

TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22q

Buitengebied, Honingveldsestraat 2, Driel

Inhoudsopgave

Motivering	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	6
1.1 Aanleiding	6
1.2 Ligging plangebied	6
1.3 Huidig juridisch-planologisch regime	8
1.4 Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2 Bestaande situatie	9
Hoofdstuk 3 Toekomstige situatie	10
Hoofdstuk 4 Beleidskader	11
4.1 Rijksbeleid	11
4.2 Provinciaal beleid	12
4.3 Gemeentelijk beleid	14
Hoofdstuk 5 Milieu- en omgevingsaspecten	17
5.1 Milieueffectrapportage	17
5.2 Geluid	17
5.3 Luchtkwaliteit	18
5.4 Activiteiten en milieuzonering	19
5.5 Geurhinder	22
5.6 Bodem	22
5.7 Omgevingsveiligheid	23
5.8 Ontpofbare oorlogsresten	24
5.9 Kabels en leidingen	25
5.10 Waterparagraaf	25
5.11 Natuur	27
5.12 Archeologie en cultuurhistorie	29
5.13 Verkeer en parkeren	30
5.14 Trillingen	31
5.15 Gezondheid	31
5.16 Duurzaamheid	32
Hoofdstuk 6 Juridische planopzet	33
6.1 Algemene opzet	33
6.2 Toelichting op de regels	33
Hoofdstuk 7 Financiële toelichting	35
Hoofdstuk 8 Overleg en inspraak	36
8.1 Inleiding	36
8.2 Participatie	36
8.3 Overleg	36
8.4 Wijziging van het omgevingsplan	36
8.5 Beroep	36
Bijlagen bij motivering	37
Bijlage 1 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï	37
Bijlage 2 Onderzoek industrielawaaï	37

Regels		39
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	40
Artikel 1	Toepassingsbereik	40
Artikel 2	Begrippen	41
Artikel 3	Meet- en rekenbepalingen	46
Hoofdstuk 2	Functies en activiteiten	47
Artikel 4	Wonen	47
Artikel 5	Waarde - Archeologische verwachting 2	51
Artikel 6	Waarde - Archeologische verwachting 3	54
Hoofdstuk 3	Algemene regels	57
Artikel 7	Algemene bouwregels	57
Artikel 8	Algemene gebruiksregels	58
Artikel 9	Algemene aanduidingsregels	59
Artikel 10	Algemene afwijkingsregels	61
Artikel 11	Anti-dubbeltelregel	62
Hoofdstuk 4	Overgangsregels	63
Artikel 12	Overgangsrecht	63

Motivering

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is voornemens om op het perceel gelegen aan de Honingveldsestraat 2 te Driel de horecafunctie te laten vervallen en om te zetten naar "Wonen". Het horecabedrijf is in 2023 gestopt en vanaf dat moment vinden er geen horeca-activiteiten meer plaats op de locatie.

De gemeente beoordeelt het omzetten van de functie positief, omdat voorkomen wordt dat het pand leeg komt te staan, en een horecafunctie in de dorpsrandzone van Driel hiermee wordt omgezet in een woonfunctie. Dit is passend in het straatbeeld van de Honingveldsestraat waar aan de zuidkant van Driel meerdere woonfuncties op percelen en erven zijn gesitueerd. Op 18 februari 2025 is daarom principemedewerking verleend voor het opstarten van de procedure voor het wijzigen van de functie.

Het voorliggende initiatief is in strijd met het omgevingsplan. Om het verzoek mogelijk te maken is een wijziging van het omgevingsplan noodzakelijk. De wijziging van het omgevingsplan wordt doorlopen met toepassing van de tijdelijke alternatieve maatregel (TAM). Middels dit TAM-omgevingsplan wordt het initiatief mogelijk gemaakt.

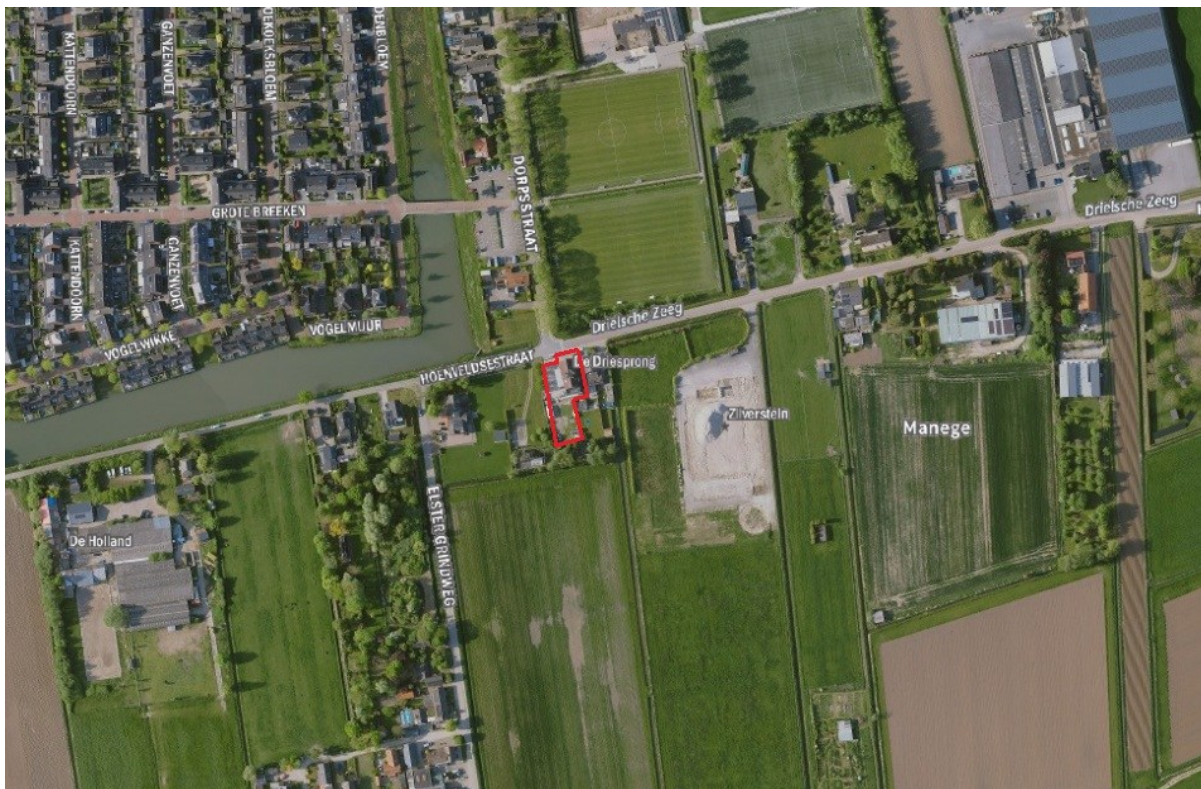
1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Honingveldsestraat nummer 2, waar een horecabedrijf met gebruiksmogelijkheden voor een café, cafetaria en hotel aanwezig zijn. De locatie bevindt zich precies op de T-splitsing met de Dorpsstraat, die naar het centrum van de kern Driel leidt. Op deze splitsing gaat de Honingveldsestraat ook over in de Hoenveldsestraat, die voor autoverkeer (fiets-, brom en tractorverkeer uitgezonderd) niet toegankelijk is. Op de hoek van de Honingveldsestraat en de Dorpsstraat liggen de voetbalvelden van Voetbalvereniging RKSVDriel.

Het perceel Honingveldsestraat 2 te Driel, is kadastraal bekend gemeente Heteren, sectie O, nummer 279, 1196, 1485, en 1486, en ligt ten zuiden van het dorp Driel in het buitengebied van de gemeente Overbetuwe. Het perceel heeft momenteel een horecafunctie en ligt in de landschappelijke buffer tussen Schuytgraaf (Arnhem) en Driel. Het plangebied heeft een totale grootte van circa 1.400 m².



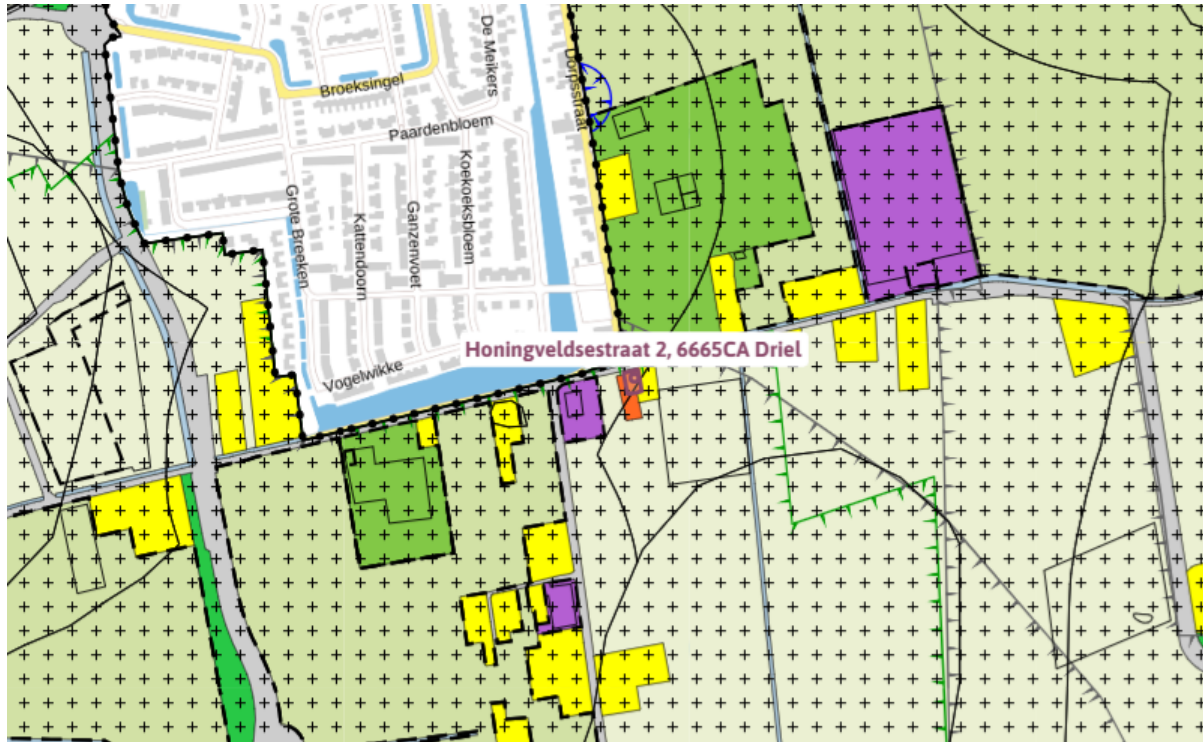
Globale aanduiding locatie van het plangebied aan de Honingveldsestraat (bron: google maps)



Luchtfoto van de locatie Honingveldsestraat 2 met aanduiding plangebied

1.3 Huidig juridisch-planologisch regime

Ten aanzien van alle gronden is van toepassing het bestemmingsplan “Buitengebied Overbetuwe”, welke op 5 maart 2013 werd vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Overbetuwe en onherroepelijk werd door de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State op 30 april 2014. Het bestemmingsplan is van rechtswege per 1 januari 2024 opgenomen in het tijdelijke omgevingsplan.



Uitsnede geldend omgevingsplan 'Buitengebied Overbetuwe'

Volgens dit plan rust op de grond de functie “Horeca”. Voor de bedrijven in het buitengebied is een bijlage opgenomen met toegestane typen bedrijvigheid. Hierin staat opgenomen dat voor het adres Honingveldsestraat 2 binnen de functie horeca een café, cafetaria en hotel zijn toegestaan.

Ter plaatse is de functie “Waarde - Archeologische verwachting 2” opgenomen, waarbij in het zuidoostelijke deel ook een functie “Waarde - Archeologische verwachting 3” geldt. Voor het gehele plangebied geldt bovendien de gebiedsaanduiding ‘milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied’. Tot slot is de gebiedsaanduiding ‘waardevol landschap’ van toepassing op het gebied waar onderhavig plangebied zich binnen bevindt. Door deze aanduiding zijn de gronden mede bestemd voor het beschermen en ontwikkelen van de bijzondere kwaliteiten van het waardevol landschap.

1.4 Leeswijzer

Deze motivering 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 bij deze omgevingsplanwijziging 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 en hoe de ontwikkeling voldoet aan het criterium van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. In hoofdstuk 6 is de juridische planopzet beschreven en in hoofdstuk 7 is de financiële toelichting opgenomen. In hoofdstuk 8 is de procedure beschreven.

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

In de bestaande situatie is er planologisch sprake van een horecabedrijf met mogelijkheid voor een café, cafetaria, en hotel. Op de bovenverdieping is er sprake van een bedrijfswoning waar wordt gewoond. Feitelijk is het café/restaurant/cafetaria in 2023 gestopt en zijn de onderverdieping met aangebouwde serre en het terras niet meer als zodanig in gebruik. Aan de achterzijde (zuidzijde) van het perceel vindt opslag plaats en is het perceel gedeeltelijk ingericht als tuin.

Ten oosten van de locatie (Honingveldsestraat 6a) vindt een herontwikkeling plaats van een voormalig agrarisch bedrijf dat is omgezet tot woonerf, en waar in totaal 4 woningen gerealiseerd mogen worden. Ten westen van de locatie is een bedrijfsfunctie gelegen aan de Elster Grindweg nummer 1.



Luchtfoto bestaande situatie

In de directe omgeving van het plangebied ligt ten noorden de toegangsweg naar het dorp Driel, met aan de oostzijde de voetbalvelden van voetbalvereniging RKSV Driel. Daarbij is een watergang aanwezig die de dorpsstraat volgt van noord naar zuid. Ten zuiden van het plangebied zijn voornamelijk agrarische gronden aanwezig, waarbij ten zuidoosten van deze gronden ook een ecologische verbindingszone is gesitueerd. Hier bevindt zich ook de Cora Beltussenallee die overgaat in de Metamorfosenallee naar Arnhem (Schuytgraaf).

Hoofdstuk 3 Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie wordt de horecafunctie omgezet in woonfunctie, waarbij de bewoning op de bovenverdieping wordt uitgebreid tot de begane grond. In principe betreft het dus voor deze woning een omzetting van een bedrijfswoning naar een burgerwoning. Er worden geen nieuwe gebouwen opgericht, de bestaande bebouwing wordt dus gehandhaafd in de toekomstige situatie. Aangezien het perceel al omzoomd is met groene hagen, bomen en groenvoorzieningen en ingericht als tuin, is er geen sprake van een benodigde landschappelijke inpassing.

Doordat er sprake is van herontwikkeling wordt er voorkomen dat een pand leeg komt te staan, en er verpaupering op de locatie optreedt. Een bewoond pand draagt bij aan een levendige en veilige omgeving en voorkomt verloedering van de buurt. Daarnaast verdwijnt er een horecalocatie in het buitengebied, wat zorgt voor een verlaging van de richtafstanden voor milieuzonering. Hierdoor wordt de leefbaarheid van de omgeving vergroot. Door het vaststellen van een TAM-omgevingsplan wijzigt de functie naar wonen en kan er in de toekomst ook geen horecafunctie meer worden gestart.

Het erf

Aan de Honingveldsestraat ligt het erf met de bebouwing. Het woongebouw staat naast een al gesplitste woning aan de Honingveldsestraat 4 en 6, en sluit hier aan de achterzijde ook op aan. Het vormt in die zin één geheel. Deze twee erven zijn ingepast in de omliggende agrarische gronden met groenvoorzieningen zoals bomenrijen, hagen, en groene afscheidingen. Het erf van het voormalige café/restaurant bevat aan de westzijde verharding welke voor een gedeelte zal worden weggehaald. Hiermee zal het erf meer de functie als tuin krijgen, waarbij aan de voorzijde parkeerplaatsen kunnen worden gerealiseerd, waar parkeren nu nog aan de straatzijde gebeurt.

Er is sprake van één hoofdgebouw en verschillende bijgebouwen. Het hoofdgebouw staat 'voor' en betreft de bestaande woning. De bijgebouwen staan 'achter' en aan de zijkant is er een serre aangebouwd waar de horeca-activiteiten plaatsvonden. Voor de woning wordt deze serre behouden maar de verharding daaromheen zal verminderd worden. Door de functieverandering zal de (buiten)opslag op het achtergelegen terrein bovendien verminderen. Door het toevoegen van de woonfunctie en de bewoners van de bovenverdieping de gehele woning te laten betrekken zal het perceel functioneler zijn en zal de verrommeling verminderen op het erf, wat bijdraagt aan een goed woon- en leefklimaat.

Ontsluiting en parkeren

Via de bestaande inrit wordt het erf ontsloten en is er een ruime toegang tot de woonkavel. De verharding zal bij voorkeur bestaan uit (gebakken) klinkers of halfverharding. Op de woonkavel is voldoende ruimte voor minimaal drie parkeerplaatsen, zodat wordt voldaan aan de parkeernorm van minimaal 2,8 parkeerplaatsen per woning. In plaats van parkeren op openbare grond zal parkeren op eigen terrein worden opgelost.

Hoofdstuk 4 Beleidskader

4.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie vastgesteld. Met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving voor Nederland in 2050. De NOVI komt voort uit de Omgevingswet, die op 1 januari 2024 in werking is getreden. Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. Het Rijk wil sturen en richting geven op vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;

Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied Om beleidskeuzes op een heldere en voorspelbare manier te maken, hanteert de NOVI drie afwegingsprincipes, die helpen bij het prioriteren en afwegen van de verschillende belangen en opgaven:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: in het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Er wordt weer gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van ruimte.
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: er moet altijd gekeken worden naar de context van het gebied. Keuzes in verschillende gebieden kunnen daarom verschillen.
3. Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat onze leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van toekomstige generaties.

Beoordeling en conclusie

Gezien de kleinschalige omvang van het initiatief, zijn er in beginsel geen nationale belangen aan de orde. Het rijk zet in de NOVI voor het landelijk gebied in zijn algemeenheid in op een toekomstbestendige ontwikkeling. Dit betekent dat landgebruik in balans wordt gebracht met natuurlijke systemen en ontwikkelingen in het landelijk gebied niet ten koste mogen gaan van landschappelijke kwaliteiten. Met de functiewijziging van horecapand naar wonen zal leegstand worden voorkomen en wordt bovendien een bijdrage geleverd aan de grote vraag naar woningen in Nederland. Het initiatief sluit aan bij de ambities uit de NOVI.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen, is in artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) de 'ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Wat onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 5.129 g, eerste lid, Bkl bepaald: 'De ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, zeehaventerrein, kantoren, een detailhandelvoorziening of een andere stedelijke voorziening die voldoende substantieel is'.

Bij de wijziging van een omgevingsplan, die voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, moet rekening worden gehouden met de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling en een motivering, dat de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied of binnen stedelijk groen kan worden gerealiseerd als de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied plaatsvindt.

Beoordeling en conclusie

Het plan ziet toe op de functiewijziging van horecafunctie naar woonfunctie. De bestaande bedrijfs(boven)woning wordt omgezet naar burgerwoning en de specifieke gebruiksregel voor 'café, cafetaria, hotel' zal daarmee vervallen. Volgens vaste jurisprudentie is er bij de realisatie van één woning geen sprake van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' in het kader van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Daarom is een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking niet aan de orde voor dit plan. Met de ontwikkeling van één woning - waarvan een bedrijfs(boven)woning wordt omgezet naar volwaardige burgerwoning - is dit initiatief passend binnen de behoefte aan woningbouw in de gemeente en wordt voldaan aan de vereisten die zijn gesteld in het Bkl.

4.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

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

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

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

Beoordeling en conclusie

De Omgevingsvisie is concreet uitgewerkt in de hierna beschreven Omgevingsverordening Gelderland. Deze bevat concrete regels, waaraan concrete ontwikkelingen moeten worden getoetst. Ten aanzien van de Omgevingsvisie kan worden gesteld dat het initiatief een bescheiden bijdrage levert aan de realisatie van voldoende woningen, door op een daarvoor passende locatie en met behoud en versterking van de aanwezige waarden nieuwe woonpercelen mogelijk te maken. Door het wijzigen van de functie voor dit initiatief, wordt voorkomen dat een horecapand leeg komt te staan, en wordt er invulling gegeven aan de woningbouwopgave van de provincie. Door het toevoegen van een volwaardige burgerwoning aan de woonvoorraad wordt er voldaan aan het doel om voldoende woningen te realiseren. Dit sluit aan bij de ambities van de provincie.

Omgevingsverordening Gelderland

Provinciale Staten actualiseren de Omgevingsverordening Gelderland (hierna: de Omgevingsverordening of verordening) regelmatig. De Omgevingsverordening is in januari 2024 in werking getreden en voor het laatst geactualiseerd in november 2025. De laatste actualisatie betreft kleine wijzigingen en heeft geen invloed op de voorgenomen ontwikkeling.

Wonen

Artikel 5.64 van de Omgevingsverordening geeft de instructieregel dat nieuwe woningen in een omgevingsplanwijziging alleen mogen worden toegestaan, als die ontwikkeling past binnen de regionale woonagenda. 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 2025. Hierop wordt in paragraaf 4.3 in gegaan. Het plan voorziet in het wijzigen van de horecafunctie naar een woonfunctie. Er is reeds een bedrijfswoning op de verdieping aanwezig binnen het plangebied. Dit plan voegt geen nieuwe woning toe aan de woningvoorraad. Hiermee wordt voldaan aan het gestelde in de Omgevingsverordening.

Gelderse streek Over-Betuwe

Het plangebied maakt onderdeel uit van de Gelderse streek Over-Betuwe. Artikel 5.41 van de Omgevingsverordening, dat is opgesteld met als doel om het (Gelderse) landschap te beschermen, bevat de instructieregel dat bij het toestaan van een nieuwe activiteit of ontwikkeling rekening moet worden gehouden met de voor die streek vastgestelde kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen van het landschap.

Kernkwaliteiten zijn de essenties van het landschap van de Gelderse streken; de te behouden kenmerken waarmee de deelgebieden zich van elkaar onderscheiden. Deze kernkwaliteiten vormen de basis van de ruimtelijke kwaliteit en bepalen de identiteit van Gelderland. Ze zijn gebaseerd op de ruimtelijke opbouw van het historisch gegroeide landschap met de karakteristieken van de bodem en het watersysteem, de ecologie, ontginningsgeschiedenis, cultuurhistorie en verstedelijking. De ontwikkeldoelen geven aan wat wordt beoogd met versterking van de kernkwaliteiten. Uitgangspunt is dat alle ruimtelijke ontwikkelingen bijdragen aan de versterking van de kernkwaliteiten van de Gelderse streken.

De kernkwaliteiten voor de streek Over-Betuwe zijn als volgt geformuleerd:

1. Verstedelijkt rivierengebied (als “Gelderse poort van de delta”) tussen Pannerdens Kanaal, Nederrijn en Waal, met een afwisseling van enkele nog relatief open (vrij van bebouwing) overwegend agrarische landschappen.
2. Van oudsher wringt de Rijn zich tussen de stuwwallen van Montferland, Nijmegen en Veluwe. Met indrukwekkende en unieke splitsingspunten van rivieren: Rijn-Waal en Rijn-IJssel. Ruimtelijke ensembles waarin de combinatie van landschap en historie, afzijdige ligging, barrièrewerking en grens tot uitdrukking komt.
3. Rivierengebied met klassieke opbouw van rivier, brede en smalle uiterwaarden, dijktrajecten, fijnmazige (hoger gelegen) oeverwallen en min of meer open (lager gelegen) komgronden.
4. Vrij uitzicht vanaf dijken over het binnendijkse landschap, over de rivieren en naar de stuwwallen van de Veluwe en van Nijmegen.
5. Verstedelijking vanuit Arnhem en Nijmegen via ‘riviersprongen’, aangevuld met landschapspark Lingezen als buffergebied. Grote variatie in grondgebruik, infrastructuur en bebouwing.
6. Gegraven Linge als structurerend landschapselement.
7. Waardevol open komgebied Hollanderbroek: uitgestrekt grootschalig open landschap en rustig en stil gebied met oud ontwateringssysteem met de Linge. Zicht op de stuwwallen van het Veluwemassief.
8. IJssellinie: (relicten van) een historische verdedigingslinie uit de jaren '50 van de 20e eeuw.
9. Ecologische waarden met name langs de rivieren en zegen en in weidevogelgebieden. Natura 2000 waarden in Rijntakken en Huissense waarden.
10. Overblijfselen en verwijzingen naar de Hollandse Waterlinie (Fort Pannerden) en Limes (UNESCO-waarde).
11. Relatieve stilte en rust als contrast met de stedelijke zones, zoals in omgeving van Doornenburg, in de brede uiterwaarden en in de nog relatief ‘lege’ gebieden zoals het Hollanderbroek.

In de omgevingsverordening zijn groene ontwikkelingszones van de provincie aangewezen. Deze vallen onder de instructieregels van het omgevingsplan voor gemeenten. De groene ontwikkelingszones zijn opgenomen voor het bevorderen van de samenhang tussen de natuurgebieden, waardoor het Gelders Natuurnetwerk (GNN) wordt versterkt. Ter plaatse van de groene ontwikkelingszones zijn ontwikkelingen of nieuwe activiteiten alleen toegestaan als de kernkwaliteiten per saldo en naar rato van de ingreep worden versterkt, en de samenhang niet verloren gaat. De versterkingsopgave is in artikel 5.20 en als bijlage daarbij bepaald aan een aantal stappen: het bepalen van de verliesfactor aan de hand van een puntensysteem en de versterkingsmaatregelen om deze verliesfactor te compenseren.

Beoordeling en conclusie

Het plangebied ligt in het buitengebied tussen de kernen Driel en Arnhem Schuytgraaf. Ongeveer 800 m ten noorden van de locatie is de rivier de Nederrijn gelegen. Het plangebied is gelegen aan de rand van het dorp Driel, en kenmerkt zich in een omgeving met verschillende woonfuncties, met sportvoorzieningen en bedrijvigheid. Achter deze functies aan de Honingveldstraat kenmerkt het gebied zich door de overwegend agrarische landschappen met een relatief open karakter. Er liggen dus verschillende agrarische percelen met hier en daar woonfuncties op ruime vrijliggende percelen.

Het perceel is door de beperkte omvang en aansluiting op het naastgelegen perceel al landschappelijk ingepast. Op het gebied van ruimtelijke kwaliteitsverbetering zal er verharding worden verwijderd, om de kwaliteiten en openheid van het gebied te vergroten.

Door de locatie te wijzigen tot woonfunctie ontstaat er een natuurlijke overgang van dorp naar het landelijke gebied. Er wordt geen bebouwing gesloopt of nieuw gebouwd, waarmee er geen toename van bebouwing plaatsvindt. De ontwikkeling past daarmee binnen de kernkwaliteiten van de Gelderse streek Over-Betuwe.

De ontwikkeling is dan ook passend binnen de Omgevingsverordening Gelderland en de kernkwaliteiten die daarin worden omschreven.

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.

In de Omgevingsvisie wordt een omschrijving gegeven welke ontwikkelingen passend zijn in het buitengebied. Daarbij wordt aangegeven dat voorzieningen in de dorpen zo veel mogelijk geclusterd dienen te worden. Om de kwaliteit van bestaande winkelgebieden hoog te houden wordt detailhandel verder geclusterd. Maar ook door combinaties van beleving, horeca, en recreatie in de dorpskernen te vergroten.

Omdat ieder dorp unieke kenmerken heeft, is er voor ieder dorp de identiteit vastgelegd in de visie. Driel kenmerkt zich als rustig (woon)dorp van circa 4.300 inwoners met passende voorzieningen in een groene omgeving. Saamhorigheid, verenigingsleven, elkaar helpen en sociaal veilig. Een blijvende en zichtbare cultuurhistorische band met Polen. De hierboven beschreven karakteristieken worden als leidraad gebruikt voor ontwikkelingen.

Voor het buitengebied worden de landschappelijke zones als buffers gecreëerd tegen verstedelijking. Een gebied waarin met name ruimte is voor recreatie, agrarisch gebruik, waterbeheer, natuur, educatie en landschapsbeleving. Eén van deze zones is het Parklandschap (Lingezegen) met diverse deelgebieden: De Park, Waterrijk en het weidse Landbouwwand. Daarnaast zijn er dorpsrandzones aangewezen waar de ruimtelijke en functionele relatie tussen de dorpen en het omliggende landelijke gebied zichtbaar en beleefbaar worden gemaakt. Op die manier verbetert Overbetuwe de overgang tussen kernen en het buitengebied.

Beoordeling en conclusie

Het plangebied ligt in de dorpsrandzone van Driel. In dorpsrandzones is het streven om de ruimtelijke en functionele relatie tussen de dorpen en het omliggende landelijke gebied meer zichtbaar en beleefbaar te maken. Dit plan is gericht op het versterken van deze overgang tussen de dorpskern Driel en het platteland, door een horecabedrijf te wijzigen naar burgerwoning.

Daarnaast verdwijnt er een horecafunctie in het buitengebied, waarbij wordt voldaan om de horeca juist in de dorpskernen te clusteren en op andere locaties het aanbod van voorzieningen te verminderen. Hierdoor blijft het aanbod van voorzieningen in de dorpskernen op peil.

Door het wijzigen van de functie wordt tenslotte waardecreatie voorop gesteld en een toekomstbestendige functie aan het perceel gegeven. Door het laten vervallen van de horecafunctie is er sprake van het verdwijnen van een verkeersaantrekkend en niet-passend bedrijf in het buitengebied en is er ruimte voor een burgerwoning binnen de bestaande bebouwing. Door zorgvuldige inpassing en clustering van de bebouwing op het erf is er sprake van een compact en ingetogen erf, en blijft daaromheen het open agrarische karakter behouden.

Dit TAM-omgevingsplan is daarmee in overeenstemming met de gemeentelijke Omgevingsvisie.

Landschapsonwikkelingsplan Overbetuwe (LOP)

In het Landschapsonwikkelingsplan (LOP) uit 2009 zijn de (algemene) doelstellingen en gebiedsspecifieke opgaven voor Overbetuwe geformuleerd. De hoofddoelstelling is het ontwikkelen van een sterke samenhangende landschappelijke structuur met een eigen Betuwse identiteit, die tegenwicht biedt aan de verstedelijking en waarbij belangrijke landschappelijke waarden duurzaam in stand worden gehouden. Per deelgebied zijn daarnaast gebiedsspecifieke opgaven opgenomen. In het LOP formuleert de gemeente de volgende hoofddoelstellingen:

- In stand houden en versterken van de waardevolle samenhang tussen kom-oeverwal en uiterwaard (gradiënten);
- Behouden en versterken van openheid, grootschaligheid en kenmerkende weidebouw in de kommen, tegenover de kleinschalige structuur van oeverwallen;
- Waardevolle landschappelijke en historische elementen en structuren beter herkenbaar maken in het landschap;
- Benutten van de landschapsecologische potenties die het watersysteem biedt;

- Verbeteren van de overgangen tussen de stads- en dorpskernen en het platteland.

Beoordeling

Bij het wijzigen van de functie is naast de door de gemeente aangeleverde kaders landschap en stedenbouw het Landschapsonwikkelingsplan (LOP) van de gemeente Overbetuwe van toepassing. Het plangebied is gelegen in het deelgebied 13a, 't Vlot. De volgende ruimtelijke uitgangspunten die essentieel zijn voor de beoogde ontwikkeling aan de Honingveldsestraat 2 in Driel staan hieronder opgenoemd:

- In stand houden en versterken van de waardevolle samenhang tussen kom-oeverwal en uiterwaard (gradiënten);
- Behouden en versterken van de openheid, grootschaligheid en de kenmerkende weidebouw in de kommen, tegenover de kleinschalige structuur van de oeverwallen;
- Waardevolle landschappelijke en historische elementen en structuren beter herkenbaar maken in het landschap;
- Benutten van de landschapsecologische potenties die het watersysteem biedt;
- Verbeteren van de overgangen tussen de stads- en dorpskernen en het platteland.

Daarnaast zijn er specifieke opgaven geformuleerd, waaronder verbeteren van de recreatieve toegankelijkheid van het gebied, versterken van de landschappelijke structuur van het gebied, stimuleren van erfbeplantingen en hoogstamboomgaarden, en behoud en versterking van het kleinschalige besloten landschap.

Conclusie

Het voormalige café/restaurant ligt in de bufferzone waar de verbetering van de overgang tussen de dorpskern van Driel en het platteland verbeterd moet worden. Door het inpassen van een woning op deze plek, die voorkomt dat er een horecalocatie leeg blijft staan, zorgt deze ontwikkeling voor een verbetering van de overgang. Aangezien er verschillende woningen aan de Honingveldsestraat liggen, is het toevoegen van een volwaardige burgerwoning hier passend. De locatie ligt aan de zuidoostzijde van Driel maar maakt geen onderdeel uit van de ecologische verbingszone. Door verharding te verwijderen ontstaat er een betere situatie op het gebied van het watersysteem en ontstaat er ruimte voor de aanleg van groen. Op deze manier wordt aan de uitgangspunten van het LOP voor het deelgebied voldaan.

Woonagenda Overbetuwe 2025 en regionale Woondeal

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 plaats 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

Dit initiatief wijzigt de horecafunctie ter plaatse van het plangebied naar een woonfunctie. Binnen het plangebied is reeds een bedrijfswoning aanwezig in de vorm van een appartement op de verdieping. Het plan maakt geen extra woning mogelijk. Wel is er in de toekomstige situatie sprake van een vrijstaande woning. Aan deze woonvorm is op deze plek behoefte gebleken, gezien de bewoners van de bedrijfswoning hier willen blijven wonen. Het biedt een passende nieuwe functie voor een bestaand bouwperceel en draagt bij aan het op peil houden van de woningvoorraad.

Hoofdstuk 5 Milieu- en omgevingsaspecten

5.1 Milieueffectrapportage

Bijlage V bij het Omgevingsbesluit in samenhang met de artikelen 11.6 en 11.8 van het Omgevingsbesluit bepalen of een besluit project-m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig is. Bijlage V bij het Omgevingsbesluit heeft als ingang (eerste kolom) de omschrijving van projecten waarvoor een m.e.r.-(beoordelings)plicht geldt. In kolom 4 zijn de besluiten opgenomen die betrekking hebben op projecten waarvoor de m.e.r.-(beoordelings)plicht geldt. Of er voor het besluit een m.e.r.-plicht of een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt, volgt uit de tweede en derde kolom. Als het project voldoet aan de voorwaarden van kolom 2, geldt een m.e.r.-plicht. Anders geldt een m.e.r.-beoordelingsplicht, tenzij ook in kolom 3 nog voorwaarden staan.

Of een project, dat voorkomt in Bijlage V bij het Omgevingsbesluit, aanzienlijke milieueffecten heeft, wordt beoordeeld door het bevoegd gezag. Bij de beoordeling houdt het bevoegd gezag rekening met:

- de relevante criteria van bijlage III bij de m.e.r.-richtlijn;
- voor zover relevant: de resultaten van eerder uitgevoerde controles of andere beoordelingen van milieueffecten die op grond van verordeningen, richtlijnen en besluiten als bedoeld in artikel 288 van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie zijn verkregen.

In kolom 1 zijn verschillende categorieën van projecten aangewezen, waaronder een 'stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en parkeerterreinen' (J11). Voor deze categorie projecten is een m.e.r.-plicht, zoals genoemd in artikel 16.43, eerste lid, aanhef en onder a, niet van toepassing (kolom 2). Bij de aanleg, wijziging of uitbreiding van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' geldt wel een m.e.r.-beoordelingsplicht (kolom 3). Dit houdt in dat de initiatiefnemer van een project mededeling dient te doen bij het bevoegd gezag. Of een project als een stedelijk ontwikkelingsproject wordt beschouwd, hangt af van de specifieke omstandigheden van dat project. Aspecten zoals de aard, omvang, locatie, en omgeving van de ontwikkeling, de toename van bebouwd oppervlak, en het al dan niet plaatsvinden van een functiewijziging spelen hierbij een rol. Dit is niet uitsluitend gebaseerd op de vraag of er (netto) aanzienlijke negatieve milieueffecten kunnen optreden. Het kan variëren per regio of een beoogde ontwikkeling als een stedelijk ontwikkelingsproject wordt aangemerkt.

Beoordeling en conclusie

Gezien de omvang en locatie wordt de voorgenomen ontwikkeling, bestaande uit de functiewijziging van een horecabedrijf naar burgerwoning, in het kader van de m.e.r. niet beschouwd als een stedelijk ontwikkelingsproject. Een m.e.r.-plicht of m.e.r.-beoordeling is daarom niet aan de orde. Vanuit het milieuaspect milieueffectrapportage is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.2 Geluid

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met het geluid door (spoor)wegen op geluidgevoelige gebouwen. Daarbij gelden er geluidaandachtsgebieden rondom (spoor)wegen. Binnen een dergelijk geluidsaandachtsgebied, moet het geluid op geluidgevoelige gebouwen aanvaardbaar zijn (par. 5.1.4.2a Bkl). Als het geluid op een geluidgevoelig gebouw (binnen een geluidaandachtsgebied) niet meer bedraagt dan de standaardwaarde, dan is er in ieder geval sprake van een aanvaardbare woon- en leefomgeving. De standaardwaarden zijn aangegeven in onderstaande tabel. Deze geluidsnormen hebben betrekking op het geluid op de gevel van een geluidgevoelig gebouw en hebben primair als doel het beschermen van de gezondheid door het stellen van eisen aan het geluid op en rond woningen, waar mensen langdurig verblijven en slapen.

<i>Geluidbronsorten</i>	<i>Standaardwaarde</i>
Rijkswegen en provinciale wegen	50 L _{den}
Gemeentewegen en waterschapswegen	53 L _{den}

Hoofdspoorwegen en lokale spoorwegen	55 L _{den}
--------------------------------------	---------------------

Tabel: Standaardwaarde geluid voor een geluidbron op een geluidgevoelig gebouw per (spoor)weg

De regels voor geluid hebben een tweezijdige werking om de bescherming tegen geluidsbelasting vorm te geven. Enerzijds bij de aanleg of aanpassing van (spoor)wegen en anderzijds bij het mogelijk maken van nieuwe geluidsgevoelige gebouwen en locaties nabij een (spoor)weg.

Beoordeling

Met de voorliggende wijziging van het omgevingsplan wordt een horecabedrijf met bedrijfswoning omgezet in een burgerwoning. In het kader van de bedrijfswoning voor de aanwezige horeca was al een geluidgevoelig gebouw aanwezig.

Wegverkeer

Voor het aspect wegverkeer is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. De rapportage hiervan is in bijlage 1 bij deze motivering gevoegd. Het plangebied ligt in het geluidaanachtsgebied van de Honingveldsestraat en de Dorpsstraat. Hierin is geconcludeerd dat de standaardwaarde aan de wegzijde overschreden wordt, maar de grenswaarde niet overschreden wordt. De geluidbelasting ten gevolge van de gemeentewegen is maximaal 62 dB.

Conform het Besluit bouwwerken leefomgeving worden in deze situatie eisen gesteld aan de minimale gevelgeluidwering. Wanneer de standaardwaarde wordt overschreden, moet voor de nieuwe woningen worden aangetoond welke geluidwerende maatregelen aan de gevel noodzakelijk zijn om te kunnen voldoen aan het gestelde in artikel 4.103 van het Bbl. De minimaal vereiste karakteristieke geluidwering is voor de waarneempunten aan de voorgevel van de woning: 29 dB.

Bij het overschrijden van de standaardwaarde dient het belang van het beschermen van de gezondheid door een geluidluwe gevel te worden betrokken. Om een evenwichtige toedeling van functies aan locaties te waarborgen kan uitgegaan worden van geluidwerende maatregelen, zoals een geluidluwe gevel, waarmee wordt voldaan aan het Bbl.

Spoorwegverkeer

De dichtstbijzijnde spoorlijn bevindt zich hemelsbreed op meer dan 2 km ten oosten van het plangebied. Dit is de spoorlijn tussen Arnhem en Elst. Op deze afstand is akoestisch onderzoek naar spoorwegverkeerslawaaï niet benodigd.

Conclusie

Vanuit het aspect geluid (spoor)wegen is er, indien er voldaan wordt aan de minimale vereisten voor geluidwering van de woning, sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.3 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen ter bescherming van de gezondheid staan beschreven in de instructieregels opgenomen in het Bkl (paragraaf 5.1.4.1). Volgens deze regels gelden zogeheten omgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀).

Aandachtsgebieden

De toetsing en monitoring van de luchtkwaliteit vindt plaats in de aandachtsgebieden. Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties NO₂ en/of PM₁₀. Aandachtsgebieden voor zowel NO₂ als PM₁₀ staan vermeld in artikel 5.51, lid 2 van het Bkl. Aandachtsgebieden voor alleen PM₁₀ zijn aangewezen in artikel 5.51, lid 3 van het Bkl. In een aandachtsgebied moet de overheid de omgevingswaarden in acht nemen (artikel 5.51 Bkl).

Niet in betekende mate

De beoordeling van de luchtkwaliteit in een aandachtgebied vindt niet altijd plaats. Voor een activiteit die niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging, is geen toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor NO₂ en PM₁₀ nodig. Uit artikel 5.53 en 5.54 van het Bkl volgt dat een project niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO₂ en PM₁₀ niet hoger is dan 1,2 µg/m³. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties.

Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit

Sinds 1 januari 2023 wordt de luchtkwaliteit berekend en gemonitord via het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK).

Beoordeling

Het plangebied valt niet in een van de aandachtsgebieden voor zowel NO₂ als PM₁₀ of voor alleen PM₁₀. Nader onderzoek naar luchtkwaliteit is daarom niet benodigd. Er wordt volstaan met een quickscan luchtkwaliteit, welke is gebaseerd op het CIMLK-instrument en de NIBM-beoordeling.

CIMLK

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is het van belang om aan te tonen of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat met betrekking tot luchtkwaliteit. Hierover kunnen uitspraken worden gedaan aan de hand van achtergrondwaarden voor NO₂, PM₁₀ en PM_{2.5} ter plaatse van het projectgebied.

Op basis van het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK), zijn de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2.5} voor het monitoringsjaar 2023 (monitoringsronde 2024) bepaald. Hieruit blijkt dat de jaargemiddelde grenswaarden (40 µg/m³ voor NO₂ en PM₁₀ en 25 µg/m³ voor PM_{2.5}) ter plaatse van het dichtstbijzijnde toetspunt aan de Cora Baltussenallee (toetspunt 51468751_15555968) op 12,6 voor NO₂, 8,4 voor PM_{2.5} en 15,1 voor PM₁₀. Daarnaast is de trend dat in de toekomst de emissies en de achtergrondconcentraties van deze stoffen zullen dalen, waardoor geen overschrijdingen van de grenswaarden zijn te verwachten. Hieruit kan worden afgeleid dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat met betrekking tot luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied.

Effect op de luchtkwaliteit

De luchtkwaliteitseisen vormen geen belemmering voor een ruimtelijke ontwikkeling als een project, al dan niet per saldo, niet in betekenende mate (NIBM) tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt. Het plan voorziet in de realisatie van een functiewijziging van horecabedrijf naar burgerwoning, wat aanzienlijk minder verkeer zal aantrekken. De luchtkwaliteit zal naar aanleiding van de functiewijziging dus naar alle waarschijnlijkheid juist verbeteren.

Conclusie

Vanuit het aspect luchtkwaliteit is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.4 Activiteiten en milieuzonering

Bij ruimtelijke ontwikkelingen is het van belang dat activiteiten met gebruiksruimte en milieugevoelige functies in evenwicht tot elkaar locaties krijgen toegedeeld in de fysieke leefomgeving. Dit kan in hoofdzaak op twee manieren:

1. Menging van milieugevoelige en milieubelastende functies waar het kan en gewenst is.
2. Scheiding van milieugevoelige en milieubelastende functies waar het moet.

Op deze manier wordt zowel voor ruimte voor bedrijvigheid gezorgd als voor het behoud van bescherming van de woon- en leefomgeving.

Daarbij moet worden voldaan aan de instructieregels uit het Bkl ten aanzien van geluid, geur en trilling door activiteiten, met als gevolg dat milieunormering in het omgevingsplan plaatsvindt om tot een evenwichtige toedeling van milieugevoelige en milieubelastende functies te komen. Deze milieunormen voor activiteiten met gebruiksruimte (gebiedsgerichte regels) beogen de gebruiksruimte van een activiteit specifiek te begrenzen, zodat die activiteit op een specifieke locatie kan worden verricht zonder onaanvaardbare gevolgen voor een milieugevoelige functie in dat gebied.

Het uitgangspunt is dat alle activiteiten met gebruiksruimte in meer of mindere mate milieu gerelateerde gebruiksruimte nodig hebben en dus belastend kunnen zijn. Alleen het wonen is hiervan uitgezonderd. Dat betekent dat wanneer het om wonen gaat, het niet nodig is om specifiek te kijken naar de impact op het milieu bij het bepalen van de ruimte die voor deze activiteit nodig is. Wel is wonen een milieugevoelige functie, net als o.a. onderwijs en gezondheidszorg. Bij een ontwikkeling die ziet op een milieugevoelige functie is het dus noodzakelijk te bepalen of er sprake is van een aanvaardbare woon- en leefomgeving.

In 2024 is de VNG-uitgave 'Activiteiten en milieuzonering' uit gekomen. Er wordt in deze handreiking geen gebruik gemaakt van milieucategorieën, maar van gebruiksruimte. Onder gebruiksruimte wordt

verstaan de ruimte die een bedrijf mag benutten. Totdat de nieuwe VNG-handreiking 'Activiteiten en milieuzonering' is geïmplementeerd in het beleid van de gemeente, wordt nog uitgegaan van de richtafstanden uit de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'. Voor het vaststellen van de minimum richtafstanden tussen bedrijven en milieugevoelige functies worden de lijsten zoals deze zijn opgenomen in de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' gebruikt.

Bedrijven zijn in de VNG-handreiking ingedeeld in een aantal categorieën met bijbehorende gewenste richtafstanden tot milieugevoelige functies. De categorieën geven de zwaarte van bedrijvigheid en mogelijke milieuhinder weer. De richtafstanden kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandstap worden verlaagd als sprake is van omgevingstype gemengd gebied.

Milieucategorie	Richtafstand omgevingstype rustige woonwijk, rustig buitengebied	Richtafstand omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Richtafstanden VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'

Voorgaande tabel geeft een overzicht van de richtafstanden voor verschillende bedrijfscategorieën ten opzichte van een woonwijk en gemengd gebied. Als de richtafstand niet wordt overschreden, kan verdere toetsing voor het aspect in beginsel achterwege blijven: inpassing is dan mogelijk. Wanneer niet aan de richtafstanden wordt voldaan, is een nadere beschouwing danwel onderzoek nodig.

Spuitzonering

Een specifiek relevant aspect betreffen spuitzones bij het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. Volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State moet bij het toestaan van nieuwe gevoelige functies een afstand van 50 meter in acht worden genomen ten opzichte van percelen waar het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen aan de orde is. In het 'Buitengebied Overbetuwe' zijn regels opgenomen voor agrarische percelen en het in acht nemen van deze spuitzone.

Beoordeling

Dit TAM-omgevingsplan voorziet aan de Honingveldsestraat 2, Driel in de functiewijziging van een horecabedrijf in een burgerwoning. Hiermee is er sprake van een milieugevoelige activiteit. Er worden met de omzetting naar burgerwoning geen nieuwe milieubelastende activiteiten mogelijk gemaakt. Door de beëindiging van de horeca-activiteiten zijn deze niet meer relevant en kan er met de functieverandering een burgerwoning gerealiseerd worden, waarbij sprake is van een aanvaardbare woon- en leefomgeving.

Afstand tot bedrijven

Nabij het initiatief ligt de functie Sport (noordzijde) en de functie Bedrijf (westzijde) die is aangeduid als 'specifieke vorm van bedrijf - overige bedrijvigheid' en is aangewezen als bedrijf voor de 'reparatie van witgoed e.d.'. De afstand tot de erfgrens van de sportvelden bedraagt circa 25 meter en het bedrijf circa 40 meter. Dit is binnen de invloedssfeer voor geluidhinder (50 meter). Onduidelijk is of deze activiteiten nog op de percelen plaatsvinden. Voor de bedrijfsfunctie (reparatie t.b.v. particulieren) gelden richtafstanden van 10 meter (voor geluid en gevaar), waarbij wordt voldaan aan de richtafstand. Voor het bedrijf is dus geen nader onderzoek vereist.

Voor de functie Sport is de richtafstand voor geluid 50 meter, waarbij de feitelijke afstand 15 meter is. Voor deze functie wordt niet voldaan aan de richtafstand. Daarom is er in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties een onderzoek naar de geluidsuitstraling van de voetbalvelden (voetbalvereniging RKSV Driel) uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage 2 toegevoegd aan deze motivering.

In het onderzoek is de geluidimmissie van de wedstrijden en het stemgeluid van de voetbalvereniging op de woning inzichtelijk gemaakt. Vanwege de afstand tussen de woning en de kantine wordt een eventuele geluiduitstraling ten gevolge van interne activiteiten niet akoestisch relevant geacht. In het onderzoek zijn de te verwachten optredende (langtijdgemiddelde) geluidbelastingen op de nieuwe woning bepaald. Daaruit blijkt dat de geluiduitstraling door de voetbalvereniging enkel in de

dagperiode plaatsvindt en het hoogste langtijdgemiddelde beoordelingsniveau in de dagperiode 49 dB(A) is. De maximale geluidniveaus ten gevolge van de activiteiten op het terrein van de voetbalvereniging bedragen maximaal 70 dB(A).

Conform artikel 22.63 van het omgevingsplan worden waarden gesteld voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ($L_{A,r,LT}$) in de dagperiode van 50 dB(A) en het maximaal geluidniveau ($L_{A,max}$) in de dagperiode van 70 dB(A). Aan beide geluidseisen van het omgevingsplan wordt daarmee voldaan. Volgens artikel 22.70 worden echter voor het bepalen van de geluidsniveaus de volgende onderdelen buiten beschouwing gelaten:

- lid 1b: het stemgeluid van personen op een onverwarmd en onoverdekt terrein, tenzij dit terrein kan worden aangemerkt als een binnenterrein;
- lid 1c: het stemgeluid van bezoekers op het open terrein bij sport- of recreatieactiviteiten;
- lid 2: bij het bepalen van het maximale geluidniveau ($L_{A,max}$):
 1. het komen en gaan van bezoekers bij een activiteit waarvan horeca-, sport of recreatieactiviteiten de kern vormen;
 2. het verrichten in de open lucht van sportactiviteiten of activiteiten die hiermee in nauw verband staan.

Aangezien hier sprake van is vallen in de voorliggende situatie alle relevante bronnen buiten het toetsingskader van het omgevingsplan. In het kader van de toetsing aan de geluidseisen is dus sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Licht

De 2 sportvelden direct tegenover het plan hebben geen veldverlichting. De velden die wel verlichting hebben, liggen verder weg, op circa 250 meter van het plan. Gezien deze afstand zal het aspect lichthinder geen belemmering opleveren voor de burgerwoning. Bovendien zijn er al woningen aanwezig die dicht bij deze sportvelden liggen. De voetbalvereniging wordt daarom niet beperkt door de uitvoering van het plan.

Spuitzonering

Rondom het perceel liggen percelen met de functie 'Agrarisch'. In de directe omgeving liggen daarentegen geen agrarische bouwvlakken die een belemmering vormen voor het plan. In verband met het mogelijk spuiten van bestrijdingsmiddelen moet er tevens rekening worden gehouden met een spuitzone van 50 meter. Een tuin is ook een voor bestrijdingsmiddelen gevoelige functie. De bestaande bedrijfswoning die onderdeel uitmaakt van het voormalige horecabedrijf is echter al een gevoelige functie. De burgerwoning zal geen extra belemmeringen geven ten behoeve van spuitzonering omdat deze reeds aanwezig zijn.

Bovendien bevat de agrarische functie een regeling waarbij de uitoefening van (glas)tuinbouw, fruit- en boomteelt niet is toegestaan op een afstand van minder dan 50 m van locaties ten behoeve van voor bestrijdingsmiddelen gevoelige functies. Dit zijn alle functies behoudens de agrarische bedrijvigheid. Hiermee was het horecabedrijf ook al voorzien van een spuitzonering en worden de omliggende agrarische gronden niet beperkt door dit initiatief.

Conclusie

Het aspect activiteiten en milieuzonering staat de uitvoering van het plan niet in de weg.

5.5 Geurhinder

Geurhinder kan optreden bij het houden van dieren in dierenverblijven (stallen, inclusief een vaste uitloop) en het opslaan en bewerken van agrarische bedrijfsstoffen (mest, kuilvoer, krachtvoer). Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met geur door activiteiten op geurgevoelige gebouwen. Daarbij dient de geur op geurgevoelige gebouwen aanvaardbaar te zijn (par. 5.1.4.6 Bkl). Voor enkele, met name agrarische, activiteiten zijn standaardwaarden bepaald voor de geurbelasting of afstand waarbij er in ieder geval sprake is van een aanvaardbare woon- en leefomgeving. Voor bedrijfsmatige activiteiten zoals onder meer industrie worden geen waarden en afstanden toegekend. Ook in deze gevallen dient er rekening te worden gehouden met de geur afkomstig van deze activiteiten op geurgevoelige gebouwen. Geurgevoelige gebouwen zijn gebouwen, waaronder een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat bijvoorbeeld een woon-, onderwijs- of zorgfunctie heeft. Voor andere gebouwen of locaties bepaalt de gemeente zelf de mate van bescherming tegen geur op grond van artikel 4.2 van de Omgevingswet. Dat doet de gemeente vanuit een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Beoordeling

Dit TAM-omgevingsplan maakt geen nieuwe geurgevoelige gebouwen mogelijk. Er worden ook geen nieuwe geurbelastende activiteiten mogelijk gemaakt. In de omgeving van het plan liggen geen veehouderijen. Er is geen onderzoek naar geur van veehouderijen noodzakelijk.

Conclusie

Voor het aspect geur zijn er geen belemmeringen voor het plan.

5.6 Bodem

Het omgevingsplan bevat de waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie (par. 5.1.4.5 Bkl). Het gaat daarbij om een gebouw of een deel van een gebouw dat de bodem raakt en waar personen meer dan twee uur per dag aaneengesloten aanwezig zullen zijn. Ook de aangrenzende tuin of perceel maakt hier onderdeel van uit. Bij het bepalen van de waarden voor de toelaatbare kwaliteit houdt de gemeente rekening met de interventiewaarden voor de verschillende stoffen en neemt de gemeente de grenswaarden in acht. Bij overschrijding van de toelaatbare kwaliteit kan alleen gebouwd worden als de door de gemeente voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen.

Daarnaast is in het omgevingsplan de landbodem in verband met grondverzet in de bodemfunctieklassen landbouw/natuur, wonen en industrie ingedeeld, rekening houdend met de functie van de locatie. Ook kunnen in het omgevingsplan bodembeheergebieden zijn aangewezen.

Beoordeling

Dit TAM-omgevingsplan maakt de functiewijziging van horecabedrijf naar burgerwoning mogelijk. De locatie kent al een gevoelige gebruiksfunctie (horeca) en er is geen sprake van een verdenking voor de aanwezigheid van een bodemverontreiniging. Daarnaast is er alleen sprake van een functiewijziging, die plaatsvindt binnen de bestaande bebouwing. Er is dan ook geen bodemonderzoek noodzakelijk.

Conclusie

Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties met betrekking tot de bodemkwaliteit.

5.7 Omgevingsveiligheid

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. Een van de uitgangspunten van de Omgevingswet is dat overheden bij hun plannen zo vroeg mogelijk kijken naar veiligheid zodat de gevolgen van een brand, ramp of crisis voorkomen kan worden of de gevolgen zoveel mogelijk beperkt kunnen worden.

Voor externe veiligheid zijn regels opgenomen in paragraaf 5.1.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). In het Bkl komen de instructieregels voor omgevingsplannen van gemeenten terug. Op basis van artikel 8.0b in dat besluit moeten deze instructieregels ook worden toegepast in geval van een aanvraag omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Dit betreft onder andere regels over het plaatsgebonden risico, aandachtsgebieden, en groepsrisico. Uit de bepalingen van de genoemde paragraaf vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de veiligheidsrisico's ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze externe veiligheidsrisico's dienen te worden beoordeeld aan de normen voor het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Voor beide risiconormen geldt dat hoe groter de afstand tussen planontwikkeling en risicobron, des te kleiner zal de impact van het plan zijn op de hoogte van het risico.

Plaatsgebonden risico

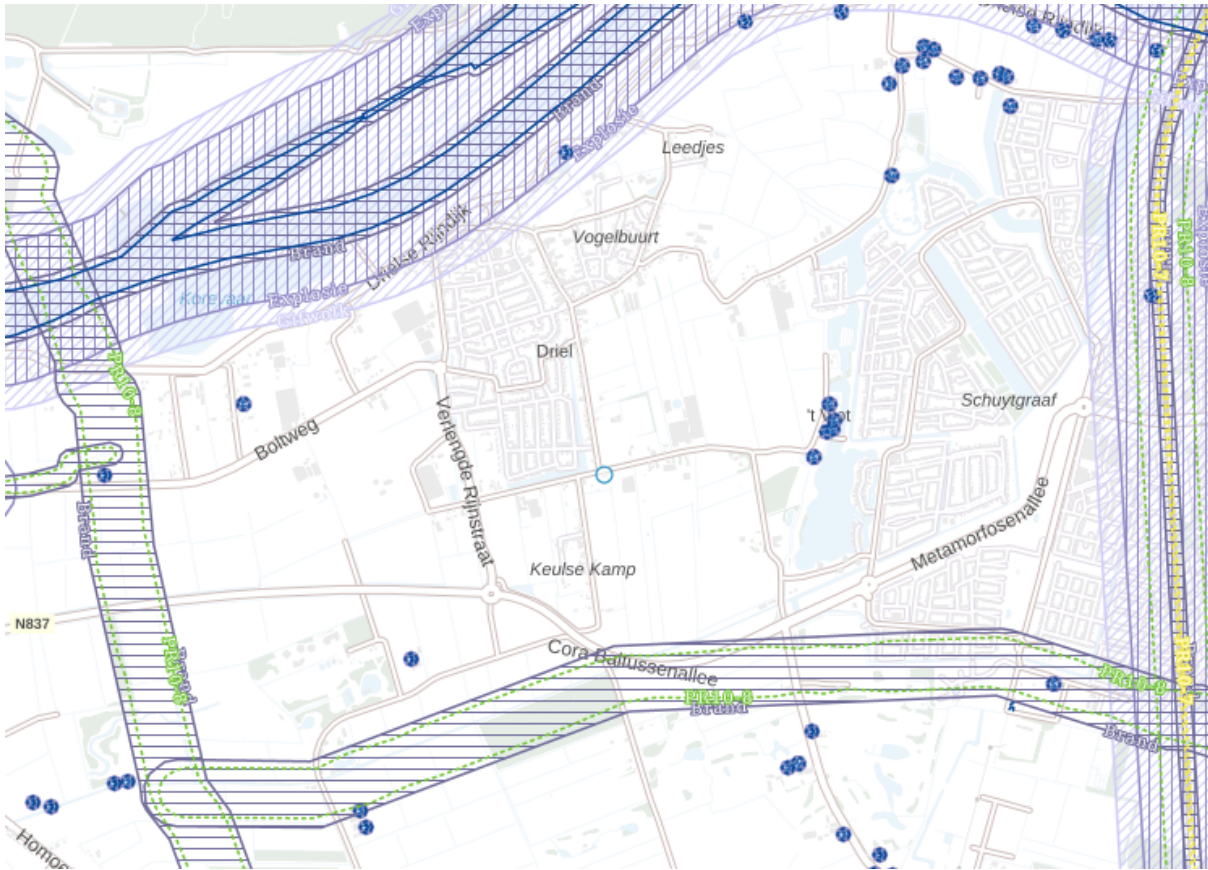
Het plaatsgebonden risico heeft tot doel om hetzelfde minimale beschermingsniveau te bieden voor iedere burger in Nederland. Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermde individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt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

Groepsrisico

De benadering van het groepsrisico, met aandachtsgebieden, moet ervoor zorgen dat het gemeentebestuur externe veiligheid eerder in ruimtelijke plannen meeneemt. Aandachtsgebieden laten zien waar extra aandacht nodig is om aanwezigen te beschermen tegen mogelijke ongevallen bij activiteiten met gevaarlijke stoffen. Aandachtsgebieden laten zien waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen, onvoldoende beschermd kunnen zijn tegen gevaren uit de omgeving. Voorbeelden van die gevaren zijn warmtestraling (brand), overdruk (explosie) en giftige stoffen in de lucht (gifvolk). Via de aandachtsgebieden worden deze gevaren zichtbaar op de kaart, zodat direct duidelijk is welke gevaren waar op kunnen treden. Daardoor heeft het bevoegd gezag bij het nemen van besluiten over ruimtelijke ordening de risico's van activiteiten met gevaarlijke stoffen meteen in beeld. Zo kan het bevoegd gezag ze al aan het begin van het planproces meenemen. Het groepsrisico blijft de kans op het overlijden van een groep van tien of meer personen per jaar als gevolg van een ongewoon voorval. De gemeente moet in het omgevingsplan binnen aandachtsgebieden rekening houden met dit groepsrisico. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de veiligheidsregio.

Beoordeling

Het initiatief betreft de functieverandering van horeca naar wonen. Op basis van de signaleringskaart omgevingsveiligheid is een inventarisatie gemaakt van de risicobronnen in en rondom het plangebied, die een extern veiligheidsrisico kunnen veroorzaken. In onderstaande afbeelding is een uitsnede opgenomen van de risicokaart:



Uitsnede aandachtsgebied omgevingsveiligheid met aanduiding plangebied (bron: atlasleefomgeving.nl)

De planlocatie is niet gelegen binnen de aandachtsgebieden van de spoorlijn Nijmegen - Arnhem (ten oosten) of de vaarroute van gevaarlijke stoffen op de Nederrijn (ten noorden). Daarnaast zijn er geen andere activiteiten in de nabije omgeving van het plangebied die risico vormen op het gebied van omgevingsveiligheid. Een nadere beschouwing van het groepsrisico is derhalve niet benodigd.

Conclusie

Het aspect omgevingsveiligheid vormt geen belemmering voor het voorgenomen initiatief.

5.8 Ontploffbare oorlogsresten

In de Tweede Wereldoorlog is de gemeente Overbetuwe getroffen door explosieven. Geschat wordt dat circa 10% van deze explosieven niet tot ontploffing is gekomen. Een deel hiervan is tijdens en na de Tweede Wereldoorlog al geruimd. Echter is er een kans op niet gesprongen explosieven in de grond.

Beoordeling en conclusie

Bij bodemroerende werkzaamheden, zoals het oprichten van gebouwen, graafwerkzaamheden, aanleg van kabels en leidingen en het uitvoeren van bepaalde onderzoeken, is de aanwezigheid van mogelijke niet-gesprongen explosieven (NGE's) van belang. Aangezien er geen nieuwe gebouwen worden opgericht is er geen sprake van bodemroerende werkzaamheden. Voor het eventueel verwijderen van plaatselijk aanwezige verharding is nader onderzoek naar explosieven afkomstig uit WOII niet benodigd. Het aspect ontploffbare oorlogsresten vormt geen belemmering voor het voorgenomen initiatief.

5.9 Kabels en leidingen

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

Beoordeling en conclusie

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

5.10 Waterparagraaf

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

Rijksbeleid

Nationaal 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.

Provinciaal beleid

Provinciaal Waterplan

In het Waterplan Gelderland is het waterbeleid beschreven aan de hand van een aantal thema's, zoals landbouw, wateroverlast, watertekort, natte natuur, grondwaterbescherming en hoogwaterbescherming. Voor deze thema's is beschreven welke doelstellingen voor 2027 en 2015 er liggen. Daarbij is beschreven hoe de provincie voor de planperiode de uitvoering van acties ziet om die doelstellingen te bereiken. Bij sommige thema's gelden aanvullende waterdoelstellingen voor specifieke waterhuishoudkundige functies.

Waterschap Rivierenland

Waterbeheerprogramma 2022-2027

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

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

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

Waterschapsverordening Waterschap Rivierenland

Voor waterhuishoudkundige ingrepen is de 'Waterschapsverordening Waterschap Rivierenland' (2024) van toepassing. De waterschapsverordening bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen, die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Denk hierbij aan het onttrekken of infiltreren van water, lozingsactiviteiten, veranderingen van het watersysteem, etc. De wateren en waterkeringen waarop de regels uit de verordening van toepassing zijn, zijn vastgelegd in de legger wateren.

Realisatie van nieuwe bebouwing en/of verhard oppervlak moet hydrologisch neutraal worden

uitgevoerd. Bij het toevoegen van bebouwing of verharding geldt een compensatieplicht. Er geldt een eenmalige vrijstelling van de compensatieplicht wanneer minder verharding dan 500 m² in stedelijk gebied of minder dan 1.500 m² in landelijk gebied wordt toegevoegd.

Gemeente Overbetuwe

Waterplan Overbetuwe

In 2008 stelde de gemeente Overbetuwe in samenwerking met het Waterschap Rivierenland het Waterplan Overbetuwe vast wat daarna verschillende keren is geactualiseerd in het waterbeheerplan. In het Waterplan Overbetuwe wordt het beleidskader geschetst en worden concrete maatregelen voor het watersysteem uitgewerkt.

Met het 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.

In 2024 is het Water- en Rioleringsplan Overbetuwe vastgesteld: Samen Werken aan een Klimaatbestendige Toekomst. In het nieuwe Water- en Rioleringsprogramma (Wrp) voor 2025-2029 is er aandacht voor klimaatadaptatie (aanpassing aan het klimaat) en is er de wens wateroverlast en droogte aan te pakken en de kwaliteit van het water te verbeteren.

Belangrijke punten uit het plan:

- water vasthouden waar het kan en afvoeren waar het moet;
- afspraken over rioolheffing;
- samenwerken met inwoners, bedrijven en organisaties voor een betere leefomgeving
- scheiden van vuil- en regenwaterafvoer;
- nieuwe initiatieven zoals het Klimaat Meekoppelbudget.

Beoordeling (watertoets)

Met het initiatief wordt geen bebouwing opgericht of extra verharding aangelegd. Er is geen sprake van toename van verharding. Ten behoeve van het weghalen van het terras van de horecafunctie is er juist sprake van afname van verharding op het perceel. De functiewijziging heeft verder geen invloed op de waterhuishouding van het perceel.

Oppervlaktewater

Het plangebied is niet gelegen in de directe nabijheid van watergangen.

Beschermingszones

Het plangebied is gelegen binnen de provinciale beschermingszone voor: 'koude- warmteopslagvrije zone'. Deze zone is opgenomen met het oog op het beschermen van de kwaliteit van het grondwater vanwege de openbare drinkwatervoorziening. Met de omzetting van het horecabedrijf naar woonfunctie is geen sprake van grondwaterbedreigende activiteiten. De zone vormt daarmee geen beperking voor het initiatief.

Conclusie

Het plan heeft geen negatieve gevolgen voor de waterhuishouding. Dit aspect is in het plan op een evenwichtige wijze verwerkt en afgewogen. Het aspect water vormt dan ook geen belemmering in het kader van de omgevingsplanwijziging.

5.11 Natuur

Onder de Omgevingswet wordt onderscheid gemaakt tussen verschillende activiteiten die de natuur betreffen. Daarbij kan bij de meest voorkomende activiteiten een tweedeling worden gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. De Omgevingswet introduceert daarbij nieuwe terminologie: zo wordt een activiteit die significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied voortaan aangeduid als een 'Natura 2000-activiteit', en een activiteit met mogelijke gevolgen voor van nature in het wild levende dieren of planten als een 'flora- en fauna-activiteit'. Een verdere vernieuwing onder de Omgevingswet is de vormgeving van de zorgplicht voor natuur. De provincie blijft in beginsel het bevoegd gezag voor taken op het gebied van de natuur (artikel 2.18, lid 1, onder g Ow).

De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er naar aanleiding van projecten en activiteiten mogelijkwerijs significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden middels een voortoets (afd. 11.1 Bal). Projecten en activiteiten die een significant negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningplichtig (Natura 2000-activiteit). Indien nadelige effecten te verwachten zijn, welke niet significant zijn, geldt de specifieke zorgplicht. In dat geval moeten nadelige gevolgen zoveel mogelijk voorkomen, beperkt, of ongedaan gemaakt worden.

Gebiedsbescherming

Op basis van artikel 7.8 lid 2 Bkl van de Omgevingswet dragen Gedeputeerde Staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd 'Natuurnetwerk Nederland'. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren. Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuurnetwerk is opgenomen in de omgevingsverordening van de provincie. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingzones met als doel natuurgebieden beter met elkaar en met het omringende agrarisch gebied te verbinden. Binnen de provincie Gelderland bestaat het NNN uit het Gelders Natuurnetwerk (GNN). Daarnaast worden ook de Groene Ontwikkelzones (GO) beleidsmatig beschermd. 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

Soortenbescherming heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, een aantal vissen, libellen en vlinders, enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten en een aantal vaatplanten (afd. 11.2 Bal). De beschermde soorten zijn ingedeeld in drie categorieën:

- vogels;
- europees beschermde soorten;
- nationaal beschermde soorten.

Er geldt een vergunningsplicht voor een flora- en fauna-activiteit wanneer schadelijke handelingen worden uitgevoerd. Op basis van de Omgevingswet is een flora- en fauna-activiteit een 'activiteit met mogelijke gevolgen voor van nature in het wild levende dieren of planten'. Dit heeft betrekking op vrijwel alle ruimtelijke activiteiten. De provincie is het bevoegd gezag en kan bij onder meer ruimtelijke ontwikkelingen vrijstelling geven van de lijst met nationaal beschermde soorten in afstemming op de situatie in de provincie.

Ook geldt er een specifieke zorgplicht om nadelige gevolgen zoveel mogelijk te voorkomen, beperken of ongedaan te maken. Dit geldt voor alle beschermde soorten, alsmede soorten van de rode lijsten, en voor die soorten belangrijke leefgebieden of natuurlijke habitats. Voor deze soorten wordt vastgesteld of nadelige gevolgen kunnen worden uitgesloten. Is dit niet mogelijk, dan dienen preventieve maatregelen te worden getroffen om nadelige gevolgen te voorkomen.

Houtopstanden

De bescherming van houtopstanden heeft betrekking op alle zelfstandige eenheden van bomen, boomvormers of struiken van een oppervlakte van minimaal tien are of een rijbeplanting die meer dan twintig bomen omvat, gelegen buiten de zogenaamde bebouwingscontour houtkap (afdeling 11.3 Bal). Wanneer deze houtopstanden worden geveld, geldt een meldingsplicht bij Gedeputeerde Staten van de betreffende provincie. Daarnaast geldt er een specifieke zorgplicht voor houtopstanden. Indien

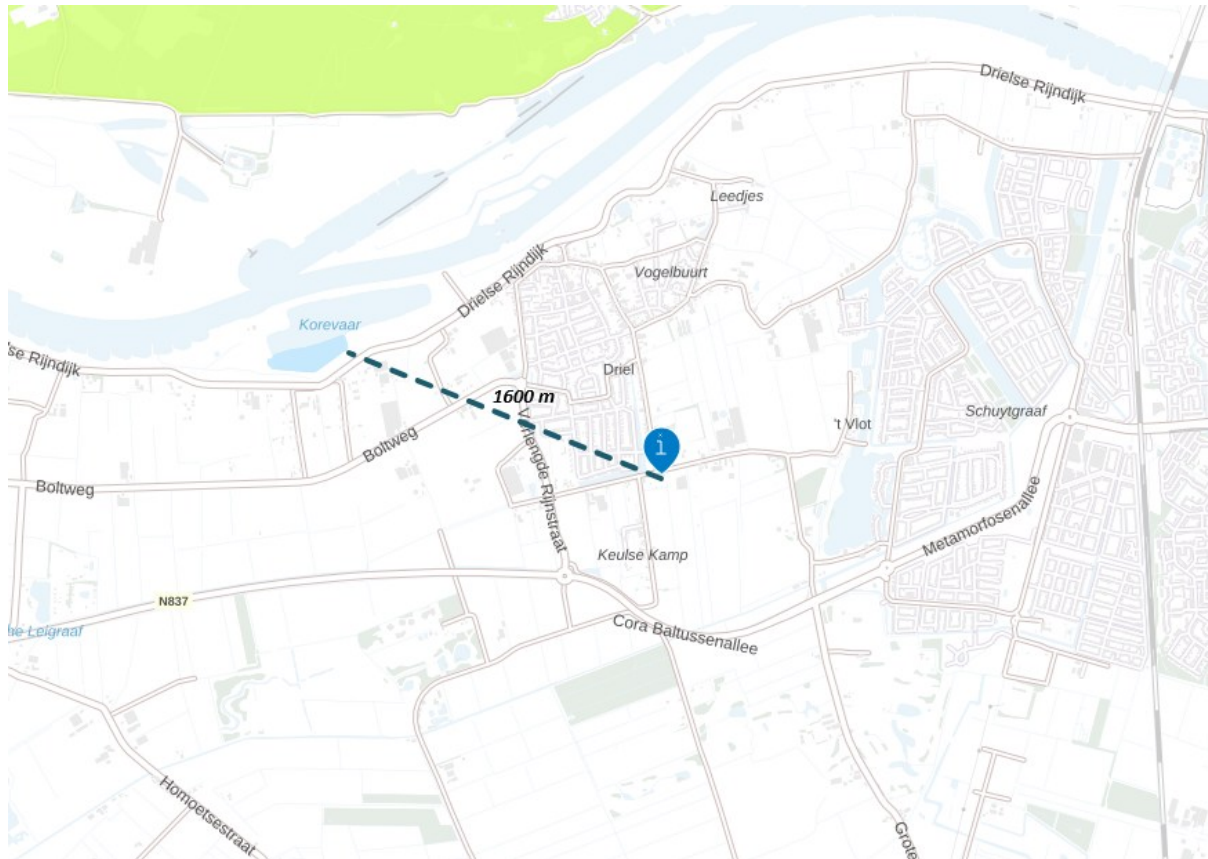
natuurbescherming, instandhouding bosareaal of bescherming landschappelijke waarden in het geding komt, geldt een verplichting om nadelige gevolgen te voorkomen, te beperken of ongedaan te maken, of achterwege te laten.

Beoordeling

Het plan voorziet in de functieverandering van horecabedrijf naar een burgerwoning. Om de nieuwe woning in te passen worden geen nieuwe bouwwerken opgericht. Negatieve effecten op beschermde flora en fauna zijn op voorhand dan ook uit te sluiten.

Gebiedsbescherming

Het plan is niet gelegen in het Natuurnetwerk Nederland (NNN), het Gelders natuurnetwerk (GNN) of een ecologische verbindingszone. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is het gebied Rijntakken, dat ten westen van het plangebied ligt. Gezien de omvang van het initiatief en de afstand tot Natura 2000-gebied (ca. 1.600 meter) zijn significante effecten op voorhand uit te sluiten.



Soortenbescherming

Het initiatief zal geen negatief effect hebben op de staat van instandhouding van beschermde soorten.

Houtopstanden

Voor houtopstanden geldt dat er geen monumentale bomen gekapt zullen worden.

Stikstof

In de beoogde situatie zal geen sprake zijn van significante depositie-effecten ($> 0,00$ mol/ha/jaar) op Natura 2000-gebieden. Het aspect stikstof in relatie tot Natura 2000 vormt gezien het alleen een functiewijziging betreft van een horecabedrijf naar burgerwoning geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Conclusie

Vanuit het aspect natuur is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.12 Archeologie en cultuurhistorie

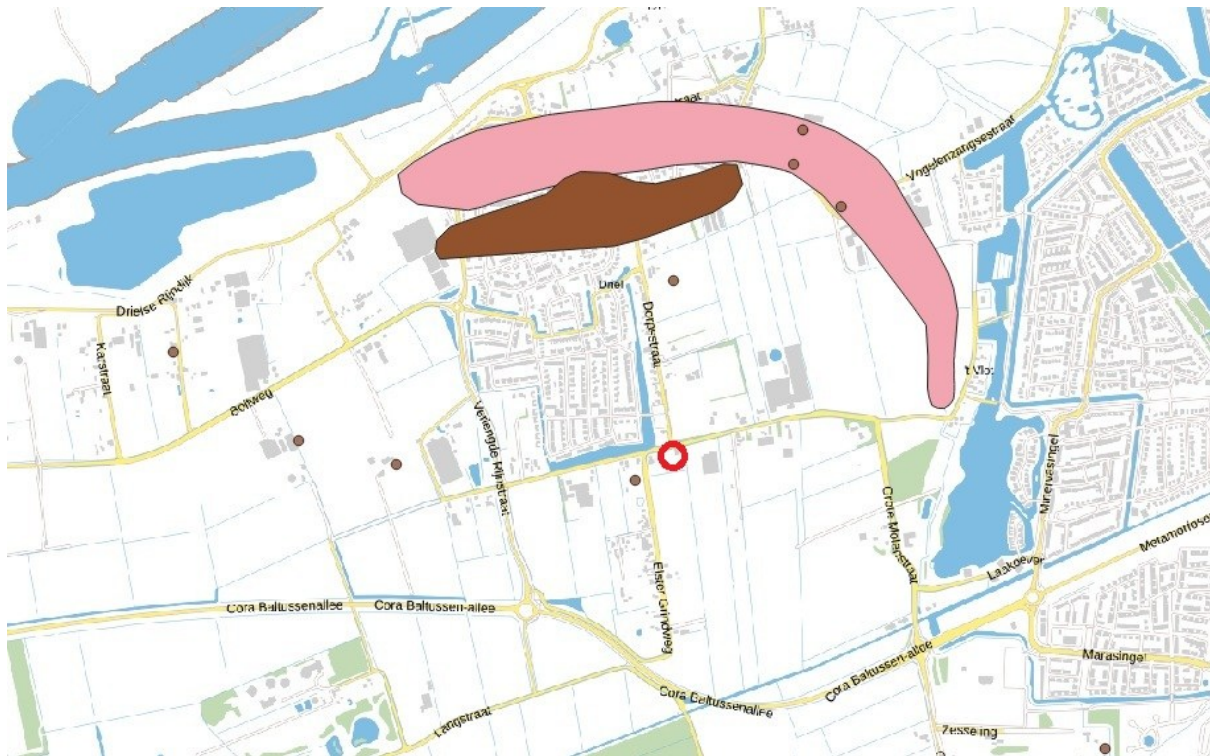
De Erfgoedwet vormt samen met de Omgevingswet het wettelijke fundament voor de cultuurhistorie en archeologie in Nederland. In de Erfgoedwet is vastgelegd hoe met ons erfgoed wordt omgegaan, wie welke verantwoordelijkheden daarbij heeft en hoe het toezicht daarop wordt uitgeoefend. Er moet bij het toestaan van ruimtelijke ontwikkelingen in een omgevingsplan rekening gehouden worden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed, waaronder archeologische monumenten (par. 5.1.5.5 Bkl). Dit door regels te stellen ter bescherming van het cultureel erfgoed gericht op:

- het voorkomen van ontsiering, beschadiging of sloop van op grond van het omgevingsplan beschermde archeologische monumenten;
- het conserveren en in stand houden van archeologische monumenten, bij voorkeur in situ.

Beoordeling

Cultuurhistorie

De cultuurhistorische kenmerken zijn opgenomen in de Cultuurhistorische Waardenkaart van Overbetuwe. Het plangebied ligt niet binnen een specifiek aangewezen cultuurhistorisch waardevol gebied. Er is geen sprake van dorpsbebouwing van voor 1850, of een erf bekend als oude woongrond, opgehoogde woon- of vluchtplaats.

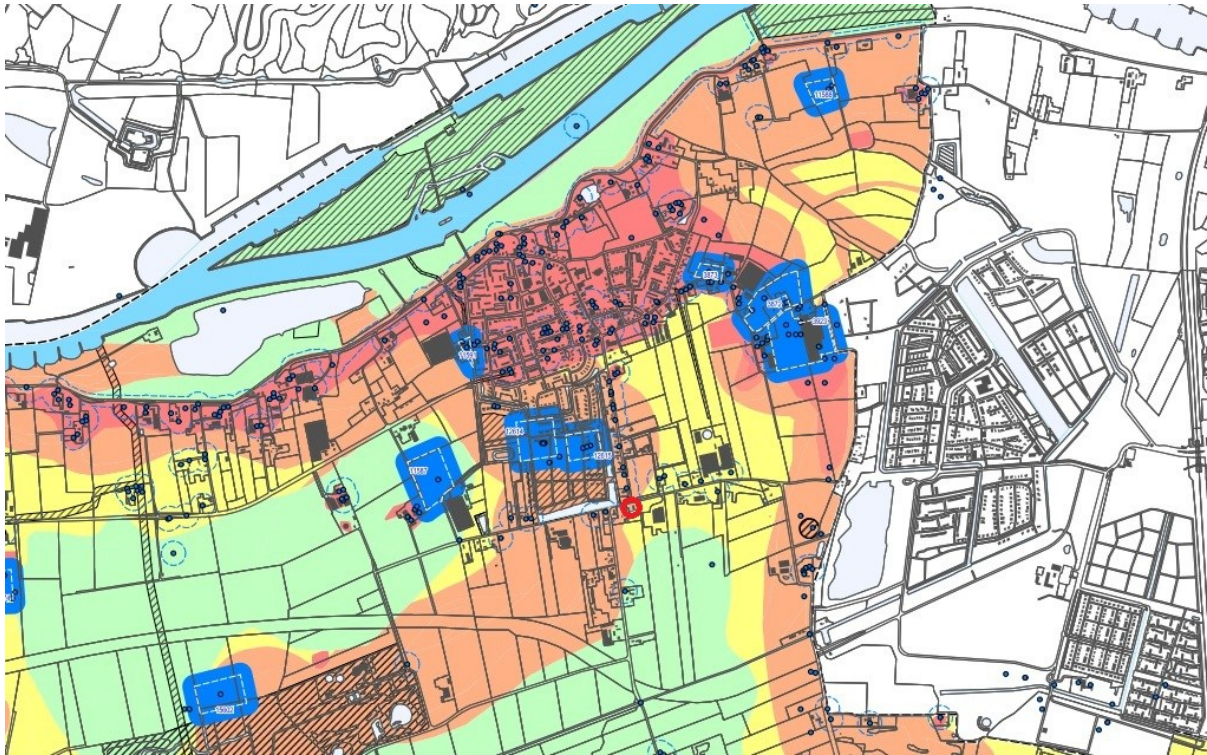


Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart

Archeologie

De regels voor archeologie in het omgevingsplan zijn opgenomen aan de hand van de archeologische beleidskaart. Het initiatief ligt op de grens tussen 'Waarde - Archeologische verwachting 2' en 'Waarde - Archeologische verwachting 3' waarbij respectievelijk sprake is van een hoge en middelhoge verwachte dichtheid aan archeologische resten. De vrijgestelde oppervlakten voor het bouwen van bouwwerken zijn daarin respectievelijk 200 m² en 1.000 m².

De functiewijziging leidt niet tot het oprichten van nieuwe bouwwerken, waarmee de archeologische grenswaarden niet worden overschreden. Gezien de beperkte omvang van het project is er geen nader archeologisch onderzoek benodigd. Om de archeologische waarden in de toekomst te blijven beschermen zijn de archeologische verwachtingswaarden opgenomen in de regels van dit TAM-omgevingsplan.



Uitsnede uit archeologische beleidskaart Overbetuwe met aanduiding planlocatie

Conclusie

Vanuit het oogpunt van zowel cultuurhistorie als archeologie voldoet het plan aan een evenwichtige toedeling van functie aan locaties.

5.13 Verkeer en parkeren

Parkeren

De gemeente Overbetuwe heeft haar parkeerbeleid en -normen vastgelegd in de Nota Parkeernormen gemeente Overbetuwe 2016 (hierna: de Nota). Uitgangspunt is dat parkeren op eigen terrein plaatsvindt. Hierna is een overzicht opgenomen van de parkeerbehoefte in de nieuwe situatie en het aantal te realiseren parkeerplaatsen.

Het plan maakt twee nieuwe woningen mogelijk. Voor ontwikkelingen in het buitengebied wordt bij het bepalen van de parkeernorm uitgegaan van de lagere stedelijkheidsgraad 'niet stedelijk'. Op basis van de Nota geldt een parkeernorm van 2,8 parkeerplaatsen voor deze woningen (locatie: buitengebied). In het plan is meer dan voldoende ruimte voor minimaal 3 parkeerplaatsen bij de woning, ook voor de 0,3 parkeerplaatsen per woning voor het aandeel bezoekers. Op het woonperceel is voldoende ruimte voor parkeren waarmee op eigen terrein voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd kunnen worden.

Verkeer

Voor de Honingveldsestraat geldt dat een horecabedrijf in zijn activiteiten wordt beperkt en er een burgerwoning mogelijk wordt. De woning zal een minder verkeersaantrekkende werking hebben dan het horecabedrijf, waarmee de ontwikkeling zorgt voor een verbetering van de verkeerssituatie. Mede omdat het perceel gelegen is op een kruising van de Dorpsstraat met de Honingveldsestraat is het wenselijk om de verkeerssituatie hier veiliger te maken. Omdat de burgerwoning minder bezoekers naar de Honingveldsestraat 2 zal trekken zal er daarmee een veiligere verkeerssituatie ontstaan.

Om de verkeersgeneratie te berekenen wordt gebruikgemaakt van kencijfers van de CROW-publicatie 744 'Parkeerkencijfers, basis voor parkeernormering' in combinatie met het gemeentelijke parkeerbeleid Nota parkeernormen gemeente Overbetuwe 2016. Voor vrijstaande woningen geldt een gemiddelde van 8,2 voertuigbewegingen per etmaal. Gezien de verkeersintensiteit met het initiatief zal verminderen is er aan de Honingveldsestraat sprake van voldoende capaciteit om de burgerwoning te ontsluiten.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van zowel parkeren als verkeer voldoet het plan aan een evenwichtige toedeling van functie aan locaties.

5.14 Trillingen

Er dient bij een wijziging van het omgevingsplan rekening te worden gehouden met trillingen door activiteiten in trillinggevoelige ruimten van trillinggevoelige gebouwen. Deze trillingen dienen aanvaardbaar te zijn (par. 5.1.4.4 Bkl). Indien de trillingen niet meer bedragen dan de standaardwaarde dan is er in ieder geval sprake van een aanvaardbare woon- en leefomgeving. Trillinggevoelige gebouwen zijn gebouwen met een woonfunctie, onderwijsfunctie of gezondheidszorgfunctie. Het gaat om activiteiten anders dan wonen die trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz veroorzaken in trillinggevoelige ruimte van een trillinggevoelig gebouw, uitgezonderd industrieterreinen en verkeer op wegen, vaarwegen en spoorwegen.

Bij het mogelijk maken van trillinggevoelige gebouwen in de buurt van spoorwegen moet in beginsel binnen een afstand van 100 meter van een spoorweg het risico op trillinghinder worden beoordeeld. In sommige gevallen is het nodig om het onderzoeksgebied uit te breiden tot 250 meter aan weerszijden van het spoor. Hier kan bijvoorbeeld sprake van zijn als er reeds klachten door trillinghinder van het spoor op een grotere afstand dan 100 meter bestaan.

Beoordeling en conclusie

Met deze omgevingsplanwijziging worden geen trillingsgevoelige gebouwen in de buurt van een spoorverbinding mogelijk gemaakt. Deze wijziging betreft geen toevoeging van een trillinggevoelig object/gebouw in de betreffende contour. Derhalve is het aspect 'trilling' niet van toepassing op de wijziging.

5.15 Gezondheid

In artikel 1.3 van de Omgevingswet zijn de maatschappelijke doelen van de wet uiteengezet, waaronder het bereiken en in stand houden van een gezonde fysieke leefomgeving. Landelijk bestaat de wens om gezondheid meer integraal en volwaardig te betrekken in het beleid over de fysieke leefomgeving. De inrichting van de fysieke leefomgeving kan direct bijdragen aan de gezondheid van inwoners.

Binnen de Omgevingswet hebben decentrale overheden de mogelijkheid om hun eigen gezondheidsambities en regels vast te leggen en uit te werken via instrumenten, zoals de omgevingsvisie, -verordening en programma's.

Beoordeling en conclusie

Het plangebied ligt op een locatie waar de verblijfskwaliteit goed is. Doordat er minder verkeersbewegingen naar de locatie zullen komen door de functieverandering zal er sprake zijn van zowel een verbetering van de verkeersveiligheid als van een verbetering van het woon- en leefklimaat. Dit is uit de voorgaande paragrafen gebleken. Bovendien zal er verharding worden verwijderd, zodat groen hiervoor in de plaats kan komen. Dit is goed voor het voorkomen van hittestress, wat de gezondheidsambities van de gemeente volgt. Er zijn daarnaast geen grote geurbelastende activiteiten zoals geitenhouderijen in de omgeving van het plangebied aanwezig. Het plan houdt op een verantwoorde wijze rekening met het gezondheidsbelang en de beoogde functie is met het oog op de gezondheid verantwoord op deze locatie.

5.16 Duurzaamheid

Een evenwichtige toedeling van functies aan locaties vereist dat bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen het onderdeel duurzaamheid integraal onderdeel uitmaakt van de belangenafweging in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Duurzaamheid is een breed begrip; de gemeente verstaat hieronder in ieder geval de volgende aspecten:

- duurzaam en zorgvuldig omgaan met water;
- duurzaam energieverbruik en beperking van energieverbruik en gebruik van andere natuurlijke hulpbronnen;
- duurzaam materiaalgebruik en hergebruik;
- bevorderen van het klimaatadaptief vermogen van de omgeving;
- natuurinclusief bouwen;
- versterking van landschaps-, natuur- en groene waarden.

Beoordeling

Het initiatief betreft een functieverandering van horecabedrijf naar burgerwoning. Er worden geen nieuwe bouwwerken opgericht. De bovenwoning wordt een volwaardige burgerwoning. Hiervoor zal alleen een interne verbouwing plaats hoeven te vinden. Dit zal moeten voldoen aan de duurzaamheidseisen die het Bbl daarvoor vereist. Daarnaast is sprake van de volgende duurzaamheidsaspecten:

- Ter vermindering van hittestress blijft de woonkavel zo groen mogelijk en zal de hoeveelheid verharding bij voorkeur zo beperkt mogelijk worden toegepast.
- De buitenopslag zal verwijderd worden waarmee er een natuurlijke tuin gecreëerd wordt en de verrommeling van het terrein tegengegaan zal worden.
- De bijgebouwen van de woning bieden ruimte voor natuurinclusieve elementen, met ruimte voor o.a. vleermuizen, huismussen en/of gierzwaluwen.
- Het perceel is landschappelijk ingepast met hagen, bomenrijen en een groene afscheiding aan de zuidzijde. De groene elementen zullen worden gehandhaafd zodat de woonfunctie en de agrarische omliggende percelen een natuurlijke afscheiding hebben, die de groene uitstraling en biodiversiteit behouden.

Hoofdstuk 6 Juridische planopzet

6.1 Algemene opzet

Inleiding

Dit TAM-omgevingsplan is gericht op het juridisch-planologisch regelen van de functiewijziging van horeca- naar woonfunctie aan de Honingveldsestraat. Het TAM-omgevingsplan wordt als een nieuw hoofdstuk opgenomen in het omgevingsplan van de gemeente Overbetuwe. Het TAM-omgevingsplan (nieuwe hoofdstuk) wordt bekend gemaakt en digitaal beschikbaar gesteld met de landelijke voorziening, bedoeld in artikel 1.2.1, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening, op <https://www.ruimtelijkeplannen.nl>. Het is met deze landelijke voorziening niet mogelijk dit hoofdstuk conform de juridische vormgeving van het omgevingsplan in STOP-TPOD beschikbaar te stellen. Het TAM-omgevingsplan wordt in een later stadium opgenomen in het definitieve omgevingsplan van de gemeente Overbetuwe.

Het 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22q Buitengebied, Honingveldsestraat 2, Driel' bestaat uit de volgende onderdelen:

De motivering

In de motivering is de ontwikkeling beschreven en verantwoord in het licht van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, zowel op basis van het beleid als op basis van milieu-hygiënische aspecten, aangevuld met een toelichting op de juridische opzet.

De regels

De regels worden opgenomen als afzonderlijk hoofdstuk binnen het omgevingsplan van de gemeente Overbetuwe. De regels bevatten de bouw- en gebruiksregels, die zijn gekoppeld aan werkingsgebieden op de digitale verbeelding. De regels van dit hoofdstuk gelden naast de overige regels van het omgevingsplan.

De (digitale) verbeelding

Op de digitale verbeelding zijn werkingsgebieden opgenomen, die zijn gekoppeld aan bepaalde (primaire) functies, in dit geval 'Wonen'. Tot slot zijn werkingsgebieden met het oog op de borging van de belangen van bepaalde andere functies opgenomen, namelijk archeologie, grondwaterbeschermingsgebied en waardevol landschap.

De opzet van het plan

Het omgevingsplan bevat regels, die bindend zijn voor eenieder. Gekozen is voor zoveel mogelijk concrete regels, omdat er sprake is van een concreet initiatief. Daarbij is aansluiting gezocht bij de TAM-omgevingsplan systematiek zoals die voor de gemeente Overbetuwe is vastgesteld in eerdere plannen die aan dit format voldoen.

6.2 Toelichting op de regels

Op de verbeelding zijn werkingsgebieden opgenomen, die zijn gekoppeld aan functies met bijbehorende regels. Hierna worden deze functies met bijbehorende regels kort toegelicht.

Wonen

Het toekomstige woonperceel en de burgerwoning krijgen het werkingsgebied 'Wonen'. Deze gronden zijn bedoeld voor de functies wonen (eventueel met een aan huis gebonden beroep/bedrijf), groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en bijbehorende voorzieningen, waaronder tuinen en parkeervoorzieningen.

Er zijn beoordelingsregels voor het bouwen van hoofdgebouwen, bijgebouwen, overkappingen en bouwwerken, geen gebouw zijnde opgenomen. Voor de burgerwoning geldt dat bij eventuele herbouw, dit plaats moet vinden op dezelfde plek. In de beoordelingsregels zijn verder maatvoeringseisen voor de verschillende typen bouwwerken opgenomen. Indien aan deze beoordelingsregels wordt voldaan, kan een omgevingsvergunning worden verleend.

Waarde - Archeologische verwachting 2 en 3

Deze werkingsgebieden zijn opgenomen met het oog op de overkoepelende belangen van de archeologische waarden in het plangebied. Binnen dit gebied gelden aanvullende regels op de overige werkingsgebieden, waarbij onder voorwaarden een onderzoeksplicht voor eventueel archeologische waarden wordt gesteld. Er zijn regels opgenomen waarbij advies van een archeologisch deskundige wordt verplicht.

Algemene regels

In de algemene regels zijn regels opgenomen, die voor het gehele werkingsgebied van dit TAM-omgevingsplan van toepassing zijn.

Anti-dubbeltelregel

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

Algemene aanduidingsregels

Hier zijn regels opgenomen die de aanduiding grondwaterbeschermingsgebied en waardevol landschap betreffen.

Algemene afwijkingsregels

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

Algemene bouwregels

In dit artikel zijn beoordelingsregels voor het bouwen opgenomen, die voor elke omgevingsvergunningplichtige bouwactiviteit van toepassing zijn. Het betreft onder meer een regeling voor ondergronds bouwen, parkeren en ondergeschikte bouwdelen.

Algemene gebruiksregels

Dit artikel bevat een algemene strijdige gebruiksbepaling, alsmede de vormen van gebruik, die in ieder geval strijdig zijn met het TAM-omgevingsplan. Ook is een parkeerregeling opgenomen, die van toepassing is bij een wijziging van het gebruik.

Overgangs- en slotregels

In dit hoofdstuk is overgangsrecht voor bouwwerken en voor gebruik opgenomen.

Hoofdstuk 7 Financiële toelichting

De realisatie van de ontwikkeling is in handen van één initiatiefnemer. Met deze partij heeft de gemeente een anterieure overeenkomst gesloten. Niet is gebleken dat de initiatiefnemer over onvoldoende middelen beschikt om de ontwikkeling te kunnen realiseren en de exploitatiebijdrage aan de gemeente te voldoen. Er zijn geen onvoorziene, hoge kosten te verwachten. De gemeente draagt bovendien geen hoge, financiële risico's. De ontwikkeling is dus economisch uitvoerbaar.

De ontwikkeling betreft een activiteit waarvan kosten moeten worden verhaald, zoals bepaald in artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit. Om de verschuldigde kosten te verhalen, is de gemeente op basis van artikel 13.13 van de Omgevingswet een overeenkomst aangegaan met de initiatiefnemer. Daarin zijn alle kosten voor de grondexploitatie meegenomen inclusief eventuele financiële bijdragen en nadeelcompensatie. Het opnemen van kostenverhaalsregels in het omgevingsplan is dus niet noodzakelijk.

Hoofdstuk 8 Overleg en inspraak

8.1 Inleiding

De procedures voor een wijziging van het omgevingsplan zijn door de wetgever geregeld. Daarnaast bepaalt de Omgevingswet dat bij ruimtelijke ontwikkelingen zorgvuldige participatie moet plaatsvinden en de gemeente overleg met belanghebbende instanties moet voeren.

8.2 Participatie

De wijze waarop participatie wordt uitgevoerd is door de wetgever niet bepaald. Gemeenten kunnen hiervoor beleid opstellen. De gemeente Overbetuwe beschikt over beleid op dit gebied.

De initiatiefnemer heeft de directe omgeving geïnformeerd over de plannen aan de Honingveldsestraat. Participatie heeft plaatsgevonden in de vorm van een omgevingsdialoog. Hieruit is gekomen dat omwonenden positief zijn over de voorgenomen plannen, en er zijn geen bezwaren naar voren gekomen. De verslaglegging van de omgevingsdialoog wordt als bijlage bij het besluit op dit plan opgenomen.

8.3 Overleg

Bij de voorbereiding van een wijziging van het omgevingsplan moet overleg worden gevoerd met bestuursorganen en instanties die belast zijn met de behartiging van belangen, welke in het plan (mogelijk) in het geding zijn, zoals de provincie en het waterschap.

De stukken behorende bij het ontwerpbesluit tot wijziging van het omgevingsplan zijn aan de betrokken vooroverlegpartners voorgelegd.

8.4 Wijziging van het omgevingsplan

Het ontwerpbesluit tot wijziging van het omgevingsplan is door de gemeente bekendgemaakt en gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen tegen het plan ingediend. Het plan wordt daarom ongewijzigd vastgesteld. De omgevingsplanwijziging wordt vastgesteld door de gemeenteraad.

8.5 Beroep

Tegen het besluit van de gemeenteraad tot wijziging van het omgevingsplan kunnen belanghebbenden gedurende zes weken beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Bijlagen bij motivering

Bijlage 1 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Bijlage 2 Onderzoek industrielawaai

Regels

Dit TAM-omgevingsplan is gericht op de functiewijziging van horeca naar burgerwoning aan de Honingveldsestraat 2 te Driel. Dit TAM-omgevingsplan is als een nieuw hoofdstuk (hoofdstuk 22q) opgenomen in het omgevingsplan van de gemeente Overbetuwe. Dit hoofdstuk is op grond van artikel 11.1, tweede lid, van het Besluit elektronische publicaties, bekend gemaakt en digitaal beschikbaar gesteld met de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Het is met deze landelijke voorziening niet mogelijk dit hoofdstuk conform de juridische vormgeving van het omgevingsplan in STOP-TPOD beschikbaar te stellen.

De in dit op <https://www.ruimtelijkeplannen.nl> uitgegeven deel van het omgevingsplan (hierna: dit deel) weergegeven hoofdstukken moeten gelezen worden als paragrafen van hoofdstuk 22q van het omgevingsplan van de gemeente Overbetuwe. In de artikelkop van de in dit deel weergegeven artikelen moet na het woord 'Artikel', na de spatie en direct voor het artikelnummer '22q' gelezen worden. In de kop van de bijlagen bij het in dit deel weergegeven hoofdstuk moet na het woord 'Bijlage', na de spatie en direct voor het nummer van de bijlage '22q' worden gelezen.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Toepassingsbereik

- a. De besluiten op grond van artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet zijn niet van toepassing voor zover het gaat over regels opgenomen in een besluit als bedoeld in artikel 4.6, eerste lid, onder a, b, c, g, h, i, j, k, l of m, van de Invoeringswet Omgevingswet op de locatie, bedoeld in het derde lid.
- b. De regels in afdeling 22.2, met uitzondering van paragraaf 22.2.7.3, en afdeling 22.3, zijn niet van toepassing voor zover die regels in strijd zijn met regels in dit hoofdstuk.
- c. De regels in dit hoofdstuk zijn van toepassing in het plangebied, waarvan de geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1734.1423BUIHoningvld2-VSG1 zoals vastgelegd op <https://www.ruimtelijkeplannen.nl>.

Artikel 2 Begrippen

Voor de toepassing van dit hoofdstuk 22q van dit omgevingsplan gelden de begripsbepalingen die, op de dag van inwerkingtreding van de Omgevingswet, zijn opgenomen in de bijlage bij de Omgevingswet en in Bijlage I bij het Besluit activiteiten leefomgeving, Bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving, Bijlage I bij het Omgevingsbesluit en Bijlage I bij de Omgevingsregeling. Daarnaast gelden de volgende begripsbepalingen bij de toepassing van dit hoofdstuk 22q:

2.1 TAM-omgevingsplan

Het TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22q Buitengebied, Honingveldsestraat 2, Driel met identificatienummer NL.IMRO.1734.1423BUITHoningvld2-VSG1 van de gemeente Overbetuwe.

2.2 Aan huis gebonden beroeps- of bedrijfsactiviteit

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

2.3 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 een hoofdgebouw is.

2.4 Agrarisch bedrijf

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

2.5 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.

2.6 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).

2.7 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.

2.8 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;

2.9 Bebouwing

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

2.10 Bed & breakfast

Een kleinschalige overnachtingsaccommodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en kortdurend verblijf in combinatie met het serveren van ontbijt.

2.11 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.

2.12 Begane grond

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

2.13 Bestaand

- a. bij gebruik: legaal aanwezig op het moment van het van kracht worden van dit TAM-omgevingsplan;
- b. bij bouwwerken: legaal aanwezig op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit TAM-omgevingsplan, en bouwwerken die op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit TAM-omgevingsplan mogen worden gebouwd krachtens een daartoe verleende omgevingsvergunning voor het bouwen.

2.14 Bijgebouw

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

2.15 Bouwen

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

2.16 Bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

2.17 Bouwlaag

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

2.18 Bouwperceel

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

2.19 Bouwperceelsgrens

De grens van een bouwperceel.

2.20 Bouwvlak

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

2.21 Bouwwerk

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

2.22 Dak

De gesloten bovenbeëindiging van een gebouw of bouwwerk, geen gebouw zijnde.

2.23 Erf

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

2.24 Extensieve dagrecreatie

Recreatief medegebruik van gronden zoals wandelen, paardrijden en fietsen, waarbij de recreatie geen specifiek beslag legt op de ruimte.

2.25 Gebouw

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

2.26 Gebruiken

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

2.27 Grondgebonden agrarisch bedrijf

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

2.28 Hobbymatig agrarisch grondgebruik

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

2.29 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 gebouwen of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die functie het belangrijkste is.

2.30 Huishouden

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

2.31 Inwoning

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

2.32 Kamerverhuur

Het bedrijfsmatig verhuren of het aanbieden van kamers voor bewoning. Hieronder wordt niet verstaan de verhuur door particulieren van maximaal twee kamers in de door hen zelf bewoonde woning.

2.33 Kas

Een gebouw waarvan de wanden en het dak geheel of grotendeels bestaan uit glas of ander licht doorlatend materiaal ten behoeve van het kweken van vruchten, bloemen en/of planten, zoals een schuurkas en een permanente boog-/ tunnelkas.

2.34 Kelder

Een overdekte, met wanden omsloten, voor mensen toegankelijke ruimte, beneden of tot ten hoogste 0,50 meter boven de kruin van de weg, waaraan het bouwperceel is gelegen.

2.35 Laanboomteelt

Het bedrijfsmatig telen van houtgewassen, waaronder laan-, sier- en vruchtbomen, in open grond alsmede in potten, containers en dergelijke.

2.36 Landbouwhuisdier

Zoogdier of vogel voor de productie van vlees, eieren, melk, wol of veren of een paard of pony voor het fokken.

2.37 Landschaps-/inrichtingsplan

Een plan bij realisering van nieuwe bouw- en/of gebruiksmogelijkheden waarin de ruimtelijke (waaronder landschappelijke) inpassing hiervan in de bestaande situatie wordt beschreven.

2.38 Lawaaisporten

Sportbeoefening die met veel lawaai gepaard gaat zoals bijvoorbeeld motor- en autosport, karten, modelvoer- en vaartuigen.

2.39 Locatiegrens

de grens van een locatievlak;

2.40 Locatievlak

een geometrisch bepaald vlak dat is aangewezen voor een gebruiksdoel.

2.41 Luifel

Afdak of overkapping aan of bij een gebouw, aan de openbare zijde, al of niet ondersteund.

2.42 Medegebruik

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

2.43 Niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvoering

De agrarische bedrijfsvoering die niet geheel of hoofdzakelijk van de open grond als agrarisch productiemiddel afhankelijk is, maar waarvan de productie geheel of overwegend in gebouwen en/of verharding plaatsvindt, zoals varkens-, kalver- of pluimveefokkerij, eendenmesterij of -fokkerij en champignonkwekerij.

2.44 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.

2.45 Nutsvoorzieningen

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.

2.46 Ondergeschikte bouwdelen

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

2.47 Ondergronds

Onder peil.

2.48 Open teeltondersteunende voorzieningen

Teeltondersteunende voorzieningen welke niet voorzien zijn van voor- en/of zijwanden, met uitzondering van vogelgaas, en enkel bestaan uit een overkapping, zoals schaduw- en hagelnetten.

2.49 Overkapping

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

2.50 Paardenbak

Een omheind terrein waarvan de natuurlijke bovenlaag is vervangen door zand of ander doorlatend materiaal ten behoeve van het africhten, trainen en berijden van paarden en pony's en het anderszins beoefenen van de paardensport.

2.51 Peil

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

2.52 Prostitutie

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

2.53 Publiekgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis

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

2.54 Seksinrichting

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

2.55 Teeltondersteunende voorzieningen

Voorzieningen, anders dan een kas, die door grondgebonden agrarische bedrijven toegepast worden om de teelt van fruit, bomen, groente of potplanten te bevorderen en te beschermen, daaronder begrepen pot- container- en gootteelt.

2.56 Tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen

Teeltondersteunende voorzieningen welke buiten het teeltseizoen niet aanwezig zijn, met dien verstande dat de voorzieningen maximaal 7 maanden aanwezig mogen zijn.

2.57 Tuin

Een stuk grond in particulier eigendom dat ten dienste staat van het woon- of werkgenot.

2.58 Uitvoeren

Uitvoeren, het doen uitvoeren, laten uitvoeren en in uitvoering geven.

2.59 Veehouderij

Een agrarisch bedrijf waarin de primaire productie van landbouwproducten plaatsvindt door het houden van landbouwhuisdieren.

2.60 Verdieping

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

2.61 Voorgevel

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

2.62 Waterhuishoudkundige voorzieningen

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

2.63 Woning

Een (gedeelte van een) gebouw inclusief aan- en uitbouwen dat dient voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

Artikel 3 Meet- en rekenbepalingen

Bij de toepassing van de regels van dit TAM-omgevingsplan wordt als volgt gemeten:

3.1 bouwhoogte van een bouwwerk

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

3.2 goothoogte van een bouwwerk

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

3.3 inhoud van een bouwwerk

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

3.4 oppervlakte van een bouwwerk

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

Hoofdstuk 2 Functies en activiteiten

Artikel 4 Wonen

4.1 Toepassingsbereik

De regels van dit artikel zijn van toepassing op de locatie die in het GML-bestand met identificatienummer NL.IMRO.1734.1423BUIHoningvld2-VSG1 is aangewezen voor het gebruiksdoel Wonen.

4.2 Functieomschrijving

Een locatie die op de verbeelding is aangewezen als 'Wonen' heeft de volgende functies:

- a. wonen in één woning, waarbij inwoning is toegestaan;
- b. aan huis gebonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- c. hobbymatig agrarisch grondgebruik;
- d. groenvoorzieningen;
- e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

een en ander met bijbehorende voorzieningen, zoals gebouwen, bouwwerken, geen gebouw zijnde, tuinen en erven, in- en uitritten en parkeervoorzieningen.

4.3 Beoordelingsregels bouwwerken

4.3.1 Hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen

- a. Het is verboden om op een locatie die op de verbeelding is aangewezen als 'Wonen' zonder omgevingsvergunning hoofdgebouwen en aan- en uitbouwen te bouwen.
- b. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het bouwen van hoofdgebouwen, en aan- en uitbouwen, mits wordt voldaan aan de volgende beoordelingsregels:
 1. gebouwd binnen het bouwvlak, met dien verstande dat aan- en uitbouwen ook buiten het bouwvlak op ten minste 3 meter achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw zijn toegestaan;
 2. per bouwvlak maximaal 1 woning is toegestaan;
 3. goothoogte is maximaal 6 m, met dien verstande dat de goothoogte van aan- en uitbouwen maximaal 3 m is;
 4. bouwhoogte is maximaal 10 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van aan- en uitbouwen maximaal 5 m is ;
 5. de inhoud van de woning bedraagt maximaal 800 m³, dan wel de bestaande inhoud.

4.3.2 Bijgebouwen

- a. Het is verboden om op een locatie die op de verbeelding is aangewezen als 'Wonen' zonder omgevingsvergunning bijgebouwen te bouwen.
- b. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het bouwen van bijgebouwen, mits wordt voldaan aan de volgende beoordelingsregels:
 1. gebouwd minimaal 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning,
 2. afstand tot het hoofdgebouw maximaal 20 m;
 3. gezamenlijke oppervlakte bijgebouwen per bouwperceel maximaal 90 m²;
 4. goothoogte is maximaal 3 m;
 5. bouwhoogte is maximaal 5 m;
 6. achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning blijft minimaal 50% van de gronden onbebouwd.

4.3.3 Overkappingen

- a. Het is verboden om op een locatie die op de verbeelding is aangewezen als 'Wonen' zonder omgevingsvergunning overkappingen te bouwen.
- b. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het bouwen van overkappingen, mits wordt voldaan aan de volgende beoordelingsregels:
 1. gebouwd minimaal 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning;
 2. afstand tot het hoofdgebouw maximaal 20 m;

3. gezamenlijke oppervlakte overkappingen maximaal 30 m²;
4. bouwhoogte maximaal 3 m;
5. achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning blijft minimaal 50% van de gronden onbebouwd.

4.3.4 *Bouwwerken, geen gebouw zijnde*

- a. Het is verboden om zonder omgevingsvergunning zwembaden en bouwwerken, geen gebouw zijnde te bouwen.
- b. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het bouwen van zwembaden, mits wordt voldaan aan de volgende beoordelingsregels:
 1. zwembaden mogen uitsluitend worden gebouwd minimaal 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning;
 2. de afstand tot het hoofdgebouw bedraagt maximaal 20 m;
 3. de oppervlakte bedraagt maximaal 90 m²;
 4. de bouwhoogte bedraagt maximaal 0,3 m;
 5. de verticale bouwdiepte bedraagt maximaal 4 m;
- c. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouw en overkappingen zijnde, mits wordt voldaan aan de volgende beoordelingsregels:
 1. de bouwhoogte van erfafscheidingen voor (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 1 meter;
 2. de bouwhoogte van erfafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 2 meter;
 3. de bouwhoogte van masten mag niet meer bedragen dan 6 meter;
 4. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde voor (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 2 meter;
 5. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 3 meter.

4.3.5 *Herbouw woning bestaande locatie*

Herbouw van een bestaande woning is uitsluitend toegestaan op de bestaande locatie binnen het bouwvlak met inachtneming van het bepaalde in artikel 4.3.1.

4.4 Gebruiksactiviteit - verboden

Het is verboden om gronden en bouwwerken te gebruiken op een wijze die niet ten dienste staat van de in 4.2 genoemde functies van de gronden.

4.5 Specifieke beoordelingsregels bouwwerken

4.5.1 *Grotere gezamenlijke oppervlakte bijgebouwen en overkappingen*

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit verlenen in afwijking van artikel 4.3.2 sub b.3 en artikel 4.3.3 sub b.3 ten behoeve van een grotere gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en/of overkappingen, als wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de gezamenlijke oppervlakte maximaal 150 m² bedraagt;
- b. het woon- en leefmilieu van de omgeving niet onevenredig wordt aangetast;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig wordt beperkt;
- d. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteiten van de omgeving.

4.5.2 Hogere bouwhoogte bijgebouwen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit verlenen in afwijking van artikel 4.3.2 sub b.5 ten behoeve van het bouwen van bijgebouwen met een hogere bouwhoogte, als wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de bouwhoogte maximaal 7 m bedraagt;
- b. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteiten van de omgeving.

4.6 Specifieke functieregels

4.6.1 Parkeren

- a. Een op de verbeelding als 'Wonen' aangewezen locatie mag slechts worden bebouwd of gebruikt conform de in lid 4.2 bedoelde functies onder de voorwaarde dat voldoende parkeergelegenheid binnen de betreffende locatie wordt gerealiseerd en in stand wordt gehouden;
- b. Het bevoegd gezag bepaalt aan de hand van de parkeernormen in de Nota Parkeernormen gemeente Overbetuwe 2016 of sprake is van voldoende parkeergelegenheid, met dien verstande dat indien voornoemde beleidsregels voor aanvang van het betreffende gebruik worden gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging;
- c. Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a en b, mits dit geen onevenredige gevolgen heeft voor de omgeving en wordt voldaan aan de in de Nota Parkeernormen 2016 opgenomen regels en voorwaarden, met dien verstande dat indien voornoemde beleidsregels voor aanvraag van de betreffende omgevingsvergunning worden gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging.

4.6.2 Aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten

Aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten zijn op een locatie die is aangewezen als 'Wonen' toegestaan, met dien verstande dat:

- a. maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning, inclusief aan-, uitbouwen en bijgebouwen, tot maximaal 75 m² 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. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de verkeers- en parkeersituatie ter plaatse;
- e. geen detailhandel anders dan de verkoop van lokaal of streekeigen geproduceerde producten plaatsvindt;
- f. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- g. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

4.7 Afwijken van de gebruiksregels

4.7.1 Publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 4.2 onder b en 4.6.2 voor het toestaan van een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis, waarbij de volgende beoordelingsregels gelden:

- a. maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning, inclusief aan-, uitbouwen en bijgebouwen, tot maximaal 75 m² mag worden gebruikt voor de activiteit;
- b. degene die de activiteit in de woning, inclusief aan-, uitbouwen en bijgebouwen, uitoefent moet tevens de bewoner van de woning zijn;
- c. de activiteit moet qua aard en omvang passen in de woonomgeving;
- d. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de verkeers- en parkeersituatie ter plaatse;
- e. er mag geen detailhandel anders dan de verkoop van lokaal of streekeigen geproduceerde producten plaatsvinden;
- f. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van in de omgeving aanwezige functies en waarden;

- g. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

Artikel 5 Waarde - Archeologische verwachting 2

5.1 Toepassingsbereik

De regels van dit artikel zijn van toepassing op de locatie die in het GML-bestand met identificatienummer NL.IMRO.1734.1423BUIHoningvld2-VSG1 is aangewezen voor het gebruiksdoel Waarde - Archeologische verwachting 2.

5.2 Functieomschrijving

Een locatie die op de verbeelding is aangewezen als 'Waarde - Archeologische verwachting 2' heeft, behalve voor de andere toegestane functies en activiteiten, mede de functie van het behoud en de bescherming van te verwachten archeologische resten in de bodem.

5.3 Beoordelingsregels bouwwerken

5.3.1 Beoordelingsregels en voorschriften

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende beoordelingsregels:

- a. bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk groter dan 200 m² dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate is vastgesteld;
- b. indien uit het in onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht of;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen of;
 3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige en/of;
 4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
- c. het overleggen van een rapport is niet nodig indien de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door een archeologisch deskundige, afdoende is vastgesteld, waarbij het bepaalde onder b van overeenkomstige toepassing is.

5.3.2 Advies

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.3.1 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 5.3.1 onder b sub 1 tot en met 4 dienen te worden gesteld. Het bevoegd gezag betreft dit advies bij de beoordeling, zoals bedoeld in artikel 5.3.1.

5.3.3 Uitzondering bouwregels

Het bepaalde in artikel 5.3.1 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 m² wordt vergroot en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders of;
- c. gebouwen maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden vergroot, met uitzondering van nieuwe kelders.

5.4 Maatwerkvoorschriften

Burgemeester en wethouders kunnen maatwerkvoorschriften 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 maatwerkvoorschriften zijn erop gericht de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond (in situ) te behouden.

5.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde, of van werkzaamheden

5.5.1 Omgevingsvergunningplicht

Onverminderd het in de Erfgoedwet en de Omgevingswet bepaalde is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 5.2 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- het ophogen van de bodem met meer dan 1 m;
- grondwerkzaamheden dieper dan 0,3 m onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 200 m², waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, het aanleggen van drainage en/of het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- het verlagen of afgraven van de bodem;
- het verlagen van het waterpeil;
- het aanbrengen of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- het uitvoeren van heiwerken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
- het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

5.5.2 Beoordelingsregels

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.5.1 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. Hierbij betreft het bevoegd gezag de volgende beoordelingsregels:

- 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;
- 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.

5.5.3 Uitzonderingen

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.5.1 is nodig voor:

- werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
- werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
- 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;
- 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;
- werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden in de bodem betreft die direct samenhangen met een omgevingsvergunningaanvraag of een verleende omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit bouwen en/of afwijken van regels in het omgevingsplan.

5.5.4 Voorschriften

Het bevoegd gezag kan aan de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.5.1 voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning teneinde te voorkomen dat door de uitvoering van de werken of werkzaamheden, geen bouwwerken zijnde, de aanwezige archeologische waarden onevenredig (kunnen) worden aangetast, 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.

5.5.5 Advies

Voordat het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.5.1 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. Het bevoegd gezag betreft dit advies bij de beoordeling, zoals bedoeld in artikel 5.5.2.

Artikel 6 Waarde - Archeologische verwachting 3

6.1 Toepassingsbereik

De regels van dit artikel zijn van toepassing op de locatie die in het GML-bestand met identificatienummer NL.IMRO.1734.1423BUIHoningvld2-VSG1 is aangewezen voor het gebruiksdoel Waarde - Archeologische verwachting 3.

6.2 Functieomschrijving

Een locatie die op de verbeelding is aangewezen als 'Waarde - Archeologische verwachting 3' heeft, behalve voor de andere toegestane functies en activiteiten, mede de functie van het behoud en de bescherming van te verwachten archeologische resten in de bodem.

6.3 Beoordelingsregels bouwwerken

6.3.1 Beoordelingsregels en voorschriften

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende beoordelingsregels:

- a. bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk groter dan 1.000 m² dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate is vastgesteld;
- b. indien uit het in onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht of;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen of;
 3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige en/of;
 4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
- c. het overleggen van een rapport is niet nodig indien de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door een archeologisch deskundige, afdoende is vastgesteld, waarbij het bepaalde onder b van overeenkomstige toepassing is.

6.3.2 Advies

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.3.1 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 6.3.1 onder b sub 1 tot en met 4 dienen te worden gesteld. Het bevoegd gezag betreft dit advies bij de beoordeling, zoals bedoeld in artikel 6.3.1.

6.3.3 Uitzondering bouwregels

Het bepaalde in artikel 6.3.1 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 1.000 m² wordt vergroot en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders of;
- c. gebouwen maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden vergroot, met uitzondering van nieuwe kelders.

6.4 Maatwerkvoorschriften

Burgemeester en wethouders kunnen maatwerkvoorschriften 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 maatwerkvoorschriften zijn erop gericht de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond (in situ) te behouden.

6.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde, of van werkzaamheden

6.5.1 Omgevingsvergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 6.2 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- het ophogen van de bodem met meer dan 1 m;
- grondwerkzaamheden dieper dan 0,3 m onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 1.000 m², waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, het aanleggen van drainage en/of het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- het verlagen of afgraven van de bodem;
- het verlagen van het waterpeil;
- het aanbrengen of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- het uitvoeren van heiverken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
- het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

6.5.2 Beoordelingsregels

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.5.1 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. Hierbij betreft het bevoegd gezag de volgende beoordelingsregels:

- 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;
- 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.

6.5.3 Uitzonderingen

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.5.1 is nodig voor:

- werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
- werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
- 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;
- 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;
- werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden in de bodem betreft die direct samenhangen met een omgevingsvergunningaanvraag of een verleende omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit bouwen en/of afwijken van regels in het omgevingsplan.

6.5.4 Voorschriften

Het bevoegd gezag kan aan de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.5.1 voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning teneinde te voorkomen dat door de uitvoering van de werken of werkzaamheden, geen bouwwerken zijnde, de aanwezige archeologische waarden onevenredig (kunnen) worden aangetast, 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.

6.5.5 Advies

Voordat het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.5.1 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. Het bevoegd gezag betreft dit advies bij de beoordeling, zoals bedoeld in artikel 6.5.2.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Algemene bouwregels

7.1 Beoordelingsregels ondergronds bouwen

- a. Het is verboden om zonder omgevingsvergunning ondergrondse gebouwen te bouwen.
- b. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het bouwen van ondergrondse gebouwen, mits wordt voldaan aan de volgende beoordelingsregels:
 1. Ondergrondse gebouwen (kelders) zijn uitsluitend toegestaan, daar waar bovengronds gebouwen aanwezig dan wel toegestaan zijn overeenkomstig dit TAM-omgevingsplan.
 2. Ondergrondse gebouwen zijn uitsluitend toegestaan in één laag ondergronds.

7.2 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan, met inachtneming van de hierna genoemde beoordelingsregels, worden afgeweken van het bepaalde in artikel 7.1 sub b.1, teneinde ondergrondse gebouwen toe te staan daar waar bovengronds geen gebouwen zijn toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende beoordelingsregels:

- a. het betreft geen bebouwing in geaccidenteerd terrein;
- b. de bebouwde oppervlakte van de ondergrondse gebouwen bedraagt niet meer dan 25 m², in afwijking van het bepaalde in de Meet- en rekenbepalingen wordt de oppervlakte van de vloer gemeten, inclusief muren;
- c. de ondergrondse ruimte vanuit de binnenzijde van de bebouwing, waaronder deze wordt gerealiseerd, toegankelijk is;
- d. het peil rond de bebouwing niet kunstmatig wordt verhoogd.
- e. 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;
- f. de afwijking leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

7.3 Ondergeschikte bouwdelen

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

7.4 Bestaande maten

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 dan wel de Omgevingswet tot stand zijn gekomen meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van dit TAM-omgevingsplan is toegestaan, geldt als beoordelingsregel bij het verlenen van een omgevingsvergunning dat die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of inhoud in afwijking van het bepaalde in hoofdstuk 2 van dit TAM-omgevingsplan als maximaal toegestaan.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

8.1 Gebruik van gronden en bouwwerken

- a. het is verboden om gronden of bouwwerken te gebruiken anders dan overeenkomstig de aan de locatie toegedeelde functies en/of gebruiksactiviteiten.
- b. onder strijdig gebruik zoals bedoeld onder a., wordt in elk geval verstaan:
 - 1. een gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale gebruik en onderhoud overeenkomstig de toegestane functies;
 - 2. een gebruik van gronden als stalling- en/of opslagplaats van één of meer aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale gebruik en onderhoud overeenkomstig de toegestane functies;
 - 3. een gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting dan wel ten behoeve van prostitutie;
 - 4. een gebruik van bijgebouwen als zelfstandige woning.

Artikel 9 Algemene aanduidingsregels

9.1 waardevol landschap

9.1.1 aanduidingsomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - waardevol landschap' zijn, behalve voor de daar voorkomende functies, mede aangewezen voor het beschermen en ontwikkelen van de bijzondere kwaliteiten van het waardevol landschap.

9.1.2 specifieke gebruiksregels

Een besluit tot het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van de bouw- of gebruiksregels of voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden, ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - waardevol landschap' wordt uitsluitend genomen voor zover dit besluit:

- a. geen aantasting van de bijzondere kwaliteiten van het waardevol landschap tot gevolg heeft, of;
- b. het besluit leidt tot behoud of versterking van die bijzondere kwaliteiten.

9.2 milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied

9.2.1 aanduidingsomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' zijn, behalve voor de daar voorkomende functies, mede aangewezen voor de bescherming van de kwaliteit van het grondwater in verband met de drinkwatervoorziening, met bijbehorende bouwwerken, geen gebouw zijnde.

9.2.2 beoordelingsregels

In afwijking van het bepaalde in de daar voorkomende functies gelden op de in artikel 9.2.1 bedoelde gronden de volgende bouwregels:

- a. gebouwen mogen niet worden gebouwd;
- b. bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, maximaal 3 m.

9.2.3 aanvullende beoordelingsregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 9.2.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere functies ter plaatse, mits advies is verkregen van het waterleidingbedrijf.

9.2.4 omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- a. het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 9.2.1 bedoelde gronden de volgende andere werken uit te voeren:
 1. het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen en ophogen van gronden;
 2. het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden, banen, parkeervoorzieningen en andere oppervlakteverhardingen;
 3. het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen;
 4. het gebruiken, storten en opslaan van meststoffen, bestrijdingsmiddelen, verontreinigde grond en/of schadelijke stoffen;
 5. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
 6. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die een verandering van de waterhuishouding of grondwaterpeil tot gevolg hebben, zoals drainage en (onder)bemaling;
- b. een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 9.2.4 onder a wordt niet verleend dan nadat advies is verkregen van het waterleidingbedrijf;
- c. geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 9.2.4 onder a is nodig voor:
 1. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die het normale onderhoud en beheer betreffen;

2. 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.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

10.1 Beoordelingsregels

- a. Bij omgevingsvergunning kan, met inachtneming van de hierna genoemde beoordelingsregels, worden afgeweken van:
 1. in dit TAM-omgevingsplan genoemde goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 10% van de goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen, met uitzondering van inhoudsmaat van woningen;
 2. de regels van dit TAM-omgevingsplan en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 2,5 m, en deze noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein of uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de gronden en/of de bebouwing;
 3. de regels van dit TAM-omgevingsplan en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, wordt vergroot tot maximaal 10 m en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten wordt vergroot tot maximaal 40 m;
 4. de regels van dit TAM-omgevingsplan en de bouw toestaan van niet voor bewoning bestemde gebouwen met een inhoud van ten hoogste 50 m³ en een bouwhoogte van ten hoogste 3 m ten dienste van het openbaar nut, zoals schakelhuisjes, wachthuisjes, transformatorhuisjes, alsmede andere bouwwerken, zoals muurtjes, standbeelden en lichtmasten; gasdrukmeetstations en verkooppunten voor motorbrandstoffen uitgezonderd;
 5. in dit TAM-omgevingsplan genoemde gebruiksregels voor het toestaan van tijdelijk kamperen voor een maximale aaneengesloten duur van 10 dagen.

10.2 Aanvullende beoordelingsregels

Voor het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 10.1 gelden, naast de in het betreffende artikel genoemde voorwaarden, de volgende beoordelingsregels:

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

Artikel 11 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.

Hoofdstuk 4 Overgangsregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan 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 dit plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende omgevingsplan, 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 dit plan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
- b. het is verboden het met dit plan 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 dit 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 omgevingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.