

# Bestemmingsplan

## Toelichting



## Oosterhout, Dorpsstraat 40

Bestemmingsplan Oosterhout, Dorpsstraat 40

Gemeente Overbetuwe

Status: Ontwerp

Datum: November 2023

IMRO-Idn: NL.IMRO.1734.0382OOSTdrpsstr40-ONTD

gemeente **Overbetuwe**



Oosterhout, Dorpsstraat 40

## Datum

November 2023

## Correspondentieadres

Postbus 11  
6662 AA ELST

## Telefoon

0481 362 300

## E-Mailadres

[info@overbetuwe.nl](mailto:info@overbetuwe.nl)

## Inhoudsopgave

<b>Toelichting</b>	<b>5</b>
<b>Hoofdstuk 1 Inleiding</b>	<b>5</b>
1.1 Aanleiding	5
1.2 Ligging en globale begrenzing plangebied	5
1.3 Huidig bestemmingsplan	6
1.4 Leeswijzer	7
<b>Hoofdstuk 2 Bestaande situatie</b>	<b>8</b>
<b>Hoofdstuk 3 Toekomstige situatie</b>	<b>10</b>
<b>Hoofdstuk 4 Beleidskader</b>	<b>12</b>
4.1 Rijksbeleid	12
4.2 Provinciaal en regionaal beleid	13
4.3 Gemeentelijk beleid	14
<b>Hoofdstuk 5 Milieu- en omgevingsaspecten</b>	<b>16</b>
5.1 Milieueffectrapportage	16
5.2 Geluid	16
5.3 Luchtkwaliteit	17
5.4 Bedrijven en milieuzonering	18
5.5 Geurhinder	21
5.6 Bodem	22
5.7 Externe veiligheid	23
5.8 Explosieven	27
5.9 Kabels en leidingen	28
5.10 Waterparagraaf	29
5.11 Flora en fauna	31
5.12 Archeologie en cultuurhistorie	33
5.13 Verkeer en parkeren	35
<b>Hoofdstuk 6 Juridische planopzet</b>	<b>36</b>
6.1 Algemene opzet	36
6.2 Toelichting op de verbeelding en regels	36
<b>Hoofdstuk 7 Financiële toelichting</b>	<b>39</b>
<b>Hoofdstuk 8 Overleg en inspraak</b>	<b>40</b>
8.1 Inleiding	40
8.2 Inspraak	40
8.3 Overleg	40
8.4 Vaststellingsprocedure	40
8.5 Beroep	40

# Toelichting

## Hoofdstuk 1 Inleiding

### 1.1 Aanleiding

De initiatiefnemer wil op het perceel Dorpsstraat 40 te Oosterhout de bestaande bedrijfswoning behouden, het perceel enkel voor woondoeleinden gebruiken en één extra woning realiseren. De huidige Bedrijfsbestemming zal daarbij vervallen, waardoor de bestaande bedrijfswoning een burgerwoning wordt. Op termijn wil de initiatiefnemer een tweede extra woning realiseren, maar dit is pas mogelijk wanneer de bestaande bovengrondse hoogspanningsverbinding over een deel van het perceel niet meer aanwezig is, maar is verkabeld.

Om de beoogde ontwikkelingen mogelijk te maken, moet het bestemmingsplan worden herzien. Dit bestemmingsplan 'Oosterhout, Dorpsstraat 40' geeft een nieuw bouw- en gebruikskader voor het gehele perceel.

### 1.2 Ligging en globale begrenzing plangebied

Het plangebied beslaat het perceel Dorpsstraat 40-40a te Oosterhout. Deze locatie ligt centraal in de bebouwde kom van Oosterhout. De Dorpsstraat is één van de doorgaande wegen binnen deze kern. De ligging van het plangebied is in figuur 1.1 weergegeven.



*Figuur 1.1: ligging van het plangebied (bron: Bing Maps)*

Het plangebied beslaat de percelen Dorpsstraat 40-40a en De Hofstede 17. Kadastraal is het

plangebied bekend als gemeente Valburg, sectie L, perceelnummers 2774 t/m 2777, 2790 en 2791. De grens van het plangebied volgt de kadastrale begrenzing van deze percelen. Het wordt begrensd door de kantoorlocatie Dorpsstraat 42 aan de noordzijde, de Dorpsstraat en het woonperceel Dorpsstraat 38 aan de westzijde en door diverse woonpercelen aan de zuid- en oostzijden. Figuur 1.2 geeft de begrenzing van het plangebied indicatief aan.



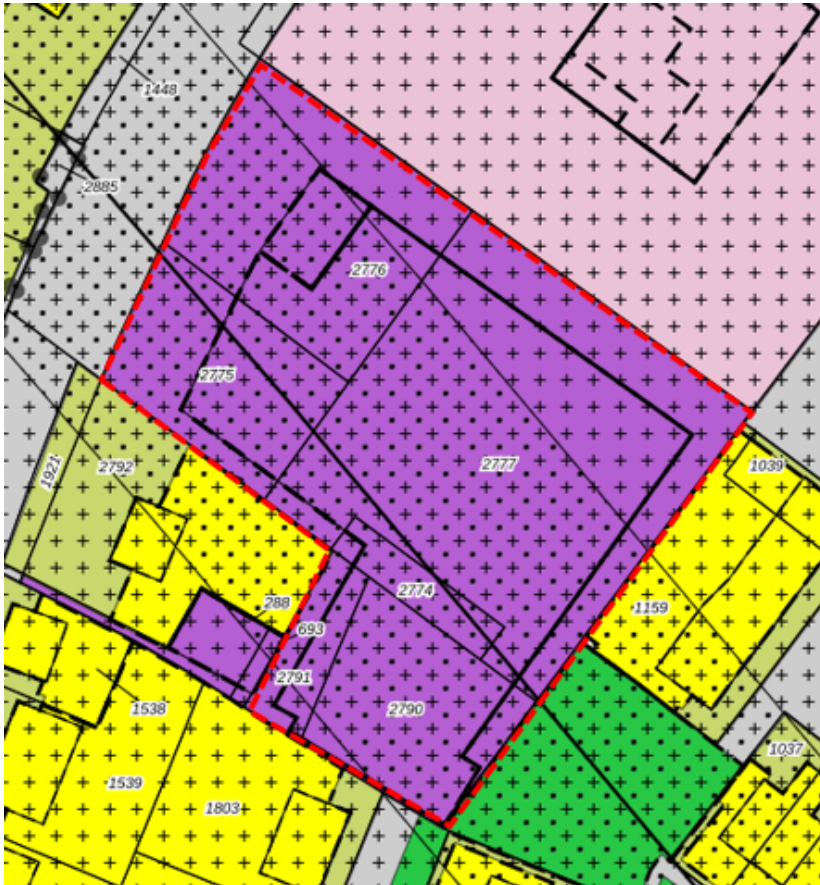
*Figuur 1.2: indicatieve begrenzing van het plangebied (bron: PDOK)*

### **1.3 Huidig bestemmingsplan**

In het plangebied geldt op dit moment het bestemmingsplan 'Oosterhout'. Dit plan is op 24 augustus 2012 vastgesteld. Een uitsnede van de verbeelding van het huidige bestemmingsplan, met de begrenzing van het plangebied in rood kader, is weergegeven op figuur 1.3.

Het hele plangebied heeft de bestemming 'Bedrijf'. Binnen deze bestemming zijn bedrijven in milieucategorie 1 en 2 toegestaan. Binnen een groot deel van het plangebied is een bouwvlak opgenomen. Dit mag voor maximaal 40% worden bebouwd. Er is één bedrijfswoning toegestaan; dat betreft de bestaande bedrijfswoning Dorpsstraat 40.

Binnen een groot deel van het plangebied geldt tevens de dubbelbestemming 'Leiding - Hoogspanningsverbinding'. Ten slotte is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' opgenomen in het plangebied.



Figuur 1.3: uitsnede huidig bestemmingsplan 'Oosterhout' met het plangebied in rood kader weergegeven (bron: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl))

Zowel het oprichten van nieuwe woningen als het gebruiken van de bestaande bedrijfswoning als burgerwoning is niet toegestaan volgens het huidige bestemmingsplan. Ook omdat de bestaande bedrijfsfunctie niet wordt voortgezet, maar het plangebied uitsluitend voor woondoeleinden zal worden, moet de bestemming worden gewijzigd. Om deze redenen is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

## 1.4 Leeswijzer

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

## Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

Het plangebied ziet op een bestaande bedrijfslocatie binnen de bebouwde kom van Oosterhout. Het plangebied ligt aan de Dorpsstraat, die één van de oorspronkelijke doorgaande wegen van het dorp Oosterhout vormt. Langs deze weg zijn zowel woningen als andere functies, zoals maatschappelijke voorzieningen, bedrijven en kantoren gevestigd. In de directe omgeving van het plangebied zijn woningen, groenstroken, een kantoor en een nutsvoorziening aanwezig.

Het bestaat de percelen Dorpsstraat 40-40a en De Hofstede 17, die gezamenlijk één bedrijfsperceel vormen met één bedrijfswoning (Dorpsstraat 40). Kadastraal is het plangebied bekend als gemeente Valburg, sectie L, perceelnummers 2774 t/m 2777, 2790 en 2791. Op het perceel zijn naast de bedrijfswoning ook enkele bedrijfsgebouwen aanwezig, evenals enkele verhardingen. Daarnaast is op het perceel een hoogspanningsmast aanwezig, die behoort bij de bovengrondse hoogspanningsverbinding die het plangebied doorkruist.

Het perceel is toegankelijk via een ontsluiting op de Dorpsstraat aan de westkant van het plangebied. Aan de randen van het plangebied zijn bomen aanwezig.

Figuur 2.1 is een straatbeeld van het plangebied opgenomen nabij de toegang tot het perceel. In figuur 1.2 in het voorgaande hoofdstuk is een luchtfoto opgenomen.



*Figuur 2.1: straatbeeld vanaf de Dorpsstraat met de bedrijfswoning Dorpsstraat 40 (bron: Google Maps)*





### Hoofdstuk 3 Toekomstige situatie

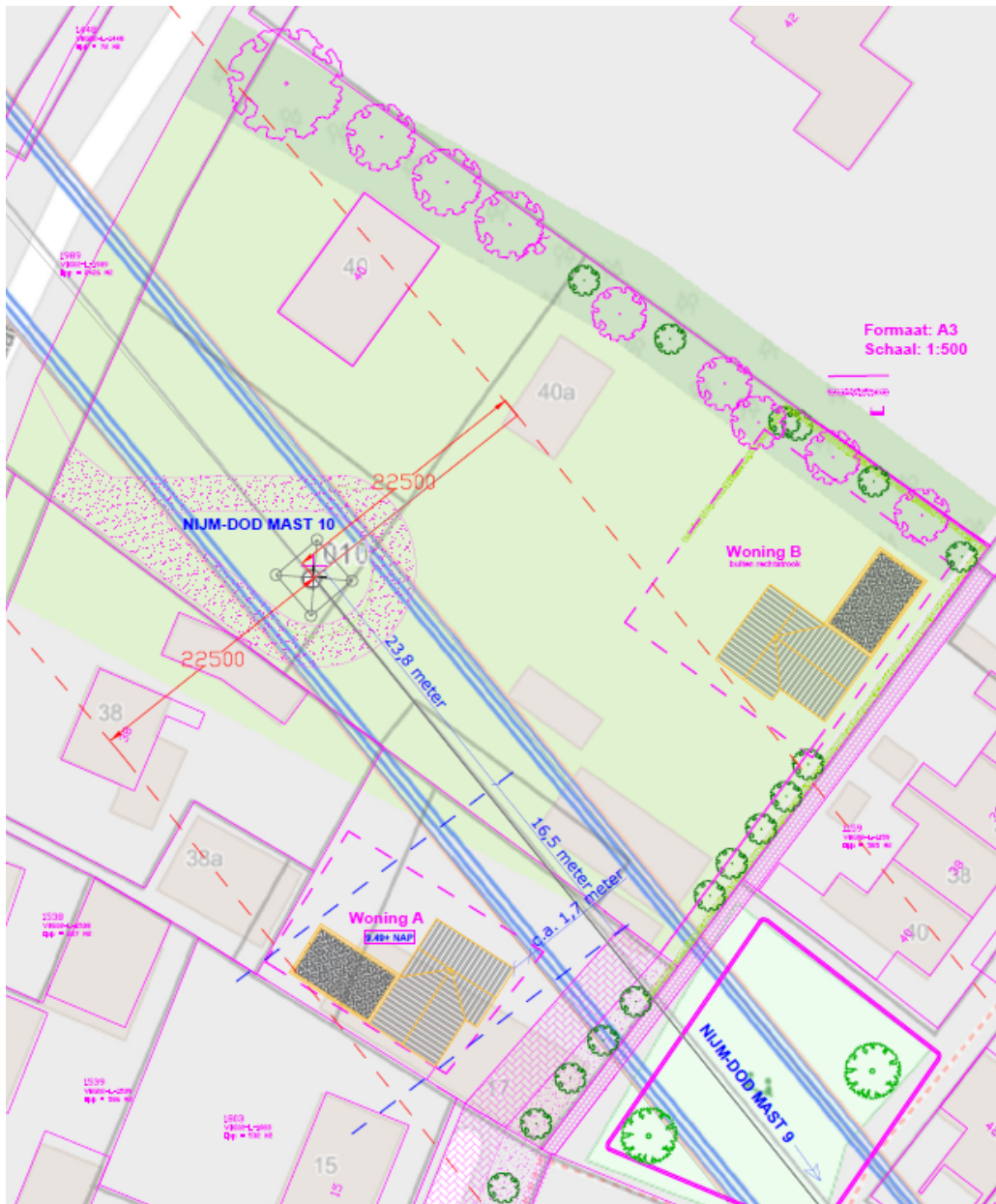
De huidige bedrijfsfunctie op het perceel wordt beëindigd en de huidige bedrijfsopstallen worden, met uitzondering van de (bedrijfs)woning Dorpsstraat 40, gesloopt. De bedrijfswoning, gesitueerd op perceel L 2776, zal worden behouden en worden gebruikt als burgerwoning. De inrit tot deze woning wordt op dit perceel gerealiseerd.

De hoogspanningsverbinding met de bijbehorende mast in het plangebied blijft vooralsnog gehandhaafd. Deze wordt in de toekomst mogelijk verkabeld.

In de (noord)oostelijke hoek van het perceel (huidige perceel Dorpsstraat 40a), buiten de belemmeringszone van de hoogspanningsverbinding, wordt één nieuwe vrijstaande woning met bijbehorend erf gerealiseerd. Dit perceel wordt ontsloten via de doodlopende weg De Hofstede in de zuidoostelijke hoek van het plangebied. Een woning op deze locatie is ruimtelijk-stedenbouwkundig goed inpasbaar.

Met het oog op een doelmatige verkaveling en een logische stedenbouwkundige afronding is het de wens om in de toekomst ook in het zuidwestelijk gedeelte van het perceel (huidige perceel De Hofstede 17) een vrijstaande woning op te richten. Omdat dit perceel geheel binnen de belemmeringszone en de 0,4 microteslazone van de bovengrondse hoogspanningsverbinding ligt (zie hierover nader paragraaf 5.9), is dat op dit moment nog niet mogelijk. Wanneer de betreffende verbinding in de toekomst wordt verkabeld, dan zou dit echter wel een mogelijkheid zijn. Om hierop voor te sorteren wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen in dit bestemmingsplan.

Figuur 3.1 geeft schetsmatig de beoogde toekomstige situatie in het plangebied weer, inclusief benutting van de wijzigingsbevoegdheid.



Figuur 3.1: toekomstige inrichting plangebied, incl. benutting wijzigingsbevoegdheid

## Hoofdstuk 4 Beleidskader

### 4.1 Rijksbeleid

#### **Nationale Omgevingsvisie (NOVI)**

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

Inhoudelijk gezien bevat de NOVI een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De intentie van het Rijk is om met de NOVI een perspectief te bieden om grote maatschappelijke opgaven aan te pakken. Bij die opgaven kan worden gedacht aan 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:

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

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

#### **Beoordeling en conclusie**

Dit bestemmingsplan maakt enkel een ontwikkeling van lokaal belang mogelijk, gezien de aard en de beperkte schaalgrootte van het plan. Er zijn in principe geen nationale belangen, zoals beschreven in de NOVI, in het geding met een dergelijk plan. Relevant is wel dat in het plangebied een hoogspanningsverbinding van 150 kV aanwezig is. Alle hoogspanningsverbindingen van 110 kV en hoger behoren tot het landelijk hoogspanningsnet. Het plan heeft geen negatieve invloed op het functioneren van deze hoogspanningsverbinding. In paragraaf 5.9 wordt uitvoeriger ingegaan op de invloed van de hoogspanningsverbinding op dit plan en op het voorzorgsbeleid van het Rijk voor dergelijke hoogspanningsverbindingen.

Het plan is niet in strijd met het nationaal ruimtelijke ordeningsbeleid.

#### **Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)**

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

#### **Beoordeling en conclusie**

Er is sprake van een lokale, kleinschalige planologische wijziging, waarbij geen nationale belangen in het geding zijn. Het Barro heeft geen doorwerking naar dit plan.

#### **Ladder voor duurzame verstedelijking**

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

wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald: *“De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.”* Uit de jurisprudentie komt naar voren dat het een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn (ECLI:NL:RVS:2016:1503).

In een ruimtelijk plan moet worden aangegeven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte. Ook moet een motivering worden opgenomen dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd, wanneer een nieuwe stedelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt: *“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”*

### **Beoordeling en conclusie**

Dit bestemmingsplan wijzigt de bestemming 'Bedrijf' van het perceel Dorpsstraat 40 in een Woonbestemming. De bestaande bedrijfswoning wordt behouden en zal als reguliere woning worden gebruikt. Daarnaast wordt er binnen de contouren van het bestaande bedrijfsperceel één nieuwe woning gerealiseerd en met een wijzigingsbevoegdheid wordt een tweede extra woning in de toekomst mogelijk gemaakt. Het toevoegen van maximaal twee woningen is volgens vaste rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State niet aan te merken als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De ladder voor duurzame verstedelijking is daarom niet van toepassing op het plan.

## **4.2 Provinciaal en regionaal beleid**

### **Omgevingsvisie Gelderland**

Provinciale Staten hebben op 9 juli 2014 de Omgevingsvisie Gelderland (hierna: de Omgevingsvisie) vastgesteld. Daarna zijn nog diverse wijzigingen en actualisaties doorgevoerd. Het actuele beleid is opgenomen in de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland van 19 december 2018. De provincie kiest er in de Omgevingsvisie voor om vanuit twee hoofddoelen bij te dragen aan gemeenschappelijke maatschappelijke opgaven. Deze zijn:

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

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

### **Beoordeling en conclusie**

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

### **Omgevingsverordening Gelderland**

Provinciale Staten hebben de Omgevingsverordening Gelderland (hierna: de verordening of de Omgevingsverordening) vastgesteld op 24 september 2014. De verordening wordt regelmatig geactualiseerd. In februari 2022 is de meest recente geconsolideerde versie van de Omgevingsverordening gepubliceerd.

De regels in de verordening kunnen betrekking hebben op het hele provinciale grondgebied, op delen of op gebiedsgerichte thema's. Gemeenten moeten binnen een bepaalde termijn hun bestemmingsplan afstemmen op de in de verordening opgenomen regels. De regels in de verordening zijn gebaseerd op de

provinciale omgevingsvisie en hebben de status van algemeen verbindende voorschriften.

### **Beoordeling**

Dit bestemmingsplan voorziet in het wijzigen van een Bedrijfsbestemming in een Woonbestemming op een perceel binnen de bebouwde kom van Oosterhout. Daarbij worden maximaal twee woningen toegevoegd, waarvan één door middel van een wijzigingsbevoegdheid. Er spelen in principe geen provinciale belangen met een dergelijke wijziging, waarbij er geen sprake is van extra ruimtebeslag.

Wel is van belang dat de Omgevingsverordening bepaalt dat nieuwe woonlocaties uitsluitend zijn toegestaan, wanneer dit past in het vigerende door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma en de door Gedeputeerde Staten vastgestelde kwantitatieve opgave wonen voor de betreffende regio (artikel 2.2.1.1). De gemeente Overbetuwe heeft haar woningbouwprogramma, zowel kwalitatief als kwantitatief, vastgelegd in de Woonagenda 2020. Hierop wordt in paragraaf 4.3 ingegaan. Het plan voorziet zoals aangegeven in één extra woning op basis van een directe bouwtitel en één woning na toepassing van een wijzigingsbevoegdheid. Dit past binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma, dat op regionaal niveau is afgestemd. Hiermee wordt voldaan aan het gestelde in de Omgevingsverordening.

### **Conclusie**

Het plan is in overeenstemming met de Omgevingsverordening Gelderland.

## **4.3 Gemeentelijk beleid**

### **Omgevingsvisie Overbetuwe 2040**

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

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

In de Omgevingsvisie wordt de focus gelegd op zes opgaven:

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

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

### **Beoordeling**

Het plangebied ligt binnen de bebouwde kom van Oosterhout. Omzetting van de huidige bedrijfsfunctie naar wonen past beter in de omgeving dan voortzetting van de huidige bestemming. De beoogde eindsituatie met drie woningen op het perceel zorgt voor een ruimtelijk logische en doelmatige invulling van de kavel. Met het oog op het woon- en leefklimaat is deze eindsituatie pas te bereiken wanneer de huidige bovengrondse hoogspanningsverbinding is ontmanteld. Het plangebied vormt in die situatie een geschikte locatie om dorps te wonen.

De beoogde ontwikkeling past al met al bij de uitgangspunten van de Omgevingsvisie.

### **Conclusie**

Het bestemmingsplan is in overeenstemming met de Omgevingsvisie.

### **Woonagenda Overbetuwe 2025**

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

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

De Woonagenda omvat vier centrale thema's:

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

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

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

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

### **Beoordeling en conclusie**

Met dit bestemmingsplan worden maximaal twee vrijstaande woningen toegevoegd aan de bestaande woningvoorraad. Dit past binnen de kwantitatieve woningbouwdoelstellingen. De gemeentelijke woningbouwopgave is met de huidige beschikbare woningen en harde plancapaciteit nog niet ingevuld. Hiervoor is al toegelicht dat het plan ook binnen de kwalitatieve doelstellingen van het gemeentelijk beleid past. De beoogde eindsituatie met drie woningen op het perceel zorgt voor een ruimtelijk logische en doelmatige invulling van de kavel. Het plan voldoet ook in kwalitatief opzicht aan de uitgangspunten van de Woonagenda Overbetuwe 2025.

## Hoofdstuk 5 Milieu- en omgevingsaspecten

### 5.1 Milieueffectrapportage

Dit bestemmingsplan wijzigt de bestemming van het perceel Dorpsstraat 40 van een Bedrijfs- naar een Woonbestemming, met behoud van de bestaande woning en toevoeging van maximaal twee extra woningen (waarvan één na toepassing van een wijzigingsbevoegdheid). Of voor deze bestemmingsplanwijziging een m.e.r.-procedure of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, hangt af van de vraag of de ontwikkeling (activiteit) is opgenomen in lijst C en D van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). Per 7 juli 2017 is een wijziging van het Besluit m.e.r. in werking getreden. Wanneer de voorgenomen de ontwikkeling (activiteit) is opgenomen in lijst C en D van het Besluit m.e.r. moet worden getoetst of er sprake is van nadelige milieugevolgen. Is dat het geval, dan moet een vormvrij m.e.r.-beoordelingsbesluit worden genomen.

#### **Beoordeling en conclusie**

De voorgenomen wijziging komt niet voor als activiteit in Bijlage C en D van het Besluit m.e.r., mede omdat er vanwege de aard en omvang van de wijziging geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Het plangebied ligt bovendien niet in een gevoelig gebied. Er worden daarom geen m.e.r.(beoordelings-)plichtige activiteiten mogelijk gemaakt en ook de plaats van het project geeft geen aanleiding tot het doorlopen van een m.e.r.(beoordelings-)procedure. Ten slotte is er geen passende beoordeling benodigd in het kader van het project.

Een m.e.r.(beoordelings-)procedure in het kader van dit bestemmingsplan is niet noodzakelijk en er hoeft geen vormvrij m.e.r.-beoordelingsbesluit genomen te worden.

### 5.2 Geluid

Op basis van de Wet geluidhinder (artikel 77 Wgh) moet bij een ruimtelijk 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. In een akoestisch onderzoek kunnen wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt buiten beschouwing worden gelaten. Het akoestisch onderzoek richt zich op de geluidsgevoelige bestemmingen in de geluidzone. De geluidzone ligt aan weerszijden van de weg. De ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting (voorkeursgrenswaarde) afkomstig van wegverkeer bedraagt voor nieuwe woningen 48 dB ( $L_{den}$ ). Onder bepaalde voorwaarden, als maatregelen onvoldoende doeltreffend zijn en het voldoen aan de grenswaarden onoverkomelijke bezwaren ontmoet van landschappelijke, stedenbouwkundige of financiële aard, mag de geluidbelasting hoger zijn dan de voorkeursgrenswaarde. Hiervoor moet met een ontheffing een hogere waarde worden vastgesteld.

#### **Beoordeling en conclusie**

Dit bestemmingsplan maakt het oprichten van een nieuwe woning mogelijk. Daarmee is er sprake van een nieuw geluidgevoelig object. Daarnaast kan met toepassing van een wijzigingsbevoegdheid een tweede woning worden gerealiseerd in de toekomst. Alle wegen in de omgeving van het plangebied betreffen 30 km/uurwegen en hebben geen geluidzone volgens de Wgh. Op basis van de Wgh is een akoestisch onderzoek daarom niet noodzakelijk.

Daarnaast is op voorhand voldoende aannemelijk dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in de nieuwe woning(en). De verkeersintensiteit in de Dorpsstraat is ca. 1.000 verkeersbewegingen per etmaal en de nieuwe woningen komen beide op aanzienlijke afstand van deze weg te liggen (ca. 50 meter). De geluidbelasting op 20 meter afstand (waar de bestaande woning

gelegen is) is circa 50 dB. Hierdoor kan redelijkerwijs worden verondersteld dat er sprake is van een aanvaardbare geluidbelasting op de gevels en kan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat worden geborgd.

Het aspect geluidhinder vormt geen belemmering voor het plan. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

### **5.3 Luchtkwaliteit**

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Hierin zijn grenswaarden opgenomen voor luchtvervuilende stoffen. Voor ruimtelijke projecten zijn fijn stof (PM<sub>10</sub> en PM<sub>2,5</sub>) en stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) 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:

1. het project behoort tot de lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) die is opgenomen in de Regeling NIBM;
2. het project heeft een toename van minder dan 3% van de jaargemiddelde concentratie NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> (1,2µg/m<sup>3</sup>).

#### ***Beoordeling en conclusie***

Dit bestemmingsplan maakt één extra woning mogelijk en wijzigt de bestemming van een bedrijfswoning naar een burgerwoning. Daarnaast is er in de toekomst, na eventuele toepassing van de in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid, nog één extra woning mogelijk. Deze wijzigingen leiden tot een zeer beperkte toename van de te verwachten verkeersgeneratie (zie ook paragraaf 5.13). Het project valt zonder meer onder de regeling NIBM.

Daarnaast voldoet de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied naar verwachting ruimschoots aan de normstelling, zo blijkt uit raadpleging van de monitoringstool van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

Het aspect luchtkwaliteit zorgt daarom niet voor belemmeringen.



## 5.4 Bedrijven en milieuzonering

Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies, zoals woningen. Bij de planontwikkeling 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, zodat 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. Als bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

### *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.

### **Beoordeling**

Dit bestemmingsplan wijzigt de Bedrijfsbestemming op het perceel Dorpsstraat 40 in een Woonbestemming. De bestaande bedrijfswoning wordt daarmee een burgerwoning. Daarnaast worden er twee nieuwe woningen mogelijk gemaakt, waarvan één na toepassing van een wijzigingsbevoegdheid.

Het bebouwingslint Dorpsstraat maakt deel uit van de oude dorpskern van Oosterhout. Van oudsher bevinden zich verspreid langs de Dorpsstraat verschillende vormen van (agrarische) bedrijvigheid en maatschappelijke functies. Dit vertaalt zich van kleine (dienstverlenende) bedrijfjes/winkels tot kantoren en iets grootschaligere bedrijvigheid zoals een autogarage en het aannemersbedrijf. Figuur 5.1 geeft de functies in de omgeving van het plangebied weer. Ten aanzien van het woon- en leefklimaat kan de omgeving van het plangebied worden aangemerkt als gemengd gebied in de zin van de VNG-brochure.



*Figuur 5.1: functies in de omgeving van het plangebied*

In tabel 5.1 zijn de richtafstanden van de meest relevante milieubelastende functies in de omgeving van het plangebied in beeld gebracht, uitgaande van het gebiedstype gemengd gebied.

Bedrijf	Adres	SBI-2008	Richtafstanden VNG (gemengd gebied)				
			Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Grootste afstand
Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	Dorpsstraat 41, 42,51	63, 69, 71, 73, 74, 77, 78, 80	0	0	0	0	0
Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	Dorpsstraat 31	451, 452, 454	0	0	10	0	10
Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d.	Dorpsstraat 12, 29	561	0	0	0	0	0
Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d., p.o. < 200 m2	Dorpsstraat 12	255, 331	10	10	30	10	30
Kerkgebouwen e.d.	Dorpsstraat 42, 54	9491	0	0	10	0	0

Tabel 5.1: richtafstanden ten opzichte van omliggende functies

Het meest dichtbijgelegen bedrijf is gelegen aan de Dorpsstraat 42. Deze kantoorbestemming grenst aan het plangebied (noordzijde). De indicatieve afstand dient te worden gemeten vanaf de grens van de bestemming die de bedrijfsactiviteiten mogelijk maakt en de gevels van de woningen (incl. voor bewoning bestemde vergunningvrije en -plichtige bouwwerken, vrijstaand dan wel aaneengebouwd). Het aspect geluid is hier de maatgevende afstand. Aangezien sprake is van het omgevingstype 'gemengd gebied' kunnen categorie 1-bedrijven waaronder kantoren direct naast (of onder) een woonfunctie worden gevestigd. In relatie tot de naastgelegen kantoorbestemming kan daarom worden gesteld dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Daarnaast is in deze situatie het kantoorpand gescheiden van de nieuwe woningen. De ruimte die in gebruik is als kantoor, grenst dus niet direct aan de nieuwe woningen. Derhalve kan worden gesteld dat het aspect geluid geen belemmering is voor de realisatie van de woningen.

Wel is het aannemelijk dat voor de bestemming 'Kantoor' aan de Dorpsstraat 42 de nieuwe woning in het plangebied de maatgevende woning zal zijn. De bestaande woningen aan de Zandstraat liggen namelijk minimaal 10 meter vanaf de bestemming 'Kantoor'. De nieuwe ontwikkeling (afstand 0 meter) wordt hierdoor in theorie de beperkende factor. Gelet op de feitelijke situatie ter plaatse en het feit dat aan de richtafstand wordt voldaan, is het niet aannemelijk dat hierdoor onevenredige beperkingen optreden. De afstand tussen het bouwvlak van het kantoor en de nieuwe woning is circa 22 meter en de afstand tot de bestaande bedrijfswoning circa 28 meter. Daartussen ligt een tuin. De parkeerplaatsen en inrit zijn eveneens op minimaal 20 meter afstand van beide woningen gelegen. De bedrijfsvoering van het kantoor wordt daarom niet onevenredig belemmerd door het toevoegen van de woningen.

#### Goede ruimtelijke ordening

Ten aanzien van de overige functies in de omgeving liggen de nieuwe woningen in het plangebied eveneens (ruimschoots) buiten de richtafstanden.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening kan verder gesteld worden dat in deze situatie sprake is van een functiewijziging van een bedrijfsbestemming naar wonen. Door het beëindigen van het aannemersbedrijf komen ook de emissies welke met dit bedrijf samenhangen te vervallen. Het woon- en leefklimaat ter plaatse en in de omgeving wordt hiermee sterk verbeterd.

### **Conclusie**

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de ontwikkeling. Er zijn geen onevenredige beperkingen over en weer ten opzichte van andere functies.

## **5.5 Geurhinder**

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

Met behulp van verspreidingsmodellen kan de geurbelasting vanuit dierenverblijven op geurgevoelige objecten worden berekend. De geurbelasting van een individuele veehouderij wordt 'voorgrondbelasting' genoemd. De geurbelasting is afkomstig van dieren, waarvoor in de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) een omrekeningsfactor is vastgesteld, zoals varkens, vleesvee, pluimvee, schapen en geiten. De maximaal toegestane geurbelasting van veehouderijen op geurgevoelige objecten is afhankelijk van de ligging (concentratiegebied of geen concentratiegebied en binnen of buiten de bebouwde kom).

Naast geurnormen stelt de Wgv ook eisen aan de (vaste) afstanden van veehouderijen tot geurgevoelige objecten. De afstanden gelden voor dieren waarvoor in de Rgv geen omrekeningsfactoren zijn vastgesteld, zoals melkrundvee, vrouwelijk jongvee en paarden. De minimaal aan te houden afstand bedraagt 50 meter tot een geurgevoelig object in het buitengebied.

### **Beoordeling**

Zowel in de huidige als in de toekomstige situatie is de (bedrijfs)woning Dorpsstraat 40 in het plangebied aan te merken als een geurgevoelig object. In dit opzicht wijzigt er dus niets. Wel maakt het bestemmingsplan nieuwe geurgevoelige objecten mogelijk in de vorm van twee extra woningen (waarvan één na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid). Het plangebied ligt centraal binnen de bebouwde kom van Oosterhout en wordt aan alle kanten omgeven door bestaande geurgevoelige objecten. Er zijn geen veehouderijen in de omgeving van het plangebied aanwezig. Gezien deze omstandigheden is een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied voldoende gewaarborgd en is op voorhand zeker dat er geen belemmeringen optreden voor veehouderijen. Nader geuronderzoek is niet noodzakelijk.

### **Conclusie**

De Wgv vormt geen belemmering in het kader van dit plan.

## 5.6 Bodem

In het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder d) is bepaald dat voor de uitvoerbaarheid van een plan rekening moet worden gehouden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen moet worden bepaald of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en of nader onderzoek en eventueel saneringen noodzakelijk zijn. Voor de gevallen waarin de bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, bepaalt de Wet bodembescherming dat de grond zodanig moet worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt voor de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen moeten bij voorkeur op schone grond worden gerealiseerd. Daarom is een bodemonderzoek conform de NEN 5740-richtlijnen in die gevallen noodzakelijk.

### **Beoordeling**

Dit bestemmingsplan wijzigt de bestemming in het plangebied van een Bedrijfs- naar een Woonbestemming, waarbij er naast het omschakelen van de bedrijfswoning maximaal 2 extra woningen worden toegevoegd. De bestemming wordt hierdoor gevoeliger en er wordt nieuwe bebouwing mogelijk gemaakt, waarin permanent mensen verblijven. Een bodemonderzoek is daarom nodig.

Er is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, dat is opgenomen als Bijlage 1 bij deze toelichting. Uit het verkennend onderzoek blijkt dat in de bovengrond in het noordwestelijk deel van het plangebied een lichte verontreiniging met arseen is aangetoond en in de bovengrond binnen het gehele plangebied een lichte verontreiniging DDE. In de ondergrond is een licht verhoogd gehalte PAK aangetroffen. Deze hooguit lichte verontreinigingen geven geen aanleiding tot nader onderzoek. De bodemkwaliteit is geschikt voor het beoogde toekomstige gebruik. In het grondwater zijn geen verontreinigingen aangetroffen. Ook dit vormt daarmee geen belemmering voor de bestemmingswijziging. Tot slot is gebleken dat de halfverharding van het grind/puinpad in het plangebied niet asbesthoudend is.

### **Conclusie**

Het aspect 'bodem' levert geen belemmeringen op voor dit plan. De bodemkwaliteit is voldoende onderzocht en deze is geschikt voor het beoogde toekomstige gebruik.

## 5.7 Externe veiligheid

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

### *Plaatsgebonden risico*

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

### *Groepsrisico*

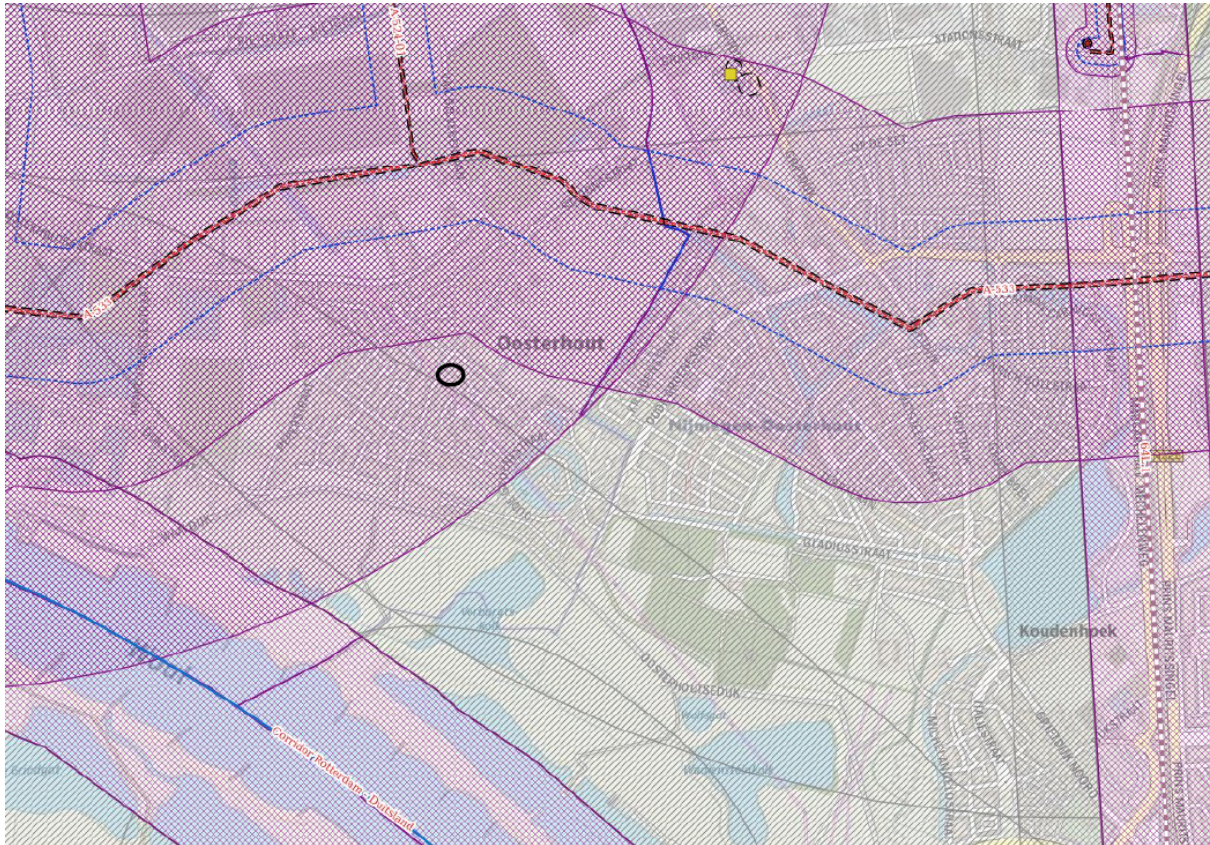
Het groepsrisico (GR) is een afwegingsinstrument dat tot doel heeft een bewuste afweging te stimuleren over het risico op een ongeval met een groot aantal slachtoffers. Het GR beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke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

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

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

### **Beoordeling**

De ontwikkeling betreft het herbestemmen van de bestaande bedrijfswoning (Dorpsstraat 40) naar een woning en het realiseren van maximaal 2 extra woningen op het bijbehorende bedrijfsperceel. Deze wijziging is relevant vanuit het oogpunt van externe veiligheid, omdat er nieuwe kwetsbare objecten mogelijk worden gemaakt. Op basis van de risicokaart van de provincie Gelderland is daarom een inventarisatie gemaakt van de risicobronnen in en rondom het plangebied, die een externe veiligheidsrisico kunnen veroorzaken. In figuur 5.2 is een uitsnede opgenomen van de provinciale risicokaart.



Figuur 5.2: uitsnede risicokaart met plangebied in zwarte cirkel (raadpleging op 17 november 2022)

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

#### *Transportroutes*

Het plangebied ligt op ca. 1.500 meter van de snelweg A15, op ca. 2.100 meter spoorlijn Arnhem - Nijmegen, op ca. 1.650 meter van de Betuweroute en op ca. 1.100 meter van de Waal. Over deze transportassen vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Op basis van de regeling basisnet is vastgesteld dat de plaatsgebonden risicocontour  $10^{-6}$  van deze risicobronnen niet over het plangebied ligt.

Ten aanzien van het groepsrisico is het plangebied gelegen in het invloedsgebied van de snelweg A15, de spoorlijn Arnhem-Nijmegen, de Betuweroute en de Waal. Ontwikkelingen hierbinnen hebben mogelijk invloed op de hoogte van het groepsrisico. Echter is de afstand tussen het plan en deze risicobronnen dermate groot (groter dan 200 meter), dat de wetgever heeft aangegeven dat het groepsrisico alleen beperkt verantwoord hoeft te worden. Hierdoor hoeft niet de hoogte van het groepsrisico in beeld gebracht te worden, maar enkel nog de aspecten zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid (zie verderop in deze paragraaf).

#### *Buisleidingen*

Het plangebied ligt op ca. 630 meter van twee aardgastransportleidingen (A-524 en A-533). 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. 1.700 meter van het emplacement van de Betuweroute genaamd CUP (Container Uitwisselpunt Betuweroute). Bij dit emplacement vinden rangeer bewegingen plaats met gevaarlijke stoffen. Op basis van de risicokaart is vastgesteld dat plaatsgebonden risicocontour  $10^{-6}$  niet over het plangebied ligt.

Het invloedsgebied groepsrisico (3.000 meter) van het CUP is gelegen over het plangebied.

Gezien de afstand en de toename van het aantal personen minimaal is (maximaal 4,8 personen), zal de gevraagde wijziging wanneer berekend in een risicoberekening voor het groepsrisico niet zichtbaar zijn. Verder blijkt uit de destijds uitgevoerde risicoberekening van het CUP dat de berekende hoogte van het groepsrisico zich ver beneden de oriëntatiewaarde bevindt. Wel moet het groepsrisico uitgebreid verantwoord worden conform artikel 13 van besluit externe veiligheid inrichtingen.

#### Verantwoording groepsrisico

Het plan 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 het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) artikel 7 en 9 (onderdelen H en I) vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over A15, de spoorlijn Arnhem-Nijmegen, de Betuweroute en de Waal en het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) artikel 13 vanwege het emplacement CUP. 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 de Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland Midden (VGGM) van 14 november 2022 (kenmerk: 2022-006906).

#### *A. Personendichtheid*

Het plan voorziet in de realisatie van maximaal twee nieuwe woningen. Hierdoor is de toename van het aantal personen maximaal 4,8 personen conform handreiking verantwoording groepsrisico. Deze toename is minimaal gezien de al aanwezige bewoners in Oosterhout.

#### *B. Hoogte groepsrisico*

Gezien de afstand tot CUP en de toename van het aantal personen minimaal is (maximaal 4,8 personen), zal de gevraagde wijziging wanneer berekend in een risicoberekening voor het groepsrisico niet zichtbaar zijn. Verder blijkt uit de destijds uitgevoerde risicoberekening van het CUP dat de berekende hoogte van het groepsrisico zich ver beneden de oriëntatiewaarde bevindt.

#### *C t/m E. Mogelijkheden tot beperking van het groepsrisico binnen de inrichting*

De gemeente Overbetuwe ziet geen andere mogelijkheden om het groepsrisico verder te beperken. In het verleden zijn er aanvullende veiligheidsmaatregelen opgenomen in de omgevingsvergunning van het CUP.

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

Omdat de ontwikkeling gering van omvang is 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 beperkte toename van het aantal aanwezigen. Het is aannemelijk dat zij zichzelf bij een dreigend incident in veiligheid kunnen brengen, mits geïnformeerd en tijdig gewaarschuwd. 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 Dorpsstraat. 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.

### **Conclusie**

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

Ten aanzien van het groepsrisico ligt het plan in het invloedsgebied van de snelweg A15, de spoorlijn Arnhem-Nijmegen, de Betuweroute, de Waal en het emplacement CUP. Op basis van de verantwoording groepsrisico (zie hierboven) kan worden geconcludeerd dat het ruimtelijk plan geen significant effect heeft op het groepsrisico, dan wel de mogelijkheden voor de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. Daarmee is het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de realisatie van het plan.

## 5.8 Explosieven

De huidige 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 op veel plaatsen kans bestaat op het aantreffen van onontpofte munitie.

### **Beoordeling en conclusie**

Bij bodemroerende werkzaamheden, zoals het oprichten van gebouwen, graafwerkzaamheden, aanleg van kabels en leidingen en het uitvoeren van bepaalde onderzoeken, is de aanwezigheid van mogelijke ontplofbare oorlogsresten (OO) van belang. Dergelijke werkzaamheden zijn bij het oprichten van de nieuwe woning(en), het slopen van de bestaande bedrijfsgebouwen en het verwijderen van verharding aan de orde. De risico's op het aantreffen van OO in het plangebied zijn in beeld gebracht door middel van een Projectleiderssamenvatting (PLS). Deze is opgenomen in Bijlage 2 bij deze toelichting.

Op basis van de beschikbare bronnen bestaat binnen het plangebied risico op het aantreffen van OO in de vorm van geschutsmunitie tot een diepte van maximaal 2,50 meter onder het maaiveld. Binnen een aantal delen van het plangebied hebben na-oorlogs aantoonbaar bodemroerende werkzaamheden plaatsgevonden. Buiten deze zones, wordt aanbevolen om voorafgaande aan nieuwe bodemroerende werkzaamheden een opsporingsproces uit te voeren om de risico's op het aantreffen van OO te minimaliseren. Dit vormt voor de uitvoerbaarheid van het plan geen belemmering, maar betreft een aandachtspunt bij de uitvoering.

## 5.9 Kabels en leidingen

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

Daarnaast kunnen in de nabijheid van bovengrondse hoogspanningsverbinding beperkingen aan ruimtelijke ontwikkelingen worden gesteld om gezondheidsredenen (voorzorgsbeleid).

### **Beoordeling en conclusie**

In het plangebied is een bovengrondse hoogspanningsverbinding aanwezig van 150 kV (traject Nijmegen-Dodewaard). Eén mast van de bovengrondse hoogspanningsverbinding staat in het plangebied. De verbinding heeft een belemmeringsstrook van 22,5 meter aan weerszijden van het hart van de leiding. Binnen deze zone mag in beginsel niet worden gebouwd. De beoogde nieuwe woning aan de noordoostkant van het perceel ligt buiten deze zone. De tweede woning, die met een wijzigingsbevoegdheid mogelijk wordt gemaakt, ligt wel binnen de belemmerde strook. Dit geldt ook voor de bestaande woning; daaraan zullen echter geen wijzigingen plaatsvinden. In de voorbereidingsfase van het bestemmingsplan heeft initiatiefnemer advies gevraagd aan de leidingbeheerder, TenneT TSO B.V. TenneT heeft aangegeven in principe geen bezwaar te hebben tegen de bouw van de woning binnen de belemmerde strook. Hieraan zijn enkele voorwaarden gesteld. Voor eventuele werkzaamheden moet vooraf formeel toestemming worden verleend door TenneT. De realisatie van de beoogde nieuwe woningen is daarmee, voor het onderdeel bouwen, in principe mogelijk en verantwoord.

Met betrekking tot hoogspanningsverbindingen speelt echter ook het aspect gezondheid een rol. Uit onderzoek blijkt dat kinderen tot 15 jaar die vlak bij een hoogspanningslijn wonen iets vaker leukemie krijgen dan andere kinderen. De grotere kans op kinderleukemie treedt op bij een magneetveld dat sterker is dan ongeveer 0,4 microtesla. Omdat leukemie bij kinderen heel weinig voor komt is de kans dat een kind leukemie krijgt erg klein, óók in de buurt van een hoogspanningslijn. Onderzoeken geven ook suggesties voor een mogelijk hogere kans op hersentumoren bij kinderen die wonen op plaatsen waar de gemiddelde magneetveldsterkte langdurig hoger is dan 0,4 microtesla. Er is voor zowel leukemie als hersentumoren geen sprake van een 'waarschijnlijk' of van een 'bewezen' oorzakelijk verband.

Het Rijk hanteert niettemin een voorzorgsbeleid voor ruimtelijke ontwikkelingen onder en nabij bovengrondse hoogspanningsverbindingen. Zo veel als redelijkerwijs mogelijk moet vermeden worden dat nieuwe situaties ontstaan waarbij kinderen langdurig worden blootgesteld aan een magneetveld met een jaargemiddelde sterkte van 0,4 microtesla of meer. Uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse van de beoogde woningen in het plangebied deze sterkte wordt overschreden, waarbij de sterkte bij de woning aan de zuidkant van het plangebied aanzienlijk groter is dan bij de woning in de noordoostelijke hoek. Om die reden is besloten dat de woning aan de zuidkant van het plangebied niet rechtstreeks mogelijk wordt gemaakt met dit bestemmingsplan, maar alleen na toepassing van de opgenomen wijzigingsbevoegdheid. Hieraan is de voorwaarde gesteld dat er ten minste een raadsbesluit moet zijn tot beëindiging van de bovengrondse hoogspanningsverbinding het plangebied, bijvoorbeeld een besluit tot bekabeling van deze verbinding. Onder deze voorwaarde is het in de toekomst mogelijk en wenselijk dat een derde woning binnen het plangebied wordt gerealiseerd.

Voor de woning in de noordoostelijke hoek geldt dat deze als seniorenwoning zal worden gebruikt en niet door kinderen zal worden bewoond. Dit gebruik kan met het huidige ruimtelijke instrumentarium uit de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening niet planologisch worden geborgd in dit bestemmingsplan, maar alleen privaatrechtelijk. Toekomstige bewoners zullen tevens (moeten) worden geïnformeerd over de mogelijke gezondheidsrisico's zolang de bovengrondse hoogspanningsverbinding nog ter plaatse aanwezig is. Met de gestelde voorwaarden wordt het oprichten van de nieuwe woning in de noordoostelijke hoek aanvaardbaar geacht.

## 5.10 Waterparagraaf

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

### Rijksbeleid

#### *Nationaal Water Programma 2022-2027*

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

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het NWP, tot aan de inwerkingtreding van de Omgevingswet, voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

### Provinciaal beleid

#### *Provinciaal Waterplan*

In het Waterplan Gelderland is het waterbeleid beschreven aan de hand van een aantal thema's, zoals landbouw, wateroverlast, watertekort, natte natuur, grondwaterbescherming en hoogwaterbescherming. Voor deze thema's is beschreven welke doelstellingen 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 m<sup>2</sup> in stedelijk gebied of minder dan 1.500 m<sup>2</sup> in landelijk gebied wordt toegevoegd.

## **Gemeente Overbetuwe**

### *Waterplan Overbetuwe*

In 2008 stelde de gemeente Overbetuwe in samenwerking met het Waterschap Rivierenland het Waterplan Overbetuwe vast. Het waterbeheerplan van het waterschap is later geactualiseerd (zie hierboven), ook in samenwerking met onder meer de gemeente Overbetuwe. Beide plannen gelden naast elkaar.

In het Waterplan Overbetuwe wordt het beleidskader geschetst en worden concrete maatregelen voor het watersysteem uitgewerkt. Naast het waterplan wordt parallel een Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) opgesteld waarin de maatregelen voor de riolering (waterketen) worden uitgewerkt.

Met het opstellen van een waterplan wordt inzicht gegeven in de relevante wateropgaven voor de gemeente Overbetuwe, zoals:

- wateroverlast, het zoeken van oplossingen om wateroverlast tegen te gaan;
- waterkwaliteit, het onderzoeken van mogelijkheden voor het verbeteren van de waterkwaliteit;
- grondwater, het inventariseren van grondwateroverlast;
- beleving van water, burgers betrekken bij water;
- afspraken en taken van waterschap en gemeente.

## **Beoordeling**

### Hemel- en afvalwater

Het plangebied bestaat momenteel uit een bedrijfslocatie, waarop een bedrijfswoning en enkele andere opstallen en verharde oppervlakten aanwezig zijn. In de toekomstige situatie zullen maximaal drie woonpercelen in het plangebied aanwezig zijn. Het bebouwd en verhard oppervlak zal per saldo gelijkwaardig blijven. Een eventuele toename aan verhard oppervlak zal zeker minder zijn dan de eenmalige vrijstellingsdrempel van 500 m<sup>2</sup> conform de Keur. Daarom is geen compensatie vereist in het kader van dit plan.

Van belang is dat hemelwater en vuilwater bij de nieuwe woningen gescheiden worden afgevoerd. De productie van vuilwater zal ten opzichte van de huidige bestemming naar verwachting eveneens gelijkwaardig blijven. Er zijn geen belemmeringen in de waterafvoer te verwachten.

### Oppervlaktewater

In en direct rondom het plangebied zijn geen oppervlaktewateren met een beschermde status aanwezig. Er is geen oppervlaktewater in het plangebied aanwezig. Het planvoornemen voorziet ook niet in het toevoegen van oppervlaktewater.

### Waterkering

Het plangebied ligt niet binnen de beschermingszone van waterkeringen.

## **Conclusie**

Het plan heeft geen negatieve effecten op de waterhuishouding, oppervlaktewater of waterkeringen. Dit aspect levert geen belemmeringen voor de bestemmingswijziging op.

## 5.11 Flora en fauna

De bescherming van de natuur is sinds 1 januari 2017 vastgelegd in de Wet Natuurbescherming (Wnb). Deze heeft de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet vervangen. De Wnb geeft het wettelijke kader voor de bescherming van natuurgebieden en voor soortenbescherming. Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan moet worden onderzocht of de Wnb de uitvoering van het plan niet in de weg staat in verband met de bescherming van gebieden en dier- en plantsoorten. De provincies zijn het bevoegd gezag voor zowel de gebieds- als de soortenbescherming.

### *Gebiedsbescherming*

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

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

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

### *Soortenbescherming*

In de Wnb wordt een onderscheid gemaakt tussen:

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

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

### **Beoordeling**

#### Gebiedsbescherming

Het Natura 2000-gebied 'Rijntakken' ligt ruim 350 meter ten zuiden van het plangebied. Overige gebieden liggen op aanzienlijk grotere afstand. Vanwege de aard van de wijziging, waarbij er sprake is van een zeer kleine toename van het aantal verkeersbewegingen (zie paragraaf 5.13), een bedrijfsmatige functie wordt beëindigd en er beperkte fysieke ingrepen plaatsvinden, kunnen negatieve effecten ondanks de relatief korte afstand op voorhand worden uitgesloten. Negatieve effecten op de kenmerken en instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden in de vorm van verstoring, hinder of stikstofdepositie  $>0,00$  mol/ha/jr zijn niet aan de orde. Dit laatste is aangetoond door middel van een stikstofdepositieberekening voor de aanleg- en de gebruiksfase. Een toelichtende rapportage bij deze berekeningen is opgenomen in Bijlage 4 en de berekeningen zijn opgenomen in Bijlage 5. Uit deze rapportages blijkt dat er geen stikstofdepositie  $>0,00$  mol/ha/j optreedt na intern salderen. Significant

negatieve effecten zijn daarom uitgesloten.

Delen van het Natuurnetwerk Nederland liggen eveneens op ruim 350 meter ten zuiden van het plangebied. Voor deze gebieden geldt geen toetsingskader met betrekking tot externe effecten. Gezien de aard van het plan is het bovendien uitgesloten dat de wezenlijke kenmerken en waarden van dit gebied worden aangetast.

Vanuit het aspect gebiedsbescherming zijn er geen bezwaren verbonden aan het plan en is nader onderzoek niet nodig. Negatieve effecten zijn uitgesloten.

#### Soortenbescherming

Het plan voorziet in de wijziging van een Bedrijfsbestemming naar een Woonbestemming. Hierbij worden enkele bestaande gebouwen gesloopt. Ook wordt nieuwe bebouwing in het plangebied gerealiseerd. Negatieve effecten op beschermde soorten zijn op voorhand niet uitgesloten vanwege de aard van de werkzaamheden. Er is daarom een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Deze is opgenomen in Bijlage 3. Uit het onderzoek blijkt het volgende.

Het voornemen zoals opgenomen in de inleiding en de daarbij behorende werkzaamheden, zal naar verwachting geen negatief effect hebben op de staat van instandhouding van beschermde soorten. Binnen het plangebied zijn geen (verblijfplaatsen van) strikt beschermde soorten aangetroffen die door de werkzaamheden worden beïnvloed.

Uit de effectenbeschrijving blijkt dat er geen onevenredige directe of indirecte gevolgen zijn van de voorgenomen activiteiten op de voortplanting en instandhouding van beschermde dieren- en/of plantsoorten. Lokaal zullen mogelijk algemene soorten uit het plangebied trekken op zoek naar een vervangende biotoop. Aanvullend onderzoek is daarom niet nodig. Een ontheffing met betrekking tot aantasting van beschermde soorten is ook niet nodig.

De werkzaamheden kunnen wel leiden tot een beschadiging of vernietiging van mogelijke verblijfplaatsen en/of verstoring van eventueel aanwezige algemene soorten. Een algehele vrijstelling op basis van de Wet natuurbescherming bij ruimtelijke ontwikkelingen is hierop van toepassing. De algemene zorgplicht blijft onverminderd van toepassing en vormt een aandachtspunt bij de uitvoering van de werkzaamheden. Dit vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan.

#### **Conclusie**

Het aspect flora en fauna zorgt niet voor belemmeringen bij de uitvoering van het plan. Er is geen nader onderzoek noodzakelijk. Ten aanzien van het onderdeel soortenbescherming gelden enkele randvoorwaarden in de uitvoering in verband met de zorgplicht.

## **5.12 Archeologie en cultuurhistorie**



### *Archeologie*

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 over naar de Omgevingswet, die naar verwachting in 2024 van kracht wordt. Voor deze onderdelen is daartoe in de Erfgoedwet voor de periode tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet een overgangsregeling opgenomen.

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.

De gemeente Overbetuwe heeft voor haar gemeentelijk grondgebied een erfgoedplan en een archeologische beleidsadvieskaart gemaakt. Het erfgoedplan beoogt versterking van de plaats en betekenis van cultuurhistorie als factor in het ruimtelijk beleidsproces. Dit beleid is doorvertaald in de bestemmingsplannen binnen het gemeentelijk grondgebied.

### *Cultuurhistorie*

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a Bro) moet in het plan rekening worden gehouden 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.

### **Beoordeling**

#### *Archeologie*

In het plangebied geldt op grond van de archeologische beleidskaart van de gemeente grotendeels een hoge archeologische verwachtingswaarde. Bij een diepte van meer dan 30 centimeter en een oppervlakte van meer dan 200 m<sup>2</sup> voor werkzaamheden in de bodem, moet archeologisch onderzoek worden uitgevoerd. Deze onderzoeksplicht geldt ook op basis van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' in het huidige bestemmingsplan.

Op voorhand is nog niet duidelijk of de genoemde drempelwaarde bij realisatie van de ontwikkeling in het plangebied wordt overschreden. Daarom wordt in het bestemmingsplan een archeologische dubbelbestemming gehandhaafd. Deze dubbelbestemming, 'Waarde - Archeologische verwachting 2', komt overeen met de archeologische beleidskaart en borgt dat er bij overschrijding van de drempelwaarde een archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd. Op deze wijze is voldoende verzekerd dat er geen archeologische waarden worden aangetast.

#### *Cultuurhistorie*

Het plangebied ligt niet in een cultuurhistorisch waardevol gebied. De bebouwing in het plangebied is niet cultuurhistorisch waardevol en er zijn ook geen andere cultuurhistorisch waardevolle elementen in het plangebied aanwezig. Aantasting van cultuurhistorische waarden als gevolg van het plan is dus uitgesloten.

### **Conclusie**

De aspecten archeologie en cultuurhistorie zorgen niet voor belemmeringen in het kader van dit plan.

## 5.13 Verkeer en parkeren

### **Verkeer**

Dit bestemmingsplan wijzigt de bestaande Bedrijfsbestemming met een bedrijfswoning naar een Woonbestemming, met toevoeging van maximaal twee vrijstaande woningen. In de toekomstige situatie is op basis van de CROW-kencijfers (publicatie 381) een verkeersgeneratie van circa 25 verkeersbewegingen per etmaal te verwachten. Dit aantal is zodanig gering, dat het plan niet van relevante invloed is op de verkeerskundige situatie in de omgeving. Bovendien verdwijnen de (potentiële) verkeersbewegingen vanwege de huidige Bedrijfsbestemming, waaronder ook verkeersbewegingen met zwaarder verkeer.

Verkeerskundig zijn er daarom geen belemmeringen of bezwaren aan het plan verbonden. Negatieve effecten op de verkeerssituatie zijn uitgesloten.

### **Parkeren**

De gemeente Overbetuwe heeft parkeernormen vastgesteld in de Nota Parkeernormen gemeente Overbetuwe 2016 (hierna: de Nota). In de toekomstige situatie is er sprake van maximaal drie vrijstaande woningen. Volgens de Nota zijn er 2,7 parkeerplaatsen per woning woning benodigd (categorie 'vrijstaand, koop' in het gebied overige kernen). Op eigen terrein is op de drie toekomstige percelen voldoende parkeergelegenheid beschikbaar voor het benodigde aantal parkeerplaatsen, waarmee aan deze norm kan worden voldaan. In de planregels is ter waarborging een parkeerregeling opgenomen. Hieraan wordt bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen getoetst. Het is niet toegestaan om laadpalen binnen de belemmerende strook onder de hoogspanningsverbinding te positioneren.

Dit aspect vormt geen belemmering voor het plan.

## 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 'Oosterhout, Dorpsstraat 40' bestaat uit de volgende onderdelen:

#### De toelichting

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

#### De regels

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

#### De verbeelding

Op de verbeelding zijn de enkelbestemmingen 'Wonen' en 'Tuin' opgenomen. Verder zijn er twee bouwvlakken opgenomen met enkele maatvoeringsaanduidingen. Voor de derde woning, die met een wijzigingsbevoegdheid mogelijk wordt gemaakt, is een aanduidingsvlak opgenomen ('wetgevingszone - wijzigingsgebied'). Tot slot zijn er enkele dubbelbestemmingen in het plan opgenomen.

#### De opzet van het plan

Een bestemmingsplan is een juridisch plan, dat bindend is voor de inwoners en voor de overheid. De regels sluiten aan bij het geldende bestemmingsplan 'Oosterhout', dat ook één van de meest recente komplannen binnen de gemeente is. De toekomstige situatie is concreet bestemd en afgestemd op de geweste situatie en gebruik.

#### Bouwplan

Als een aanvraag voor een 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 vormen het zogenaamde casco van het plan, waarvan in beginsel niet mag worden afgeweken. Hierna worden de in het plan opgenomen bestemmingen nader toegelicht.

#### Tuin

De voereven van de toekomstige woonpercelen zijn bestemd als 'Tuin'. Deze bestemming loopt door tot 3 meter achter de voorgevel van de woningen (hoofdgebouwen). Deze gronden zijn bestemd voor tuinen en parkeervoorzieningen bij het aangrenzende hoofdgebouw (de woning). Binnen de bestemming mag slechts beperkt worden gebouwd: er zijn uitsluitend kleine aan- en uitbouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.

#### Wonen

In de toekomstige situatie is er in eerste instantie sprake van twee woonpercelen in het plangebied: één rondom de bestaande woning Dorpsstraat 40 en één aan de noordoostkant van het plangebied. Deze percelen zijn, uitgezonderd de voereven, bestemd als 'Wonen'. Daarnaast wordt een derde woonperceel aan de zuidkant mogelijk gemaakt. Hierop kan pas een woning worden opgericht na toepassing van een

wijzigingsbevoegdheid (nadere uitleg verderop in deze paragraaf).

De gronden met de bestemming 'Wonen' zijn primair bestemd voor het wonen in een woning, waarbij inwoning en een beroep/bedrijf aan huis zijn toegestaan. Verder zijn binnen de bestemming bijbehorende voorzieningen, zoals tuinen, erven, parkeervoorzieningen, groen en water toegestaan.

Er is één woning toegestaan per perceel. Op beide percelen aan de noordzijde (de bestaande woning en de nieuw te bouwen woning) is een bouwvlak opgenomen. Hoofdgebouwen mogen alleen binnen de bouwvlakken worden opgericht. Op de verbeelding zijn de maximale goot- en bouwhoogten aangegeven; deze zijn voor de woning Dorpsstraat 40 gelijk aan de huidige toegestane maximale hoogten van de bedrijfswoning, terwijl de hoogten voor de nieuwe woning aansluiten bij de in de omgeving toegestane hoogten. Buiten het bouwvlak mogen ook bijbehorende bouwwerken (aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen) worden gebouwd. Hiervoor zijn nadere bouwregels gesteld. Ook bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan, binnen het gehele bestemmingsvlak. In de regels is verder een parkeerbepaling opgenomen, waarmee wordt geborgd dat op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid moet worden gerealiseerd.

Ten slotte is in het plan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om een derde woning te kunnen toestaan in de toekomst. De plek waar deze woning kan worden toegestaan is aangegeven met de aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied'. Aan het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid zijn nadere voorwaarden gesteld, waarvan de voornaamste is dat vaststaat dat de bestaande bovengrondse hoogspanningsverbinding ter plaatse zal worden verwijderd (bijvoorbeeld door bekabeling). In deze toelichting is aangetoond dat, buiten de belemmering van de bovengrondse hoogspanningsverbinding, het realiseren van een woning op deze plek in principe haalbaar en aanvaardbaar is.

### **Waarde - Archeologische verwachting 2**

Binnen het plangebied geldt op basis van de gemeentelijke beleidskaart een archeologische verwachtingswaarde (zie ook paragraaf 5.12). Een deel van het plangebied is vrijgegeven op basis van archeologisch onderzoek. In de rest van het plangebied wordt overeenkomstig de archeologische beleidskaart de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 2' opgenomen. Binnen deze bestemming gelden beperkingen aan het bebouwen van de gronden en aan het uitvoeren van bepaalde werken en werkzaamheden, die de opgenomen drempelwaarden overschrijden. In dat geval is ook een onderzoeksplicht van toepassing.

### **Leiding - Hoogspanningsverbinding**

De bestaande bovengrondse hoogspanningsverbinding met de daarbij behorende belemmerde strook van 22,5 meter aan weerszijden van het hart van de verbinding, blijft bestemd als 'Leiding - Hoogspanningsverbinding'. Binnen deze dubbelbestemming zijn de gronden primair bestemd voor een bovengrondse hoogspanningsverbinding en het beheer en onderhoud daarvan. Voor deze functie zijn tevens specifieke bouwregels opgenomen. Bouwen conform de onderliggende bestemmingen is alleen toegestaan na advies van de leidingbeheerder en mits dit geen belemmering voor het functioneren van de hoogspanningsverbinding vormt.

### **Algemene regels**

#### Anti-dubbeltelregel

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

#### Algemene bouwregels

In dit artikel is een regeling met betrekking tot ondergronds bouwen opgenomen. Dit is in beginsel uitsluitend toegestaan, daar waar bovengronds ook gebouwen zijn toegestaan. Tevens is een regeling opgenomen ten aanzien van bestaande afwijkende maatvoeringen, zoals hoogten en oppervlakten.

#### 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 onder meer om kleinschalige afwijkingen van de voorschreven maatvoering en overschrijdingen van de bestemmingsgrenzen. Ook is een regeling voor evenementen opgenomen.

#### Algemene wijzigingsregels

Dit artikel geeft burgemeester en wethouders de bevoegdheid om de bestemmingsgrenzen onder nadere voorwaarden in beperkte mate te wijzigen.

### **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 verleend), mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels. De overgangsbepaling houdt niet in dat het bestaand, illegaal opgerichte, bouwwerk legaal wordt, noch brengt het met zich mee dat voor een dergelijk bouwwerk alsnog een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen kan worden verleend. Burgemeester en wethouders kunnen in beginsel dus nog gebruikmaken van hun handhavingbevoegdheid. Het gebruik van de grond en opstallen dat afwijkt van de regels op het moment van inwerkingtreding van het plan, mag eveneens worden voortgezet.

#### Slotregel

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

## **Hoofdstuk 7 Financiële toelichting**

### **Kostenverhaal**

Uitgangspunt voor de ontwikkeling is, dat deze voor de gemeente budgetneutraal wordt ontwikkeld. Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de gemeenteraad van Overbetuwe verplicht om, als sprake is van een bouwplan, de gemeentelijke kosten te verhalen. In dit geval is er sprake van een bouwplan, zoals bedoeld in de wet. Er wordt namelijk een nieuw hoofdgebouw mogelijk gemaakt. De gemeente heeft met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst afgesloten, waarin afspraken over het verhaal van kosten en planschade zijn gemaakt. Hiermee is het kostenverhaal anderszins verzekerd en is het opstellen van een exploitatieplan niet nodig. Het kostenverhaal is voldoende verzekerd.

### **Financiële haalbaarheid**

Er zijn geen onvoorziene hoge kosten voor de initiatiefnemer of de gemeente te verwachten, omdat er sprake is van een kleinschalig en concreet initiatief. Ook is er geen sprake van onzekere financiële bijdragen van anderen. De financieel-economische haalbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond.

## **Hoofdstuk 8 Overleg en inspraak**

### **8.1 Inleiding**

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

### **8.2 Inspraak**

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

Voor dit bestemmingsplan heeft, gezien de aard en kleinschalige omvang van het plan en de beperkte ruimtelijke impact, geen inspraak plaatsgevonden.

### **8.3 Overleg**

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat het bestuursorgaan, dat belast is met de voorbereiding van een ruimtelijk plan, overleg pleegt met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen. Ook moet overleg worden gepleegd met die diensten van provincie en Rijk, die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of die belast zijn met de behartiging van belangen, welke in het plan in het geding zijn. Gezien de aard van de bestemmingswijziging, heeft in dit geval geen vooroverleg plaatsgevonden. Uitzondering vormt het overleg dat vroegtijdig met TenneT als beheerder van de hoogspanningsverbinding is gevoerd.

### **8.4 Vaststellingsprocedure**

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan vond plaats volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Het ontwerpbestemmingsplan is in dit kader ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken, van 22 juni tot en met 2 augustus 2023. Gedurende deze periode kon eenieder een zienswijze kenbaar maken tegen het plan. Gedurende de termijn van terinzagelegging is één zienswijze ingediend door TenneT. Deze zienswijze heeft geleid tot enkele aanpassingen in de planregels (van de dubbelbestemming 'Leiding - Hoogspanningsverbinding') en de toelichting van het bestemmingsplan.

Het plan wordt vervolgens ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad.

### **8.5 Beroep**

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

## Inhoudsopgave

<b>Regels</b>		<b>5</b>
<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleidende regels</b>	<b>5</b>
Artikel 1	Begrippen	5
Artikel 2	Wijze van meten	9
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Bestemmingsregels</b>	<b>10</b>
Artikel 3	Tuin	10
Artikel 4	Wonen	11
Artikel 5	Leiding - Hoogspanningsverbinding	15
Artikel 6	Waarde - Archeologische verwachting 2	17
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>20</b>
Artikel 7	Anti-dubbeltelregel	20
Artikel 8	Algemene bouwregels	21
Artikel 9	Algemene gebruiksregels	22
Artikel 10	Algemene afwijkingsregels	23
Artikel 11	Algemene wijzigingsregels	24
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Overgangs- en slotregels</b>	<b>25</b>
Artikel 12	Overgangsrecht	25
Artikel 13	Slotregel	26



# Regels

## Hoofdstuk 1 Inleidende regels

### Artikel 1 Begrippen

#### 1.1 plan

het bestemmingsplan Oosterhout, Dorpsstraat 40 met identificatienummer NL.IMRO.1734.0382OOSTdrpsstr40-ONTD van de gemeente Overbetuwe;

#### 1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de daarbij behorende regels;

#### 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 figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

#### 1.6 aanduidingsgrens

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

#### 1.9 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

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

### **1.11 bebouwing**

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

### **1.12 bedrijf**

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

### **1.13 begane grondvloer**

de onderste bouwlaag van een gebouw, niet zijnde een kelder;

### **1.14 bestaand**

- a. bij bouwwerken: een bouwwerk dat op het moment van de inwerkingtreding van het plan 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 plan bestaat en in overeenstemming is met het voorheen geldende planologische regime;

### **1.15 bestemmingsgrens**

de grens van een bestemmingsvlak;

### **1.16 bestemmingsvlak**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

### **1.17 bijgebouw**

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

### **1.18 bouwen**

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

### **1.19 bouwgrens**

de grens van een bouwvlak;

### **1.20 bouwperceel**

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

### **1.21 bouwperceelsgrens**

de grens van een bouwperceel;

### **1.22 bouwvlak**

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

### **1.23 bouwwerk**

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

#### **1.24 detailhandel**

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die deze 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;

#### **1.25 erf**

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

#### **1.26 gebouw**

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

#### **1.27 gebruiken**

gebruiken, het doen gebruiken, laten gebruiken en in gebruik geven;

#### **1.28 hoofdgebouw**

een gebouw, of een gedeelte daarvan, exclusief aan- en uitbouwen, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;

#### **1.29 huishouden**

een persoon die of groep personen die gezamenlijk, onbestendig voor onbepaalde tijd, een huishouding voert;

#### **1.30 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;

#### **1.31 kelder**

een overdekte, met wanden omsloten, voor mensen toegankelijke ruimte, beneden of tot ten hoogste 0,5 m boven de kruin van de weg, waaraan het bouwperceel is gelegen; bij bebouwing gelegen in geaccidenteerd terrein gelegen beneden peil;

#### **1.32 normaal onderhoud, gebruik en beheer**

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

#### **1.33 nutsvoorziening**

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

#### **1.34 ondergeschikte bouwonderdelen**

bouwonderdelen van beperkte afmetingen die buiten het gebouw uitsteken, zoals schoorstenen, windvanen en dakoverstekken;

#### **1.35 ondergronds**

onder peil;

### **1.36 overkapping**

bouwwerk, geen gebouw zijnde, met één dak 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 cm boven de kruin van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b. voor overige bouwwerken: de gemiddelde bouwhoogte van het aansluitend terrein;

### **1.38 prostitutie**

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

### **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 het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotische/pornografische aard plaatsvinden, waaronder in ieder geval worden verstaan een prostitutiebedrijf, een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

### **1.41 verdieping(en)**

de bouwlaag respectievelijk bouwlagen die boven de begane grondbouwlaag gelegen is/zijn;

### **1.42 voorgevel**

de naar architectuur, indeling en/of uitstraling meest gezichtsbepalende gevel van een hoofdgebouw, gekeerd naar de weg of het openbaar gebied;

### **1.43 waterhuishoudkundige voorzieningen**

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

### **1.44 woning**

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

## **Artikel 2     Wijze van meten**

### **2.1     de bouwhoogte van een bouwwerk**

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

### **2.2     de goothoogte van een bouwwerk**

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

### **2.3     de inhoud van een bouwwerk**

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

### **2.4     de 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;

### **2.5     hart van de lijn**

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

### **2.6     ondergeschikte bouwdelen**

bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwonderdelen buiten beschouwing gelaten, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen, mits de overschrijding van bouwgrenzen niet meer dan 1,5 meter bedraagt.

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Tuin

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
  - b. parkeervoorzieningen en in- en uitritten ten dienste van de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
  - c. nutsvoorzieningen;
  - d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- een en ander met de daarbij behorende voorzieningen.

#### 3.2 Bouwregels

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

##### 3.2.1 Gebouwen

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

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

##### 3.2.2 Nutsvoorzieningen

Voor het bouwen van nutsvoorzieningen gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van nutsvoorzieningen mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- b. de maximale oppervlakte mag niet meer bedragen dan 25 m<sup>2</sup>.

##### 3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

##### 3.2.4 Overhangende bouwdelen

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

## Artikel 4 Wonen

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- wonen in woningen, waarbij inwoning is toegestaan;
- de uitoefening van een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- tuinen en erven;
- water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- parkeervoorzieningen;
- groenvoorzieningen;

een en ander met de daarbij behorende voorzieningen.

### 4.2 Bouwregels

#### 4.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- per bouwvlak is maximaal het op de verbeelding ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal woningen toegestaan;
- de goothoogte bedraagt maximaal de op de verbeelding ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' aangegeven goothoogte;
- de bouwhoogte bedraagt maximaal de op de verbeelding ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
- de inhoud van een hoofdgebouw bedraagt maximaal 600 m<sup>3</sup>.

#### 4.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

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

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

<b>Totale oppervlakte per erf</b>	<b>Maximale gezamenlijke oppervlakte</b>
tot 200 m <sup>2</sup>	90 m <sup>2</sup>
van 200 tot 500 m <sup>2</sup>	120 m <sup>2</sup>
500 m <sup>2</sup> en meer	150 m <sup>2</sup>

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

#### 4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde voor (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 1 meter;
- de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 2 meter;
- de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 3 meter.

### **4.3 Afwijken van de bouwregels**

#### *4.3.1 Hoofdgebouwen 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 het hoofdgebouw buiten het bouwvlak toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

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

#### *4.3.2 Bouwhoogte bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.2.3 onder c, teneinde hogere bouwwerken, geen gebouwen en erf-/terreinafscheidingen zijnde toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 6 m;
- b. het woon- en leefmilieu van de omgeving niet onevenredig wordt aangetast; dat betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- c. de omgevingsvergunning niet leidt tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

### **4.4 Specifieke gebruiksregels**

#### *4.4.1 Strijdig gebruik*

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

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

#### *4.4.2 Aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten*

Aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan, met dien verstande dat:

- a. maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning, inclusief aan-, uitbouwen en bijgebouwen, tot maximaal 75 m<sup>2</sup> wordt gebruikt voor de activiteit;
- b. degene die de activiteit in de woning, inclusief aan-, uitbouwen en bijgebouwen, uitoefent tevens de bewoner van de woning is;
- c. de activiteit qua aard en omvang past in de woonomgeving;
- d. er geen activiteiten plaatsvinden die vergunningplichtig zijn op grond van de Wet milieubeheer;
- e. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de verkeers- en parkeersituatie ter plaatse;
- f. geen detailhandel anders dan de verkoop van lokaal of streekeigen geproduceerde producten plaatsvindt;
- g. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- h. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.



#### 4.4.3 Parkeernorm

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

#### 4.4.4 Voorwaardelijke verplichting sloop bebouwing en beëindiging bedrijfsactiviteiten

Het in gebruik nemen van de gronden en/of bebouwing voor het wonen, niet zijnde een bestaande woning, is uitsluitend toegestaan op voorwaarde dat:

- a. alle bestaande bijgebouwen binnen deze bestemming en de bestemming 'Tuin' zijn gesloopt, met uitzondering van het bijgebouw ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1';
- b. het gebruik van de gronden en bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' voor bedrijfsmatige activiteiten is beëindigd en beëindigd blijft.

### 4.5 Afwijken van de gebruiksregels

#### 4.5.1 Publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.4.1 sub b en 4.4.2 voor het toestaan van een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis, mits:

- a. maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning (begane grond + verdieping) met inbegrip van gerealiseerde aan- en uitbouwen en bijgebouwen, met een maximum van 75 m<sup>2</sup> mag worden gebruikt voor publieksgerichte aan huis gebonden beroep of bedrijf;
- b. degene die de activiteiten in de woning of het bijgebouw zal uitvoeren, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
- c. het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse;
- d. de activiteit dient qua aard, omvang en uitstraling te passen in een woonomgeving;
- e. geen omgevingsvergunning wordt verleend voor activiteiten die vergunningplichtig zijn krachtens de Wet milieubeheer;
- f. er mag geen detailhandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de activiteit.

### 4.6 Wijzigingsbevoegdheid

#### 4.6.1 Toevoegen extra woning

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en ter plaatse van de aanduiding 'wettelijke zone - wijzigingsgebied' een bouwvlak opnemen en de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' binnen de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin' verwijderen, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de betreffende bevoegdheid mag uitsluitend worden toegepast voor zover de bestaande bovengrondse hoogspanningsverbinding ter plaatse van de dubbelbestemming 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' niet meer aanwezig is, dan wel op basis van een onherroepelijk besluit is verzekerd dat de betreffende bovengrondse hoogspanningsverbinding zal worden verwijderd;
- b. binnen het op te nemen bouwvlak is maximaal één woning toegestaan;
- c. het oprichten van een nieuw hoofdgebouw en/of aan-, uit- en bijgebouwen is uitsluitend toegestaan, indien de bestaande bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' is verwijderd;
- d. de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' binnen de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin' wordt verwijderd;
- e. de goot- en bouwhoogte van het hoofdgebouw bedragen maximaal 6 m respectievelijk 9 m;
- f. de inhoud van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 600 m<sup>3</sup>;
- g. voor het bouwen van hoofdgebouwen, aan-, uit- en bijgebouwen, overkappingen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, gelden voor het overige de regels als opgenomen in 4.2;
- h. onderbouwd wordt dat er geen sprake is van milieu-hygiënische belemmeringen;

bestemmingsplan Oosterhout, Dorpsstraat 40

- i. onderbouwd wordt dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in de betreffende woning;
- j. er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid overeenkomstig het bepaalde in 4.4.3.

## **Artikel 5 Leiding - Hoogspanningsverbinding**

### **5.1 Bestemmingsomschrijving**

#### *5.1.1 Algemeen*

De voor 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor:

- a. een bovengrondse hoogspanningsverbinding ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding - hoogspanningsverbinding';
  - b. het beheer, de instandhouding en het onderhoud van de verbinding;
  - c. de bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met de leiding;
- met de daarbij behorende masten en (veiligheids)voorzieningen.

#### *5.1.2 Voorrangsregeling*

Indien strijd ontstaat tussen het belang van bescherming van de leidingen als bedoeld in dit artikel en het bepaalde bij de andere bestemmingen uit Hoofdstuk 2 prevaleert de bestemming 'Leiding - Hoogspanningsverbinding'.

### **5.2 Bouwregels**

#### *5.2.1 Algemeen*

- a. Op de in lid 5.1.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten behoeve van de hoogspanningsverbinding worden gebouwd;
- b. indien bestaande gebouwen en/of bouwwerken worden vervangen, vernieuwd of veranderd is dit toegestaan indien de oppervlakte en hoogte niet worden vergroot en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

#### *5.2.2 Gebouwen*

Nieuwe gebouwen mogen niet worden gebouwd.

#### *5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Bouwhoogte van nieuwe bouwwerken, geen gebouwen zijnde maximaal:

- a. hoogspanningsmasten 46 m;
- b. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 3 m.

### **5.3 Afwijken van de bouwregels**

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 5.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen, mits schriftelijk advies is verkregen van de leidingbeheerder, waaruit blijkt dat de veiligheid en leveringszekerheid van de verbinding niet blijvend onevenredig worden geschaad. Het bevoegd gezag kan desgewenst voorwaarden aan de bedoelde vergunning verbinden ter bescherming van de bedoelde verbinding.

### **5.4 Specifieke gebruiksregels**

#### *5.4.1 Strijdig gebruik*

Tot een gebruik strijdig met de bestemming wordt als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in ieder geval gerekend:

- a. een gebruik dat geen rekening houdt met een ongestoorde werking van de bovengrondse hoogspanningsleiding en de risico's die ermee verbonden zijn

### **5.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### *5.5.1 Vergunningplicht*

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 5.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het wijzigen van maaiveld- of weghoogte door ontgrondingswerkzaamheden, ophoging of andere graafwerkzaamheden;
- b. het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden, banen, parkeervoorzieningen en andere oppervlakteverhardingen;
- c. het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen, alsmede het verhogen of verlagen van het waterpeil;
- d. het aanbrengen en/of rooien van hoogopgaande beplanting;
- e. het aanbrengen en/of slopen van bovengrondse constructies, installaties, opstallen of apparatuur;
- f. het opslaan van goederen, (brandbare) stoffen en/of materialen;
- g. het aanleggen van zonneparken.

#### 5.5.2 *Advies*

- a. Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.5.1 wordt niet eerder verleend dan nadat schriftelijk advies is verkregen van de leidingbeheerder, waaruit blijkt dat de veiligheid en leveringszekerheid van de verbinding niet blijvend onevenredig worden geschaad.
- b. Het bevoegd gezag kan voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.5.1 ter bescherming van de in dit artikel bedoelde verbinding.

#### 5.5.3 *Uitzonderingen*

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.5.1 is nodig voor:

- a. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die het normale onderhoud en beheer van de onderliggende bestemming betreffen;
- b. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde of verleende omgevingsvergunning;
- c. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die verband houden met de aanleg, aanpassing of het onderhoud van de in dit artikel bedoelde hoogspanningsverbindingen en de daarbij behorende voorzieningen.

## **Artikel 6 Waarde - Archeologische verwachting 2**

### **6.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Archeologische verwachting 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

### **6.2 Bouwregels**

#### *6.2.1 Algemeen*

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

- a. bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk groter dan 200 m<sup>2</sup> dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate is vastgesteld;
- b. indien uit het in onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:
  1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht of;
  2. de verplichting tot het doen van opgravingen of;
  3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige en/of;
  4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
- c. het overleggen van een rapport is niet nodig indien de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door een archeologisch deskundige, afdoende is vastgesteld, waarbij het bepaalde onder b van overeenkomstige toepassing is.

#### *6.2.2 Archeologisch deskundige*

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

#### *6.2.3 Uitzondering bouwregels*

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

- a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn of;
- b. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte met maximaal 200 m<sup>2</sup> wordt vergroot en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders of;
- c. gebouwen maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden vergroot, met uitzondering van nieuwe kelders.

### **6.3 Nadere eisen**

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

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

### *6.4.1 Vergunningplicht*

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

- a. het ophogen van de bodem met meer dan 1 m;
- b. grondwerkzaamheden dieper dan 0,3 m onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 200 m<sup>2</sup>, waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, het aanleggen van drainage en/of het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- c. het verlagen of afgraven van de bodem;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het aanbrengen of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- f. het uitvoeren van heiverken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
- g. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- h. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

### *6.4.2 Voorwaarden*

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

### *6.4.3 Uitzonderingen*

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.4.1 is nodig voor:

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

### *6.4.4 Beoordelingscriteria*

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

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

#### 6.4.5 Voorschriften

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

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

#### 6.4.6 Advies

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

### 6.5 Wijzigingsbevoegdheid

#### 6.5.1 Verwijderen dubbelbestemming

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

#### 6.5.2 Wijzigen naar 'Waarde - Archeologie'

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

## **Hoofdstuk 3    Algemene regels**

### **Artikel 7    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 8 Algemene bouwregels**

### **8.1 Bestaande maten**

- a. In die gevallen dat de bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of inhoud van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand zijn gekomen, meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of inhoud in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.
- b. Het bepaalde in lid a, met betrekking tot de bestaande oppervlakte is niet van toepassing in geval van gehele vernieuwing van bestaande bijgebouwen en overkappingen. In dat geval is het bepaalde in artikel 4.2.2 onder d van toepassing.

### **8.2 Ondergronds bouwen**

Ondergrondse gebouwen (kelders) zijn uitsluitend toegestaan, daar waar bovengronds gebouwen aanwezig danwel toegestaan zijn overeenkomstig dit plan, met dien verstande dat in geaccidenteerd terrein de ondergrondse bebouwing de bovengrondse bebouwing met een (horizontale) diepte van 3 m mag overschrijden. Ondergrondse gebouwen zijn uitsluitend toegestaan in één laag ondergronds.

### **8.3 Afwijken van de bouwregels**

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 8.2, teneinde ondergrondse gebouwen toe te staan daar waar bovengronds geen gebouwen zijn toegestaan, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de bebouwde oppervlakte van de ondergrondse gebouwen bedraagt niet meer dan 25 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat de maximaal toegestane oppervlakte met het meerekenen van de bebouwde oppervlakte van de ondergrondse gebouwen niet wordt overschreden. In afwijking van het bepaalde in Artikel 2 wordt als bebouwde oppervlakte van ondergrondse gebouwen de oppervlakte van de vloer gemeten, inclusief muren;
- b. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast, dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- c. de omgevingsvergunning leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

## **Artikel 9      Algemene gebruiksregels**

### **9.1      Strijdig gebruik**

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

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

## **Artikel 10 Algemene afwijkingsregels**

### **10.1 Maatvoering**

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

### **10.2 Bestemmingsgrenzen**

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

## **Artikel 11    Algemene wijzigingsregels**

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

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

## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 12 Overgangsrecht

#### 12.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

#### 12.2 Overgangsrecht gebruik

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

### **Artikel 13 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Oosterhout, Dorpsstraat 40'.



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

[info@overbetuwe.nl](mailto:info@overbetuwe.nl)  
[www.overbetuwe.nl](http://www.overbetuwe.nl)