artikelen uit de Omgevingsverordening Gelderland met betrekking tot glastuinbouw en water zijn niet relevant voor onderhavig planvoornemen.

Daarnaast ligt het plangebied binnen de Romeinse Limes. De regels met betrekking tot de Romeinse Limes hebben wel een eventuele doorwerking op het planvoornemen. In de Omgevingsverordening wordt aangegeven dat de Romeinse Limes een aantal kernkwaliteiten kent. Het gaat hier om forten (castella), burgerlijke nederzettingen, kampdorpen (vici) grafvelden en de militaire infrastructuur, bestaande uit wegen, waterwerken en wachttorens en scheepswrakken.

In artikel 2.60 van de Omgevingsverordening zijn instructieregels voor bestemmingsplannen met betrekking tot bovenstaande kernkwaliteiten toegelicht. In de regels wordt aangegeven dat een bestemmingsplan geen activiteiten mogelijk mag maken die de kernkwaliteiten aantast, dat de

toelichting van een bestemmingsplan een beschrijving van de in het plangebied aanwezige cultuurhistorische waarden en kernkwaliteiten, het door de gemeente te voeren beleid en de onderbouwing hiervan dient te bevatten en dat een bestemmingsplan regels dient te bevatten over de wijze waarop met eventuele veranderingen wordt omgegaan.

Onderhavig plan doet geen afbreuk aan de kernkwaliteiten van de Romeinse Limes. Dit zal tevens toegelicht worden in paragraaf 5.13 'Cultuurhistorie'.

Verder is het thema 'wonen' van toepassing op dit plan. De Omgevingsverordening stelt namelijk dat nieuwe woningbouwontwikkelingen alleen mogelijk zijn, wanneer deze voldoen aan de regionale programmatische afspraken. In paragraaf 4.1.3 is toegelicht dat dit het geval is. Ook in dit opzicht is het plan in overeenstemming met de Omgevingsverordening.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Omgevingsvisie Overbetuwe 2040

Op 1 oktober 2019 heeft de gemeenteraad van Overbetuwe de Omgevingsvisie Overbetuwe 2040 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:

1. Vitaal buitengebied in beweging
Agrarisch gebruik is een belangrijke en karakteristieke functie in het buitengebied. Omgaan met trends zoals digitalisering, verstedelijking en klimaatverandering zijn uitdagingen die het buitengebied in beweging brengen. Om alle belangen een plek te kunnen geven, moeten de gemeente meer durven te differentiëren.
2. Innovatieruimte voor ondernemerschap
Aangezien ondernemers te maken hebben met economische en technologische ontwikkelingen moet er goed omgegaan worden met deze veranderingen. Dit gebeurt onder andere door de bereikbaarheid van werklocaties op orde te houden of mogelijkheden aan bedrijven te bieden om zich te vestigen in of te verplaatsen binnen de gemeente.
3. Samen werken aan energietransitie
De gemeente wil samen met partijen werken aan de energietransitie in Overbetuwe.
4. Gevarieerde dorpse woonomgeving
Van belang is dat bijgedragen wordt aan efficiënt ruimtegebruik, kwaliteit groen in de kernen wordt behouden en toegevoegd (klimaatbestendig, natuurlijke diversiteit) en dat er meerwaarde wordt gecreëerd door aan te vullen op de bestaande woningvoorraad.
5. Netwerk verbonden met samenleving
Fysieke en sociale netwerken zijn in Overbetuwe van groot belang. Op beide vlakken wil de gemeente vraag en aanbod goed met elkaar verbinden.
6. Voorzieningen geclusterd
Vitaliteit van en toegang tot voorzieningen vraagt aandacht. Digitalisering en schaalvergroting maken dat de gemeente werkt aan een voorzieningenaanbod dat (blijvend) moet passen bij de behoefte en karakteristiek van de dorpen.

Doorwerking plangebied

Met onderhavig planvoornemen wordt invulling gegeven aan de opgaven 4 en 6. Er wordt met het plan nadrukkelijk rekening gehouden met de (te behouden) groenstructuren binnen het plangebied. Groen is geïntegreerd in bijvoorbeeld de infrastructuur (middels waterdoorlatende halfverharding), maar ook in het ontwerp van gebouw (door de gevels met planten te bekleden). In het plan is een balans tussen de hoeveelheid parkeerplaatsen en de hoeveelheid groen gevonden. Daarbij wordt de dorpse woonomgeving ook versterkt door het woonaanbod voor senioren te vergroten op een daarvoor passende en geschikte plek. Een bestaand braakliggend terrein krijgt hiermee een passende nieuwe invulling, die bijdraagt aan het levendig houden van de kern. Tot slot wordt er invulling gegeven aan de opgave om voorzieningen te clusteren. De seniorenwoningen worden gerealiseerd naast een bestaand verzorgingstehuis. De stichting die de zorg voor dit tehuis verzorgt kan eventueel ook (lichtere) zorgdiensten bieden aan de toekomstige inwoners van de te realiseren wooneenheden. Hierdoor ontstaat er synergie tussen deze functies, wat mogelijk ook ruimte biedt om (sociale) netwerken te versterken (opgave 5). Anderzijds past de ontwikkeling van appartementen binnen een bestaande woonomgeving functioneel ook bij de rest van de omgeving.

Conclusie

Het initiatief past binnen de beleidskaders van de gemeentelijke Omgevingsvisie en levert een bijdrage aan het bereiken van enkele van de focusopgaven, die daarin zijn geformuleerd.

4.3.2 Woonagenda Overbetuwe 2025

De Woonagenda Overbetuwe 2025 is in principe opgesteld met het idee om de woonopgaven tot en met het jaar 2025 over te brengen, waarbij ook een doorkijk naar de periode ná 2025 wordt gegeven. In de Woonagenda 2025 komen de volgende uitgangspunten naar voren:

1. We sturen op de voorraadstrategie door de markt uit te dagen in plaats van alleen voor te schrijven. We sturen op het type woningen dat we willen toevoegen als bijdrage aan de (lokale én regionale) woningbouwopgave door aan de voorkant kaders op te stellen. Initiatiefnemers zijn vervolgens aan de beurt om nieuwbouw te realiseren. We nodigen deze partijen uit om met nieuwbouwplannen te komen die binnen onze kaders passen.
2. We leggen een nadrukkelijke focus op de bestaande woningvoorraad. Het grootste deel van de woningen waar onze inwoners over tien jaar wonen, staan er al. We sluiten met deze woonagenda aan op dit gegeven, door meer mogelijkheden op te zoeken om de bestaande woningvoorraad aan te passen aan de wensen van morgen.
3. Nadruk op betaalbaar, met extra aandacht voor (bijzondere) doelgroepen. De woningmarkt in Overbetuwe staat onder druk. Tegelijkertijd zijn er steeds meer doelgroepen met een specifieke woonwens. Dit samen leidt ertoe dat we meer aandacht willen besteden aan doelgroepen die op de woningmarkt vaak minder gemakkelijk aan bod komen.
4. We hebben aandacht voor combinaties van wonen en zorg. Daarin leggen we de relatie met de leefbaarheid in de dorpen/wijken: hoe kunnen we ervoor zorgen dat inwoners ook met een zorgvraag aangenaam in hun dorp of wijk kunnen wonen?

Doorwerking plangebied

Het initiatief voorziet in 23 appartementen, die met name zijn gericht op de doelgroep ouderen. De gemeente stelt in haar woonagenda dat er steeds meer mensen zijn die (noodzakelijk) thuis moeten blijven wonen, ook als ze ouder worden of een zorgbehoefte hebben. De gemeente wil mensen die meer ondersteuning nodig hebben (vanwege ouderdom of lichamelijke problematiek) passende huisvesting kunnen bieden en wil dat ook inwoners met een zorgvraag in hun dorp of wijk kunnen blijven wonen. Om de behoefte voor deze doelgroep op te vangen is het van belang dat de woning geschikt is, maar ook dat de woonomgeving toegankelijk is en er een (sociaal of professioneel) vangnet ter plaatse is.

De woningen in het plangebied, in het bijzonder ook de locatie daarvan, zijn zeer aantrekkelijk voor deze doelgroep, aangezien de planlocatie zich bevindt naast een zorgcentrum en in de nabijheid van de voorzieningen in Heteren. De stichting die zorg levert aan Liefkenshoek kan eventueel ook zorgdiensten leveren aan de toekomstige bewoners van de appartementen. Daarom is juist deze locatie bij uitstek geschikt om deze opgave te realiseren.

Een beoogd neveneffect van het initiatief is om, door ouderen ruimte te bieden om van een grondgebonden woning naar de nieuwe appartementen te verhuizen, nieuw aanbod voor starters te

creëren (doorstroming op de woningmarkt). Ook voor deze doelgroep is er sprake van een grote woningbehoefte.

Conclusie

Het initiatief sluit zeer goed aan bij de uitgangspunten en pijlers van de Woonagenda.

4.3.3 Uitwerkingsplicht bestemmingsplan 'Heteren - Centrum'

Het huidige bestemmingsplan 'Heteren - Centrum' geeft aan het plangebied de bestemming 'Gemengd - Uit te werken'. De uit te werken bestemming houdt een verplichting voor burgemeester en wethouders in om de bebouwings- en gebruiksregels van deze gronden nader uit te werken. Een uitwerkingsplan mag uitsluitend worden opgesteld als er wordt voldaan aan de gestelde kaders (uitwerkingsregels). Aan de uitwerkingsregels wordt niet geheel voldaan, maar het plan past naar aard, omvang en invulling wel binnen de hoofduitgangspunten, die zijn beoogd bij het opnemen van deze uitwerkingsverplichting. Hieronder worden de uitwerkingsregels geciteerd en wordt aangegeven in hoeverre het initiatief hierbinnen past.

1. De gronden mogen worden bestemd voor:

- a. wonen in woningen in de vorm van meergezinswoningen met bijbehorende bijgebouwen, aanbouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen en erven en ontsluitingspaden al dan niet in combinatie met ruimte voor een beroep of bedrijf aan huis;
 - b. maatschappelijk in de vorm van een zorgcentrum, in combinatie met de onder a genoemde voorzieningen;
 - c. groenvoorzieningen, waaronder tevens worden begrepen speelvoorzieningen;
 - d. parkeer - en verkeervoorzieningen;
 - e. waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - f. nutsvoorzieningen;
- een en ander met de bijbehorende voorzieningen.

Hieraan wordt voldaan. Er is geen sprake van een zorgcentrum. De overige doeleinden zijn binnen de bestemming 'Wonen', zoals opgenomen in dit bestemmingsplan, toegestaan.

2. Ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' mag de goot- en bouwhoogte niet meer bedragen dan is aangegeven.

Deze hoogten bedragen respectievelijk 9 en 12 meter. De maximale bouwhoogte van 12 meter is overgenomen in dit plan. De goothoogte van het bouwontwerp overschrijdt de genoemde 9 meter. Op de verbeelding van het plan wordt een maximum van 10 meter opgenomen. De vormgeving en hoofdopzet van het plan sluiten aan op hetgeen bij het opnemen van de uitwerkingsplicht is beoogd.

3. Gebouwen mogen uitsluitend worden gesitueerd binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak.

Op de verbeelding van het bestemmingsplan is een bouwvlak op maat opgenomen, afgestemd op het beoogde bouwplan. Het bouwvlak valt grotendeels binnen de begrenzing van het opgenomen bouwvlak van de uit te werken bestemming. Aan de noordoostkant wordt het bouwvlak echter met ca. 2,5 meter overschreden.

4. Het bouwvlak mag voor maximaal 50% worden bebouwd.

Het bouwvlak in onderhavig bestemmingsplan mag volledig worden bebouwd, maar beslaat minder dan 50% van de oppervlakte van het bouwvlak van de uit te werken bestemming. Hierdoor voldoet het plan aan dit uitgangspunt.

5. Voor de parkeersituatie geldt dat binnen de bestemming 'Gemengd - Uit te werken bestemming' voldoende parkeergelegenheid aanwezig dient te zijn.

Op het aspect parkeren is in paragraaf 5.14 uitvoerig ingegaan. Er wordt voorzien in een acceptabele parkeeroplossing, waarbij de normering van de Nota Parkeernormen gemeente Overbetuwe 2016 wordt toegepast. Deze parkeergelegenheid wordt echter niet geheel binnen het plangebied gerealiseerd. Dit zou leiden tot een onwenselijk ruimtebeslag voor het parkeren binnen het plangebied, terwijl er in de directe omgeving, binnen acceptabele loopafstand, voldoende parkeergelegenheid is en kan worden gerealiseerd. Aan deze voorwaarden wordt strikt genomen dus niet voldaan, maar het beoogde doel om een acceptabele parkeersituatie te waarborgen wordt, ook in breder verband (in relatie tot de omgeving), bereikt. Hiermee sluit het plan aan bij deze voorwaarde.

6. Er dient rekening te worden gehouden met het bepaalde in de bestemmingen 'Maatschappelijk' en 'Wonen'.

De planregels sluiten aan op de bestemming 'Wonen' uit het huidige bestemmingsplan.

Geconcludeerd wordt dat het plan vrijwel geheel voldoet aan de gestelde uitwerkingsregels. Slechts op enkele onderdelen wordt hiervan beperkt afgeweken. Dit betreft enerzijds een geringe overschrijding van het bouwvlak aan de noordoostzijde en een geringe overschrijding van de maximale goothoogte en anderzijds een parkeeroplossing, die niet geheel binnen de uit te werken bestemming wordt gerealiseerd. Het plan sluit in zijn geheel goed aan op de kaders, die door de gemeenteraad zijn gesteld bij de uitwerkingsverplichting op deze locatie. De ontwikkeling past daarmee binnen het beleidskader voor deze locatie.

Hoofdstuk 5 Milieu- en omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk worden de diverse relevante omgevingsaspecten aangehaald en wordt het plan hieraan getoetst.

5.1 Milieueffectrapportage

5.1.1 Toetsingskader

Bij besluit van 21 februari 2011 zijn het Besluit milieueffectrapportage en het Besluit omgevingsrecht gewijzigd. De belangrijkste wijziging betreft het meer in lijn brengen van het besluit m.e.r. met de Europese richtlijn m.e.r. Dit houdt in dat onder andere de zogenaamde drempelwaarde voor activiteiten een indicatief karakter heeft gekregen. Met dit wijzigingsbesluit is bepaald dat voor activiteiten, die op de bij het besluit behorende C- en D-lijst zijn opgenomen, altijd aandacht aan m.e.r. geschonken dient te worden. Dit strekt tot het bepalen of een m.e.r. of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is. Op hoofdlijnen komt het erop neer dat voor activiteiten die behoren tot de C-lijst een m.e.r.-plicht volgt en voor activiteiten op de D-lijst volgt dan wel een m.e.r.(beoordeling). Hierbij is (onder meer) de bij de activiteit behorende drempelwaarde van belang.

Op 16 mei 2017 is een herziening van de m.e.r.- wetgeving in werking getreden. Als een project (activiteit die voorkomt in Bijlage D van het Besluit m.e.r.) nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben moet een initiatiefnemer dit melden bij het bevoegd gezag. Het bevoegd gezag moet dan binnen 6 weken beslissen of een m.e.r.-plicht geldt.

5.1.2 Aanmeldingsnotitie m.e.r.

Voor de beoogde ontwikkeling is een aanmeldingsnotitie en vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld.

Deze is opgenomen als Bijlage 1 Aanmeldingsnotitie m.e.r. en besluit vormvrije m.e.r.. Het bevoegd gezag beslist of er een m.e.r.-plicht geldt.

De conclusie van de m.e.r.-beoordeling is dat het plan geen belangrijke negatieve gevolgen zal hebben voor de kenmerken van het gebied en voor het woon- en leefmilieu in de omgeving. Er worden geen negatieve effecten verwacht vanwege de ligging van het plangebied ten opzichte van gevoelige gebieden. Geconcludeerd wordt dat geen belangrijke nadelige milieugevolgen worden verwacht en dat het opstellen van een MER niet noodzakelijk wordt geacht.

In de notitie wordt het bevoegd gezag geadviseerd te besluiten dat er geen MER hoeft te worden vastgesteld. Het besluit hierover wordt genomen voor de publicatie van het ontwerpbestemmingsplan.

5.2 Geluid

5.2.1 Toetsingskader

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.

5.2.2 Onderzoek

De planlocatie ligt buiten de geluidzones van wegen, spoorwegen en gezoneerde industrieterreinen conform de Wgh. Alle omliggende wegen zijn wegen met een maximumsnelheid van 30 km/uur. Op basis van de Wgh is een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk.

Naast de Wgh is ook het gemeentelijk geluidbeleid van belang in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Gemeente Overbetuwe heeft gebruik gemaakt van de mogelijkheid om beleid vast te stellen. Dit beleid is opgenomen in de nota Geluidsbeleid (3 juni 2009) en de nota Hogere Grenswaarden (3 juni 2009). De ontwikkeling is gelegen in het gebiedstype 'Buiten centrum' geclassificeerd als "rustig" (ambitiewaarde 43 dB) tot "zeer onrustig" (bovengrens 58 dB).

De verkeersintensiteiten op de omliggende wegen zijn bovendien niet zodanig, dat een akoestisch onderzoek uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening op basis van het gemeentelijk geluidbeleid noodzakelijk wordt geacht. De gemeente heeft de geluidbelasting van het verkeer vanwege de Hyacintenstraat (maatgevende weg voor het plan) in beeld gebracht. Deze geluidbelasting bedraagt tussen de 43 en 48 dB. Hiermee wordt vermoedelijk niet voldaan aan de ambitiewaarde (43 dB). Wel wordt ruimschoots voldaan aan de bovengrenswaarde 58 dB. Eveneens wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde (48 dB) uit de Wet geluidhinder. Gezien de verwachte optredende geluidbelasting is een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in de woningen gewaarborgd.

5.2.3 Conclusie

Het aspect geluid (Wet geluidhinder) vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Toetsingskader

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Hierin zijn grenswaarden opgenomen voor luchtvervuilende stoffen. Voor ruimtelijke projecten zijn fijnstof (PM10 en PM2,5) 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).

5.3.2 Onderzoek

Invloed initiatief op luchtkwaliteit

Onderbouwd moet worden dat het plan onder de Regeling NIBM valt. Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'. Het plan voorziet in maximaal 23 woningen en blijft ruimschoots onder de norm zoals vastgelegd in de Regeling NIBM. Een luchtkwaliteitsonderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

Invloed luchtkwaliteit op initiatief

Naast de invloed van het toekomstige verkeer op de luchtkwaliteit, moet ook gekeken worden naar de huidige luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied. Op basis van achtergrondwaarden kan achterhaald worden of sprake is van een goed woon- en leefklimaat bij de nieuwe woningen. De achtergrondwaarden ter plaatse van de dichtstbijzijnde meetpunten zijn middels de NSL-monitoringstool achterhaald (NSL: Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit). In onderstaande tabel zijn de waarden weergegeven.

Uit de tabel kan geconcludeerd worden dat de achtergrondwaarden met betrekking tot stikstof en fijnstof (ruim) onder de normen liggen. Om deze reden kan worden gezegd dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat (in het kader van luchtkwaliteit) ter plaatse van de toekomstige woningen.

Id	NO ₂ µg/m ³	PM ₁₀ µg/m ³	PM ₁₀ overschrijdingsdagen	PM _{2.5} µg/m ³	Jaar
15562638	17.3	17.8	6.2	11.0	2020
15562682	17.3	17.8	6.2	11.0	2020
53557	17.2	17.8	6.2	11.0	2020
53556	17.2	17.8	6.2	11.0	2020
15562475	17.1	17.8	6.2	11.0	2020
15562474	1.1	17.8	6.2	11.0	2020
Norm	40	40	35	25	

Tabel 5.1: NSL Monitoringstool: rekenpunten met bijbehorende concentraties

5.3.3 Conclusie

De bijdrage van het extra verkeer ten gevolge van de beoogde ontwikkeling draagt niet in betekende (NIBM) bij aan de luchtkwaliteit. Daarnaast is onderzoek uitgevoerd met gebruikmaking van de Monitoringstool. Hieruit blijkt dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het plan.

5.4 Bedrijven en milieuzonering

5.4.1 Toetsingskader

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 dient rekening te 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.

Richtafstanden

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. Indien 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).

Omgevingstype

De richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied). Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor. Binnen gemengde gebieden heeft men te maken met milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Voorbeelden van gebieden met functiemenging zijn horecaconcentratiegebieden, stadscentra, winkelcentra en winkelgebieden van dorpskernen, woon-werkgebieden met kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid, gebieden langs stadstoegangswegen met meerdere functies en lintbebouwing in het buitengebied met veel agrarische en andere bedrijvigheid.

5.4.2 Onderzoek

De directe omgeving van de planlocatie betreft een rustige woonwijk en wordt dan ook gedomineerd door woonbestemmingen. Daarom wordt getoetst aan de reguliere richtafstanden. Op het perceel ten zuiden en ten westen van het plangebied liggen maatschappelijke bestemmingen. De richtafstand hiertoe bedraagt in theorie maximaal 30 meter. Het plangebied valt binnen deze richtafstand en het bouwvlak voor het beoogde woongebouw ligt eveneens binnen deze richtafstand. Voor het overige bevinden zich geen milieubelastende functies in de omgeving.

De genoemde maatschappelijke bestemmingen herbergen een bejaardentehuis/woon-zorgcentrum en aanleunwoningen. Dit betreft functies welke een geringe ruimtelijke uitstraling en impact hebben. De ruimtelijke effecten zijn vergelijkbaar met die van reguliere woningen. Deze functies kunnen dan ook zonder belemmeringen naast elkaar functioneren. De ruimtelijke aanvaardbaarheid van een woonbestemming is bovendien al (impliciet) afgewogen door het opnemen van de uit te werken bestemming met mogelijkheden voor woningen en/of zorgwoningen.

Met het plan zelf worden geen milieubelastende functies mogelijk gemaakt. Ook in dit opzicht is geen nader onderzoek benodigd.

5.4.3 Conclusie

Onderbouwd is dat het plan ruimtelijk aanvaardbaar is. Er treden geen belemmeringen over en weer op tussen de woningen in het plangebied en in de omgeving aanwezige functies. Daarbij wordt er geen milieubelastende inrichting in het plangebied mogelijk gemaakt. Vanuit bedrijven en milieuzonering worden geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling verwacht.

5.5 Geurhinder

5.5.1 Toetsingskader

Op 1 januari 2007 is de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) in werking getreden. Deze wet vormt het toetsingskader voor vergunningen op grond van de Wet milieubeheer, waar het gaat om stank veroorzaakt door het houden van dieren. Daarnaast is de wet van belang in verband met de zogenoemde 'omgekeerde werking' in het kader van de ruimtelijke ordening.

Woningen zijn geurgevoelige objecten, waardoor er gekeken dient te worden naar omliggende veehouderijen en de eventuele geurhinder die ze kunnen veroorzaken. De geurhinder wordt bepaald op basis van de achtergrondbelasting en de voorgrondbelasting. Met de voorgrondbelasting wordt de geurbelasting bedoeld van die veehouderij die de meeste geurbelasting op een voor geurhinder gevoelig object veroorzaakt. De achtergrondbelasting wordt veroorzaakt door alle veehouderijen die rondom een geurgevoelig object zijn gelegen. De achtergrondbelasting is een goede maat om de effecten van geurhinder op het woon- en leefmilieu te kunnen beoordelen.

5.5.2 Onderzoek

Het plangebied ligt middenin de bebouwde kom van Heteren. In de omgeving van het plangebied zijn geen veehouderijen gevestigd, die een negatieve invloed zouden kunnen hebben op het woon- en leefklimaat. Anderzijds worden er dus ook geen veehouderijen belemmerd door de realisatie van de woningen. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat het aspect 'geurhinder' geen belemmering vormt voor onderhavig plan.

5.5.3 Conclusie

Het aspect geurhinder vormt geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling.

5.6 Bodem

5.6.1 Toetsingskader

In het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder d) is bepaald dat voor de uitvoerbaarheid van een plan rekening gehouden moet worden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bepaald of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden bepaald of nader onderzoek en eventueel saneringen noodzakelijk zijn. In de Wet bodembescherming is bepaald dat, indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd.

5.6.2 Onderzoek

Het initiatief betreft nieuwbouw van een gevoelige functie. Derhalve is een bodemonderzoek conform de NEN 5740 richtlijnen noodzakelijk. Door Lycens is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op de locatie Liefkenshoek te Heteren. De rapportage is opgenomen in Bijlage 2. Het doel van het onderzoek is het bepalen van de bodemkwaliteit op de locatie en daarmee mogelijke verontreinigingen in grond en grondwater te signaleren welke consequenties kunnen hebben voor de geplande planologische procedure, aanvraag omgevingsvergunning en de geplande herinrichting van de locatie. Voor het gehele onderzoek wordt naar de bijlagen verwezen. Onderstaand zijn de resultaten, conclusies en vervolgstappen beschreven.

Hypothesen

Chemische parameters

In het kader van de NEN5740 is een hypothese gesteld over het karakter van de onderzoekslocatie. Op basis van de resultaten van het vooronderzoek wordt de toplaag ten aanzien van bestrijdingsmiddelen als verdacht beschouwd. Een verontreinigingsbeeld valt niet af te leiden. Ten aanzien van overige chemische parameters wordt de locatie beschouwd als onverdacht.

Asbest

In het kader van de NEN5740 is een hypothese gesteld over het karakter van de onderzoekslocatie. Op basis van de resultaten van het vooronderzoek (en op basis van de zintuiglijke waarnemingen tijdens onderhavig onderzoek) wordt de locatie beschouwd als verdacht. Een verontreinigingsbeeld valt echter niet af te leiden. De hypothese vormt het uitgangspunt van de gevolgde onderzoeksstrategie tijdens dit onderzoek.

Resultaten grond

Chemisch-analytisch zijn in de ondergrond licht verhoogde gehalten aan kobalt en nikkel aangetoond. In de bovengrond zijn geen parameters verhoogd gemeten. De licht verhoogde gehalten in de ondergrond zijn mogelijk te relateren aan de waargenomen bodemvreemde bijmengingen met puin en kolengruis. Uit de analyseresultaten van de asbestmonsters blijkt dat in de bovengrond geen asbest is aangetoond. De milieuhygiënische kwaliteit van de grond vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

Resultaten grondwater

Chemisch analytisch is in het grondwater een licht verhoogde concentratie aan barium aangetoond. De gemeten concentratie overschrijdt de streefwaarde in geringe mate en vormt geen belemmering voor het planvoornemen. Aangezien met betrekking tot de licht verhoogde concentratie aan barium geen antropogene bron bekend is, is barium vermoedelijk van nature in een verhoogde concentratie in het grondwater aanwezig.

Conclusies en aanbevelingen

De opzet van het uitgevoerde onderzoek heeft geleid tot een goed beeld van de bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie. Uit de resultaten van het verkennend bodemonderzoek kan worden geconcludeerd dat er milieuhygiënisch gezien geen belemmeringen zijn voor de planologische procedure en de geplande herinrichting van de locatie.

De gestelde hypothese dat de locatie als onverdacht beschouwd kan worden ten aanzien van chemische parameters, is niet juist gebleken op basis van de aangetoonde licht verhoogde gehalten aan kobalt en nikkel in de ondergrond en de licht verhoogde concentratie aan barium in het grondwater. De gevolgde onderzoeksstrategie geeft echter een representatief beeld van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie. Bovendien vormen de gemeten gehalten (grond) en concentraties (grondwater) geen belemmering voor het toekomstige gebruik van de onderzoekslocatie.

De gestelde hypothese dat de locatie ten aanzien van bestrijdingsmiddelen als 'verdacht' kan worden aangemerkt is niet juist gebleken. Analytisch zijn in de toplaag geen verhoogde gehalten aan onderzochte parameters aangetoond. De gestelde hypothese dat de locatie ten aanzien van de parameter asbest in bodem als 'onverdacht' kan worden aangemerkt is niet juist gebleken. Analytisch is in de bovengrond geen asbest aangetoond.

5.6.3 Conclusie

Het aspect 'bodem' vormt geen belemmering voor onderhavig plan. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

5.7 Externe veiligheid

5.7.1 Toetsingskader

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 dienen te 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, des te kleiner zal de impact van het plan zijn op de hoogte van het risico.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico heeft tot doel om hetzelfde minimale beschermingsniveau te bieden voor iedere burger in Nederland. Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermde individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico 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

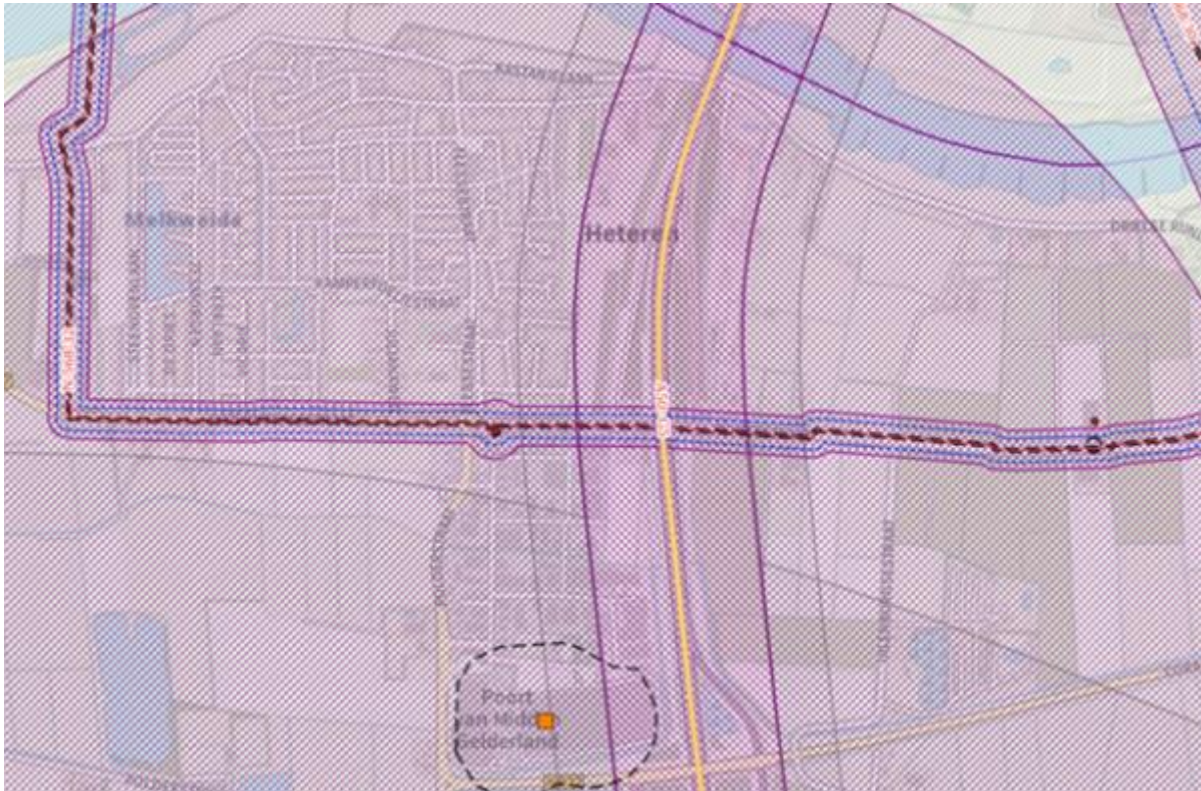
Het groepsrisico is een afwegingsinstrument dat tot doel heeft een bewuste afweging te stimuleren over het risico op een ongeval met een groot aantal slachtoffers. Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als ijkpunt in de verantwoording (géén norm).

Voor elke verandering van het groepsrisico (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 groepsrisico moeten andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

5.7.2 Onderzoek

De ontwikkeling betreft het realiseren van 23 appartementen waar voorheen een bibliotheek gevestigd was. Er wordt een nieuw kwetsbaar object mogelijk gemaakt. Op basis van de risicokaart van de provincie Gelderland is een beoordeling gemaakt van de externe veiligheidssituatie. Een uitsnede van de risicokaart is weergegeven in figuur 5.1.



Figuur 5.1: uitsnede provinciale risicokaart, geraadpleegd op 21 november 2022 (zwarte cirkel = ligging plangebied)

De informatie van de risicokaart levert de volgende inzichten op:

Transportroutes

Het plangebied ligt op ca. 760 meter van de snelweg A50. Over deze transportas vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Op basis van de regeling basisnet is vastgesteld dat de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} van deze risicobron niet over het plangebied ligt.

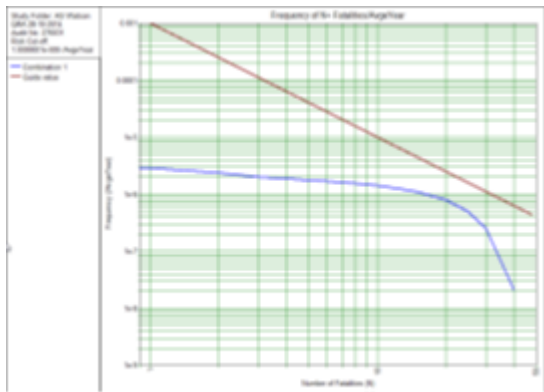
Ten aanzien van het groepsrisico is het plangebied gelegen in het invloedsgebied van de snelweg A50. Ontwikkelingen hierbinnen hebben mogelijk invloed op de hoogte van het groepsrisico. Echter is de afstand tussen het plangebied en de snelweg dermate groot (groter dan 200 meter), dat de wetgever heeft aangegeven dat het groepsrisico alleen beperkt verantwoord hoeft te worden. Hierdoor hoeft niet de hoogte van het groepsrisico in beeld gebracht te worden, maar enkel nog de aspecten zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.

Buisleidingen

Het plangebied ligt op ca. 500 meter van aardgastransportleidingen N-568-32. Het invloedsgebied is hiervan niet gelegen over het plangebied. Een verdere toetsing aan externe veiligheid is dan ook niet nodig.

Inrichtingen

Het plangebied ligt op ca. 1.200 meter van het bedrijf A.S. Watson B.V. A.S. Watson B.V. is gelegen aan de Poort van Gelderland Rood 24. Het plangebied bevindt zich binnen het invloedsgebied van 2000 meter van deze inrichting zoals dat is bepaald in de QRA, document "Kwantitatieve Risico analyse Distributiecentrum A.S. Watson Heteren" d.d. 21-1-2015. Het berekende groepsrisico ligt onder de oriëntatiewaarde, zie onderstaand



Figuur: fN-curve QRA A.S. Watson B.V.

Verantwoording groepsrisico

Het plangebied is gelegen in het invloedsgebied groepsrisico van verschillende externe veiligheidsrisicobronnen. Conform vigerende wetgeving moet de gemeente hierdoor het groepsrisico verantwoorden. Meer specifiek gaat om de wettelijke verplichting op grond van Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) artikel 7 en 9 (onderdelen H en I) vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over A50 en het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) artikel 13 vanwege de inrichting A.S. Watson B.V. De gemeente heeft bij het invullen van de verantwoordingsplicht een grote mate van beoordelingsvrijheid. Ten aanzien van de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid heeft de veiligheidsregio adviesrecht. Bij het invullen van de verantwoordingsplicht is gebruik gemaakt van het advies van Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland Midden (VGGM) van 24 oktober 2022 (kenmerk: 2022-006378).

A. Personendichtheid

Het plan voorziet in de realisatie van 23 appartementen in bestaand stedelijk gebied, binnen een woongebied. Hierdoor bedraagt de toename van het aantal personen binnen het plangebied maximaal 55 personen (conform handreiking verantwoording groepsrisico, 2,4 personen per woning). Gezien er voorheen een bibliotheek gevestigd was zal het aantal personen alleen in de nachtperiode toenemen.

B. Hoogte groepsrisico

Gelet op de afstand tot de risicobron, de al aanwezige bevolking in Heteren en de toename van het aantal personen alleen in de nachtperiode, zal de gevraagde wijziging (wanneer berekend in een risicoberekening voor het groepsrisico) niet zichtbaar zijn. Uit de destijds uitgevoerde risicoberekening van A.S. Watson B.V. (document: 'Kwantitatieve Risico analyse Distributiecentrum A.S. Watson Heteren' d.d. 21-1-2015) blijkt dat de berekende hoogte van het groepsrisico zich beneden de oriëntatiewaarde bevindt.

C. t/m E. Mogelijkheden tot beperking van het groepsrisico binnen de risicobron

De gemeente Overbetuwe ziet geen andere mogelijkheden om het groepsrisico verder te beperken. In het verleden zijn er aanvullende veiligheidsmaatregelen opgenomen in de omgevingsvergunning voor A.S. Watson B.V.

F. De voor- en nadelen van andere mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkelingen met een lager groepsrisico

Het plan wordt gerealiseerd op basis van een bestaande uitwerkingsverplichting. De achtergrond van het plan is om een aantal vrijkomende locaties binnen de bebouwde kom van Heteren van een passende nieuwe bestemming te voorzien, die bijdraagt aan het levendig houden van deze kern. Daarnaast vindt de ontwikkeling plaats op een bestaand bouwperceel middenin de kern en op een aanzienlijke afstand van de inrichting. Vanuit ruimtelijk, stedenbouwkundig en functioneel oogpunt is een invulling met (gestapelde) woningbouw juist op deze locatie passend. Omdat het hier om een verdichtingsopgave binnen de kern Heteren gaat ziet de gemeente Overbetuwe geen andere mogelijkheden voor een ruimtelijke ontwikkeling met een lager groepsrisico.

G. Mogelijkheden en de voorgenomen maatregelen tot beperking van het groepsrisico in de nabije toekomst

De gemeente Overbetuwe is niet voornemens nieuwe maatregelen te nemen om het groepsrisico te beperken.

H. Bestrijdbaarheid

Bij een calamiteit zal de brandweer zich inzetten om de effecten ten gevolge van het incident te beperken. Deze inzet zal voornamelijk plaatsvinden dicht bij de bron. De mate van bestrijdbaarheid wordt vooral bepaald door de veiligheidsvoorzieningen en het aantal aanwezigen dicht bij de risicobron. De VGGM is hiervoor voor advies gevraagd. Uit het advies is naar voren gekomen dat de VGGM geen aanleiding ziet om aanvullend te adviseren ten aanzien van de bestrijdbaarheid. De mogelijkheden voor de bestrijdbaarheid worden daarom niet verder in beschouwing genomen.

I. Zelfredzaamheid

Met de term “zelfredzaamheid” wordt bedoeld: Het vermogen om jezelf en/of anderen in veiligheid te brengen bij (een dreiging van) een gevaarlijke situatie. Bij het bepalen van de mate van zelfredzaamheid spelen onder andere de fysieke gesteldheid en zelfstandigheid van de aanwezigen, de alarmeringsmogelijkheden en vluchtmogelijkheden een rol.

Het advies van de Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland Midden geeft het volgende aan:

- De realisatie van het plan leidt tot een toename van het aantal aanwezigen. Het is aannemelijk dat zij zichzelf bij een dreigend incident in veiligheid kunnen brengen, mits geïnformeerd en tijdig gewaarschuwd. Mochten hier senioren komen te wonen dan kan dit anders worden. Het plan ligt in incidentenscenario toxisch wolk. De kans op dergelijk incident is klein.
- Wel adviseert de VGGM, aandacht te hebben voor risicocommunicatie en het treffen van technische maatregelen. Bij de technische maatregel kan gedacht worden aan centraal afsluitbare ventilatie zodat mensen in huis veilig kunnen schuilen.

Ten aanzien van de risicocommunicatie is er NL-Alert. Hiermee zijn mensen binnen een bepaald gebied gericht te informeren door het sturen van een bericht naar mobiele telefoons. Verder is het plan te ontvluchten via de Irisstraat. De gemeente acht het dan ook niet noodzakelijk om verdere maatregelen te treffen om de zelfredzaamheid te verbeteren. Daarnaast zijn de geadviseerde maatregelen van de VGGM enkel ter verbetering en niet ruimtelijk relevant.

5.7.3 Conclusie

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

Ten aanzien van het groepsrisico ligt het plan in het invloedsgebied van de A50 en het bedrijf A.S. Watson B.V. (Kruidvat distributiecentrum). Op basis van de beperkte verantwoording groepsrisico (zie hierboven) kan worden geconcludeerd dat het ruimtelijk initiatief geen significant effect heeft op het groepsrisico en de mogelijkheden voor bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. Daarmee acht de gemeente het groepsrisico verantwoord en wordt het restrisico geaccepteerd.

5.8 Explosieven

5.8.1 Toetsingskader

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

5.8.2 Onderzoek 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 onontpofte oorlogsmunitie (OO) van belang. In het plangebied was voorheen na-oorlogse bebouwing aanwezig; de bibliotheek is rond 1978 gebouwd. In de huidige situatie is een parkeerterrein aanwezig. De kans dat er OO aanwezig is in het plangebied is voor het grootste deel van het plangebied dan ook gering. Daarom vormt dit aspect op voorhand geen belemmering voor het initiatief.

5.9 Kabels en leidingen

5.9.1 Toetsingskader

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

5.9.2 Onderzoek en conclusie

In of nabij het plangebied zijn geen kabels of leidingen gelegen die bescherming behoeven en daarom een belemmering van het initiatief vormen. Wanneer graafwerkzaamheden worden uitgevoerd zal een KLIC-melding worden aangevraagd om ervoor te zorgen dat geen kabels worden beschadigd.

5.10 Waterparagraaf

5.10.1 Toetsingskader

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder b van het Bro) dient inzicht te worden gegeven in de gevolgen voor de waterhuishouding, die samenhangen met de ruimtelijke ontwikkeling, die mogelijk wordt gemaakt.

Het waterbeleid in Nederland wordt van Europees niveau vertaald via rijks-, provinciaal- en waterschapsbeleid, naar gemeentelijk beleid om samen de waterproblematiek in Nederland aan te pakken. Dit resulteert in de verplichting een watertoets uit (te) laten voeren. De voorschriften zijn vastgelegd in onder andere de Europese Kaderrichtlijn Water (22 december 2004) en zijn verder geïmplementeerd in het rijksbeleid. Dit om door samenwerking van organen met de verschillende bevoegdheden tot een duurzaam watersysteem te komen.

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 er voor 2027 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). 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.

5.10.2 Onderzoek

Er is door NTP een waterparagraaf opgesteld. De gehele waterparagraaf is te vinden in de bijlagen. Onderstaand zijn de belangrijkste bevindingen beschreven.

Hemelwater

Het plangebied is in de huidige situatie onbebouwd en beperkt verhard. In het verleden is wel bebouwing aanwezig geweest in het plangebied. Met dit bestemmingsplan wordt nieuwe bebouwing en verhardingen mogelijk in de vorm van een gebouw met 23 wooneenheden en bijbehorende (half)verhardingen. Het plan leidt per saldo tot een toename van verhard oppervlak. De toename van verhard oppervlak is meer dan 1500 m². Door deze toename moet, conform 5.16 Keur, gecompenseerd worden. De compensatie bedraagt 664 m³/ha over het extra verhard oppervlak ten opzichte van de bestaande situatie.

Door de slechte doorlatendheid van de bodem is infiltreren niet mogelijk. Voor dit plan wordt er een wadi gerealiseerd waarop al het verhard oppervlak wordt aangesloten. De wadi voert vertraagd af op het gemeentelijk riool. De vertraagde afvoer wordt geledigd binnen de maximale ledigingstijd van 48 tot 96 uur. Het hemelwater wat op de daken valt wordt direct op de wadi's geloosd. Het verhard oppervlak loost bijvoorbeeld via molgoten op de wadi.

Type oppervlak	Afvloeiend oppervlakte (m ²)	Onverhard oppervlak (m ²)	Oppervlakte (%)
Bebouwing (appartement)	0		0%
Rijbaan	163		5%
Terrassen	0		0%
Voetpad	71		2%
Parkeerplaatsen	203		7%
Openbaar groen		2675	86%
Waterpartij Wadi's		0	0%
Subtotaal	437	2675	14% / 86%
Totaal	3112		100%

Type oppervlak	Afvloeiend oppervlakte (m²)	Onverhard oppervlak (m²)	Oppervlakte (%)
Bebouwing (appartement)	909		29%
Rijbaan	545		18%
Terrassen	82		3%
Voetpad	180		6%
Parkeerplaatsen	413		13%
Openbaar groen		471	15%
Waterpartij Wadi's		512	16%
Subtotaal	2129	983	68% / 32%
Totaal	3112		100%

Figuur 5.2: Huidige en toekomstige afvoerende oppervlaktes

Vuilwaterafvoer

Vuilwater moet gescheiden worden afgevoerd van het hemelwater. De afvoer van vuilwater zal via het gemeentelijk rioolstelsel geschieden. De ontwikkeling leidt tot een toename van het afvalwater, maar deze zal niet zodanig zijn dat hierdoor belemmeringen te verwachten zijn.

In het gebied is in de Irisstraat en Hyacintenstraat een gemengd stelsel aanwezig. In de toekomst wordt er in de Anemoonstraat een gescheiden stelsel aangelegd. Dit zal echter pas aangelegd worden na uitvoering van de ontwikkeling van Liefkenshoek. Bij de dimensionering van dit gescheiden stelsel is geen rekening gehouden met het extra hemelwater komende vanuit het plangebied.

Oppervlaktewater

In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Er zijn ook geen watergangen in de directe omgeving aanwezig. Ook in de toekomstige situatie wordt geen oppervlaktewater voorzien. Het plan heeft geen negatieve invloed op oppervlaktewater.

Waterkeringen

Het plangebied ligt niet binnen de beschermingszone van een waterkering.

5.10.3 Conclusie

De ontwikkeling waarin dit bestemmingsplan voorziet, leidt tot een toename van verhard oppervlak ten opzichte van de huidige situatie. Bij de uitwerking van het initiatief moeten schoon hemelwater en vuilwater gescheiden worden afgevoerd. Negatieve effecten op oppervlaktewater of op de veiligheid van een waterkering zijn uitgesloten.

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

5.11 Ecologie

5.11.1 Toetsingskader

Wettelijke gebiedsbescherming

De Wet natuurbescherming, heeft voor wat betreft gebiedsbescherming, betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijkerwijs significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningsplichtig.

Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid

Conform artikel 1.12 van de Wet natuurbescherming dragen Gedeputeerde Staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd 'Natuurnetwerk Nederland'. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren. Het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen Ecologische Hoofdstructuur (EHS)) is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuurnetwerk loopt via het traject van de provinciale ruimtelijke structuurvisies en verordeningen. De provincie Gelderland beschermt de bestaande natuur in het Gelders natuurnetwerk (GNN) en versterkt de samenhang door natuurgebieden in het Gelders natuurnetwerk uit te breiden en verbindingzones aan te leggen in de Groene ontwikkelingszone (GO). Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingzones met als doel natuurgebieden beter met elkaar en met het omringende agrarisch gebied te verbinden. 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.

Toetsing beschermde houtopstanden

De bescherming van houtopstanden, conform de Wet natuurbescherming, heeft betrekking op alle zelfstandige eenheden van bomen, boomvormers of struiken van een oppervlakte van minimaal tien are of een rijbeplanting die meer dan twintig bomen omvat, gelegen buiten de bebouwde kom. Wanneer houtopstanden worden geveld, niet vallende onder artikel 4.1 van de Wet natuurbescherming, geldt een meldingsplicht bij Gedeputeerde Staten van desbetreffende provincie (artikel 4.2 Wnb). Indien er geen bezwaar is om de houtopstanden te kappen, verplicht artikel 4.2 van de Wet natuurbescherming om binnen 3 jaar na het vellen of tenietgaan van de houtopstand op dezelfde grond houtopstanden opnieuw aan te planten. Er geldt een algehele vrijstelling van de herplantplicht voor houtopstanden die gekapt worden in het kader van natuurbeheer en natuurbehoud.

Toetsing soortenbescherming

De Wet natuurbescherming onderscheidt beschermingsregimes voor soorten op grond van internationale verdragen, aangevuld met soorten die vanuit een nationaal oogpunt beschermd worden. Hierdoor zijn er in de Wet natuurbescherming drie verschillende verbodsartikelen per categorie soorten:

- soorten van de Vogelrichtlijn (artikel 3.1);
- soorten van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (artikel 3.5);
- andere soorten (artikel 3.10).

Per beschermingsregime is aangegeven welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag. Volgens artikel 3.31 zijn de verboden, bedoeld in de artikelen 3.1, 3.5 en 3.10 niet van toepassing op handelingen die zijn beschreven in en aantoonbaar worden uitgevoerd overeenkomstig een door het Ministerie van Economische Zaken goedgekeurde gedragscode en die plaatsvinden in het kader van bestendig beheer, bestendig gebruik, of ruimtelijke ontwikkeling of inrichting.

5.11.2 Onderzoek

Dit bestemmingsplan maakt een nieuw woongebouw met bijbehorende voorzieningen. Negatieve effecten op beschermde flora en fauna zijn op voorhand niet uitgesloten. Daarom is een quickscan flora en fauna uitgevoerd, waarvan de rapportage is opgenomen in Bijlage 3. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de separate bijlagen.

Wettelijke gebiedsbescherming

Het plangebied is niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, "Rijntakken", bevindt zich op circa 400 meter afstand ten noorden van het plangebied. Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect als gevolg van storingsfactoren als toename van geluid, licht of depositie van stikstof. Mede gezien de afstand tot het plangebied en de tussenliggende bebouwing en functies, zijn externe effecten als gevolg van aspecten als licht, geluid en trillingen uitgesloten.

Daar de voorgenomen ontwikkeling de realisatie van een appartementencomplex betreft, is een toename aan stikstofuitstoot te verwachten. Een toename van stikstofdepositie op een Natura 2000-gebied is op voorhand niet uit te sluiten. Daarom is een stikstofdepositieberekening uitgevoerd voor zowel de aanleg- als de gebruiksfase. Deze is opgenomen in Bijlage 4.

Uit de berekening blijkt dat er in de gebruiksfase een toename van stikstofdepositie van 0,01 mol/ha/jaar op één hexagoon in Natura 2000-gebieden optreedt. Dit betreft een hexagoon in het gebied 'Rijntakken', gelegen aan de dijk van de Rijn. In de aanlegfase treedt een stikstofdepositie van ten hoogste 0,02 mol/ha/jaar op ter plaatse van slechts twee hexagonalen in het gebied 'Rijntakken', gelegen aan de dijk van de Rijn.

De betrokken hexagonalen (voor zowel de aanleg- als de gebruiksfase) betreffen grasland dat onderdeel uitmaakt van de aflopende zijde van de dijk. Deze zijn dan ook onderhevig aan een maaibeeld, dat tot afvoer van stikstof leidt. Gezien de minimale depositie, de minimale oppervlakte binnen het Natura 2000-gebied en het maaibeeld op deze oppervlakte is een significant effect op de beschermde gebieden op voorhand uit te sluiten.

Dit betekent dat significant negatieve effecten niet optreden, zodat er voor het bestemmingsplan geen vergunning ingevolge de Wet natuurbescherming benodigd is.

Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid

Het plangebied is niet gelegen binnen het Gelders Natuurnetwerk (GNN). Het dichtstbijzijnde onderdeel van het GNN ligt ongeveer 500 meter ten noorden van het plangebied. Gezien de aard van de voorgenomen plannen zullen de omgevingscondities redelijkerwijs gelijk blijven, waardoor de wezenlijke kenmerken en waarden van het GNN niet worden aangetast. Vervolgonderzoek in het kader van het GNN of GO wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

Toetsing beschermde houtopstanden

Aangezien het plangebied zich binnen de bebouwde kom bevindt en er geen (onderdelen van) houtopstanden aanwezig zijn, is toetsing aan het onderdeel houtopstanden conform de Wet natuurbescherming bij dit plan niet aan de orde.

Soortenbescherming

In tabel 5.2 is samengevat of de voorgenomen ontwikkeling negatieve effecten kan hebben op beschermde soorten en wat de eventuele vervolgstappen zijn. In de tabel is tevens weergegeven of maatregelen noodzakelijk zijn om overtreding van de Wet natuurbescherming voor bepaalde soortgroepen te voorkomen. Geconcludeerd wordt dat het plan kan worden uitgevoerd zonder overtreding van de Wet natuurbescherming. Een vergunning of ontheffing is niet benodigd.

Tabel 5.2 Overzicht (potentiële) aanwezigheid beschermde soorten en te nemen vervolgstappen

Soortgroep		Potentieel aanwezig	Sprake van overtreding	Vervolgtraject / maatregelen	Bijzonderheden / opmerkingen
Broed-	Algemeen	Ja	Te voorkomen	Plangebied buiten broedseizoen bouwrijp	Globale broedseizoen loopt van maart tot half augustus

vogels				maken of controle vooraf	
	Jaarrond beschermd	Nee	Nee	-	-
Vleer-muizen	Verblijf-plaatsen	Nee	Nee	-	-
	Foerageer habitat	Nee	Nee	-	-
	Vlieg-routes	Nee	Nee	-	-
Grondgebonden zoogdieren		Ja	Te voorkomen	Zorgplicht afdoende	Heeft betrekking op een soort als de egel
Reptielen		Nee	Nee	-	-
Amfibieën		Ja	Te voorkomen	Zorgplicht afdoende	Heeft betrekking op een soort als de gewone pad
Vissen		Nee	Nee	-	-
Ongewervelden		Nee	Nee	-	-
Vaatplanten		Nee	Nee	-	-

5.11.3 Conclusie

Het plan kan in overeenstemming met de nationale natuurwetgeving en het provinciale natuurbeleid worden uitgevoerd. Hierbij moeten de volgende voorwaarden bij de uitvoering van het project in acht worden genomen:

- Ten aanzien van broedvogels dient, om overtreding op voorhand redelijkerwijs te voorkomen, het verwijderen van nestgelegenheid buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd, of een controle moet de aanwezigheid van een broedgeval kunnen uitsluiten;
- In het kader van de algemene zorgplicht is het noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen.

Ten aanzien van beschermde natuurgebieden zijn significant negatieve effecten uitgesloten.

5.12 Archeologie

5.12.1 Toetsingskader

De bescherming van archeologisch erfgoed in Nederland is vastgelegd in de Erfgoedwet, die op 1 juli 2016 in werking is getreden. De Erfgoedwet is in de plaats gekomen van zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed, waaronder de Monumentenwet 1988. Onderdelen van de Monumentenwet, die van toepassing waren op de fysieke leefomgeving, gaan naar de Omgevingswet.

De basis van de bescherming van archeologisch erfgoed in de Erfgoedwet is het verdrag van Valletta (ook wel het verdrag van Malta). De bescherming heeft als doel om archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in situ, dus in de grond, te behouden. Dankzij het principe van "de verstoorder betaalt" uit het verdrag van Valletta worden meer archeologische resten in situ behouden.

5.12.2 Onderzoek

Op de planlocatie rust de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' en volgens de gemeentelijke archeologische beleidskaart (2018) geldt een hoge archeologische verwachtingswaarde in het plangebied. Op deze gronden mogen uitsluitend (en onder bepaalde voorwaarden) bouwwerken worden opgericht ten dienste van bovenstaande doeleinden. Van deze bouwregels kan worden afgeweken als middels het uitvoeren van archeologisch onderzoek wordt aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad. In het kader van het bestemmingsplan is een verkennend archeologisch onderzoek in de vorm van een bureau-onderzoek uitgevoerd. De rapportage is opgenomen in Bijlage 6. Hierna wordt ingegaan op de conclusies van het onderzoek.

In het plangebied heeft eerder een bureauonderzoek en karterend booronderzoek plaatsgevonden. Hierbij is geboord met tot een diepte van 1,5 m -mv. Boring 1 is doorgezet tot 2,6 m -mv, waar de top van de beddingafzettingen is aangetroffen. In de acht boringen zijn geen archeologisch relevante niveaus (cultuurlagen, vegetatieniveaus, oeverwallen), vondsten of archeologische sporen aangetroffen. Verder is een deel van het plangebied al verstoord tot 1,2 m -mv door de bouw van de bibliotheek. Aangezien bij het al uitgevoerde onderzoek binnen 1,5 m -mv geen archeologische niveaus of vindplaatsen zijn aangetroffen, wordt de kans op verstoring van archeologische resten klein geacht.

Daarom is in het rapport geadviseerd om geen vervolgonderzoek uit te voeren. Dit advies is in het selectiebesluit d.d. 9 december 2022 door de gemeente bekrachtigd. Op basis van het selectiebesluit kan de grond worden vrijgegeven en de archeologische dubbelbestemming in het plangebied kan vervallen.

5.12.3 Conclusie

De archeologische (verwachtings)waarde in het plangebied is voldoende onderzocht. De kans op verstoring van archeologische resten is klein. Vervolgonderzoek is daarom niet noodzakelijk geacht. De archeologische dubbelbestemming vervalt. Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor het plan.

5.13 Cultuurhistorie

5.13.1 Toetsingskader

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a Bro) dient in het plan rekening gehouden te worden met cultuurhistorie. Cultuurhistorie heeft onder andere betrekking op de historische stedenbouwkundige en historisch geografische waarden in het gebied. In het plan moet beschreven worden hoe met de in het gebied aanwezige waarden en de aanwezige of te verwachten monumenten wordt omgegaan.

De Erfgoedwet bevat de wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Het is op basis hiervan verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

5.13.2 Onderzoek

In het plangebied en de omgeving zijn geen bijzondere cultuurhistorische waarden aanwezig. Wel ligt het plangebied binnen de Romeinse limes (zie paragraaf 4.2.2). De regels met betrekking tot de Romeinse Limes hebben wel een eventuele doorwerking op het planvoornemen. In de Omgevingsverordening wordt aangegeven dat de Romeinse Limes een aantal kernkwaliteiten kent. Het gaat hier om forten (castella), burgerlijke nederzettingen, kampdorpen (vici) grafvelden en de militaire infrastructuur, bestaande uit wegen, waterwerken en wachttorens en scheepswrakken.

In het plangebied zijn geen zichtbare resten van de Romeinse limes aanwezig. Ook is uit het archeologisch onderzoek niet gebleken dat resten hiervan in het plangebied te verwachten zijn. Hierbij is van belang dat het plangebied in het verleden al bebouwd is geweest en de grond voor een groot deel verstoord is. Op basis van het uitgevoerde onderzoek en gezien het gebruik en de bebouwing in het verleden, is het uitgesloten dat met onderhavig plan de kernkwaliteiten van de Romeinse limes worden aangetast. Hiermee wordt ook voldaan aan het bepaalde in artikel 2.60 van de provinciale Omgevingsverordening.

5.13.3 Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor het plan. Er worden geen cultuurhistorische waarden aangetast.

5.14 Verkeer en parkeren

Met de realisatie van de woningbouw neemt de verkeersintensiteit toe en dienen voldoende parkeerplaatsen te worden gerealiseerd, waarbij dient te worden voldaan aan de norm als gesteld in de gemeentelijke parkeernormen.

5.14.1 Verkeersgeneratie

Het plangebied is in de huidige situatie onbebouwd. Er is een parkeerterrein met 16 parkeerplaatsen aanwezig waarvan enige verkeersbewegingen te verwachten zijn. De verkeersgeneratie voor de toekomstige situatie is berekend op basis van de CROW-publicatie 'Toekomstbestendig parkeren - Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'. Daarbij is uitgegaan van 23 appartementen van het type 'koop, appartement, duur'. De gemeente Overbetuwe is 'weinig stedelijk' en de locatie ligt (uitgaande van de gebiedsindeling in de Nota Parkeernormen gemeente Overbetuwe 2016) in de rest van de bebouwde kom van de gemeente. Naar aanleiding van deze gegevens is het gemiddelde kengetal van maximaal 7,4 mvt/etmaal gebruikt. Uiteindelijk levert dit een verkeersgeneratie op van afgerond 170 mvt/etmaal. Dit betreft een beperkt aantal verkeersbewegingen. Het omliggend wegennetwerk kan deze beperkte toename goed opvangen. Het verkeer wordt na overleg met omwonenden ontsloten vanaf het parkeerterrein naar de Irisstraat en niet langer via de Hyacintenstraat. Er zijn geen verkeerskundige belemmeringen te verwachten.

5.14.2 Parkeren

Algemeen

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid. In dit kader dient te worden aangetoond dat de parkeerdruk in de omgeving niet toeneemt. De gemeente Overbetuwe heeft haar parkeerbeleid vastgelegd in de Nota Parkeernormen gemeente Overbetuwe 2016 (hierna ook: Nota). In de Nota zijn parkeernormen voor diverse functies opgenomen. Deze parkeernormen moeten in beginsel worden toegepast voor nieuwe ontwikkelingen.

Parkeernorm en normatieve opgave

In dit geval is er sprake van een al geruime tijd voorziene ontwikkeling, waarop in het vigerende bestemmingsplan 'Heteren, Centrum' is voorgesorteerd door middel van een nader uit te werken bestemming. In het betreffende bestemmingsplan zijn parkeernormen opgenomen, die ook in de tussen de gemeente en initiatiefnemer afgesloten anterieure overeenkomst zijn vastgelegd (zie over de anterieure overeenkomst tevens Hoofdstuk 7). Er is om voorgaande redenen besloten gebruik te maken van de overgangsregeling zoals opgenomen in paragraaf 3.5 van de Nota en aan te sluiten op de normen uit het vigerende bestemmingsplan.

Bij toepassing van de parkeernormen conform het geldende bestemmingsplan 'Heteren, Centrum' op basis van de ligging in het gebied 'rest bebouwde kom', dienen ten behoeve van de nieuwbouw ten minste de volgende hoeveelheid parkeerplaatsen te worden gerealiseerd:

Type	Norm	Aantal woningen	Aantal parkeerplaatsen
Woning, categorie duur	2,2 p.p./woning	23	50,6
Totaal			51

Er is overigens - gezien de sterk gestegen woningprijzen van de afgelopen jaren - voor gekozen om voor alle appartementen de norm voor de categorie "duur" te hanteren (de normen voor de categorieën "goedkoop" en "midden" zijn zonder nadere aanpassing feitelijk niet toepasbaar).

Uitgaande van deze parkeernorm dienen er afgerond ten minste 51 parkeerplaatsen ten behoeve van de bewoners én bezoekers van de nieuwbouw te worden gerealiseerd.

Parkeeroplossing

In figuur 5.3 is de toekomstige parkeersituatie in het plangebied aangeduid. Hierbij is een balans tussen enerzijds het realiseren van voldoende parkeerplaatsen en anderzijds het behoud van voldoende groen, alsmede de inpassing van voldoende ruimte voor de te realiseren wadi's, gezocht. Er worden in totaliteit in het plangebied 51 parkeerplekken gerealiseerd, bestaand uit 33 plaatsen op het binnenterrein, 3 stuks aan de Hyacintenstraat en 17 aan de Irisstraat. Hiermee worden binnen het plangebied ten opzichte van de vigerende norm voldoende parkeerplaatsen voorzien.



Figuur 5.3: situering 51 parkeerplaatsen binnen het plangebied (bron: Weusten Liedenbaum architecten)

5.15 Duurzaamheid

De gemeente Overbetuwe hecht veel waarde aan duurzaamheid. Sinds 1 juli 2020 moet alle nieuwbouw in Nederland voldoen aan de eisen voor bijna energieneutrale gebouwen (BENG). Deze verplichting vloeit voort uit onder meer de Europese richtlijn EPBD. De woningen zullen daarnaast in ieder geval gasloos worden uitgevoerd. Daarnaast is duurzaamheid waar mogelijk in het ontwerp van het gebouw geïntegreerd. Er zijn nestkasten voor gierzwaluwen en vleermuizen in het ontwerp verwerkt als een vorm van natuurinclusief bouwen. Ook is groen in de vorm van beplanting in het ontwerp verwerkt. Verder is bij de inrichting van het omliggende terrein aandacht besteed aan het klimaatadaptief vermogen van de locatie. De parkeerplaatsen worden in waterdoorlatende halfverharding gerealiseerd. Daarnaast is in het plan nadrukkelijk de keuze gemaakt om voldoende groen rondom het gebouw te behouden.

Hoofdstuk 6 Juridische planopzet

6.1 Algemene opzet

Inleiding

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

Het bestemmingsplan 'Heteren, Liefkenshoek' bestaat uit de volgende onderdelen:

De toelichting

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

De regels

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

De verbeelding

Op de verbeelding zijn twee enkelbestemmingen opgenomen: 'Wonen' en 'Verkeer - Verblijfsgebied'. Binnen de eerstgenoemde bestemming is een bouwvlak opgenomen, evenals enkele nadere aanduidingen.

De opzet van het plan

Een bestemmingsplan is een juridisch plan, dat bindend is voor inwoners en voor de overheid. Gekozen is voor een concreet, gedetailleerd plan, omdat er sprake is van een concreet initiatief, waarbij toepassing wordt gegeven aan een gecoördineerde procedure. Daarbij is in lijn met de geldende uit te werken bestemming aansluiting gezocht bij de planregels van het huidige bestemmingsplan 'Heteren - Centrum'.

Bouwplan

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

6.2 Toelichting op de verbeelding en regels

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

Wonen

Het plangebied is grotendeels bestemd als 'Wonen', namelijk het gehele gebied ter plaatse van de uitwerkingsplicht. Dit is in lijn met de uit te werken bestemming en met de toekomstige inrichting van het perceel. Omdat er sprake is van een concreet initiatief, waarin binnen de bebouwing uitsluitend appartementen met bijbehorende ruimten zijn voorzien en er een concreet bouwplan ligt, zijn de bouw- en gebruiksmogelijkheden toegesneden op het initiatief. Dit betekent dat er een bouwvlak op maat met een beperkte mate van flexibiliteit is opgenomen en dat de gronden in hoofdzaak zijn bestemd voor het wonen in gestapelde woningen. Verder zijn binnen de bestemming verkeer- en parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen e.d. toegestaan. Bij het wonen mag een beroep of bedrijf aan huis onder voorwaarden worden uitgeoefend.

Uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak mogen in principe gebouwen worden gebouwd. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd. Er zijn maximaal 23 appartementen toegestaan. De maximum goot- en bouwhoogte zijn op de verbeelding aangegeven. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn binnen de gehele bestemming toegestaan. De maximum hoogten zijn in de bouwregels aangegeven. Daarnaast is er de mogelijkheid om buiten het bouwvlak nutsvoorzieningen op te richten, alsmede een kleinschalig bijgebouw, aanbouw en/of overkapping, tot een maximum van 30 m².

Verkeer - Verblijfsgebied

Deze bestemming is opgenomen ter plaatse van de stroken aan de noord- en westzijden van het plangebied, langs de Irisstraat en de Hyacintenstraat. Binnen deze stroken worden parkeervoorzieningen aangelegd en worden groenvoorzieningen beoogd. Deze stroken hebben in het huidige bestemmingsplan 'Heteren - Indoornik' eveneens de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied'. De gronden zijn bestemd voor onder meer wegen, parkeervoorzieningen, verblijfsgebied, groen en water. Binnen de bestemming zijn uitsluitend nutsvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.

Algemene regels

Anti-dubbeltelregel

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

Algemene gebruiksregels

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

Algemene afwijkingsregels

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

Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

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

Slotregel

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

Hoofdstuk 7 Financiële toelichting

Uitgangspunt voor de beoogde ontwikkeling is dat deze voor de gemeente budgetneutraal plaatsvindt. Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de gemeenteraad van Overbetuwe verplicht om, als sprake is van een bouwplan, de gemeentelijke kosten te verhalen. Dit bestemmingsplan voorziet in een nieuw bouwplan, omdat er een nieuw hoofdgebouw wordt toegestaan.

Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst afgesloten, waarin afspraken zijn gemaakt over het kostenverhaal. Het kostenverhaal is hiermee voor de gemeente geborgd en is anderszins verzekerd. Ook is een planschadeovereenkomst afgesloten.

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

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

Hoofdstuk 8 Overleg en inspraak

8.1 Inleiding

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

8.2 Inspraak

De Wet ruimtelijke ordening zelf bevat geen bepalingen over inspraak. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze personen en rechtspersonen hun mening kenbaar kunnen maken.

Voor dit bestemmingsplan heeft geen formele inspraak plaatsgevonden. Wel is er bij de totstandkoming van het vigerende bestemmingsplan 'Heteren Centrum' (waar dit plan op voortborduurt) over een periode van meerdere jaren uitgebreid overleg gevoerd en is ook de Dorpsraad Heteren als vertegenwoordiging van de inwoners bij de plannen betrokken geweest. Meer recent is er door de initiatiefnemer met een aantal vertegenwoordigers van de omliggende straten alsook een lid van de dorpsraad Heteren over de recente uitwerking van de plannen door de architect gesproken.

Gezien het reeds gevoerde en nog nader te voeren overleg met de omgeving door initiatiefnemer en gemeente, is het doorlopen van een aanvullende inspraakprocedure niet nodig gevonden.

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 is tijdig aan de betrokken vooroverlegpartners voorgelegd.

8.4 Vaststellingsprocedure

Ten behoeve van dit project wordt de coördinatieprocedure toegepast. Dit betekent dat de procedure van vaststelling van het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning voor het onderdeel 'bouwen' gelijktijdig en door middel van één procedure plaatsvinden.

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan vindt plaats volgens artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan wordt, samen met de omgevingsvergunning voor het onderdeel 'bouwen', in dit kader ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode konden zienswijzen kenbaar worden gemaakt tegen het plan en/of tegen het besluit tot verlening van de omgevingsvergunning. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Het plan wordt vervolgens vastgesteld door de gemeenteraad. Gelijktijdig wordt een definitief besluit tot verlening van de omgevingsvergunning voor het bouwen genomen.

8.5 Beroep

Na vaststelling worden het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning 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.

Op basis van artikel 1.1, eerste lid sub a. jo. Bijlage I van de Crisis- en Herstelwet, is op de bestemmingsplanprocedure tevens afdeling 2 van de Crisis- en Herstelwet van toepassing. Dit heeft gevolgen voor de beroepsprocedure.

Bijlagen bij toelichting

- Bijlage 1 Aanmeldingsnotitie m.e.r. en besluit vormvrije m.e.r.**
- Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek**
- Bijlage 3 Quicksan flora en fauna**
- Bijlage 4 Stikstofdepositieberekening**
- Bijlage 5 Waterparagraaf**
- Bijlage 6 Archeologisch bureau-onderzoek**

Inhoudsopgave

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

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan Heteren, Liefkenshoek met identificatienummer NL.IMRO.1734.0381HTRNLiefkensh-ONTD van de gemeente Overbetuwe.

1.2 bestemmingsplan

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

1.3 aan- en uitbouwen

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

1.4 aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit

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

1.5 aanduiding

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

1.6 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.7 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.

1.8 archeologisch onderzoek

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

1.9 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.

1.10 archeologische waarde

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

1.11 bebouwing

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

1.12 begane grond

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

1.13 bestaand

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

1.14 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.15 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.16 bevoegd gezag

bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.17 bouwen

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

1.18 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.19 bouwlaag

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

1.20 bouwperceel

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

1.21 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel.

1.22 bouwvlak

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

1.23 bouwwerk

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

1.24 deskundige

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

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

1.28 gestapelde woning

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

1.29 hoofdgebouw

een gedeelte van een gebouw, exclusief aan- en uitbouwen, dat door zijn situering en/of afmetingen als belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel is aan te merken.

1.30 huishouden

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

1.31 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.

1.32 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.

1.33 nutsvoorzieningen

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

1.34 ondergeschikte bouwdelen

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

1.35 ondergronds

onder peil.

1.36 overkapping

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

1.37 peil

- a. voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang aan een weg grenst, mits het gebouw op een afstand van niet meer dan 20 m van die weg is gelegen: 35 centimeter boven de kruin van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;

- b. in andere gevallen bij gebouwen: de gemiddelde bouwhoogte van het terrein op het punt waar dit direct grenst aan de gevel die is gericht naar het openbare gebied waarop het bouwperceel ontsloten wordt;
- c. voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde bouwhoogte van het aansluitende terrein.

1.38 prostitutie

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

1.39 publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis

een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit, waarvan de activiteiten in hoofdzaak publieksaantrekkelijk zijn en waarvan de omvang en uitstraling zodanig is, dat de activiteit past binnen de desbetreffende woonomgeving en derhalve in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden toegestaan.

1.40 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.

1.41 verdieping

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

1.42 voorgevel

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

1.43 waterhuishoudkundige voorzieningen

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

1.44 wonen

het bewonen van een woning.

1.45 woning

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand

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

2.2 bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwdelen.

2.3 goothoogte van een bouwwerk

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

2.4 inhoud van een bouwwerk

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

2.5 oppervlakte van een bouwwerk

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

2.6 ondergeschikte bouwdelen

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Verkeer - Verblijfsgebied

3.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een verkeersfunctie;
- b. voet- en rijwielpaden;
- c. verblijfsvoorzieningen;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. straatmeubilair;
- g. speelvoorzieningen;
- h. beeldende kunstwerken;
- i. nutsvoorzieningen;
- j. geluidswerende voorzieningen;
- k. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- l. evenementen;

een en ander met bijbehorende voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van deze bestemming, alsmede gebouwen ten behoeve van het openbaar nut, met dien verstande dat voor gebouwen van openbaar nut, zoals voorzieningen voor telecommunicatie, water- en energiedistributie, geldt dat de bebouwde oppervlakte niet meer mag bedragen dan 15 m² en de bouwhoogte niet meer dan 3 meter mag bedragen.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Grotere nutsvoorzieningen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.2.1 teneinde het oprichten van gebouwen ten behoeve van grotere nutsvoorzieningen toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. de bebouwde oppervlakte mag niet meer bedragen dan 25 m²;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5 meter;
- c. de omgevingsvergunning mag de verkeersveiligheid niet in gevaar brengen;
- d. de omgevingsvergunning leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Evenementen

Voor het gebruik van de gronden en/of opstallen ten behoeve van evenementen gelden de volgende bepalingen:

- a. evenementen zijn uitsluitend in de vorm van medegebruik toegestaan;
- b. er dient sprake te zijn van een evenement in de vorm van een voor publiek bestemde uitvoering /

- verrichting van vermaak, op het gebied van sport, muziek of op sociaal-cultureel vlak;
- c. het evenement duurt maximaal 7 (aaneengesloten) dagen inclusief opbouw en afbraak van bijbehorende voorzieningen, met dien verstande dat hiervan kan worden afgeweken als bedoeld in 7.3.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in woningen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' uitsluitend gestapelde woningen zijn toegestaan;
- b. de uitoefening van een aan huis gebonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- c. tuinen en erven;
- d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. parkeer- en verkeersvoorzieningen;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. evenementen;

een en ander met bijbehorende voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd, uitgezonderd het bepaalde in lid 4.2.2 en 4.2.3;
- b. maximaal het op de verbeelding ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal woningen is toegestaan binnen het bouwvlak;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' zijn uitsluitend gestapelde woningen toegestaan;
- d. de goothoogte bedraagt ten hoogste de op de verbeelding ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' aangegeven hoogte;
- e. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste de op de verbeelding ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven hoogte;
- f. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- g. ondergrondse gebouwen (kelders) zijn uitsluitend toegestaan, daar waar bovengronds gebouwen aanwezig zijn. Ondergrondse gebouwen zijn uitsluitend toegestaan in één bouwlaag ondergronds.

4.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen buiten het bouwvlak

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij gestapelde woningen buiten het bouwvlak gelden de volgende regels:

- a. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- c. de bebouwde oppervlakte buiten het bouwvlak mag niet bedragen dan 30 m²;
- d. de aan-, uitbouwen, bijgebouwen en/of overkappingen mogen uitsluitend achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde bouwgrens van het hoofdgebouw worden gebouwd.

4.2.3 Nutsvoorzieningen

Voor het bouwen van nutsvoorzieningen gelden de volgende bepalingen:

- a. nutsvoorzieningen zijn zowel binnen als buiten het bouwvlak toegestaan;
- b. de bebouwde oppervlakte mag per gebouw niet meer bedragen dan 15 m²;
- c. de bouwhoogte mag niet meer dan 3 meter bedragen.

4.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde op het erf vóór de naar de weg gekeerde bouwgrens of het verlengde daarvan, mag niet meer bedragen dan 1 meter, met dien verstande dat pergola's zijn toegestaan met een bouwhoogte van maximaal 3 meter;
- b. de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen op het erf achter de naar de weg gekeerde bouwgrens of het verlengde daarvan, mag niet meer bedragen dan 2 meter;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, op het erf achter de naar de weg

gekeerde bouwgrens of het verlengde daarvan, mag niet meer bedragen dan 3 meter;

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Gebouwen buiten het bouwvlak

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.2.1 onder a, teneinde een uitbreiding van een gebouw buiten het bouwvlak toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. De uitbreiding vindt plaats binnen het bouwperceel;
- b. De goot- en bouwhoogte voldoen aan het bepaalde in artikel 4.2.1 onder d en e;
- c. Het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt.
- d. De afwijking leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.
- e. Het bebouwingspercentage van het bestemmingsvlak bedraagt niet meer dan 50%.

4.3.2 Ondergronds bouwen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.2.1 onder g, teneinde ondergrondse gebouwen toe te staan daar waar bovengronds geen gebouwen zijn toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende regels:

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

4.3.3 Nutsvoorzieningen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.2.3 teneinde het oprichten van gebouwen ten behoeve van grotere nutsvoorzieningen toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de bebouwde oppervlakte mag niet meer bedragen dan 25 m²;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5 meter;
- c. de omgevingsvergunning mag de verkeersveiligheid niet in gevaar brengen;
- d. de omgevingsvergunning leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

4.3.4 Verhoging bouwhoogte bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.2.4 sub a en sub c teneinde hogere bouwwerken, geen gebouwen zijnde toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. 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;
- b. de omgevingsvergunning niet leidt tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving;
- c. de bouwhoogte van terreinafscheidingen genoemd in artikel 4.2.4 onder a niet meer bedraagt dan 2 meter;
- d. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 6 meter.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Algemeen

Het gebruik van een deel van de woning en/of de bijgebouwen ten behoeve van de uitoefening van een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis, kan uitsluitend worden toegestaan, indien een omgevingsvergunning overeenkomstig artikel 4.5.1 wordt verleend.

4.4.2 Parkeernormen

- a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen of uitbreiden van een gebouw en voor het gebruiken van gebouwen waar al dan niet een omgevingsvergunning voor nodig is, wordt slechts verleend, indien is aangetoond dat wordt of zal worden voldaan aan een parkeernorm van 2,2 parkeerplaatsen per woning;
- b. De onder a bedoelde parkeerplaatsen dienen binnen het plangebied van dit plan te worden gerealiseerd en na realisatie in stand te worden gehouden;
- c. Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde onder a en/of b, voor zover op andere wijze in de benodigde parkeergelegenheid wordt voorzien.

4.4.3 Aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten

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

- a. Maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning (begane grond + verdiepingen), met een maximum van 50 m² mag worden gebruikt voor aan huis gebonden beroeps- of bedrijfsactiviteit.
- b. Degene die de activiteiten in de woning 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.

4.4.4 Strijdig gebruik

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

- a. zelfstandige bewoning en afhankelijke woonruimte, voor zover het betreft bijgebouwen;
- b. 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 dan wel worden geplaatst en deze niet wordt/worden gebruikt voor permanente bewoning.

4.4.5 Evenementen

Voor het gebruik van de gronden en/of opstallen ten behoeve van evenementen gelden de volgende bepalingen:

- a. evenementen zijn uitsluitend in de vorm van medegebruik toegestaan;
- b. er dient sprake te zijn van een evenement in de vorm van een voor publiek bestemde uitvoering / verrichting van vermaak, op het gebied van sport, muziek of op sociaal-cultureel vlak;
- c. het evenement duurt maximaal 7 (aaneengesloten) dagen inclusief opbouw en afbraak van bijbehorende voorzieningen, met dien verstande dat hiervan kan worden afgeweken als bedoeld in 7.3.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

4.5.1 Publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.4.3 onder f, teneinde binnen een woning de uitoefening van publieksgerichte aan huis gebonden beroep of bedrijf toe te staan. Hiervoor dient aan de volgende criteria te worden voldaan:

- a. maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning (begane grond + verdieping), met een maximum van 50 m² mag worden gebruikt voor publieksgerichte aan huis gebonden beroep of bedrijf.
- b. degene die de activiteiten in de woning zal uitvoeren, dient tevens de bewoner van de woning te zijn.
- c. het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse.
- d. de activiteit dient qua aard, omvang en uitstraling te passen in een woonomgeving.
- e. geen omgevingsvergunning wordt verleend voor activiteiten die vergunningplichtig zijn krachtens de Wet milieubeheer.
- f. er mag geen detailhandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de activiteit.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 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 6 Algemene gebruiksregels

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

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

Artikel 7 Algemene afwijkingsregels

7.1 Maatvoering

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken 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.

7.2 Bouwgrenzen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in het plan om bij de uitvoering van het plan af te wijken van bouwgrenzen en overige aanduidingsgrenzen in het horizontale vlak op de verbeelding, 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 ten opzichte van hetgeen op de verbeelding is aangegeven niet meer dan 2,5 meter bedraagt.

7.3 Evenementen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in het plan teneinde het tijdelijk gebruik van gronden voor langdurigere evenementen toe te kunnen staan. Hiertoe dient aan het volgende te worden voldaan:

- a. er dienen voldoende parkeerplaatsen al dan niet op eigen terrein beschikbaar te zijn waarbij moet worden voldaan aan de in de Nota Parkeernormen gemeente Overbetuwe 2016 opgenomen normen. Indien ten tijde van een aanvraag een herziening van deze Nota is vastgesteld, dan is de herziening van toepassing op te aanvraag;
- b. de aan te brengen voorzieningen dienen tijdelijk te zijn; dit betekent dat het houden van een evenement niet mag leiden tot onomkeerbare voorzieningen en/of ingrepen;
- c. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de binnen het gebied aanwezige waarden.

Hoofdstuk 4 Overgangs-en slotregels

Artikel 8 Overgangsrecht

8.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

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

8.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

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

Artikel 9 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Heteren, Liefkenshoek.



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

info@overbetuwe.nl
www.overbetuwe.nl